

Onderbouwing vergunningsaanvragen

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA Vries

Datum 28 april 2021
Dossier **'De Onlanderij'**
Contactpersoon Ellen de Kroon
E-mail e.dekroon@natuurmonumenten.nl

Geacht College,

Namens de Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland (hierna afgekort: '*Natuurmonumenten*'), ontvangt u hierbij een onderbouwing c.q. toelichting bij de aanvraag voor de ontwikkeling van 'De Onlanderij', gevestigd aan de Madijk 1 (9766 TZ) te Eelderwolde.

1. **Inleiding**

- 1.1 In 1998 heeft Natuurmonumenten de boerderij met bijbehorende grond (57 hectare) aan de Madijk 1 kunnen verwerven. Tot dat moment had deze plek gediend als melkveehouderij. Vervolgens sloot Natuurmonumenten met de boerenmaatschap een overeenkomst en gaf aan hen 250 hectare omliggend weiland in erfpacht uit. In 2008 zijn de overeenkomsten ontbonden en is de locatie volledig teruggekocht. Sindsdien is Natuurmonumenten eigenaar. Op dat moment is er een projectgroep in het leven geroepen die zich bezig houdt met de verdere ontwikkeling van de locatie, inmiddels de Onlanderij genoemd. In die periode is door de directie besloten om af te zien van verkoop en de locatie te gaan gebruiken als plek van waaruit Natuurmonumenten de omliggende natuurgebieden kan beheren en waar recreatie, natuurbeleving en andere activiteiten hand in hand gaan.
- 1.2 Met de doorontwikkeling van de horeca, de winterstalling van de koeien, speelnatuur, werkschuur en kantoorfunctie wordt voor de beheereenheid Groningen/Noord-Drenthe de aantrekkingskracht vergroot hetgeen Natuurmonumenten kansen biedt om haar achterban te versterken en de natuur in Nederland nog beter te kunnen beschermen.
- 1.3 Op de Onlanderij treft u een combinatie van allerlei faciliteiten, activiteiten, mogelijkheden en branches. Deze combinatie resulteert in de volgende indrukwekkende opsomming van hetgeen aldaar te zien en/of te ondernemen is: een natuurlijke speelplek, moestuin, blotevoetenpad, prachtige vijver, plukveld, terras, potstal, boswachtersschuurtje, insectenhotel, kleinschalige horeca, bijeenkomen, etc. Kortom; u treft daar een ware 'knuffellocatie' waarbij het genieten van de natuur hand in hand gaat met een aantal recreatieve en overige functies. Precies zoals het ooit bedoeld is en waar Natuurmonumenten naar streeft.
- 1.4 Natuurmonumenten is voornemens deze ontwikkeling voort te zetten en legt om die reden een uitgewerkt plan aan u voor hetgeen in deze onderbouwing stapsgewijs aan u zal worden toegelicht en ter beoordeling aan u wordt voorgelegd.

1.5 In deze toelichting zullen wij stapsgewijs ieder onderdeel toelichten en waar nodig de link met het ter plaatse geldende bestemmingsplan leggen. Het gaat daarbij ofwel om bestemmingsplan 'Eelderwolde Ter Borch', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 2016, ofwel om bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 2014 (en gedeeltelijk herzien op 21 november 2017). Als **(bijlage 2)** wordt een korte overzichtsplattegrond toegevoegd, waar per kleurcategorie de geplande functies en/of activiteiten staan ingetekend. Eerst zal worden ingegaan op het huidige gebruik en achtereenvolgens de toekomstige ontwikkelingen schetsen.

2. Huidig gebruik

2.1 Alvorens op de gewenste ontwikkelingen wordt ingegaan zal Natuurmonumenten eerst in een korte samenvatting schetsen wat op dit moment het gebruik is op het perceel. Dit levert samengevat het volgende overzicht op:

- In het voormalige woonhuis wordt een daghorecazaak geëxploiteerd. De horeca bestaat uit een restaurant (40 zitplaatsen), buitenterras (70 zitplaatsen) en een kleine winkelfunctie met verkoop van diverse cadeauartikelen en streekproducten. Het terras is gelegen in de tuin voor het woonhuis. Op het terras is een waterspeelplek voor kinderen onder de 5 jaar.
- De voormalige ligboxenstal is leeg gehaald zodat hier een flexibele (geïsoleerde) ruimte ontstaan is. Natuurmonumenten gebruikt deze ruimte voor onderhoud van machines voor in het gebied en voor bezoekersevenementen met Pasen en Kerst. Ook De Groene 4 Mijl wordt vanuit dit erf georganiseerd.
- De voormalige stierenstal (in de ligboxenstal) is tijdelijk verbouwd tot vergaderruimte met een capaciteit van 18 personen. Vanuit het restaurant wordt tijdens de vergadering een hapje en drankje verzorgd en Natuurmonumenten verhuurt de vergaderruimte.
- Ook is in de voormalige ligboxenstal een kleine ruimte ingericht als 'boswachtersschuurtje'. Dit is het startpunt van de jaarlijks ruim 25 excursies (groepen van 10-20 personen). Ook staan de deuren elke woensdagmiddag en in het weekend open voor vragen van kinderen uit de buurt. Dit gedeelte zal verdwijnen en niet separaat terugkomen in de nieuwe situatie, derhalve kan dit onderdeel buiten beschouwen blijven.
- Achter op het erf, achter de ligboxenstal, is een aanzet gemaakt voor speelnatuur, zoals: een blotevoeten pad, poeltje, wilgenhut etc. Er spelen kinderen uit de buurt en op woensdagmiddagen maken BSO's uit de omgeving er gebruik van.
- De grote potstal op het terrein is de stalling voor 100 koeien die het natuurgebied begrazen. De boer slaat in de nog aanwezige kuilvoerplaats achter de stal zijn hooibalen op.
- Op de zijkant van het perceel, aan de kant van Terborgh, ligt een grote moestuin met wandelpad die wordt onderhouden door een vereniging van buurtbewoners en de Verslavingszorg Nederland (welke aan de overkant gehuisvest is). De horeca maakt gebruik van de producten uit de moestuin.

2.2 Concluderend kunnen we stellen dat op dit moment al een breed scala aan activiteiten mogelijk wordt gemaakt. Natuurmonumenten is voornemens deze ontwikkeling voort te zetten en komt daarom met het plan zoals dat op dit moment is ontwikkeld en in deze onderbouwing aan u wordt gepresenteerd.

3. Verzoek vooroverleg november 2019 – splitsing aanvraag

- 3.1 In november 2019 is door Natuurmonumenten een verzoek tot vooroverleg ingediend. Na een lange periode van overleg en wachten kwam er op 15 juli 2020 een reactie van het college (**bijlage 25**).
- 3.2 Uw college heeft een aantal onderdelen goedgekeurd omdat deze binnen het bestemmingsplan vallen. Een aantal andere onderdelen moeten volgens het college via een afwijking van het bestemmingsplan worden gerealiseerd. Wij zijn het niet op alle onderdelen eens met de conclusies van het college, maar hebben besloten (ten behoeve van de voortgang van de ontwikkeling) mee te bewegen en de aanvraag vorm te geven zoals het college dat wenst. Om die reden wordt de aanvraag in twee delen gesplitst (deelvergunningen):
- De ontwikkeling op het perceel Madijk 1 (parkeerplaats, winterstalling koeien, horeca, kantoor, speelnatuur etc.). Deze onderdelen kunnen allemaal worden afgedaan met een reguliere Wabo-procedure.
 - Alles buiten het perceel (speelnatuur in het zuidveld en onderdoorgang). Deze onderdelen kunnen volgens het college niet worden afgedaan met een reguliere Wabo-procedure.
- 3.3 Voor het onderdeel natuur en milieu worden de gewenste ontwikkelingen als één geheel beoordeeld. Het bevoegd gezag hiervoor is de Provincie Drenthe. In overleg met de gemeente Tynaarlo vraagt Natuurmonumenten de natuur- en milieuvergunning rechtstreeks aan bij de Provincie Drenthe. De aanvraagdocumenten zijn voor de volledigheid als bijlagen bij beide omgevingsvergunnings-aanvragen toegevoegd (**bijlage 21 en 22**).

4. Madijk 1 – ontwikkeling op het perceel

4.1 Winterstalling koeien en opslag hooibalen

- 4.1.1 In het gebouw (plattegrond: nummer A) zullen ongeveer 100 koeien worden gestald. Dit is toegestaan op grond van artikel 8.1, onder g van het bestemmingsplan 'Eelderwolde Ter Borch'. Tevens zal ten behoeve van het onderhoud van de veestapel opslag van hooibalen plaatsvinden in de schuur. Dit is toegestaan op grond van artikel 8.1, onder g van het bestemmingsplan 'Eelderwolde Ter Borch', aangezien het gaat om opslag in het kader van het 'normale onderhoud', namelijk voor het aanwezige vee.
- 4.1.2 Het opslaan van hooibalen is bovendien inherent aan de activiteit het 'stallen van vee'. Om hiervoor genoemde redenen zal deze ontwikkeling binnen het huidige bestemmingsplan passen en is geen nadere afwijking en/of toelichting nodig. Bovendien is dit al onderdeel van het huidige gebruik, dit zal derhalve niet veranderen.
- 4.1.3 Voor het houden van vee zijn uiteraard vergunningen nodig. De milieuvergunning, het onderdeel stikstof en ammoniakrechten van de natuurvergunning is rechtstreeks bij de Provincie Drenthe ingediend. Voor de volledigheid is dit rapport als **bijlage 22** bij de omgevingsvergunnings-aanvraag documenten gevoegd.

4.2 Parkeren

- 4.2.1 Op de locatie aangeduid als nummer B (zie plattegrond: nummer B) zullen parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit is mogelijk op grond van artikel 8.1, onder k van het bestemmingsplan 'Eelderwolde Ter Borch'. Op grond van dit artikel zijn parkeer- en verblijfsvoorzieningen toegestaan ten dienste van de genoemde bestemmingen. Het aantal parkeerplaatsen is in planologische zin niet in aantal beperkt, maar Natuurmonumenten zet in op ca. 80 extra plaatsen.
- 4.2.2 De aldaar aanwezige inrit/uitrit hoeft niet gewijzigd te worden en kan gewoon worden gebruikt. Deze locatie dient op dit moment reeds als parkeerterrein, maar een uitbreiding is noodzakelijk. Er wordt uitgebreid van 20 naar ongeveer 80 parkeerplaatsen. Om hiervoor genoemde redenen zal deze ontwikkeling binnen het huidige bestemmingsplan passen en is geen nadere afwijking en/of toelichting nodig. Bovendien is dit aspect al onderdeel van het huidige gebruik, dit zal derhalve niet veranderen. De enige verandering is de uitbreiding van het aantal plaatsen.
- 4.2.3 Ten aanzien van het voor de toekomstige situatie aantal noodzakelijke parkeerplaatsen zijn door verkeerskundig bureau Roelofs Advies en Ontwerp B.V. via vier verschillende rekenwijze berekeningen gemaakt welke wordt toegelicht in het verkeersrapport van 14 oktober 2020 (**bijlage 20**). Conclusie: het benodigd aantal parkeerplaatsen, rekening houdend met dubbelgebruik is bepaald op 60. De voorziene ca. 80 parkeerplaatsen zijn derhalve toereikend.

4.3 Moestuin met wandelpaden

- 4.3.1 Elders op het perceel (plattegrond: nummer C) is reeds een moestuin gerealiseerd met daarin twee wandelpaden. Een moestuin is toegestaan op grond van artikel 8.1 onder f van het bestemmingsplan "Eelderwolde Ter Borch". Wandelpaden zijn ook toegestaan.
- 4.3.2 Om hiervoor genoemde redenen zal deze ontwikkeling binnen het huidige bestemmingsplan passen en is geen nadere afwijking en/of toelichting nodig. Bovendien is dit aspect al onderdeel van het huidige gebruik, dit zal derhalve niet veranderen.

4.4 Speelnatuur

- 4.4.1 Speelnatuur komt in het plan op twee plekken (plattegrond: nummer D). Enerzijds op het perceel Madijk 1 en anderzijds in het zuidveld buiten het perceel. Op deze plek bespreken we eerst de speelnatuur op de locatie zelf.
- 4.4.2 Het begrip speelnatuur vraagt wellicht om enige toelichting (**bijlage 26**). Natuurmonumenten wil een beweging zijn van en voor natuurliefhebbers. Liefde voor natuur ontstaat heel vaak op jonge leeftijd door bijzondere natuurervaringen. Vraag het maar aan de natuurliefhebbers om u heen. Die bijzondere ervaringen krijgen kinderen door de natuur als speelobject te gebruiken. Door natuur te ruiken, voelen en proeven, te ontdekken, te beleven en er mee aan de slag te gaan. Kinderen die dat ervaren worden de natuurliefhebbers van morgen. [Daarom](#) wil Natuurmonumenten het spelen in de natuur stimuleren met het creëren van speelnatuur.
- 4.4.3 Speelnatuur is in feite een natuurrijke omgeving die bedacht is om kinderen van 0 tot 12 jaar uit te dagen zelfstandig op een avontuurlijk en ontdekkend manier te gaan spelen, om de natuur te ontdekken. Kinderen die veel in de natuur spelen ontwikkelen zich beter, zijn gezonder en

mentaal weerbaarder. Denk aan: slootje springen, tak zwaaien, hutje bouwen en in de modder 'ravotten'. Er wordt bij deze manier van spelen alleen gebruik gemaakt van natuurlijk elementen.

- 4.4.4 Het gaat totaal om een gedeelte van ongeveer 3,5 hectare waar Natuurmonumenten plannen heeft om speelnatuur te realiseren. De gronden die zijn bestemd voor de speelnatuur vallen uiteen in twee delen, zoals ook te zien is op het kaartje in **bijlage 2** en op de tekening van het inrichtingsplan speelnatuur (**bijlage 14**). In deze 35.000 m² speelnatuur verwachten we gemiddeld 300 kinderen per week. Het gebied biedt derhalve (ruimschoots) kansen die Natuurmonumenten graag wil benutten.
- 4.4.5 Op het noordelijke gedeelte (aan de bovenzijde van het fietspad, op perceel Madijk 1) geldt bestemmingsplan 'Eelderwolde Ter Borch'. Op grond van artikel 8.1, onder f van dat bestemmingsplan is een speelweide toegestaan. Speelnatuur is reeds op die grondslag toegestaan. Ook zijn speeltoestellen toegestaan, maar dat is in het kader van speelnatuur niet de wens vanuit Natuurmonumenten. Het moet immers met name gaan om natuurlijke objecten. Tevens is op grond van artikel 8.1 onder a 'extensieve dagrecreatie' toegestaan. Extensieve dagrecreatie wordt vervolgens in artikel 1.28 van hetzelfde bestemmingsplan omschreven als een vorm van recreëren die hoofdzakelijk gericht is op natuur- en landschapsbeleving. Ook dat zou een grondslag zijn om speelnatuur mogelijk te maken. Om hiervoor genoemde redenen zal dit punt binnen het huidige bestemmingsplan passen en is geen nadere afwijking en/of toelichting nodig. De speelnatuur aan de zuidzijde (in het zuidveld) zal later in deze toelichting worden besproken (zie: ontwikkelingen buiten perceel Madijk 1).

4.5 Bestaande schuur wijzigingen (bouw en gebruik)

4.5.1 Bouw

In de bestaande schuur (plattegrond: nummer E) zal een gedeeltelijke verandering plaatsvinden van de activiteiten. In dat kader heeft Natuurmonumenten een uitgebreid en uitgewerkt plan door B+O Architecten en Interieur B.V. laten opstellen. Tekeningen worden hierbij toegevoegd onder (**bijlage 6 - 10**).

De schuur wordt derhalve van binnenuit verbouwd en zal van buiten een kleine verbouwing ondergaan ('door het dak heen'). Zie daarvoor de tekeningen. Op dit moment wordt dan ook volstaan met een toelichting op de gebruiksmogelijkheden in het gebouw, aangezien dat op dit moment centraal staat. De verbouwing spreekt op grond van de tekeningen immers voor zich. De omtrek van het pand zal ongewijzigd blijven. Intern verandert de indeling qua ruimtes. Qua 'uitstraling' (verbouwing van buiten) veranderen de gevelbeelden door toevoeging van ramen, deuren en verschillende gevelbekledingen. De hoogte en breedte van het pand blijft ongewijzigd met uitzondering van het toevoegen van zes kleine dakkappen (daklichten). Mede gelet op het verdwijnen van een flink bouwvolume elders op het perceel heeft een dergelijk kleine uitbreiding van de bestaande schuur geen ruimtelijk relevante (nadelige) gevolgen.

4.5.2 Kantoor

Eén van de gebruiksfuncties in de bestaande schuur zal de kantoorfunctie worden. Het gaat om 12 bureaus/werkplekken en twee vergaderzalen. De kantoorfunctie bevindt zich beneden. Op de bovenverdieping is ruimte voor techniek en opslag (zie tekeningen B+O, **bijlage 6 - 10**). De kantoorfunctie is reeds toegestaan op grond van het huidige bestemmingsplan 'Eelderwolde Ter

Borch'. In artikel 8.1 van het bestemmingsplan lezen we immers de volgende slotzin:

“In de bestemming zijn ondergeschikte kantooractiviteiten ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden begrepen.”

4.5.3 Onderhavige situatie voldoet aan deze doeleindenomschrijving. Zoals in de inleiding reeds verwoord is door de directie besloten om af te zien van verkoop om vervolgens de locatie te gaan gebruiken als plek van waaruit Natuurmonumenten de omliggende natuurgebieden kan beheren en waar recreatie, natuurbeleving en andere activiteiten hand in hand gaan. Onder dit ‘beheer’ vallen ook kantoorgerelateerde werkzaamheden. Om die reden is deze wijze van kantoor houden reeds als onderschikt aan te merken in relatie tot de in artikel 8.1 genoemde doeleinden. Daarnaast is de kantoorfunctie ondergeschikt vanwege haar beperkte omvang en beperkt aantal bureaus/werkplekken (zie tekening B+O). Om hiervoor genoemde redenen zal deze ontwikkeling binnen het huidige bestemmingsplan passen en is geen nadere afwijking en/of toelichting nodig.

4.5.4 Overig

In de bestaande schuur (plattegrond: nummer E) zijn tevens een paar ‘separate ruimtes’ ingetekend. De bijeenkomstruimte op de benedenverdieping is een plek voor de vrijwilligers. Zij drinken daar hun koffie, eten hun boterhammen en spreken de dag door, hetgeen in overeenstemming is met het huidige bestemmingsplan.

4.5.5 De twee bijeenkomstruimten (naast en tegenover de kantoorruimte) zijn een vergaderruimte en een flexibele ruimte. Deze vallen onder de kantoorfunctie, maar dan zonder het creëren van extra werkplekken. Voor het overige vinden we op de bovenverdieping een ‘overloop’ die toegang geeft tot de bergingen en technische ruimtes boven het kantoor en boven de horecazaak.

4.5.6 Tevens zien we op de benedenverdieping een ontvangsthal met daarin een toiletruimte. Wanneer het slecht weer is worden de excursies in het natuurgebied vanuit daar opgestart. Bij goed weer zal dit buiten op het centrale plein gebeuren.

4.5.7 Tenslotte zal de schuur een berging en opslagruimte krijgen in het resterende deel wat we ‘de werkschuur’ noemen. In feite betreffen dit zogenaamde ‘onbenoemde ruimtes’. Al deze overige functies passen binnen het bestemmingsplan.

4.6 Slopen gebouwen en toevoegen zeecontainers

Naast het verbouwen van de bestaande schuur wilde Natuurmonumenten in het oude plan dat er ook een nieuwe werkschuur gerealiseerd zou gaan worden (plattegrond: nummer E4). Qua bouwvolume wordt er immers flink ‘ingeboet’.

4.6.1 Het woonhuis gaat worden gesloopt (10 meter bij 15 meter) na realisatie van de nieuwe horecazaak (het oranje kruis). Daarnaast zijn reeds putten gedempt, sleufsilos opgeruimd en is de loods van 14 meter bij 18 meter reeds gesloopt (het groene kruis in figuur 2). Verder wordt de ‘tussenruimte’ van 14 meter bij 10 meter gesloopt (het gele kruis). Zie voor een overzicht van de gesloopte en te slopen bebouwing figuur 2 hieronder en **bijlage 5**. We vragen gemeente toestemming om de tussenruimte en het woonhuis te mogen slopen.

4.6.2 Het werkschuurtje wordt echter gewijzigd in het plaatsen van vier zeecontainers op deze locatie. Drie daarvan zullen worden gebruikt ten behoeve van opslag en de vierde als toiletruimte. De afmeting van een zeecontainers is 6 x 2,4 x 2,6 (lxbxh).

Figuur 2 (overzicht gesloopte en nog te slopen bebouwing)



4.7 Horeca

- 4.7.1 In de bestaande schuur (plattegrond: nummer E) zal ook de horecafunctie worden toegevoegd. De horeca bevindt zich momenteel in het oude woonhuis, maar dat zal worden gesloopt. Het woonhuis zal plaatsmaken voor een tuin met buitenterras, waar mensen een drankje kunnen doen voor of na hun bezoek aan het natuurgebied en/of een hapje kunnen eten. Een gedeeltelijke wijziging c.q. herinrichting van de horeca is noodzakelijk om het concept levensvatbaar te houden c.q. te maken.
- 4.7.2 Zoals uit de tekeningen van B+O blijkt, krijgt de horecafunctie een omvang van 200m². Dit is noodzakelijk om het concept levensvatbaar te houden. Het gedeelte wat als zijnde horeca wordt gerekend is op tekening AM19043 D-01 gemarkeerd, zodat daar geen verwarring over kan ontstaan. Voorts is de toiletruimte meegerekend, aangezien bij een normaal horecabedrijf ook een toilet aanwezig is (let op: dit zou naar de letter van de wet niet verplicht zijn). Met het toilet erbij komt de totale horeca echter precies op 200m² uit. Los van de horecafunctie wordt buiten een terras aangelegd met bankje en tafeltjes, in vergelijkbare vorm zoals dat nu het geval is.
- 4.7.3 Natuurmonumenten verzoekt u om ten aanzien van deze wens gebruik te maken van uw binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zoals verwoord in artikel 8.3 van het bestemmingsplan 'Eelderwolde Ter Borch'. Daarin lezen we het volgende:

“8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

het straat- en bebouwingsbeeld;

de verkeersveiligheid;

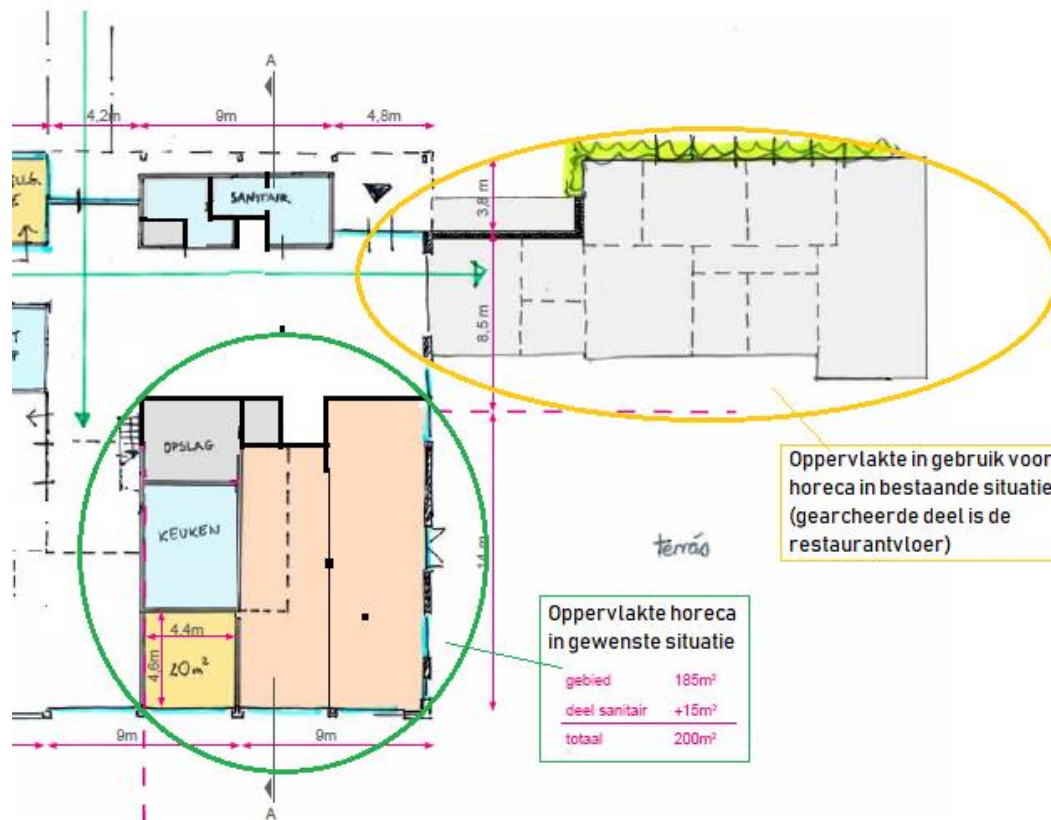
worden afgeweken van het bepaalde in:

lid 8.1, sub c:

voor de vergroting van de bedrijfsvloeroppervlakte tot maximaal 200 m2.”

- 4.7.4 Gelet op de in 8.3 geschetste voorwaarden staat er niets aan in de weg de horecafunctie uit te breiden tot maximaal 200m². Immers, in de huidige situatie kent de horeca (in het woonhuis) ook een forse omvang. Dit alles zonder problemen. Het bestaande gebruik heeft derhalve al aangetoond dat een horecafunctie zich uitermate goed kan ontplooiën op de huidige locatie, in combinatie met de natuurbezoekers en de natuurbeleving.
- 4.7.5 Het straat- en bebouwingsbeeld zal vergroenen door het slopen van het woonhuis en de gekozen gevelbekleding van de schuur. Extra fietsparkeren op het erf wordt buiten de groene voortuin, het terras van de horeca, georganiseerd (zie situatietekening B+O). Door de aparte ontsluitingsweg vanaf de Borchsingel naar de Madijk (zie punt 4.8) en de keuze om bezoekers alleen vanaf de Madijk toegang te geven tot De Onlanderij, is de verkeersveiligheid geborgd. Zie tevens het verkeersrapport, waarover later meer.
- 4.7.6 Bovendien zal het bezoekersaantal van de horeca niet bovenmatig stijgen. De stijging zit hem met name in het serveren van avondmaaltijden, hetgeen op dit moment nog niet veel gebeurt. Het buitenterras dient bij voorkeur wél de horecafunctie te krijgen, maar valt gelet op de omschrijving van ‘bedrijfsvloeroppervlakte’ niet onder de 200m² beperking uit het bestemmingsplan. Mocht u daar anders over denken kan altijd gekozen worden voor de bestemming "Erf (e)" en de subbestemming "bedrijfserf horecabedrijven (beh)", wij denken daar uiteraard graag over mee in dat geval.
- 4.7.7 Op dit moment heeft de horecazaak binnen ca. 40 zitplaatsen en relatief veel ruimte die niet wordt benut voor het bedienen van gasten, zoals: grote keuken, emballage, opslag etc. De nieuwe horecafunctie in de bestaande schuur kan meer zitplaatsen krijgen door de indeling van deze ‘overbodige’ en onbenutte ruimtes efficiënter te organiseren. Het totale oppervlakte blijft vergelijkbaar met wat de ondernemers op dit moment aanwenden in het kader van de horecafunctie. Deze vergelijking is hieronder schematisch weergegeven in figuur 3 (zie hieronder).

Figuur 3 (vergelijking horeca oud en nieuw)



4.7.8 Los van het aantal vierkante meters dat op grond van de binnenplanse afwijking kan worden verruimd naar 200m², staat het bestemmingsplan ook het gebruik als zijnde restaurant toe. Zie hiervoor artikel 1.32 van het bestemmingsplan 'Eelderwolde Ter Borch'. Daar lezen we:

'1.32 horecabedrijf, categorie I

een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden en/of logies worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat veroorzaakt wordt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;'

4.7.9 Een restaurant wordt expliciet genoemd in de opsomming met mogelijke horecavarianten. In artikel 1.42 wordt onder restaurant vervolgens beschreven:

"een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;"

4.7.10 Conclusie: het plan van Natuurmonumenten op het gebied van de horeca laat zich perfect inpassen in deze doeleindenomschrijving. Ook het schenken van alcohol is gelet op artikel 1.42 toegestaan. Een daartoe strekkende DHW-vergunning zal afgegeven kunnen worden als horecaondernemer aan de hiertoe gevraagde eisen voldoet.

4.8 Inritten

- 4.8.1 Natuurmonumenten wenst tevens inritten toe te voegen (plattegrond: nummer G). Hierover valt op dit moment weinig toe te voegen, anders dan het verzoek deze inritten in de beoordeling mee te nemen vanuit verkeerstechnisch oogpunt en te beoordelen of deze locaties daarvoor geschikt zijn. Natuurmonumenten stelt van wel en ziet daarin geen problemen. Daarbij moet worden opgemerkt dat van deze inrit alleen gebruik zal worden gemaakt door fietsers en incidenteel door leveranciers en nooddiensten.
- 4.8.2 In aanvulling op deze plattegrond is namelijk in overleg met de Provincie Drenthe en gemeente Tynaarlo voor de ontsluiting van auto's een andere oplossing gezocht en gevonden (**bijlage 17**). De ontsluiting van de auto's gaat in de toekomstige situatie niet langer over het bruggetje, maar zal gaan over de nog nieuw aan te leggen ontsluiting, direct vanaf de Borchsingel naar de Madijk.
- 4.8.3 De conclusie uit het verkeersonderzoek in oktober 2020 (**bijlage 20**) is dat de huidige verkeerssituatie maar zeker de toekomstige situatie – waarbij het aantal verkeersbewegingen toeneemt - ongewenst is. Het verkeersonderzoek eindigt met een aantal voorstellen tot verbetering van de situatie, waarbij het realiseren van een aparte ontsluitingsweg voor auto's naar De Onlanderij de gedeelde voorkeur heeft. Enerzijds zorgt deze ingreep ervoor dat het intensievere gebruik van de Onlanderij na doorontwikkeling (qua verkeers- en parkeerdruk) kan worden opgevangen. Anderzijds kan hierdoor het Bakkerslaantje en de brug over het gedempte Eelderdiep tot uitsluitend een fietspad worden gemaakt. Zo worden auto's van de voetgangers en fietsers gescheiden. Ongewenst parkeren langs de Bakkerslaan zal hiermee vermoedelijk ook ongebruikelijk worden. Uit gesprekken met omwonenden bleek dat er draagvlak is voor deze ontsluitingsweg.

5. Ontwikkelingen buiten het perceel Madijk 1

5.1 Speelnatuur

- 5.1.1 Onder paragraaf 4.4 werd toegelicht wat speelnatuur is en welke kansen Natuurmonumenten in dat kader ziet. In die paragraaf werd alleen de speelnatuur op het perceel Madijk 1 toegelicht. Zoals uit de tekening van het inrichtingsplan speelnatuur (**bijlage 14**) blijkt wordt ook speelnatuur in het zuidveld aangelegd.
- 5.1.2 Op het perceel aan de zuidzijde van het fietspad is bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo' nog steeds van toepassing. Het perceel heeft op grond van artikel 14 van dat bestemmingsplan de enkelbestemming 'Natuur'. Deze gronden zijn op grond van artikel 14, onder c van het bestemmingsplan tevens aangewezen voor 'recreatief medegebruik'. De bestemming recreatief medegebruik is op grond van de slotzin van artikel 14.1 van het bestemmingsplan beperkt tot de inrichting en het gebruik van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van voet-, fiets- en ruiterspaden en picknickplaatsen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen.
- 5.1.3 Vervolgens lezen we in artikel 1 onderdeel 'jj' van het bestemmingsplan hetgeen onder 'dagrecreatieve voorzieningen' moet worden verstaan. Daarin lezen we:

“voorzieningen ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën, spelen en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld visvlonders, kano-opstappunten, speelvoorzieningen, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken;”

- 5.1.4 Op grond van deze overweging zijn reguliere speelvoorzieningen toegestaan, zodat over speelnatuur ook geen discussie kan bestaan. Om hiervoor genoemde redenen zal deze ontwikkeling binnen het huidige bestemmingsplan passen en is geen nadere afwijking en/of toelichting nodig. Bovendien is dit aspect al gedeeltelijk onderdeel van het huidige gebruik, dit zal derhalve niet veranderen maar slechts worden uitgebreid.
- 5.1.5 Het college heeft echter als reactie op het vooroverleg laten weten dat men speelnatuur (kennelijk) niet binnen voorgenoemde omschrijvingen vindt vallen. Dit betekent dat middels een afwijking van het bestemmingsplan zal worden meegewerkt aan dit deel van het plan.
- 5.1.6 Omwille van de voortgang van het proces en de noodzaak van de ontwikkeling is Natuurmonumenten bereidwillig om mee te buigen in dit proces conform de wens van het college. Dit deel van de aanvraag kan, voor zover het college van mening blijft dat dit niet binnen het bestemmingsplan past, worden opgevat als een aanvraag voor afwijking van het bestemmingsplan. Ook in dat geval kan dit onderdeel zonder problemen worden vergund, nu speelnatuur meer recht doet aan de bestemming dan andere meer belastende mogelijkheden ter plaatse.
- 5.1.7 Bovendien worden de natuurwaarden in het gebied versterkt met het realiseren van het inrichtings- en beplantingsplan voor de speelnatuur (**bijlage 14, 15 en 16**) door Natuurmonumenten. Op dit moment is het zuidveld op de natuurtypeschaal getypeerd als dynamisch moeras (N 0504) en is de ambitie om dit naar kruiden- en faunarijk grasland (N1202) te veranderen. Het inrichtings- en beplantingsplan voert deze ambitie uit en verhoogt hiermee de inheemse diversiteit aan struweel, plantsoorten en nat- en droog plekken.
- 5.1.8 Een onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming is gemaakt voor de gehele ontwikkeling (**bijlage 21**). Er zijn reeds mitigerende maatregelen getroffen, er wordt buiten het broedseizoen gewerkt (graven, zand en grond rijden, boomstammen en keien op plekken leggen en aanplanten). Ook zal er een ecologisch activiteiten- en werkplan worden opgesteld zodat er geen schade aan de natuurwaarden wordt aangericht tijdens realisatie. Zoals afgesproken tijdens het vooroverleg zal de natuurvergunning rechtstreeks worden aangevraagd bij de Provincie Drenthe.
- Op het onderdeel stikstof van de natuurvergunning is voor van alle gewenste activiteiten een aeriusberekening gemaakt (**bijlage 22**). Het plan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving op dit onderdeel en wordt ook rechtstreeks aangevraagd bij de Provincie Drenthe .
- 5.1.9 Met de inrichting van het zuidveld tot natuur om in te spelen wordt niks gewijzigd aan de waterkwaliteit of het peil van de omgeving. In overleg met het waterschap zal in de noord-oost hoek van het veld gebiedseigen water uit het grote waterbergingsgebied worden gepompt. Dit water stroomt via stroompjes en ondiepe slootjes naar de zuid-westelijke hoek van het veld, al waar het weer in het waterbergingsgebied terecht komt. De pomp wordt door het waterschap geplaatst en heeft niet de capaciteit om het peil in het grote achterland van de waterberging De Onlanden te beïnvloeden. Er is geen sprake van langdurig stilstaand water - het zuidveld

functioneert eigenlijk als een soort helofytenfilter - waardoor de waterkwaliteit niet negatief verandert. Het waterschap verleent dan ook haar medewerking aan de herinrichting van dit veld.

- 5.1.10 Voor wat betreft het onderdeel archeologie is de noord-westelijke hoek van het zuidveld aangemerkt met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 2". Dit is de plek waar de onderdoorgang van de Madijk 1 uitkomt in het zuidveld. Natuurmonumenten heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek laten doen (**bijlage 23**), hierover later meer onder punt 5.2.3. Bij de inrichting van het zuidveld zal gebruik gemaakt worden van de bestaande hoogtes en maaiveld. De grond zal niet dieper worden geroerd dan 30 cm.
- 5.1.11 Het aantal bezoekers aan de speelnatuur en de toename van de verkeersintensiteit zijn betrokken bij het verkeersonderzoek d.d. 14 oktober 2020 (**bijlage 20**). Door het toevoegen van extra parkeerplaatsen, het maken van een onderdoorgang van het achterterrein naar het zuidveld en het aanleggen van een nieuwe ontsluitingsweg van de Borchsingel naar de Madijk wordt de verkeerssituatie sterk verbeterd, zelfs ten opzichte van de huidige situatie. Deze aanpassingen leiden ook niet tot hinder van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5.2 Onderdoorgang

- 5.2.1 Om de overgang van het noordelijke perceel naar het zuidelijke perceel veilig mogelijk en praktisch beheersbaar te maken zal een onderdoorgang worden gerealiseerd (plattegrond: nummer H en tekening **bijlage 18**). Natuurmonumenten neemt de kosten daarvan voor haar rekening.
- 5.2.2 Natuurmonumenten wil graag dat er geen kinderen de speelnatuur op het achtererf van Madijk 1 de Zanddijk oversteken naar de speelnatuur in het Zuidveld. Er wordt veel en hard gefietst op de Zanddijk. Daarnaast willen begeleiders van de kinderen weten dat hun kinderen slechts via één en dezelfde weg de speelnatuur in kunnen gaan en er ook weer via die weg uit moeten komen. Zo is het houden van toezicht op spelende kinderen praktisch te organiseren. Deze twee redenen hebben ertoe geleid dat Natuurmonumenten een onderdoorgang wil realiseren. De enige entree tot de speelnatuur is dan via de binnenplaats op De Onlanderij. Beide terreinen zijn namelijk omzoomd door sloten en een drietal hekwerken (om beheer mogelijk te maken). Deze onderdoorgang is bedoeld voor kinderen (van Madijk 1 naar het zuidveld) en is daarmee meteen een speelaanleiding die avontuurlijk is. Precies wat de bedoeling is van spelen in de natuur. Het is de bedoeling dat deze onderdoorgang, gezamenlijk met de speelnatuur op het zuidveld, vergund gaat worden.
- 5.2.3 Er zijn geen kabels, leidingen of waterwegen die door het tracé van deze onderdoorgang hinder ondervinden (**bijlage 19**). Een KPN datakabel kruist de voorgenomen positie van de onderdoorgang. Deze kabel is bij de aanleg in de grond op de onderdoorgang in te passen.
- 5.2.4 De voorgenomen plaatsing van de onderdoorgang valt onder het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Tynaarlo" met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 2". Er is om die reden in april 2021 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door De Steekproef, archeologisch onderzoeks- en adviesbureau (**bijlage 23**). Dit onderzoek bevat bureauonderzoek en zes boringen tijdens veldonderzoek. Conclusie is dat de kans op archeologische waarden klein is. Vervolgonderzoek wordt niet

geadviseerd. Deze conclusie is reeds gemeld bij bevoegd gezag.

- 5.2.5 Natuurmonumenten gaat graag nader met het college in overleg om tot een definitieve toestemming op dit onderdeel te komen. Natuurmonumenten hoort graag welke documenten zij daartoe nog moet indienen.

6. **Draagvlak**

- 6.1.1 Tot slot heeft gemeente Tynaarlo tijdens het vooroverleg ons vragen gesteld over draagvlak onder betrokkenen. Er is in de buurt veel draagvlak voor doorontwikkeling van De Onlanderij (**bijlage 27 en 28**). Direct aanwonenden hebben zorgen over de toename van de verkeersintensiteit en daarmee de verkeersveiligheid en het wild parkeren. Het is onze overtuiging dat het scheiden van het autoverkeer, voetgangers en fietsers deze zorgen zal wegnemen. Het gesprek hierover heeft nog niet plaats kunnen vinden omdat gemeente Tynaarlo de besluitvorming over deze ontsluitingsweg en opwaarderen van de Bakkerslaan tot fietspad nog onder handen heeft.

Een tweede onderbouwing van het draagvlak voor het doorontwikkelen van De Onlanderij ligt gegeven in het feit dat er door onder andere het Regiofonds Groningen-Assen, Provincie Drenthe, Anna Dorethea Hingst Stichting, Greenchoice, C&A foundation en nog andere fondsen subsidies zijn toegezegd voor realisatie van de speelnatuur en de overige faciliteiten bij de 'Poort tot de Onlanden'.

7. **Processuele aandachtspunten**

- 7.1 Graag wil Natuurmonumenten van het college op alle onderdelen een beslissing. Dit betekent ook op de onderdelen waar volgens Natuurmonumenten geen vergunning voor nodig is (moestuin, wandelpaden etc.). Een zogenaamde positieve weigering geeft immers duidelijkheid en daar zijn alle partijen inmiddels bij gebaat, gelet op het lange voortraject dat we inmiddels hebben doorlopen.
- 7.2 Ondergetekende, Ellen de Kroon, blijft graag in overleg met de behandeld ambtenaren die dit project op zich zullen nemen en/of reeds hebben genomen. Natuurmonumenten heeft baat bij een spoedig verloop van het proces en het traject in verband met het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen maar tijdens het plantseizoen . Overleg met korte lijntjes is daarbij belangrijk. Natuurmonumenten is dan ook altijd bereid om tekst en uitleg te geven waar dat nodig is.

8. **Conclusie**

8.1 Namens Natuurmonumenten verzoek ik u deze onderbouwing te betrekking bij de besluitvormingsprocessen. Nogmaals wordt opgemerkt dat het om twee separate onderdelen gaat. Ten eerste de activiteiten en plannen op perceel Madijk 1, welke allemaal vergunbaar zijn middels de reguliere Wabo-procedure. Daarnaast zijn er de activiteiten buiten het perceel, waar volgens uw college een buitenplanse afwijking voor nodig is. Wij verzoeken u beide vergunningen separaat te verlenen.

8.2 Uiteraard is Natuurmonumenten desgewenst tot nader overleg en/of een nadere toelichting van haar aanvragen bereid.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,
Namens Vereniging Natuurmonumenten,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'E. Kroon', with a horizontal line underneath.

Ellen de Kroon
Projectleider Ontwikkeling

bijlage	naam	datum	aanvraag ERF	aanvraag BUITEN perceel
1	brief toelichting aanvragen / ruimtelijke onderbouwing		x	x
	Tekeningen			
2	overzichtsplattegrond met functies	23-4-2021	x	x
3	situatietekening bestaande situatie	25-6-2018	x	
4	situatietekening nieuwe situatie	23-4-2021	x	x
5	sloop tekening	23-4-2021	x	
6	bouwplan plattegrond bgg	23-4-2021	x	
7	bouwplan plattegrond verd1	23-4-2021	x	
8	bouwplan plattegrond dak	23-4-2021	x	
9	bouwplan gevels	23-4-2021	x	
10	bouwplan doorsneden	23-4-2021	x	
11	milieutekening nieuwe situatie	23-4-2021	x	
12	milieutekening plattegronden restaurant kantoor	23-4-2021	x	
13	situatietekening kappen houtopstanden	23-4-2021	x	
14	Inrichtingsplan speelnatuur	1-11-2020	x	x
15	Beplantingsplan speelnatuur erf	1-11-2020	x	
16	bepantingsplan speelnatuur zuidveld	1-11-2020		x
17	nieuwe ontsluiting autos	23-4-2021	x	x
18	ontwerp onderdoorgang	23-4-2021		x
19	klicmelding 24-2-2021	24-2-2021		x
	Rapporten			
20	verkeersonderzoek	14-okt-20	x	x
21	Onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming	nog nasturen	x	x
22	Kopie aanvraag vergunning stikstof (bij Provincie)	nog nasturen	x	x
23	archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek	nog nasturen		x
24	asbestinventarisatierapport	6-6-2019	x	
	Overig			
25	brief beantwoording principeverzoek vooroverleg (door B&W)	15-jul-21	x	x
26	toelichting speelnatuur	23-apr-21	x	x
27	Draagvlak toelichting	28-1-2021	x	x
28	Draagvlak resultaten enquete	3-9-2020	x	x
30	foto's gevels bestaande gebouwen	2020	x	