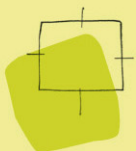


**Bestemmingsplan appartementencomplex
Tynaarlosestraat 21-27 te Vries**



ONTWERP



BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries

O N T W E R P

Inhoud

Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

- Marktscan De Bronnen, Companen, 26 april 2011
- Haalbaarheid ACM-locatie Vries, Companen, 23 juni 2011
- Advies Flora- en faunawet realisatie appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries

11 augustus 2011

Projectnummer 247.28.11.42.14



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Tynaarlo, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Huidige situatie	11
2.1	Landschap en historie	11
2.2	Bevolking, woningvoorraad, voorzieningen en werkgelegenheid	13
3	Beleid	15
3.1	Provincie en regio	15
3.2	Gemeente	19
3.2.1	Structuurplan	19
3.2.2	Woonplan	19
3.2.3	Structuurvisie LOP	20
3.2.4	Milieubeleid	21
3.2.5	Waterplan Tynaarlo	21
3.2.6	Vigerend bestemmingsplan	22
4	Planbeschrijving	23
4.1	Het plan: algemeen	23
4.2	Stedenbouwkundige onderbouwing	24
4.3	Duurzaam bouwen	29
5	Ruimtelijke belemmeringen en aandachtspunten	31
5.1	Bodem	31
5.2	Archeologie	32
5.3	Milieuzonering rond bedrijven	33
5.4	Geluidhinder	33
5.5	Luchtkwaliteit	33
5.6	Externe veiligheid	34
5.6.1	Algemeen	34
5.6.2	Inrichtingen	35
5.6.3	Vervoer gevaarlijke stoffen	36
5.6.4	Buisleidingen	38
5.7	Ecologie	38
5.8	Water	39
5.9	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	40
6	Juridische vormgeving	43
6.1	Algemeen	43
6.2	Nadere toelichting op de regels	44
6.3	Bestemming	44

7	Economische uitvoerbaarheid	47
8	Inspraak en overleg	49

Bijlagen

Inleiding



Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van woonbebouwing aan de Tynaarlosestraat 21-27 te Vries. Deze locatie is beter bekend als het ACM/Van der Vinne-terrein. Op dit terrein heeft de Stichting Woonborg in samenwerking met Kroeze en Partners het voornemen een appartementencomplex voor senioren te realiseren. Hiervoor is een bouwplan ingediend bij de gemeente Tynaarlo.

De huidige bedrijfsactiviteiten op het ACM/Van der Vinne-terrein zijn verplaatst. De oude melkfabriek op het terrein heeft geen functie meer. Mede gezien de ligging tegenover bestaande seniorenhuisvesting biedt het terrein goede kansen voor een nieuwe invulling met appartementen voor senioren.

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan Vries kern, vastgesteld op 28 november 2006 door de gemeenteraad van de gemeente Tynaarlo en goedgekeurd op 26 juni 2007 door het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe.

In dit bestemmingsplan hebben de gronden de gebiedsbestemming Woongebied met een aanduiding 'bedrijven'. Het ingediende plan kan op grond van het vigerende bestemmingsplan niet bij recht gerealiseerd worden. Wel is in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming van de gronden gewijzigd kan worden in een combinatie tussen wonen en zakelijke dienstverlening. Ook in het voorgaande bestemmingsplan Vries Gemeentehuis was deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid is echter gedeeltelijk niet toegestaan voor de voorgestelde ontwikkelingen. De gemeente heeft daarom besloten een nieuw bestemmingsplan voor de Tynaarlosestraat 21-27 op te stellen.

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de Tynaarlosestraat en grenst aan het terrein van het gemeentehuis. Op de verbeelding is de exacte ligging aangegeven.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige stedenbouwkundige situatie van het plangebied en de omliggende omgeving. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het ruimtelijk beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt daarna ingegaan op de toekomstige inrichting van het plangebied. Hoofdstuk 5 is gewijd aan mogelijke ruimtelijke belemmeringen en aandachtspunten zoals bodemkwaliteit, water, archeologie, externe veiligheid en ecologie. In de laatste hoofdstukken komen de economische uitvoerbaarheid en de inspraak en het overleg aan bod.

Huidige situatie



2.1

Landschap en historie

Om de effecten van de bouw van een nieuw appartementencomplex inzichtelijk te kunnen maken, wordt in dit hoofdstuk een beschrijving gegeven van de huidige situatie.

Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van Vries is de nagenoeg ongeschonden dorpskern. Waardevolle elementen zijn met name de brink met de daaromheen gelegen hoeven en boombeplantingen.

Het dorp wordt voorts gekenmerkt door een historisch gegroeide, onregelmatige bebouwingsstructuur van veelal vrijstaande gebouwen. De historische houtwallen zijn merendeels bewaard gebleven en vormen een belangrijk onderdeel van de groenstructuur van het dorp.

Het karakter van zowel het oorspronkelijke als het huidige esdorp wordt eveneens bepaald door de door eikenhakhout omzoomde Wester-es en aan de oostzijde door het beekdal van de Runsloot met omringende weidegronden.

De historische structuur van het dorp is in de hedendaagse situatie nog duidelijk zichtbaar. De monumentale brink fungeert nog steeds als centrale ontmoetingsplaats en een radiaal patroon van wegen verbindt Vries met de omringende dorpen. De Groningerstraat-Nieuwe Rijksweg-Asserstraat vormt een doorgaande verbinding tussen Yde en Assen en doorsnijdt het gehele dorp in lengterichting.

De Tynaarlosestraat vormde de voormalige invalsweg voor het dorp Vries vanaf de oostzijde, uit de richting Tynaarlo. Met de aanleg van de N386 (Noordenveldweg en Verlengde Noordenveldweg) is die functie echter komen te vervallen.

De straat heeft door de ruim aanwezige beplanting een groen karakter. Het merendeel van deze beplanting bestaat uit privégroen in de voortuinen van de woningen. Water is niet aanwezig.

De bebouwing aan de Tynaarlosestraat bestaat, net als in een groot deel van Vries, uit overwegend vrijstaande woningen. Aan de noordzijde van de straat staan deze woningen over het algemeen in de rooilijn en op vrij korte afstand tot de straat. De bebouwing aan de zuidzijde van de straat is veel meer verspreid. Deze woningen, voornamelijk herenhuizen op ruime percelen, staan bovendien op een veel grotere afstand tot de straat.

Naast woningen, zijn aan de straat verschillende wooncomplexen voor ouderen te vinden. Tegenover het plangebied bevindt zich het woonzorgcentrum Korneljahof. De woningen en wooncomplexen beschikken over ruime erven. Parkeren wordt dan ook op eigen erf opgelost.

De bebouwing op het ACM/Van der Vinneterrein bestaat uit woonhuizen met daarachter bedrijfsbebouwing. Hierdoor staan de woningen dicht op de weg. De vier woningen bestaan, op één uitzondering na, uit één bouwlaag met kap. Opvallend zijn de dakpannen in oranje kleurstelling.



Woonhuizen met daarachter de oude melkfabriek

De achterliggende bedrijfsbebouwing bestaat uit twee loodsen en de complexen van de voormalige melkfabriek. Een deel van de bebouwing is voorzien van een plat dak. Een schoorsteenpijp steekt boven alles uit. Geen van de gebouwen in het plangebied kent een monumentale status.



Bedrijfsbebouwing achter de woning

2.2

Bevolking, woningvoorraad, voorzieningen en werkgelegenheid

De gemeente Tynaarlo telde in 2010 32.371 inwoners. Daarvan wonen er 4.264 in Vries. In totaliteit woonde circa 13% van de bevolking in Vries.

BEVOLKING

In de gemeente stonden in 2010 13.621 woningen. In Vries stonden er toen 1.664 woningen. Circa 12% van de totale woningvoorraad stond in Vries. Een relatief groot aandeel van de woningen betreffen seniorenappartementen, die onder meer aan de Tynaarlosestraat zijn gesitueerd. Daarnaast beschikt Vries over een grootschalig woonzorgcomplex voor mensen met een verstandelijke en/of visuele handicap; stichting De Brink aan de Veenweg.

STICHTING DE BRINK

Het grootste deel van de werkgelegenheid wordt gevonden in de tertiaire sector: stichting De Brink, verpleegtehuizen, kantoren en de diverse winkels en horecagelegenheden. Het gemeentehuis van de gemeente Tynaarlo is gevestigd in Vries. In de agrarische sector en industrie is een gering aantal arbeidsplaatsen aanwezig.

WERKEN

Wat het aantal winkels betreft, is Vries een van de belangrijkste centra in de gemeente Tynaarlo. Het winkelaanbod in Vries heeft zich de laatste jaren in een neerwaartse lijn ontwikkeld. In de dagelijkse sector is het aantal winkels verminderd. Dit ging tevens gepaard met een afname van de verkoopvloerpervlakte. In de sector niet-dagelijks bleef een dergelijke afname achterwege.

CENTRUMVOORZIENINGEN

In vergelijking met de regio is het voorzieningenniveau laag. Het bindingspercentage neemt overigens toe. De branchegroep 'in en om het huis' is sterk vertegenwoordigd.

De meeste centrumvoorzieningen zijn gesitueerd in het gebied de Brink, de Brinkstraat en de Oude Asserstraat. In dit centrumgebied zijn tevens de parkeerplaatsen aanwezig. Eventuele nieuwe bedrijvigheid zal zich in de ogen van de gemeente dan ook zoveel mogelijk in dit gebied moeten vestigen.

Aan de Brink, de Oude Rijksweg en de Brinkstraat zijn voorts diverse horecavoorzieningen geconcentreerd: cafés, restaurants en snackbars. Ook op het gebied van de zakelijke dienstverlening beschikt Vries over een ruim en gevarieerd aanbod: postkantoor, bank, notaris, makelaarskantoor, VVV-kantoor en reisbureau.

OPENBARE EN MEDISCHE
VOORZIENINGEN

Vries beschikt over een dorps huis en meerdere verenigings- en clubgebouwen. Voorts beschikt het dorpscentrum over voorzieningen, zoals een bibliotheek en kinderopvang. Op het gebied van de gezondheidszorg zijn de dagelijkse voorzieningen aanwezig: huisarts, tandarts en apotheek.

ONDERWIJS

Wat betreft onderwijsvoorzieningen zijn er in het dorpscentrum twee basisscholen. Gesteld kan worden dat het aanbod van onderwijs ruim voldoende is, zeker gelet op de onderwijsvoorzieningen in de nabijgelegen steden Groningen en Assen

SPORT EN ONTSPANNING

Aan de oostzijde van het dorp ligt sporthal De Kamp met voetbal- en tennisvelden. Aan de Sportlaan is het zwembad De Leemdobben gelegen. Naast het zwembad is de ijsbaan gesitueerd. Voorts heeft het dorp de beschikking over diverse horecagelegenheden, een scoutinggebouw en maneges.

3.1

Provincie en regio

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. De invoering van deze wet is voor de provincie Drenthe aanleiding om een nieuw omgevingsbeleid op te stellen. De Wro leidt tot een andere verhouding tot gemeenten en de provincie streeft naar meer samenwerking en integraliteit in ruimtelijk beleid.

Vanuit de gedachte 'decentraal wat kan, centraal wat moet' stellen het Rijk, de provincies en de gemeenten onder de nieuwe wet eigen structuurvisies op. De provincie Drenthe noemt deze structuurvisie de 'Omgevingsvisie Drenthe'. De Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk voor de periode daarna. De visie formuleert de belangen, de ambities, de rollen, de verantwoordelijkheden en de sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

Op 2 juni 2010 is de Omgevingsvisie door de Provinciale Staten van de provincie vastgesteld. Momenteel is de provincie bezig met de uitwerking van de visie in een uitvoeringsparagraaf (Omgevingsverordening).

Kernkwaliteiten

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

De kernkwaliteiten zijn:

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

Het plangebied maakt deel uit van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Drenthe. In dit nieuwe omgevingsbeleid wordt Vries gerekend tot het esdorpenlandschap. Daarnaast beschikt de kern over een waardevolle es en wordt zij getypeerd als een waardevol esdorp.

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig

gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Een belangrijk aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Bij het inpassen van ruimteveragende functies dient de SER-ladder te worden gehanteerd. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaarvervoervoorzieningen. Ook bij het ontwikkelen van recreatie & toerisme en landbouw dient dit model te worden toegepast.

Waar relevant, speelt de samenhang van cultuurhistorische en ruimtelijke ontwikkelingen ook een belangrijke rol. Deze samenhang heeft onder meer tot doel dat de cultuurhistorische waarden worden veiliggesteld, maar toch ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig zijn.

Sociaal-economisch systeem

RECREATIE EN TOERISME

Drenthe wil een topspeler zijn op de (binnenlandse) toeristische markt. Hierbij vindt de provincie het van belang dat Drenthe in haar diversiteit een totaalproduct aanbiedt dat onderscheidend en van hoogwaardig niveau is. Een totaalproduct met veel variatie, aansluitend op de behoeften van de hedendaagse toerist en leidend tot een bruisend Drenthe.

WERKEN

De provincie wil de bedrijvigheid concentreren in de steden, maar er wordt ook ruimte geboden aan bedrijvigheid op het platteland, want de aanwezigheid van het midden- en kleinbedrijf (MKB) levert een belangrijke bijdrage aan de sociaal-economische vitaliteit van het platteland. In het beginsel wordt vooral ruimte geboden aan bedrijven uit de sectoren landbouw, recreatie en toerisme en het kleinschalig midden- en kleinbedrijf.

WONEN

Ten aanzien van het wonen, zet de provincie onder andere in op het realiseren van aantrekkelijke, gevarieerde, leefbare woonmilieus (die voorzien in de woonvraag).

Daarnaast richt de provincie zich op regionale afstemming en kwaliteit. De kwaliteit van de inrichting van de woonomgeving is in de eerste plaats een gemeentelijke verantwoordelijkheid. De provincie gaat ervan uit dat de gemeenten woonplannen opstellen, waarin op planmatige en samenhangende wijze het woonbeleid van de gemeente invulling krijgt en eigen keuzes inzichtelijk worden gemaakt. De gemeentelijke woonplannen vormen de basis voor de op te stellen regionale woonvisies.

Om Drenthe meer te profileren als woonprovincie wil de provincie gezamenlijk met gemeenten en partners aantrekkelijke nieuwe woonconcepten ontwikkelen met meer ruimte voor experimentele architectuur. De provincie wil nieuwe kleinschalige woonmilieus laten ontwikkelen die passen bij de kwaliteiten en behoeften in een bepaald gebied. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze

woonmilieu is een landschappelijk kader dat aansluit bij gebiedsspecifieke kernkwaliteiten. Het woonmilieu kan alleen worden ontwikkeld samen met andere functies, zoals het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, het realiseren van de natuuropgave en het versterken van de recreatie.

Ten slotte is het beleid ten aanzien van voorzieningen nog van belang. De provincie geeft aan dat de leefbaarheid in het landelijk gebied onder druk komt te staan. Door de bevolkingskrimp wordt dit versterkt. De ambitie van de provincie is om de leefkwaliteit, zowel op het platteland als in de kernen, in stand te houden.

VOORZIENINGEN

Regiovisie Groningen-Assen 2030

De Regiovisie Groningen-Assen 2030 (juni 1999) geeft de langetermijnvisie op de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio Groningen-Assen weer. Deze regio vervult een motorfunctie binnen het Noorden op het gebied van werkgelegenheid, onderwijs, woningbouw, voorzieningen, vervoersverbindingen en cultuur.

Gemeenten als Tynaarlo, Haren en Slochteren helpen de kwaliteit van het landelijk gebied te bewaken en voorzien in de behoefte aan landelijk gelegen woningen, grenzend aan de stad Groningen.

De regio Groningen-Assen is verdeeld in meerdere deelgebieden. Vries behoort bij het gebied 'Norg/Vries en het Drents Plateau'.

Bij de koers van dit deelgebied staan verbetering en herstel van het landschap voorop. Versplintering en 'wilde' ontwikkelingen op toevallige locaties worden tegengegaan.

Vooraf rond Vries zullen onderhoud en herstel moeten leiden tot landschappelijke verbetering.

Companen heeft in opdracht van de gemeente nader onderzoek naar de uitgangspunten van de regiovisie en de woningbehoefte voor De Bronnen verricht.¹ De wijk De Bronnen ligt aan de oostzijde van het dorp Vries, waarbinnen ook de beoogde ACM-locatie is gelegen. Het volledige rapport is separaat beschikbaar.

Tevens heeft Companen een nadere doelgroepanalyse, locatieanalyse, prijskwaliteitsanalyse en concurrentieanalyse uitgevoerd waarbij voor een belangrijk deel de eerdere genoemde 'woningbehoefteanalyses' als basis is gebruikt.² Het doel van dit haalbaarheidsonderzoek is om te onderbouwen dat er vraag is naar de beoogde woningen in Vries, wat het gewenste prijsniveau is en wat een kansrijke fasering is. Deze analyses vormen één van de bouwstenen voor het onderzoek ACM-locatie en kunnen als volgt worden samengevat:

Voor het beeld van de toekomstige vraag naar appartementen voor de doelgroep senioren is het aantal 65-plussers in beeld gebracht. Het aantal 65-

¹ Marktscan De Bronnen, Companen, 26 april 2011.

² Haalbaarheid ACM-locatie Vries, Companen, 23 juni 2011.

plussers is relatief groot in Vries en dus de potentiële doelgroep voor de appartementen groot. Het aantal woningen voor de groep 65/75-plussers is nog beperkt. Duidelijk is dat het accent in voorkeuren ligt bij grondgebonden seniorenwoningen, maar het aanbod appartementen meer aantrekkingskracht krijgt als de kwaliteiten meer in overeenstemming zijn met grondgebonden woningen; het kan hierbij gaan om uitstraling, eigenheid van de woning, buitenruimte en parkeren op eigen terrein. Ten aanzien van de doelgroepanalyse kan worden geconcludeerd dat het aanbod koopappartementen naar prijsstelling kritisch is ten opzichte van de prijzen in de bestaande voorraad in de kern Vries. Mensen kunnen niet via doorstroming een zeker vermogen vrijspelen, omdat het prijsniveau te veel aansluit bij het prijsniveau van de bestaande woningen. Het aantal appartementen past nauw en kan enkel als er geen wezenlijke concurrentie is. Ten aanzien van het aanbod huurappartementen wordt geconcludeerd dat deze goed afzetbaar zijn, zeker als de prijs in het sociale segment (tot € 650,--) is.

Uit de locatieanalyse kan worden geconcludeerd dat de locatie Tynaarlosestraat voldoende kwaliteiten voor de doelgroep senioren bezit; het dorp en de voorzieningen zijn op loopafstand te benaderen en het zorgaanbod van De Kornoeljahof is in de naaste nabijheid. Aandachtspunten hierbij zijn wel de route naar het dorpshart (welke kan worden aangepakt) en de levendigheid in de omgeving.

Bij het onderzoek naar prijs-kwaliteit is mede gekeken naar de woonwensen van senioren. Hierbij gaat het om enkele universele kwaliteitswensen als grootte, toegankelijkheid/gelijkvloers en prijs. Daarnaast werd door senioren in de Volledige kernen (Vries behoort hiertoe) de volgende kwaliteitseisen aangegeven:

- indeling van de woning;
- ligging woning ten opzichte van de zon;
- parkeren op eigen terrein/in eigen garage;
- aanwezigheid balkon;
- architectuur/uitstraling van de woning;
- servicepakketten en nabijheid voorzieningen.

Laatstgenoemde is bij de AMC-locatie voldoende gegarandeerd. Om goed op de vraag in te spelen zou het ontwerp met de doelgroep kunnen worden uitgewerkt. Ook vergroting van balkons bij huurappartementen is noodzakelijk bij het voorgestelde prijsniveau. Het prijsniveau van de huurappartementen tot € 650,-- is haalbaar, boven € 650,-- is kritisch en afhankelijk van de te realiseren kwaliteiten (zoals gunstige zonligging en indeling van de woning). Het prijsniveau van de koopappartementen wordt als marktconform beoordeeld.

Uit de concurrentieanalyse komt naar voren dat het potentieel concurrerende programma in deze segmenten vooral op inbreidingslocaties ligt. Er is dan ook in een redelijk aanbod koopappartementen voorzien. De appartementen op de ACM-locatie voorzien in een marktconform prijssegment, meer dan de inbreidingslocatie Gereformeerde kerk/bibliotheek (realisatie 22 koopappartementen). Geconcludeerd wordt dat beide plannen potentieel concurrerend zijn, afhankelijk van fasering en prijsstelling.

Daarnaast blijkt het aanbod huurappartementen op de ACM-locatie redelijk aan te sluiten bij de woningbouwvraag en heeft vooralsnog weinig concurrentie van andere locaties. Tot slot wordt geconcludeerd dat bij beperkte afzetbaarheid van de koopappartementen er een verschuiving richting huur nog haalbaar is.

3.2

Gemeente

3.2.1

Structuurplan

De gemeente Tynaarlo heeft een structuurplan voor haar grondgebied vastgesteld. Het structuurplan is kaderstellend en initiërend voor het ruimtelijk beleid. Tevens dient het als communicatiemiddel richting de bevolking aangaande toekomstige ruimtelijke ingrepen en veranderingen.

In het structuurplan is voor de drie grootste kernen in de gemeente een apart hoofdstuk opgenomen, waarin de ruimtelijke ontwikkelingen per kern nader worden uitgewerkt en toegelicht.

Vries wordt in het structuurplan betiteld als een dorp met lommerrijke dynamiek. De grote mate aan groenvoorzieningen en laanbeplantingen geeft het dorp een lommerrijk karakter. Tegelijkertijd staat Vries voor een grote woningbouwopgave in de komende jaren.

In het structuurplan worden inbreidingslocaties genoemd als meest geschikt voor de realisatie van woningbouw voor senioren en in mindere mate jongeren. De voorgestelde locatie wordt in het structuurplan niet benoemd, maar past desondanks prima in dit kader.

3.2.2

Woonplan

Het woonplan schetst de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van het wonen in de gemeente Tynaarlo tot 2010 met een doorkijk naar de langere termijn (2020). De gemeente heeft in het kader van de Regiovisie Groningen-Assen 2030 een forse woningbouwtaakstelling gekregen, bestaande uit 1.250 woningen voor de locatie Ter Borch, een uitbreiding van de woningvoorraad met 1.600 woningen verspreid over de bestaande kernen en een herstructureringsopgave van 400 woningen.

Het accent ligt op de woningbehoefte van de eigen inwoners en mogelijkheden voor woningbouw en herstructurering in bestaande kernen. Uit onderzoek blijkt dat er een grote kwalitatieve discrepantie is tussen vraag en aanbod. Vooral aan seniorenwoningen blijkt een groot tekort. Het urgente tekort wordt geraamd op circa 200 woningen. In het beleid wordt dan ook prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van woonlocaties voor ouderen binnen de hoofdkernen van de gemeente.

In de kerngerichte uitwerking voor Vries blijkt de woonopgave tweeledig. Enerzijds zal Vries moeten voorzien in de woningbehoefte van de eigen bevolking, anderzijds zal Vries ook invulling moeten geven aan de regionale woningbouwtaakstelling. Het plangebied wordt in het woonplan benoemd als een optie met substantiële bouwcapaciteit voor seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen.

3.2.3

Structuurvisie LOP

ALGEMEEN

De gemeenteraad van Tynaarlo heeft de structuurvisie landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Het LOP scherpt de ambities uit het structuurplan (2006) aan en doet uitspraken over hoe verschillende locaties met behoud van bestaande en ontwikkeling van nieuwe landschappelijke kwaliteiten vorm krijgen. Beleidsvoornemens in de ruimtelijke omgeving worden in het vervolg aan het LOP getoetst.

Landschap heeft in de gemeente een bijzondere plek binnen het gemeentelijk beleid. Enerzijds heeft dit te maken met de hoge kwaliteit van het landschap in de gemeente en met het behouden van deze kwaliteit. Anderzijds vanwege een aantal knelpunten en verwachte ontwikkelingen, zoals schaalvergroting en bewoningsdruk. Daarnaast zijn er veel vragen vanuit de samenleving en ontwikkelingen uit de markt die om een antwoord vragen.

Tegen die achtergrond ontstond er behoefte aan een onderliggende visie op het landschap, waarop het bestaande beleid en de uitvoering kan worden toegesneden, aangescherpt of uitgebreid. En dat op basis van deze visie nieuwe plannen, projecten en instrumenten kunnen worden ontwikkeld.

Doelstellingen van het LOP

Het LOP is de integrale visie voor de ontwikkeling van het landschap van de gemeente voor de komende tien jaar.

VRIES

De kern Vries valt in het deelgebied 'Dorpsomgeving in het esdorpenlandschap'. Hiervoor gelden de volgende spelregels:

- behoud openheid van es;
- duidelijke ruimtelijke esrand bestaande uit eswal en eikenhakhoutbosjes (nieuwe ontwikkelingen in de esrand dienen hierin te worden ingepast);
- dorpswegen beplant met eikenlanen tot aan de laatste boerderij, horende bij het dorp;
- dorpsbrink beplant met eiken;
- landschappelijke overgang dorp - landschap bijvoorbeeld door middel van bomenweide, singel, dorpsbosje;
- landschappelijke overgang dorp - es bijvoorbeeld door middel van bomenweide, hagen;

- ontwikkelingen van rondje om de es waarin cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving van het dorp door middel van een wandelpad aan elkaar en het dorp worden verknoopt.

Voorzover mogelijk, is in dit plan met de spelregels rekening gehouden.

3.2.4

Milieubeleid

In het Milieubeleidsplan (2008 - 2011) zijn de gemeentelijke milieumambities vastgelegd. Hiermee geeft de gemeente Tynaarlo onder andere uitvoering aan de wettelijke milieutaken van de gemeente, zoals vergunningverlening en handhaving op grond van de Wet milieubeheer. Ook vormt het Milieubeleidsplan een kader voor de uitvoering van andere gemeentelijke taken waar milieuaspecten bij van toepassing zijn, bijvoorbeeld op het gebied van ruimtelijke ordening.

In het Milieubeleidsplan is een aantal ambities geformuleerd, waaronder het behoud en waar mogelijk versterken van de (milieu)omgevingskwaliteit.

Tynaarlo wil de huidige kwaliteit van de (leef)omgeving behouden en versterken, ondanks alle economische en ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst. Bewoners vinden een groene, gezonde, schone en veilige woonomgeving zonder overlast en met natuur en water in de nabije omgeving belangrijk. Plannen voor nieuwe woningbouw moeten dan ook worden gerealiseerd in een omgeving waarin ook de oorspronkelijke structuur van landschap, water en natuur zichtbaar blijft. Per nieuwbouwlocatie wordt dit ambitieniveau concreet ingevuld, afhankelijk van de (toekomstige) gebruikers van de locatie.

Een van de uitgangspunten is dat nieuwbouw als een integrale opgave wordt opgevat, waarbij aspecten als voorzieningen, groen, veiligheid, milieu, afval, water en andere duurzaamheidseisen worden mee gewogen.

Daarnaast kent het Milieubeleidsplan de ambitie toekomstgericht bouwen, herinrichten en renoveren. De gemeente hecht belang aan toekomstgericht bouwen met een hoge kwaliteit. Ten aanzien van milieu betekent dit energiebewust bouwen en gebruikmaken van duurzame materialen. Belangrijke doelstelling hierbij is het beperken van de CO₂-uitstoot, waarmee de gemeente haar bijdrage levert aan de landelijke klimaatdoelstellingen. Andere milieuge relateerde aspecten van toekomstgericht bouwen zijn: gezondheid (binnenmilieu en materiaalgebruik), gebruiksduurzaamheid en locatiekeuze.

3.2.5

Waterplan Tynaarlo

De toenemende betrokkenheid en de wens tot een integrale aanpak van het waterbeheer binnen haar gemeente, is voor de gemeente Tynaarlo aanleiding geweest tot het opstellen van een waterplan. In dit waterplan wordt het integrale beleid van gemeente en waterschappen geformuleerd, dat de basis vormt voor de concrete invulling en uitvoering van taken en verantwoordelijkheden.

Voor de waterschappen en de gemeente is een gemeentelijk waterplan een belangrijk communicatiemiddel, zowel intern als naar de burgers.

AFSTEMMING

Het waterplan is een middel om het aspect water duidelijker zichtbaar te maken voor inwoners van de gemeente, planmakers, projectontwikkelaars en bedrijven. Hiervoor is het van belang dat alle partijen hetzelfde geluid laten horen. In het proces van het waterplan heeft daarom afstemming plaatsgevonden tussen waterbeheerders, provincie en gemeente op het gebied van beleid, denken over knelpunten en mogelijke maatregelen.

In het waterplan is een aantal navolgende ambities geformuleerd:

Wonen en werken

- Stedelijk water(systeem) duurzaam inrichten, concretiseren wateropgave en realiseren maatregelen.
- Schoon hemelwater afkoppelen (vierde nota waterhuishouding 20% in bestaand gebied, 70% in nieuwe plannen).
- Waterkansenkaarten gebruiken ten behoeve van waterhuishoudkundige randvoorwaarden.
- Niet afwentelen. Door toepassen trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' en/of schoonhouden-scheiden-zuiveren'.
- De gezamenlijke opstellers van het waterplan communiceren samen over water richting de burgers (waterloket).
- Stimulering van zuinig watergebruik (reductie waterverbruik, hergebruik water et cetera).

3.2.6

Vigerend bestemmingsplan

Het perceel waarop het nieuwe appartementencomplex moet worden gerealiseerd, maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan Vries kern. Op het perceel ligt de gebiedsbestemming Woongebied met een aanduiding 'bedrijven'. Er is een grens voor de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De aanduiding 'bedrijven' maakt de vestiging van groothandel, reparatie-, verhuur-, bouwnijverheid- en installatiebedrijven mogelijk, welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen. Alleen indien de gronden zijn aangewezen met 'zakelijke dienstverlening' zijn dergelijke bedrijfstypen toegestaan. Ook mogen binnen de bestemming niet meer woningen worden opgericht dan het bestaande aantal. Het voorgenomen plan kan daarom niet bij recht gerealiseerd worden. Ook de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan biedt onvoldoende houvast voor het mogelijk maken van het appartementencomplex. Een nieuw bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk. De gemeente heeft aangegeven in beginsel mee te werken aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Planbeschrijving



Door het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten op het terrein van ACM en Van der Vinne, komt de locatie vrij voor nieuwe functies en invullingen.

Kroeze en Partners heeft samen met Stichting Woonborg een bouwplan ingediend bij de gemeente voor de realisatie van een wooncomplex voor senioren.

4.1

Het plan: algemeen

Het bouwplan betreft de oprichting van twee woongebouwen met daarin 39 woonappartementen voor senioren. Van deze appartementen worden minimaal 16 in de sociale huursector gerealiseerd. Het ontwerp voorziet in een halfverdiept liggende stallingsgarage met bergingen die vanuit beide woongebouwen rechtstreeks bereikbaar is.

BOUWPLAN

Het linker woongebouw is gelegen aan de westzijde van het perceel. De entree van dit gebouw zit aan de oostzijde. De hoogte van het gebouw varieert tussen de twee en drie bouwlagen. Het gebouw heeft een plat dak. Het betreft hier huurappartementen.

Het rechter woongebouw is op de straat georiënteerd, richting het zuiden. Dit woongebouw bestaat uit vier woonlagen en heeft daarmee het grootste volume van beide gebouwen. Het woongebouw heeft aan de voorzijde een insnede waar de entree is gelegen. Het woongebouw heeft eveneens een plat dak. Het betreft hier koopappartementen.



Artist impressions voorzijde complex



Artist impressions achterzijde complex

Het parkeren voor bewoners vindt plaats in de parkeerkelder; voor bezoek is op maaiveldhoogte parkeergelegenheid aanwezig. De ondergrondse parkeerplaatsen zijn direct bereikbaar vanuit de appartementen. Op hetzelfde niveau bevinden zich ook de bergingen. Zowel de parkeerplaatsen als de bergingen worden middels een centrale ingang ontsloten via de Tynaarlosestraat.

PARKEREN

Op basis van de CROW-publicatie 182 'Parkeerkencijfers basis voor parkeernormering 2008 (3^e druk)' is het gewenste aantal parkeerplaatsen per woningtype vastgesteld. In dit plan zijn daarbij de volgende uitgangspunten aangehouden:

- de gemeente Tynaarlo wordt als niet-stedelijk aangemerkt (bron CBS);
- de locatie maakt deel uit van het centrum van Vries.

Op basis van deze uitgangspunten is aan de hand van bovengenoemde publicatie het aantal parkeerplaatsen voor huurappartementen vastgesteld op 1,3 parkeerplaats per wooneenheid en voor koopappartementen op 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. In deze aantallen zijn tevens de parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers opgenomen. In het plangebied is hiervoor ruimte gevonden.

OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte wordt parkachtig ingericht en kent een aansluiting op de achterliggende parkachtige tuin van het gemeentehuis. Er zal tussen beide locaties een doorgang worden gerealiseerd.

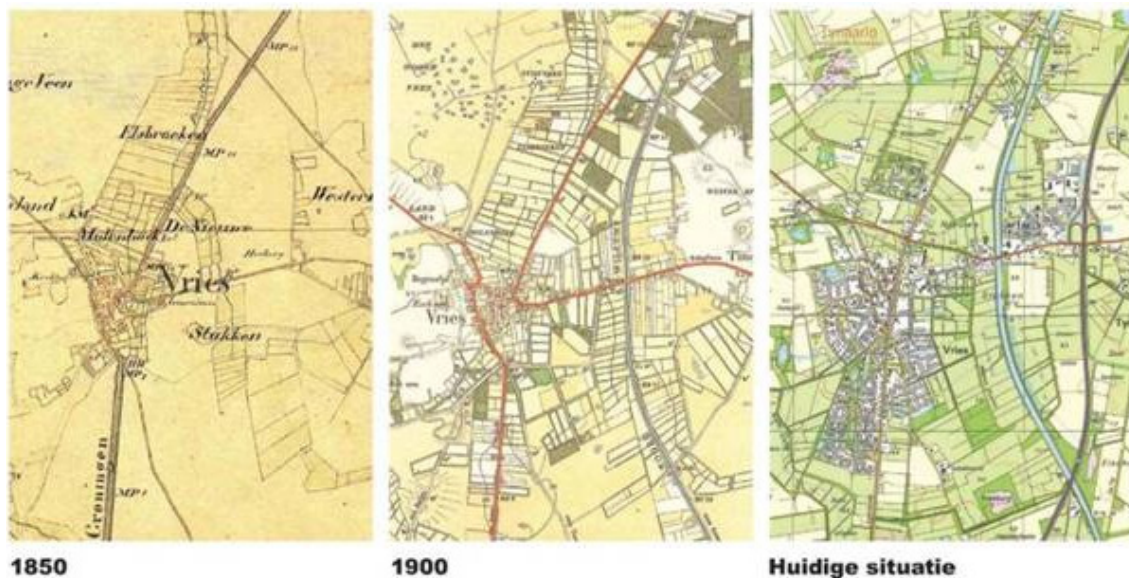
4.2

Stedenbouwkundige onderbouwing

De kern Vries ligt op de rug van Rolde. Een van de vijf zandruggen in de gemeente Tynaarlo. De rug van Rolde verloopt via Taarlo en Vries richting Dondren. In Vries ter plaatse van de Tynaarlosestraat heeft de rug van Rolde een uitloper. Via deze uitloper is een verbinding ontstaan met het dorp Tynaarlo

(op de rug van Tynaarlo) en verder via Zeegse en Schipborg een verbinding met Zuidlaren (Hondsrug). De ligging van Vries kan worden verklaard door dit knooppunt van wegen in samenhang met de aanwezigheid van geschikte landbouwgronden. De verbinding richting Tynaarlo en natuurlijk Zuidlaren is lang van belang geweest. Waarbij door de eeuwen heen de betekenis veranderde. Vries was in de middeleeuwen het belangrijkste kerkdorp in de omgeving en werd in Vries handel gedreven. Tot in de late middeleeuwen was de route via Tynaarlo en Zuidlaren een van de weinige oost-westverbindingen in het gebied. Dit samen met de zogenaamde Werdenseweg, noordelijk van Vries. In 1467 werd bij de Punt een brug aangelegd over de Drentse Aa waardoor een nieuwe oost-westverbinding ontstond in het gebied. Rond 1800 veranderde de route van Assen via Vries richting Groningen. De route aanhakte aan bij de brug over de Drentsche Aa. Deze weg voorzien van beukenbeplanting is aangelegd door Franse troepen.

Met deze wegenstructuren treffen we het dorp aan op (topgrafische) kaarten van de negentiende eeuw.

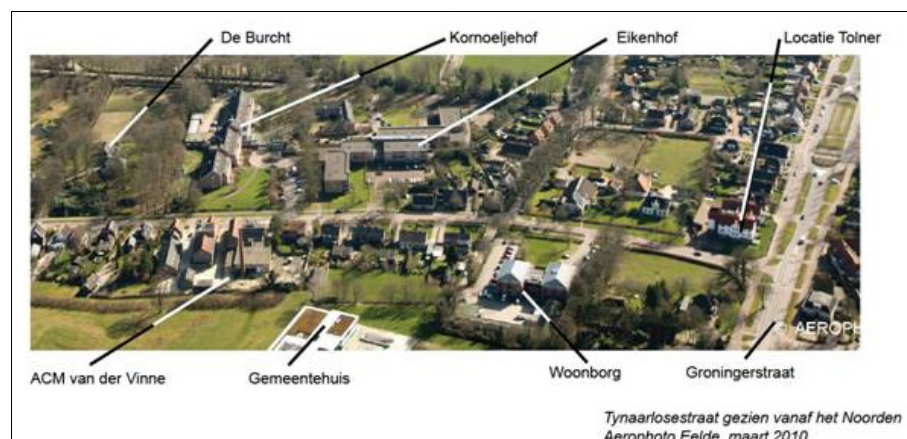


De kaart van 1850 toont het oude esdorp en de beschreven wegenstructuur. De Franse route in noordelijke richting en de oudere routes diagonaal (zuidwest richting noordwest). Op de kaart van rond 1900 zijn de belangrijkste wegen te zien. Hieruit is af te leiden dat de route via Taarlo van minder belang was in die tijd. Ook is het kanaal te zien. In Tynaarlo is in de tweede helft van de negentiende eeuw de spoorlijn aangelegd. De Tynaarlosestraat werd rond 1900 ook Stationsweg genoemd.

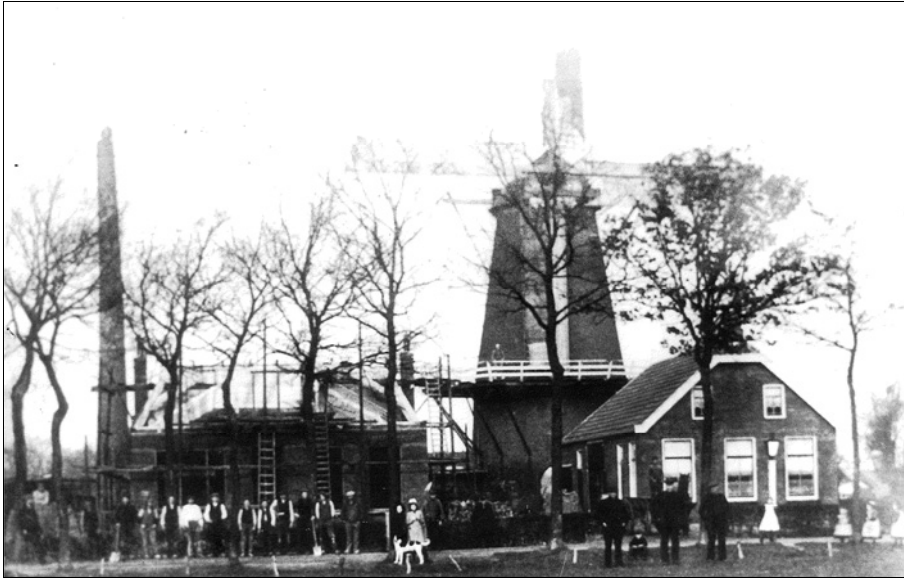
In de loop van de negentiende eeuw veranderde wederom diverse zaken. Na de oorlog werd de eerste bebouwing op het bedrijventerrein Vriezerbrug gerealiseerd. Buiten het dorp, aan de overzijde van het kanaal en onttrokken aan het

oog. De Tynaarlosestraat kreeg een betekenis in het woon-werkverkeer. In de jaren zeventig werd de A28 aangelegd en in begin van de jaren negentig kreeg Vries een aansluiting op deze Rijksweg. In 90er jaren werd ook de provinciale weg aangelegd, de N286. De verkeerskundige betekenis van de Tynaarloseweg veranderde daarmee drastisch. Hierdoor kwam de functie van de Tynaarlosestraat als uitvalsweg van het dorp te vervallen. De bedrijfsfuncties, die horen bij een verkeerskundige dynamiek werden sindsdien geleidelijk aan vervangen door hoofdzakelijk woonfuncties.

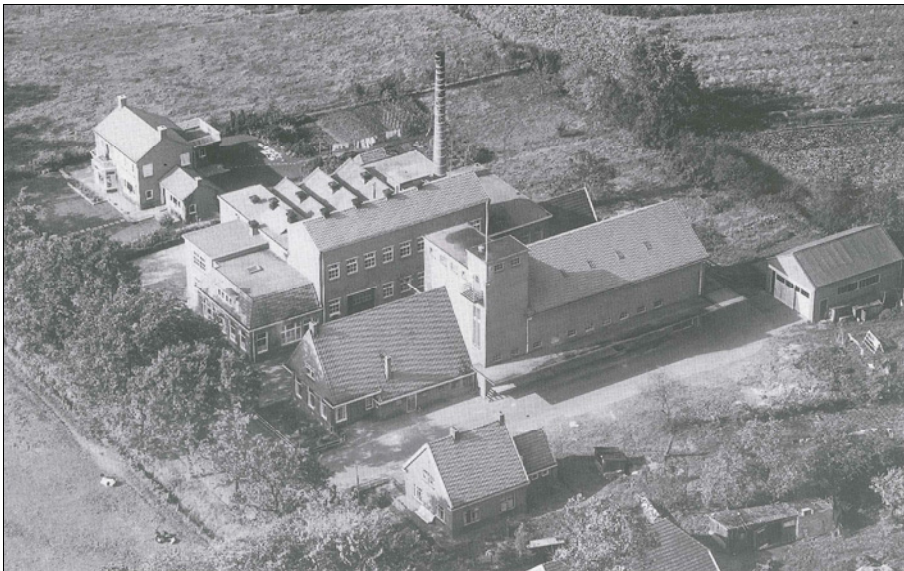
De betekenis van de straat vindt zijn weerslag in de aanwezige bebouwing. Op een kadastrale kaart van 1830 is de Tynaarlosestraat nog niet voorzien van bebouwing. In 1852 verschijnt de eerste bebouwing aan de Tynaarlosestraat. Allereerst kwam 't Warkhous', de diaconie of armenhuis op de plek, waar nu de Eikenhof ligt. De Burcht is in 1875 gebouwd. Rond 1860 verscheen een molen in het straatbeeld ter plaatse van de ACM-locatie. Deze molen heeft er tot 1936 gestaan om ruimte te maken voor een uitbreiding van de melkfabriek. De eerste gebouwen van de melkfabriek verschenen overigens rond 1910.



Het verzorgingstehuis het Kornoeljahof werd in 1957 gebouwd. In het begin van deze eeuw volgden de Eikenhof en het kantoor van Woonborg. Typierend van al deze bebouwing is dat zij redelijk grootschalig is en op een grotere afstand is geplaatst ten opzichte van de weg.



De locatie rond 1920, bij een verbouw van de zuiverfabriek (boven) en de locatie rond 1957 (onder)



De aanwezige woningen zijn in de meeste gevallen vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Deze woningen stammen overigens veelal ook uit de tweede helft van de twintigste eeuw. Deze woningen hebben een kleinere schaal en zijn relatief dicht bij de weg geplaatst.

Met de komst van het gemeentehuis met het bijbehorende park ontstaat een tweezijdige relatie aan de noordzijde Tynaarlosestraat. Het gemeentehuis als een publieke functie gaf een nieuwe voorkant van het dorp met de achterzijde van de Tynaarlosestraat op de achtergrond.

De voorgaande karakteristieken zijn verweven in de stedenbouwkundige uitwerking voor de herontwikkeling van de ACM-Van der Vinne locatie.

De ontwikkeling is opgesplitst in twee gebouwen een huur- en een koopgedeelte. De gebouwen voor beide doelgroepen zijn verscheiden en sluiten beide aan bij een van de eerder beschreven ruimtelijke karakteristieken.

Het principe van de grootschalige bebouwing is toegepast voor het gebouw van de koopappartementen. Dit gebouw staat op een grotere afstand van de weg. Het gebouw ligt ongeveer in het verlengde van de structuur van de Kornoeiljehof, waardoor de ruimtelijke samenhang met de Kornoeiljehof voorhanden is. Door de ligging ontstaat eveneens een nieuwe voorzijde aan de kant van het park. Hier is het gebouw met haar hoogte en beperkte breedte een aanvulling op het architectonische beeld en de compositie van de omgeving van het gemeentehuis.

De kleinschalige karakteristiek van de Tynaarlosestraat komt terug in de vormgeving van de huurappartementen. Het gebouw is samengesteld uit elementen met maatvoeringen (breedte/diepte) van woningen uit de Tynaarlosestraat. Door deze kleine schaal te gebruiken en het gebouw langgerechter te maken ontstaat een geleidelijke overgang tussen de kleinschaligheid van de aanwezige woningen en de grotere schaal van het koopappartement.



In de tekening van Hollema landschapsarchitecten is het een en ander te herkennen.

4.3

Duurzaam bouwen

Als medeondertekenaar van het Convenant Duurzaam Bouwen Drenthe hecht de gemeente veel belang aan duurzame ontwikkeling. Dit convenant is behalve door alle Drentse gemeenten ook door alle gerenommeerde bouwbedrijven in Noord-Nederland ondertekend.

Duurzaam bouwen betekent het zodanig inrichten van de gebouwde omgeving, dat de gezondheids- en milieuschade in alle stadia van inrichten, bouwen en beheren tot renoveren en sloop zoveel mogelijk beperkt blijven. Milieu en duurzaamheid zijn kwaliteitsaspecten. Onder andere duurzaam materiaalgebruik wordt nagestreefd.

Duurzaamheidsaspecten worden in het bouwplan zoveel mogelijk gerespecteerd.

Ruimtelijke belemmeringen en aandachtspunten

5

5.1

Bodem

De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem ter plaatse van de Tynaarlosestraat 23 en 27 is meerdere malen onderzocht. Een relevant onderzoek is van maart 2002. Dit betrof een nader bodemonderzoek, omdat uit een inventariserend bodemonderzoek van maart 1997 was gebleken dat in de grond sterk verhoogde gehalten aan zink en een matig verhoogd gehalte aan PAK-10 aanwezig was. Uit het nader bodemonderzoek³ blijkt dat plaatselijk een sterk verhoogd gehalte aan kwik in de bovengrond aanwezig is. De sterk verhoogde gehalten aan zink en een matig verhoogd gehalte aan PAK-10 is tijdens het nader onderzoek niet gemeten. Gezien de opzet van het nader onderzoek wordt het nader onderzoek als meest representatief beschouwd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de verontreiniging met kwik zeer beperkt van omvang is. Gezien de gemeten gehalten, alsmede de beperkte omvang, wordt verwacht dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De aangetroffen verontreiniging met kwik is mogelijk te relateren aan het voorkomen van grote hoeveelheden puin in de bovengrond. Een andere oorzaak voor de verontreiniging met kwik zou het ontsmetten van zaaizaad (granen) kunnen zijn. In het verleden werd dit gedaan door middel van stoffen met kwikhoudende verbindingen. Aanbevolen wordt in het kader van herontwikkeling van de locaties de puinhoudende bovengrond (tot 1,0 m beneden maaiveld) te verwijderen of, indien mogelijk, een leeflaag van 1,0 m aan te brengen teneinde contact met de aangetoonde verontreiniging te voorkomen.

TYNAARLOSESTRAAT 23
EN 27

Het tweede onderzoek⁴ is uitgevoerd ter plaatse van de Tynaarloseweg 21 te Vries.

TYNAARLOSESTRAAT 21

³ Nader bodemonderzoek ter plaatse van de Tynaarlosestraat 23 te Vries. Tauw (6 maart 2002). Gezien de ouderdom van het onderzoek zal in het kader van de bouwvergunningaanvraag nog een actualisatie van het al aanwezige bodemonderzoek plaatsvinden.

⁴ Verkennend en aanvullend onderzoek bedrijfsterrein aan de Tynaarloseweg 21 te Vries. Ingenieursbureau Oranjewoud b.v. (26 april 2006).

Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

De grond is plaatselijk verontreinigd. De verontreinigingen zijn het gevolg van de met stookolie gestookte ketels. Formeel gezien geven de resultaten van het onderzoek aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek, omdat de gemeten gehalten aan zink en minerale olie de betreffende interventiewaarden voor grond overschrijden. De aanwezigheid van verontreiniging hangt samen met de aanwezigheid van slakken dan wel brokken/resten stookolie en is daarnaast duidelijk in het bodemprofiel te herkennen. De verontreinigingen worden op basis van de aard beoordeeld als niet mobiel. Daarom wordt geteld dat met de huidige onderzoeksresultaten de verspreiding in voldoende mate is vastgesteld. Afhankelijk van het sterk verontreinigd bodemvolume (minimaal 25 m³ voor grond of 100 m³ voor grondwater) is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hiervoor geldt in dat geval formeel een saneringsnoodzaak. Op basis van de beschikbare gegevens is circa 250 m³ (circa 400 ton) sterk verontreinigde grond aanwezig en is dus sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De saneringsnoodzaak is hiermee vastgesteld.

De aangetoonde verontreiniging moet ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie worden verwijderd. Grondverzet wordt gezien als een sanerende handeling. Sanering zal daarom beleidsmatig urgent worden. Voorafgaand aan de sanering dient een saneringsplan te worden opgesteld dat ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan de provincie Drenthe.

TYNAARLOSESTRAAT 25

Naar de locatie Tynaarlosestraat 25 moet nog nader onderzoek worden gedaan. Dit nader onderzoek zal nog plaatsvinden.

5.2

Archeologie

Archeologische (verwachtings)waarden dienen op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007) te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de Wamz is namelijk; 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten'. Voor het plangebied is een archeologisch advies aangevraagd bij de provinciaal archeoloog.

De provinciaal archeoloog heeft aangegeven dat archeologisch vooronderzoek niet nodig is. Er zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen bekend. Wel heeft het gebied een hoge trefkans op archeologie volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

Aangezien de bodem van het plangebied al grotendeels verstoord is vanwege eerdere bebouwing acht de provinciaal archeoloog de kans klein dat er nog ongestoorde archeologische resten in de ondergrond aanwezig zullen zijn. Daarom vindt de provinciaal archeoloog een archeologisch vooronderzoek hier niet nodig.

Echter, mochten er bij het bouwrijp maken van het gebied toch archeologische resten worden gevonden, dan moet dit onmiddellijk gemeld worden bij de provinciaal archeoloog.

5.3

Milieuozonering rond bedrijven

Bedrijven worden ingedeeld in categorieën met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuozonering. Deze publicatie biedt een handreiking voor de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau en geeft informatie over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. Op basis van de milieukeurmerken van de verschillende typen bedrijven en inrichtingen wordt een indicatie gegeven van de afstanden die als gevolg van deze kenmerken moeten worden aangehouden tussen de diverse typen bedrijven en een rustige woonwijk. Deze afstanden hebben uitdrukkelijk niet het karakter van een norm of een richtlijn.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die een milieuozonering kennen. Er bestaan dus op dit vlak geen belemmeringen voor woningbouw.

5.4

Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder is onderzoek naar wegverkeerslawaaï verricht. Er zijn berekeningen uitgevoerd met het Geonoise rekenmodel van de gemeente Tynaarlo. Deze hebben betrekking op het wegverkeer op de Verlengde Noordenveldweg en de Tynaarlosestraat. Hieruit blijkt dat de geluidbelastingen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder.

Verder onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.5

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ont-

wikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

INTERIMPERIODE

Enerzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Tot de vaststelling geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de 1% norm.

Het kabinet heeft een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het Milieu en Natuur Planbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM₁₀ als NO₂ met circa 0,4-0,6 µg/m³ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar zal worden gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 39 woningen. Op basis van de CROW-publicatie nummer 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per woning. Dit betekent op de omliggende wegen een maximale toename van circa 273 mvt/etmaal.

Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 700 mvt/etmaal kan de grens van 1% (een toename van 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) worden overschreden. De toename vanwege het plan is echter lager dan 700 mvt/etmaal en daarmee de 1%-norm. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1

Algemeen

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.

Samengevat is de gemeentelijke ambitie voor nieuwe situaties met betrekking tot externe veiligheid:

	Overschrijding grenswaarde PR (10^{-6}) voor kwetsbare objecten	Overschrijding richtwaarde PR (10^{-6}) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriënterende waarde GR	Toename GR
Gemeente Tynaarlo	Niet acceptabel	Niet acceptabel	Niet acceptabel	Acceptabel onder voorwaarden

5.6.2

Inrichtingen

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

INLEIDING

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats waarbij het niet van belang is of op die plaats daadwerkelijk een persoon aanwezig is. In het besluit is het plaatsgebonden risico gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met een gevaarlijke stof.

Ten tweede kent het besluit het zogenaamde groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen in minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval. In het besluit wordt dit gedefinieerd als de (cumulatieve) kansen dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van de inrichting en van één ongeval in die inrichting, waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico moet worden bepaald binnen het invloedsgebied van de inrichting. Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden, maar slechts oriënterende waarden. Het gaat om een maatschappelijke verantwoordingsplicht aan de hand van het risico. Ten aanzien hiervan moet een belangenafweging plaatsvinden. De wijze waarop met het groepsrisico moet worden omgegaan, blijkt uit de Regeling externe veiligheid inrichtingen en de beschikbare 'Handreiking Groepsrisico'.

Om te bepalen of in en nabij het plangebied risicovolle inrichtingen voorkomen, is de risicokaart van de provincie Drenthe geraadpleegd.

ONDERZOEK

De navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart.



Op 250 m ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een gasdrukregelstation van de Gasunie. Deze inrichting valt niet onder het Bevi. Wel heeft de inrichting een plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}). Het plangebied valt ruim buiten deze afstand. Het invloedsgebied van het groepsrisico is niet van toepassing.

Overige inrichtingen die beschikken over risicoafstanden liggen op voldoende afstand van het plangebied, waardoor geen beperkingen optreden ten aanzien van het planvoornemen.

CONCLUSIE Het planvoornemen wordt niet belemmerd door de aanwezigheid van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.

5.6.3

Vervoer gevaarlijke stoffen

INLEIDING Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. Net als bij inrichtingen gelden voor het bepalen van de externe veiligheidssituatie het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De wegen, spoorlijnen en waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en waarbij een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico aanwezig is, zijn opgenomen in de risicoatlassen (2002/2003). Voor vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen zijn in 2006-2007 nieuwe tellingen verricht. Ook deze informatie is gebruikt bij het onderzoek.

Het Rijk is bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen vervangen en treedt naar verwachting in 2012 in werking. Tevens is het Rijk bezig met het opstellen van het Basisnet voor wegen, spoor en water die de huidige risicoatlassen gaat vervangen. Het Basisnet geeft de beperkingen weer die langs rijkswegen gelden (onder andere plaatsgebonden risico, veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied). Vanwege de verwachte inwerkingtreding van deze wetgeving in 2012 (gedurende de looptijd van dit bestemmingplan) is reeds geanticipeerd op deze nieuwe wetgeving.

Wegen

ONDERZOEK

Op circa 1,25 km ten oosten van het plangebied ligt de snelweg A28 waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

In het nieuwe (nog niet in werking getreden) Besluit transportroutes externe veiligheid met bijbehorende Basisnet, heeft de A28 een veiligheidszone van 15 m aan weersijden van de weg (binnen deze zone mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden opgericht). Daarnaast heeft de weg een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 m waarbinnen geen functies ten behoeve van kwetsbare groepen mogen worden opgericht en bedraagt het groepsrisico-aandachtsgebied 200 m.

Het plangebied ligt ruim buiten de invloedssfeer van de A28, waardoor geen belemmeringen optreden.

Over de overige wegen in de nabijheid van het plangebied vindt weinig tot geen transport van gevaarlijke stoffen plaats, waardoor het planvoornemen niet wordt beperkt.

Spoor

Op circa 3 km ten oosten van het plangebied ligt de spoorlijn Zwolle - Groningen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Vanwege deze grote afstand ligt het plangebied buiten de invloedssfeer van deze spoorlijn.

Waterweg

De dichtstbijzijnde waterweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, Noord-Willemskanaal, ligt op circa 550 m ten oosten van het plangebied. In het Basisnet water is benoemd dat over dit kanaal weinig transporten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Gesteld is dat een plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) niet aanwezig is en dat langs deze waterweg geen beperking voor bebouwing geldt en/of een plicht tot de verantwoording van het groepsrisico.

Het planvoornemen wordt niet belemmerd door de aanwezige wegen.

CONCLUSIE

5.6.4

Buisleidingen

INLEIDING	<p>Op 1-1-2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).</p> <p>Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.</p> <p>In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmerende strook (5 m), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.</p>
ONDERZOEK	<p>Op de risicokaart zijn ook de buisleidingen weergegeven waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Op 200 m ten westen van het plangebied aardgastransportleiding N-507-30-KR-008. Deze leiding heeft een druk van 40 Bar en een diameter van 6 inch. De belemmerende strook valt ruimschoots buiten het plangebied. Daarnaast heeft de leiding geen plaatsgebonden risicocontour. Het invloedsgebied ligt op 70 m.</p>
CONCLUSIE	<p>Deze leiding en overige leidingen liggen op dusdanig grote afstand van het plangebied dat het gebied buiten de invloedsfeer valt en geen belemmeringen optreden ten aanzien van het planvoornemen.</p>

5.7

Ecologie

Op 21 november 2007 is een veldbezoek afgelegd voor het ecologisch onderzoek. Hierbij werden een aantal panden aangetroffen die verblijfplaatsen van beschermde soorten kunnen herbergen. Het gaat hier om steenmarter, vleermuizen en kerkuil. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen, is een aanvullend onderzoek nodig. Het aanvullend vleermuizenonderzoek is gecombineerd met een zorgvuldige inspectie van de (leegstaande) gebouwen op steenmarter en kerkuil. Uit dit onderzoek bleek dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen, steenmarters en steenuil waren, echter het gebouw is wel toegankelijk voor hiervoor genoemde dieren. Het verdient derhalve de voorkeur de bebouwing spoedig te slopen.

De gegevens van het volledige nader onderzoek zijn als separate bijlage aan dit plan toegevoegd.

5.8

Water

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Deze paragraaf is de neerslag van het overleg tussen de gemeente en het waterschap.

De locatie ligt in het beheergebied van Waterschap Noorderzijlvest. Het beleid van het waterschap is verwoord in het Waterbeheerplan 2003-2007, dat in 2006 is verlengd naar 2010. In het waterbeheerplan staan de korte- en langetermijndoelstellingen van het waterschap.

Uitgangspunten bij de waterhuishoudkundige situatie zijn het principe van 'niet afwentelen' oftewel het oplossen van waterhuishoudkundige problemen op de eigen locatie, de trits met voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren van (hemel)water en de trits met voorkeursvolgorde schoonhouden, scheiden en zuiveren van water.

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid wordt dan ook gestreefd naar een zoveel mogelijk gesloten waterbalans. Door water langer in het gebied vast te houden, worden verdroging en afwenteling van wateroverlast tegengegaan. Het streven is gericht op het afkoppelen van hemelwater van dakvlakken en oppervlakteverhardingen. Dit betekent dat de neerslag die op de daken en de bestrating valt niet naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd, maar in de bodem wordt geïnfiltreerd of op het oppervlaktewater wordt geloosd. Als dat niet mogelijk is, gaat het waterschap ervan uit dat het hemelwater via het aanwezige hemelwaterafvoerstelsel wordt afgevoerd.

De kern Vries ligt in het Peizerdiepsysteem. De hoofdafwatering van het gebied vindt plaats via de Runslot, het Eelderdiep, het omgelegde Eelderdiep en de Grote Matslot. Het gebied verloopt in hoogte van hoog in het zuiden naar laag in het noorden. Hier zit ongeveer 12 m hoogteverschil in. Door stuwen wordt het water in de hogere delen vastgehouden.

Het beleid omtrent rioleringen is in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) vastgelegd. De inzameling van het afvalwater binnen de bebouwde kom vindt plaats in vrijvervalriolen. Het afvalwater wordt vervolgens via gemalen en persleidingen uiteindelijk getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallaties in Assen, Eelde en Zuidlaren.

RIOLERING

Huidige en toekomstige situatie

De locatie bestaat uit het complex van de voormalige melkfabriek en vier woningen. In het bedrijfscomplex was tot voor kort een leverancier van houten blokhutten, garages en tuinhuisjes gevestigd. De gebouwen op de locatie zijn

aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Ten aanzien van dit stelsel zijn geen ingrepen voorzien.

BOUWPLAN Voor de locatie is een plan ontwikkeld dat bestaat uit twee appartementengebouwen en een overdekte parkeergelegenheid. De nieuw te bouwen panden zullen worden aangesloten op de bestaande vuilwaterriolering.

VERHARD OPPERVLAKE De oppervlakte van de locatie bedraagt circa 7.100 m². Hiervan bestaat circa 6.500 m² uit verhard oppervlak door bebouwing en terreinverharding.

In de nieuwe situatie bedraagt de hoeveelheid verhard oppervlak door bebouwing en terreinverharding circa 4.900 m². Dat is 25 % minder dan in de bestaande situatie. Aan de noordzijde sluit de locatie aan op de tuin rond het gemeentehuis.

HEMELWATER Als de grondsamenstelling en de waterhuishouding het toelaten, zal het hemelwater, afkomstig van dakvlakken en verhardingen, door middel van een infiltratievoorziening in de grond worden geïnfiltreerd. Als dit niet mogelijk is, zal het hemelwater gescheiden van het huishoudelijk afvalwater aan de perceelgrens worden aangeleverd. In eerste instantie wordt gekozen voor infiltratie; het landschapsonwerp biedt hiertoe ook mogelijkheden.

In relatie tot duurzaam stedelijk waterbeheer streeft de gemeente naar het gebruik van duurzame bouwmaterialen om schoon regenwater in het gebied te conserveren. Daar waar sprake is van herstructurering en inbreiding, wordt de nadruk gelegd op het gebruik van duurzame bouwmaterialen.

OVERLEG WATERSCHAP Het plan is voorgelegd aan het Waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap heeft op 28 augustus 2008 per e-mail aangegeven dat het geen bezwaar heeft tegen het plan. Een kopie van dit bericht is toegevoegd aan de bijlagen. Het waterschap geeft verder in haar reactie aan dat zij graag wil worden geïnformeerd over de wijze waarop uiteindelijk in het plan met hemelwater wordt omgegaan. Verder wijst men erop dat er vanwege waterkwaliteitsaspecten geen gebruik mag worden gemaakt van uitlogende materialen.

5.9

(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

In het Besluit m.e.r. onder 11.2 in de D lijst staat dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 ha of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Zoals blijkt uit de planbeschrijving in hoofdstuk 4 is de realisatie van 39 appartementen voor senioren in de bebouwde kom qua aard, omvang en ligging niet

gelijk te stellen aan de betreffende activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Maar sinds de wijziging van het Besluit op 1 april 2011, is een beoordeling van een activiteit die op de D lijst voorkomt noodzakelijk, ook al ligt de omvang van de activiteit (ver) onder de drempelwaarde.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets (vormvrije m.e.r.-beoordeling) worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

In bijlage III van de EU richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In dit geval is gekeken naar deze Europese criteria.

De resultaten van de onderzoeken zoals deze zijn samengevat in dit hoofdstuk 5 (ruimtelijke belemmeringen en aandachtspunten) laten zien dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Beschermde gebieden liggen op voldoende afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. De locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, heeft geen verkeersaantrekkende werking en heeft een gering ruimtebeslag. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten. Op grond hiervan is het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling verder niet noodzakelijk.

Juridische vormgeving



6.1

Algemeen

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht.

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), per 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de begrippen voorzover van toepassing, uit de Wabo gehanteerd.

De SVBP 2008 en het Bro 2008 bevatten een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- begrippen: een aantal begrippen dienen te worden overgenomen uit de SVBP 2008;
- de wijze van meten;
- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist. De Wabo bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken (artikel 2.1 Wabo). Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling. Tevens is de verwachting dat de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de Wet ruimtelijke ordening komt te vervallen en daarom is de regeling niet meer opgenomen in de regels.

6.2

Nadere toelichting op de regels

De SVBP 2008 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de regels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid.

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen en wijze van meten):

In het eerste hoofdstuk van de regels worden begrippen verklaard die in de regels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Een aantal veel voorkomende begrippen zijn als verplicht onderdeel overgenomen uit de SVBP 2008.

In het eerste hoofdstuk van de regels wordt ook aangegeven op welke wijze moet worden gemeten om bijvoorbeeld een bouwhoogte te bepalen. Deze zijn vrijwel geheel overgenomen uit de SVBP 2008.

- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

De regels van de bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels (anti-dubbeltelbepaling, algemene afwijkingenregels, overige regels).
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

6.3

Bestemming

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

Woongebied

Binnen de bestemming is het toegestaan gebouwen ten behoeve van wonen te realiseren. Binnen deze bestemming mogen ten hoogste 39 wooneenheden worden gebouwd. De hoofdgebouwen dienen van een platte afdekking te worden voorzien. Binnen de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen toegelaten voorzover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd. Als voorwaarden geldt onder andere dat de aan huis verbonden activiteiten uitsluitend inpandig mogen worden verricht, maximaal 30% van de vergunde oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten met een maximum van 45 m² en dat deze activiteiten in een afgebakend/helder herkenbaar deel van de hoofd- en/of bijgebouw moeten worden uitgeoefend. Degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent, dient ook bewoner van de woning dient te zijn.

Het gebruik mag voorts geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende

woonomgeving. Voor aan huis verbonden bedrijven is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Het maximale ruimtebeslag is gelijk aan de regeling voor aan huis verbonden beroepen. Onder de bestemming vallen ook de functies verkeer en verblijf, openbare nutsvoorzieningen en groen- en speelvoorzieningen. In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de bouwregels worden de goot- en bouwhoogte voorgeschreven.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van de gebouwen.

Om te voldoen aan de norm van het aantal parkeerplaatsen is in de regels een nadere specifieke gebruiksregel opgenomen, waarin is geregeld dat het aantal parkeerplaatsen per wooneenheid minimaal 1,5 bedraagt. Voor de huurwoningen is voorgeschreven dat voor maximaal 16 wooneenheden het aantal parkeerplaatsen per wooneenheid minimaal 1,3 bedraagt.

Tuin

De bestemming Tuin is opgenomen voor de tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Omdat het oprichten van gebouwen expliciet is uitgesloten, kunnen geen omgevingsvergunningvrije gebouwen als bedoeld in artikel 3 van bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) worden opgericht. Dit geldt niet voor bebouwing als bedoeld in de artikelen 2 en 4 van de bijlage II Bor, omdat deze wetgeving prevaleert boven wat in het bestemmingsplan is geregeld.

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



Kosten samenhangend met uitvoering van het project worden opgebracht door de initiatiefnemer. Hiervoor is een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten. Er is derhalve geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

Inspraak en overleg



Op grond van artikel 1.3.1, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft het voorontwerp van het Bestemmingsplan appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries met ingang van vrijdag 11 maart 2011, gedurende zes weken, ter inzage gelegen bij de afdeling Publiekszaken, Kornoeljeplein 1 te Vries. Het plan kon in die periode tevens in het gemeentehuis worden ingezien. Tevens is de mogelijkheid geboden om een afspraak te maken voor inzage van het bestemmingsplan buiten kantooruren. Voorts kon het voorontwerpbestemmingsplan via de gemeentelijke en landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl) worden geraadpleegd.

Op 7 april 2011 is voor alle betrokkenen en belangstellenden in het gemeentehuis te Vries een inloopbijeenkomst gehouden. Tijdens deze gelegenheid konden belangstellenden binnen lopen en zich laten informeren over de voorgenomen ontwikkeling en het voorontwerpbestemmingsplan. Ook konden er vragen worden gesteld en/of inspraakreacties worden ingediend.

De binnengekomen reacties zijn van commentaar voorzien in de Nota inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries. Deze nota is als bijlage aan dit plan toegevoegd.

Daarnaast was in een eerder stadium is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg gevoerd met:

- Inspectie VROM, regio Noord;
- provincie Drenthe;
- Waterschap Noorderzijlvest.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de Milieufederatie Drenthe, Adviesraad Gehandicaptenbeleid, NV Waterbedrijf Drenthe en de Senioren adviescommissie.

De Inspectie VROM, de provincie en het waterschap hadden geen opmerkingen. De binnengekomen overlegreacties zijn als bijlage aan dit plan toegevoegd.

B i j l a g e n

- Wateradvies
- Nota Inspraak en overleg
- Overlegreacties

Wateradvies

Jan Schipper

Van: S. Dupon [s.dupon@noorderzijlvest.nl]
Verzonden: donderdag 28 augustus 2008 11:39
Aan: Jan Schipper
Onderwerp: Watertoets Tynaarlosestraat 21-27 te Vries

Geachte Jan Schipper,

Hierbij onze reactie voor het appartementengebouw aan de Tynaarlosestraat 21-27 te Vries.

Het projectgebied bestaat al voor een groot deel uit verhard oppervlak.
Het beleid van het waterschap is dat bij een toename van het verhard oppervlak compenserende maatregelen in de vorm van extra waterberging gerealiseerd moeten worden. Door het realiseren van het nieuwe appartementengebouw zal het verhard oppervlak afnemen, er zijn dus geen compenserende maatregelen nodig.

U geeft aan dat het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Dit is een goed uitgangspunt en heeft ook onze voorkeur. Als het niet mogelijk is om te infiltreren kan het hemelwater worden afgekoppeld op aanliggende watergangen. Graag worden wij geïnformeerd hoe er uiteindelijk met het hemelwater wordt omgegaan.

Vanwege waterkwaliteitsaspecten mogen er geen uitlogende materialen gebruikt worden.

Wij stemmen in met het plan voor het appartementengebouw aan de Tynaarlosestraat 21-27 te Vries. Wij gaan ervan uit u voldoende te hebben geïnformeerd. Voor eventuele vragen kunt u met mij contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

Stefan Dupon
Planvormer

e: s.dupon@noorderzijlvest.nl
t: 050 304 8930

Nota Inspraak en overleg

Overlegreacties

Waterschap NOORDERZIJLVEST

Gemeente Tynaarlo
T.a.v. de heer F. Rozema
Postbus 5
9480 AA VRIES

10/8838		Afd. OBT Plan
02 NOV 2010		
Beh. Ambt.	Frank Rozema	
Par. Sect.hld.	Par. Afd.hld.	

Bezoekadres:
Stedumermaar 1
9735 AC Groningen
Postadres:
Postbus 18
9700 AA Groningen
Telefoon: (050) 304 89 11
Fax: (050) 304 82 26
E-mail: info@noorderzijlvest.nl
Internet: www.noorderzijlvest.nl



Uw e-mail van: 29 september 2010

Uw kenmerk: -

Groningen, 1 november 2010

Ons kenmerk: 10-4798/2164

Behandeld door: W. Dolstra

Bijlage(n): -

Onderwerp: concept bestemmingsplan Appartementen-
complex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries

Geachte heer Rozema,

Naar aanleiding van uw e-mail over het conceptbestemmingsplan Appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries van 29 september 2010 geven wij onze reactie.

De waterparagraaf is zeer uitgebreid en ons beleid hierin wordt goed verwoord. Wij gaan akkoord met dit bestemmingsplan.

Voor vragen kunt u contact opnemen met mevrouw W. Dolstra.

Namens het Dagelijks Bestuur van
het waterschap Noorderzijlvest:

H.W. Bergsma,
proceseigenaar Watersysteembeheer

Rozema, F.A.

Van: Frans Poncin [Frans.Poncin@minvrom.nl] namens Postbus VI Ruimtelijkeplannen
[Postbus.VIRuimtelijkeplannen@minvrom.nl]

Verzonden: donderdag 4 november 2010 13:18

Aan: Rozema, F.A.

CC: 'ruimtelijkeplannen@drenthe.nl'

Onderwerp: FW: Bestemmingsplan appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tynaarlo,
ter attentie van de heer Rozema.

Op 29 september 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1
van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan
"appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van
VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk
Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk.
Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert
de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van
opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

de wnd. directeur-inspecteur regio Noord,
in opdracht,

Vibeke van der Bijl
senior-inspectiemedewerker

KL. NR. 10/9255 AFD. BPA Fys. CBT

INGEGOMEN
TYNAARLO 15 NOV 2010

Beh. Ambt. Kozema

Par. Sect.hfd.	Par. Afd.hfd.	Par. Secr.
----------------	---------------	------------

Aan:
het college van burgemeester en
wethouders van Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA VRIES



Assen, 12 november 2010
Ons kenmerk 45/RO/2010012572
Behandeld door de heer W. Feenstra (0592) 36 57 27
Onderwerp: Vooroverleg bestemmingsplan Appartementencomplex,
Tynaarlosestraat 21-27 te Vries

Geacht college,

In het kader van het overleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, heeft u ons college om een reactie gevraagd over het voorontwerp bestemmingsplan Appartementencomplex, Tynaarlosestraat 21-27 te Vries.

Provinciaal belang

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door provinciale staten op 2 juni 2010) is gebleken dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen.

Indien het plan overeenkomstig dit voorontwerp in procedure wordt gebracht, mag u ervan uit gaan dat gedeputeerde staten geen reden zal zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Hiermee is, voor wat betreft de provinciale diensten, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens deze,

dr. P.J. van Eijk,
manager Ruimtelijke Ontwikkeling a.i.

cs/coll.

Afschrift aan de VROM-Inspectie, Regio Noord

