

RUIMTE REGIE RESULTAAT



R

////////

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Tynaarlo

Vries - Oude Asserstraat 38

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1730.bpOudeAsserstr38-0301

projectnummer:

20171105

projectleider:

E. Venema

planstatus

datum:

17-11-2017

20-11-2017

05-03-2018

status:

concept

voorontwerp

ontwerp



Vries - Oude Asserstraat 38

Tynaarlo

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1730.bpOudeAsserstr38-0301

projectnummer:

20171105

opdrachtgever:

E. Venema

planstatus

datum:

17-11-2017

20-11-2017

05-03-2018

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Planologische regeling	8
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Huidige situatie en beschrijving ontwikkeling	9
2.1	Ruimtelijke-functionele structuur	9
2.2	Huidige inrichting plangebied	10
2.3	Het stedenbouwkundig plan	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	21
4.1	Milieueffectrapportage	21
4.2	Milieuzonering	22
4.3	Geluid	22
4.4	Water en riolering	24
4.5	Bodem	25
4.6	Archeologie	26
4.7	Cultuurhistorie	27
4.8	Ecologie	27
4.9	Externe veiligheid	29
4.10	Luchtkwaliteit	30
4.11	Kabels, leidingen en zoneringen	30
Hoofdstuk 5	Juridische regeling	31
5.1	Algemeen	31
5.2	Toelichting op de bestemmingen	31
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.2	Economische uitvoerbaarheid	33

Bijlage bij de toelichting		35
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan	37
Bijlage 2	Advies geluidssituatie	43
Bijlage 3	Quicksan soorten Wet natuurbescherming	47
Bijlage 4	Nader onderzoek eekhoorn	65
Bijlage 5	Reactienota inspraak en vooroverleg	69
Regels		77
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	79
Artikel 1	Begrippen	79
Artikel 2	Wijze van meten	82
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	83
Artikel 3	Groen	83
Artikel 4	Woongebied	84
Hoofdstuk 3	Algemene regels	89
Artikel 5	Anti-dubbeltelbepaling	89
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	90
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	91
Artikel 8	Overige regels	92
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	93
Artikel 9	Overgangsrecht	93
Artikel 10	Slotregel	94
Bijlage bij de regels		95
Bijlage 1	Lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden	97
bedrijvigheid		

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aansluitend op het centrumgebied van Vries, aan de Oude Asserstraat, ligt de locatie van een voormalige kerk. Na een fusie van de kerkelijke gemeente in 2007 is het gebouw gesloopt. Plannen voor de realisatie van een appartementengebouw op deze plek zijn niet doorggegaan en de locatie ligt sindsdien braak.

Nu zijn er nieuwe plannen voor een stedenbouwkundige invulling van de locatie met 10 grondgebonden woningen, die een afronding vormen voor het aangrenzende woongebied en centrumgebied langs de Oude Asserstraat. Het woningbouwproject is niet mogelijk op basis van de geldende beheersverordening *Vries*, waarin de locatie nog is 'bestemd' voor maatschappelijke voorzieningen. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen het voorgestelde stedenbouwkundig plan ontwikkeld kan worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Oude Asserstraat 38, ter hoogte van de aansluiting op de Nieuwe Rijksweg. De kavel ligt aansluitend op de woonpercelen aan de Blauwpotskamp en aansluitend op de centrumvoorzieningen aan de Oude Asserstraat. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1. De ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in de beheersverordening *Vries*, die is vastgesteld op 21 maart 2017. In deze beheersverordening zijn de bestemmingen van het ervoor geldende bestemmingsplan overgenomen. Voor het plangebied is zo de maatschappelijke bestemming met bouwvlak opgenomen, die hoorde bij het voormalig gebruik van de kerk. Binnen de maatschappelijke bestemming is het bouwen van woningen niet mogelijk.

Een klein deel van de strook ten zuiden van het perceel, die nu een groenbestemming heeft, is ook meegenomen in het plangebied teneinde hier de nieuwe aansluiting op de Asserstraat te kunnen aanleggen.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en beschrijving ontwikkeling

2.1 Ruimtelijke-functionele structuur

Het esdorp Vries is één van de grotere kernen in de gemeente Tynaarlo. Het dorp is ontstaan vanuit de Brink, die nu in het noorden van het dorp ligt. Het gebied rondom de Brink is aangewezen als beschermd dorpsgezicht en vormt het centrumgebied van Vries. Het plangebied ligt aan de zuidelijke uitloper van dit centrumgebied, dat langs de Oude Asserstraat ligt. Deze weg was in het verleden deel van een belangrijke doorgaande route naar Assen. In de jaren '40 is de Nieuwe Rijksweg aangelegd die de functie van de Asserstraat, tot ter hoogte van het plangebied, als hoofdweg heeft overgenomen.

Tot in de jaren '60 lag het plangebied nog aan de zuidelijke rand van de kern. In daarop volgende periode zijn grootschalige uitbreidingsplannen gerealiseerd, waarbij eerst de woonwijk aan de oostzijde van de Oude Asserstraat is ontwikkeld. Later, in de jaren '80, is de ten zuiden van het plangebied een nieuwe woonwijk gebouwd. In sinds de jaren '90 is het dorp ook in oostelijke richting uitgebreid, waarmee het plangebied nu centraal in bebouwde kom ligt.

Door de hiervoor beschreven historische ontwikkeling ligt het plangebied nu zowel ruimtelijk als functioneel in een overgangszone tussen verschillende gebieden. Aan de noordzijde ligt het centrumgebied met individuele, overwegend vrijstaande bebouwing met lage gootlijnen. Het gebruik is hier een combinatie van centrumfuncties (en een autobedrijf) en wonen. Aan de westkant grenst het plangebied aan een planmatig ontwikkelde woonwijk, vooral bestaande uit rijwoningen die zijn opgetrokken uit twee bouwlagen met kap. Aan de zuidzijde ligt een nieuwere ruim opgezette woonwijk met veel groen. Tot slot ligt langs de westzijde de huidige hoofdroute door het dorp. Deze heeft een relatief breed profiel.

Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied en omgeving

2.2 Huidige inrichting plangebied

In 1968 is in het plangebied het kerkgebouw van de Ontmoetingskerk gebouwd. Na een fusie van de kerkelijke gemeenten in 2007 is dit gebouw gesloopt. Daarop zijn plannen voor een appartementengebouw op de locatie ontwikkeld. Als gevolg van de crisis op de woningmarkt in de daarop volgende periode, zijn de plannen bij gebrek aan afnemers verlaten.

Sinds de sloop van het kerkgebouw is het plangebied een braakliggend terrein, afgeschermd met een hekwerk. Door de verstreken tijd is het terrein sterk begroeid met struiken en jonge bomen. Een aanzicht op het plangebied vanaf de oostzijde is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Aanzicht op het plangebied

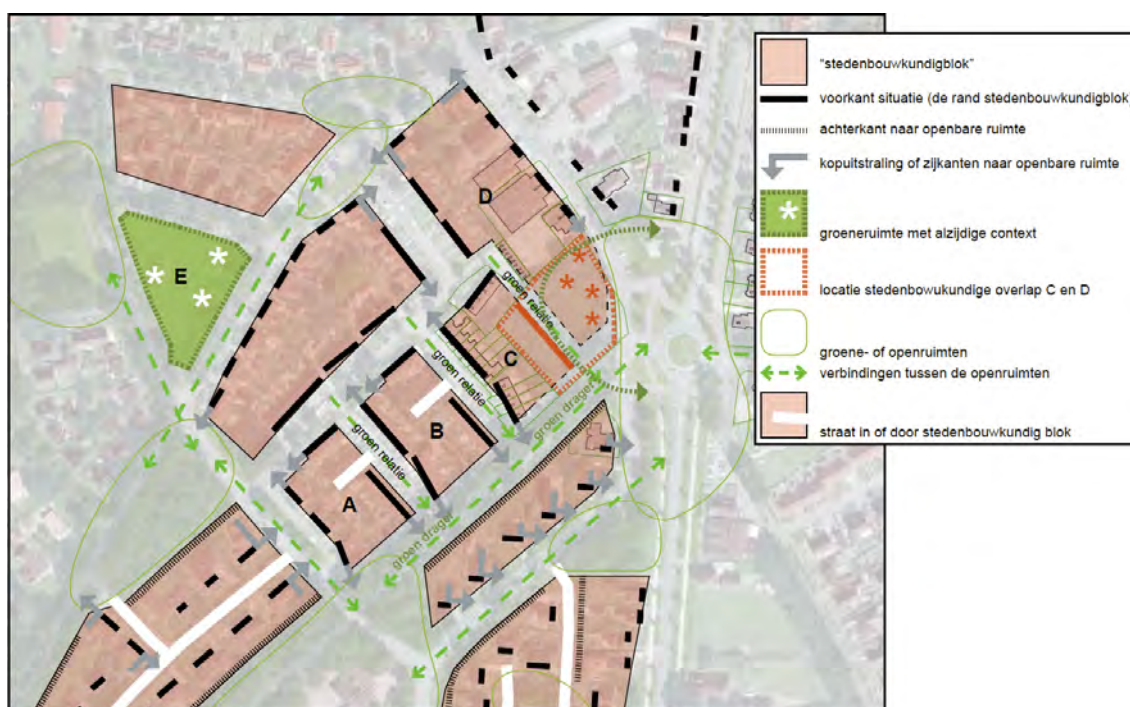
2.3 Het stedenbouwkundig plan

Algemeen

Op basis van een ruimtelijke analyse zijn door architect BA32 de stedenbouwkundige kaders bepaald voor de invulling van het plangebied. Hiervan is een voorbeeld-uitwerking gemaakt. De analyse, stedenbouwkundige kaders en de voorbeeld-invulling worden in deze paragraaf behandeld op basis van het rapport van BA32.

Ruimtelijke analyse

Het uitgangspunt voor het plan is het gebruiken van de bestaande kenmerken van de omgeving als uitgangspunt voor de invulling van het plangebied. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de ligging van het plangebied in een overgangszone. Het vormt een open plek in de stedelijke structuur en biedt een kans om zowel de zijde van de planmatige woonwijk als de uitloper van het centrum af te ronden. Dit is gevisualiseerd in figuur 2.3.



Figuur 2.3 Ruimtelijke analyse: afronding bouwblokken

De woonwijk aan de westzijde heeft een duidelijke regelmatige opbouw, bestaande uit bouwblokken (geduid als A, B en C). Het 'bouwblok' langs de westzijde van de Oude Asserstraat (geduid als D) sluit hierop aan, maar kent een andere typering van bebouwing. De achterkant-situatie van bouwblok C wordt afgerond met een passend woningtype. Tussen de stedenbouwkundige blokken C en D wordt ruimte gemaakt, waardoor vanaf de Tipkampen een zicht relatie met de groene drager ontstaat. Dit is vergelijkbaar met de situatie tussen bouwblokken A, B en C, in de vorm van de straten Sprikkenveen en Blauwpotskamp. Het gebied aan de Oude Asserstraat gaat deel uitmaken van bouwblok D. Hier wordt uitgegaan van een meer individuele bebouwingstypologie voor de woningen en een alzijdige uitstraling. Langs de buitenrand (Oude Asserstraat) en langs de nieuwe binnenruimte ontstaan twee voorkant-situaties.

De woningen in bouwblok D gaan deel uitmaken van de groene open ruimte langs de Asserstraat - Nieuwe Rijksweg. Beoogd wordt zoveel mogelijk transparantie te creëren naar de woningen in

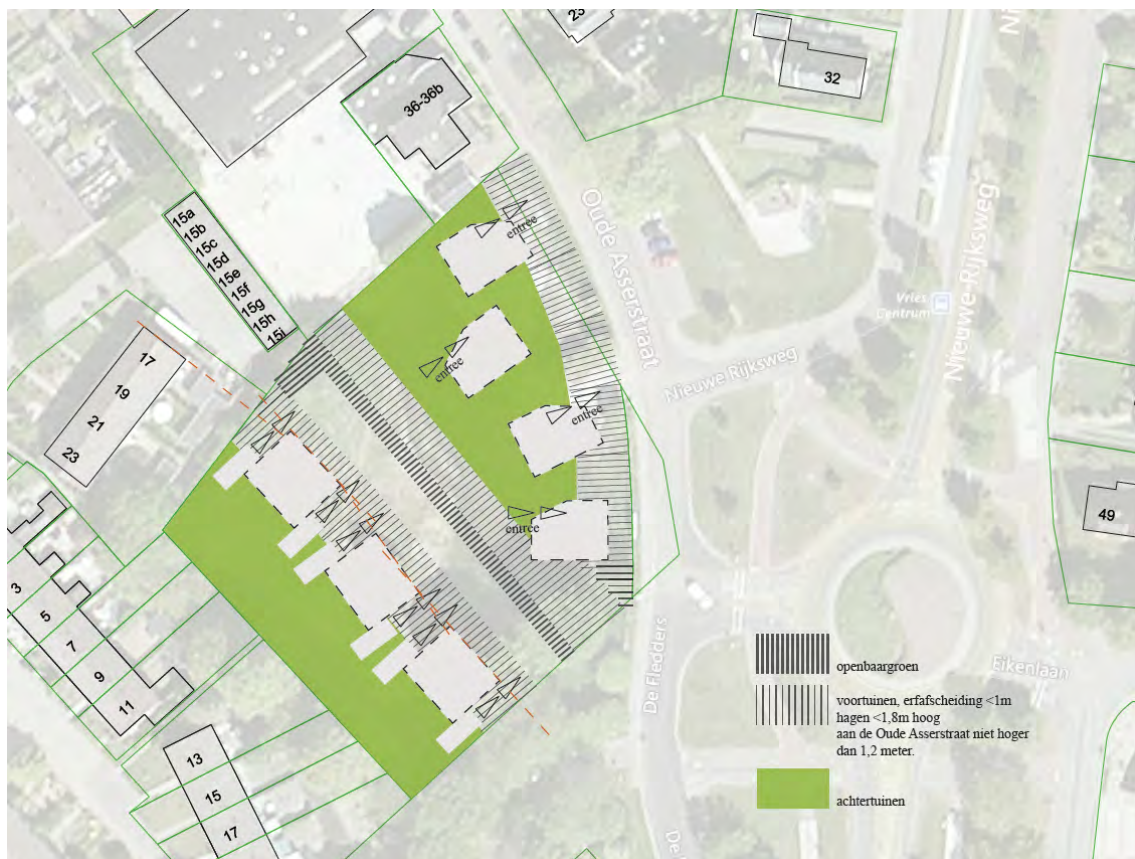
bouwblok C, die als wand de rug vormen van deze plek. De woningtypologie refereert naar een mogelijke 'brink-situatie', waar voor en achterkant geruisloos in elkaar overlopen en niet direct een formele achterkant ontstaat. Daarnaast zijn de woningen langs de zijkant laag, zodat een schuurtypologie als expressie ontstaat. De lage gootlijn heeft tevens tot doel dat de gewenste footprint van de woningen ruim kan worden ingezet, waardoor een inpandige berging en garage kan worden opgelost. Daarnaast is er voor gekozen om en om, twee woningen te ontsluiten via de Oude Asserstraat en twee woningen te ontsluiten via de nieuwe binnenweg. Dit bevordert de gewenste alzijdigheid. Een afschuining aan de woning geeft extra doorkijk, en meer zichtbaarheid vanuit de woning zelf.

Stedenbouwkundige kaders

Uit de ruimtelijke analyse volgt een stedenbouwkundig kader, dat als uitgangspunt voor de juridische regeling van dit bestemmingsplan dient. Van belang is dat het gebied centraal wordt ontsloten via een nieuwe binnenweg, die ook een functie als zichtlijn vervuld. Echter, het is ongewenst dat de weg een doorlopende verbinding vormt met de Tijkampen. Dit zou namelijk voor een deel van de wijk de kortste route naar hoofdweg vormen en zodoende kunnen leiden tot ongewenst sluiptverkeer.

Voor de woningen ten zuidwesten van de binnenweg (in de analyse aangeduid als type A) geldt deze enige wandvorming tot gevolg mogen hebben. Een opbouw van twee bouwlagen met kap, in aansluiting op de bestaande aangrenzende woningen, is hier passend. Er kunnen hier zes woningen worden gebouwd. Het gebied ten noordoosten van de nieuwe binnenweg moet transparant worden, met individuele vrijstaande woningen met een lage gootlijn (aangeduid als type B). Hier is ruimte voor vier woningen.

Het stedenbouwkundig kader is gevisualiseerd in figuur 2.4. Deze figuur is vertaald naar de verbeelding van dit bestemmingsplan, met daarin enige flexibiliteit.



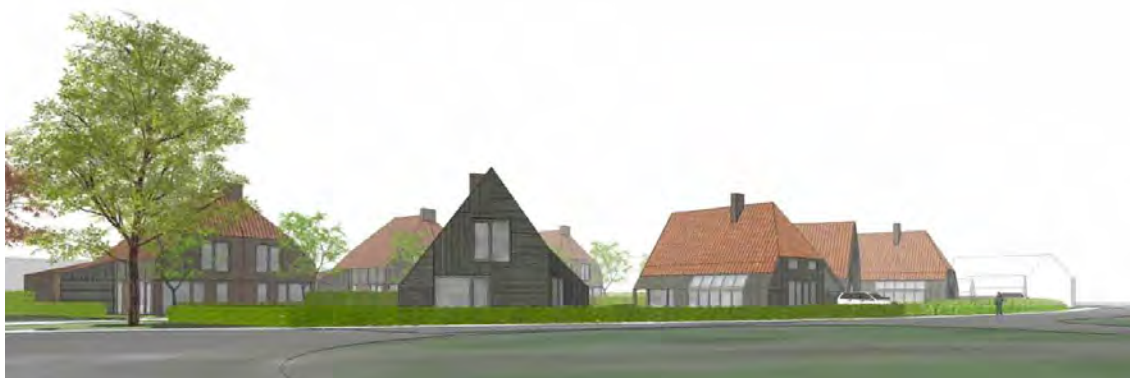
Figuur 2.4 Stedenbouwkundig kader

Beeldkwaliteit

Binnen het stedenbouwkundig kader is een visualisatie gemaakt van een voorbeeld-uitwerking. Deze visualisatie is in figuren 2.5 en 2.6 vanuit verschillende perspectieven weergegeven. Dit kan gezien worden als een impressie van het wensbeeld voor de locatie. Om te waarborgen dat dit wensbeeld ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt, zijn beeldkwaliteitscriteria als aanvulling op de welstandsnota opgesteld. Deze zijn opgenomen in een beeldkwaliteitsplan, in Bijlage 1. Deze worden gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld en waarborgen samen met de regels van dit bestemmingsplan de gewenste beeldkwaliteit.



Figuur 2.5 Voorbeelduitwerking vogelvlucht



Figuur 2.6 Voorbeelduitwerking aanzicht vanaf Oude Asserstraat

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zette het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent deze belangen.

Het plangebied en de voorgestelde ontwikkeling raken geen van de 14 rijksbelangen. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe 2014

Op 20 augustus 2014 is de omgevingsvisie Drenthe geactualiseerd. In de Omgevingsvisie Drenthe wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Drenthe geschetst. De provincie geeft in de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe met betrekking tot dit plan een aantal beleidsregels.

In de Omgevingsvisie Drenthe geeft de provincie aan dat wordt gestreefd naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisie of het woonplan. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

In de omgevingsvisie wordt de verder ambitie uitgesproken om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de kernkwaliteiten die voor bepaalde gebieden vastgesteld zijn. Voor het plangebied zijn de kernkwaliteiten 'landschap' en 'cultuurhistorie' van toepassing. Doelstelling voor de kernkwaliteit 'landschap' is het behouden en versterken van de verschillende landschapstypen en de bijbehorende karakteristieke kenmerken. Het plangebied bevindt zich in het esdorpenlandschap. Aangezien het hier een binnenstedelijk herontwikkelingsproject betreft, wordt er geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke waarden van het esdorpenlandschap. Wel wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van dit gebied. Het provinciale beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Hierin staan twee doelstellingen centraal: het herkenbaar houden van de cultuurhistorie en het versterken van de ruimtelijke identiteit. Op welke wijze aan deze doelstellingen is voldaan is beschreven in paragraaf

4.7.

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld. Naar aanleiding van de actualisatie van de omgevingsvisie is de verordening op 23 september 2015 opnieuw vastgesteld en op 17 oktober 2015 in werking getreden. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang.

Op grond van artikel 3.15 van de verordening geldt dat ruimtevragende ontwikkeling op het gebied van wonen, werken en infrastructuur alleen mogelijk zijn wanneer dit op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking gerechtvaardigd is. De onderhavige ontwikkeling betreft een binnenstedelijke herontwikkeling die als zodanig niet ruimtevragend is. Overigens is er in dergelijke gevallen per definitie sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Op grond van artikel 3.24 mag een plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied alleen voorzien in nieuwe woningbouw indien deze woningbouw past binnen de afspraken die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de regionale woonvisie en als in het desbetreffende ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat deze regionale woonvisie voldoende actueel is. Aangezien het plan binnen het stedelijk gebied ligt, heeft dit artikel geen betrekking op het plan. Overigens passen de nieuwe woningen binnen de gemaakte afspraken.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de regels van de Provinciale Verordening Drenthe.

3.3 Regionaal beleid**Woningbouwafspraken Regio Groningen-Assen**

In de regio Groningen-Assen wordt in beginsel uitgegaan van een jaarlijkse woningbouw-productie van max. 1000 woningen binnen de hele regio. Hierop is de woningproductie van iedere gemeente afzonderlijk afgestemd, in die zin dat zij een bepaald percentage van deze woningbouwproductie voor hun rekening mogen nemen. Voor een viertal gemeenten is een uitzondering gemaakt op het voornoemde 1000-scenario. Voor de gemeenten Groningen, Assen en de tussenliggende gemeenten Haren en Tynaarlo is namelijk bepaald dat zij hun jaarlijkse productie op het niveau van het 1500-scenario mogen houden. Het 1500-scenario is op Tynaarlo van toepassing voor zover het de plaatsen Eelderwolde (Ter Borch) en Eelde-Paterswolde betreft. Dit omdat Tynaarlo hier samen met de gemeente Haren voorziet in de vraag naar excellente groenstedelijke woonmilieus (in de directe nabijheid van de stad Groningen). Voor de gemeente Tynaarlo betekent dit een woningbouwproductie van gemiddeld 103,5 woningen per jaar. Wanneer je vervolgens de rekensom maakt (2012-2030 x 103,5 woningen) kom je op de totale gemeentelijke productie van 1966 woningen voor de gehele periode tot 2030. Dit getal komt overeen met de totale productie in Tynaarlo, zoals regionaal is overeengekomen.

In de structuurvisie wonen 2013 waren alle 1966 woningen belegd met plannen voor woningbouw in de gemeente Tynaarlo. Wel zat er een kleine PM-post (een restpost om het aantal te completeren tot het totaal waarmee een gemeente in kan spelen op kleine marktinitiatieven. Medio 2014 is de actieve planvorming van de locatie De Bronnen (met 350 woningen in het 1000-scenario) stilgelegd cq. beëindigd. Hiermee is een groot deel van de woningbouwprogrammering in Vries komen te vervallen.

Dit bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van 10 grondgebonden woningen. Deze woningen maken onderdeel uit van de bestaande woningbouwafspraken in de Regio Groningen-Assen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wonen 2013

Op 27 augustus 2013 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo de Structuurvisie Wonen 2013 vastgesteld. Hierin wordt de visie geschetst op het wonen in de gemeente Tynaarlo tot 2020. De ambitie van de structuurvisie is om op basis van een goede marktanalyse de bestaande speerpunten van beleid te vertalen naar de huidige marktsituatie. Gestuurd wordt op het tot stand brengen van een evenwichtige toekomstbestendige woningvoorraad die tegemoet komt aan de woonbehoeften van de bevolking. Daarnaast moeten goede voorwaarden worden geschepd voor het binden van jonge huishoudens voor een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling in dorpen en wijken. Tot slot moeten plannen bijdragen tot een goede (omgevings-) kwaliteit van woonwijken en dorpscentra met voorzieningen en een duurzame samenleving.

In de Structuurvisie Wonen uit 2013 is op basis van de verwachte demografische ontwikkelingen het woningbouwprogramma van Tynaarlo vastgesteld. Hierin wordt uitgegaan van maximaal 1966 woningen tot 2030. Deze aantallen zijn als volgt toebedeeld:

- Eelde-Paterswolde 367 woningen
- Vries 397 woningen
- Zuidlaren 473 woningen
- Eelderwolde/Ter Borch 576 woningen
- Kleine kernen 57 woningen

Voor de kern Vries wordt de woningbehoefte grotendeels bepaald door de groeiende groep 60-plussers. De kwalitatieve woningbehoefte is gevarieerd: vooral vrijstaand in de koopsector en grondgebonden (senior) huurwoningen.

Duurzame verstedelijking

In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. Op 1 juli 2017 is een wijziging van dit artikel in werking getreden. De nieuwe regeling houdt in dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Deze ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied, op een locatie waarop al een bouwvlak van ruim 1.200 m² van toepassing is, ten behoeve van de bouw van een maatschappelijk gebouw. De ontwikkeling van tien woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, hoeft op basis van eerdere jurisprudentie niet als een stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro te worden gekwalificeerd. Desalniettemin moet de behoefte nog wel worden onderbouwd. Hiervoor wordt verwezen naar de woningbouwprogrammering en het behoefteonderzoek, dat hierna wordt behandeld.

Van de woningprogrammering in Vries zijn de bouwrechten van 42 woningen planologisch verankerd. Dit betreft de ontwikkellocaties aan de Reigerstraat en de Tynaarlosestraat. De locatie aan de Reigerstraat betreft een ontwikkeling van vrije kavels, waarvan nog de uitgifte van enkele kavels resteert. De locatie aan de Tynaarlosestraat is in eigendom van de corporatie Woonborg. De corporatie was eerder voornemens hier 39 koop- en sociale huurappartementen te realiseren. Inmiddels is door de corporatie besloten hiervan af te zien. De locatie zal naar verwachting in de toekomst nog worden herontwikkeld voor woningbouw. Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er op basis van behoefte en locatie hier sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Woningbehoefteonderzoek 2015

Gezien de veranderde marktomstandigheden is medio 2015 door adviesbureau Companen een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd voor de Regio Groningen-Assen. Vervolgens heeft de gemeente Tynaarlo hier op gemeentelijk niveau een verdiepingsslag op laten uitvoeren. Dit om op basis van de huidige situatie en omstandigheden inzicht te krijgen in de actuele prognoses voor de ontwikkeling van de woningmarkt. Hieruit komt het volgende naar voren.

Het aantal huishoudens in de gemeente Tynaarlo zal in vrijwel alle economische scenario's de komende jaren nog licht groeien. De bevolkingsomvang blijft de komende jaren redelijk stabiel en zal op termijn iets krimpen. Verwacht wordt dat de huishoudensgroei tot ca. 2030 zal doorzetten. Daarna zal ook in onze gemeente het aantal huishoudens gaan afnemen en krijgen we te maken met krimp. Tegelijkertijd heeft de gemeente Tynaarlo met vergrijzing en ontgroening. Er is sprake van een sterfteoverschot en jongeren in de leeftijdscategorie 18-30 jaren trekken veelal weg uit de gemeente Tynaarlo. De nieuwe vestigers bestaan hoofdzakelijk uit jonge gezinnen en jonge ouderen (30 – 54 jaren en 55+). Hierdoor gaat de gemiddelde leeftijd van onze inwoners al jaren gestaag omhoog. Deze trend zal zich ook de komende jaren verder doorzetten. Een hoger sterftecijfer zal op termijn leiden tot een sterk stijgend aanbod in de bestaande woningmarkt.

De belangrijkste migratierelatie van onze gemeente is die met de stad Groningen. Er trekken veel jongeren weg richting de stad Groningen. Een beperkt deel van deze jongeren zal op latere leeftijd weer terugkeren. In absolute aantallen vertrekken er meer huishoudens richting de stad dan andersom. De nieuwe vestigers bestaan hoofdzakelijk uit gezinnen en jonge ouderen (30 – 54 jaren en 55+) met name afkomstig uit de stad Groningen en in mindere mate de Regio Groningen-Assen. Kernen binnen fietsafstand van Groningen zijn hierin duidelijk in het voordeel en delen feitelijk mee in de aantrekkingskracht die de stad Groningen heeft op nieuwkomers. Ook vindt er in de prognoses geleidelijk een verhuisbeweging plaats vanuit de kleinere kernen naar de zogenaamde voorzieningenkernen.

In lijn met de trend van de afgelopen jaren neemt het aantal inwoners in de kern Vries de komende jaren nog licht af en stabiliseert vervolgens. Tot 2030 zal het aantal huishoudens toenemen. Dit is vooral een gevolg van de huishoudensverdunding en de trek van ouderen van de kleinere kernen in de gemeente naar grotere kernen, waaronder Vries. De toename in het aantal huishoudens kan oplopen tot +180 huishoudens in de periode 2015-2030. Daarnaast is er een verschuiving te zien in de opbouw van de huishoudens. Het aantal (en aandeel) huishoudens in de leeftijdscategorie 30 tot 54 jaar neemt af (van 670 in 2015 naar 540 tot 550 in 2030), terwijl dit bij huishoudens van 55 jaar en ouder juist toeneemt (van 1.000 in 2015 tot ca. 1.250-1.320 in 2030). De groep 75-plussers groeit van 330 huis-houdens in 2015 naar 440 tot 460 in 2030. De vergrijzing zet zich in ieder geval tot 2030 door.

De wijziging van de huishoudensamenstelling (vergrijzing en minder personen per huishouden) vraagt om een transformatie van de bestaande voorraad. Vanuit de transformatiegedachte is het verstandig de uitbreidingsopgave te gebruiken om woningtypes toe te voegen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Het gaat dan onder andere om levensloopbestendige woningen waarmee wordt ingespeeld op de specifieke woonwensen van de vergrijzende bevolking.

Vanuit de vraag ligt de belangrijkste opgave voor de komende jaren in de koopsector, vooral in de vraag naar vrijstaande woningen en in mindere mate naar twee-onder-één-kapwoningen.

Dorpsagenda Vries

In de dorpsagenda Vries valt te lezen dat de inwoners van Vries over het algemeen redelijk tevreden zijn over hun dorp. Het dorp is altijd behoorlijk in trek geweest. In de vorige eeuw is Vries fors gegroeid. De uitbreidingswijken hebben zich altijd vrij eenvoudig gevuld met bewoners uit het dorp en de regio. De laatste 20 jaar is Vries echter qua uitbreiding tot stilstand gekomen. Er zijn weinig nieuwe

woningen gerealiseerd. Dit heeft zijn weerslag op de het dorp (o.a. vergrijzing en voorzieningen onder druk). Er is daarom de opgave om Vries als woondorp aantrekkelijk te houden. Dit kan ondermeer door een gerichte uitbreiding van de woningvoorraad. Doel hiervan is dat bestaande en nieuwe inwoners er prettig kunnen (blijven) wonen. Net zoals in de meeste andere dorpen in onze gemeente zetten wij hierbij in op een gemengde uitbreiding.

Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024

De gemeente heeft ten behoeve van het aspect cultuurhistorie de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 vastgesteld. 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. Paragraaf 4.7 gaat hierop in.

Structuurvisie Archeologie

In de Structuurvisie Archeologie, welke vastgesteld is op 28 mei 2013, is vastgelegd op welke wijze de gemeente Tynaarlo wil omgaan met het archeologisch erfgoed. De Structuurvisie Archeologie inventariseert de bekende en verwachte archeologische waarden en geeft invulling aan het ruimtelijke beleid. Het belangrijkste instrument daarbij zijn de bestemmingsplannen. In deze bestemmingsplannen zullen te beschermen zones worden aangewezen en van op maat gesneden bestemmingsregels voorzien. Paragraaf 4.6 gaat hierop in.

Welstandsnota 2013

De welstandsnota bevat criteria waaraan een bouwplan qua uiterlijke verschijning wordt getoetst en waarborgt, samen met de regels van het bestemmingsplan de gewenste ruimtelijke kwaliteit. De welstandscriteria zijn per welstandsgebied onderverdeeld naar ligging, massa en vorm, gevelopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik. Het plangebied ligt in welstandsgebied 6, 'Vries buiten beschermd dorpsgezicht'. Hier geldt een 'normaal' welstandsniveau.

Omdat voor de onderhavige locatie een specifieke beeldkwaliteit wordt nagestreefd, zijn afzonderlijke welstandscriteria opgesteld. Deze worden als aanpassing van de welstandsnota vastgesteld door de gemeenteraad. De regels van dit bestemmingsplan waarborgen samen met de welstandscriteria dat de gewenste beeldkwaliteit wordt gerealiseerd.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit bestemmingsplan maakt slechts 10 woningen mogelijk en is daarmee niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

Sinds 7 juli j.l. is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een vormvrije mer-beoordeling.

Kenmerken van het project

Het plan omvat de bouw van 10 woningen binnen de bestaande stedelijke structuur van Vries. Daarmee samenhangend wordt een ontsluiting gerealiseerd. Het totale project beslaat een oppervlakte van circa 4.000 m². In een plaats met circa 1.800 woningen en een oppervlakte van circa 350 hectare is de omvang van het project relatief klein. De kenmerken van het effect rechtvaardigen geen volledige mer.

Plaats van het project

Het plangebied ligt niet in een gevoelig gebied, zoals een Natura 2000-gebied of een verbindingszone binnen het Nederlands Natuurnetwerk. De locatie ligt binnen de stedelijke structuur van Vries, op een locatie die in het recente verleden al in gebruik was en was bebouwd voor stedelijke functies. De plaats van het project rechtvaardigt geen volledige mer.

Kenmerken potentiële effecten

Een woningbouwlocatie heeft geen belangrijke uitstraling van milieueffecten naar de omgeving. Te

verwachten effecten hangen samen met de verkeersaantrekkende werking en mogelijk veranderingen in de waterhuishouding (toename verharding). Gezien de voormalige inrichting van de locatie en de ligging hiervan aan de hoofdinfrastructuur van Vries, zijn er geen effecten aan de orde die een volledige mer rechtvaardigen. De navolgende paragrafen gaan nader in op de effecten van de ontwikkelingen op de omgeving.

Conclusie

Door de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen.

4.2 Milieuzonering

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Voor het beoordelen van de mate van hinder die aanvaardbaar is ter plaatse van hindergevoelige functies wordt onderscheid gemaakt tussen een 'rustige woonomgeving' en een 'gemengd gebied'. Het komt erop neer dat als beoordelingskader voor een goede ruimtelijke ordening voor woningen in een gemengd gebied de normen uit het Activiteitenbesluit toereikend zijn. Voor woningen in een rustige woonomgeving geldt een strengere norm. Het plangebied en de directe omgeving kenmerken zich als een rustige woonomgeving. Het plangebied ligt in een uitloper van een gemengd woongebied met centrumvoorzieningen. Rondom het plangebied overheerst de woonfunctie. Alleen grenzend aan de noordzijde zijn centrumvoorzieningen aanwezig. De geldende beheersverordening maakt hier verschillende vormen van bedrijvigheid mogelijk, mits deze qua hinder toelaatbaar zijn naast woningen. Momenteel is hier een woning met een kleine winkel aanwezig. In een gemengd gebied gelden voor dergelijke functies geen aan te houden richtafstand.

Gelet op het gemengde karakter van de zijde van de Oude Asserstraat en de aard van de aanwezige en toegelaten centrumfuncties wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied geen onaanvaardbare milieuhinder aan de orde zal zijn. Het plangebied ligt niet binnen de richtafstanden van bedrijven, zoals bedoeld in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Op basis hiervan wordt geconcludeerd er sprake is van een goede afstemming tussen bedrijven en de nieuwe woningen in het plangebied. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan geen belemmeringen voor dit plan.

4.3 Geluid

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidzones van toepassing. Als er geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen. De voorkeurgrenswaarde bedraagt 48 dB. De maximaal te verlenen hogere waarde bedraagt 63 dB

Akoestische situatie

Voor dit bestemmingsplan is alleen geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai relevant. De wegen

direct aangrenzend aan het plangebied liggen in een 30 km/uur-zone en hebben daarmee geen geluidzone. Aangezien de Oude Asserstraat wel een belangrijke ontsluitende functie heeft, moet wel worden beoordeeld of langs deze weg een aanvaardbaar woonklimaat te garanderen is. Het plangebied ligt bovendien binnen de wettelijke geluidzone van de Asserstraat-Nieuwe Rijksweg. De geluidssituatie binnen het plangebied is in beeld gebracht door RUD Drenthe en vervat in een advies. Dit advies is opgenomen in Bijlage 2.

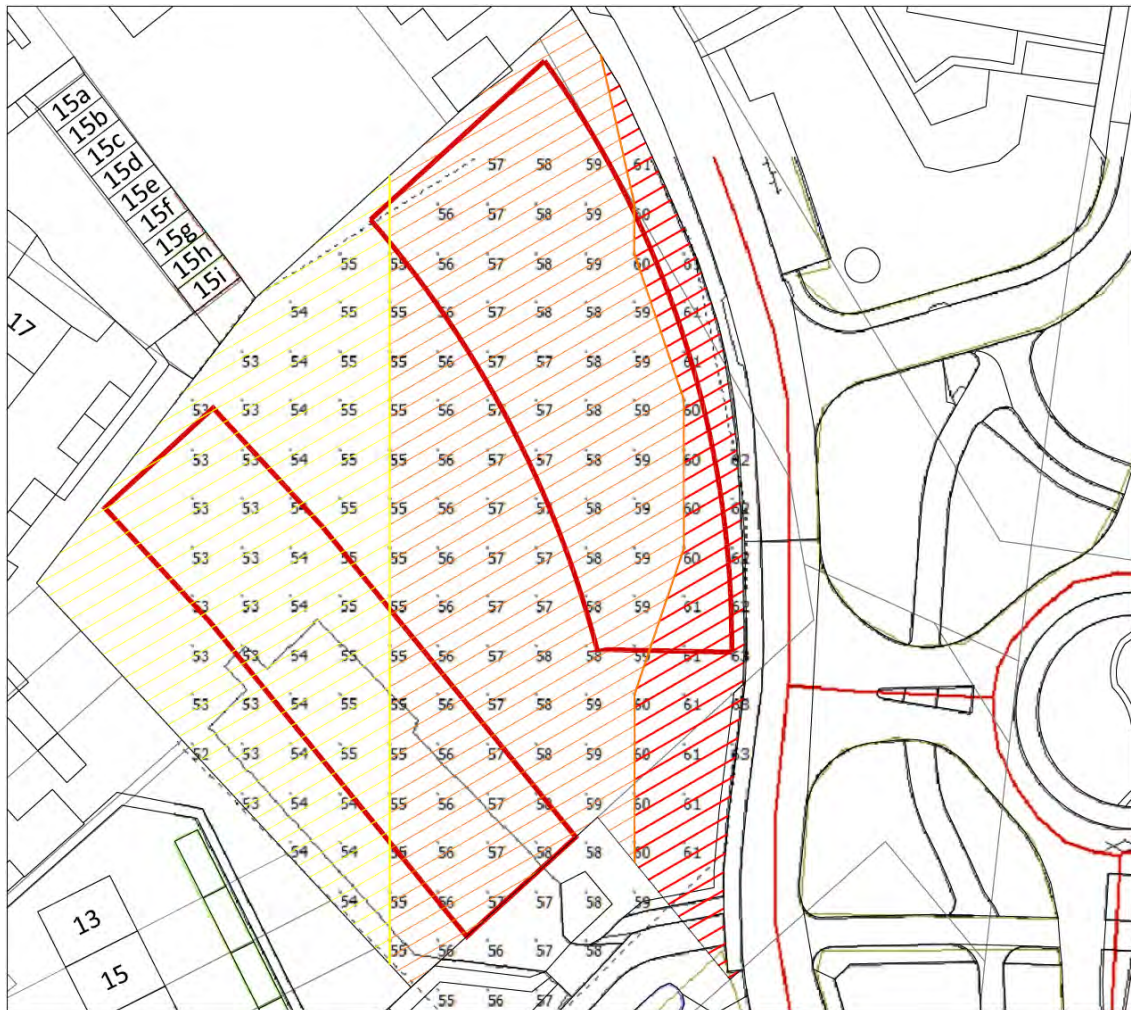
Beoordeling

Voor toetsing aan de Wet geluidhinder is een berekening gemaakt voor de wegen met een zone, in dit geval de route Asserstraat/Nieuwe Rijksweg. De berekende waarden zijn weergegeven in figuur 4.1. Hierop zijn de nieuwe bouwvlakken geprojecteerd. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting maximaal 53 dB bedraagt. Hiervoor kan een hogere grenswaarde worden verleend.



Figuur 4.1 Geluidsbelasting Wet geluidhinder

Ook is in verband met een goede ruimtelijke ordening en het Bouwbesluit gekeken naar de totale geluidsbelasting, dus inclusief de wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze belasting is weergegeven in figuur 4.1. Hierin is de rood gearceerd zone (60 - 65 dB) geclassificeerd als een tamelijk slecht akoestisch klimaat. De oranje zone (55-60 dB) is een matig akoestisch klimaat en de gele zone (50-55 dB) is redelijk.



Figuur 4.2 Geluidsbelasting gecumuleerd

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorkeurgrenswaarde op een groot deel van het perceel wordt overschreden. Aan de maximale waarde van 63 dB kan worden voldaan. Binnen het grootste deel van het plangebied is sprake van een matig tot redelijk akoestisch klimaat. Gelet op de ligging van de woningen aansluitend op een gemengd centrumgebied acht de gemeente dit aanvaardbaar.

Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen beperking voor het plan. Voor meerdere woningen wordt een procedure hogere grenswaarden doorlopen. Bij de bouwaanvraag moet aangetoond worden dat er aan de binnenwaarde van het Bouwbesluit wordt voldaan. Daarmee is gewaarborgd dat in de woningen sprake is van een goed akoestisch klimaat.

4.4 Water en riolering

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden. Het plangebied ligt in het beheergebied van het waterschap Noorderzijlvest.

Het plan is afgestemd met het waterschap. De invloed van het plan op de waterhuishouding is zodanig dat de normale procedure voor de watertoets wordt doorlopen. Reden hiervoor is de aanwezigheid van

ondiepe storende lagen en een verhardingstoename van meer dan 750 m² binnen bebouwd gebied. Hierover vindt, op basis van de onderstaande uitgangspunten, nadere afstemming met het waterschap plaats.

Waterbeleid

Het beleid van het waterschap ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in de Beleidsnotitie Water en Ruimte. De notitie kan gebruikt worden als informatiebron voor advisering in het Watertoetsproces, waarmee het waterbelang wordt geborgd in ruimtelijke plannen. De beleidsnotitie is als leidraad bij deze watertoets gehanteerd.

Toename verhard oppervlak

Vanwege de toename van verharding moet er water gecompenseerd worden in de vorm van nieuw oppervlaktewater of andere vormen van waterberging. Als vuistregel voor kleinere plannen geldt dat 10% van de toename aan verharding te worden gecompenseerd. Het extra verhard oppervlak is circa 2.500 m². De compensatie aan waterbergend vermogen moet 10% ofwel circa 250 m² zijn. Het mag op de eigen kavel maar ook elders in het peilgebied worden gerealiseerd.

De mogelijkheden voor de uitvoering van de watercompensatie zijn besproken met de ontwikkelaar en het waterschap. Na bespreking van de diverse mogelijkheden is gezamenlijk besloten watercompensatie in de sloot langs de Eikenlaan als uitgangspunt te nemen. De ontwikkelaar komt hiervoor, voorafgaand aan de uitvoering van de plannen, met een concreet voorstel met betrekking tot de riolering, waarbij ook de beschikbare en noodzakelijke capaciteit van het bestaande vuilwaterriool in de Oude Asserstraat zal worden betrokken.

Riolering

Uitgangspunt is regenwater en rioolwater gescheiden af te voeren. In dit geval wordt het afvalwater op het bestaande rioleringsstelsel (onder vrij verval) aangeleverd en afgevoerd. Hiertoe wordt in de nieuwe ontsluitingsweg een nieuw riool aangelegd. Deze is aangesloten op een bestaande riolering die over de noordelijke rand van het plangebied ligt.

Schoon hemelwater wordt binnen het plangebied afgekoppeld op een ondergronds RWA-riool (eveneens in de nieuwe ontsluitingsweg) en oppervlakkig aangeleverd aan de watergang langs het Koffiedik. Deze watergang heeft een ondergrondse aansluiting op het gebied ten oosten van de Asserstraat, waar aanvullende waterberging wordt gerealiseerd. De afwatering van het peilgebied loopt via de Eikenlaan richting Nieuwe Stukken.

Grondwater

In nieuw bebouwd gebied wordt een minimale drooglegging geadviseerd van 1,30 meter. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 meter. De drooglegging van het huidige maaiveld tot het waterpeil in de sloot langs het Koffiedik is 1,20 meter. Bij de uitvoering van de plannen wordt hiermee rekening gehouden.

Proces

Het waterschap heeft ingestemd met de wijze waarop met de wateraspecten wordt omgegaan. Bij de uitvoering van de plannen wordt rekening gehouden met de uitgangspunten zoals beschreven in deze paragraaf. Hiermee is de watertoets afgerond.

4.5 Bodem

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Het plangebied is in het verleden gebruikt ten behoeve van een kerk. Het is niet aannemelijk dat als gevolg hiervan zodanige bodemverontreiniging is ontstaan, dat de bodem nu ongeschikt is voor het voorgenomen gebruik ten behoeve van wonen. Dit is bevestigd in een verkennend bodemonderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de bouwplannen voor een appartementengebouw op de locatie. Dit bodemonderzoek is inmiddels gedateerd en wordt geactualiseerd. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet in het geding. Voorafgaand aan de uitvoering van het plan is een verkennend bodemonderzoek nodig.

4.6 Archeologie

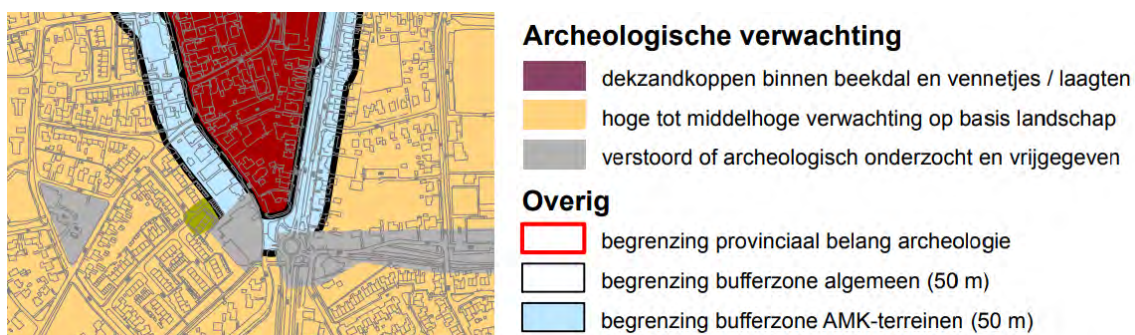
Wettelijk kader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Archeologisch beleidskader

De gemeente acht dit (op grond van wet- en regelgeving) wenselijk en noodzakelijk om de verschillende archeologische waarden te beschermen en te behouden. Voor een inzicht in de te verwachten waarden is de archeologische beleidskaart als onderdeel van de Structuurvisie Archeologie vastgesteld. Een fragment van deze kaart is weergegeven in figuur 4.1. Het plangebied is op basis van eerder onderzoek (Inventariserend archeologisch onderzoek, Steekproef rapport 2006-03/14) vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Nader archeologisch onderzoek is niet nodig. De voorgenomen bodemingrepen kunnen zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd.



Figuur 4.1 Fragment archeologische beleidskaart

Conclusie

Nader archeologisch onderzoek is niet nodig. De voorgenomen bodemingrepen kunnen zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd. Indien bij bodemingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen geldt ingevolge de Erfgoedwet een meldingsplicht.

4.7 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

De cultuurhistorische waarden die de provincie heeft aangewezen zijn vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur. Voor het plangebied zijn twee waarden van belang, namelijk de ligging in het landschap ‘De Kop van Drenthe’ en tevens de ligging aan een uitloper van een historische kern. Dit laatste gaat om het lint aan de historische hoofdweg, de Oude Asserstraat. Voor het gebied geldt het niveau van voorwaarden verbinden. De cultuurhistorische samenhang geldt als randvoorwaarde. Vroegtijdig in het planproces moet inzichtelijk worden gemaakt op welke wijze de cultuurhistorische samenhang als een van de (ruimtelijke) onderleggers voor nieuwe plannen wordt benut. Voor De Kop van Drenthe staat het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap voorop. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld, met de daarbij behorende landschappelijke waarden. Daarnaast is de ruimtelijke opzet van het esdorp karakteristiek. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied.

Op de cultuurhistorische beleidswaardenkaart, behorende bij de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 “Een juweel tussen twee provinciehoofdsteden” van de gemeente, is inzichtelijk gemaakt welke waarden waar aanwezig zijn. Uit deze kaart blijkt dat het centrum van Vries een zeer hoge cultuurhistorische waarde kent. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt gestreefd naar behoud en/of inpassing en borging door middel van een dubbelbestemming. Het plangebied ligt aan de rand, maar wil binnen deze zone. De aangrenzende woongebieden hebben een lage waarde. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt gestreefd naar een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze lage waardering houdt overigens niet in dat er geen ruimtelijke kwaliteit aanwezig is. De cultuurhistorische waardenkaart heeft als uitgangspunt de landschappelijke gaafheid sinds 1850-1900. Bij de ontwikkelingen van de woongebieden zijn diverse landschappelijke kenmerken verloren gegaan. Feitelijk geldt voor het plangebied dezelfde waarde als voor de woongebieden, namelijk een lage waarde waarbij gestreefd wordt naar verbetering. Gelet hierop is voor het plangebied (in zowel de geldende beheersverordening als in dit bestemmingsplan) geen dubbelbestemming opgenomen.

Het plangebied ligt centraal in het dorp en heeft zodoende geen directe relatie met het omliggende landschap. Voor de inrichting van het nieuwe woongebied is de bestaande stedelijke structuur, waaronder de ruimtelijke opzet van het esdorp aan de zijde van de Oude Asserstraat, als uitgangspunt gehanteerd. De uitgangspunten die van belang zijn voor de inpassing in de ruimtelijke opzet van het esdorp zijn op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd. Het gaat met name om de transparante en informele opzet en lage goothoogte van de woningen aan de zijde van de Oude Asserstraat. Op deze manier wordt voldaan aan de ambities ten aanzien van cultuurhistorie.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden. Dit gaat om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. In de provinciale verordening worden gebieden die van belang zijn voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nu Nationaal Natuurnetwerk (NNN) beschermd. De bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is ook geregeld in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en maakt geen deel uit van beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 3,5 kilometer ten oosten van het plangebied. Het gaat om het Drentsche Aa-gebied. Ook gebieden die tot de NNN behoren liggen op ruime afstand (minimaal 2 kilometer). Het toevoegen van 10 woningen op deze stedelijke locatie heeft geen invloed op de natuurwaarden van de genoemde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Voor een inzicht in de potentieel aanwezig beschermde soorten in het plangebied is een quickscan uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in Bijlage 3. Met deze quickscan vindt de toetsing aan het onderdeel soorten van de Wet natuurbescherming plaats. Op basis hiervan zijn met betrekking tot de aanwezigheid van beschermde flora en fauna de volgende conclusies te trekken:

- In en rond het plangebied is geschikt broedbiotoop voor een aantal broedvogels van de Habitatrictlijn en/of Vogelrichtlijn aanwezig zoals: koolmees, pimpelmees, roodborst, merel, tjiftjaf en winterkoning;
- Uitvoering tijdens het broedseizoen kan verstoring betekenen voor de broedvogels in het plangebied en in de directe omgeving;
- Voor overige mogelijk in het plangebied aanwezige soorten geldt een vrijstelling. Voor deze soorten is de zorgplicht van kracht.

Benodigde vervolgstappen

- Omdat in het plangebied zowel Vogelrichtlijnsoorten als Habitatrictlijnsoorten voorkomen, dient verstoring tijdens het broedseizoen geheel te worden voorkomen. Om negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden op de aanwezige broedvogels te voorkomen, dient te worden gewerkt buiten het broedseizoen (buiten de periode half maart t/m half juli);
- Om negatieve effecten op vliegroutes en foerageergebied voor vleermuizen te voorkomen, dienen de werkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- Wanneer verlichting in en rond het plangebied wordt aangebracht dient deze vleermuisvriendelijk te zijn. Dit betekent dat bij voorkeur zo min mogelijk verlichting wordt aangebracht en deze dient om-laag gericht te zijn en niet uit te stralen naar de omgeving. Hiervoor kunnen bijvoorbeeld lagere lichtmasten met een scherpe afsnede van de lichtinval worden ingezet;
- Voor soorten waarvoor een vrijstelling geldt is de zorgplicht van kracht. De zorgplicht houdt in dat schade aan wilde planten en dieren zoveel, als redelijkerwijs mogelijk is, wordt voorkomen. Dit kan door de werkzaamheden als volgt uit te voeren:
 1. Werk in één richting. Hierdoor kunnen eventuele grondgebonden zoogdieren zelfstandig het gebied verlaten;
 2. Om doding/beschadiging van watergebonden fauna te voorkomen, dient de fauna voorafgaand aan de werkzaamheden te worden weggevangen en in een vergelijkbare vijver worden ondergebracht. Hierna kan, in één richting werkend, de waterplas worden gedempt.

Nader onderzoek nesten eekhoorn

Naar aanleiding van een inspraakreactie is een nader onderzoek verricht naar het voorkomen van nesten van de eekhoorn. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 4. Uit dit onderzoek is gebleken dat, hoewel in het plangebied (mogelijk) eekhoorns, steenmarters en vleermuizen voorkomen, er geen essentiële leefgebieden van deze soorten aanwezig zijn. Er is in de directe omgeving voldoende alternatief foerageergebied voorhanden. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Conclusie

Vanuit de natuurwetgeving bestaan geen belemmeringen voor dit plan.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het toetsingskader wordt gevormd door verschillende besluiten en documenten (Bevi, Bevb, Bevt). Risico's zijn inzichtelijk gemaakt op de risicokaart die per provincie wordt bijgehouden.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Aanwezige risicobronnen

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Wel ligt langs de oostzijde van de Asserstraat - Nieuwe Rijksweg een hogedruk aardgastransportleiding. Het betreft een relatief kleine leiding, zonder plaatsgebonden risicocontour. De leiding heeft met een werkdruk van 40 bar een diameter van 6 inch een inventarisatieafstand van 70 meter, waarbinnen het groepsrisico onderzocht en verantwoord moet worden. Een deel van het plangebied ligt binnen deze zone.

Gemeentelijke visie op externe veiligheid

Met de Visie externe veiligheid geeft de gemeente Tynaarlo haar visie op de beheersing van veiligheidsrisico's binnen de gemeente. Het gaat dan om risico's als gevolg van opslag, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarmee geeft de gemeente ook het ambitieniveau aan. Op basis van deze visie wordt een nadere invulling gegeven aan de beleidsvrijheid op het gebied van externe veiligheid. Zo wordt aangegeven hoe de gemeente omgaat met (de verantwoording van) het groepsrisico en de richtwaarde bij het plaatsgebonden risico bij beperkt kwetsbare objecten.

Voor nieuwe situaties is volgens de ambitie van de gemeente voor zowel kwetsbare als beperkt kwetsbare objecten geen overschrijding van de grenswaarde van het plaatsgebonden risico acceptabel. Ook een overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet acceptabel geacht. Een toename van het groepsrisico is onder voorwaarden acceptabel.

Voor het plan betekent dit dat een toename van het aantal mensen voor wonen wordt geaccepteerd zolang de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Verder zal een toename van het groepsrisico altijd goed worden gemotiveerd waarbij de gemaakte keuzes worden verantwoord en vastgelegd in het bijbehorende document, bijvoorbeeld het bestemmingsplan of een milieuvergunning.

Voorafgaand aan de ontwerpfase van dit bestemmingsplan wordt de externe veiligheidssituatie in beeld gebracht door de Veiligheidsregio en in deze toelichting verwerkt.

4.10 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur "Nibm" vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten als deze niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine woningbouwlocaties (tot 1.500 woningen) vallen hier ook onder. Dit bestemmingsplan maakt het ontwikkelen van 10 woningen mogelijk. De ontwikkeling draagt zodoende niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien ligt Vries in een omgeving waar de luchtkwaliteit relatief hoog is. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.11 Kabels, leidingen en zoneringen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels, nutsleidingen en riolering in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdleidingen of -kabels die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

Hoofdstuk 5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Waar nodig worden de afzonderlijke bestemmingen voorzien van een toelichting. De wijze van bestemmen is afgestemd op de bestemmingen zoals opgenomen in de beheersverordening *Vries*. Het stedenbouwkundig kader, zoals beschreven in paragraaf 2.3 is de onderlegger geweest voor de verbeelding.

Groen

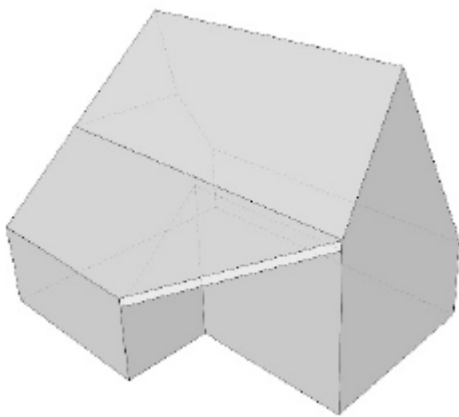
De centraal gelegen binnenweg wordt begeleid door openbaar groen dat bijdraagt aan een zichtlijn door het plangebied. Deze is daarom onder de bestemming 'Groen' gebracht. Deze bestemming is bedoeld voor structuurbepalend groen. In ondergeschikte mate zijn inritten voor naar de woningen mogelijk. Gebouwen en andere obstakels zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Woongebied

Binnen de bestemming 'Woongebied' is een flexibele uitwisseling van uit te geven woonkavels en daarbij behorende functies, zoals verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen en dergelijke mogelijk. Naast het wonen wordt in beperkte mate ruimte geboden voor aan huis verbonden beroepen. Omdat het zowel voor de ontsluiting van het nieuwe woongebied als voor het waarborgen van een zichtlijn en het voorkomen van sluipverkeer van belang is om de ontsluiting op de voorgestelde wijze te realiseren, is deze als zodanig aangeduid op de verbeelding.

De woningen moeten binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Voor de twee-aaneen te bouwen woningen aan de westzijde is een maximum van 6 woningen opgenomen. Deze kunnen een maximale goot- en bouwhoogte van 6, respectievelijk 11 meter krijgen. Hiermee zijn twee bouwlagen met kap mogelijk. De invulling van dit bouwvlak wordt verder vrij gelaten.

Voor de vier woningen aan de Oude Asserstraat is ook één bouwvlak opgenomen. Hierbinnen moeten woningen vrijstaand worden gebouwd. Voor deze woningen geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 3, respectievelijk 11 meter, waarmee een lage gootlijn is gewaarborgd. Het uitgangspunt is om de woningen asymmetrisch te bouwen, waarbij goot van de hoofdvorm aan één zijde een op de eerste bouwlaag ligt en aan de andere zijde op de tweede bouwlaag, maar de kap aan die zijde doorloopt tot over de garage. Hiervoor is bepaald dat 25% van de goot verhoogt mag worden tot ten hoogste 6 meter. De aan te houden afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens waarborgt een transparante invulling. De voorgestelde vormopbouw van de vrijstaande woningen is geïllustreerd in figuur 5.1.



Figuur 5.1 *Vormopbouw vrijstaande woningen*

Voor bijgebouwen geldt dat binnen het achtererfgebied een beperkte oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mogelijk is. De bijgebouwenregeling is afgestemd op de mogelijkheden uit het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ruimtelijke ordening is een belangenafweging. In deze toelichting zijn de verschillende belangen benoemd en afgewogen tegen het belang van woningbouw binnen het plangebied. Het bestemmingsplan doorloopt een procedure waarbij belanghebbenden zich kunnen uitspreken tegen de ontwikkeling en het plan. De resultaten uit de procedure geven inzicht in de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Inspraak en overleg

Omdat de gemeente de belanghebbenden wil betrekken bij de planvorming, is op basis van de Inspraakverordening de mogelijkheid tot inspraak verleend op het voorontwerpbestemmingsplan. Ook heeft het vooroverleg met de overlegpartners plaatsgevonden. Een verslag hiervan is opgenomen in de Reactienota inspraak en overleg, in Bijlage 5. Uit de inspraak- en overlegronde volgen geen belemmeringen voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar maken. Eventuele zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en al dan niet gegrond verklaard en al dan niet meegenomen in de vaststelling van het bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld.

Vaststelling

Na de ter inzagelegging besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan (en het beeldkwaliteitsplan). Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een plan wordt in eerste instantie bepaald door de financiële haalbaarheid ervan. Daarnaast is de grondexploitatie-regeling uit de Wro van belang voor de economische uitvoerbaarheid. Deze regeling bepaalt dat de gemeente de door haar gemaakte kosten kan verhalen. Het kostenverhaal heeft dus ook invloed op de haalbaarheid van het plan.

Financiële haalbaarheid

Over de verdeling van de kosten, voor de herinrichting van het openbaar gebied, zijn afspraken gemaakt. De kosten hiervoor komen uit financiële middelen van de ontwikkelaar. De kosten voor de ontwikkeling van de woningen worden verhaald uit de verkoop. In de exploitatieovereenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente zijn alle (financiële) afspraken vastgelegd. De plankosten zijn daarmee verzekerd. Daarmee is de financiële haalbaarheid geborgd.

Grondexploitatie

De grondexploitatie­regeling uit de Wro is van toepassing op dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woongebouwen. Dit zijn bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitatie­regeling bepaalt dat de gemeente in beginsel samen met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet vaststellen. Hiervan kan worden afgezien als de kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten.

In dit geval is het niet nodig om eisen te stellen ten aanzien van fasering van de ontwikkeling. Over de overdracht van boven- en ondergrondse infrastructuur zijn afspraken gemaakt en vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. Van de verplichting tot het opstellen van een grondexploitatieplan kan daarom worden afgeweken.

Bijlage bij de toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Gebiedsbeschrijving

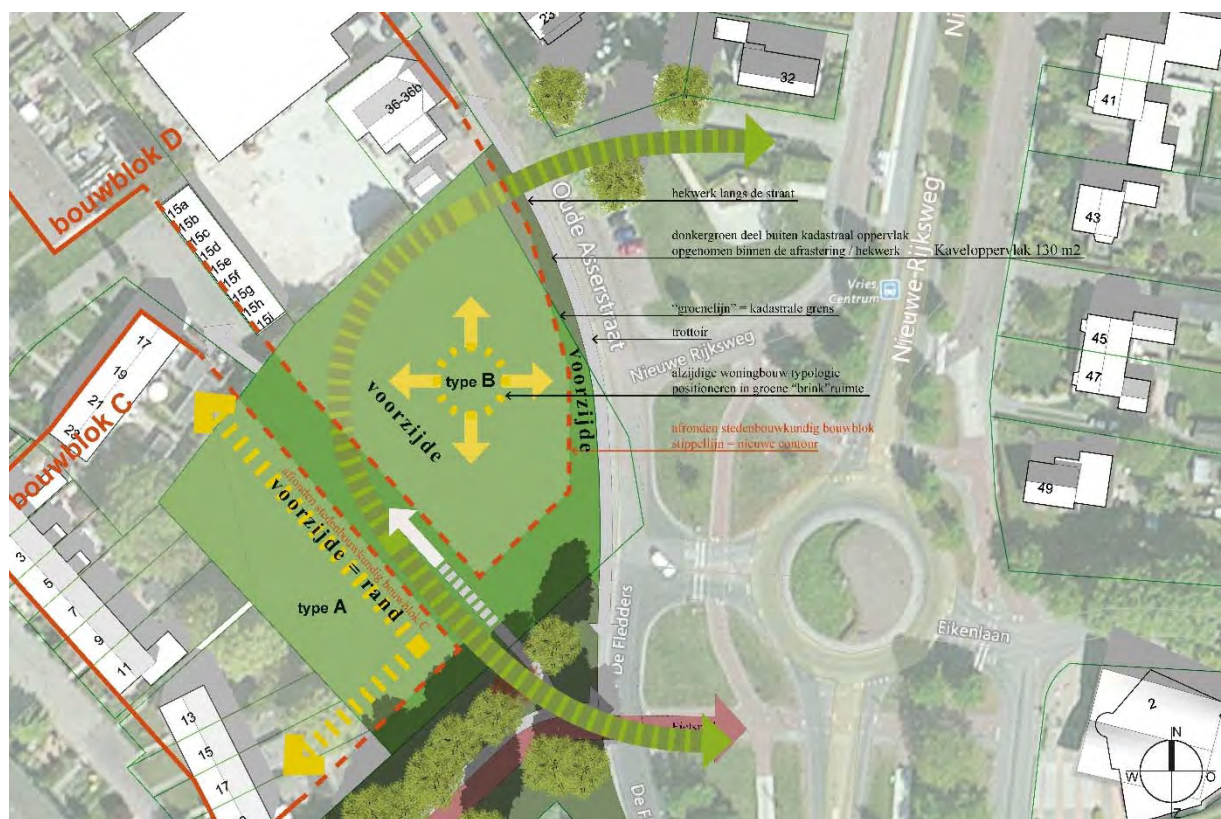
Vries is van origine een Esdorp. Een radiaal patroon van wegen verbindt Vries met de omliggende dorpen. Rond 1930 is een rijksweg door Vries aangelegd, die Assen met Groningen verbindt.

De voorzijde van de kavel grenst op geringe afstand van de Nieuwe Rijksweg. De kavel is 3958m² groot en wordt langs 2 zijden begrenst door bestaande zij- en achtertuinen. Aan de zuidzijde grenst de kavel aan een groene singel.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Qua welstand wordt voor dit gebied een zorgvuldig en evenwichtig bebouwingsbeeld nagestreefd, afgestemd op de omringende bebouwing.

Locatie



De locatie is in 2 delen verdeeld met een binnenstraatje tussen de 2 delen. Waardoor een zichtlijn en relatie ontstaat met de groene singelrand.

Het gebied aangeduid met type B dat feitelijk onderdeel uitmaakt van bouwblok D, krijgt een alzijdige uitstraling en typologie. Langs de buitenrand (Oude Asserstraat) en langs de nieuwe binnenruimte ontstaan 2 voorkant situaties. Beoogd wordt zoveel mogelijk transparantie te creëren naar de woningen, aangeduid met type A, die als wand de rug vormen van deze plek en een afronding vormen van bouwblok C.

De woningtypologie refereert naar een mogelijke “brink” situatie. Voor- en achterkanten gaan geruisloos in elkaar overlopen. Zodanig dat er geen formele voorkant is en geen achterkant situatie ontstaat in de binnenstraat.

Historisch gezien zijn de woningen en boerderijen langs de oude Asserstraat kleinschalig van schaal en maat. Deze schaalverhouding wordt doorgezet in de verschijningsvorm van de woningen in deelgebied aangeduid met type B.

Welstandscriteria

Ligging/situering

- De bebouwing dient min of meer vrij in de ruimte te liggen;
- De bouwvlakken staan in een duidelijke verspringende rooilijn met kleine hoekverdraaiing;
- De oriëntatie/richting van de hoofdvorm en de representatieve gevel is gericht op de weg;
- Streven naar een “dorpse” overgang van openbaar naar privaat middels eenvoudig groenaanleg, en het handhaven van de bestaande groenstructuur bomen langs de Oude Asserstraat;



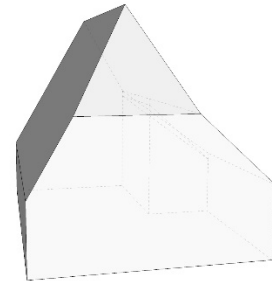
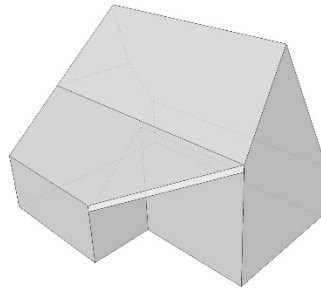
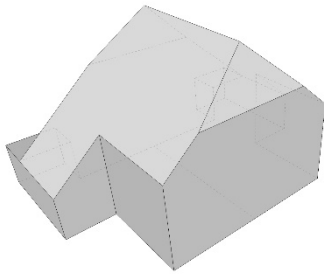
“Wisselende gevellijnen met verspringen”

Massa/plaatsing

- De hoofdvorm dient te worden bepaald door één of twee bouwlaag met een duidelijke uniforme kapvorm en kaphelling,
- De massaopbouw is overwegend enkelvoudig, samengestelde massaopbouw is incidenteel beperkt mogelijk.
- De vormbehandeling is geënt op zorgvuldige ambachtelijk-traditionele bouw; gerefereerd wordt naar de typologie van de Brink.
- Bijgebouwen, carports alsmede aan- en uitbouwen in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving. Onderdeel van het hoofdvolume als geheel en niet ondergeschikt als zodanig te herkennen.

Vorm/gevelopbouw

- Detaillering is eenvoudig, zorgvuldig maar verzorgd (zoals blijkt uit duidelijke dagmaten, kozijn- en raamverhoudingen, zorgvuldig vormgegeven goten en dergelijke);
- Nieuwe invullingen kunnen modern zijn, mits ze respect tonen voor de omliggende kwaliteiten (zonder dat daarbij direct sprake is van imitatie).



“Vorm opbouw 2 kapper”

- Voorzijde hoog
- Geïntegreerde bijgebouwen
- Wand vorming

“vormopbouw vrijstaande”

- lage gootlijnen rondom
- autonoom

Materiaal/kleurgebruik

- Gevels met toepassing van baksteen in aardekleuren en/of geheel of gedeeltelijk hout;
- Daken met gebakken pannen en/of hout, met uitzondering van hoogglans geglazuurde of daarmee gelijk te stellen dakpannen, die niet passend zijn in een historische omgeving;
- Afwijkende materialen en kleuren dienen respectvol te zijn ten opzichte van omliggende kwaliteiten;
- Het kleurgebruik is traditioneel;



“Ingetogen materiaal gebruik”



“Mogelijke sfeerimpressie woning typologieën”

Bijlage 2 Advies geluidssituatie

ADVIES Oude Asserstraat 38



aan : Delia Nijdam
van : Frank de Vries RUD- Advies
datum : 01-08-2017
onderwerp : gevelbelasting plan Oude Asserstraat 38

Op verzoek van gemeente Tynaarlo is de gevelbelasting bepaald op het perceel Oude Asserstraat 38 in Vries. Aanleiding is het voornemen om de open plek op te vullen met een aantal woningen.

Locatie

De locatie is gelegen in de invloedssfeer van de Oude Asserstraat, de Fledders, de rotonde, de Nieuwe Rijksweg en de Asserstraat. De rotonde, de Nieuwe Rijksweg en de Asserstraat hebben op grond van de Wet geluidhinder een zone, de Oude Asserstraat en de Fledders zijn 30 km/uur wegen en hebben geen zone.

Toetsingskader

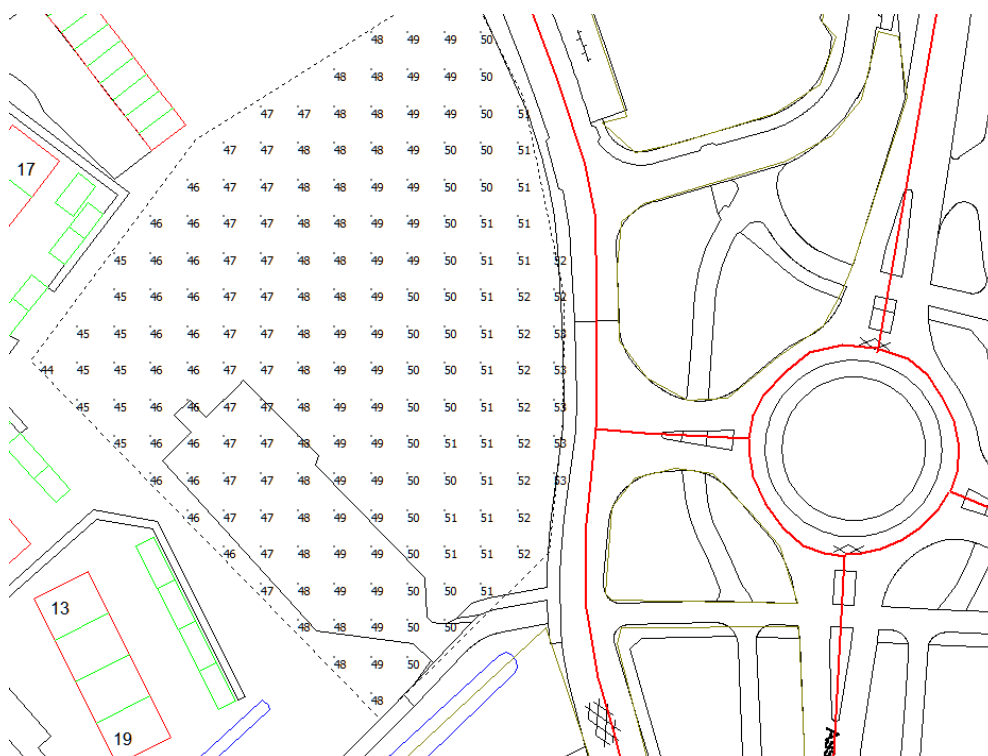
Voor toetsing aan de Wet geluidhinder is een berekening gemaakt voor de wegen met een zone. Voor toetsing moet een correctie van 5 dB worden toegepast (art. 110 Wgh.). De voorkeurgrenswaarde bedraagt 48 dB. De maximaal te verlenen hogere waarde bedraagt 63 dB (art.83 lid2 Wgh.).

Goede Ruimtelijke ordening

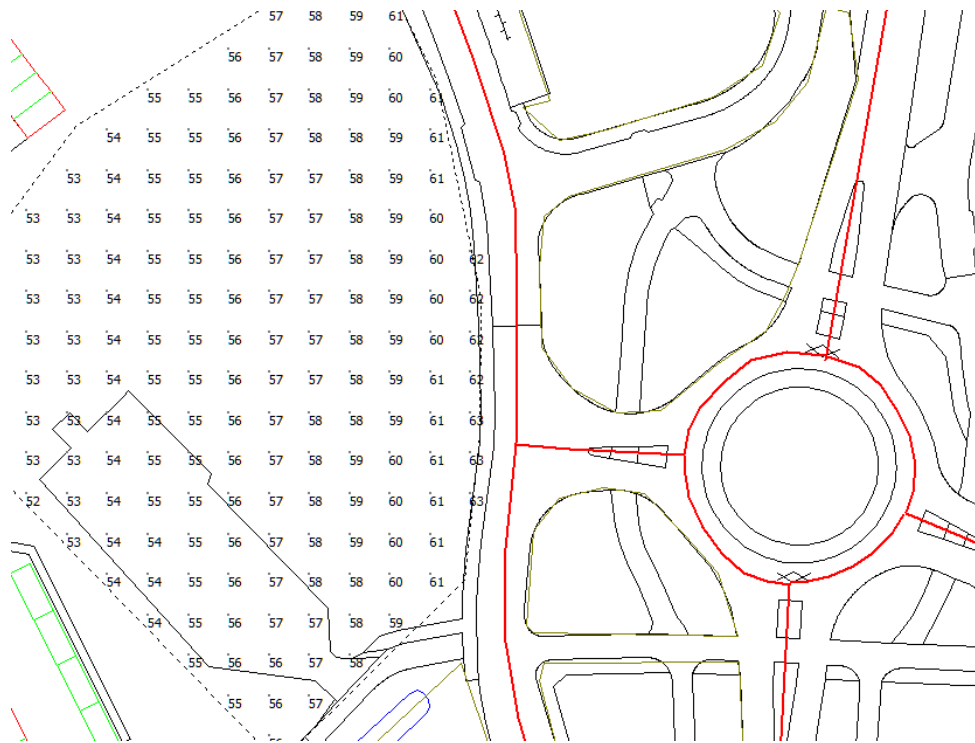
Daarnaast is in verband met een goede ruimtelijke ordening en het Bouwbesluit gekeken naar de totale geluidsbelasting.

Resultaten

De resultaten van de berekeningen worden hieronder weergegeven.

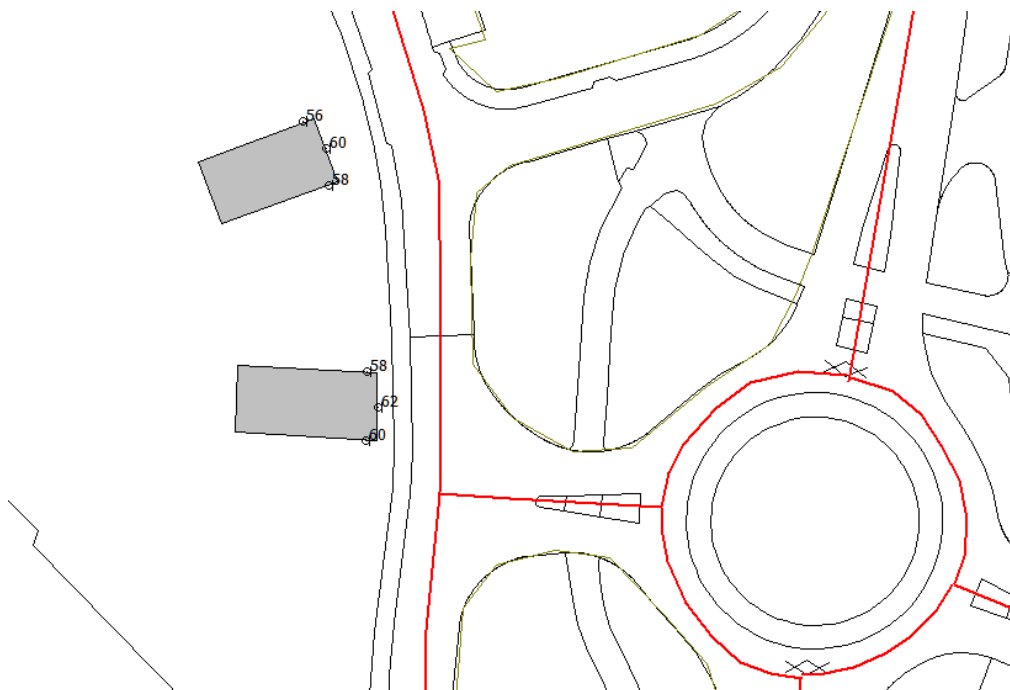


Figuur 1: Geluidbelasting voor de Wet geluidhinder



Figuur 2: Totale geluidsbelasting (incl. 30km/u wegen)

Verder is er een berekening gemaakt van de gevelbelasting op 2 woningen in het plan. Vanwege het ontbreken van een ondergrond op schaal en rijksdriehoek zijn 2 woningen indicatief in het model ingetekend.



Figuur 3: Gevelbelasting voor Bouwbesluit

Beschouwing resultaten

Uit berekening blijkt dat de voorkeurgrenswaarde op een groot deel van het perceel wordt overschreden. Aan de maximale waarde van 63 dB kan worden voldaan. Gelet op de hoge gevelbelasting van 62 dB zal een en ander in het kader van de ruimtelijke ordening goed gemotiveerd moeten worden, waarbij ook naar eventuele alternatieven gekeken zou moeten worden.

Daarnaast zal er gelet op de hoge geluidsbelasting extra aandacht moeten zijn voor de gevelisolatie om aan het Bouwbesluit te voldoen. De akoestisch kwaliteit is op het perceel tamelijk slecht te noemen.

gecumuleerde L_{DEN} *	classificering milieukwaliteit
< 50	Goed
50 – 55	Redelijk
55 – 60	Matig
60 – 65	Tamelijk slecht
65 – 70	Slecht
> 70	Zeer slecht

Indicatieve classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving

Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen beperking voor het plan. Voor meerdere woningen zal een hogere grenswaarde moeten worden verleend. Bij de bouwaanvraag zal aangetoond moeten worden dat er aan de binnenwaarde van het Bouwbesluit wordt voldaan.

NB

De exacte waarden kunnen pas berekend worden wanneer er van een definitief plan een ondergrond op schaal en rijksdriehoek wordt aangeleverd in dxf- of dwg-formaat.

Bijlage 3 Quickscan soorten Wet natuurbescherming



Quickscan soorten Wet natuurbescherming Oude Asserstraat





**Quickscan soorten
Wet natuurbescherming
Oude Asserstraat**

Status

Definitief

Datum

13 november 2017

Handtekening

Wijnanda Hulsegge

Inhoud

1 Inleiding	5	
1.1	Wettelijk kader	5
1.2	Onderzoeksmethode	6
1.3	Ligging en beschrijving plangebied	6
1.4	Planbeschrijving	7
2 Resultaten en effecten	9	
2.1	Vogelrichtlijnsoorten	9
2.1.1	Broedvogels	9
2.2	Habitatrichtlijnsoorten	10
2.2.1	Planten	10
2.2.2	Broedvogels	10
2.2.3	Vleermuizen	10
2.2.4	Grondgebonden zoogdieren	12
2.2.5	Reptielen en amfibieën	12
2.2.6	Vissen, insecten en ongewervelden	12
2.3	Nationaal (Andere) beschermde dier- en plantensoorten	12
3 Conclusie	14	

3.1	Conclusie beschermde soorten	14
<hr/>		
3.2	Benodigde vervolgstappen	14
<hr/>		
4	Literatuur en bronnen	15
<hr/>		

1 | Inleiding

De opdrachtgever wil op de voormalige kerklocatie aan de Oude Asserstraat 38 te Vries, tien grondgebonden woningen realiseren.

Effecten op beschermde soorten als gevolg van de gewenste ontwikkeling, kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Een toetsing aan het onderdeel soortenbescherming van de Wet natuurbescherming is dan ook noodzakelijk.

Deze quickscan geeft antwoord op de volgende vragen:

- Welke beschermde flora en fauna zijn aanwezig of kunnen in het plangebied en omgeving aanwezig zijn?
- Kunnen de geplande werkzaamheden negatieve effecten hebben op beschermde flora en fauna?
- Zo ja, welke effecten kunnen optreden en welke maatregelen zijn dan nodig om deze negatieve effecten te voorkomen?
- Indien schade niet volledig is te vermijden, welke vervolgstappen zijn dan aan de orde?

1.1 Wettelijk kader

Per 1 januari 2017 zijn de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet opgegaan in één nieuwe wet: de Wet natuurbescherming (Wnb). Hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming betreft het onderdeel soorten, voorheen de Flora- en faunawet. Met deze quickscan vindt de toetsing aan het onderdeel soorten van de Wet natuurbescherming plaats.

In de Wet natuurbescherming worden drie beschermingsregimes onderscheiden:

1. Vogelrichtlijnsoorten (artikel 3.1 - 3.4)
2. Habitatrichtlijnsoorten en soorten genoemd in de verdragen Bern en Bonn (artikel 3.5 - 3.9)
3. Andere soorten (artikel 3.10 - 3.11; bijlage onderdeel A en B)

In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd. Een aantal vogelsoorten valt dan zowel onder het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn als onder de Habitatrichtlijn. Het beschermingsregime van Habitatrichtlijnsoorten is ten aanzien van verstoring strenger dan die van Vogelrichtlijn soorten. Voor vogels die vermeld staan in de Vogelrichtlijn geldt dat verstoring tijdens het broedseizoen geen overtreding van de wet inhoudt, mits de verstoring geen wezenlijke invloed heeft op de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor vogels die genoemd worden in de verdragen van Bonn en Bern geldt dat zij tijdens het broedseizoen niet mogen worden verstoord. Los van het beschermingsregime blijft het doden van vogels, beschadigen en/of vernielen van nesten een overtreding van de wet.

De lijst 'jaarrond beschermde nesten' die onder de Flora- en faunawet is opgesteld, is ook onder de Wnb geldig. Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, de zorgplicht (artikel 1.11) voor alle in het wild levende dieren.

Voor dit project is de provincie Drenthe het bevoegd gezag voor de uitvoering van de Wet natuurbescherming en voor het verlenen van een eventuele ontheffing. De provincie Drenthe heeft voor de implementatie van de Wet natuurbescherming een verordening vastgesteld. Hierin is onder meer de lijst met vrijgestelde soorten te vinden.

1.2 Onderzoeksmethode

Voor het bepalen van de mogelijke effecten van de geplande werkzaamheden is het noodzakelijk te weten welke beschermde soorten aanwezig zijn en kunnen zijn, in en in de omgeving van het plangebied. Hiervoor is bronnenonderzoek en een veldbezoek uitgevoerd.

Bronnenonderzoek

Het bronnenonderzoek bestaat uit het raadplegen van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFD) en vrij beschikbare verspreidingsgegevens van beschermde soorten. Hiervoor zijn de meest actuele en relevante bronnen geraadpleegd (zie ook hoofdstuk 4).

Veldonderzoek

Op 25 september 2017 is een verkenning in het plangebied en de directe omgeving (onderzoeksg gebied) uitgevoerd door een ecooloog van Buro Bakker. Tijdens dit veldbezoek is een beoordeling gemaakt van het plangebied als geschikt leefgebied voor beschermde flora en fauna. Tevens zijn de waargenomen beschermde soorten genoteerd.

1.3 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied betreft de voormalige locatie van de Ontmoetingskerk aan de Oude Asserstraat 38 te Vries (Foto 1).



Foto 1 *Ligging van het plangebied*

Door het jarenlang ongemoeid te laten heeft het plangebied zich kunnen ontwikkelen tot een klein en ondoordringbaar bosperceeltje met braamstruiken en bomen tot ca. 6 meter hoogte zoals: eik, esdoorn, zwarte els, berk. Aan de zuidrand van het terrein staan wat oudere en hogere bomen zoals: esdoorn en eiken die begroeid zijn met klimop. De hogere bomen aan de westrand maken geen deel

uit van het plangebied. De flora op het terrein wordt gekenmerkt door soorten die het dynamische karakter van het gebied aantonen zoals: pitrus en teunisbloem en ruigtesoorten zoals: rode klaver, vrouwenmantel en heermoes. In het plangebied ligt een waterplas. Deze stond deels droog en bevatte in de diepere delen water. De vegetatie in de waterplas bestaat o.a. uit riet en lisdodde en opslag van wilg. Het terrein wordt omheind door een hekwerk, waardoor het niet (of moeilijk) toegankelijk is voor omwonenden of honden. Door de vele bramenstruiken is het gebied slecht begaanbaar. Zie Foto 2 voor een impressie van het plangebied.



Dichte begroeiing in het plangebied



Ruigte soorten bij de ingang van het plangebied



Waterplas met riet

Foto 2 *Impressie van het plangebied*



Oudere en hogere bomen in het zuiden

1.4 Planbeschrijving

Op de locatie van het plangebied worden tien grondgebonden woningen gerealiseerd (Foto 3). Voor de realisatie worden de huidige bomen, struiken en opslag uit het plangebied verwijderd. Daarna wordt de bouwlocatie bouwrijp gemaakt. De plas water op de plek van de fundering van de eerder aanwezige kerk wordt gedempt en er komt een ontsluiting over het terrein met daarlangs een aantal lantaarnpalen.

De realisatie zal naar verwachting in de tweede helft van 2018 plaatsvinden.



Foto 3 *Impressie van de nieuwbouw*

2 | Resultaten en effecten

Dit hoofdstuk beschrijft de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Per beschermingsregime zijn de effecten beschreven en getoetst aan de Wet natuurbescherming. Vervolgens zijn de eventuele vervolgstappen aangegeven. In dit hoofdstuk is een onderscheid gemaakt in Vogelrichtlijnsoorten (paragraaf 2.1), Habitatrichtlijnsoorten (paragraaf 2.2) en Nationaal beschermde soorten (paragraaf 2.3).

Uit bronnen onderzoek (NDFF) blijkt dat er geen gegevens van beschermde soorten in het plangebied zijn. In de directe omgeving zijn geen NDFF gegevens van beschermde vleermuizen die een functionele relatie met het plangebied hebben. Wel zijn er in de grotere omgeving NDFF gegevens van de volgende broedvogels: vink, vuurgoudhaan, winterkoning, zanglijster, zwartkop, groenling, grote bonte specht, heggemus, merel, roodborst, tjiftjaf en zoogdieren: eekhoorn en egel.

2.1 Vogelrichtlijnsoorten

2.1.1 Broedvogels

Tijdens het veldbezoek zijn de volgende vogels in en om het plangebied waargenomen: koolmees, pimpelmees en roodborst.

Aanwezige soorten

Jaarrond beschermde nesten

Het plangebied is ongeschikt voor de jaarrond beschermde nesten van gierzwaluw en huismus. Deze soorten hebben een (schuin) pannendank, ruimte onder goten en daklijsten of gaten in een muur nodig. Dit ontbreekt in het plangebied. Er zijn geen nesten aangetroffen van jaarrond beschermde roofvogels. Ook zijn hier geen NDFF gegevens van bekend. De aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten is daarom uitgesloten.

Overige broedvogels

In en rondom het plangebied zijn beschermde broedvogels aangetroffen zoals: koolmees, pimpelmees en roodborst. Deze en andere broedvogels zoals: merel, tjiftjaf en winterkoning kunnen in en om het plangebied tot broeden komen.

Effecten en vervolg

Jaarrond beschermde nesten

Voor een aantal vogelsoorten geldt dat zij hun nestplaatsen en/of hun vaste rust- en verblijfplaatsen jaarrond in gebruik hebben, of hier jaarlijks weer naar terugkeren. Deze nesten vallen jaarrond onder het beschermingsregime van artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming voor soorten van de Vogelrichtlijn of onder artikel 3.5 voor soorten van de Habitatrichtlijn (zie paragraaf 2.2.2).

Door de afwezigheid van geschikte broedplekken zijn negatieve effecten van de werkzaamheden op deze jaarrond beschermde nesten uit te sluiten.

Overige broedvogels

In het onderzoeksgebied is beperkt geschikte broedgelegenheid aanwezig voor een aantal broedvogels. (Opzettelijke) verstoring van vogelrichtlijnsoorten is alleen toegestaan als er geen wezenlijke invloed is op de gunstige staat van instandhouding van de soorten. Omdat in het onderzoeksgebied zowel Vogelrichtlijnsoorten als Habitatrichtlijnsoorten voorkomen, dient verstoring tijdens het broed-

seizoen geheel te worden voorkomen. Dit betekent dat alle werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen mogen plaatsvinden.

2.2 Habitatrichtlijnsoorten

2.2.1 Planten

Aanwezige soorten

Er zijn vier planten beschermd onder de Habitatrichtlijn (HR), te weten: drijvende waterweegbree, groenknolorchis, kruipend moerasscherm en zomerschroeforchis. Deze soorten komen alleen in zeer specifieke milieus voor en zijn afhankelijk van kalkrijke, voedselarme en vochtige tot natte omstandigheden met kwelinvloed. De beschermde planten van de Habitatrichtlijn eisen voedselarme en extensief beheerde omstandigheden. Daarvan is in het plangebied geen sprake en daardoor is het plangebied (on)geschikt voor planten van de Habitatrichtlijn.

Effecten en vervolg

Vanwege het ontbreken van geschikte groeiplaatsen, zijn negatieve effecten uitgesloten. Omdat effecten zijn uitgesloten zijn vervolgstappen voor beschermde flora niet aan de orde.

2.2.2 Broedvogels

Aanwezige soorten

Jaarrond beschermde nesten

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen in het plangebied.

Overige broedvogels

De volgende vogels zoals benoemd en beschreven in paragraaf 2.1 vallen óók onder de HR en kunnen in het plangebied tot broeden komen: koolmees, pimpelmees, roodborst, tiftjaf en winterkoning.

Effecten en vervolg

Een deel van de aanwezige broedvogels (zie paragraaf 2.1) vallen ook onder het beschermingsregime van de Habitatrichtlijn. Vogels die onder het beschermingsregime van de Habitatrichtlijn vallen mogen niet worden verstoord tijdens het broedseizoen. Verstoring van broedvogels tijdens het broedseizoen dient dan ook geheel te worden voorkomen. De effecten en benodigde vervolgstappen staan beschreven in paragraaf 2.1.

2.2.3 Vleermuizen

Aanwezige beschermde soorten

Uit bronnen onderzoek (NDFF) blijkt dat er geen gegevens van beschermde soorten in het plangebied zijn. Ook in de directe omgeving zijn geen NDFF gegevens van beschermde soorten die een functionele relatie met het plangebied hebben.

Verblijfplaatsen

Vleermuizen verblijven in bomen en/of gebouwen. In het plangebied zijn bomen met geschikte holtes afwezig. De meeste bomen betreffen jong opschot waarbij nog geen holten kunnen ontstaan. Bij de oudere bomen aan de randen van het plangebied ontbreken eveneens holten die als verblijfplaats voor vleermuizen kunnen dienen. Het plangebied bevat ook geen gebouwen. Daardoor ontbreken verblijfplaatsen voor vleermuissoorten.

Essentiële vliegroutes

Essentiële vliegroutes, die verblijfplaatsen en foeragegebied verbinden, bestaan uit lijnvormige structuren, zoals bomenrijen, gebouwen en watergangen. Het plangebied bestaat uit bomen en struiken. De randen van het plangebied kunnen worden gebruikt als vliegroute (zie Foto 4). Door de nieuwbouw zullen deze vliegroutes niet of minder gebruikt gaan worden. De reden hiervoor is dat de afstand die de vleermuizen moeten overbruggen zonder een verbindende boomkroon onderweg

tegen te komen te groot kan worden. Het plan (Foto 3) toont echter een aantal bomen die dit beperkt kunnen opvangen. Ook zullen de nieuwe woningen als lijnvormig element gebruikt kunnen worden. De mogelijke vliegroutes zijn niet essentieel omdat meerdere lijnvormige structuren in de omgeving aanwezig zijn en blijven. Hierdoor blijven vliegroutes voor vleermuizen behouden.

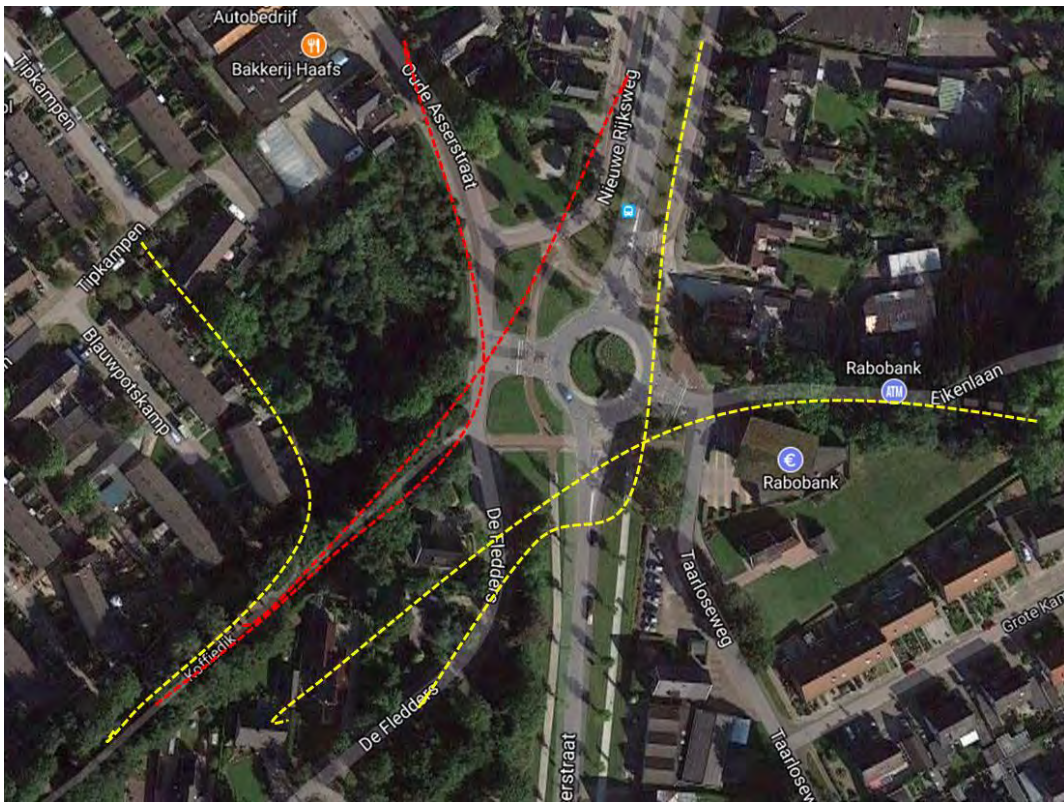


Foto 4 Mogelijke vliegroutes. Geel blijft intact. Rood wordt mogelijk minder gebruikt. Bron: Bing Maps.

Essentieel foerageergebied

Binnen het plangebied ontbreekt belangrijk onmisbaar foerageergebied. Het plangebied is geschikt als foerageerplek voor vleermuizen, vanwege aanwezigheid van insectenrijke plekken (luwte bij bomen en aanwezigheid van water). Er zijn voldoende geschikte foerageerplekken aanwezig buiten het plangebied. Vleermuizen maken verder gebruik van groenelementen zoals tuinen, bomenrijen, luwte van gebouwen en parken, die in de omgeving voldoende voorhanden zijn. Het plangebied maakt dus deel uit van een veel groter gebied waarin geschikt foerageergebied aanwezig is. Essentieel en onmisbaar foerageergebied is daarom niet aanwezig in het plangebied.

Effecten en vervolg

Het plangebied is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Voor de quickscan is er van uitgegaan dat de werkzaamheden overdag worden uitgevoerd, waardoor tijdens de aanlegfase geen uitstraling van verlichting plaatsvindt. Vleermuizen zijn gevoelig voor lichtverstroking. Effecten op langs vliegende vleermuizen als gevolg van verlichting moet worden voorkomen. Het is van belang dat de verlichting die rond en in het plangebied wordt aangebracht vleermuisvriendelijk is, waarbij de verlichting naar beneden is gericht en niet op de omgeving uitstraalt. Daarmee worden de aanwezige potentiële vliegroutes en foerageergebied niet verstoord.

2.2.4 Grondgebonden zoogdieren

Aanwezige beschermde soorten

In de verspreidingsgegevens en de NDFF ontbreken waarnemingen van beschermde grondgebonden zoogdieren. Grondgebonden zoogdieren zoals otter en bever die beschermd zijn onder de Habitatrictlijn, komen in de Provincie Drenthe voor. Deze soorten zijn gebonden aan specifieke omstandigheden, zoals geschikte oevers en wateren welke in het plangebied afwezig zijn. Deze soorten komen alleen voor langs grote wateren, in moerasgebieden of in beekdalen. In het stedelijk gebied, waar het plangebied in gelegen is, is het uitgesloten dat deze zoogdieren aanwezig zijn. Deze soorten vinden binnen het plangebied daarom geen geschikt habitat. Daarmee kan de aanwezigheid van beschermde zoogdieren worden uitgesloten.

Effecten en vervolg

De geplande werkzaamheden leiden niet tot negatieve effecten op grondgebonden zoogdieren. Vervolgstappen zijn zodoende niet aan de orde.

2.2.5 Reptielen en amfibieën

Aanwezige beschermde soorten

De aanwezigheid van (beschermde) reptielen van de Habitatrictlijn, kan op voorhand worden uitgesloten. Deze komen niet in de regio voor. Door het ontbreken van voortplantingswateren zoals venen en geschikte sloten, is het plangebied ongeschikt voor beschermde amfibieën van de Habitatrictlijn. Ook ontbreken waarnemingen in de NDFF.

Effecten en vervolg

Vanwege het ontbreken van waarnemingen en geschikte omstandigheden, zijn effecten uitgesloten en vervolgstappen voor reptielen en amfibieën van de Habitatrictlijn niet aan de orde.

2.2.6 Vissen, insecten en ongewervelden

Aanwezige beschermde soorten

De aanwezigheid van beschermde vissen, insecten en ongewervelden van de Habitatrictlijn is uit te sluiten. Dit omdat omstandigheden zoals geschikte vegetatie en vennetjes ontbreken binnen het plangebied. De aanwezige waterplas is begroeid met veel riet en staat niet in verbinding met overige wateren. Ook ontbreken waarnemingen in de NDFF.

Effecten en vervolg

Vanwege het ontbreken van waarnemingen en geschikte omstandigheden voor beschermde vissen, insecten en ongewervelden, zijn effecten uitgesloten en vervolgstappen niet aan de orde.

2.3 Nationaal (Andere) beschermde dier- en plantensoorten

Aanwezige beschermde soorten

Uit bronnen onderzoek (NDFF) blijkt dat er gegevens van beschermde soorten in het plangebied zijn, namelijk de eekhoorn en egel. De eekhoorn is beschermd. De egel is vrijgesteld. Voor Nationaal beschermde reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en ongewervelden en planten ontbreekt geschikt habitat. Tijdens het veldbezoek zijn geen nesten van eekhoorns aangetroffen in het plangebied. Voor steenmarter is geschikt, maar niet essentieel, foerageergebied aanwezig in het plangebied. Het plangebied is echter niet geschikt als verblijfplaats door het ontbreken van gebouwen. Ook zijn geen sporen aangetroffen van de steenmarter. Er zijn voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig buiten het plangebied.

Enkele muizensoorten zoals bosmuis en veldmuis of andere kleine zoogdieren zoals egel kunnen gebruik maken van het plangebied. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling.

Het aanwezige water is geschikt als voortplantingsgebied voor de bastaardkikker, bruine kikker en gewone pad. Ook kunnen aanwezige takkenhopen als overwinteringsbiotoop worden gebruikt.

Effecten en vervolg

Voor de eventueel aanwezige Nationaal beschermde soorten geldt conform de verordening natuurbescherming provincie Drenthe, een algehele vrijstelling. Eventuele schade aan soorten, waarvoor een vrijstelling geldt, hoeft niet te worden gecompenseerd. Wel is op deze soorten de zorgplicht van kracht (Wet natuurbescherming artikel 1.11). De zorgplicht houdt in dat schade aan wilde planten en dieren zoveel, als redelijkerwijs mogelijk is, wordt voorkomen.

3 | Conclusie

3.1 Conclusie beschermde soorten

Op basis van de quickscan zijn met betrekking tot de aanwezigheid van beschermde flora en fauna de volgende conclusies te trekken:

- In en rond het plangebied is geschikt broedbiotoop voor een aantal broedvogels van de Habitatrichtlijn en/of Vogelrichtlijn aanwezig zoals: koolmees, pimpelmees, roodborst, merel, tjiftjaf en winterkoning;
- Uitvoering tijdens het broedseizoen kan verstoring betekenen voor de broedvogels in het plangebied en in de directe omgeving;
- Voor overige mogelijk in het plangebied aanwezige soorten geldt een vrijstelling. Voor deze soorten is de zorgplicht van kracht (Wet natuurbescherming artikel 1.11).

3.2 Benodigde vervolgstappen

- Omdat in het plangebied zowel Vogelrichtlijnsoorten als Habitatrichtlijnsoorten voorkomen, dient verstoring tijdens het broedseizoen geheel te worden voorkomen. Om negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden op de aanwezige broedvogels te voorkomen, dient te worden gewerkt buiten het broedseizoen (buiten de periode half maart t/m half juli);
- Om negatieve effecten op vliegroutes en foerageergebied voor vleermuizen te voorkomen, dienen de werkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- Wanneer verlichting in en rond het plangebied wordt aangebracht dient deze vleermuisvriendelijk te zijn. Dit betekent dat bij voorkeur zo min mogelijk verlichting wordt aangebracht en deze dient omhoog gericht te zijn en niet uit te stralen naar de omgeving. Hiervoor kunnen bijvoorbeeld lagere lichtmasten met een scherpe afsnede van de lichtinval worden ingezet;
- Voor soorten waarvoor een vrijstelling geldt is de zorgplicht van kracht. De zorgplicht houdt in dat schade aan wilde planten en dieren zoveel, als redelijkerwijs mogelijk is, wordt voorkomen. Dit kan door de werkzaamheden als volgt uit te voeren:
 - Werk in één richting. Hierdoor kunnen eventuele grondgebonden zoogdieren zelfstandig het gebied verlaten;
 - Om doding/beschadiging van watergebonden fauna te voorkomen, dient de fauna voorafgaand aan de werkzaamheden te worden weggevangen en in een vergelijkbare vijver worden ondergebracht. Hierna kan, in één richting werkend, de waterplas worden gedempt.

4 | Literatuur en bronnen

- Buro Bakker (2011) - Actualisatie Oude Asserstraat 38 te Vries (P11107)
- Kapteyn, K., 1995. Vleermuizen in het landschap. Over hun ecologie, gedrag en verspreiding. Schuyt & Co Uitgevers, Haarlem.
- Nationale Databank Flora en Fauna. Geraadpleegd 18 september 2017.
- SOVON Vogelonderzoek Nederland 2002. Atlas van de Nederlandse Broedvogels 1998 - 2000. Nederlandse fauna 5. Nationaal Natuurhistorisch museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey - Nederland, Leiden.
- Toelichting aanvraagformulier soortenbescherming, Provincie Drenthe.

Websites

- www.ravon.nl
- www.sovon.nl
- www.verspreidingsatlas.nl/planten
- www.vogelbescherming.nl
- www.zoogdiervereniging.nl



Colofon

Opdrachtgever

Rho adviseurs voor leefruimte

Contactpersoon

E. Venema

Uitgevoerd door

Buro Bakker adviesburo voor ecologie

Weiersloop 9
Postbus 10034 | 9400 CA Assen
T 0592 - 313389 | info@burobakker.nl
www.burobakker.nl

Projectleiding

D.E. Heidinga

Rapportage

M. Scheper

Veldwerk

M. Scheper

© Buro Bakker adviesburo voor ecologie
Gebruik en overname van gegevens alleen
toegestaan met volledige bronvermelding.

Wijze van citeren

Buro Bakker (2017); Quicksan soorten Wet natuurbe-
scherming Oude Asserstraat. Rapport P17241, Assen.

Foto's: M. Scheper

Bijlage 4 Nader onderzoek eekhoorn



Nader onderzoek eekhoorn Oude Asserstraat Vries

Datum	7 februari 2018	Status	Definitief
Projectnummer	P18027	Kwaliteitscontrole	D.E. Heidinga
Auteur	R.Zwerver		
In opdracht van	RHO adviseurs		

1 | Aanleiding en vraagstelling

Op de voormalige kerklocatie aan de Oude Asserstraat 38 te Vries bestaan plannen voor de realisatie van tien grondgebonden woningen.

Effecten op beschermde soorten als gevolg van de gewenste ontwikkeling, kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Een toetsing aan het onderdeel soortenbescherming van de Wet natuurbescherming is daarom noodzakelijk.

Buro Bakker heeft daarvoor een ecologische quickscan uitgevoerd op 25 september 2017 (Buro Bakker, 2017).

Naar aanleiding van deze ecologische quickscan is een inspraakreactie binnengekomen. Hierop is door Buro Bakker kort gereageerd. Naar aanleiding van deze reactie bleek het wenselijk voor de zekerheid nogmaals een visuele inspectie van het terrein ten aanzien van verblijfplaatsen van de eekhoorn te verrichten.

2 | Methode

Op 22 januari is schriftelijk gereageerd op de inspraakreactie naar aanleiding van de ecologische quickscan. Op donderdag 1 februari is het terrein visueel geïnspecteerd op de aanwezigheid van nesten van eekhoorn. Er zit rond deze tijd geen blad aan de bomen zodat eventuele nesten goed zichtbaar zijn.

3 | Resultaten

Tijdens de quickscan van 17 september 2017 zijn er geen nesten van eekhoorn waargenomen. Er zat rond die tijd blad aan de bomen waardoor de mogelijkheid bestaat dat ze zijn gemist. Daarom is op 1 februari 2018 aanvullend onderzoek verricht naar de aanwezigheid nesten van eekhoorns. Tijdens dat onderzoek werden geen nesten van eekhoorns aangetroffen. Ook voor de eekhoorn geldt dat het onderzoeksgebied als onderdeel van veel groter foerageergebied wel geschikt is. Het betreft echter geen optimaal foerageergebied. Er zijn geen naaldbomen aanwezig en overige zaad-

dragende bomen zijn in beperkte mate aanwezig. Het plangebied vormt geen essentieel leefgebied voor de eekhoorn.



Figuur 1 *In de bomen in het plangebied zijn geen nesten van eekhoorn aanwezig*

4 | Conclusie

In het plangebied aan de Oude Asserstraat 38 te Vries komen de beschermde soorten eekhoorn, steenmarter en vleermuizen voor. Voor alle soorten geldt dat er zich geen essentiële leefgebieden van deze soorten in het plangebied aanwezig zijn. Er is in de directe omgeving voldoende alternatief foerageergebied voorhanden. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

5 | Literatuur

- *Buro Bakker (2017);* Quicscan Wnb Oude Asserstraat 38 Vries, P18027, Assen

Bijlage 5 Reactienota inspraak en vooroverleg

REACTIENOTA INSpraak EN VOOROVERLEG

Bestemmingsplan Vries – Oude Asserstraat 38

Gemeente Tynaarlo, 05-03-2018

Inleiding

In het kader van inspraak en vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan Vries – Oude Asserstraat 38 vanaf 24 november 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de ter inzage periode een reactie in te dienen op de voorgenomen ontwikkeling. Op 20 december 2017 is er een inloopbijeenkomst op het gemeentehuis gehouden. Deze is bekend gemaakt via gebruikelijke wegen en omwonenden zijn rechtstreeks uitgenodigd. Tijdens deze avonden is een toelichting op de plannen gegeven en konden vragen worden gesteld. Uiteindelijk is er één inspraakreactie ontvangen van de bewoner(s) van de Blauwpotskamp 7. De inspraakreactie wordt in deze reactienota kort samengevat en beantwoord.

Verder heeft in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening afstemming plaatsgevonden met provincie Drenthe en met Waterschap Noorderzijlvest. De provincie heeft mondeling aangegeven dat als de provinciale belangen niet in het geding zijn, er geen bezwaren tegen de plannen zijn. De provincie heeft niet schriftelijk gereageerd op het bestemmingsplan. Het waterschap is nauw betrokken bij de invulling van de watercompensatie en de afvoer van water en kan instemmen met het bestemmingsplan.

Beantwoording inspraakreactie bewoner(s) Blauwpotskamp 7

Ad. 1. Verminderd woongenot, uitzicht en overlast

Inspreker is van mening dat zijn woongenot en tuingenot worden aangetast door verslechterd. Dit zou het gevolg zijn van verslechterd uitzicht en inbreuk op privacy, alsmede door geluidsoverlast tijdens de bouwactiviteiten en vanuit de woning met bijbehorende parkeerplaatsen. Het plan leidt volgens inspreker ook tot een daling van de waarde van zijn onroerend goed.

Beantwoording

Het is begrijpelijk dat men gewend is geraakt aan een bosje achter huis. Echter, de geldende bestemming is 'maatschappelijk', waarin ruimte is voor religieuze instellingen, onderwijs, medische instellingen en zorg, sport, recreatie en openbare dienstverlening, alsmede hierbij behorende horeca en detailhandel. Er ligt een fors bouwvlak waarbinnen een gebouw van 9 meter hoog kan worden gebouwd. Het bijbehorende terrein kan ingericht worden als parkeerterrein. Sinds de sloop van de kerk is de intentie geweest om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Eerder is al een vergunning verleend voor de realisatie van een appartementengebouw. Echter vanwege economische omstandigheden en een faillissement van de eerdere grondeigenaar cq. ontwikkelaar heeft de ontwikkeling van deze locatie een geruim aantal jaren op zich laten wachten. De nu voorgestelde grondgebonden woningen zijn een passende afronding van de achterliggende woonwijk. Achtertuinten grenzend aan achtertuinten is in ruimtelijke opzicht passend. Er is geen reden om aan te nemen dat hierdoor onevenredige hinder ontstaat of een er onevenredige inbreuk op het woongenot en privacy van inspreker zal plaatsvinden. In geen geval is hier sprake van onrechtmatig handelen.

Het staat de bezwaarmaker vrij om een verzoek tot planschade in te dienen. In dat geval worden de huidige planologische mogelijkheden vergeleken met de nieuwe mogelijkheden en op basis daarvan wordt beoordeeld of er schade aan de onroerende zaak aan de orde is.

De bouwactiviteiten zijn tijdelijk van aard en kunnen in het bestemmingsplan niet worden geregeld. Overigens zal voorafgaand aan de bouwactiviteiten door de aannemer worden afgestemd met de omgeving. Overlast zal zoveel mogelijk worden voorkomen en in geval van schade kan hiervoor een claim worden ingediend.

Ad. 2. Strijd met provinciaal en gemeentelijk beleid

Inspreker stelt dat het provinciaal beleid aan Vries in hoofdzaak een woonfunctie voor de plaatselijke, reeds aanwezige bevolking toekend. Het plan is daarmee naar de mening van inspreker in strijd. Ook meent inspreker dat het plan in strijd is met de voorwaarde dat nieuwe woongebieden goed inpasbaar moeten zijn en moeten passen binnen de ruimtelijke structuren. Dit laatste geldt ook voor het gemeentelijk beleid.

Beantwoording

In paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven hoe het voorliggende plan zich verhoudt tot het provinciaal beleid. De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus. De provincie beperkt de mogelijkheden voor woningbouw in Vries niet zoals inspreker stelt. Bovenlokale afstemming van het woningbouwprogramma is van provinciaal belang. Deze bovenlokale afstemming heeft plaatsgevonden in het samenwerkingsverband Regio Groningen-Assen, waarin overigens tevens de provincie Drenthe vertegenwoordigd is.

Vries is binnen de gemeente Tynaarlo een grotere kern met voorzieningen, waar ruimte is voor gerichte uitbreiding van de woningvoorraad. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid onderbouwd dat en hoe het plan past binnen het gemeentelijk woonbeleid.

Zoals ook beschreven in de toelichting is het gebruiken van de bestaande kenmerken van de omgeving als uitgangspunt voor de invulling van de locatie. De cultuurhistorische waarden komen ook uitgebreid aan bod. Hierop wordt onder Ad. 6 nader ingegaan. De provincie heeft dit beaamd in haar overlegreactie.

Ad. 3. Strijd met goede ruimtelijke ordening

Inspreker stelt dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting geeft volgens inspreker veel uitweidingen over algemeenheden en normen, maar blijft vaag waar het gaat om concreet toetsen. Verder is volgens inspreker de noodzaak voor deze woningbouwontwikkeling niet aangetoond.

Beantwoording

De mening van indiener wordt niet gedeeld. In de toelichting worden alle wettelijk verplichte ruimtelijke aspecten behandeld en getoetst. Hierbij is per aspect een duidelijk conclusie opgenomen. In paragraaf 3.4 is een uitgebreide onderbouwing gegeven van de behoefte aan het voorgestelde programma. Ook wordt hier onderbouwd hoe en waarom het voorliggende plan voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

Aanvullend hierop merken wij op dat hier sprake is van een binnenstedelijke herontwikkeling in één van de voorzieningskernen in de gemeente Tynaarlo. De mening van inspreker dat er voldoende alternatieve locaties beschikbaar zijn delen wij dan ook niet. De onderhavige locatie is een primaire ontwikkellocatie in Vries, bij uitstek geschikt voor het beoogde bouwplan.

Ad. 4. Verkeerssituatie ten opzichte van garageboxen Tipkampen

Inspreker benoemt dat de bestemming 'groen' mede is bestemd voor fiets- en wandelpaden. Hierdoor kan ook een wandel- en fietsdoorsteek worden gemaakt naar de Tipkampen. Dit bemoeilijkt volgens inspreker het in het uit rijden van zijn garagebox en bevordert de veiligheid niet. Verder heeft inspreker uit B&W stukken ontleend dat mogelijk wordt overwogen een doorsteek voor autoverkeer te maken, als oplossing voor vuilniswagens, hulpdiensten en vrachtwagens te maken.

Beantwoording

De garageboxen staan aan een doodlopende weg in een woonwijk. Het plan biedt de mogelijkheid voor langzaam verkeer om de Tipkampen te bereiken vanaf de Oude Asserstraat. Fietsers en wandelaars horen thuis in een woonwijk. Er is geen sprake van een doorgaande fietsroute, dus de intensiteit van deze 'verkeersbewegingen' zal niet zodanig zijn dat er verkeersproblemen te verwachten zijn. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor de door inspreker gevreesde doorsteek voor autoverkeer.

Ad. 5. Problematische ontsluiting

Inspreker stelt dat de woningen lastig te bereiken zijn voor vuilniswagens, hulpdiensten en vrachtwagens. Inspreker kan niet voorzien hoe dit wordt opgelost. Een doorsteek naar de Tipkampen vindt inspreker niet wenselijk.

Beantwoording

De woningen zijn in voldoende mate bereikbaar hulpdiensten, vuilniswagens en vrachtverkeer. Dit blijkt uit een advies dat is afgegeven door de veiligheidsdienst. Het plan maakt het niet mogelijk om de ontsluiting in de Tipkampen voort te zetten. De opstelplaats voor vuilcontainers zal in het vervolg van de ontwikkeling nog exact worden uitgewerkt. Wij verwachten op dit punt geen onoverkomelijke belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Ad. 6. Aantasting ruimtelijke structuur, bebouwingsbeeld, welstand

Inspreker is van mening dat het project niet voor een zorgvuldig en evenwichtig bebouwingsbeeld zorgt, maar eerder voor aantasting van de ruimtelijke structuur. De bouwwerken zouden het karakter en de uitstraling naar het Koffiedik en de zichtbaarheid van de oorspronkelijke structuur van water, landschap en natuur aantasten. Ook het karakter van de Oude Asserstraat wordt volgens inspreker verstoord en het plan zou niet voldaan aan de redelijke eisen van welstand. Verder conflicteert het ontwerp naar de mening van inspreker met bestaande bebouwing en ruimtelijke inrichting.

Beantwoording

De mening van bezwaarmaker wordt in deze niet gedeeld. De voorgestelde inrichting van het gebied is het resultaat van een uitvoerig proces, waarin specialisten op basis van een ruimtelijke analyse tot een passende invulling zijn gekomen. Zoals paragraaf 2.3 van de toelichting stelt is het plan met zorg voor de ruimtelijke karakteristiek en afgestemd op de bestaande stedenbouwkundige structuren tot stand gekomen. Er wordt een gedifferentieerd programma voorgesteld, waarbij aansluitend op de woonwijk een dichtere bebouwingsdichtheid mogelijk is en langs de Oude Asserstraat een meer open beeld, passend in de 'brink-situatie' die kenmerkend is voor het oude lint van Vries. Het voorliggende plan zorgt hiermee voor een optimale inpassing in de omgeving en afronding van de bestaande ruimtelijke structuren.

De historische laan (Koffiedik) blijft ongeschonden. Alleen in de eerste meters wordt een inrit gerealiseerd. Hierbij worden geen waardevolle bomen gekapt. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de ecologische en cultuurhistorische waarde van de laan.

Het creëren van een goede beeldkwaliteit (welstand) is gewaarborgd via het, in het bestemmingsplan opgenomen, beeldkwaliteitsplan. Kortom, zoals ook uitgebreid behandeld in de plantoelichting, worden de waarden en ruimtelijke karakteristiek van de omgeving gerespecteerd.

Ad. 7. Luchtkwaliteit

Volgens inspreker is de luchtkwaliteit in het geding door een toename aan verkeer. Uit de toelichting blijkt niet dat de normen wel of niet worden overschreden. Daarbij merkt inspreker op dat de verkeersbewegingen van en naar de Ontmoetingskerk sporadisch waren.

Beantwoording

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is de luchtkwaliteit beoordeeld op basis van de wettelijke regeling 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' (NIBM). Daarbij zijn de verkeersbewegingen ten tijd van de Ontmoetingskerk niet meegewogen, met andere woorden: er is uitgegaan van een situatie zonder invulling van het plangebied.

Uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM blijkt dat er in Vries voor NO₂ een achtergrondwaarde van 7 ug/m³ is en voor PM₁₀ een achtergrondwaarden van 13 ug/m³. De normen liggen op 40 ug/m³. Er is sprake van een zeer goede luchtkwaliteit. Zoals beschreven in de toelichting voldoet het

toevoegen van 10 woningen aan de wettelijke regeling "niet in betekenende mate bijdragen". Dit betekent dat er minder dan 3% wordt bijgedragen aan de verslechtering. Hiermee is voldoende duidelijk dat nog steeds ruimschoots wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen.

Ad. 8. Waterhuishouding

Volgens inspreker wordt de waterhuishouding door de uitvoering van het plan ontregeld. Het gebied is nat en voor de uitvoering zou ontwatering nodig zijn. Inspreker vreest verder dat wateroverlast zou leiden tot geuroverlast. Naar de mening van inspreker wordt er in het plan niet voldoende en niet op correcte wijze ingegaan op deze aspecten.

Verder zou volgens inspreker door het verdwijnen van de plas in het plangebied opvangcapaciteit verdwijnen, waardoor meer wateroverlast zou plaatsvinden. Inspreker stelt ook dat er langs de erfscheiding nog een sloot ligt, waarmee in het plan geen rekening is gehouden.

Ook stelt inspreker dat de voorgestelde waterafvoer en compensatie onvoldoende is. Deze watergangen hebben volgens inspreker in de huidige situatie al te weinig capaciteit. Daarbij verwacht inspreker dat de compensatie langs de Eikenlaan moeilijk uitvoerbaar is. Daarbij zouden volgens inspreker bomen moeten verdwijnen, hetgeen uit landschappelijk oogpunt onwenselijk is. Ook zou deze wijze van compensatie afbreuk doen aan het zandpad als waardevol landschapselement.

Tot slot wordt in het bestemmingsplan niet geborgd dat de compensatie daadwerkelijk wordt aangelegd.

Beantwoording

Het waterschap behartigt de belangen ten aanzien van de waterhuishouding. Over de watersituatie heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden met het waterschap. De wijze van omgang met watercompensatie, de afwatering van het terrein en de andere waterrelevante aspecten zijn hier het resultaat van. Het waterschap heeft ambtelijk laten weten in te stemmen met de voorgestelde waterhuishoudkundige oplossing zoals deze in het bestemmingsplan is beschreven.

In het kader van de planvorming rondom de invulling van de compensatievereisten is ter plaatse door deskundigen van de gemeente vanuit Gemeentewerken en team Groen beoordeeld. Zij hebben geoordeeld dat de beoogde watercompensatie kan worden gerealiseerd zonder aantasting van het groen c.q. het kappen van bomen. Ook hoeft hiervoor niet het bestaande zandpad langs de Eikenlaan te worden aangetast.

Over de ligging van de persleiding in relatie tot de te realiseren waterberging heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden met het waterschap Noorderzijlvest. De rioolpersleiding ligt onder het zandpad, waardoor deze niet in de weg ligt voor de beoogde watercompensatie. Daarbij komt dat de aangegeven locaties voor waterberging indicatief zijn. Zoals het nu lijkt kan de waterberging op de aangegeven locaties gerealiseerd worden, de persleiding heeft daarop geen invloed. Eventueel kan in de praktijk met de te realiseren watercompensatie nog enigszins worden geschoven, mits deze alsnog binnen hetzelfde peilgebied wordt gerealiseerd.

De voorgestelde watercompensatie vindt plaats in hetzelfde peilgebied als het plangebied, derhalve is sprake van een adequate oplossing.

Ad. 9. Klimaatbestendigheid en klimaatadaptie

Naar de mening van inspreker had het plan rekening moeten houden met klimaatbestendigheid. Het gaat dan over hoe om wordt gegaan met hevige of langdurige regelval. Uit het plan blijkt volgens inspreker niet of onvoldoende hoe hiermee rekening is gehouden. Ook is er geen klimaatstresstest uitgevoerd om risicogebieden in kaart te brengen.

Beantwoording

Naar de aard en omvang van het plan is voldoende rekening gehouden met de waterspecten in het plangebied. Zoals reeds onder het thema Waterhuishouding beschreven heeft er uitvoerig overleg

plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar, gemeente en het waterschap om te komen tot een watersysteem dat niet tot wateroverlast leidt. Hiervoor worden maatregelen getroffen, die zijn beschreven in de toelichting.

Ad. 10. Archeologie

Inspreker stelt dat voor de werkzaamheden een archeologisch waardevol terrein verstoord kan worden. Er wordt volgens inspreker de makkelijk gesteld dat er geen archeologisch onderzoek nodig zou zijn. De geplande bouwvlakken komen niet overeen met de vroegere bouwvlakken.

Beantwoording

Zoals beschreven in paragraaf 4.6 van de toelichting heeft eerder archeologisch onderzoek aangetoond dat er geen archeologische waarden in het geding zijn. Dit is verwerkt in het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologie. Op basis hiervan is er geen noodzaak om voorwaarden of waarborgen ten aanzien van (niet aanwezige) archeologische waarden op te nemen.

Ad. 11. Aantasting milieu

De activiteit zal naar inzien van de inspreker belangrijke negatieve gevolgen hebben voor het milieu. Dit vooral door 'grootschalige grondwateronttrekking door bronbemaling'. Hiervoor zou volgens inspreker een milieueffectrapportage moeten worden opgesteld.

Daarnaast verwijst inspreker naar de klimaatdoelstellingen en het Akkoord van Parijs. Doordat rood voor groen wordt vervuld wordt hieraan geen positieve bijdrage geleverd. Verstedelijking neemt toe en er verdwijnt groen om broeikasgassen terug te dringen en hemelwater op te nemen.

Beantwoording

De potentiële milieueffecten zijn in voldoende mate in beeld gebracht. Er is geen noodzaak voor een milieueffectrapportage. Van grootschalige grondwateronttrekking waarvan inspreker spreekt is geen sprake. Hooguit zal er tijdens het graven van de bouwput tijdelijk grondwateronttrekking plaatsvinden. Voor dergelijke activiteiten geldt dat afgestemd moet worden met het waterschap en een watervergunning aangevraagd moet worden. In dit kader wordt voorwaarden gesteld aan de omvang, teneinde waterhuishoudkundige problemen te voorkomen.

Verder is er in dit geval sprake van duurzaam ruimtegebruik waarin geen groen wordt opgeofferd voor rood, maar juist een stedelijke bestemming (maatschappelijk) wordt vervangen door een andere stedelijke bestemming (wonen). Potentiële beperking van infiltratie van hemelwater worden gecompenseerd.

Ad. 12. Natuurbescherming

Volgens inspreker is er in het plangebied zowel op land als in het oppervlaktewater een ecosysteem ontstaan, waarin beschermde soorten voorkomen. Inspreker stelt dat het ecologisch onderzoek is uitgevoerd in een ongunstig tijdsvak en daardoor niet betrouwbaar is.

Beantwoording

Het onderzoek is uitgevoerd door een gerenommeerde onderzoeksbureau dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus. De stellingen van inspreker geven geen aanleiding om de resultaten van het uitgevoerde onderzoek in twijfel te trekken. Omdat ten tijde van het onderzoek blad aan de bomen zat, is door het onderzoeksbureau een nader veldbezoek verricht naar de aanwezigheid van eekhoornnesten. Dit wordt verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Van de eekhoorn zijn er tijdens het veldbezoek van de quickscan en tijdens een nader veldbezoek geen nesten aangetroffen. Het terrein is voor eekhoorns minimaal geschikt. Dit geldt ook voor soorten zoals de steenmarter.

De genoemde kleine zoogdieren en amfibieën (zoals egel, bosmuis, veldmuis, bosspitsmuis, huisspitsmuis, bruine kikker, kleine watersalamander) zijn nationaal beschermde soorten en staan op lijst met vrijgestelde soorten van Provincie Drenthe. Hiervoor geldt alleen de zorgplicht. Verder heeft inspreker het over hazelworm, ringslang, poelkikker etc. maar die zijn gezien habitat en de geïsoleerde ligging niet daar te verwachten. Over libellenlarven heeft inspreker het ook, maar dit zullen geen beschermde soorten zijn, omdat het habitat van beschermde soorten niet in dit soort gebieden voorkomt.

Conclusie

De inspraakreactie is in deze reactienota uitgebreid behandeld. De bezwaren van de indiener geven geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen. Er zijn geen belemmeringen om de bestemmingsplanprocedure voort te zetten.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Vries - Oude Asserstraat 38 met identificatienummer NL.IMRO.1730.bpOudeAsserstr38-0301 van de gemeente Tynaarlo;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 aan- of uitbouw:

een onderdeel van een hoofdgebouw dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden en dat door zijn ligging en/of in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden beroep:

het beroepsmatig verlenen van administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische diensten zoals weergegeven in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid zoals opgenomen in Bijlage 1, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroepsmatige activiteit. De ruimtelijke uitstraling van het aan huis verbonden beroep dient in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;

1.7 aan huis verbonden bedrijf:

het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijk productieve aard zoals weergegeven in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid als opgenomen in Bijlage 1, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsmatige activiteit. De ruimtelijke uitstraling van het aan huis verbonden bedrijf dient in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;

1.8 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.11 bestaand:

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd of gebruikt krachtens een omgevingsvergunning;
- b. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere planologische toestemming;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.19 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.20 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.21 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.22 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd op opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor een omgevingsvergunning is vereist;

1.23 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.24 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.25 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens is begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.26 voorgevelrooilijn

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
 - de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als bedoeld onder a aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 - bij een wegbreedte van ten minste 15 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg;
 - bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg;
 - bij een wegbreedte tussen de 10 m en de 15 m, de lijn gelegen op een afstand, die gelijk is aan de wegbreedte, uit de as van de weg;
- c. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels, waarbij deze voorgevels niet parallel aan de weg liggen:
 - de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die, zo veel mogelijk aansluitend aan de ligging van de dichtst bij de weg gelegen punt van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft.

1.27 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bijbehorend bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel;

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, rookkanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Voor zover in de regels een goothoogte of dakhelling is voorgeschreven, is het bepaalde onder 2.1 en 2.2 niet van toepassing op dakkapellen, dakopbouwen en op dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. openbare nutsvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. fiets- en wandelpaden.

De groenvoorziening mag worden doorsneden door verharding die toegang geeft tot de woningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Woongebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal, dan wel niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen, al dan niet in combinatie met:
 1. een aan huis verbonden beroep;
 2. een bed and breakfast;
- b. kleinschalige kinderopvang/gastouderschap;
- c. verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. speelvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. een verkeersontsluiting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen dienen uitsluitend in het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' hoofdgebouwen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' hoofdgebouwen uitsluitend twee-aaneen worden gebouwd;
- b. het maximaal aantal woningen per bouwvlak bedraagt niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. voor de bouw van erkers voor de naar de weg gekeerde gevel mag voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd tot een diepte van 1,5 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- d. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m;
- e. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogten;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. mag de goothoogte van hoofdgebouwen gedeeltelijk worden verhoogd tot ten hoogste 6 m, mits deze verhoging op ten hoogste 25% van het hoofdgebouw wordt toegepast;
- g. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel;
- h. de dakhelling bedraagt ten minste 40° en ten hoogste 60°;
- i. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder 4.2.2 (regeling bijgebouwen).

4.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bijgebouwen en overkappingen worden in het achtererfgebied gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat in geval van platte afdekking de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedraagt;
- c. de goothoogte van een bijgebouw en de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen, inclusief de oppervlakte van aan- uitbouwen, die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan:

- in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
- in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
- in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings bedraagt niet meer dan:
 - 1 m; of
 - 2 m als deze op een perceel staat waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafdeling in functionele relatie staat, wordt geplaatst achter de voorgevelrooilijn en op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 8 m.

4.3 **Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen;
- b. de plaats van perceelafscheidings op hoekpercelen.

4.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1 sub d:
met dien verstande dat op een geringere afstand tot de perceelgrens mag worden gebouwd, dan wel op de perceelgrens mag worden gebouwd;
- b. lid 4.2.1 sub e:
mits wordt aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van de in de directe nabijheid van de woning gelegen bebouwing;
- c. lid 4.2.1 sub h:
voor een geringere dakhelling en/of een platte afdekking of een andere afwijkende dakvorm;
- d. lid 4.2.2 sub a:
voor het bouwen buiten het achtererfgebied wanneer het gaat om woningen met meer dan één naar de weg gekeerde gevel en voor zo ver het gaat om bouwen voor de voorgevel;
- e. lid 4.2.2 sub g:
tot een oppervlakte van 80 m², waarvan maximaal 20 m² buiten het bouwvlak mag worden gebouwd, mits de vergroting gelet op het levensloopbestendig maken van de woning en/of de verminderde validiteit van de bewoner noodzakelijk is.

4.5 **Specifieke gebruiksregels**

4.5.1 *Toegestaan gebruik*

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. Aan huis verbonden beroepen, voor zover wordt voldaan aan onderstaande criteria:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
 3. het beroep dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning;
 4. het deel van de voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag tot 30% van de met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw met een maximum van 45 m² bedragen, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensd deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouw;
 5. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
 6. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
 8. buitenopslag is niet toegestaan.
- b. Het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit wordt aangelegd;
 2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
 3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
 4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m² bedraagt;
 5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
 6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
 8. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.
- c. Kleinschalige kinderopvang/gastouderschap, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. er zijn maximaal 6 kinderen (inclusief eigen kinderen tot 10 jaar) toegestaan;
 3. de opvang dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning, personeel is niet toegestaan;
 4. maximaal 45 m² van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van de woning mag worden ingezet voor kleinschalige kinderopvang/gastouderschap;
 5. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 6. onevenredige aantasting van het woonklimaat is niet toegestaan;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan.

4.5.2 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
- b. het gebruik van gronden voor reclamedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde beroep/bedrijf;

- c. het gebruiken van bijgebouwen ten behoeve van woonfuncties;
- d. het gebruiken of te laten gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor:

Aan huis verbonden bedrijf

- a. het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten de volgende criteria in acht dienen te worden genomen:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
 3. het bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
 4. het deel van de voor uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten mag tot 30% van de met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde oppervlakte van het hoofdgebouw en bijgebouw bedragen met een maximum oppervlakte van 45 m², met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensd deel van het hoofdgebouw- en/of bijgebouw;
 5. er mogen geen omgevingsvergunningplichtige activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten volgens het Activiteitenbesluit plaatsvinden;
 6. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
 7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 8. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast van gebruikte apparatuur (geluidsoverlast, geuroverlast et cetera);
 9. bedrijfsactiviteiten zijn alleen toegestaan als het gaat om aan huis verbonden activiteiten die zijn vermeld in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid in Bijlage 1 of als ze daarmee gelijk te stellen zijn;
 10. buitenopslag is niet toegestaan;
 11. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m².
 12. Lichtreclame is niet toegestaan.

Uitbreiding bed and breakfastregeling

- b. een grotere bed and breakfast en/of een bed and breakfast in bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning en/of in bijgebouwen, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
 2. per bouwperceel aan maximaal acht personen nachtverblijf wordt verschaft;
 3. per bouwperceel het aantal slaapkamers niet meer bedraagt dan vier;
 4. de oppervlakte van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen en de na vaststelling van deze beheersverordening met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde vloeroppervlakte, waarbij de totale vloeroppervlakte ten behoeve van een bed and breakfast per bouwperceel ten hoogste 100 m² bedraagt;
 5. een bed and breakfast geen tekenen vertoont van een wooneenheid, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
 6. een bed and breakfast wordt geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m² en lichtreclame niet is toegestaan;

8. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende bedrijven worden verstaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik als opslag-, stort- of bewaarplaats al dan niet ter verkoop van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke functie onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht beheer van de gronden, dan wel past binnen de toegelaten bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages voor zover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, openbare sanitairgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt.
 - de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

7.2 Toetsingscriteria

De onder 7.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

8.2 Parkeergelegenheid en los- en laadmogelijkheden

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de normen in de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- b. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het bestemmingsplan 'Vries - Oude Asserstraat 38'
van de gemeente Tynaarlo.**

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid

Lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid

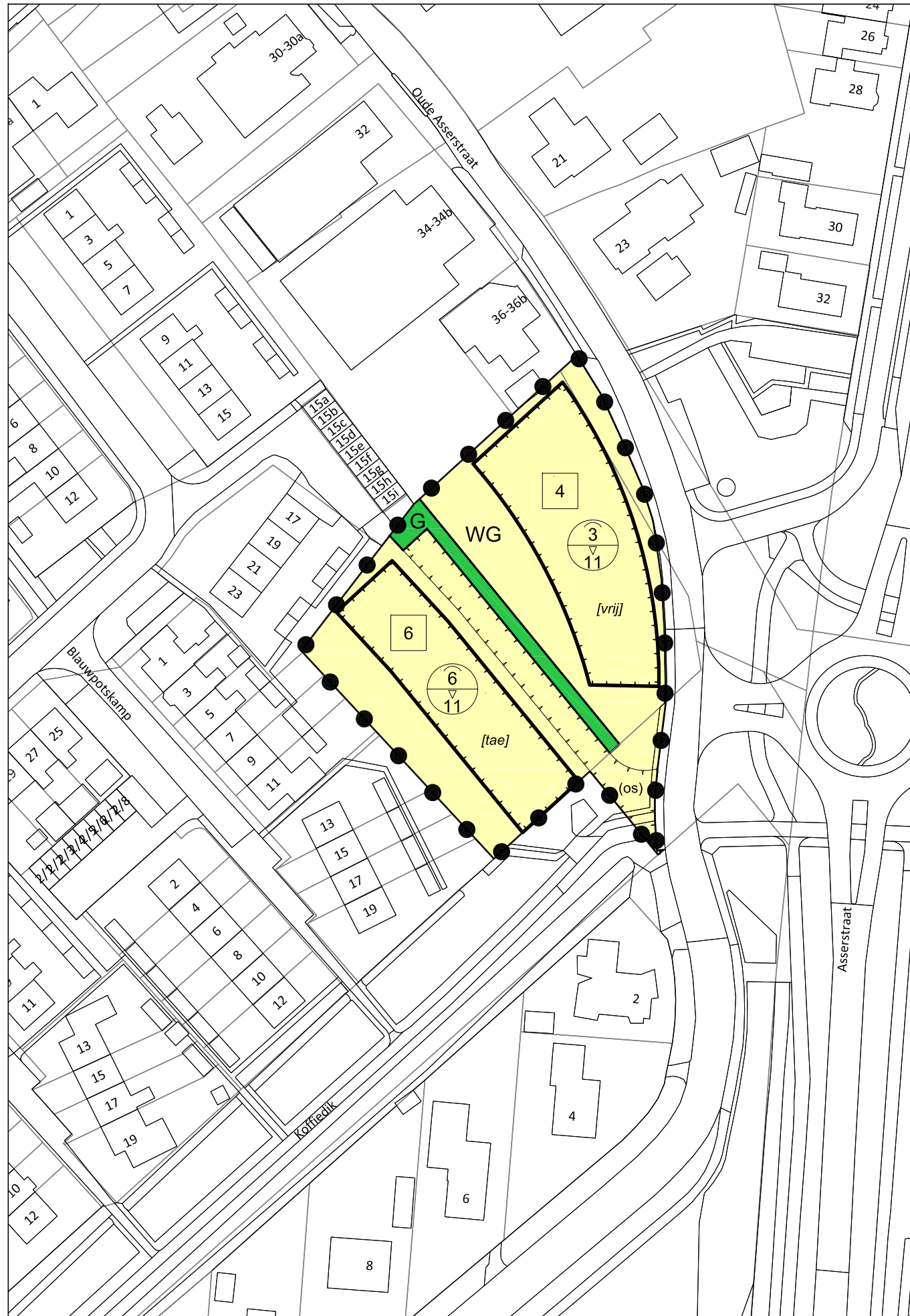
Aan huis verbonden beroepen

Accountant
Belastingconsulent
Psycholoog
Lesgevend beroep
Hypotheekadviseur
Juridisch adviseur
Assurantiebemiddelaar
Verloskundige
Logopedist
Gerechtsdeurwaarder
Diëtiste
Organisatieadviseur
Homeopaat
Paragnost
Architect
Tekembureau
Grafisch ontwerper
Kunstschilder
Beeldhouwer
Therapeut
Raadgevend ingenieur
Makelaar
Huisarts
Tandarts
Dierenarts
Notaris
Advocaat
Orthodontist
Acupuncturist
Fysiotherapeut
Redacteur
Tolk
Tuinarchitect

Aan huis verbonden bedrijven

Lijstenmaker
Ateliers voor kunst
Schoorsteenveger
Glazenwasser
Schoonmaker
Kapsalon
Pedicure
Manicure
Horlogemaker
Fietsenmaker
Timmerman
Fotograaf
Pottenbakker
Reisbureau (kleinschalig)
Hoedenmaker
Naaister
Nagelstudio
Autorijschool
Metselaar
Stukadoor
Loodgieter
Elektricien
Koeriersdienst
Schilder
Schoonheidsspecialiste
Bloemschikker
Computerservice
TV/radio reparateur
Web designer
Binderij
Vervaardigen van sierraden
Webwinkel (zonder toonbankfunctie)

Deze lijst is niet limitatief. Voor beide categorieën geldt dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroeps/bedrijfsmatige activiteit, dat, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of een daarbij behorend bijgebouw bestemd voor woondoeleinden.



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

G Groen

WG Woongebied

Functieaanduidingen

(os) ontsluiting

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[tae] twee-aaneen

[vrij] vrijstaand

Maatvoeringen

6 maximum aantal wooneenheden

3/10 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

GEMEENTE TYNAARLO
 VRIES - OUDE ASSERSTRAAT 38
 BESTEMMINGSPLAN



project	2017-1105		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	05-03-2018
kaart	1/1	voorontwerp	20-11-2017
getekend	EV	concept	15-09-2017
idn	NL.IMRO.1730.bpOudeAsserstr38-0301		



Rho
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE

W www.rho.nl
 E info@rho.nl