

**Bestemmingsplan Ter Borch, plan van
uitwerking Garmpoleiland Waterwijk**



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking Garmpoleiland Waterwijk

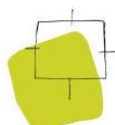
V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

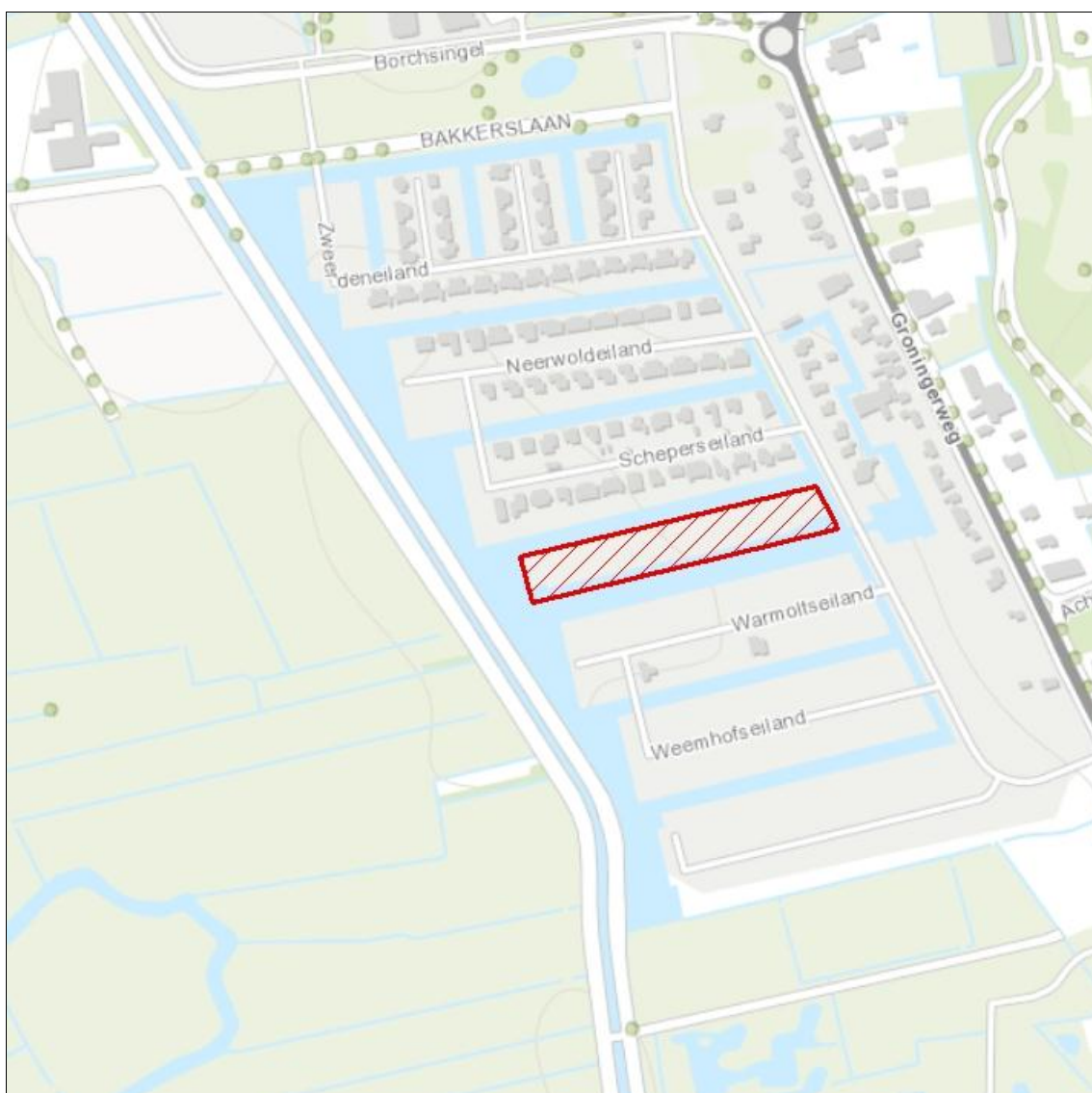
31 maart 2015

Projectnummer 247.00.10.38.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Tynaarlo, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding en doel	9
1.2	Leeswijzer	9
2	Planbeschrijving	11
3	Beleid	17
4	Onderzoeken	19
4.1	Flora en fauna	19
4.1.1	Soortenbescherming	21
4.1.2	Gebiedsbescherming	22
4.1.3	Conclusie	23
5	Juridische vormgeving	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Bestemmingen	25
5.3	Algemene regels	26
6	Economische uitvoerbaarheid	27
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

Inleiding



1.1

Aanleiding en doel

De gemeente Tynaarlo heeft in 1999 besloten tot de aanleg van de woonwijk Ter Borch, welke westelijk gelegen is van Eelderwolde. Om het gehele gebied te ontwikkelen, is een bestemmingsplan gemaakt, dat uiteindelijk in 2006 onherroepelijk is geworden. Na het betreffende bestemmingsplan Ter Borch is voor de meest zuidelijke wijk (Waterwijk) een uitwerkingsplan opgesteld, namelijk het bestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking Waterwijk (vastgesteld op 9 mei 2007).

Het overgrote deel van de Waterwijk is inmiddels gerealiseerd. Op grond van het plan van uitwerking kunnen op het Garmpoleiland uitsluitend aaneen gebouwde woningen worden gerealiseerd. Het oorspronkelijke plan voorzag in de realisatie van 36 aaneengesloten woningen, zonder tuin en deels met ondergronds parkeren.

De gemeente heeft diverse pogingen gedaan om Garmpoleiland conform het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan te realiseren. Helaas heeft dit niet tot een technisch en economisch uitvoerbaar plan geleid. Het eiland ligt daarom al enkele jaren braak.

Daarom is besloten om medewerking te verlenen aan een plan van projectontwikkelaar Extenzo uit Groningen. De beoogde nieuwe invulling bestaat uit maximaal 20 vrijstaande en half-vrijstaande grondgebonden woningen met tuin. Voor de tuinen dient het eiland te worden verbreedt.

De gemeente is van mening dat het initiatief van Extenzo een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar alternatief is dat economisch uitvoerbaar is.

Ingevolge artikel 3.6, derde lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het toegestaan een uitwerkingsplan te vervangen door een nieuw uitwerkingsplan, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt. Voorliggend plan is dus een nieuwe uitwerking van het bestemmingsplan Ter Borch (het moederplan).

1.2

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk komt de ligging van het plangebied in de wijk Ter Borch aan bod, wordt in het kort de huidige situatie van het plangebied uiteengezet en wordt aangegeven wat de wijzigingen ten opzichte van het vigerend plan zijn. In hoofdstuk 3 staat beschreven welke beleidsmatige aspecten

relevant zijn voor onderhavig plan. Hoofdstuk 4 gaat in op de uitgevoerde onderzoeken. Hoofdstuk 5 verwoordt de juridische vormgeving van het onderhavige uitwerkingsplan. Ten slotte komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in de hoofdstukken 6 en 7 aan de orde.

Planbeschrijving

2

Ter Borch

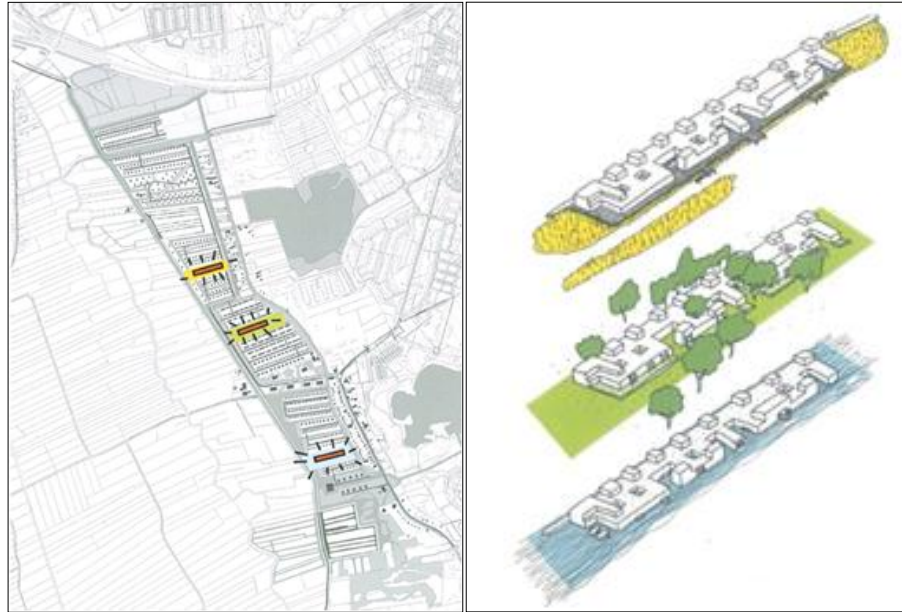
Het plan Ter Borch is een woonwijk op de rand van Drenthe en de stad Groningen. Het karakter van deze woonwijk is te omschrijven als suburbaan met een sterk landschappelijk karakter (in de Structuurvisie wonen 2013 omschreven als een excellent groenstedelijk woonmilieu).

De woonwijk Ter Borch bestaat uit vier deelgebieden (Het Groene Lint, Tuinwijk, Waterwijk en Rietwijk). Het Groene Lint en Tuinwijk, met uitzondering van de noordelijke rand en een deel van het entreegebied, zijn geheel gerealiseerd. Waterwijk is deels gerealiseerd en Rietwijk wordt nu verder ontwikkeld.

Het plan Ter Borch is geïnspireerd op de oorspronkelijke polderverkaveling van de Eeldermeden. Deze kavelstructuur is getransformeerd op basis van landschappelijke kenmerken of kansen. Zo is het noordelijk gedeelte (de Rietwijk) getransformeerd naar eilanden in het riet, dit is mede ingegeven doordat hier een veenachtige ondergrond aanwezig is. Het middengedeelte (de Tuinwijk) kent een hoger gelegen keileem ondergrond. Dit gegeven is vertaald naar brede woonstraten met een vooroorlogse sfeer en allure. In het zuidelijke gedeelte is de waterwijk ontstaan met eilanden in het water. Hier is de kans aangegrepen voor het leggen van een waterverbinding naar het Paterswoldsemeer een belangrijke aanleiding voor geweest.



Afbeeldingen Masterplan Ter Borch, de proefverkaveling



Ruimtelijke repetities van de stripbebouwing

AANPASSING STEDEN-
BOUWKUNDIG CONCEPT

Binnen de beschreven woonomgevingen zijn drie ruimtelijke repetities geïntroduceerd (de zogenaamde stripbebouwing). Deze ruimtelijke repetities moeten bijdragen aan het versterken van de landschappelijke context, de sfeer verschild binnen de verschillende planomgevingen en de herkenbaarheid van het plan en haar plandelen. Door een aangesloten bebouwing toe te passen met een hoge architectonische samenhang komt veel nadruk landschappelijke omgeving te liggen, ook deze doelstellingen kwamen hiermee goed tot uiting. Op basis van marktwerking ontstond de behoefte aan herijking van het planconcept. In een herijking van dit ruimtelijke concept is vastgehouden aan de uitgangspunten (sfeer, architectonische samenhang en herkenbaarheid). Alleen het aaneengesloten karakter van de bebouwing is komen te vervallen. De introductie van achtertuinen en daarmee het creëren van een “zachte overgang” tussen het water en de bebouwing wordt vanuit een stedenbouwkundige optiek als een verbetering gezien ten opzichte van het bestaande.

Waterwijk

Water is de drager van het plangebied. Uitgangspunt is dat de woningen worden geclusterd op een aantal landtongen. Dat geeft een mogelijkheid tot een rijke schakering aan woningtypes.

Het woonmilieu in de Waterwijk wordt bepaald door een maritiem karakter, waarbij het water als structurerend element dient. De wooneilanden steken als schiereilanden het water in. Beschermd oevers geven duidelijke grenzen aan en geven de plek aan voor de boot. Een ander uitgangspunt is wonen aan beschikbaar water verbonden met het Paterswoldsemeer.

Waterwijk bestaat uit zeven eilanden. Het Garmpoleiland ligt in het midden. Op de navolgende afbeelding is de exacte ligging aangegeven.



Voorbeeldverkaveling Waterwijk; het Garpoleiland is rood omkaderd

Het gebied Waterwijk wordt door meerdere wegen ontsloten. De hoofdontsluitingsweg (Woltsingel) loopt aan de oostkant door het gebied. Ten oosten daarvan bevindt zich alleen nog de strook woningen die direct aansluit op de bestaande woningen aan de Groningerweg en als zodanig enigszins losstaat van de stedenbouwkundige structuur van de Waterwijk.

De Woltsingel sluit zowel aan op de Ter Borchsingel aan de noordzijde, als op de Groningerweg aan de zuidkant. De interne wegenstructuur van het deelgebied is oost-west gericht. Daarnaast wordt een aantal "eilanden" ook door middel van bruggen met elkaar verbonden en uiteindelijk, via het meest noordelijke eiland, met het voorzieningsgebied ten noorden van het deelgebied.

Garpoleiland

Het grondwerk ten behoeve van het bouwrijp maken van het plangebied is gedeeltelijk uitgevoerd. Dat wil zeggen dat het eiland is aangelegd en de watergangen zijn gegraven. De beschoeiing langs de waterkant zijn gedeeltelijk uitgevoerd.

VERKEERSSTRUCTUUR

HUIDIGE SITUATIE
PLANGEBIED



Foto's van de huidige situatie

VERKEER EN PARKEREN

De interne ontsluitingsweg op het Garpoleiland ligt aan de noordzijde van het eiland. De brug naar het eiland is al gerealiseerd. Aan het einde van het eiland wordt een keerpunt gerealiseerd.

Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Daartoe dienen twee parkeerplaatsen op eigen erf te worden gerealiseerd (exclusief een eventuele garage). Daarnaast worden enkele openbare parkeerplaatsen gerealiseerd.

WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET UITWERKINGSPLAN WATERWIJK

Het was de bedoeling om in de Rietwijk, de Waterwijk en de Tuinwijk van Ter Borch drie stroken (strips) met vrijwel identieke bebouwing te realiseren. Hierbij werd gedacht aan lijnvormige bebouwing met een relatief hoge bebouwingsdichtheid. Op het Garpoleiland konden op basis van het uitwerkingsplan Waterwijk 36 aaneengesloten complexmatig gebouwde woningen worden gerealiseerd met een bouwhoogte van maximaal 12 m. Daarnaast bevatte het uitwerkingsplan een vrijstellingsbepaling om het aantal woningen te verhogen naar maximaal 40.

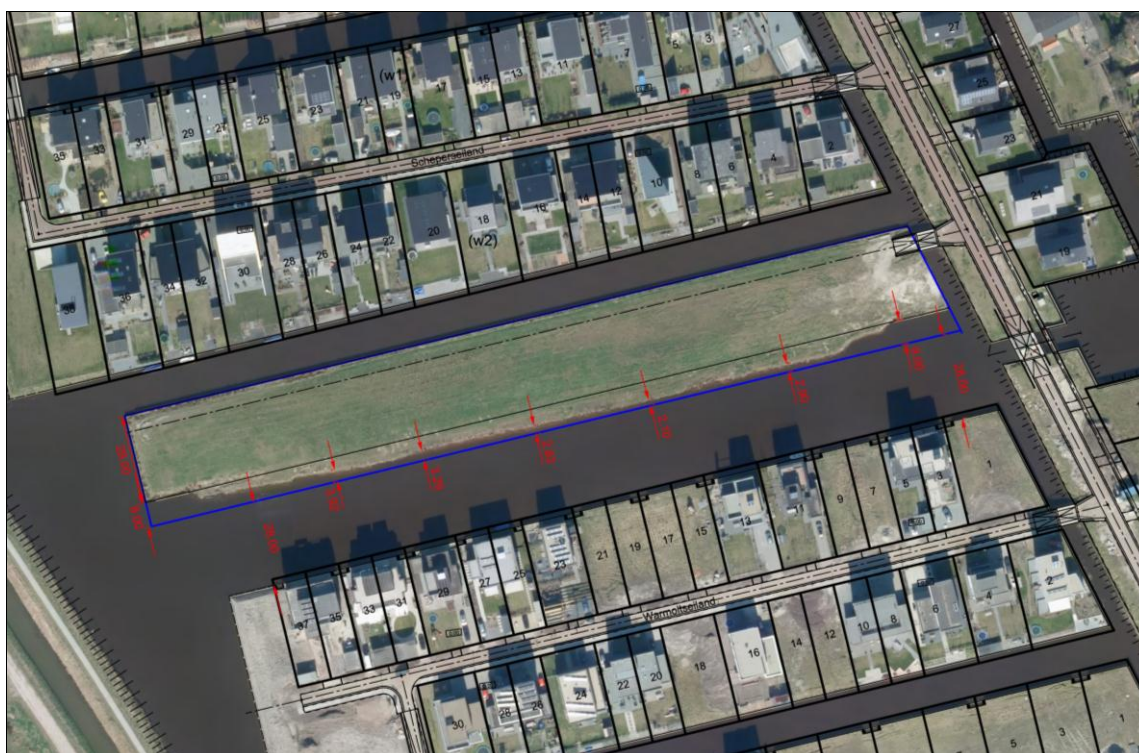
Zoals in de inleiding is geschetst, bestaat er onvoldoende belangstelling om het Garpoleiland op deze wijze projectmatig te ontwikkelen. De gemeente heeft toen besloten om medewerking te verlenen aan het plan van Extenzo met een nieuwe invulling voor het Garpoleiland. Dit plan sluit beter aan bij de woningmarkt. De gemeente is van mening dat het initiatief van Extenzo een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar alternatief is dat economisch uitvoerbaar is.

Deze invulling bestaat uit de realisatie van maximaal 20 vrijstaande en half-vrijstaande woningen. De principeverkeveling bestaat uit drie vrijstaande woningen (twee op de kop en één bij de entree) en voor de rest half-vrijstaande woningen. Hierop is echter variatie mogelijk, zodat flexibel op de marktvrage kan worden ingespeeld. Gelet op de ervaringen binnen Ter Borch en de afstemming met (externe) deskundigen bestaan er goede verwachtingen voor de technische en economische uitvoerbaarheid en daarmee voor de realisatie van de bestemmingsplanwijziging.

De aanpassing naar een meer grondgebonden woningbouwprogramma met vrijstaande en half-vrijstaande woningen vraagt wel om een verbreding van het

eiland. Binnen de oorspronkelijke breedte van het eiland is geen verantwoord grondgebonden programma te ontwerpen dat aansluit bij de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van de waterwijk van Ter Borch en bij de markt-vraag.

Het eiland wordt ten opzichte van de huidige situatie aan de zuidzijde iets vergroot ten koste van het water. De diepte van het eiland bedraagt nu 37 m (was circa 34-35 m) en het water aan de zuidzijde krijgt een breedte van circa 28 m. De omvang van het bouwvlak blijft met een breedte van 29 m ongewijzigd ten opzichte van het bouwvlak uit het bestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking Waterwijk. De ligging van het bouwvlak blijft ook ongewijzigd.



Luchtfoto met maatvoering

De woningen op het Warmoltseiland staan maximaal 2 m vanaf de waterkant en zijn op het water georiënteerd. Daarom moet worden voorkomen dat de bebouwing op het Garmpoleiland dicht op de waterkant kan worden gerealiseerd. Bebouwing kan hier (gezien vanaf het Warmoltseiland) beeldverstorend werken. Een groene overgang of een zekere mate van openheid is hier gewenst. Er is daarom een strook van 3 m als bebouwingsvrije strook aangeduid. Met uitzondering van een vlonder aan het water mag hier geen bebouwing worden opgericht. In het water mogen geen steigers worden gemaakt.

De bouwhoogte wordt maximaal 10 m. De woningen dienen plat te worden afgedekt.

Beleid 3

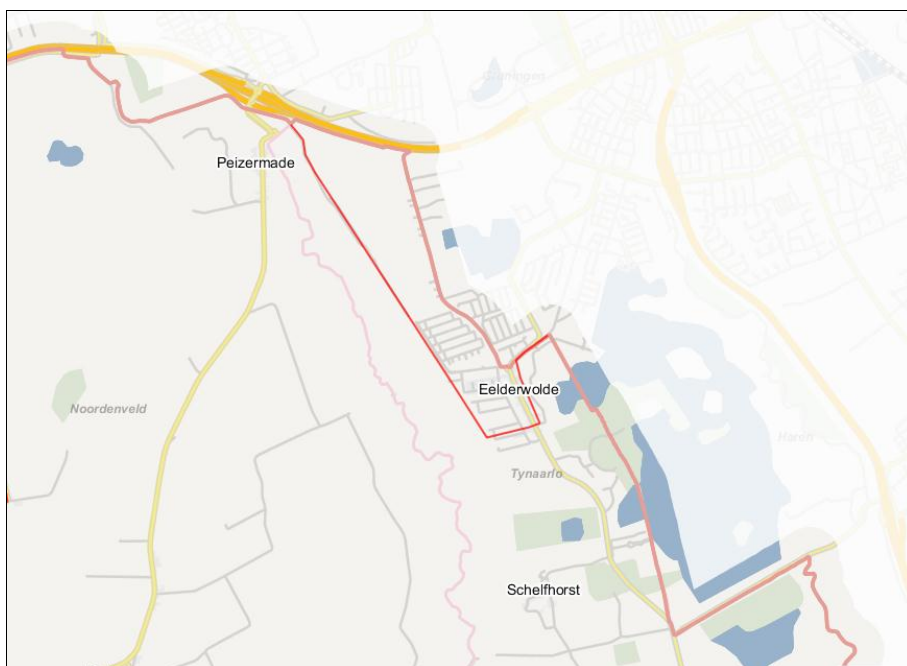
Het bestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking Waterwijk (2007) maakt woningbouw in Waterwijk reeds mogelijk. Het uitwerkingsplan wordt gewijzigd om een nieuwe invulling mogelijk te maken.

Het oorspronkelijke plan voorzag in de realisatie van 36 aaneengesloten woningen, zonder tuin en deels met ondergronds parkeren. De nieuwe invulling bestaat uit maximaal 20 vrijstaande en half-vrijstaande grondgebonden woningen met tuin. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m (was 12 m). De omvang van het bouwvlak blijft ongewijzigd.

Met het onderhavige plan blijft de stedenbouwkundige structuur intact.

Het rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) en het provinciaal beleid (Omgevingsvisie Drenthe) hebben geen betrekking op deze specifieke bouwregels. Het rijksbeleid staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

Over de woningbouw bij Ter Borch heeft de provincie in het kader van het moederplan al verschillende beoordelingsmomenten gehad. Zij heeft er mee ingestemd dat woningbouw op deze locatie acceptabel is. Ze heeft het gebied in de omgevingsverordening ook aangewezen als stedelijk gebied, zie navolgende uitsnede van de kaart met contourlijnen. Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de gemaakte afspraken. In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan Ter Borch is het planologische kader omschreven.



Ook een toetsing aan het gemeentelijk beleid heeft bij het uitwerkingsplan reeds plaatsgevonden. Enkele beleidsmatige aspecten, welke in de afgelopen jaren in ontwikkeling zijn geweest, hebben hun doorwerking in de regels van het onderhavig plan gehad. Het gaat daarbij om het beleid ten aanzien van aan huis verbonden beroepen en bed & breakfastvoorzieningen.

Onderzoeken

4

Voordat is gestart met de planontwikkeling voor de woonwijk Ter Borch, waarin ook het gebiedsdeel Waterwijk Garmpoleiland is gelegen, is uitgebreid onderzoek verricht naar verschillende aspecten. Ook in het plan van uitwerking uit 2006 komen alle onderzoeksaspecten aan bod. De onderzoeken naar wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit, externe veiligheid, waterhuishouding, bodem en archeologie hoeven niet opnieuw te worden uitgevoerd, omdat middels voorliggend plan feitelijk uitsluitend de woningtypologie wijzigt. Het aantal woningen neemt af ten opzichte van het vigerende plan.

Voor de diverse onderzoeksresultaten wordt daarom verwezen naar het plan van uitwerking Waterwijk (2007).

Ten aanzien van het aspect ecologie is het flora- en faunaonderzoek geactualiseerd vanwege de gewijzigde ruimtelijke situatie (aanpassing zuidelijke oever). De uitkomsten van het onderzoek is in het navolgende weergegeven.

Het waterschap is geïnformeerd over de gewijzigde situatie. Het waterschap geeft aan dat de verbreding van het eiland geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

4.1

Flora en fauna

Voor het plan is het conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk aandacht te besteden aan de natuurwet en -regelgeving. Er dient onder meer te worden aangegeven of er als gevolg van het plan vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn, en zo ja, of deze verkregen kunnen worden.

Relevante regelgeving op dit gebied zijn de Flora- en faunawet (Ffw), de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en de Omgevingsvisie Drenthe en de bijbehorende Provinciale omgevingsverordening Drenthe.

Het plan ligt in een gebied waar de laatste jaren veel ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Er zijn in het kader van deze ontwikkelingen verschillende ecologische onderzoeken uitgevoerd. Relevante onderzoeksrapportages zijn onder meer:

1. BügelHajema Adviseurs, Advies Flora- en faunawet bestemmingsplan Ter Borch, projectnummer 247.00.10.30.01, Zuidlaren/Assen 8 oktober 2003.

2. Koeman en Bijkerk BV, Nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet: Bestemmingsplan Ter Borch, gemeente Tynaarlo, rapportnummer 2004-063, Assen 30 juli 2004.
3. Altenburg & Wymenga, Ecologische aspecten inrichting Rietwijk en omgeving Bruilweering, A&W-rapport 1740, Feanwâlden 16 januari 2012.

In 2014 is het ecologisch onderzoek voor het huidige plangebied geactualiseerd door middel van een verkennend veldbezoek en een bureauonderzoek (uitgevoerd door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs). De resultaten van de actualisatie worden hierna weergegeven.

TERREINOMSTANDIGHEDEN

Het plangebied ligt in het beekdal van het Eelderderdiep tussen de Woltsingel aan de oostzijde en het Omgelegde Eelderdiep aan de westzijde. Ten noorden en zuiden zijn woonwijken in ontwikkeling.

Het plangebied betreft een eilandje dat via een brug vanaf de Woltsingel te bereiken is. Aan de west-, noord- en oostzijde is het eiland beschoeid met stalendamwanden met hier tegenaan betonelementen. De zuidoever is niet beschoeid. De oever is hier aan het afkalven.

Het ondiepe water nabij de oever heeft een stevige zandbodem zonder vegetatie. Het eiland is met zand opgehoogd (bouwrijp gemaakt) en ligt nu braak. Er is een overwegend grazige vegetatie aanwezig met soorten als fioringras, gestreepte witbol en pitrus. Plaatselijk zijn langs de oevers vegetaties met mos- sen aanwezig.



Noordoever plangebied



Zuidoever plangebied

4.1.1

Soortenbescherming

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005 kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

FLORA- EN FAUNAWET

Ten aanzien van de aanwezigheid van beschermde soorten is, naast het afgelegde veldbezoek (d.d. 14 maart 2014) en het raadplegen van onderzoek rapportages, via Quickscanhulp.nl¹ (© NDFD - quickscanhulp.nl 24 maart 2014 08:18:59 uur) soorteninformatie uit de Nationale Database Flora en Fauna² (NDFD) opgevraagd. Uit de verkregen opgave blijkt dat in een straal van 1 km rond het plangebied de laatste vijf jaar verschillende op basis van de Flora- en faunawet middelzwaar en streng beschermde planten- en diersoorten zijn geregistreerd. Dit is ook te verwachten voor een gebied dat is gelegen in het beekdal van het Eelderderdiep.

INVENTARISATIE

Op basis van het veldbezoek blijkt echter dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent.

Binnen het plangebied wordt de aanwezigheid van enkele op basis van de Flora- en faunawet licht beschermde soorten verwacht. Het betreft onder meer bruine kikker, bunzing, gewone bosspitsmuis, gewone pad, huisspitsmuis en veldmuis (verschillende gangenstelsels waargenomen).

Het plangebied vormt in de huidige situatie geen waardevol broedgebied voor vogels. Er is weinig dekking en er worden met regelmaat honden op het eiland uitgelaten. Op het eiland kunnen, zeker wanneer de vegetatie verder verruigd, nestplaatsen van wilde eend worden verwacht. Langs de oever kan meerkoet nestelen. Alle inheemse vogelsoorten zijn streng beschermd.

Het plangebied vormt een onderdeel van het leefgebied van vleermuizen. Alle vleermuissoorten zijn streng beschermd. Vleermuizen foerageren tot op ver-

¹ Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFD wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel voor ervaren ecologen om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het plangebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het plangebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt, de Gegevensautoriteit Natuur staat hiervoor in.

² Nationale Databank Flora en Fauna (NDFD). De NDFD is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFD geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens: de Gegevensautoriteit Natuur heeft vastgesteld dat ze kloppen. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

schillende kilometers afstand van hun verblijfplaats. In de omgeving is relatief veel soortgelijk foerageergebied als het plangebied aanwezig.

Gezien de huidige oevers vormt het plangebied geen onderdeel van het leefgebied van in de omgeving aangetroffen beschermde soorten zoals gevlekte witsnuitlibel, groene glazenmaker, grote en kleine modderkruiper, rivierdonderpad en waterspitsmuis. Indien het plangebied langere tijd braak komt te liggen en er geen (maai)beheer wordt gevoerd, kan de natuurwaarde van het plangebied in de toekomst toenemen.

TOETSING

Op basis van de actualisatie is naar voren gekomen dat de natuurwaarden van het plangebied zijn veranderd, maar niet zijn toegenomen. De volgende aspecten zijn in dit kader relevant:

1. Voor vogels geldt dat wanneer werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd in gebruik zijnde nesten van vogels kunnen worden verstoord en vernietigd. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te verstoren of te vernietigen (artikelen 11 en 12 Ffw). Met betrekking tot de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient daarom rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.
2. Als gevolg van de beoogde ontwikkelingen zal het foerageergebied van voorkomende vleermuizen veranderen, waarbij een verschuiving van de geschiktheid specifieke vleermuissoorten zal plaatsvinden. Gezien de aard van het omliggende gebied worden echter geen negatieve effecten op vleermuizen verwacht.
3. Verder zullen als gevolg van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen verblijfplaatsen van een aantal licht beschermde diersoorten worden vernield en/of verwijderd (artikel 11 Ffw). Ook kunnen bij de werkzaamheden individuen worden verwond en/of gedood (artikel 9 Ffw). De soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen bij ruimtelijke ontwikkelingen in de vrijstellingsregeling. Voor deze categorie hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht van de Flora- en faunawet.

4.1.2

G e b i e d s b e s c h e r m i n g

NATUURBESCHERMINGS-
WET 1998

In de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) is de bescherming van specifieke (natuur)gebieden geregeld. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het Natuurbeleidsplan waarin het concept van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opgenomen.

De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het nationale natuurbeleid. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale EHS is voor provincie Drenthe uitgewerkt in de Omgevingsvisie Drenthe en de bijbehorende Provinciale omgevingsverordening Drenthe (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

ECOLOGISCHE HOOFD-
STRUCTUUR

Het plangebied is geen onderdeel van en grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Nbw 1998. Op een afstand van ruim 2,5 km ten westen van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Leekstermeergebied. Het Leekstermeergebied is op 30 december 2010 door de staatssecretaris van het voormalige Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie definitief aangewezen als Natura 2000-gebied. Er is voor het gebied nog geen definitief beheerplan vastgesteld. Verder ligt het Natura 2000-gebied Zuidlaardermeergebied op een afstand van ruim 5,5 km ten oosten van het plangebied.

INVENTARISATIE

Het plangebied vormt geen onderdeel van een gebied dat is aangewezen als EHS. Op korte afstand ten westen van het plangebied, aan de overzijde van het Omgelegde Eelderdiep, is wel een dergelijke gebied gelegen (zie onderstaande afbeelding).



Detail van EHS-kaart 2013 (bron: Provincie Drenthe, PS vastgesteld op 26 juni 2013)

Gezien de natuurwaarde van het plangebied, de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van het plan kunnen negatieve effecten op beschermde gebieden op voorhand worden uitgesloten.

TOETSING

4.1.3

Conclusie

Op basis van de actualisatie is een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan. Voor het plan is geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig en het plan is op het punt van Ecologische Hoofdstructuur niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe. Met in acht-

neming van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Flora- en faunawet voor de beoogde activiteiten op voorhand niet nodig.

Vanuit het oogpunt van ecologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

Juridische vormgeving

5

5.1

Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2012. De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.2

Bestemmingen

Woongebied

Het Garmpoleiland is bestemd voor Woongebied. Binnen deze bestemming is het toegestaan maximaal 20 woningen te bouwen. Daarnaast vallen de ontsluitingsweg, groenvoorzieningen, water, speelvoorzieningen en dergelijke binnen deze bestemming.

De mogelijkheid wordt voor eenieder geboden ook andere aan huis verbonden beroepen uit te oefenen. Hiervoor is in de bijlage van de regels een lijst opgesteld met daarin de toegestane activiteiten. Belangrijke voorwaarden hierbij zijn dat deze activiteiten ook mede door de bewoner zelf worden uitgevoerd en dat de woonfunctie nog altijd als de belangrijkste functie kan worden gezien. Hooguit 30% van de woning en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de activiteiten, met een maximum van 45 m². Verder dient het parkeren op eigen erf te worden opgelost en is buitenopslag niet toegestaan. Ook een bed & breakfast wordt onder voorwaarden toegestaan.

De woningen dienen te worden gebouwd binnen het in de verbeelding aangegeven bouwvlak. De woningen mogen vrijstaand en half-vrijstaand worden gebouwd met een maximale hoogte van 10 m. De woningen dienen plat te worden afgedekt.

Langs de zuidelijke waterkant (tegenover het Warmoltseiland) ligt een 3 m brede bebouwingsvrije strook. Deze strook heeft de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bebouwingsvrije zone ten behoeve van een groene overgang' gekregen. Met uitzondering van een vlonder aan het water mag hier geen bebouwing worden opgericht.

Deze strook behoort niet tot het erf, zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Dat houdt in dat vergunningsvrije bouwwerken ook niet zijn toegestaan (zie uitspraak Raad van State 201209655/1/A1). Voor het aanbrengen van opgaande beplanting in deze strook met een groeihoogte van meer dan 2 m, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist.

Water

Een kleine strook water van 3 m (gemeten vanuit de bestemming Woongebied) is bestemd als Water. Deze strook kent geen bouw mogelijkheden. Ook de aanleg van steigers is niet toegestaan.

Het uitwerkingsplan Waterwijk kende een ontheffingsbevoegdheid voor de bouw van steigers. Deze bevoegdheid is thans geschrapt.

5.3

Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn een anti-dubbeltelregel, de algemene afwijkingsregels en de overige regels opgenomen.

In de algemene afwijkingsregels is een aantal bepalingen opgenomen die het mogelijk maken om het plan op ondergeschikte punten aan te passen.

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



Het plangebied maakt onderdeel uit van het complex Ter Borch. De door de gemeenteraad vastgestelde exploitatieopzet Ter Borch kent een positief prognosticeerd eindresultaat. De huidige aanpassing van het bestemmingsplan past binnen de financiële kaders van deze exploitatieopzet. De kosten voor de realisatie van dit gebied worden derhalve gedekt uit de verkoopopbrengsten van bouwgrond. De gemeente heeft alle gronden in eigendom waarop volgens artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan wordt gerealiseerd. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, is niet nodig. Ook voor gronden die door de gemeente worden verkocht aan projectontwikkelaars is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig, omdat door middel van een overeenkomst het kostenverhaal is verzekerd.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Het ontwerpbestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking Garmpoleiland Waterwijk heeft vanaf 5 december 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden hebben gedurende deze periode de gelegenheid gehad tegen het ontwerp een zienswijze in te dienen. Er zijn 13 zienswijzen ingediend. Deze zijn alle binnen de gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn in een separate nota zienswijzen beantwoord en toegevoegd.

De provincie Drenthe en het Waterschap Noorderzijlvest hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie Drenthe geeft aan dat in het bestemmingsplan geen provinciaal belang is opgenomen. Indien het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, zal de provincie geen reactie aanwijzing geven. Het waterschap geeft aan dat de verbreding van het eiland geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Opgemerkt wordt dat voor de uitvoering van deze aanpassing wel een watervergunning op grond van de Keur moet worden aangevraagd.