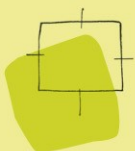


**Bestemmingsplan Groningerweg 23a, 27
en 27a te Eelderwolde**



VASTGESTELD



BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Groningerweg 23a, 27 en 27a te Eelderwolde

V A S T G E S T E L D

Inhoud

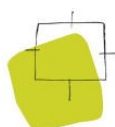
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

30 juni 2015

Projectnummer 247.54.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Tynaarlo, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	12
3	Beleid	15
3.1	Provinciaal beleid	15
3.2	Gemeentelijk beleid	17
4	Onderzoeken	21
4.1	Wegverkeerslawaaï en parkeren	21
4.2	Luchtkwaliteit	21
4.3	Bodem	22
4.4	Waterparagraaf	22
4.5	Archeologie	23
4.6	Cultuurhistorie	23
4.7	Ecologie	24
4.8	Externe veiligheid	26
4.9	Milieuzonering	26
5	Juridische vormgeving	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Bestemming	27
5.3	Coördinatieregeling	29
6	Economische uitvoerbaarheid	31
7	Inspraak en overleg	33

Inleiding



Aanleiding voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is de vervangende nieuwbouw van drie recreatiewoningen aan de Groningerweg 23a, 27 en 27a te Eelderwolde.

AANLEIDING

De percelen maakten deel uit van het bestemmingsplan Paterswoldsemeer en waren daarin bestemd voor Zomerhuizen en stacaravans. Gedeputeerde Staten van Drenthe hebben in 1999 - naar aanleiding van een zienswijze van het I.V.N. afdeling Eelde-Paterswolde - aan die bestemming de goedkeuring onthouden. Zij waren van mening dat die bestemming onvoldoende recht deed aan de natuurwaarden in het gebied en adviseerden het gebied de bestemming Natuur te geven en binnen die bestemming vervangende nieuwbouw van tien zomerhuizen of stacaravans mogelijk te maken.

Dit betekent dat moet worden teruggevallen op het bestemmingsplan Buitengebied Eelde 1974, waarin de percelen zijn bestemd voor Natuurschoongebied. De bestaande opstallen vallen daarbij onder het overgangsrecht. Volgens de huidige regeling is alleen gedeeltelijke uitbreiding van de bestaande opstallen toegestaan.

In verband met het initiatief heeft overleg plaatsgevonden met het Meerschapp Paterswolde en Gedeputeerde Staten van Drenthe. Het Meerschapp Paterswolde, waarin de gemeente Tynaarlo participeert, is eigenaar van de ondergrond van de drie percelen. Het Meerschapp Paterswolde heeft de gronden in erfpacht uitgegeven aan de initiatiefnemers voor de bouw van drie recreatiewoningen.

Het Meerschapp Paterswolde, I.V.N. afdeling Eelde-Paterswolde en Gedeputeerde Staten hebben zich in principe en onder voorwaarden bereid verklaard om medewerking te verlenen aan vervangende nieuwbouw van de drie zomerhuizen.

Op het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning is de coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. In hoofdstuk 5.3 wordt hier nader op ingegaan.

De percelen die kadastraal bekend staan onder de nummers 3422, 3423 en 3425 zijn opgenomen in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. Het plangebied ligt aan de oostzijde van de Groningerweg.

PLANGEBIED

In het volgende hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie van het plangebied omschreven. In hoofdstuk 3 komt het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid aan de orde. De resultaten van diverse onderzoeken komen in hoofdstuk 4 aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vormgeving van

LEESWIJZER

het plan. Ten slotte gaan de hoofdstukken 6 en 7 kort in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Planbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

Eelderwolde ligt ten zuiden van de stad Groningen in de gemeente Tynaarlo. Het dorp bestaat uit een langgerekt lint dat aan de westzijde van het Paterswoldsemeer is gelegen. Het plangebied ligt in het lint van Eelderwolde, aan de oostzijde van de Groningerweg.

LIGGING EN BEREIKBAAR-
HEID

Eelderwolde is oorspronkelijk een randveenontginningsdorp dat op een hoger gelegen rug in het veen is ontstaan. Kenmerkend voor het dorp is dan ook het lange lint van woningen aan weerszijden van de weg en het wat kronkelende verloop daarvan.

RUIMTELIJKE STRUCTUUR
EELDERWOLDE

De Groningerweg heeft voor een deel een volwassen laanbeplanting, die hoofdzakelijk uit eiken bestaat. De aanwezigheid van de overwegend vrijstaande woningen maakt de erfbeplanting tot een belangrijk element in de sfeer van de weg.

Het plangebied ligt tussen twee bebouwingsclusters in. De directe omgeving heeft een natuurlijk en groen karakter. De bebouwing is vanaf de Groningerweg niet zichtbaar vanwege de opgaande beplanting.

RUIMTELIJKE STRUCTUUR
DIRECTE OMGEVING PLAN-
GEBIED

Ten westen van het plangebied ligt het natuurgebied Elsburger Onland, dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Het Elsburger Onland vormt een ecologische verbindingszone tussen de Peizermaden, het Paterswoldsemeer, het Friese Veen en de Drentsche Aa. Het bestaat uit graslanden met daarin moeraslanden en petgaten. Deze petgaten zijn ontstaan door turfgraverij in de achttiende en negentiende eeuw.

Het plangebied bestaat uit twee los van elkaar gelegen deelgebieden met een totale oppervlakte van circa 0,5 ha. Bij beide deelgebieden gaat het om de oeverzone van het Paterswoldsemeer en de daarachter gelegen moerassige bosschage (elzenbos). Nabij de oever van het meer zijn drie kleine en eenvoudige woningen gesitueerd, al dan niet met kleine schuurtjes elders in het bosperceel.

HUIDIGE SITUATIE PLAN-
GEBIED

In 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor een looppad en parkeerplaats op het perceel Groningerweg 27. Het looppad mag maximaal 1,2 m breed zijn en de omvang van de parkeerplaats bedraagt maximaal 3 m bij 5 m.

In het verleden is het perceel Groningerweg 23a zonder omgevingsvergunning opgehoogd met zand. Dit zand is recent verwijderd.



Situering plangebied (blauw omcirkeld) Luchtfoto van de twee deelgebieden

2.2

Toekomstige situatie

Met het bestemmingsplan wordt de vervangende nieuwbouw mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt het bestaande verblijfsrecreatieve gebruik in feite gelegaliseerd (zie paragraaf 3.2 Gemeentelijk beleid).

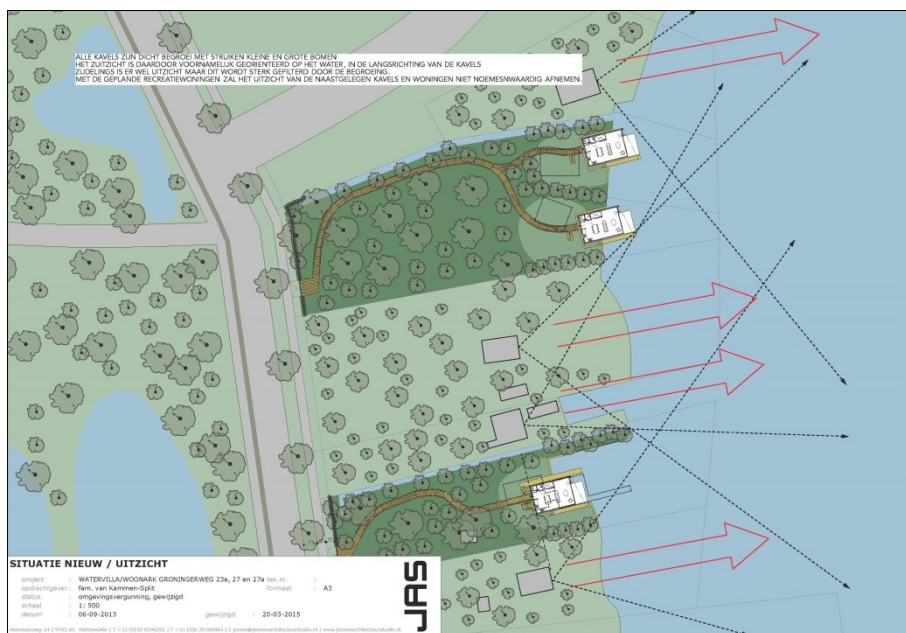
De nieuwe recreatiewoningen worden gebouwd in de oeverzone. Omdat het plangebied voor een groot deel bestaat uit moerassige bosschages en de gemeente en de initiatiefnemers hechten aan de bescherming van de natuurwaarden, worden de recreatiewoningen gebouwd op caissons: betonnen drijvende bakken. De bouw van de recreatiewoningen kan op een werf plaatsvinden, maar ook op locatie. Door deze werkwijze wordt schade aan beplanting vermeden.

De recreatiewoningen worden als drijvende recreatiewoning gerealiseerd. Het bestemmingsplan voorziet in enige flexibiliteit wat betreft de plaatsing van de recreatiewoningen.

De oppervlakte van de nieuwe recreatiewoningen is iets groter dan in de bestaande situatie, maar voldoet aan de uitgangspunten zoals omschreven in de Nota Verblijfsrecreatieterreinen Tynaarlo (zie paragraaf 3.2). Het plan moet worden opgevat als een kwaliteitsverbetering van de bebouwing.

De gemeente verwacht een bouwplan van hoogwaardige architectuur. Door Architectuurstudie JAS is een definitief ontwerp opgesteld.

Geconcludeerd kan worden dat het plan het uitzicht vanaf belendende kavels niet beperkt.



3.1

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

De provincie Drenthe heeft op 2 juni 2010 het nieuwe omgevingsplan vastgesteld: de Omgevingsvisie Drenthe. De Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De provincie heeft de Omgevingsvisie (deels) doorvertaald naar een verordening voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsverordening is op 9 maart 2012 door Provinciale Staten vastgesteld.

De provincie wil haar visie realiseren op een manier die recht doet aan de provinciale sturingsfilosofie. Hierin gaat de provincie uit van gelijkwaardigheid en samenwerking met haar partners ‘in het veld’. Dit betekent tevens dat de provincie terughoudend omgaat met het neerleggen van provinciale ruimtelijke belangen in een verordening.

In juni 2013 is de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) herijkt door de provincie. Hierdoor is het plangebied binnen de EHS komen te liggen. In de Omgevingsverordening zijn toetsingscriteria voor activiteiten binnen de EHS aangegeven. Artikel 3.35, lid 1 van de Omgevingsverordening stelt dat:

“Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gebied dat deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur en een wijziging inhoudt ten opzichte van het daaraan voorafgaande ruimtelijk plan maakt geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur significant aantasten.”

Artikel 3.35, lid 2 stelt verder dat onder bepaalde voorwaarden ruimtelijke activiteiten wel doorgang kunnen vinden.

Ten behoeve van het planvoornemen is een ‘nee, tenzij’-toets (zie hoofdstuk 4.7) uitgevoerd om te bepalen of de ingreep negatieve effecten zal hebben op de huidige waarde en samenhang van de EHS. Uit deze toets komt naar voren dat het planvoornemen op grond van de natuurwetgeving uitvoerbaar is.

Gedeputeerde Staten hebben bij brief van 4 juli 2014 meegedeeld te kunnen instemmen met het bestemmingsplan en het bouwplan. De suggestie om door bijvoorbeeld een terughoudende kleurstelling de recreatiewoningen visueel te laten opgaan in het landschap wordt overgenomen. De recreatiewoningen worden aan de waterkant voorzien van een sedumdak. De woningen worden uitgevoerd in naturel en zwart houtwerk. Het naturel houtwerk zal door werking

van de weersomstandigheden na verloop van tijd gaan vergrijzen, waardoor deze opgaan in de omgeving.

Kernkwaliteiten

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten'.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ten aanzien van de verblijfsrecreatie wil de provincie inzetten op versterking, uitbreiding en vernieuwing van de bestaande bedrijven in samenhang met de omgeving, het vrijetijdslandschap. Nieuwvestiging is niet mogelijk in de Ecologische Hoofdstructuur en robuuste landbouwgebieden, met uitzondering van nieuwvestiging als gevolg van ver-/uitplaatsing van bestaande bedrijven uit kwetsbare gebieden; daarvoor wil de provincie ruimte zoeken aan de randen van natuurgebieden.

In de 'Koningsas', tussen Assen en Groningen, en de Drentse Zuidas ziet de provincie mogelijkheden voor specifieke vormen van verblijfsrecreatie die gerelateerd zijn aan de stedelijk netwerken. Te denken valt aan hotels, conferentieoord en wellness-concepten.

Regiovisie Groningen-Assen 2030

De Regiovisie Groningen-Assen 2030 (juni 1999) geeft de langetermijnvisie op de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio Groningen-Assen weer. Deze regio vervult een motorfunctie binnen het Noorden op het gebied van werkgelegenheid, onderwijs, woningbouw, voorzieningen, vervoersverbindingen en cultuur. In 2013 heeft de stuurgroep van de Regio Groningen - Assen de Actualisatie Regiovisie "Veranderende context, blijvend perspectief" vastgesteld.

De regionale ontwikkelingsstrategie voor verblijfsrecreatie is gericht op kwaliteitsverbetering van het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod. Gesteld wordt dat deze kwaliteitsverbetering noodzakelijk is om als regio te kunnen blijven concurreren met andere gebieden.

Nieuwe voorzieningen voor de verblijfsrecreatie, zoals campings en recreatiewoningen, kunnen worden ontwikkeld buiten het stroomgebied van de Drentsche Aa, de Hondsrug en overige kwetsbare en waardevolle natuurgebieden en landschappen. Daarbij zal zo veel mogelijk aansluiting moeten worden gevonden bij bestaande kernen en gaat de voorkeur uit naar het benutten van cul-

tuurhistorisch interessante gebouwen en zal rekening moeten worden gehouden met de 'recreatieve daadkracht' van het gebied.

Afweging

Het plan voorziet in de vervangende nieuwbouw van drie recreatiewoningen. Zoals aangegeven, is het plangebied gelegen binnen de EHS. In de Omgevingsverordening zijn toetsingscriteria voor activiteiten binnen de EHS aangegeven.

Een 'nee, tenzij'-toets (zie hoofdstuk 4.7) wijst uit dat het planvoornemen op grond van de natuurwetgeving uitvoerbaar is.

Gelet op het feit dat het planvoornemen uitsluitend een kwaliteitsverbetering inhoudt, past het plan binnen de overige kaders van het provinciaal beleid.

3.2

Gemeentelijk beleid

Structuurplan

De gemeente Tynaarlo heeft voor haar grondgebied een structuurplan opgesteld (vastgesteld 10 oktober 2006). Het Structuurplan is kaderstellend en initiërend voor het ruimtelijk beleid. Tevens dient het als communicatiemiddel richting de bevolking inzake toekomstige veranderingen en koersbepaling.

Het Structuurplan geeft aan dat recreatie en toerisme zijn vergroeid en verweven met de gemeente. Tynaarlo heeft een veelzijdig toeristisch-recreatief aanbod ter beschikking: enkele grote dagrecreatieve parken, campings, complexen vakantiewoningen en - wat de meeste Drentse gemeenten ontberen - waterrecreatie. De aanwezigheid van twee grote meren met een regionaal-recreatieve functie en het voor Nederland unieke Nationaal Landschap Drentsche Aa bewijzen dat Tynaarlo op de kaart staat. Deze unieke positie maakt de gemeente tot een aantrekkelijke bestemming voor toeristen en recreanten.

Toch behoort de toeristisch-recreatieve sector in de gemeente qua omzet en werkgelegenheid niet tot de koplopers in Drenthe. Het aandeel van deze sector in de totale werkgelegenheid van de gemeente bedraagt 9%, zo blijkt uit het onderzoeksrapport 'Toerisme in Drenthe werkt' (ECORYS, december 2005). In de gemeente Aa en Hunze is dat bijvoorbeeld 18%. De gemeente is daarom van mening dat Tynaarlo op dit vlak nog groeipotentie heeft. Het gemeentelijk beleid voor de recreatieterreinen wordt hierop toegespitst.

De gemeente wil voor haar gasten een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig aanbod van verblijfsmogelijkheden mogelijk maken. Hieronder wordt verstaan toeristische kampeerplekken, verhuurplekken voor stacaravans en chalets, seizoenplekken, eenvoudige, maar ook luxe recreatiewoningen. Deze accommodaties staan op terreinen met een grote verscheidenheid. Dit loopt uiteen van een boerencamping in de openheid van het platteland tot een luxueus bungalowcomplex aan het Zuidlaardermeer.

Recreatie en toerisme zijn al tientallen jaren met de gemeente vergroeid. De gemeente, maar ook de ondernemers in de gemeente, weten dat de natuur en het landschap het eigenlijke ‘kapitaal’ van de sector vormen. De beleidskeuzen in het Structuurplan beogen dan ook deze waarden te respecteren.

De Hondsrug en het Drentsche Aa-gebied zijn in het Structuurplan benoemd als een gebied met het accent op recreatie en natuur. De toerist is uitdrukkelijk te gast in deze gebieden. Uitbreiding van toeristische accommodaties is alleen mogelijk met het oog op kwaliteitsverbetering. De gemeente zal voor dit gebied ook steeds goed overleg voeren met de terreinbeherende instanties, waardoor gezamenlijk wordt gewerkt aan een goede integratie van functies.

Nota Verblijfsrecreatieterreinen Tynaarlo

In juni 2007 heeft de gemeenteraad de Nota Verblijfsrecreatieterreinen Tynaarlo vastgesteld. Het vervallen van de Wet op de openluchtrecreatie per 1 januari 2008 is aanleiding geweest voor het Recreatieschap Drenthe om de Kadernota Kampeerbeleid op te stellen. Deze kadernota bevat voorstellen voor het nieuwe Drentse kampeerbeleid. De kadernota heeft als leidraad gediend voor de gemeentelijke Nota Verblijfsrecreatieterreinen Tynaarlo.

Op een aantal onderdelen wijkt de gemeentelijke beleidsnota af van de kadernota van het Recreatieschap Drenthe. Zo heeft de gemeente de categorieën ‘tenthuisjes’ en ‘recreatiewoningen’ toegevoegd, de landschappelijke inpassing bij uitbreidingen verplicht gesteld en de minimale ruimte tussen stacaravans vergroot. Daarnaast wordt permanente bewoning door een ieder zonder persoonsgebonden gedoogbeschikking niet toegestaan. Voor het overgrote deel neemt de gemeente de beleidskeuzen uit de kadernota van het Recreatieschap Drenthe over. Hiermee wordt bijgedragen aan uniformiteit in beleidsregels voor recreëren binnen de provincie Drenthe.

De Nota Verblijfsrecreatieterreinen Tynaarlo is vastgesteld door de gemeenteraad. De inhoud hiervan is vertaald in het voorliggende bestemmingsplan en in de bijstelling van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Beleidsvisie Meerschapp Paterswolde

In het Meerschapp Paterswolde werken de gemeenten Haren, Groningen en Tynaarlo samen aan het beheer van het Paterswoldsemeer, het Hoornsemeer, de Hoornseplas en de omliggende recreatie- en natuurgebieden. De samenwerking is geregeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen. In die wet staat dat gemeenten of provincies bevoegdheden kunnen overdragen aan een samenwerkingsverband, de zogenaamde Gemeenschappelijke Regeling.

Het Meerschapp Paterswolde behartigt voor de samenwerkende gemeenten de belangen op drie beleidsterreinen:

- recreatie;
- natuurbescherming;
- landschapsverzorging.

Het Meerschop Paterswolde behartigt de belangen onder meer door:

- De instandhouding en verbetering van het natuur- en landschapsschoon.
- Het onderhoud en de exploitatie van inrichtingen en eigendommen.
- Het vaststellen van verordeningen, die de belangen van de recreatie, natuurbescherming of landschapsverzorging betreffen, al dan niet door strafbepalingen of bestuursdwang te handhaven.
- Advisering over bouw- en bestemmingsplannen.

Hoe het Meerschop Paterswolde hieraan invulling geeft, is beschreven in de Beleidsvisie 2012.

Bestemmingsplan

Zoals in de inleiding reeds is aangegeven, vormt het bestemmingsplan Buitengebied Eelde 1974 het vigerende planologisch kader voor het onderhavige plangebied.

Het plangebied is meegenomen in het bestemmingsplan Paterswoldsemeer en was daarin bestemd voor Zomerhuizen en stacaravans. Gedeputeerde Staten van Drenthe hebben in 1999 - naar aanleiding van een zienswijze van het I.V.N. afdeling Eelde-Paterswolde - aan die bestemming de goedkeuring onthouden. Zij waren van mening dat de bestemming onvoldoende recht deed aan de natuurwaarden in het gebied en adviseerden het gebied de bestemming Natuur te geven en binnen die bestemming vervangende nieuwbouw van tien zomerhuizen of stacaravans mogelijk te maken.

In het bestemmingsplan Buitengebied Eelde 1974 zijn de percelen bestemd voor Natuurschoongebied. De bestaande opstallen vallen daarbij onder het overgangsrecht. Volgens de huidige regeling is alleen gedeeltelijke uitbreiding van de bestaande opstallen toegestaan.

Het Meerschop Paterswolde en Gedeputeerde Staten hebben zich in principe en onder voorwaarden bereid verklaard om medewerking te verlenen aan vervangende nieuwbouw van de drie zomerhuizen. De oppervlakte van de recreatiewoningen, inclusief aangebouwde berging, zal niet meer bedragen dan 60 m² met een bouwhoogte van 6 m. Qua maatvoering kan worden aangesloten bij de voorwaarden uit de erfpachtovereenkomst en de normen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen. Door te kiezen voor in het water drijvende woningen kunnen de natuurwaarden in het gebied worden ontzien.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een toegesneden juridische regeling op grond waarvan de beoogde activiteiten worden gelegaliseerd en vergunningen voor de vervangende nieuwbouw kunnen worden verleend.

Welstandsnota

De welstandsnota bevat criteria waaraan een bouwplan qua uiterlijke verschijning wordt getoetst. De welstandscriteria zijn onderverdeeld naar ligging, massa en vorm, gevelopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik.

Afweging

Het plan voorziet in de vervangende nieuwbouw van drie recreatiewoningen. Gedeputeerde Staten hebben in haar besluit inzake de goedkeuring van het bestemmingsplan Paterswoldsemeer gesteld dat vervangende nieuwbouw onder voorwaarden acceptabel is. Dit voornemen is in overeenstemming met het Structuurplan en de Nota Verblijfsrecreatieterreinen Tynaarlo. Voorts past het plan in het beleid van het Meerschapp Paterswolde.

Gedeputeerde Staten hebben bij brief van 4 juli 2014 meegedeeld te kunnen instemmen met het bestemmingsplan en het bouwplan. De suggestie om door bijvoorbeeld een terughoudende kleurstelling de recreatiewoningen visueel te laten opgaan in het landschap wordt overgenomen. De recreatiewoningen worden aan de waterkant voorzien van een sedumdak. De woningen worden uitgevoerd in naturel en zwart houtwerk. Het naturel houtwerk zal door werking van de weersomstandigheden na verloop van tijd gaan vergrijzen, waardoor deze opgaan in de omgeving.

O n d e r z o e k e n

4

4.1

Wegverkeerslawaaï en parkeren

Wegverkeerslawaaï

Het planvoornemen voorziet in de vervangende nieuwbouw van drie recreatiewoningen. Een recreatiewoning is volgens de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelig object. Daarnaast moet worden opgemerkt dat de afstand van de recreatiewoningen tot de Groningerweg niet wordt verkleind ten opzichte van de bestaande situatie.

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en dat het planvoornemen op dit punt uitvoerbaar is.

Parkeren

Uit oogpunt van verkeersveiligheid is het ongewenst dat auto's vanaf de Groningerweg via het fietspad naar het plangebied rijden en omgekeerd. De realisatie van nieuwe parkeerplaatsen in het plangebied is daarom niet toegestaan. Op het nabijgelegen parkeerterrein bij het Scandinavisch Dorp is voldoende vrije parkeerruimte aanwezig.

In artikel 7 (Algemene gebruiksregels) is een verbod opgenomen tot het parkeren op het erf van de drie te bouwen recreatiewoningen. Het maken van parkeerplaatsen op eigen grond stuit op overwegende bezwaren. Vanwege de verkeersveiligheid wil de gemeente niet dat automobilisten van en naar de recreatiewoningen het fietspad tussen de Groningerweg en de kavels 23a, 27 en 27a oversteken. Op andere wijze kan worden voorzien in de parkeerbehoefte. Daartoe kan gebruik worden gemaakt van het nabijgelegen openbare parkeerterrein bij het Scandinavisch Dorp. Daarom wordt de omgevingsvergunning verleend in afwijking van het bepaalde in artikel 2.5.30, lid 1 van de Bouwverordening.

4.2

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Omdat met het plan geen extra woningen worden toegevoegd, zal de luchtkwaliteit niet verslechteren. Er is immers sprake van vervangende nieuwbouw.

4.3

Bodem

Ten behoeve van het planvoornemen is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (Verhoeve Advies & Realisatie, 13 mei 2013, kenmerk EWA/ADV/VAR/213049). Het onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd. In het navolgende zijn de conclusies beknopt weergegeven.

In het verkennend bodemonderzoek zijn overwegend lichte verontreinigingen van enkele metalen, PCB's en PAK in de boven- en ondergrond aangetroffen.

Na uitvoering van het aanvullend laboratorium- en veldonderzoek blijkt dat een aangetroffen sterke PAK-verontreiniging slechts zeer gering van omvang is en beperkt blijft tot boorpuntniveau. Dit vanwege het feit dat direct naast de bewuste boring slechts een licht verhoogd PAK-gehalte is aangetroffen. Gezien de (zeer) geringe omvang is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Indien graafwerkzaamheden worden uitgevoerd, wordt aanbevolen de vrijkomende grond op de locatie toe te passen. Eventueel vrijkomende grond kan mogelijk niet zonder restricties buiten de locatie worden toegepast. Het Besluit bodemkwaliteit is in dat geval van toepassing.

Het planvoornemen is uitvoerbaar.

4.4

Waterparagraaf

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie, dat wil zeggen voor het grondwater en het oppervlaktewater.

Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Het Waterschap Noorderzijlvest is geïnformeerd middels de online watertoets. Naar aanleiding van de online watertoets geeft het waterschap aan dat schoon hemelwater dient te worden afgevoerd naar het aanwezige oppervlaktewater. Doordat de recreatiewoningen drijvend worden uitgevoerd, wordt het aanbrengen in oppervlaktewater niet gezien als demping. De toename van het

verhard oppervlak is gering en daarom is compensatie voor versnelde afvoer niet nodig.

Wel dient voor het daadwerkelijk uitvoeren van de werkzaamheden een watervergunning te worden aangevraagd. De activiteiten vinden namelijk plaats binnen de kern- en beschermingszone van een oppervlaktelichaam, i.c. het Paterswoldsemeer.

4.5

Archeologie

Het plangebied heeft op de beleidskaart van de gemeente Tynaarlo een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden, op basis van het landschap. Er is geen noodzaak tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

4.6

Cultuurhistorie

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.

De gemeente heeft ten behoeve van het aspect 'cultuurhistorie' de ontwerp-Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 opgesteld. 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.

Op de cultuurhistorische beleidswaardenkaart is het plangebied aangeduid als 'hooggemiddelde waarde' en 'waterpartij, bestaand of verdwenen'. De Groningerweg is aangeduid als 'weg met dubbelzijdige lintbebouwing'.



Fragment cultuurhistorische beleidswaardenkaart

Op de cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied aangeduid als 'Hol-landveenontginning met veenplassen (Ahv)'. Bij ontwikkeling van dit landschapstype wordt gestreefd naar:

- behoud van de verdeling tussen open water en langgerekte (schier)eilandjes met opgaand groen;
- behoud van de onregelmatige oeverlijn en intacte overgang van omringend veenlandschap naar de veenplassen;
- concentreren van recreatieve voorzieningen om elders gave overgangen van veenplas naar veenontginning te koesteren.

Zoals uit de planbeschrijving en de navolgende paragraaf Ecologie blijkt, worden middels dit bouwplan vorengenoemde cultuurhistorische waarden behouden. Het plan is in overeenstemming met de ontwerp-Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024.

4.7

Ecologie

Soortenbescherming

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologisch onderzoek in het plangebied uitgevoerd (Koeman en Bijkerk, 28 maart 2013, rapport 2013-025). Het onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd. In het navolgende zijn de conclusies beknopt weergegeven.

De voorgenomen ingrepen in het plangebied zullen geen effecten hebben op streng beschermde soorten. Het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet is dan ook niet noodzakelijk. Wel blijft voor alle aanwezige soorten de zorgplicht gelden. Dit houdt in dat dieren tijdens de ingreep in het landschap de kans dienen te krijgen te vluchten naar een nieuw leefgebied.

Om de natuurwaarde van het gebied te verhogen, wordt aanbevolen enkele plantensoorten in het gebied aan te planten. De beste locaties hiertoe liggen in de drogere delen van het gebied, op die plaatsen waar het meeste zonlicht doordringt. Aanplant van vuilboom, koninginnenkruid en look-zonder-look wordt aanbevolen. Verruiging met grote brandnetel vergroot de mogelijkheden voor diverse soorten dagvlinders. Om amfibieën betere mogelijkheden in het gebied te geven, zijn de aanwezige sloten inmiddels geschoond van blad en sliblaag, dit conform de aanbevelingen. Hiermee nemen de kansen voor bruine kikker en kleine watersalamander toe.

Omtrent de voorgestelde inrichting van het gebied heeft op 10 juni 2013 overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van het I.V.N. - Afdeling Eelde-Paterswolde.

Gebiedsbescherming

Omdat de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) recent (juni 2013) herijkt is door de provincie Drenthe, ligt het plangebied nu binnen de EHS. Daarom verlangt de provincie dat er een 'nee, tenzij'-toets wordt uitgevoerd om te bepalen of de ingreep negatieve effecten zal hebben op de huidige waarde en samenhang van de EHS. De provincie Drenthe heeft in haar Omgevingsverordening het toetsingskader omtrent ruimtelijke ingrepen binnen de EHS vastgelegd. Dit is gebruikt voor de 'nee, tenzij'-toets. De 'nee, tenzij'-toets (Koeman en Bijkerk, 6 augustus 2013, rapport 2013-057) is als bijlage toegevoegd. Hierna zijn de conclusies beknopt weergegeven.

Van het realiseren van de vakantiewoningen zal de EHS geen negatieve effecten ondervinden in de vorm van areaalverlies doordat de woningen grotendeels gebouwd worden op caissons op het water. Bovendien wordt de huidige bebouwing op land verwijderd. Door de bouw van de woningen op het water kan de aanvoer van materialen grotendeels over water plaatsvinden waardoor tijdens de bouw ook geen areaalverlies optreedt voor het aanleggen van bijvoorbeeld extra paden.

Bij uitvoering van de voorgenomen ingreep wordt geen afbreuk gedaan aan de huidige of potentiële waarden en kenmerken van het EHS-gebied. De huidige natuurwaarde is laag, maar er is potentie om deze te verhogen. Om dit te bewerkstelligen, wordt aanbevolen enkele inheemse nectarrijke plantensoorten aan te planten voor insecten. Om amfibieën betere mogelijkheden te geven in het gebied wordt aanbevolen om de aanwezige sloten te schonen. Eventueel kan er voor worden gekozen om lokaal het bos te dunnen teneinde meer licht en dus een gevarieerdere ondergroei te krijgen.

Versnippering of aantasting van de robuustheid van de EHS zal niet optreden. Het realiseren van de vakantiewoningen vindt plaats aan de rand van een groot EHS-gebied en de meer landinwaarts gelegen huidige bebouwing wordt verwijderd. De aaneengeslotenheid van de EHS wordt daarmee juist vergroot. Om er voor te zorgen dat de overgang tussen het natte bos en het Paterswoldsemeer

wordt verbeterd, wordt aanbevolen om de vegetatie langs de oever iets opener te maken en één of meer FUP's (fauna-uittreedplaats) aan te leggen waar nodig. Op die manier ontstaan betere mogelijkheden voor het voorkomen van insecten en kunnen zoogdieren, amfibieën en watervogels makkelijker het water in en uit komen. De verbinding met het nabijgelegen Elsburger Onland dat tevens binnen de EHS valt, wordt dan versterkt. Het planvoornemen is op grond van de natuurwetgeving uitvoerbaar.

4.8

Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Regeling externe veiligheid inrichtingen van kracht geworden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot inrichtingen met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

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 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en ligt het plangebied buiten de invloedssfeer van risicovolle buisleidingen.

4.9

Milieuzonering

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven welke in verband met milieuzonering een belemmering kunnen vormen voor het plan.

Juridische vormgeving



5.1

Algemeen

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken. De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de terminologie die in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, inwerkingtreding sinds 1 oktober 2010) wordt gehanteerd.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en papieren verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

5.2

Bestemming

De in dit bestemmingsplan voorkomende bestemming en bijbehorende regels zullen in deze paragraaf nader worden toegelicht.

Er is gekozen voor twee bestemmingen:

- Natuur;
- Water.

Wat betreft de inhoud wordt voor deze bestemmingen zo veel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterrein en de voorwaarden uit de erfpachtovereenkomst.

Natuur

In deze bestemming staat het behoud en herstel van natuurwaarden en de landschappelijke waarden centraal. Daarnaast zijn de gronden mede bestemd als verblijfsrecreatieterrein ten behoeve van recreatiewoningen.

Onder de bestemming vallen voorts de functies groenvoorzieningen, oevers, water, openbare nutsvoorzieningen en aanlegvoorzieningen voor boten.

De bouw van recreatiewoningen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'. Ter plaatse van deze aanduiding, die ook is gelegen is op een deel van de bestemming Water, mag per perceel één recreatiewoning worden gebouwd. Een recreatiewoning dient te worden gebouwd in de vorm van een drijvende recreatiewoning.

In de bouwregels zijn een maximale oppervlaktemaat van 60 m² en een maximale bouwhoogte van 6 m voorgeschreven. Het ontwerp van de recreatiewoning omvat een uitstekend terras of balkon met een oppervlakte van 12 m². Dit terras/balkon wordt niet betrokken bij de maximale oppervlaktemaat van 60 m².

Een afwijkingsbepaling is opgenomen voor het bouwen van een losstaand bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 10 m². Dit bijgebouw dient te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', omdat een geclusterde bebouwing geen negatieve effecten heeft op de natuur- en de landschappelijke waarden.

De voorgevel van de recreatiewoningen is gelegen aan de zijde van de Groningerweg.

Permanente bewoning van een recreatieverblijf is niet toegestaan.

Water

Het deel van het plangebied dat betrekking heeft op het Paterswoldsemeer heeft de passende bestemming Water gekregen. Onder de bestemming vallen ook de functies oevers, dag- en verblijfsrecreatief medegebruik en aanlegvoorzieningen voor boten.

Ten aanzien van de bouw van recreatiewoningen gelden de bepalingen zoals verwoord onder de bestemming Natuur.

Vergunning voor werken en werkzaamheden

Ter bescherming van gebiedswaarden is een-omgevingsvergunningstelsel opgenomen in beide bestemmingen. Dit kan betekenen dat in bepaalde gebieden niet zonder omgevingsvergunning (op grond van de Wabo) mag worden gegraven, gekapt of andere handelingen zonder toestemming mogen worden verricht.

5.3

Coördinatieregeling

Op het voorliggende bestemmingsplan en op de omgevingsvergunning voor de bouw van drie drijvende recreatiewoningen is de door de gemeenteraad de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing verklaard.

Artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening stelt twee eisen aan de toepassing van de coördinatieregeling. Het moet gaan om de verwezenlijking van gemeentelijk beleid en het moet wenselijk zijn om de gecoördineerde besluitvorming in te zetten voor de verwezenlijking van dat beleid.

Coördinatie is alleen toegestaan wanneer een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning deel uitmaken van de te coördineren besluiten. Het bestemmingsplan is vereist om te waarborgen dat het om uitvoering van gemeentelijk beleid gaat. Als er op uitvoering gerichte elementen in het bestemmingsplan voorkomen, is het wenselijk om in één procedure zowel de planologische wijziging - het bestemmingsplan - als de concrete uitwerking in de vorm van een bouwplan te regelen. Daarmee is de samenhang tussen de besluiten maximaal zichtbaar.

Het voorliggende plan voldoet aan de wettelijke eisen om de coördinatieregeling te kunnen toepassen.

De efficiënte procedure van de coördinatieregeling zorgt naar verwachting voor tijdswinst, lagere procedurekosten en minder bestuurlijke lasten. Alle besluiten (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) die nodig zijn voor een ruimtelijk project kunnen in één procedure worden voorbereid en doorlopen tot en met een beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De omgevingsvergunning volgt daarbij de procedure van het bestemmingsplan, waardoor beroep bij de rechtbank wordt overgeslagen. In geval van beroep scheelt dat al gauw een half jaar tot een jaar proceduretijd.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Er zijn geen gemeentelijke kosten (met uitzondering van de kosten voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan) aan het plan verbonden. De kosten die de gemeente maakt voor de procedure kunnen worden gedekt uit de leges.

Gelet op de aard en omvang van het planvoornemen kan een exploitatieplan achterwege blijven. De kosten voor de uitvoering van het planvoornemen en daarmee samenhangende kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft een overeenkomst “vrijwaring planschade” ondertekend en heeft zich ook door ondertekening van een overeenkomst richting de gemeente verbonden de leges te betalen.

Inspraak en overleg



Het voorontwerpbestemmingsplan en het bouwplan hebben met ingang van 18 april 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Daarnaast zijn het voorontwerpbestemmingsplan en het bouwplan ter uitvoering van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan diverse overleginstan- ties toegezonden.

Er zijn geen inspraakreacties ingediend. De binnengekomen reacties uit het vooroverleg zijn van commentaar voorzien in het Verslag inspraak en over- leg coördinatieregeling bestemmingsplan Groningerweg 23a, 27 en 27a te Eelderwolde en omgevingsvergunning bouw 3 drijvende recreatiewoningen op die percelen. Dit verslag is als bijlage aan dit plan toegevoegd.

Colofon

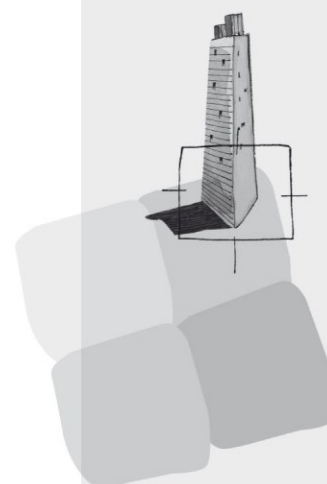
Opdrachtgever
De heer L. van Kammen

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Fotografie
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer J. van Brussel
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
247.54.50.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort