

gemeente
Tynaarlo



Inspraaknota
voorontwerp bestemmingsplan 'Hoofdweg 278, Paterswolde'

21 juni 2022

INHOUDSOPGAVE

	blz.
1. Inleiding	4
2. Besluitvorming en procedure	8
3. Inhoud en beoordeling inspraakreacties overleginstantie's	9
4. Inhoud en beoordeling inspraakreacties IVN Eelde- Paterswolde en omwonenden	11
5. Ambtelijke aanpassingen	16
6. Conclusie	17

Bijlagen

- Brief provincie Drenthe	16 december 2021
- Brief waterschap Noorderzijlvest	9 november 2021
- Inspraakreactie IVN Eelde – Paterswolde	29 november 2021
- Inspraakreactie omwonenden	30 november 2021

1. Inleiding

In november 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van Tynaarlo het principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan natuurontwikkeling (herstel De Nijborg) inclusief de toevoeging van een gastenverblijf op het perceel Hoofdweg 278 te Paterswolde.

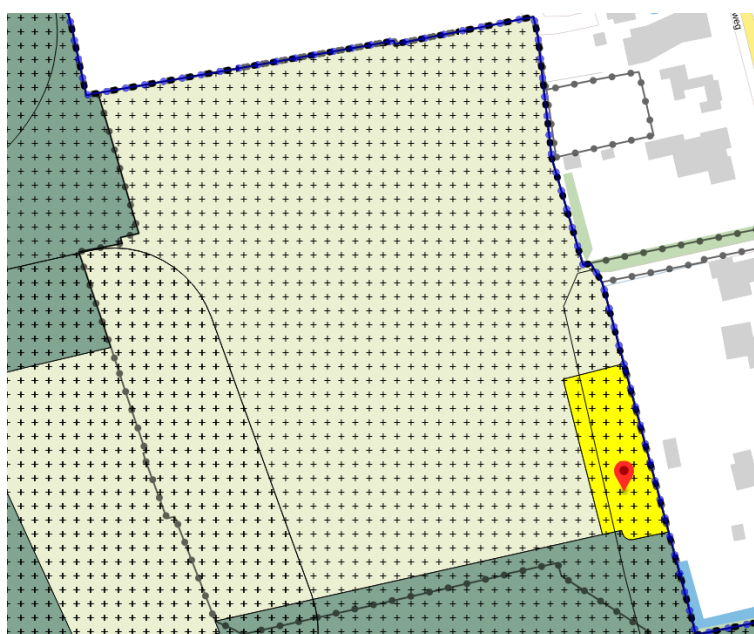
Onderdeel van de besluitvorming was tevens om de ruimtelijke procedure te starten door middel van het opstellen van een (voorontwerp)bestemmingsplan. Uiteindelijk zal met deze voorgenomen bestemmingsplanwijziging sprake zijn van een ruimtelijke verbetering in het gebied aansluitend bij landgoed De Braak.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo'

Het perceel Hoofdweg 278 Paterswolde en de omliggende percelen vallen nu grotendeels binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo'. Volgens dit bestemmingsplan hebben deze percelen de volgende bestemmingen:

- Wonen
- Agrarisch – 1
- Natuur - Landgoed
- Waarde – Beschermd Dorpsgezicht
- Waarde – Archeologie 1
- Waarde – Archeologie 2
- Waarde – Archeologische verwachting 2

Op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo ziet dat er als volgt uit:



	Enkelbestemming Wonen
	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2
	Dubbelbestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht
	Enkelbestemming Agrarisch - 1
	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1
	Dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting 2
	Enkelbestemming Natuur - Landgoed

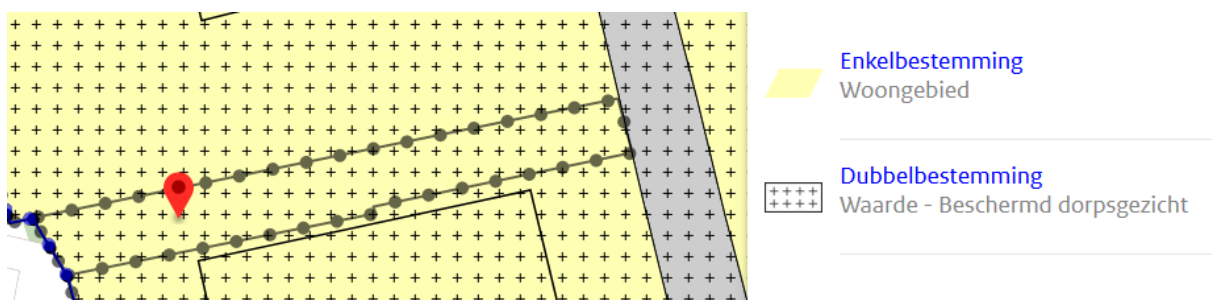
Bestemmingsplan Kleinere kernen

De huidige toegangsweg tot de woning Hoofdweg 278 maakt nu nog deel uit van het bestemmingsplan Kleinere kernen, maar wordt in het lopende traject meegenomen met het nieuwe bestemmingsplan. Dit vanwege het logische geheel dat alles vormt.

De huidige bestemmingen in het bestemmingsplan Kleinere kernen zijn:

- Woongebied
- Waarde – Beschermd Dorpsgezicht

Op de verbeelding van het bestemmingsplan Kleinere kernen ziet dat er als volgt uit:



Nieuwe planvorming

Zoals met name in het Structuurontwerp De Nijborg (bijlage bij het bestemmingsplan) is beschreven bestaat er voor het perceel Hoofdweg 278 en de direct omliggende landerijen de intentie om tot een herstel van De Nijborg te komen. Oorspronkelijk was De Nijborg een hoofdgebouw met twee schathuizen op gronden vanaf de huidige Hoofdweg tot aan de Hooiweg. In 1931 is de hoofdbebouwing verloren gegaan en is de huidige woning Hoofdweg 278 de enige overgebleven bebouwing, welke is ontstaan in 1870 vanuit één van de schathuizen.

In samenwerking met landschapsarchitect Rob Aben en architectenbureau Onix is vormgegeven aan een nieuwe invulling voor het gebied, waarbij het agrarische gebruik wordt beëindigd en omgezet wordt naar een herstel van natuurwaarden. Een bijzonder gastenverblijf maakt onderdeel uit van de planvorming.

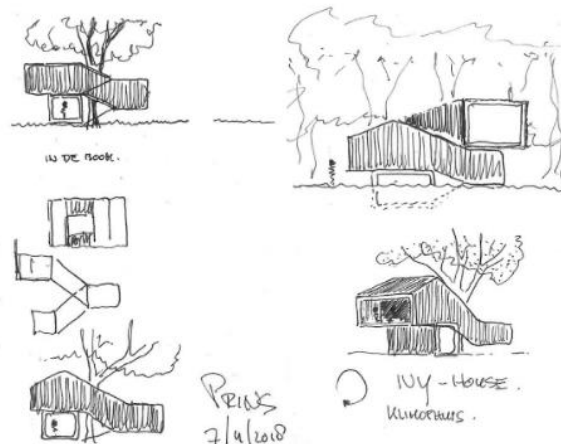
Het resultaat van bovenstaande wordt hieronder weergegeven:



Landschap

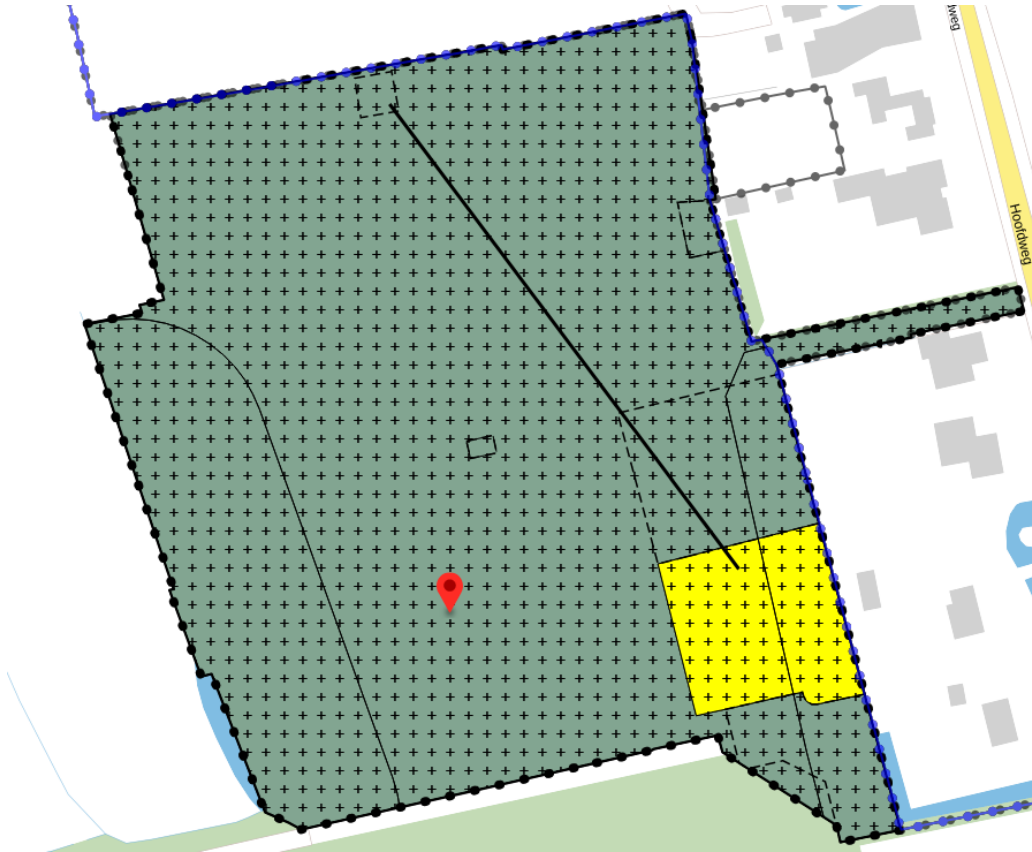
Het gastenverblijf op Nijborg zal een klassieke referentie maken naar een Duiventil, een veel gezien element in de vorige eeuwen. Verdere inspiratie is in de omgeving opgedaan bij het vlakbij gelegen zomerhuis de Til die door de Japanse kunstenaar Tazuro Atzu tijdens de Into nature art expedition omgedoopt was tot 'hotel stairway to heaven'. Het Gastenverblijf mag gezien worden! Dit kan bijvoorbeeld vanuit de heuvel in de Braak. Een zichtlijn van circa 300 meter over het hele terrein geeft daarvandaan een bescheiden zicht op het fraaie gebouwtje. Zo doet het mee in de typische vormgeving van de Engelse landschapsstijl, waarbij markante zichtpunten in de verte leidend zijn.

Daarentegen zal ze ook verborgen blijven door de keuze van materialen (hout) en de plaatsing voor een houtsingel. Een verborgen parel. Voor het ontwerp van de woning werken we samen met Haiko Meijer van Onix architecten. Het gastenverblijf zal zowel gebruikt worden voor familiair gebruik als verhuur aan derden (door ons).



Voorontwerp bestemmingsplan 'Paterswolde, Hoofdweg 278'

Hieronder is weergegeven hoe bovenstaande is verwerkt op de verbeelding van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Paterswolde, Hoofdweg 278'. Naar aanleiding van dit voorontwerp-bestemmingsplan zijn inspraakreacties ontvangen, die aanleiding zijn voor deze inspraaknota.



Verbeelding voorontwerp-bestemmingsplan 'Paterswolde, Hoofdweg 278'

	Enkelbestemming Natuur
	Dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting 2
	Dubbelbestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht
	Functieaanduiding specifieke vorm van natuur - gastenverblijf

	Enkelbestemming Wonen
	Functieaanduiding specifieke vorm van natuur - boomgaard
	Bouwaanduiding bijgebouwen
	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

2. Besluitvorming en procedure

In de inleiding is aangegeven dat het besluitvormingsproces gestart is november 2020, waarbij het college van burgemeester en wethouders heeft aangegeven in te stemmen met de gevraagde planvorming. Onderdeel van de besluitvorming was het starten van de planologische procedure door middel van het terinzage leggen van een voorontwerp-bestemmingsplan.

Vanaf donderdag 21 oktober 2021 heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Paterswolde, Hoofdweg 278' gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kon een inspraakreactie indienen. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de officiële overleginstanties, zoals het waterschap Noorderzijlvest en de provincie Drenthe.

Vervolgtraject

In eerste instantie is een oordeel gevormd worden over de inhoud van de inspraakreacties. Daartoe dient deze inspraaknota, die ter besluitvorming is voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

Overeenkomstig het standpunt van het college is de gemeenteraad voorgesteld om de ruimtelijke procedure te vervolgen door in te stemmen met deze inspraaknota en het ter inzage leggen van een ontwerp-bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft hiertoe, overeenkomstig het collegevoorstel, in haar vergadering van 21 juni 2022 besloten.

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan beslaat een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen over de planvorming bij de gemeenteraad.

Daarna zal de gemeenteraad, op voorstel van het college, een besluit nemen over het al dan niet (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan.

Daarna staat er nog eventueel beroep open bij de Raad van State.

3. Inhoud en beoordeling inspraakreacties overleginstantie's

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan ook toegezonden aan de Provincie Drenthe en het waterschap Noorderzijlvest.

Zowel de provincie als het waterschap heeft inhoudelijk gereageerd.

3.1 Provincie Drenthe

De provincie Drenthe heeft inhoudelijk per brief gereageerd op 16 december 2021, waarbij drie onderwerpen aan de orde worden gesteld. De brief is als **bijlage 1** toegevoegd.

- Cultuurhistorie

Vanwege het hoge provinciale belang ten aanzien van cultuurhistorie en het ontbreken van een toetsing in de toelichting van het bestemmingsplan wordt verzocht hier aandacht aan te besteden. In dit kader wordt ook verzocht de entreeroute onverhard aan te leggen en het gastenverblijf enkele meters te verplaatsen.

- Landschap

De provincie Drenthe ziet graag een detailprofiel over de beplanting en de sloot en poel. Tevens doet de provincie de suggestie om aandacht te schenken aan de keuze van de initiatiefnemer om voornamelijk acacia's te planten. Dit vanwege de kwetsbaarheid van monoculturen.

- Aardkundige waarden

Het voorontwerpbestemmingsplan mist in de toelichting een beschrijving van de aardkundige waarden. Men verzoekt hier aandacht aan te besteden.

Op 18 maart is inhoudelijk met de provincie Drenthe over de inspraakreactie gesproken. Enerzijds ter verduidelijking van hun reactie, maar ook om onze motivering kenbaar te maken van de gemaakte keuzes. Bijvoorbeeld ten aanzien van de positie van het gastenverblijf en het al dan niet verhard van de toegangsweg.

Wat betreft de opmerkingen over het ontbreken van tekst over de onderwerpen Cultuurhistorie en Aardkundige waarden merken we op dat het (ontwerp) bestemmingsplan hier op aangevuld en dus aangepast wordt.

Ten aanzien van de positie van het gastenverblijf hebben wij de provincie Drenthe een nadere toelichting verstrekt waarom wij het van belang achten dat het gastenverblijf geplaatst wordt in de houtsingel en juist niet in het open gebied. De provincie Drenthe kan instemmen met deze uitleg en gaat akkoord met de voorgestelde locatie.

De zorg van de provincie Drenthe met betrekking tot de toegangsweg is met name dat dit geen asfalt verharding zal worden. Klinkers zou wat betreft de provincie tot de mogelijkheden behoren. Waar de initiatiefnemer nu aan denkt is een karrespoor met betonverharding en het overige als halfverharding in stand te laten. Van het geheel asfalteren van de toegangsweg is geen sprake.

Tot slot nog een reactie op het thema Landschap. De gevraagde detailprofielen worden toegevoegd (behoudens poel) en het structuurontwerp (bijlage bij het bestemmingsplan) wordt aangepast.

3.2 Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap Noorderzijlvest heeft schriftelijk aangegeven te kunnen instemmen met de planvorming en er is geen compensatieopgave. De brief van het waterschap is als **bijlage 2** bij deze inspraaknota gevoegd. Het waterschap heeft de volgende aanvullende opmerking geplaatst.

- Vanwege de hoogteligging is er geen wateraanvoer mogelijk via het hoofdwatersysteem ten behoeve van de poel.

Mede als reactie hierop heeft de initiatiefnemer aangegeven dat de aanleg van een poel uit de planvorming zal worden gehaald.

4. Inhoud en beoordeling inspraakreacties IVN Eelde-Paterswolde en omwonenden

Naast het aanschrijven van de gebruikelijke overleginstantie's was er voor een ieder een mogelijkheid om gedurende de terinzage termijn te reageren. Hiervan is gebruik gemaakt door het IVN Eelde-Paterswolde en twee omwonenden.

4.1 IVN Eelde-Paterswolde

Namens het IVN Eelde-Paterswolde zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- Het gebruik van de naam De Nijborg is verwarrend en het in ere herstellen van De Nijborg klopt niet. In de toelichting ontbreekt een duidelijke uiteenzetting over de historie van de buitenplaats De Nijborg;
- Er worden twijfels geuit of wel sprake is van in ere herstellen, ten aanzien van de hierna volgende aspecten. Allereerst het herstel van eikenlaan, die in het verleden deel is gekapt door Natuurmonumenten, wordt met dit plan niet hersteld. Het laatste deel is verdwenen ten behoeve van de tuin. De ooit aanwezige boomgaard wordt opnieuw aangelegd, maar niet op de oorspronkelijk plek. Tenslotte heeft het gebied eeuwenlang een agrarische functie gehad met hier en daar een boom. Een wijziging naar een natuurbestemming met een abrupt eindigende notenlaan is evenmin gebaseerd op de historie;
- Het geheel krijgt weliswaar een natuurbestemming, maar een duidelijk onderbouwde natuurvisie met doelstellingen ontbreekt. De opmerking dat alle beplanting inheems is klopt niet. Bosjes met inheemse bomen en struiken bieden meer diversiteit;
- Er wordt een opmerking gemaakt over een gedeelte van het plangebied dat nu in gebruik is als tuin behorende bij Hoofdweg 278, terwijl dat gedeelte voorheen deel uitmaakte van Landgoed de Braak met een natuurbestemming;
- Het is onduidelijk of het bestemmingsplan de vorming van een landgoed betreft. Het IVN wil graag duidelijkheid hierover;
- Het voorgestelde bouwvlak voor wonen is in dit voorontwerp bestemmingsplan groter en anders dan het bestaande bouwvlak in het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo. IVN zou graag een toelichting hier op willen;
- IVN heeft de indruk dat in het verleden diverse werkzaamheden zijn uitgevoerd die vergunningplichtig waren en die met dit bestemmingsplan worden gelegaliseerd.

Reactie gemeente

Het gebruik van de naam De Nijborg, met name in het bijgevoegde Structuurontwerp, is in eerste aanleg een keus van de initiatiefnemer en de ideeën die men daarbij heeft. De onderliggende motivering om deze naam te gebruiken is mede gebaseerd op het boek dat door het IVN aangehaald wordt, te weten 'de heren van Paterswolde'. Door het IVN wordt daar een andere vertaling aan gegeven dan door de initiatiefnemer. Volgens laatstgenoemde bestond De Nijborg uit meer en alleen de behuizing, maar ook een gebied c.q. landerijen.

Wel zijn wij met het IVN van mening dat in de toelichting van het bestemmingsplan een tekst-gedeelte opgenomen kan worden over deze naamgeving en de historie van de Nijborg. Weliswaar staat dit in het structuurontwerp (bijlage), maar in de toelichting ontbreekt aan nadere onderbouwing. Het ontwerpbestemmingsplan zal op dit punt aangepast worden.

In het verlengde hiervan ligt de opmerking over de term het 'in ere herstellen'. In het kader van dit bestemmingsplan is deze term meer in figuurlijke zin gebruikt. Gezien de ligging is een plan ontwikkeld dat de kwaliteit van het gebied overstijgt en zodoende aansluit op de allure van de omliggende cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Omwille van de ligging in het beschermd dorpsgezicht zijn de plannen voorgelegd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie. Beide instanties zijn positief over deze ontwikkeling en hebben waardering voor het hoge ambitieniveau. Met deze interpretatie van 'in ere herstellen', wordt aangesloten bij het cultuurhistorische beleid van de gemeente Tynaarlo. Een van de belangrijke onderdelen van dit beleid is dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het aspect cultuurhistorie ontwikkelingsgericht is en niet enkel behoudend.

Wat betreft de opmerking van het IVN om de Wierenga's laan weer te voorzien van de eiken, die voor 1899 zijn gekapt, merken we op dat deze laan niet in eigendom is bij de initiatiefnemer en geen deel uitmaakt van het plangebied van dit (voorontwerp) bestemmingsplan. Het laatste gedeelte van deze laan is wel in eigendom bij de initiatiefnemer en aan dit bestemmingsplan toegevoegd (na een logische ruiling van gronden met Natuurmonumenten). Dit gedeelte is in gebruik als tuin behorende bij de woning Hoofdweg 278. Dit gebruik is een bestendiging van hetgeen al sinds geruime tijd plaatsvond, ook voordat de huidige eigenaren het pand in eigendom verkregen. Dit is ruimtelijk wat ons betreft ook een aanvaardbaar gebruik. Een eventueel recht van overpad (door de tuin) is een privaatrechtelijke kwestie waar dit bestemmingsplan zich niet over uitlaat, maar waarvan voor zover ons bekend geen sprake van is.

De opmerking met betrekking tot het abrupt eindigen van de notenlaan onderschrijven wij niet. Deze notenlaan sluit aan bij de boomsingel aan de westzijde van het plangebied. Een dergelijke overgang komt ons niet vreemd voor.

De opmerking over de vroegere locatie van de boomgaard is terecht. Deze wordt niet gerealiseerd aan de westzijde van de boerderij/woning, maar aan de noordzijde. De reden hiervan is gelegen in het feit dat deze locatie beter aansluit op het gehele concept/herinrichting van het gebied. De boomgaard vormt samen met de acacia bosvakken en het erf met opstallen een zone. Deze zone als geheel vormt weer een overgang tussen lintkavels en landschap. In de routing vormt het een overgangselement van entreelaan naar erf. Een vrije positie van de boomgaard elders lijkt ons vanuit gehele landschap bezien (cultuurhistorisch, ruimtelijk en vanuit de aansluiting bij Landgoed De Braak) zeker niet wenselijk en ook geen meerwaarde bieden voor de biodiversiteit. Als laatste argument noemen we dat de boomgaard nu op praktische (oog)afstand van de woning ligt en dat dit ook een persoonlijke wens van de initiatiefnemer is om de boomgaard terplekke te realiseren. Wat ons betreft is er geen reden aanwezig om niet met deze nieuwe locatie akkoord te gaan. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt nader worden aangevuld.

Wat betreft de opmerkingen over de na te streven natuurdoeleinden en natuurvisie merken we het volgende op. Met de toekenning van een natuurbestemming wordt door initiatiefnemer in eerste instantie beoogd dat een intensieve landbouwfunctie wordt beëindigd. Tevens biedt deze bestemming de mogelijkheid om in de toekomst vorm te geven aan een verdere invulling van de natuurwaarden. De initiatiefnemer nodigt het IVN Eelde-Paterswolde van harte uit om hierover mee te denken. Natuurmonumenten is inmiddels betrokken bij dit proces. Het bestemmingsplan beoogt verschillende doelen, naast de allure van een landgoedachtige setting biedt dit bestemmingsplan de

kans om de natuurwaarden te vergroten. Het is niet ongebruikelijk om dit soort ontwikkelingen te voorzien van de bestemming 'natuur'.

In eerdere documenten (bijlagen) behorende bij dit bestemmingsplan wordt inderdaad de term 'landgoed' gebruikt. De term 'landgoed' kan bij dit bestemmingsplan alleen gezien worden als landgoed in het kader van de Natuurschoonwet (Nsw). Dit is mede relevant voor de subsidiemogelijkheden. De gewenste ontwikkeling van het gehele gebied kan niet gezien worden als 'landgoed' in het kader van het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daar waar de toelichting van het (voorontwerp) bestemmingsplan dit als zodanig gebruikt zal de toelichting aangepast worden.

Net als de provincie Drenthe heeft het IVN opmerkingen gemaakt over de toepassing van inheemse bomen en struiken en de kwetsbaarheid van mono-culturen. Het project zou ruimte moeten bieden aan een combinatie van inheems en exoten. Min of meer volgens het credo inheems waar kan een exoten waar nodig. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast daar waar onduidelijkheden hierover bestaan.

Wat betreft de vragen omtrent het bouwvlak voor 'Wonen' geven we graag een toelichting. Het huidige bouwvlak is gebaseerd op de feitelijke situatie ten tijde van de inventarisatie en vaststelling van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo. Dit bestemmingsplan is vastgesteld in 2013. Nadien is het pand van eigenaar gewisseld en is een bijgebouw vergund, dat gerealiseerd is buiten het bestaande bouwvlak. Om de feitelijke situatie weer in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan en de wens om iets meer ruimte te bieden aan de woonfunctie is het voorgestelde bouwvlak iets groter (breder, maar minder qua lengte) dan het huidige. Overigens merken wij wel op dat de feitelijke bouwmogelijkheden dezelfde blijven, zoals bij iedere woonbestemming in het buitengebied van de gemeente Tynaarlo.

Tenslotte worden er door het IVN opmerkingen geplaatst over mogelijke ingrepen in het terrein, waarvoor geen vergunning is aangevraagd bij de gemeente. Als reactie hierop kunnen wij beamen dat wellicht in de beginperiode enkele (opruim/aanleg) werkzaamheden zijn zonder of vooruitlopend op een vergunning. Dit is inderdaad geen correcte werkwijze, maar ons inziens zijn hierdoor geen ruimtelijke ingrepen gedaan die ongewenst zijn. Voor het verdere traject van het bestemmingsplan heeft dit geen negatieve consequenties.

4.2 Omwonenden

Van twee omwonenden is ook een gezamenlijk reactie ontvangen ten aanzien van de voorgenomen planvorming.

Hieronder worden de ingebrachte reacties puntsgewijs genoemd. Aangezien diverse opmerkingen een aantal keren in de inspraakreactie herhaald worden, zijn ze hieronder in algemene termen en samengevat weergegeven. Ook voor deze inspraakreactie geldt dat de gehele inhoud van de inspraakreactie integraal, maar geanonimiseerd, in de bijlagen is weergegeven (**bijlage 4**).

- Een eerste opmerking die geplaatst wordt betreft de toegang c.q. verharde parkeerplaats tot het gebied. Dit verharde plein heeft volgens de indieners alle kenmerken van parkeerplaats waarbij met gemak plaats is voor 10 auto's, die daar langere tijd worden geparkeerd. De oorspronkelijke planvorming van 5 recreatiewoningen is weliswaar teruggebracht naar 1 gastenverblijf, maar deze parkeerlocatie lijkt voor te sorteren op meerdere recreatiewoningen in de toekomst. Ook belemmert deze parkeerplaats het weidse uitzicht vanuit de woningen van de indieners en tast het de rust en privacy aan;

- De locatie en uitvoering van zowel de boomgaard als het transparante bosvak (acacia's) belemmert de zichtlijnen vanuit de woningen van de indianers. Dit kan niet als transparant worden gezien en men verzoekt om de zichtlijnen vrij te maken van bomen, net als voor de woning Hoofdweg 290B is gedaan. Ook voorziet de planvorming in de aanleg van twee hagen rondom de boomgaard, waarvan niet gegarandeerd kan worden dat deze 1,2 meter hoog blijven. De aanleg van de boomgaard zal ook het zonlicht en wooncomfort van naastgelegen woningen aantasten. Het is volgens briefschrijvers logischer om de bosvlakken en boomgaard achter op het terrein te plaatsen, zodat het een natuurlijke corridor vormt met De Braak, beter geschikt als beschuttingsplek voor dieren en bovendien heeft niemand daar hinder van. Met de omzetting naar een natuurbestemming kan men instemmen;
- Met het op te richten gastenverblijf kunnen omwonenden niet instemmen. Dit past niet in een beschermd dorpsgezicht. Het bouwwerk bedraagt maximaal 100 m² en is geschikt voor maximaal 8 personen en tast de ruimtelijke structuur en cultuurhistorische waarden van het gebied aan. Bovendien veroorzaakt de commerciële verhuur van het gastenverblijf veel ongewenste verkeerbewegingen en andere (geluids)overlast die ten koste gaan van privacy en wooncomfort omwonenden. Ook zal het een verstorend effect hebben voor de dieren, die nu nog in het gebied waarneembaar zijn;

Reactie gemeente

Het onderdeel van de planvorming dat aangeduid is als 'hal' zal vorm gegeven worden in een klinkerverharding, maar zal niet dienen als parkeerplaats en als zodanig evenmin een belemmering zijn in het zicht van omwonenden. Voor het parkeren van auto's voor het gastenverblijf zal noordelijker in het gebied een parkeervoorziening worden gerealiseerd. De exacte locatie zal juridisch worden vastgelegd met een aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit in combinatie met een aanvulling in de regels van het bestemmingsplan.

Het geheel wordt vormgegeven als een soort entreeruimte naar het aansluitende gebied. Een verbijzondering in de vorm van klinkerverharding vinden wij een passende invulling en we zien niet in dat dit een nadelige situatie zou betekenen voor de indianers van de inspraakreactie. De term 'wezensvreemd' is in de toelichting gebruikt omdat het een bijzonder en onverwacht element is in een verder landelijk en sober ingericht terrein. De uiteindelijke breedte van deze 'hal' zal ca. 7 meter bedragen en is daarmee in de praktijk smaller dan de perceelsbreedte van de toegangsweg. Wij zijn van mening dat dit onderdeel in de voorgestelde vorm onderdeel kan blijven van de planvorming.

Wat betreft de opmerkingen ten aanzien van een mogelijke uitbreiding van het aantal recreatieverblijven in de toekomst, merken wij op dat die opmerking niet relevant is in het kader van deze procedure. Dit bestemmingsplan maakt één gastenverblijf mogelijk en dat is door ons beoordeeld als ruimtelijk aanvaardbaar in combinatie met de landschappelijke en ruimtelijke verbetering van het gehele terrein (5,8 hectare). Overigens merken wij op dat initiatiefnemer een uitgebreid participatie traject heeft doorlopen en juist ten gevolge daarvan de plannen heeft aangepast.

Er zijn veel opmerkingen gemaakt over de aan te leggen boomgaard en in mindere mate de bosvakken met acacia's, die volgens de indianers niet transparant zijn. Gevreesd wordt voor minder uitzicht vanaf het eigen perceel, schaduwwerking en het wegnemen van de zichtlijnen. Ook ten aanzien van de invulling van de boomgaard heeft initiatiefnemer overleg gevoerd met omwonenden, maar dit heeft naar nu blijkt niet tot overeenstemming geleid. Daar waar het oorspronkelijke plan voor de boomgaard het aantal van 42 fruitbomen betrof, is dit na overleg met omwonenden teruggebracht naar 18 stuks. De totale oppervlakte van de boomgaard bedraagt ca 3.000 m² en de fruitbomen staan met de stammen op minimaal 10 meter van elkaar.

Het wordt een hoogstam-boomgaard, waarbij het juist de intentie van de initiatiefnemer is om de openheid te handhaven en het zicht op de horizon te behouden. Ook is met de positionering van de 18 fruitbomen gezocht naar een optimale plaatsing met betrekking tot de zichtlijnen van omwonenden. Bovendien staan de fruitbomen op minimaal 60 meter van de achtergevel van omwonenden, zodat van de genoemde schaduwwerking ons inziens geen sprake kan zijn gezien deze afstand.

Weliswaar zal het uitzicht voor de indieners van de inspraakreactie enigszins wijzigen, maar van een verslechterende danwel onaanvaardbare (planologische) situatie zal ons inziens geen sprake zijn. Sterker nog door de reeds gedane opruimwerkzaamheden van onder andere zeecontainer en doorgeschoten dennen is het uitzicht van omwonenden de laatste jaren zelfs sterk verbeterd.

Tenslotte worden nog opmerkingen gemaakt over het gastenverblijf dat is opgenomen in de planvorming. De opmerking over 100 m² en 8 personen kan niet helemaal geplaatst worden ten opzichte van dit bestemmingsplan.

In algemene zin merken wij op dat er bij iedere woonbestemming in onze gemeente mogelijkheden zijn voor toevoeging van een B&B accommodatie. Door toepassing van een binnenplanse afwijking mogelijk (die wel gemotiveerd dient te worden) kan een B&B accommodatie in een vrijstaand bijgebouw toegestaan worden tot maximaal 100 m² en 8 personen.

Dit is bestaand beleid voor het gehele grondgebied van de gemeente, derhalve ook op locaties binnen het beschermd dorpsgezicht. Het huidige bestemmingsplan maakt echter een gastenverblijf mogelijk van maximaal 60 m² en deze zal zeker niet geschikt zijn voor 8 personen. Qua ruimtelijke impact zal de bebouwing en het gebruik van een gastenverblijf daarom zeker niet groter zijn dan hetgeen volgens het B&B beleid mogelijk is.

Het bijzondere van dit project zal de vormgeving, de locatie en de keukenvoorziening van het gastenverblijf zijn. Maar qua verkeersbewegingen zal het vergelijkbaar zijn met een B&B accommodatie. Wij zijn van mening dat het voorontwerp bestemmingsplan een heldere weergave geeft van de aspecten verkeer en parkeren (paragraaf 4.12) en dat er geen aanleiding is om de planvorming op dit punt aan te passen.

Tenslotte merken we nog op dat het gastenverblijf en het hoofdverblijf Hoofdweg 278 juridisch-planologisch aan elkaar verbonden zijn (verbindingsstreep), zodat het gastenverblijf duidelijk onderdeel uitmaakt totale complex. Een zelfstandig recreatieverblijf zal nu en in de toekomst niet beoogd worden.

5. Ambtelijke aanpassingen

Eveneens wordt een voorstel gedaan om ambtelijke aanpassingen door te voeren.

5.1 *Toelichting*

In de eerste plaats worden er een aantal tekstuele verbeteringen doorgevoerd, bijvoorbeeld in verband met kleine taal/schrijf fouten.

In paragraaf 2.3 (Uitvoerbaarheid) zal aan de tekst worden toegevoegd dat ook het opstellen van het bestemmingsplan inclusief de kosten voor de bijbehorende onderzoeken voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

De tekst over de provinciale Omgevingsverordening Drenthe zal geactualiseerd worden naar de laatste stand van zaken.

In de tekst wordt veelvuldig de term Natuurnetwerk Drenthe genoemd, deze zal worden vervangen door Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Onlangs is er een nieuwe release van Aeries beschikbaar gekomen, waardoor de stikstof berekening opnieuw uitgevoerd dient te worden. De uitkomst hiervan zal in de toelichting beschreven worden.

Als eindconclusie van het aspect flora en fauna wordt gesteld dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Echter, in de bijlagen behorende bij het bestemmingsplan is een Quick scan ecologie toegevoegd. Dit onderzoek zal nog benoemd worden in de tekst van de toelichting.

5.2 *Regels bestemmingsplan*

Ook in de regels zullen een aantal tekstuele onvolkomenheden worden aangepast.

Aan de begripsbepalingen (artikel 1) zal het begrip 'extensief agrarisch (mede)gebruik' toegevoegd worden.

Aan de begripsbepalingen (artikel 1) zal het begrip 'gastenverblijf' toegevoegd worden.

De bestemming Natuur zal qua bestemmingsomschrijving (artikel 3.1) meer toegespitst worden op deze specifieke locatie, waarbij gedeelten die niet van toepassing zijn verwijderd worden uit dit artikel.

Het aanlegvergunningstelsel van de bestemming Natuur (artikel 3.4) zal worden aangepast en vereenvoudigd. Hierdoor worden de nieuwe en (qua locatie) bekende ontwikkelingen, die door de vaststelling van dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, niet alsnog afhankelijk zijn van een te verlenen omgevingsvergunning. Een voorbeeld daarvan is de aan te leggen boomgaard.

In datzelfde artikel 3.4 onder b wordt de term 'normale agrarische gebruik' gebruikt. Dit zal worden aangepast omdat volgens de bestemmingsomschrijving (artikel 3.1) alleen sprake kan zijn van 'extensief agrarisch medegebruik'.

5.3 *Verbeelding bestemmingsplan*

Het gastenverblijf is op de verbeelding aangemerkt als functie-aanduiding. Dit zal gewijzigd worden in een bouwaanduiding.

6. Conclusie

Uit de inhoud van deze notitie blijkt dat het voorontwerp bestemmingsplan op onderdelen (toelichting, regels en verbeelding) aangepast en verbeterd kan worden. De gemeenteraad heeft hiertoe besloten en heeft tevens het ontwerpbestemmingsplan vrij gegeven voor een nieuwe periode van ter inzagelegging van zes weken. In deze periode kan eenieder een zienswijzen indienen.

Bijlagen

1. Brief provincie Drenthe
2. Brief waterschap Noorderzijlvest
3. Inspraakreactie IVN Eelde – Paterswolde
4. Inspraakreactie omwonenden (anoniem)