

Bestemmingsplan – Toelichting

“Paterswolde, Hoofdweg 278”



Realisatie / herstel De Nijborg Paterswolde

14 februari 2023

Identificatienummer: NL.IMRO.1730.BPHoofdweg278PW-0401

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
Hoofdstuk 1 Inleiding	
1.1 Inleiding	3
1.2 Ligging en globale begrenzing	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
2.3 Uitvoerbaarheid	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	
4.1 Milieueffectrapportage	20
4.2 Geluid	20
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Bedrijven en Milieuzonering	21
4.5 Geurhinder	22
4.6 Bodem	22
4.7 Externe veiligheid	24
4.8 Kabels en leidingen	25
4.9 Waterparagraaf	25
4.10 Natuur	26
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.12 Verkeer en Parkeren	33
Hoofdstuk 5 Juridisch planopzet	
5.1 Algemene opzet	34
5.2 Toelichting op de regels en verbeelding	34
Hoofdstuk 6 Overleg en Inspraak	
6.1 Inleiding	36
6.2 Inspraak / vooroverleg	36
6.3 Vaststellingsprocedure	36
6.4 Beroep	36
Bijlagen bij de Toelichting	
Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 1a: Aanvullend bodemonderzoek	
Bijlage 2: Quickscan Flora en Fauna	
Bijlage 3: Stikstofdepositieonderzoek	
Bijlage 4: Watertoets	
Bijlage 5: Inspraaknota	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

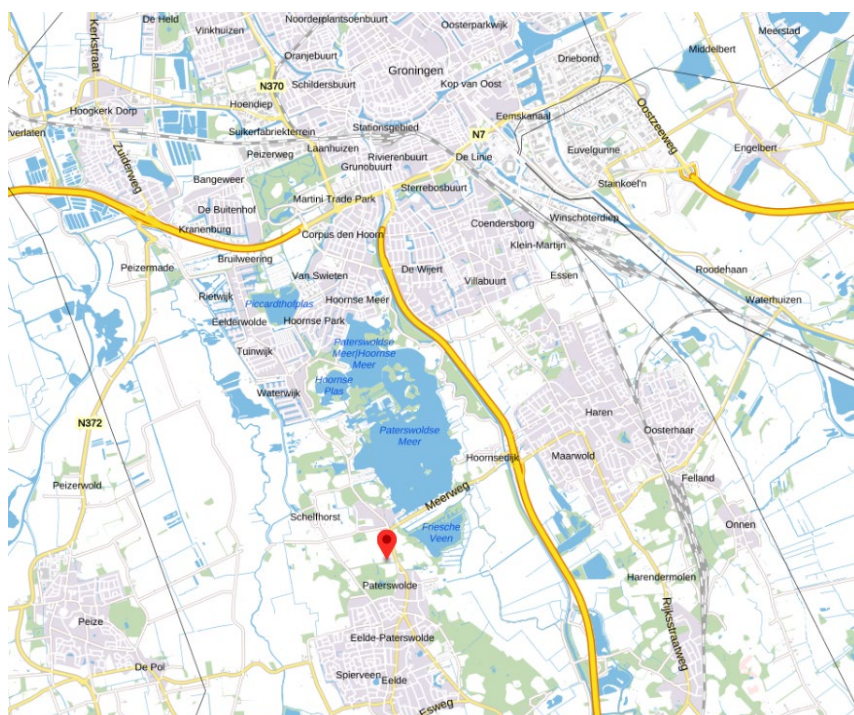
In 2015 besloot de familie Prinsen de boerderij op het perceel Hoofdweg 278 in Paterswolde te kopen. Hoe meer zij zich verdiepten in de historie van dit prachtige stukje gemeente Tynaarlo, hoe meer het idee ging leven om De Nijborg in ere te herstellen. De eerste stap hiertoe namen zij dan ook niet veel later toen zij in 2016 de kans kregen een aantal (verwaarloosde) aangrenzende percelen over te nemen. Vervolgens zijn ze gestart met het maken van plannen en hebben daarbij de gerenommeerde landschapsarchitect Rob Aben ingeschakeld, met als doel het herstel van de Nijborg. Tevens is een start gemaakt met het opruimen van zaken als hekken, containers, etc. In het ontwerptraject is de samenwerking met Natuurmonumenten en gemeente Tynaarlo gezocht. Dit alles heeft geresulteerd in een landschapsplan.

De huidige cultuurgronden (deels grasland en een oude kwekerij) worden omgevormd tot halfnatuurlijke graslanden. Door de verbanning van landbouwgif en stoppen met verdere bemesting zal de grond versralen. Door het actief zaaien van (drentse) bloemenmengsels en het graven van een poel wordt de biodiversiteit sterk verbeterd. De grenzen van de percelen zullen dit versterken door middel van het aanplanten van bomen en struiken. Tevens zal een boomgaard met oude fruitrassen aangeplant worden en in het hart van het gebied komt een markante notenlaan. In de herstelde vorm zal de Nijborg ongeveer 5,8 hectare beslaan. Ook zijn de initiatiefnemers voornemens om een gastenverblijf te realiseren.

Het plan is niet mogelijk binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo” noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridisch kader.

1.2 Ligging en globale begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Hoofdweg 278 in Paterswolde en ligt ten noorden van Paterswolde en ten zuiden van Groningen.



Afbeelding 1: Omgeving van het plangebied (bron: google maps)

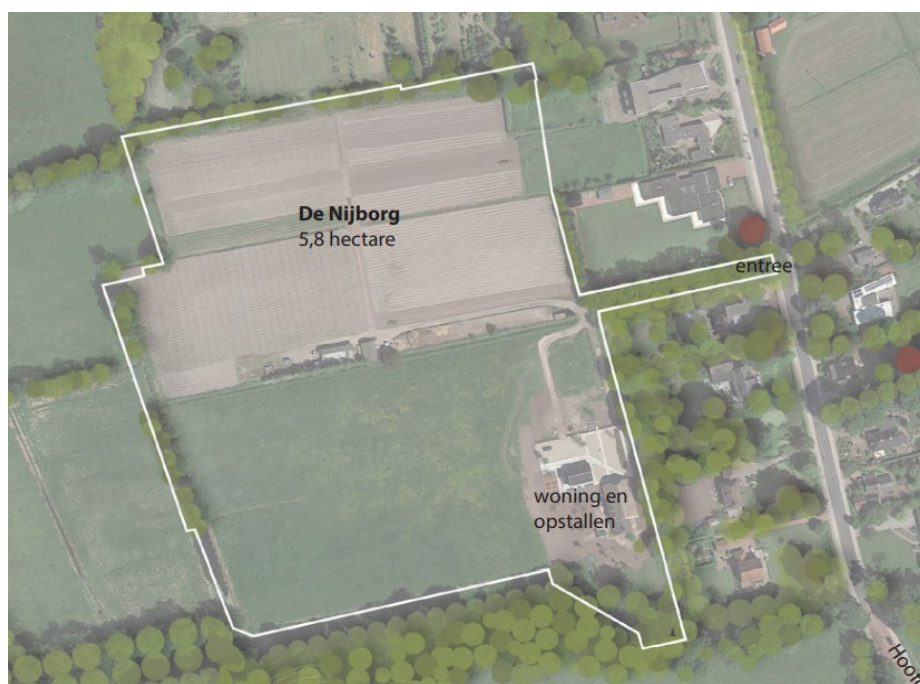
Paterswolde is een plaats in het uiterste noorden van de provincie Drenthe, gemeente Tynaarlo. Een klein deel van het dorp, langs de Meerweg, is gelegen in de provincie Groningen en de gemeente Groningen. Paterswolde vormt het noordelijke gedeelte van het tweelingdorp Eelde-Paterswolde. In 2020 telde Paterswolde 3.750 en Eelde 7.040 inwoners. Gezamenlijk 10.635 inwoners. Paterswolde heeft een oppervlakte van 689 hectare, waarvan 654 land en 35 water. (bron: Wikipedia).

Een deel van Paterswolde is een beschermd dorpsgezicht. Verder zijn er in het dorp enkele tientallen rijksmonumenten. Het dorp heeft veel bossen, landgoederen en villa's. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende landgoederen gelegen, zoals op onderstaande afbeelding is te zien.



Afbeelding 2: Luchtfoto van het plangebied (bron: Structuurontwerp Rob Aben Landschapsarchitectuur)

Het plangebied heeft een oppervlakte van 5,8 hectare. Op onderstaande afbeelding is de ligging en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.

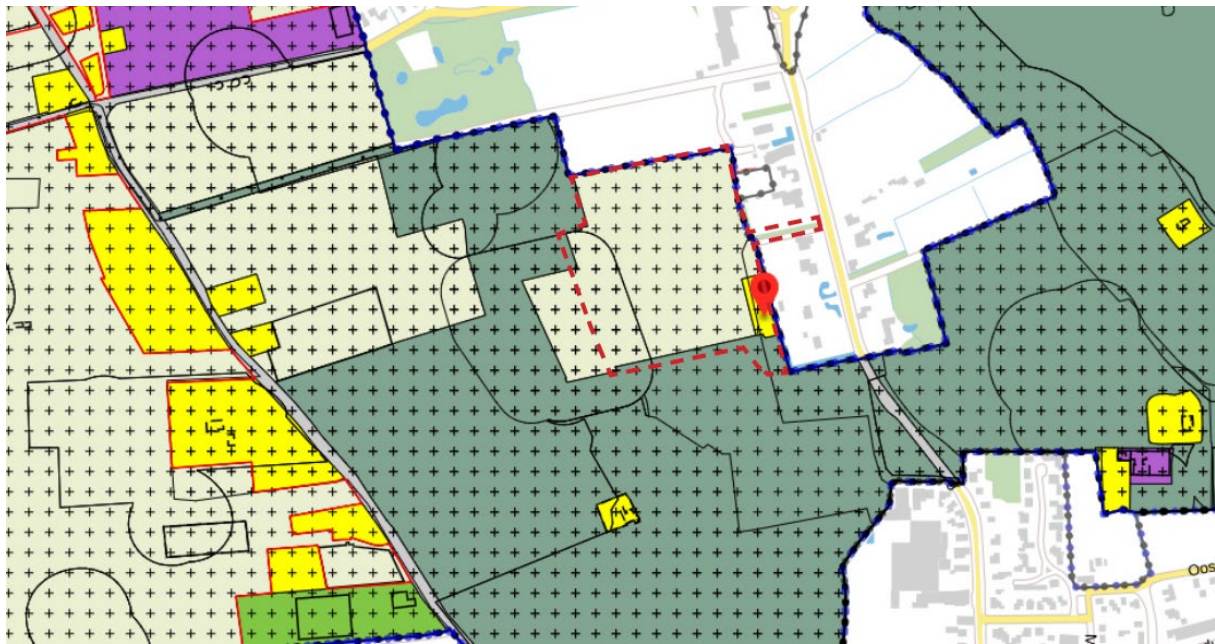


Afbeelding 3: Plangebied (bron: Structuurontwerp Rob Aben Landschapsarchitectuur)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Tynaarlo” het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 28 mei 2013 door de gemeenteraad van Tynaarlo vastgesteld en op 29 oktober 2014 onherroepelijk geworden (na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State). Voor het perceel geldt grotendeels de bestemming “Agrarisch-1”. Ter plaatse van de boerderij geldt de bestemming “Wonen” en voor de voortuin de bestemming “Natuur”. Voor het totale plangebied geldt de dubbelbestemming “Waarde – Beschermde dorpsgezicht”. Voor een klein gedeelte van het plangebied geldt een archeologisch dubbelbestemming (Waarde – Archeologie 1 en 2).

De toegangsweg is gelegen in het bestemmingsplan “Kleinere kernen” (vastgesteld 27 april 2010). Voor dit gedeelte van het plangebied geldt de enkelbestemming “Woongebied”. En de dubbelbestemming “Waarde – Beschermde dorpsgezicht”.



Afbeelding 4: Uitsnede verbeelding van het geldende bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt of de ontwikkeling in ruimtelijk en milieu hygiënisch opzicht aanvaardbaar en haalbaar is en voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 is de juridische planopzet beschreven. Ten slotte is in hoofdstuk 6 de bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan gevolgde procedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt achter een verdicht lint, tussen (vrij introvert opgezette) landgoederen en in een halfopen coulissenlandschap (esdorpenlandschap). De overgangen tussen de landgoederen en het landschap lijken vrij scherp. Een deel van het huidige plangebied is verrommeld (o.a. door een voormalige kwekerij). De woning ligt in de uiterste hoek van het perceel.



Afbeelding 5: Ruimtelijke structuur huidige situatie (bron: Structuurontwerp Rob Aben Landschapsarchitectuur)

De gronden zijn in het verleden deels agrarisch en deels ten behoeve van een kwekerij gebruikt. Het woonperceel is in gebruik bij de initiatiefnemers. Onderstaande foto's geven een impressie van de huidige situatie.



Afbeelding 6: Foto's huidige situatie (bron: Structuurontwerp Rob Aben Landschapsarchitectuur)

Aardkundige waarden

Het plangebied ligt op een kleileemplateau (aardkundig hoofdlandschap). Het betreft hier de 'Rug van Tynaarlo', een subglaciale deformatie (maximum Saale glaciatie). Het plangebied ligt echter buiten Geopark Hondsrug. De karakteristieke aardkundige eenheden zijn:

- Stuifzandcomplex: N.v.t.
- Droogdalen: N.v.t.
- Beekdalen: Grenzend aan: in de westzijde van het plangebied ligt een relatieve laagte
- Essen: N.v.t.
- Stelsel van ruggen met bijbehorende laagten (Hondsrug, inclusief pingorestanten). Het oostelijk deel ligt hoger dan het westelijk terreindeel. Het hoogteverschil in het terrein is circa 1,0 meter.
- Macrogradiënt (geldend): De geologische ontwikkeling van Drenthe en het menselijk ingrijpen heeft geleid tot reliëfrijke overgangen in het landschap. Deze overgangen versterken de contrasten tussen landschapstypen.

De aardkundige vormgroep is die van Grondmoreneruggen. Door de grote hoogteverschillen, gevarieerde bodemopbouw en keileemverspreiding is er een breed scala aan bodemgradiënten. Het grondwatersysteem is zeer gevarieerd, met kwel naar de randgebieden. De keileemruggen hebben een belangrijke functie in de watersystemen.

Het terrein kent volgens de provinciale Omgevingsverordening een hoog beschermingsniveau. De inzet voor gebieden met een hoog beschermingsniveau is: behoud van de aardkundige kwaliteit. Het huidige gebruik sluit veelal goed aan bij de kenmerken van de aardkundige eenheid. Ontwikkelingen kunnen alleen worden toegestaan als de kenmerken en gaafheid worden behouden.

2.2 Toekomstige situatie

Het voorliggende plan ziet op het herstel van de Nijborg (nieuwe borg). De eerste beschrijvingen van de voorganger van de Nijborg (de Olborg) gaan terug tot de 15de eeuw. De gedocumenteerde geschiedenis vervolgt zich rond 1710, waarbij de Nijborg voor het eerst zijn vorm krijgt. De Nijborg is op dat moment een hoofdbebouwing, geflankeerd door twee schathuizen met gronden welke zich uitstrekken vanaf de (huidige) Hoofdweg tot de Hooiweg. De Nijborg lag ingeklemd tussen de Braak aan het zuiden en Noordwijk in het noorden en was eeuwenlang prominent onderdeel van de landgoederen en buitenplaatsen gordel in Eelde-Paterswolde. De Nijborg heeft in de volgende jaren / eeuwen veel verschillende eigenaren gehad en heeft door o.a. vererving sterke verschillen gekend in omvang. In 1931 is de hoofdbebouwing verloren gegaan en is de boerderij (gebouwd in 1870 vanuit één van de schathuizen) de enig overgebleven bebouwing. Toen in 2015 de boerderij op het pad kwam van de initiatiefnemers waren zij direct verkocht. Hoe meer zij zich gingen verdiepen in de historie van dit prachtige stukje Tynaarlo, hoe meer het idee ging leven om de Nijborg in zijn oude glorie te herstellen. De eerste stap hiertoe namen zij dan ook niet veel later toen zij in 2016 de kans kregen een aantal (verloederde) aangrenzende percelen over te nemen.

Vervolgens is met de gerenommeerde landschapsarchitect Rob Aben gestart met het maken van de plannen voor het herstel van de Nijborg. Tevens is een start gemaakt met het opruimen van zaken als hekken, containers, etc. In het ontwerptraject is de samenwerking met Natuurmonumenten en gemeente Tynaarlo gezocht. Dit alles heeft geresulteerd in de plannen die nu voor u liggen.

Ruimtelijke structuur

Een reeks bescheiden ruimtelijke interventies verbindt de woning met zijn context. In de huidige situatie ligt de woning in een hoek van het terrein. Door de woning te plaatsen in een reeks (bosvakken, entreeplein, boomgaard erf, woning, voortuin) wordt de woning onderdeel van een grotere ordening.

De grasbaan met het terras en enkele diepe zichtlijnen (oa. naar bijzondere bomen) verbinden de woning met de grote ruimte.

De routing wordt geënceneerd vanaf de Hoofdweg, via een bescheiden entreemarkering en een bestaande eikenlaan. Dan volgt het schakelpunt van de compositie: een enigszins wezensvreemd plein (vgl. hal). Hiervandaan is er zicht op het hele terrein, met rechtdoorgaand, een notenlaan, links een boomgaard en halfnatuurlijke graslanden, rechts een transparant acaciabos met eveneens halfnatuurlijke graslanden.

Naar links gaat de entreeroute via een karrespoor door een boomgaard naar het erf.

Vanaf de terreinranden zijn twee zichtlijnen vermeldenswaardig. Eenmaal vanaf een markant appartementencomplex aan de Hoofdweg dwars over de velden. De andere loopt vanaf de heuvel van de Braak over het gehele terrein naar een in een houtsingel gelegen eyecatcher: een markant gastenhuis ontworpen door Onix architecten.

De locatie van de boomgaard is onder andere vanuit de opzet van het geheel gekozen. Samen met de acacia bosvakken en het erf met opstallen vormt het een zone. Deze zone vormt als geheel weer een overgang tussen linkkavels en landschap. In de routing vormt het een overgangselement van entreelaan naar erf. Een vrije positie van de boomgaard elders lijkt vanuit het gehele landschap (cultuurhistorisch, ruimtelijk en vanuit Landgoed de Braak) gezien zeker niet wenselijk en ook geen meerwaarde (integendeel) bieden voor de biodiversiteit. Als laatste argument een praktische: de boomgaard ligt nu op praktische (oog-) afstand van de woning.

De boomgaard en het acaciabos zijn dermate transparant dat er volop zicht is vanaf de achtertuinen van de percelen aan de Hoofdweg op de horizon in het westen. (bron: Structuurontwerp Rob Aben Landschapsarchitectuur).



Afbeelding 7: Ruimtelijk stelsel (bron: Structuurontwerp Rob Aben Landschapsarchitectuur)

Landschap

Het zal een grote verandering opleveren als de bestaande kwekerijgronden vervangen worden door halfnatuurlijke graslanden. Prachtige voorbeelden van dergelijke begraasde velden met kruidenrijk grasland en een enkele solitaire boom zijn te vinden bij de buren op landgoed de Braak.

De bestemming van het terrein wordt vervangen van landbouw naar natuur. Het beeld van het terrein zal lijken op dat van pakweg honderd jaar geleden. Vanaf de uitzichtheuvel op de Braak zal het uitzicht weer idyllisch zijn (bron: Structuurontwerp Rob Aben Landschapsarchitectuur).

Aardkundige waarden

In het voorliggende plan vindt geen diepe grondbewerking en geen doorsnijdingen plaats die hydrologie en bodem kunnen verstoren (doorbreken ondoorlatende kleileemlaag), vergraven en egalisatie tasten het reliëf en de bodem aan. Er wordt één sloot heruitgegraven. Deze sloot is in de loop der jaren verland, de aanzet is er nog wel (westzijde). Op de oude kaarten is de sloot nog geheel zichtbaar. Het betreft een sloot ter hoogte van de noordzijde van het huidige erf lopend tot aan de Leijenloop. De enige afgravingen die verder plaatsvinden zijn gerelateerd aan het planten van solitaire bomen. Voor de beperkte verharde oppervlaktes (karrensporen en entreeplein) geldt dat de toplaag minimaal geroerd wordt (t.b.v. fundering).



Afbeelding 8: Landschap (bron: Structuurontwerp Rob Aben Landschapsarchitectuur)

De detail profielen zijn terug te vinden in het bijgevoegde Structuurontwerp. In het ontwerp zijn een aantal zaken extra uitgelicht. Voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld het acaciabos. Gekeken naar het gehele plan wordt er een grote diversiteit aan soorten aangeplant. In de bossingels worden bijvoorbeeld een combinatie van inheemse soorten als hulst, meidoorn, sleedoorn, gelderse roos, etc. aangeplant. Door de grote hoeveelheid extra aanplant en de huidige omgeving is de verwachting dat er geen monoculturen ontstaan. Soortenkeuze is in overleg met Natuurmonumenten tot stand gekomen. 'Inheems waar het kan, exoten waar nodig'.

Nieuwe bebouwing

Ter plekke van de beoogde notenlaan staan / stonden enkele schuren en containers (circa 120 m²). Deze worden verwijderd.

Er komen in totaal drie nieuwe gebouwen:

1. *Een gastenverblijf*

Dit is een bijzonder houten gebouw, ontworpen door Onix architecten (zie Structuurontwerp). Het is enerzijds markant en werkt als een eyecatcher vanaf de heuvel op de Braak. Het is een verwijzing naar de toepassing van zogenaamde follies (bouwwerken met alleen een plezierfunctie) op landgoederen. Anderzijds schikt het zich bescheiden, door zijn locatie en zijn houten gevels, in de houtsingel.

2. *Een (traditionele) houten kapschuur*

Afmetingen: 12,5 x 5,5m. Deze afmetingen zijn hetzelfde als de te verwijderen schuur. Bedoeld voor opslag trekker, gereedschap etc. voor bewerken van het land. De kapschuur staat met zijn rug tegen een dichte erfscheiding en schuren van het nevengelegen perceel.

3. *Eenvoudige houten stal*

Voor de grazers (afmetingen: 3x2m).

4. *Kleine kas*

Gelegen tegen de moestuin en achter de schuur (afmetingen n.t.b.). Deze kas is reeds mogelijk binnen de woonbestemming en is geen toevoeging van de bouw mogelijkheden.



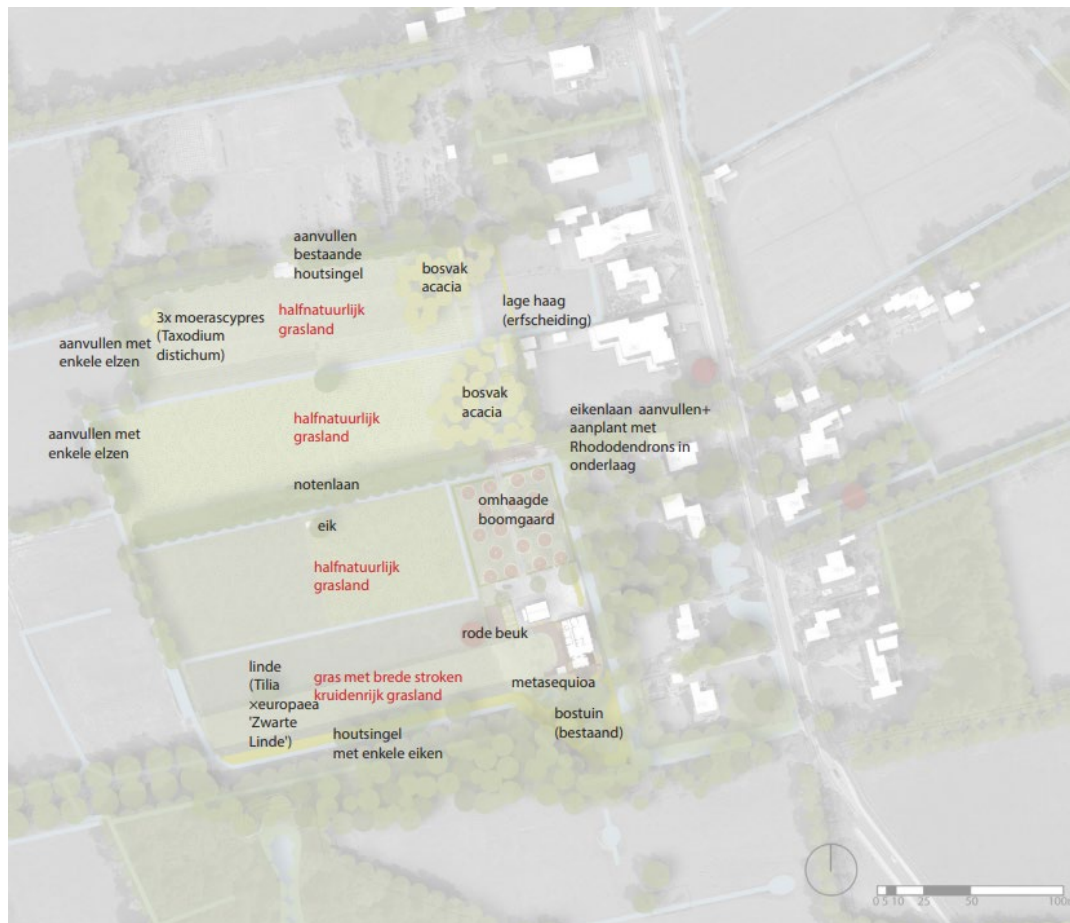
Afbeelding 9: Nieuwe bebouwing (bron: Structuurontwerp Rob Aben Landschapsarchitectuur)

Nieuwe natuur

De bestaande kwekerijgronden worden vervangen door halfnatuurlijke graslanden, houtsingels en vrijstaande bomen. Deze worden waar nodig aangevuld en er wordt een bijzondere laan aangeplant. De noot is uiteraard vruchtdragend en kan geoogst worden en deze soort is ook goed bestendig tegen droogte.

Nagenoeg al het beplantingsmateriaal is inheems, behalve enkele bewust toegepaste exoten. Dit is opnieuw een verwijzing naar de nevengelegen landgoederen. Het meest markant is een drietal Moerasscypresen: in de uiterste hoek ten opzichte van de woning. Deze geven (na enig geduld) een prachtig verticaal accent.

Er worden twee bosvakken aangeplant, hiervoor is gekozen voor acacia's (*Robinia pseudoacacia*). Deze hebben een mooie open kroon, groeien snel en in bloei laat de acacia witte trossen geurende bloemen zien. Het is een drachtboom voor bijen en een waardboom voor vlinders. Het zijn relatief kleine vakken, één soort bomen geeft een markante sfeer/eigenheid. Meer soorten zwakt dit af. De schaalgrootte is niet dermate, dat dit een probleem oplevert voor de biodiversiteit. De monocultuur is op deze schaal niet bijzonder kwetsbaar. Verder voegen we veel diversiteit in andere aanplant (bijv. houtsingels) toe aan de al bestaande verscheidenheid in de directe omgeving.



Afbeelding 10: Nieuwe bebouwing (bron: Structuurontwerp Rob Aben Landschapsarchitectuur)

Gastenverblijf

Voor de nadere uitwerking van het gastenverblijf verwijzen wij naar het bijgevoegde Structuurontwerp (bijlage 1 bij de regels). In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat het gastenverblijf ruimtelijk gezien ondergeschikt moet blijven aan de hoofdwoning en er een directe relatie moet zijn tussen de hoofdwoning en het gastenverblijf, waarbij de eigenaar van de hoofdwoning verhuurder is

van het gastenverblijf. Het gastenverblijf kan zowel gebruikt worden voor familiair gebruik als verhuur aan derden. In de regels is opgenomen dat de goothoogte maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter mag bedragen. De maximale oppervlakte is begrensd op 60 m².



Afbeelding 11: Landschappelijke inpassing (bron: Structuurontwerp Rob Aben Landschapsarchitectuur)

Voorwaardelijke verplichting

Voor de overige nadere uitwerking van de verschillende onderdelen verwijzen wij naar het bijgevoegde Structuurontwerp, opgesteld door Rob Aben Landschapsarchitectuur. Het landschapsplan is als bijlage bij de regels opgenomen. De uitvoering en de instandhouding is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

2.3 Uitvoerbaarheid

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en onderliggende onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemers. De realisatie van het initiatief is eveneens voor rekening van de initiatiefnemers. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld, de gemeente hoeft voor de realisatie van dit plan geen investering te doen. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen.

In dit geval is er geen sprake van een bouwplan, omdat er geen permanente woning maar een gastenverblijf wordt gerealiseerd. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn daarom middels leges verhaald op de initiatiefnemer. Tevens is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Deze kosten komen, indien aan de orde, eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te bereiken, laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt, gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De ontwikkelingen conflicteren niet met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid, zoals vastgelegd in de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels van het Barro worden gerespecteerd.

Beoordeling en conclusie

Er is uitsluitend sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij er geen nationale belangen in het geding zijn. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een verplicht motiveringsinstrument, dat moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

In een bestemmingsplan moet worden aangegeven, dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Ook moet een motivering worden opgenomen dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”*.

Beoordeling en conclusie

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder meer ECLI:NL:RVS:2016:1503) blijkt, dat het toevoegen van één woning (in dit geval een gastenverblijf) niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Om deze reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe 2018

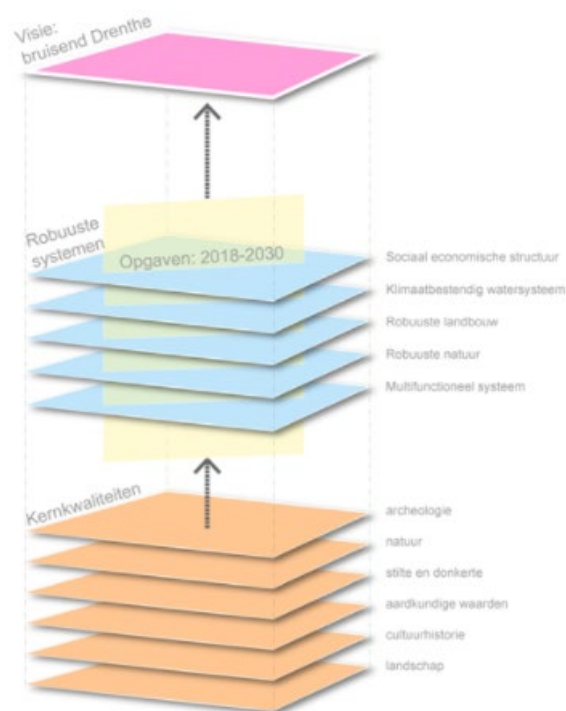
Provinciale Staten van Drenthe hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld.

De missie uit de Omgevingsvisie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten. Deze ambitie vormt het hart van het beleid. De provincie wil ‘ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit’, mede vanuit de wetenschap dat landschapskwaliteit een belangrijke vestigingsfactor is. In het beleid zijn zes verschillende kernkwaliteiten benoemd die de Drentse ruimtelijke identiteit inhoud geven. Het gaat om landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

De provincie streeft naar een robuuste ontwikkeling van de ruimtelijke dragers: de sociaaleconomische structuur, het landbouwsysteem, het watersysteem en het natuursysteem. Een systeem is robuust als het weinig gevoelig is voor verstoringen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen. Waar geen dominant systeem aanwijsbaar is, wordt gesproken over ‘multifunctionele gebieden’.

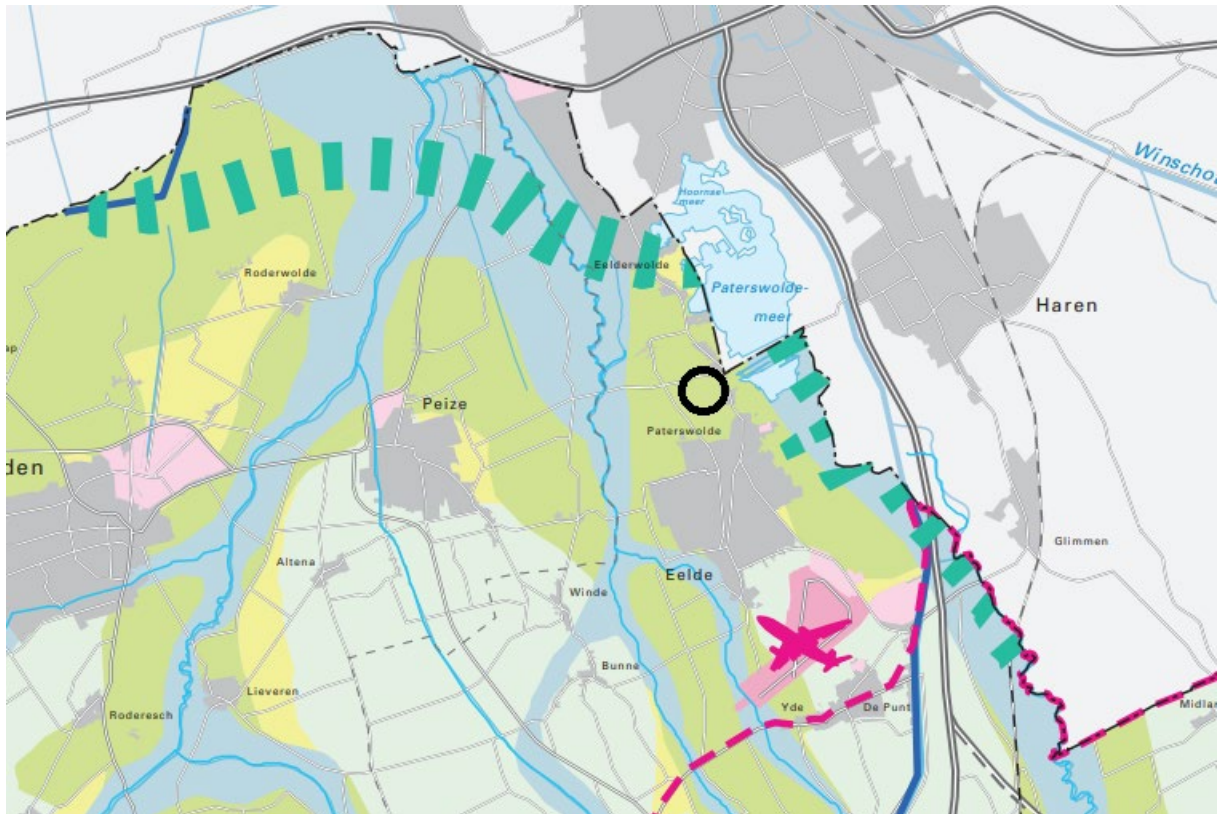
COMBINATIEMODEL

Het doel is om functies, kwaliteiten en strategische opgaven met elkaar te combineren. In het combinatiemodel is er sprake van een gelaagde aanpak. De basis wordt gevormd door de kernkwaliteiten. Daarop liggen de robuuste systemen, waarin de strategische opgaven voor 2030 landen. De combinatie van opgaven en robuuste systemen binnen de context van de Drentse identiteit geeft invulling aan de visie van een bruisend Drenthe.



Afbeelding 12: Combinatiemodel Omgevingsvisie Drenthe 2018

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



Afbeelding 13: Visiekaart Omgevingsvisie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Omgevingsverordening Drenthe

De Omgevingsvisie is verder vertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsverordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld.

In de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe is opgenomen dat in een ruimtelijk plan uiteengezet wordt hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid, en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de omgevingsvisie. Verder maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Volgens het provinciaal beleid is het plangebied gelegen in een oud ontginningsgebied, landschapstype: Esdorpenlandschap. Het plangebied ligt net buiten Nationaal Landschap de Drentse Aa. Het lint van de Hoofdweg is evenals Landgoed de Braak een onderdeel van de cultuurhistorische hoofdstructuur. Beiden grenzen aan het plangebied. Voor de provincie (Omgevingsvisie 2018) geldt voor deze gebieden het hoogste sturingsniveau: eisen stellen.

Beoordeling

Aardkundige waarden

Het plangebied ligt op een kleileemplateau (aardkundig hoofdlandschap). Het betreft hier de Hondsrug, een subglaciale deformatie (maximum Saale glaciatie). Het plangebied ligt echter buiten Geopark Hondsrug. De karakteristieke aardkundige eenheden zijn:

- Stuifzandcomplex: N.v.t.
- Droogdalen: N.v.t.

- Beekdalen: Grenzend aan: in de westzijde van het plangebied ligt een relatieve laagte
- Essen: N.v.t.
- Stelsel van ruggen met bijbehorende laagten (Hondsrug, inclusief pingorestanten). Het oostelijk deel ligt hoger dan het westelijk terreindeel. Het hoogteverschil in het terrein is circa 1,0 meter.
- Macrogradiënt (geldend): De geologische ontwikkeling van Drenthe en het menselijk ingrijpen heeft geleid tot reliëfrijke overgangen in het landschap. Deze overgangen versterken de contrasten tussen landschapstypen.

De aardkundige vormgroep is die van Grondmoreneruggen. Door de grote hoogteverschillen, gevarieerde bodemopbouw en keileemverspreiding is er een breed scala aan bodemgradiënten. Het grondwatersysteem is zeer gevarieerd, met kwel naar de randgebieden. De keileemruggen hebben een belangrijke functie in de watersystemen.

Het terrein kent volgens de provinciale Omgevingsverordening een hoog beschermingsniveau. De inzet voor gebieden met een hoog beschermingsniveau is: behoud van de aardkundige kwaliteit. Het huidige gebruik sluit veelal goed aan bij de kenmerken van de aardkundige eenheid. Ontwikkelingen kunnen alleen worden toegestaan als de kenmerken en gaafheid worden behouden.

In het voorliggende plan vindt geen diepe grondbewerking en geen doorsnijdingen plaats die hydrologie en bodem kunnen verstoren (doorbreken ondoorlatende kleileemlaag), vergraven en egalisatie tasten het reliëf en de bodem aan. Er wordt één sloot heruitgegraven. Deze sloot is in de loop der jaren verland, de aanzet is er nog wel (westzijde). Op de oude kaarten is de sloot nog geheel zichtbaar. Het betreft een sloot ter hoogte van de noordzijde van het huidige erf lopend tot aan de Leijenloop. De enige afgravingen die verder plaatsvinden zijn gerelateerd aan het planten van solitaire bomen. Voor de beperkte verharde oppervlaktes (karrensporen en entreeplein) geldt dat de toplaag minimaal geroerd wordt (t.b.v. fundering).

Conclusie

De voorziene ontwikkeling plan behelst het herstel van De Nijborg. Bij de nieuwe ontwikkeling is nadrukkelijk rekening gehouden met de ruimtelijke opzet en cultuurhistorische en landschappelijke structuren. En er wordt voldaan aan de ambities ten aanzien van cultuurhistorie. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij naar het bijgevoegde structuurontwerp. Het plan draagt bij aan de provinciale doelstelling op het gebied van natuur en cultuurhistorie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan Tynaarlo (LOP)

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

De gemeente Tynaarlo is een Groene Long in de stedelijke regio Groningen-Assen. Het prachtige landschap in de gemeente Tynaarlo vormt het basiskapitaal om deze bijzondere rol blijvend te kunnen vervullen. Behoud en versterking van de groene uitstraling van de gemeente Tynaarlo staat daarom voorop. Bij de ontwikkeling van stedelijke functies is een zorgvuldige inpassing in het landschap een belangrijk uitgangspunt. Daarbij wordt de rijke traditie van beplanting in het landschap (bossen, lanen, houtwallen en singels) benut en voortgezet.

- Er is sprake van een sterke samenhang tussen de verschillende lagen van het landschap. Het patroon van ruggen en laagtes ligt hieraan ten grondslag. De verwachting is, dat dit patroon,

mits bewust ingezet, ook een belangrijke drager kan zijn voor de toekomstige kwaliteit van het landschap en bijdraagt aan de herkenbaarheid en diversiteit.

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

Plangebied

De voorziene ontwikkelingen in het plangebied sluiten aan op de visie, de natuurlijke diversiteit wordt in het plan versterkt en door ontwikkeling van het gebied ook voor de toekomst gewaarborgd. De ontwikkelingen dragen bij aan de instandhouding en ontwikkeling van de natuur in het plangebied. Ook wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden en versterkt het plan deze waarden. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij naar het bijgevoegde structuurontwerp.

Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024

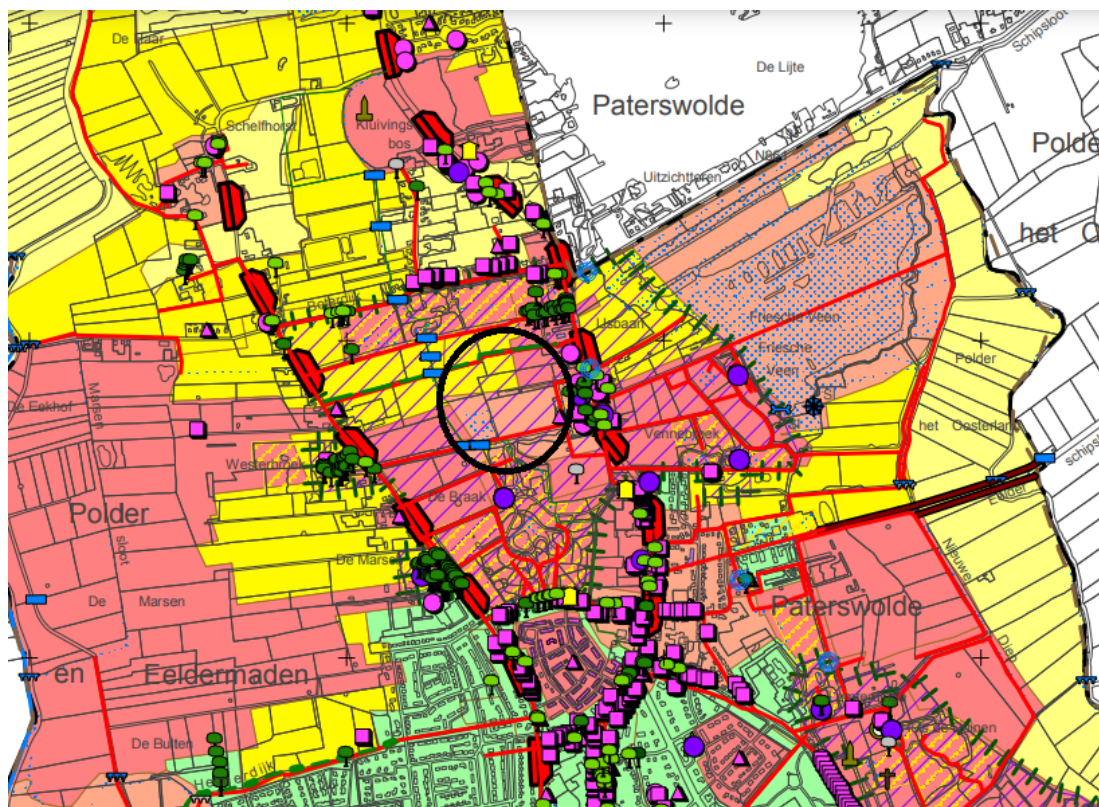
De gemeente Tynaarlo heeft ten behoeve van het aspect cultuurhistorie de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 'Een juweel tussen twee provinciehoofdsteden' vastgesteld. Het doel van deze visie is het cultuurhistorische erfgoed een onderscheidende plek en rol geven bij ruimtelijke plannen en een bijdrage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

De Structuurvisie Cultuurhistorie is gebouwd op een drietal uitgangspunten:

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

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

Op het volgende kaartbeeld is een uitsnede weergegeven van de cultuurhistorische waardenkaart, het plangebied is globaal aangegeven met een zwarte cirkel.



Afbeelding 14: Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024)

Beleids categorie	Waarde	Beleid
1	zeer 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 (bijlage 2). -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 aangevoerd 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.
2	hoge waarde	
3	hooggemiddelde waarde	Bij ruimtelijke ontwikkelingen streven naar verbetering van ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit door middel van specifiek beleid en/of planregels in reguliere bestemming. -Cultuurhistorie is een factor bij ruimtelijke plannen. Bij concrete ontwikkelingen gewenste ontwikkelingsrichtingen en adviezen in acht nemen (bijlage 2). -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.
4	laaggemiddelde waarde	

Afbeelding 15: Legenda waardenkaart (bron: Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024)

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

Op gemeentelijk niveau geldt naast het vigerend bestemmingsplan bovenal dat het terrein onderdeel is van het beschermde dorpsgezicht. Dit is overigens een van rijkswege beschermd dorpsgezicht. De gezichtsbescherming richt zich op de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waardering van een gebied en wil het toekomstig functioneren daarvan veiligstellen. Het plangebied maakt deel uit van de landgoederengordel van Eelde/Paterswolde. Hier is de rijkdom van de Groninger elite in de 18^e en 19^e eeuw nog voelbaar.

In het Structuurontwerp wordt uitvoerig ingegaan op de lokale gebiedshistorie. Het plan kent een behoudende insteek en wil het cultuurlandschap herstellen (de kwekerij is inmiddels verwijderd). De routing van Landgoed de Braak kent enkele (bescheiden) raakpunten met het plangebied. Daar is op ingespeeld d.m.v. (behoud van) zichtlijnen. Uitgangspunten zijn verder het respecteren van zichtlijnen (openheid!), aanvullen van bestaande houtwallen en met enkele verbijzonderingen (met name bijzondere solitaire bomen en een follie) inspelen op de kenmerken van het naastgelegen landgoed de Braak. Vanaf het lint (Hoofdweg) blijft het zicht naar het achterland (via de entreeweg) behouden. Een bescheiden entreemarkering (i.c.m. brievenbus) markeert het adres van de Nijborg aan dit oude lint.

Conclusie

In de planvorming zijn de cultuurhistorische structuren en landschappelijke elementen omarmd. Historische landschappelijke patronen en cultuurhistorische waardevolle beplanting blijven gehandhaafd en worden versterkt. De richtingen van het landschap vormen de basis voor de hoofdstructuur van de ontwikkeling. De ontwikkeling sluit aan op de uitgangspunten in de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 van de gemeente Tynaarlo.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Met dit bestemmingsplan worden agrarisch gronden omgezet naar de bestemming natuur en wordt een gastenverblijf mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r. moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Beoordeling en conclusie

De voorgenomen activiteit komt niet voor als activiteit in Bijlage C en D van het Besluit m.e.r., omdat er gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er worden geen m.e.r.(beoordelings-)plichtige activiteiten mogelijk gemaakt. Er is daarom geen m.e.r.(beoordelings-)procedure noodzakelijk en er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

4.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) moet bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

Het initiatief voorziet in de bouw van een gastenverblijf / recreatiewoning. Een gastenverblijf / recreatiewoning is niet geluidsgevoelig volgens de Wgh. De bestaande woning is reeds een geluidsgevoelig object en hoeft niet opnieuw te worden beoordeeld.

Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan worden agrarische gronden omgezet naar de bestemming natuur en wordt een gastenverblijf mogelijk gemaakt. Een gastenverblijf is op basis van de Wgh geen geluidgevoelig object. Er is geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. De Wgh vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³).

Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan worden agrarisch gronden omgezet naar de bestemming natuur en wordt een gastenverblijf mogelijk gemaakt. Daarmee is op voorhand zeker, dat het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het plan leidt tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en levert geen relevante wijziging in de verkeersafwikkeling op. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en Milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden, zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Als bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies, die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

In de omgeving van het plangebied liggen enkele bedrijven (functies) waarvoor op basis van de VNG brochure richtafstanden voor gelden. Ten oosten van het gastenverblijf is een kantoor aanwezig. De richtafstand voor een kantoor is 10 meter. De feitelijke afstand is 125 meter en voldoet ruimschoots. Ten noordwesten van het gastenverblijf is een horecabestemming van toepassing. De richtafstand voor deze horeca is 30 meter. De feitelijke afstand is 240 meter en voldoet ruimschoots.

Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan worden agrarisch gronden omgezet naar de bestemming natuur en wordt een gastenverblijf mogelijk gemaakt. Er wordt geen functie gerealiseerd met een bepaalde milieucategorie, waardoor nadelige effecten van het plan op omliggende gevoelige functies zijn uitgesloten. Met het toevoegen van een gastenverblijf wordt een nieuwe milieugevoelige functie mogelijk gemaakt. In de omgeving van het plangebied is een horecagelegenheid en een kantoor aanwezig. Deze bedrijven liggen echter op ruim voldoende afstand van het nieuwe gastenverblijf. Er wordt daarmee voldaan aan de richtafstand van de VNG. Er is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zorgt niet voor belemmeringen voor het initiatief.

4.5 Geurhinder

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. Er zijn geen agrarische bedrijven in de directe omgeving van het plangebied.

De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op een afstand van circa 400 meter van het gastenverblijf. Gelet op de richtafstand van 100 meter vormt deze geen belemmering voor het plan.

Beoordeling en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven (of andere bedrijven met een geuruitstraling) gevestigd. Het aspect 'geur' zorgt daarom ook niet voor belemmeringen in dit plan.

4.6 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald, dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening moet worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. Voor de gevallen waarin de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, bepaalt de Wet bodembescherming dat de grond zodanig moet worden gesaneerd, dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een gastenverblijf mogelijk. Daarmee worden er een nieuw gevoelig object mogelijk gemaakt, waarin personen verblijven. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is noodzakelijk. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor zowel de bestaande als de nieuwe woning. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting. Uit het verkennende bodemonderzoek blijkt het volgende:

Resultaten grond

De kolengruishoudende bovengrond bevat licht verhoogde gehalten aan kwik en lood. De zintuiglijke schone bovengrond bevat een licht verhoogd gehalte aan lood. De verhoogde gehalten zijn daarmee niet eenduidig te relateren aan de bodemvreemde bijmenging met kolengruis. Mogelijk houden deze zowel verband met de bijmenging met kolengruis als het gebruik van de locatie door de jaren heen. In de toplaag van de bodem zijn Drins in een licht verhoogd gehalte gemeten. In de ondergrond zijn geen parameters verhoogd gemeten. De milieuhygiënische kwaliteit van de grond vormt geen belemmering voor de geplande planologische procedure, de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) en de geplande herinrichting van de locatie.

Voor de mengmonsters van de toplaag en bovengrond geldt dat deze op basis van de rekenregels voldoen aan de achtergrondwaarde.

Resultaten grondwater

Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie aan molybdeen en zink. Een directe oorzaak is niet bekend. Mogelijk houden de verhoogde concentratie (met name zink) verband met een natuurlijke oorzaak. De gemeten concentraties overschrijden de streefwaarden in geringe mate en vormen geen belemmering voor de geplande planologische procedure, de geplande herinrichting van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Conclusie

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennende bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande planologische procedure, de geplande herinrichting van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

De gestelde hypothese dat de locatie als "onverdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan zware metalen in grond en de licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Bovendien vormen de gemeten gehalten (grond) en concentraties (grondwater) geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie.

De gestelde hypothese dat de locatie als "verdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van bestrijdingsmiddelen is op basis van het licht verhoogde gehalte aan Drins juist gebleken.

De gestelde hypothese dat de locatie als onverdacht beschouwd kan worden ten aanzien van overige chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde gehalten cq. concentraties aan enkele zware metalen in grond en grondwater. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Bovendien vormen de gemeten gehalten (grond) en concentraties (grondwater) geen belemmering voor het toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie.

Aanvullend onderzoek

Er is een aanvullend onderzoek uitgevoerd om vast te stellen of de voormalige sloot is gedempt met bodemvreemd (verontreinigd) materiaal en of ter plaatse van de toekomstige notenlaan en het

acaciabos sprake is van een bodemverontreiniging met OCB en of PCB als gevolg van de voormalige kwekerij op de locatie. Op basis hiervan kan vervolgens worden vastgesteld of de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de voorgenomen werkzaamheden.

Resultaten grond

Chemisch analytisch zijn in zowel de toplaag bij de geplande notenlaan als bij het geplande acaciabos licht verhoogde gehalten aan Drins aangetoond. De licht verhoogde gehalten zijn vermoedelijk te relateren aan het historische gebruik van de locatie. Aangezien minimaal 7 parameters zijn onderzocht, het gehalte aan Drins ter plaatse van de geplande notenlaan kleiner is dan tweemaal de voor deze parameter geldende achtergrondwaarde en tevens de maximale waarde voor de kwaliteitsklasse wonen niet wordt overschreden, is geen sprake van een overschrijding van de achtergrondwaarde.

Ter plaatse van de te graven sloot zijn geen bodemvreemde dempingsmaterialen aangetroffen waardoor analytisch onderzoek achterweg kon blijven. Der halve kan worden geconcludeerd dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de te graven sloot geen belemmering vormt.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de realisatie van een gastenverblijf in het plangebied.

4.7 Externe veiligheid

Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet

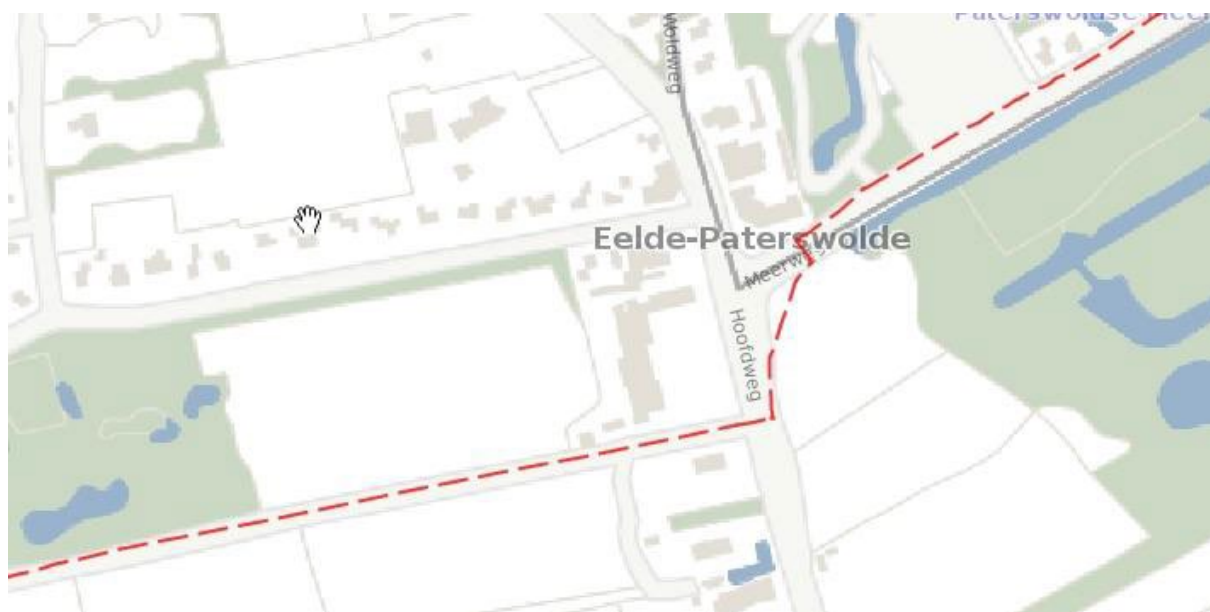
verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Planbeoordeling

Uit de risicokaart Drenthe blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Eveneens liggen er in de nabijheid geen wegen (ook geen waterwegen, spoorwegen) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de nabijheid van het plangebied ligt een buisleiding van de Gasunie (N507-36, werkdruk 40 bar). Gelet op dat de dichtstbijzijnde afstand van de buisleiding tot aan het plangebied circa 85 m bedraagt, vormt de ligging van deze leiding geen belemmering in het kader van de externe veiligheid.



Afbeelding 16, Uitsnede provinciale risicokaart (geraadpleegd op 19 april 2021).

4.8 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten en -kabels en dergelijke, kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken moet de leidingbeheerder aangeven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

Beoordeling en conclusie

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de realisatie van het plan.

4.9 Waterparagraaf

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b) moet inzicht worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het

oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

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

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

Watertoets

Het plan is via de digitale watertoets ingediend bij het waterschap. Er is uitgegaan van een toevoeging van het verhard oppervlakte van in totaal circa 150 m². Dit getal is berekend op basis van het beoogde recreatieverblijf en de daarbij horende verhardingen. De toetsingsresultaten zijn opgenomen als Bijlage 4 Watertoets bij de toelichting. Als al het hemelwater binnen het plangebied van wegen, daken en overige verhardingen wordt geïnfiltreerd in de bodem is van versnelde afvoer geen sprake. Compensatie daarvoor is dan ook niet vereist.

4.10 Natuur

De bescherming van de natuur is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet vervangen. De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of de Wnb de uitvoering van het plan niet in de weg staat in verband met de bescherming van gebieden en dier- en plantsoorten. De provincies zijn het bevoegd gezag voor zowel de gebieds- als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNN, dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een goede ruimtelijke ordening als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is daarbij niet direct van belang.

Vanwege het grote belang voor de biodiversiteit en de betekenis voor de kwaliteit van de leefomgeving en regionale economie geldt een beschermingsregime voor het gehele NNN. Voor het NNN geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In de

verordening is het "nee, tenzij"-regime vastgelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Er kan echter aanleiding zijn om toch ontwikkelingen toe te staan. De mogelijkheid om een uitzondering te maken op de algemene lijn van behoud en duurzame ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden, is aan strikte voorwaarden gebonden. Uiteraard geldt ook hier dat de generieke regeling van toepassing blijft (zoals de toepassing van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN waarbij tevens zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn.

De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor grootschalige ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het nee, tenzij-principe en de overige spelregels hebben is opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe. Er is door toepassing van de spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

Beoordeling

Het plangebied behoort niet tot het NNN, maar grenst aan gronden die tot het NNN behoren, zie onderstaande afbeelding. Gronden die tot het NNN behoren worden met de lichtgroene kleur aangeduid. Het plangebied wordt met het rode kader aangeduid.



Afbeelding 17: Ligging plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Conclusie

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal. De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Wettelijke consequenties Het plangebied ligt buiten het NNN. Omdat de bescherming van het NNN geen externe werking kent, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Natura 2000

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat al jaren achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna is hard nodig. Planten en dieren trekken zich weinig aan van landsgrenzen en het is daarom belangrijk om natuurbescherming in Europees verband aan te pakken. Zo voorkomen we dat de natuur in Europa en in Nederland steeds eenvormiger wordt. Daartoe is in 1979 de Vogelrichtlijn opgesteld en in 1992 de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben twee componenten: soortenbescherming en gebiedsbescherming. Alle EU-lidstaten wijzen beschermde gebieden aan voor specifieke (leefgebieden van) (vogel-)soorten. De onder beide richtlijnen aangewezen beschermde gebieden vormen het Natura 2000-netwerk. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit ruim 160 gebieden.

Beschermingsregime

De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 2 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan. Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

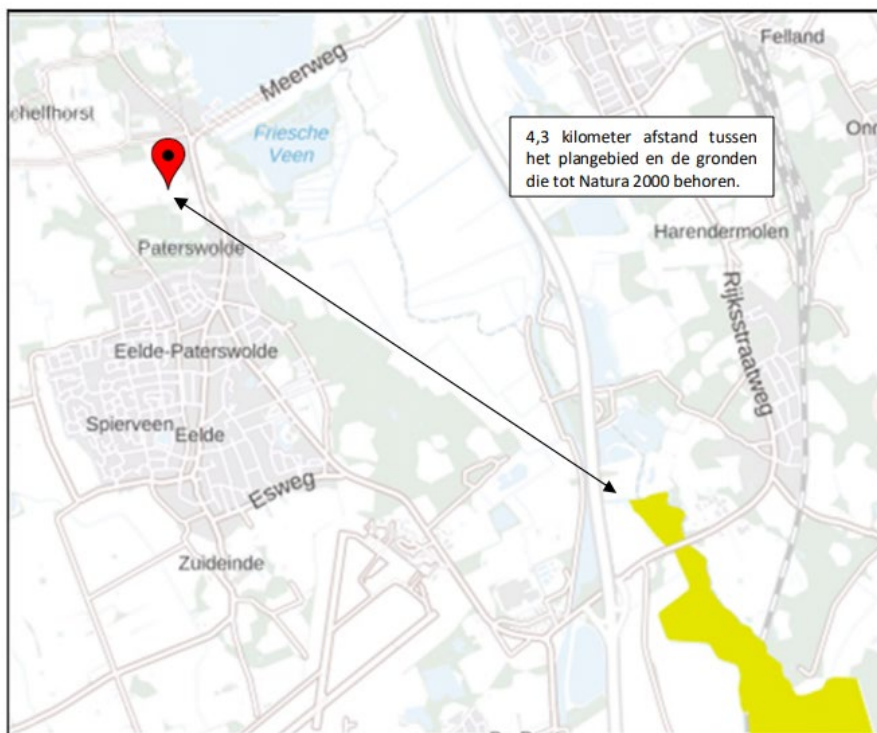
- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten (art. 2.1 Wet natuurbescherming).

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

Nederland past een vergunningenstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door de Minister van LNV. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf of in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een voortoets. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Ligging ten opzichte van Natura 2000

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het Natura 2000-gebied Drentsche Aa-gebied is het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied en ligt op 4,3 kilometer afstand van het plangebied, zie onderstaande afbeelding de ligging van Natura 2000-gebied (okergele kleur) in de omgeving van het plangebied (rode marker) weergegeven.



Afbeelding 18: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied (bron: pdok.nl).

Stikstofgevoelige habitattypen

Niet alle habitattypen in Natura 2000-gebied zijn even gevoelig voor verzuring, als gevolg van stikstofdepositie, maar het Natura 2000-gebied Drentsche Aa-gebied bestaat voor een aanzienlijk deel uit stikstofgevoelige habitattypen.

Effectbeoordeling / Beoordeling uitvoering fysieke activiteiten

De uitvoering van fysieke activiteiten in een plangebied zou kunnen leiden tot een negatief effect op instandhoudingsdoelen van een Natura 2000-gebied in de omgeving van een plangebied. Als gevolg van sloop en bouwwerkzaamheden kunnen negatieve effecten optreden, zoals een toename van geluid, trillingen, kunstlicht, visuele verstoring, areaalverlies en aantasten hydrologie.

Gelet op de aard, omvang en duur van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, wordt in voorliggend geval een negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied uitgesloten. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal en gelet op de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied Drentsche Aa-gebied is een negatief effect uitgesloten. 4,3 kilometer afstand tussen het plangebied en de gronden die tot Natura 2000 behoren.

Beoordeling Stikstof

Ten behoeve van de totale ontwikkeling, wordt materieel met een verbrandingsmotor ingezet en vindt er een tijdelijke toename plaats van verkeersbewegingen als gevolg van de aan- en afvoer van sloop- en bouwmaterialen, materieel en personeel. Als gevolg van het bebouwen van een deel van het plangebied, neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied, tijdens de realisatie- en de gebruiksfase, toe ten opzichte van de huidige situatie. Om het effect van de voorgenomen activiteiten op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied Drentsche Aa-gebied, is een stikstofberekening uitgevoerd, zie hiervoor bijlage 3 bij de toelichting. Uit deze berekening bleek dat

voorgenomen activiteiten niet leiden tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied.

Wettelijke consequenties

Voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied en leidt daarom niet tot wettelijke consequenties.

Conclusie

Het plangebied behoort niet tot het NNN of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het NNN, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het NNN geen externe werking kent. Een negatief effect op Natura 2000- gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kan op basis van een uitgevoerde stikstofberekening uitgesloten worden. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Voor nader informatie wordt verwezen naar de bijgevoegde stikstofberekening.

Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het huidige plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezet een amfibie er een vaste (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied en amfibieën bezetten er geen voortplantingsplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen vangen en het beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats. Grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. Wel geldt een vrijstelling voor het beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied, voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels, niet aangetast.

Conclusie

Het plangebied bestaat uit bebouwing, beplanting en voor een groot deel uit agrarische percelen en wordt voornamelijk omgeven door landelijk gebied. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een beschermd dier gedood en een vaste rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd dier beschadigd en/of vernield. Met uitzondering van vogels en bezette vogelnesten, geldt voor deze soorten een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen/vernielen van een vaste rust- en voortplantingsplaats'. Deze vrijstelling is van toepassing

omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Mits er geen bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield wordt, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming.

Op basis van de quickscan kunnen we concluderen dat het aspect flora en fauna geen belemmeringen op zal leveren voor het plan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

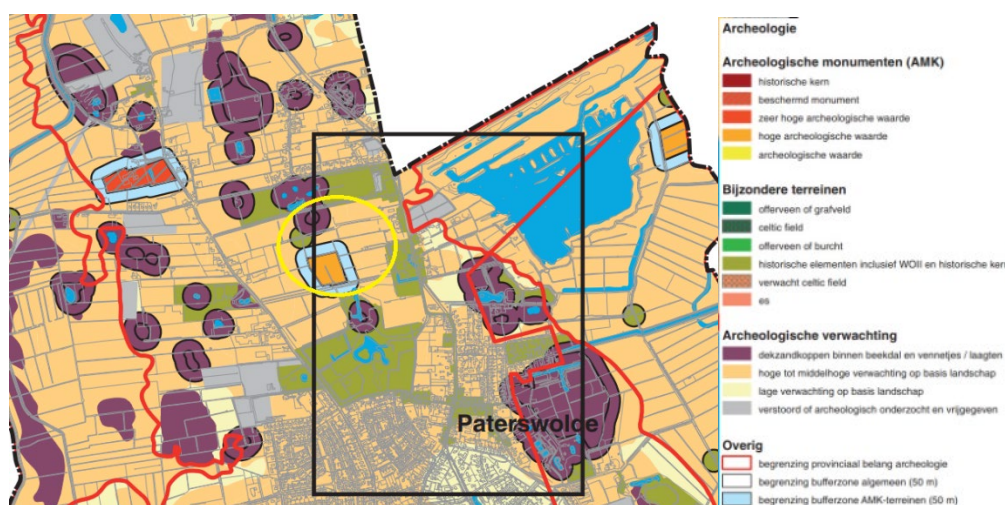
Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet, die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving, gaan naar de Omgevingswet, die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Structuurvisie Archeologie gemeente Tynaarlo

In mei 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Archeologie vastgesteld. De gemeente Tynaarlo heeft een rijk verleden. Dit uit zich niet alleen in een boeiend cultuurlandschap en diverse monumentale historische gebouwen, maar ook in resten die nu niet meer zichtbaar zijn doordat ze zich nu onder de grond bevinden. Dat ze niet zichtbaar zijn maakt deze archeologische resten echter niet minder waardevol: het zijn de overblijfselen van een bewoningsgeschiedenis die ten minste terug gaat tot de laatste IJstijd (10.000 voor Christus). Sindsdien is ons grondgebied altijd bewoond gebleven en uit alle opeenvolgende perioden zijn dan ook vindplaatsen bekend. En ongetwijfeld zijn er nog diverse ‘nieuwe’ vindplaatsen te ontdekken. Een uitsnede van de archeologische beleidskaart is onderstaand opgenomen.



Afbeelding 19: Uitsnede archeologische beleidskaart (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Beoordeling

Een klein gedeelte van het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan een hoge archeologische verwachting (Waarde – Archeologie 1 en 2). Inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht als het brutooppervlak van de ingreep groter is dan 100 m² én de diepte van de ingreep dieper rijkt dan 30 cm beneden maaiveld (“Waarde - Archeologie 2”). In het gedeelte waar de dubbelbestemming “Waarde- Archeologie 1” is opgenomen is een inventariserend archeologisch onderzoek verplicht. Voor het grootste gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2” opgenomen. Inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht als het brutooppervlak van de ingreep groter is dan 1.000 m² én de diepte van de ingreep dieper rijkt dan 30 cm beneden maaiveld. De nieuw te realiseren bebouwing (inclusief de daarbij horende verharding) wordt in het gedeelte gerealiseerd waarvoor een lage archeologische verwachtingswaarde is opgenomen (“Waarde – Archeologische verwachting 2”). Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. De dubbelbestemmingen zijn wel overgenomen, zodat de archeologische verwachtingswaarde geborgd blijft.

Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) moet in het plan rekening worden gehouden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling

Cultuurhistorie gaat over de geschiedenis van de gebouwde omgeving, de landschappen, tradities en de verhalen die erbij horen. Sinds 1 januari 2012 is de gemeente wettelijk verplicht om cultuurhistorische belangen mee te wegen in ruimtelijke vraagstukken. Het doel van deze visie is het borgen van cultuurhistorisch erfgoed. De gemeente heeft het waarborgen van het erfgoed en de ruimtelijke identiteit van Tynaarlo samengevat in één centrale boodschap: de gemeente wil historische structuren en karakteristieken herkenbaar houden, de kwaliteit bewaken en de historische gelaagdheid in acht nemen.

Het plangebied is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht. In het geldende bestemmingsplan is een dubbelbestemming Beschermd Dorpsgezicht opgenomen mede voor het behoud en zo mogelijk herstel van de ruimtelijke structuur en cultureel historische waarden van de landgoederenreeks in Eelde-Paterswolde.

Door het herstel van De Nijborg wordt bijgedragen aan het herstel van de cultuurhistorie. In het inrichtingsplan is daar zorgvuldig rekening mee gehouden. De dubbelbestemming is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, zodat het aspect cultuurhistorie goed is geborgd.

4.12 Verkeer en Parkeren

Verkeersbewegingen

Het nieuw te realiseren gastenverblijf is bereikbaar vanaf de openbare weg via de bestaande erftoegangsweg die ook in gebruik blijft als toegangsweg voor de woning. Op basis van de CROW

richtlijnen zijn de verwachte verkeersbewegingen maximaal 4 tot 8 verkeersbewegingen per dag, op de dagen dat het recreatieverblijf in gebruik is. Op basis van een verwachte bezetting van 40%¹, komt dit neer op een gemiddeld aantal verkeersbewegingen van 1,6 tot 3,2 per dag. De verkeersbewegingen voor het recreatieverblijf zijn daarmee vergelijkbaar met een Bed en Breakfast, zoals bij recht is toegestaan binnen een woonbestemming.

Op basis van het (in 2017) uitgevoerde verkeersonderzoek “Eelde-Paterswolde-Ter Borch e.o.” is geconcludeerd dat er ter plaatse van de erftoegangsweg per etmaal 10.565 motorvoertuigen en 146 vrachtwagens passeren. De Hoofdweg beschikt over voldoende capaciteit voor dergelijke aantallen. Het gastenverblijf heeft door het beperkte aantal verkeersbewegingen geen onacceptabele verkeer aantrekkende werking. Ook kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende woningen.

De verkeersbewegingen nemen af ten opzichte van het eerdere gebruik, de inmiddels gesaneerde kwekerij. De kwekerij had wel een verkeer aantrekkende werking. Rekening houdende met de verkeersbewegingen ten behoeve van de kwekerij, circa 10 a 25 verkeersbewegingen per dag (inclusief vrachtverkeer) , neemt het aantal verkeersbewegingen af.

Parkeren

Er worden voor het gastenverblijf voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Op basis van de CROW-publicatie 317 ‘Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie’ voor bungalowparken, is de parkeernorm 2,0 tot maximaal 2,2 parkeerplaats per recreatieverblijf. Op eigen perceel wordt voorzien in 3 parkeerplaatsen voor het gastenverblijf. Er wordt daarmee voldaan aan de CROW parkeernormen.

¹ Het NVM publiceert met enige regelmaat onderzoek naar de markt van recreatiewoningen. Voor de gemiddelde bezettingsgraad is aangesloten bij het onderzoek van de NVW. In Drenthe was dit gemiddeld 40%, in Groningen 30%. Ondanks dat de verwachting is dat de bezettingsgraad lager zal liggen (deels door familiair gebruik) is aangesloten bij de 40% bezettingsgraad.

Hoofdstuk 5 Juridisch planopzet

5.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte en de gewenste ontwikkeling (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels). Het bestemmingsplan “Paterswolde, Hoofdweg 278” bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

In de toelichting is de ontwikkeling beschreven en verantwoord, zowel op basis van het beleid als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

De regels

Deze bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen en algemene regels die in het gehele plangebied gelden.

De verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming “Wonen” en “Natuur” opgenomen. Voor het gastenverblijf, bijgebouwen, boomgaard en tuin zijn specifieke aanduidingen opgenomen binnen de bestemming “Natuur”. Tot slot zijn er voor de bescherming van de aanwezige archeologische waarden de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie 1”, “Waarde - Archeologie 2” en “Waarde – Archeologische Verwachting 2” opgenomen en is er voor het beschermde dorpsgezicht een dubbelbestemming “Waarde – Beschermde Dorpsgezicht” opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de inwoners en voor de overheid. Qua systematiek is zoveel mogelijk aangesloten bij het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo' en de daarop volgende partiële herziening.

Bouwplan

Als een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

5.2 Toelichting op de regels en verbeelding

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het initiatief planologisch mogelijk. Er wordt daarbij zoveel mogelijk aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan ('Buitengebied Tynaarlo') en de daarop volgende partiële herziening. Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Hierna worden de in het plan opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Wonen

In de huidige situatie is er één (burger)woning aanwezig. Voor deze woning is een woonbestemming opgenomen, waarbij het bestemmingsvlak in omvang is gebaseerd op het inrichtingsplan. Voor de woning geldt de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 9 meter. In de bouwregels

zijn maatvoeringseisen opgenomen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, al dan niet met aan huis gebonden beroep- of bedrijfsactiviteiten. Het gebruik van de bebouwing en gronden voor woondoeleinden is toegestaan onder de voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

Natuur

Het grootste deel van het plangebied is bestemd ten behoeve van de realisatie / herstel van De Nijborg. Binnen deze bestemmingen zijn beperkte bouwmogelijkheden en zijn met aanduidingen specifiek vastgelegd op de verbeelding. Een klein gedeelte mag gebruikt worden ten behoeve van tuin bij de woning en een boomgaard. Ook is een gastenverblijf en bijgebouwen toegestaan binnen de daarvoor opgenomen aanduidingen. In de bouwregels zijn maatvoeringseisen opgenomen voor de beoogde bebouwing. Ook is de relatie tussen het gastenverblijf en de woning geborgd evenals de realisatie en de instandhouding van het landschapsplan.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het voor alle bestemmingsplannen verplichte overgangsrecht is opgenomen. Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Overleg en Inspraak

6.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd voordat een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.2 Inspraak / vooroverleg

De Wro zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. De initiatiefnemers hebben in een vroeg stadium de aangrenzende eigenaren geïnformeerd over de planontwikkeling. Daarnaast is voor het bestemmingsplan de inspraakprocedure doorlopen. Het voorontwerpbestemmingsplan is vanaf 21 oktober 2021 ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kon een ieder zijn inspraakreactie kenbaar maken. Gedurende de inspraakperiode zijn drie inspraakreacties ingediend. De samenvatting en beantwoording is opgenomen als bijlage 5 bij het bestemmingsplan.

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn. Het plan is toegestuurd aan Provincie Drenthe en Waterschap Noorderzijlvest. Zowel de provincie als het waterschap hebben inhoudelijk gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De samenvatting en beantwoording is opgenomen als bijlage 5 bij het bestemmingsplan.

6.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaats vinden volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend.

6.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk.