

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. Dit zou het gevolg zijn van verslechterd uitzicht en inbreuk op privacy, alsmede door geluidoverlast 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 vergroening achter het 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 vormen stedenbouwkundig gezien een passende afronding van de achterliggende woonwijk. Achtertuinen grenzend aan achtertuinen 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 genomen 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 uitwijdingen 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 Tiptkampen

Inspreker benoemt dat de bestemming 'groen' mede is bestemd voor fiets- en wandelpaden. Hierdoor kan ook een wandel- en fietsdoorsteek worden gemaakt naar de Tiptkampen. 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 Tiptkampen 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 tijde 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 behartigd 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 regenval. 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 wateraspecten 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 verruild 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 beschermd 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.