



Gemeente Tynaarlo

Postbus 5
9480 AA VRIES

Groningen	19 oktober 2022
Ons kenmerk	Z/21/051454
Contactpersoon	
Uw e-mail van	30 september 2022
Uw kenmerk	-
Bijlage(n)	-

Onderwerp: Bestemmingsplan Landgoed 't Hooge Veld te Donderen

Geachte

Van u ontvingen wij bovengenoemd bestemmingsplan met het verzoek om een vooroverlegreactie. Graag voldoen wij aan uw verzoek. Hierbij ontvangt u onze reactie.

Watersysteem

Het waterschap kan instemmen met dit plan. Voor het regionale watersysteem is het verondiepen of dempen van een aantal kleinere sloten een goede ontwikkeling. Het draagt bij aan het bovenstrooms vasthouden van (grond)water.

Tegelijk vragen wij wel aandacht voor primaire watergang 'Langarenloop'. Deze watergang is in eigendom, beheer en onderhoud van waterschap Noorderzijvest. De watergang dient de afvoerfunctie en -capaciteit te behouden voor de af- en ontwatering van het bovenstrooms gelegen gebied. Ook moet de watergang bereikbaar blijven voor onderhoudsmaterieel. Vanuit de Keur van het waterschap geldt daartoe dat een obstakelvrije zone van 5m, gerekend vanaf de boveninsteek.

Het initiatief mag niet leiden tot een verslechtering in de afvoersituatie van aangrenzende (agrarische) percelen.

Rioolpersleiding

Op de Verbeelding ontbreekt, naar analogie van de gasleidingen, onze rioolpersleiding Norg-Donderen met de dubbelbestemming 'Leiding-Riool'. Wij verzoeken u de dubbelbestemming 'Leiding-Riool' toe te voegen met de daarbij horende Regels. De exacte ligging kunnen wij als GIS-bestand aangeven.

Met inachtneming van bovenstaande kan het waterschap instemmen met dit plan.



Watervergunning

Voor het verondiepen van, en mogelijke aanpassingen aan de Langarenloop dient ook een Watervergunning te worden aangevraagd.

Vragen?

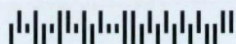
Hebt u hierover nog vragen? Neemt u gerust contact op met [redacted] telefoonnummer [redacted] e-mailadres [redacted].

Met vriendelijke groet,



manager Watersystemen en Waterveiligheid
namens het Dagelijks Bestuur van
het waterschap Noorderzijlvest

Aan:
Gemeente Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA VRIES



Zaaknr.
Ref.nr.
aan: kenner gem. Tynaarlo
13 FEB 2023
Team

Assen, 9 februari 2023
Ons kenmerk 201400322-01049746
Behandeld door [REDACTED]
Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Hooge Veld Donderen

Geachte heer/mevrouw,

U heeft ons advies gevraagd over het voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Hooge Veld te Donderen. Het plan heeft betrekking op de ontwikkeling van een landgoed.

In de door provinciale staten op 3 oktober vastgestelde Omgevingsvisie Drenthe is pro-actief aangegeven welke onderdelen van het ruimtelijke beleid van de provincie van provinciaal belang worden geacht.

Met betrekking tot deze ontwikkeling worden de volgende aspecten van provinciaal belang geacht:

- Natuur en landschap
- Archeologie
- Aardkundige waarden

Natuur en landschap

Het betreft een ontwikkeling die al in de jaren 90 in gang is gezet. Uitgangspunt was dat er 1 bouwvlak zou worden gerealiseerd voor het landhuis en dat er 5 ha bos zou worden aangeplant. Het ontwerp van destijds zou nog steeds het vertrekpunt moeten zijn. In de Provinciale Omgevingsverordening is opgenomen dat een landgoed betrekking heeft op een 'landschappelijk ontwikkeld gebied met een (1) wooneenheid. Met betrekking tot de ontwikkeling van de natuur hebben de eigenaren gezorgd dat de natuur in het gebied wordt versterkt en dragen hiermee bij aan de ontwikkeling van het NNN.

Wat wij missen bij het plan is een beeldkwaliteitsplan van het landgoed.

Een dergelijke ontwikkeling moet goed worden door besproken met een landschapsarchitect, een stedenbouwkundige, architect, gemeente en provincie. Het huis is altijd een bepalend en belangrijk onderdeel van het landgoed en het plan moet dan ook in zijn geheel worden bekeken, niet alleen de bosaanplant.

In het beeldkwaliteitsplan zou verduidelijkt moeten worden hoe het (historische) landschap, cultuurhistorische elementen en het landhuis als geheel samenhangen en hoe de plannen als zodanig



ontworpen zijn. Voor het beheer is een beeldkwaliteitsplan ook een waardevol document om de vele kwaliteiten van het landgoed te waarborgen.

In de toelichting, op pagina 10, wordt geschreven over het omvormen van het landschap naar voor de ruilverkavelingen; van grote percelen naar natuurlijke graslandvegetaties. Voor de ontwerpogave zouden de landschapsplannen (opgesteld ten tijde van de ruilverkavelingen) geraadpleegd kunnen worden om deze jonge landschapselementen wel mee te nemen in de afwegingen. De landschapsplannen dienden als het ware als inpassingsplan voor de ruilverkaveling en leidden tot kenmerkende landschapselementen in de vorm van groenstructuren (singels, struwelen en bosjes). Landschapselementen uit de ruilverkavelingsperiode hoeven om deze reden niet haaks te staan op eerdere landschapstypen.

De jonge landschapselementen zijn in een recent onderzoek (afgerond zomer 2022) opgeleverd en worden naast de landschapstypen uit de 18/19^e eeuw ook gewaardeerd als cultuurhistorisch waardevol voor Drenthe. Het rapport is in bezit van de gemeente en kan hier opgevraagd worden.

Archeologie

In H 4.1 Archeologie wordt gesteld dat binnen de geldende archeologische verwachtingswaarde onderzoek gevraagd wordt "bij bouwwerken groter dan 1000 m² met graafwerk dieper dan 0,3 m -mv". Hierbij wordt echter niet vermeld dat ditzelfde geldt voor werkzaamheden "geen bouwwerk zijnde" zoals de aanplant van bomen, aanleg van leidingen etc (zie regels 6.4). De archeologie paragraaf focust zich alleen op de onderzoeksplicht met betrekking tot de woning, ook voor de overige werkzaamheden zou de afweging gemaakt dienen te worden of archeologisch vervolgonderzoek aan de orde is.

Geadviseerd wordt gemeentelijk archeoloog [REDACTED] te betrekken bij de verdere planvorming.

Aardkundige waarden

Het deelgebied aan de Langaarsweg heeft een middelhoog beschermingsniveau voor aardkundige waarden. Dit betekent dat Aardkundige waarden mede richting moeten geven aan de nieuwe ontwikkeling, door te sturen op behoud van de kenmerken van het aardkundig hoofdlandschap (i.c. Drents Plateau met smeltwaterdal, smeltwaterrestrug en dekzandvlakte).

De bestemmingsregels bieden voldoende bescherming van deze waarden.

Helaas ontbreekt in de toelichting onder provinciaal beleid een korte beschrijving van de Kernkwaliteiten aardkundige waarde. Wij adviseren u de toelichting van het plan aan te vullen.

Wij adviseren u het plan op deze punten aan te passen alvorens verder in procedure te brengen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

[REDACTED]

[REDACTED]
teammanager a.i. Ruimte, Energie en Wonen

Rapportage

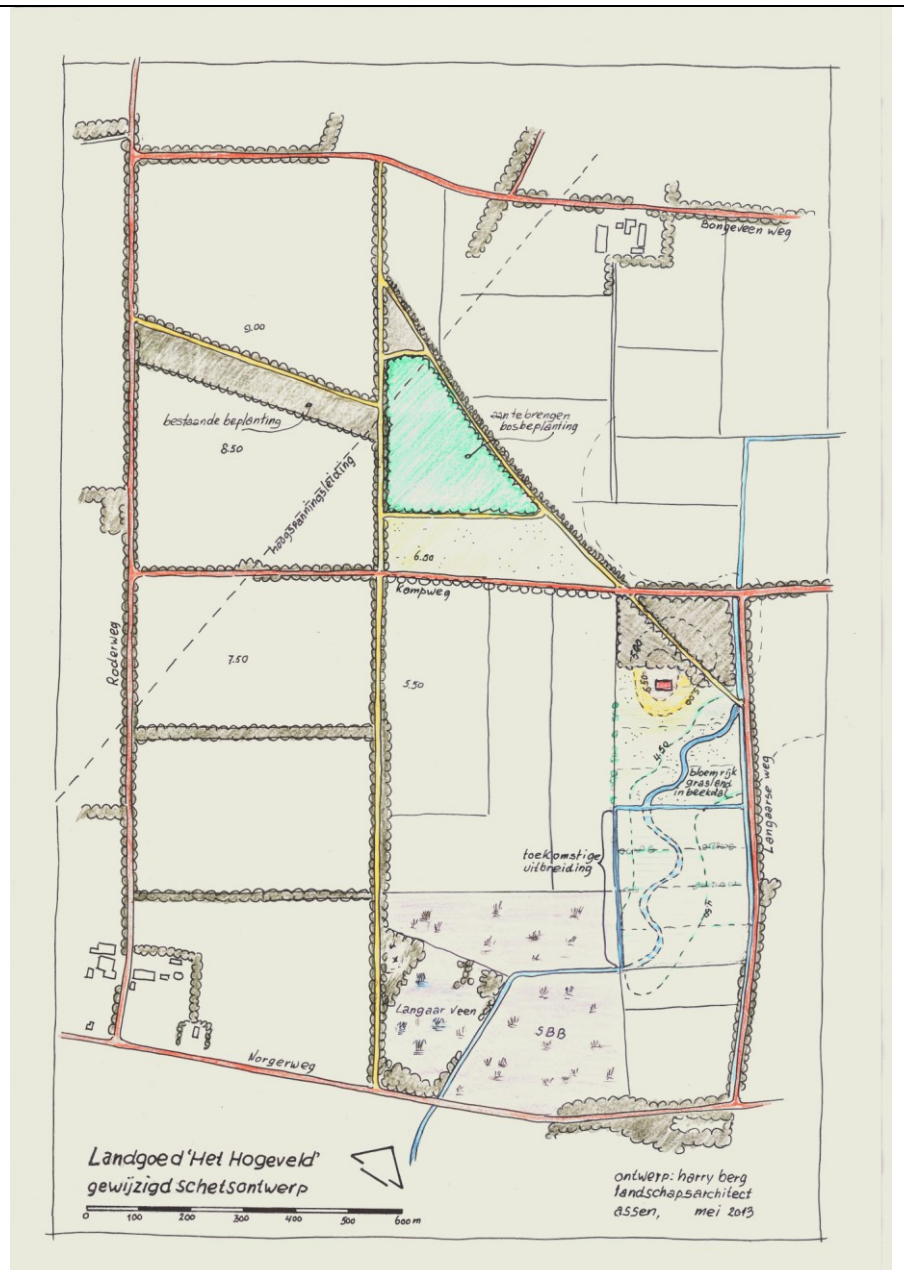


Zaaknummer : Z2023-000583
Onderwerp : Beoordeling VO Landgoed Het Hooge Veld
Gericht aan : Gemeente Tynaarlo
Van :
Versie : 1
Grondslag :
Datum : 1 mei 2023

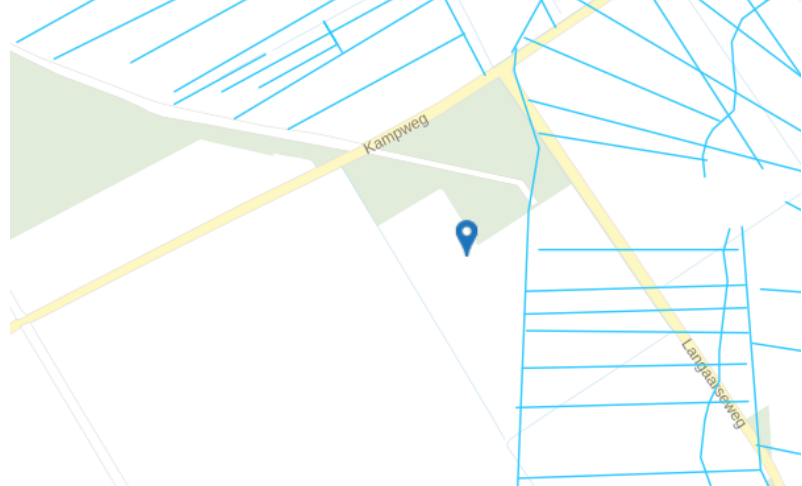
Titel rapport	: Verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN 5740+A Kampweg perceel sectie X nr. 229 (ged.) te Donderen
Datum rapport	: 28 maart 2022
Onderzoeksbureau	: Sigma
Documentnummer	: 22-M10238
Strategie vooronderzoek	: NEN5725
Strategie bodemonderzoek	: NEN5740
Adres onderzoeklocatie	: Kampweg (ongenummerd) Donderen
Kadastraal bekend	: Gemeente Vries, sectie X, nr. 229 (ged.)
Gegevensbeheerder	: Gemeente Tynaarlo
BIS	: Xml aanvraag op lijst gezet
Aanleiding	: Geplande herontwikkeling en nieuwbouw
Huidige bebouwing	: Geen
Huidig locatiegebruik	: Landbouwgrond
Toekomstig gebruik	: Wonen met tuin
Voormalig gebruik	: Oefenterrein defensie
Oppervlakte	: 7.300 m2
Hypothese	: ONV
Zintuiglijke waarnemingen	: Geen bijzonderheden
Boven/ondergrond	: Zand en leem
Ophoging	: Nvt
Tanks	: Nvt
Terreinverharding	: Nee
Asbest	: Niet onderzocht
Datum veldonderzoek	: 3 en 10 feb. 2022
Veldwerkers	: Kwalibo
Eindoordeel	: BG <Aw OG <Aw GW barium, koper >S

De onderzoekslocatie betreft alleen het deel van het langgoed dat in gebruik genomen gaat worden als wonen met tuin. Het onderzoek voldoet in dat kader en de resultaten zijn geen belemmering voor deze ontwikkeling en de bouw van woning en bijgebouwen.

De bouwlocatie maakt echter deel uit van een groter plan, zie figuur op de volgende pagina. Ter plaatse van de noordelijke driehoek wordt aangegeven dat hier bos aangeplant gaat worden. Ter plaatse van de rechthoek ten zuiden van de huidige onderzoekslocatie vinden mogelijk graafwerkzaamheden plaats ten behoeve van de aanleg van een natuurlijker loop van de aanwezige watergang.



Er vinden dus werkzaamheden in de grond plaats. Uit het kaartportaal van de provincie Drenthe (zie afbeelding hieronder) blijken er echter slootdempingen aanwezig te zijn.



Dempingen zijn verdacht voor de aanwezigheid van bodemvreemd materiaal en daarmee voor bodemverontreiniging. Dit houdt in dat in het kader van de Wet Bodembescherming er voorafgaand aan de graafwerkzaamheden bodemonderzoek ter plaatse moet plaatsvinden om vast te stellen of de slootdempingen van invloed zijn geweest op de bodemkwaliteit ter plaatse. Het is verboden om werkzaamheden uit te voeren in mogelijk verontreinigde grond. Bodemverontreiniging kan vanwege de hoge kosten die er mee gemoeid kunnen gaan van invloed zijn op de haalbaarheid van de plannen. Om die reden is inzicht hierin van belang in het kader van de bestemmingswijziging.

Conclusie

: Het bodemonderzoek voldoet voor de voorgenomen plannen en bestemmingswijziging van het deel van het landgoed dat onderzocht is, te weten het perceel dat tot wonen met tuin ontwikkeld wordt.

Ten behoeve van de graafwerkzaamheden ter plaatse van de slotdempingen op het overig deel van het landgoed, is nog aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Als grond vrijkomt op de bouwlocatie en wordt afgevoerd voor toepassing elders, dient dit gemeld te worden bij het Meldpunt Bodemkwaliteit, www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de RUD Drenthe, tel. 0800-9102.