

gemeente
Tynaarlo



Bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo,
Plan van wijziging
Agrarisch naar Natuur
ten behoeve van Landgoed “Het Hooge Veld”
te Donderen

NL.IMRO.1730.ABNatuurKampweg-0401

Inhoud:
Toelichting
Regels
Verbeelding

Bijlage
Intentieverklaring

Inhoudsopgave

Toelichting

- 1. Inleiding**
- 2. Planbeschrijving**
- 3. Beleid**
- 4. Onderzoeken**
- 5. Juridische vormgeving**
- 6. Economische Uitvoerbaarheid**

Bijlage

Intentieverklaring belanghebbende agrariërs, aanliggende grondeigenaar en initiatiefnemer de heer A. Meijer te Steenbergen.

1. Inleiding

Aanleiding

In 2005 is een initiatief voor de ontwikkeling van landgoed “Het Hooge Veld” ten westen van Donderen beëindigd na behandeling in de gemeenteraad. Tijdens de behandeling in de gemeenteraad bleek dat er geen draagvlak was binnen de raad om dit landgoed te ontwikkelen. Dit was mede een gevolg van de bezwaren die er bestonden vanuit de agrarische sector, die negatieve gevolgen voorzagen voor omliggende agrarische bedrijven.

Nadat het initiatief voor het landgoed enkele jaren stil heeft gelegen is in december 2010 een intentieverklaring ondertekend door zowel initiatiefnemer als omliggende agrarische bedrijven, waardoor de ontwikkeling van het landgoed weer in beeld kwam.

Aansluitend is in de ruilverkaveling (Herinrichting Peize) rekening gehouden met dit landgoed, in die zin dat aan initiatiefnemer de mindere (agrarische) gronden zijn toebedeeld. Aangezien in maart 2013 de ruilverkaveling formeel is afgerond, is op dat moment weer gestart met de ontwikkeling van dit landgoed.

Onderdeel van dit nieuwe landgoed is de aanleg van 5 hectare bos, een verplichting die volgt uit zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid voor nieuwe landgoederen. Tevens is de aanleg van minimaal 5 hectare bos vereist voor het verkrijgen van (rijks)subsidie. De aanleg van dit nieuwe bos is, in verband met het verkrijgen van die subsidies, noodzakelijk op korte termijn.

Juridische systematiek

Op 28 mei 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo door de gemeenteraad vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Bij dit plan zal de agrarische bestemming gewijzigd worden in natuur. Deze wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening.

2. Planbeschrijving

Huidige situatie

Het plangebied voor het aan te leggen bos van 5 hectare (en de latere ontwikkeling van het landgoed) ligt enkele kilometers ten westen van Donderen en aan weerszijden van de Kampweg. Op navolgende luchtfoto is alleen het wijzigingsgebied aangegeven.



Bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo

Zoals in de inleiding is beschreven maakt het perceel nu deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Agrarisch (artikel 3), waarbij tevens sprake is van de gebiedsaanduiding 'wro zone - afwijkingsgebied 1'.

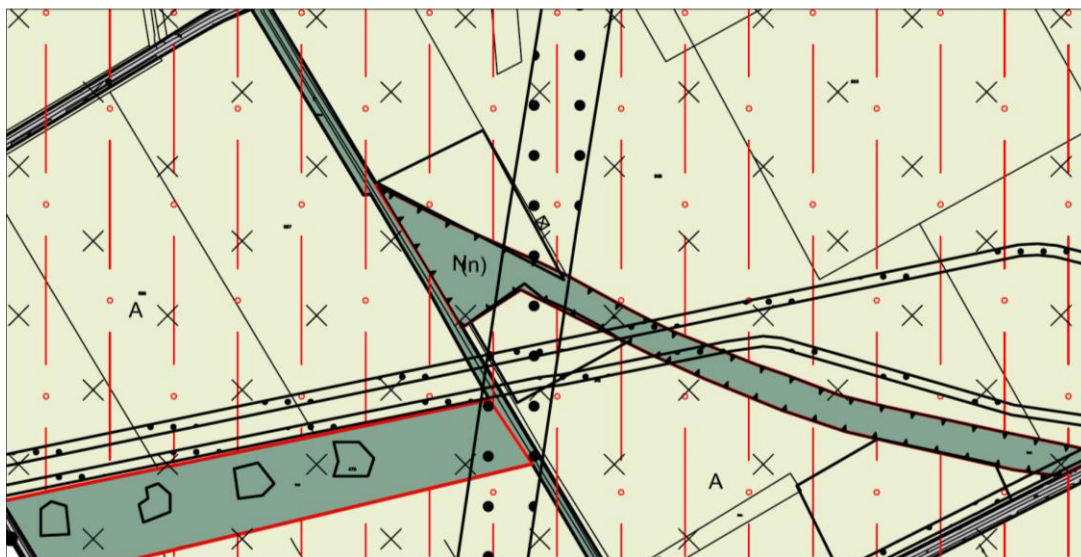
Op het perceel liggen een drietal dubbelbestemmingen, te weten:

- | | | | |
|---|----------|---------------------------------------|--------------|
| * | L – HV | Leiding Hoogspannings verbinding | (artikel 30) |
| * | L – G | Leiding Gas | (artikel 29) |
| * | WR – AV2 | Waarde – Archeologische verwachting 2 | (artikel 36) |

Binnen de agrarische bestemming geldt er een aanlegvergunningplicht voor het aanplanten van bomen en/of houtgewas. De huidige aanvraag van 5 hectare nieuwe bos is echter niet met een aanlegvergunning te realiseren omdat bij de uitgangspunten van het bestemmingsplan is bepaald dat bospercelen met een oppervlakte groter dan 3 hectare voorzien worden van de bestemming Natuur. Slecht bij geringe oppervlakte kan het gerealiseerd worden binnen (en maakt het onderdeel uit van) de agrarische bestemming.

In de agrarische bestemming (artikel 3) is een mogelijkheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in Natuur. Zie hiervoor hoofdstuk 5 Juridische vormgeving.

De verbeelding van het huidige Buitengebied Tynaarlo ziet er als volgt uit.



Nieuwe situatie

In de uiteindelijke nieuwe situatie zal er een landgoed ontwikkeld worden met een omvang van ruim 20 hectare, waarvan naast de bestaande oppervlakte aan bos nog 5 hectare wordt toegevoegd.

Het gedeelte van het nieuwe landgoed ten noorden van de Kampweg wordt gekenmerkt door open grasland en de 5 hectare aan te leggen nieuw bos. Voor wat betreft de bostypen zal aangesloten worden bij het bestaande bos en gebruik gemaakt worden van soorten die passen bij de aanwezige bodem- en vochtomstandigheden (zie ook het beplantingsplan). Door de gekozen situering van de landschappelijke elementen zal een gevarieerd spel van open en dichte plekken ontstaan.

In het gedeelte ten zuiden van de Kampweg, ten zuidwesten van het bestaande bos zal het landhuis worden gesitueerd. Op het privégedeelte van het landgoed zal een huis van allure komen met een in de omgeving passende tuinaanleg. De bestaande historische verbindingsweg (zand) zal worden geaccentueerd en doorgetrokken worden tot aan de Langaarse weg.

Voor het nieuwe landgoed zal opnieuw een geheel nieuw bestemmingsplan op maat worden gemaakt. Dit heeft als consequentie dat het huidige wijzigingsplan naar verwachting niet lang rechtskracht zal hebben. Ook in het nieuwe bestemmingsplan voor het landgoed zal de nu aan te leggen 5 hectare bos voorzien worden van een natuur dan wel bosbestemming.

Het schetsontwerp voor het gehele landgoed treft u hieronder aan, waarbij ook de hectare nieuwe bosaanplant staat aangegeven.

- Er wordt gestreefd om op langere termijn een structuurrijk bos te ontwikkelen; Met het ontwikkelen van gemengd, structuurrijk bos wordt tevens beoogd een voor bezoekers aantrekkelijk bos te creëren. Er is een padenstructuur gepland die aansluit op de al bestaande paden;
In het gehele nieuw aan te leggen bos zullen na verloop van tijd dunningen worden uitgevoerd. Naar verwachting zal dit voor het eerst 20 à 25 jaar na aanleg gebeuren. Er zal geen groepenkap of eindkap plaatsvinden in de eerste 50 jaar;
Voor een hogere belevingswaarde en biodiversiteit worden tevens struikvormers gebruikt zoals Lijsterbes, Krent, Vuilboom, Hazelaar etc. Ook een klein aandeel van boomsoorten als Zoete kers en Tamme Kastanje zullen een bijdrage leveren aan de gewenste variatie.

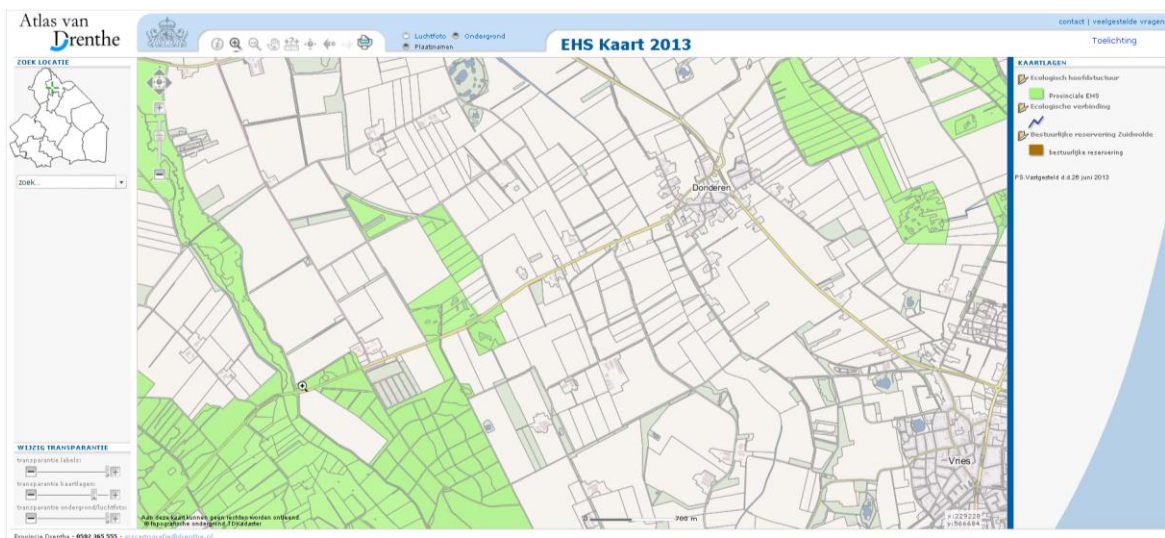
Over het noordpunt van het te beplanten perceel loopt een hoogspanningsleiding van noord naar zuid. Tevens is naast de bestaande gasleiding van oost naar west de nieuwe norgroen leiding aangelegd. Zowel binnen de belemmerde strook van de hoogspanningsleiding als de strook voor de gasleidingen zullen alleen struikvormers worden geplant, conform de advieslijst van de Gasunie. De rest van de struikvormers worden verspreid over de oppervlakte geplant, met name in de randen. In de zuidhoek zit een natte plek van geringe oppervlakte. Hier zal een menging van zwarte els en zachte berk worden geplant. De rest van de oppervlakte wordt groepsgewijs beplant met zomereik, esdoorn, ruwe berk en Japanse lariks. Japanse lariks met bijmenging van berk (vanwege overeenkomstig groeitempo) in vier grotere groepen van 500 à 600 stuks. Verspreid over het perceel worden in kleine hoeveelheden zoete kers en tamme kastanje geplant.

3. Beleid

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is beschreven de Omgevingsvisie Drenthe. Een van de onderdelen van het provinciale beleid is het robuust maken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Mogelijkheden voor het robuust maken van de EHS is de koppeling aan de ontwikkeling van bijzondere woonmilieus c.q. landgoederen.

Bij de recente aanpassing van de EHS in 2013 is rekening gehouden met landgoed “Het Hooge Veld” en dit te ontwikkelen landgoed maakt nu in z’n geheel deel uit van de EHS. Zie onderstaande uitsnede van de EHS kaart 2013.



De aanleg van 5 hectare bos voor het toekomstige landgoed past uitstekend in het provinciale beleid.

Gemeentelijk beleid

- Landgoederenbeleid

In 2001 is door de gemeente Tynaarlo een beleidsnotitie opgesteld ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe Landgoederen. Het te ontwikkelen landgoed ‘Het Hooge Veld’ is getoetst aan deze beleidsnotitie “Nieuwe Landgoederen als spiegel van de 21^e eeuw” en het oordeel was en is dat het nieuwe landgoed uitstekend past binnen dit beleid. Tot op heden is er geen wijziging geweest in het gemeentelijk beleid ten aanzien van landgoederen. Om deze reden wordt ook nu de volle medewerking verleend aan het nieuwe landgoed.

- Landschapontwikkelingsplan (LOP)

Een van de belangrijke structuurvisies van de gemeente Tynaarlo is het Landschapontwikkelingsplan (LOP). In deze structuurvisie staan de gemeentelijke visie en ambities ten aanzien van de diverse deelgebieden.

Het te ontwikkelen landgoed maakt deel uit van het deelgebied De Rug van Zeijen. De kwaliteit van het gebied bestaat onder andere uit een modern en doelmatig landbouwlandschap. De versterking van dit jonge ontginningslandschap kan bestaan uit het aanbrengen van (laan)beplanting en het versterken van de begrenzing van de beekdalen. In het LOP wordt beschreven dat onderzocht gaat worden of door middel van landgoedontwikkeling een aantal ambities voor de Rug van Zeijen ingevuld kunnen worden.

Het te ontwikkelen van het landgoed ‘Het Hooge Veld’ kan hierin een bijdrage leveren.

- Structuurvisie Archeologie

Door de gemeenteraad van Tynaarlo is in 2013 de structuurvisie Archeologie vastgesteld. De inhoud van deze structuurvisie (en archeologische beleidswaardenkaart) is vertaald in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo. Voor de ontwikkelingen van het landgoed zijn er op het gebied van archeologie geen beperkingen.

- Structuurvisie Cultuurhistorie 2014 - 2024

Op dit moment is in voorbereiding de gemeentelijke Structuurvisie in het kader van cultuurhistorie. Sinds 2012 bestaat er een wettelijke verplichting om cultuurhistorie te betrekken bij het opstellen van de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Voor dit project zijn twee historische routes (wegen van vóór 1832) van belang die betrokken behoren te worden bij de inrichting van het landgoed. Tevens is vanuit cultuurhistorisch oogpunt de aanwezige kogelvanger uit de Tweede Wereldoorlog van belang.

- Bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo

Zeer recent is voor het buitengebied van de gemeente Tynaarlo een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De locatie van het nieuw te ontwikkelen landgoed maakt onderdeel uit van dit nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo.

Het gebied aan de westzijde van de gemeente Tynaarlo wordt gekenmerkt als ‘grootschalig landbouwgebied’. In eerste aanleg niet per definitie het gebied voor de ontwikkeling van landgoederen. Echter, voor het gehele plangebied van het buitengebied is geen planologische mogelijkheid opgenomen voor de vestiging een landgoed. Voor de realisatie van een landgoed dient altijd een afzonderlijke beleidsmatige afweging te volgen en een landgoed zal planologisch gerealiseerd worden via een afzonderlijk bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo biedt echter wel de mogelijkheid tot het omzetten van een agrarische bestemming in natuur. Deze bevoegdheid is toegekend aan het college en van deze bevoegdheid wordt met onderhavige procedure gebruik gemaakt. Aan de voorwaarden van de procedure wordt voldaan.

4. Onderzoeken

Archeologie

In het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo is de landgoedlocatie voorzien van de dubbelbestemming: Waarde – Archeologische verwachting 2.

Wat betreft bouwen geldt hier een vrijstelling van archeologisch onderzoek tot een oppervlakte van 1.000 m² en diepte van 0,3 meter.

Voor het aanleggen van een bos geldt dat dit in het kader van deze bestemming omgevingsvergunningplichtig is. Vereist is namelijk een ‘aanlegvergunning’, tenzij uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waardevolle vondsten te verwachten zijn.

In 2004 is, in het kader van het vorige bestemmingsplan, een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd door De Steekproef. Tijdens dit onderzoek zijn geen bijzonderheden aangetroffen. Tevens is die omgeving in het kader van de NORGRON gasleiding het nodige onderzocht op het gebied van archeologie.

Echter, omdat het eerder uitgevoerde onderzoek uit 2004 niet geheel het gebied beslaat waar de 5 hectare bos zal worden aangepland was aanvullend onderzoek nodig.

Dit aanvullende onderzoek inclusief veldinspectie is uitgevoerd door ArGeoBoor. Archeologische indicatoren zijn niet aangetroffen, noch bij de veldinspectie, noch bij de karterende boringen. Het plangebied wordt daarom niet behoudenswaardig geacht. Het terrein wordt vrijgegeven van verder archeologisch onderzoek. Dit betekent dat de op de verbeelding van dit wijzigingsplan de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische Verwachting 2’ zal vervallen.

Voor de ontwikkeling van het nieuwe landhuis is aanvullend onderzoek nodig wanneer de te bouwen oppervlakte voor dat landhuis en bijgebouwen groter wordt dan 1.000 m², wat overigens niet waarschijnlijk is. De locatie voor het te bouwen landhuis is gewijzigd ten opzichte van eerdere planvorming.

Ecologie

Ook een flora- en fauna inventarisatie heeft in 2004 al plaatsgevonden voor het nieuwe landgoed. Hierbij is gesteld dat het plan voor bosaanleg in veel gevallen al voorziet in het zorgvuldig omgaan met en het beschermen van de aanwezige flora en fauna. Bij een zorgvuldige werkwijze zal er geen schade optreden. Tevens wordt geadviseerd om te werken buiten het broedseizoen, te werken in de periode dat de aanwezige amfibieën zich hebben teruggetrokken en het vrijhouden van slootkanten, bermen en akkerranden.

Bij het huidige bebossingsplan wordt aan bovenstaande voldaan. Het is echter wel raadzaam om bij de ontwikkeling van het totale landgoed het uitgevoerde flora- en fauna onderzoek te actualiseren vanwege de lange periode dat het huidige verzoek is geleden.

5. Juridische vormgeving

Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo. De bevoegdheid die aan het college wordt geboden om de bestemming Agrarisch' (artikel 3) te wijzigen in 'Natuur (artikel 14) is gebaseerd op artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening. De procedure is beschreven in artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening.

Het voorliggende wijzigingsplan betreft een digitaal wijzigingsplan dat voldoet aan de RO-Standaarden 2012. Het betreft hier de technische vormgeving van het wijzigingsplan. Inhoudelijk wordt aangesloten bij de regels van het moederplan, bestemmingsplan Buitengebied. In de regels van dit wijzigingsplan is een relatiebepaling opgenomen met een verwijzing naar het moederplan.

De anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn opgenomen conform het Besluit ruimtelijke ordening.

Op basis van een zienswijze van het waterschap Noorderzijlvest is aan de regels – ten opzichte van het ontwerpplan - toegevoegd de dubbelbestemming Leiding-Riool. De strook waar deze dubbelbestemming betrekking op heeft is tevens op de verbeelding aangebracht.

Tevens is op basis van een zienswijze van Tennet TSO BV op de verbeelding de belemmerde strook van de dubbelbestemming “Leiding-Hoogspanningsverbinding” teruggebrachte van 66 meter breedte naar 50 meter.

Zoals in het vorige hoofdstuk 4 (Onderzoeken) al is beschreven is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 2' verwijderd op de verbeelding ten opzichte van het ontwerpplan.

6. Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor dit wijzigingsplan worden via de gemeentelijke leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Tevens komen de kosten voor de aanleg van de 5 hectare bos geheel voor rekening van deze partij.

Voor de ontwikkeling van het totale landgoed (op een later tijdstip) en dan specifiek voor de bouw van het landhuis zal een exploitatieplan worden opgesteld. Met de initiatiefnemer zal een exploitatieovereenkomst gesloten worden, waardoor kostenverhaal plaatsvindt en er geen financiële risico's voor de gemeente zijn.