

gemeente
Tynaarlo



ZIENSWIJZENNOTA
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
VRIES ZUID

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Periode van ter inzagelegging	3
1.3	Overlegreacties.....	3
2	Beantwoording zienswijzen.....	4
	Zienswijze 1 - 9481 BM Vries.....	4
	Zienswijze 2 - 9481 JR Vries	5
	Zienswijze 3 - 9481 BM Vries.....	7
	Zienswijze 4 – 9481 BM Vries	7
	Zienswijze 5 - 9481 JR Vries	9
	Zienswijze 6 - 9481 TB Vries	16
	Zienswijze 7 - 9481 EN Vries	24
	Zienswijze 8 - 9481 BW Vries.....	25
3	Wijzigingen bestemmingsplan Vries Zuid.....	30
3.1.	Aanpassingen bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen:.....	30
3.2	Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente is voornemens om het gebied ten zuiden van de woonwijk Diepsloot in Vries te ontwikkelen tot een woonwijk van maximaal 75 woningen. De doelstelling voor de ontwikkeling is te komen tot een aantrekkelijke woonwijk die tegemoet komt aan de actuele vraag en toekomstige behoefte aan woningen in Vries. Een woonwijk die door zijn ruimtelijke en landschappelijke inpassing blijvende en duurzame meerwaarde biedt aan het dorp. Hierbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de opgave van de toekomst op het gebied van landschap, verduurzaming en klimaatadaptatie.

Op grond van de vigerende beheersverordening Vries is de ontwikkeling van maximaal 75 woningen niet toegestaan. Door dit bestemmingsplan wordt de vigerende woonbestemming gewijzigd waardoor het plan mogelijk wordt gemaakt.

Tijdens de voorontwerpfase zijn acht reacties ontvangen. Deze leiden tot beperkte wijzigingen in het bestemmingsplan. Door de gemeenteraad is op 30 juni 2020 besloten om de stukken ter inzage te leggen.

1.2 Periode van ter inzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Vries Zuid en het Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitsplan heeft overeenkomstig artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 24 juli 2020 gedurende zes weken tot en met 3 september 2020 ter inzage gelegen. Hiervan is vooraf openbare kennisgeving gedaan in de Nederlandse Staatscourant.

Op grond van artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht kan een ieder bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling hun zienswijzen naar voren brengen.

Binnen deze periode zijn acht schriftelijk zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend.

Conform het bepaalde in de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de persoonsgegevens van de reclamanten geanonimiseerd. Dat betekent dat namen van reclamanten niet zijn opgenomen in deze reactienota ter bescherming van de privacy. Namen van organisaties zijn wel opgenomen. De zienswijzen zelf worden zo volledig mogelijk samengevat en worden zelf niet als bijlage bij deze reactienota opgenomen.

1.3 Overlegreacties

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan het Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitsplan ook toegezonden aan de Provincie Drenthe, Waterschap Noorderzijlvest en Veiligheidsregio Drenthe. De instanties hebben geen zienswijzen ingediend.

2 Beantwoording zienswijzen

Gedurende de inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk in te dienen. Er zijn 8 zienswijzen ingediend. Hieronder worden deze zienswijzen weer gegeven en beantwoord. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze gegrond is verklaard en of er naar aanleiding hiervan aanpassingen aan het plan zijn gedaan.

Ter aanvulling op de gediende zienswijzen. Reclamant van zienswijze 1 had op 18 mei 2020 een reactie gestuurd op het voorontwerp Bestemmingsplan Vries Zuid. Dit was echter na de reactietermijn (30 april 2020) van het voorontwerp. De reactie was daarmee niet ontvankelijk. In overleg met reclamant is deze reactie ingediend als zienswijze op 27 juli 2020. Zienswijze 5 is namens meerdere mensen (18 adressen) ingediend.

nummer	Zienswijze	Beantwoording	Voorstel aanpassing plan
Zienswijze 1 - 9481 BM Vries		Ontvangst 27 juli 2020	
1	Reclamant maakt zich zorgen over de mogelijke effecten op hun schapenhouderij en bedrijfsvoering die het nieuwe ontwerpplan Vries Zuid mogelijk met zich meebrengt.	<p>Op 8 maart 2012 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een loods (200m²). Reclamant had de omgevingsvergunning aangevraagd voor het stallen van werktuigen alsmede stallen van schapen in de wintermaanden. De verleende omgevingsvergunning is onherroepelijk. Een schapenhouderij valt in de VNG-brochure onder het fokken en houden van overige graasdieren. Bepalend voor de richtafstand is het aspect geurhinder. Voor het realiseren van een goed woon- en leefklimaat bij woningen in de omgeving van een schapenstal wordt hierbij een richtafstand van 50 meter voor geur en 30 meter voor stof en geluid geadviseerd. De dichtstbijzijnde bedrijfsgevoelige bestemming is de woning van de reclamant zelf. De daarna dichtstbijzijnde woning is de noordelijk gelegen bestaande woning (ook aanwezig ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning) waarvan de perceelsgrens op een afstand van 16 meter van de loods van reclamant ligt. De dichtstbijzijnde perceelsgrens van een woning die het plan Vries Zuid mogelijk maakt ligt op minimaal 26 meter van de loods. Naast de voornoemde geurnorm moet ook worden voldaan aan de zogenoemde muur-muurafstand uit het Activiteitenbesluit. Ook hier geldt de woning van de indiener van de zienswijze als de belangrijkste blokkade.</p> <p>De ontwikkeling van Vries Zuid heeft daarmee geen nadelige invloed op de agrarische bestemming van de loods. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>	Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

nummer	Zienswijze	Beantwoording	Voorstel aanpassing plan
Zienswijze 2 - 9481 JR Vries		Ontvangst 18 augustus 2020	
2a	<p>Het verdwijnen van de bomensingel ten zuiden van Graskampen 6</p> <p>Reclamant is zeer onaangenaam verrast dat genoemde singel thans in het plan Vries Zuid is opgenomen en dat de bomen/struiken daarin zijn verdwenen en de grond is toegevoegd als bouwkaavel. Dit geeft een onplezierige vermindering van de privacy-beleving. Reclamant maakt bezwaar tegen het verdwijnen van bedoelde groenstrook.</p> <p>In de beantwoording van de door reclamant ingediende reactie op het Voorontwerp Vries Zuid (reactie 2b) wordt gemeld dat ‘de gemeente hier in ieder geval geen eigen strook grond (overhoek) in bezit wil houden’. Blijkbaar is het beleid in deze 180 graden gewijzigd ten opzichte van 2002 en 2010. Reclamant heeft in beide jaren aan de gemeente gevraagd in aanmerking te komen voor aankoop van bedoelde strook in het kader van de snippergroen-regeling. Beide keren is dit echter toen zonder specifieke redenen door de gemeente geweigerd.</p>	<p>De samenhang tussen de bestaande bebouwing en sfeer van de Graskampen enerzijds en de toekomstige bebouwing van de verlengde Graskampen anderzijds is tijdens het ontwikkelings- en participatie proces een belangrijk onderwerp van gesprek gebleken.</p> <p>In de uitwerking werd geconcludeerd dat de bestaande groenstrook deze samenhang in belangrijke mate zal onderbreken. Vandaar dat de bedoelde groenstrook in de plannen is opgenomen in de verkaveling en dus op termijn onderdeel kan zijn van een van de belendende tuinen. Het is om deze reden o.i. van belang om de bestaande bestemming groen om te zetten in de bestemming Woongebied. In de bestaande situatie heeft de groensingel een functie die vervalt door de planvorming. Namelijk de functie van dorpsrand, afscheiding bebouwd-onbebouwd.</p> <p>In het huidige planologisch regime heeft de groenstrook de bestemming Groen en wordt in het voorliggende plan gewijzigd naar Woongebied. De minimale afstand van een toekomstig hoofdgebouw tot de zijdelingse kadastrale grens van reclamant bedraagt minimaal 3 meter. Hierbij wordt aangesloten bij de bepalingen in de beheersverordering Vries zoals deze ook gelden voor de huidige Graskampen. Door de voorgestelde wijziging van Groen naar Woongebied kan reclamant een vermindering van privacy ervaren. Echter achten wij dit aanvaardbaar en niet in strijd met een goed aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De privacy van reclamant wordt voldoende gewaarborgd.</p> <p>Het verkopen van grond is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een koper en verkoper. Het bestemmingsplan gaat enkel over het mogelijke gebruik van de gronden. Deze afweging en besluitvorming over de verkoop van de groenstrook maakt geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure. Mocht overigens een gedeelte van de groenstrook aan reclamant worden verkocht, dan zal reclamant deze grond als tuin gebruiken. De gewijzigde bestemming van Groen naar Woongebied is dan ook in overeenstemming met het gebruik als tuin.</p>	Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		We overwegen om een gedeelte van de groenstrook te koop aan te bieden aan reclamant. Deze afweging en besluitvorming hierover maakt echter geen deel uit van deze vaststellingsprocedure.	
2b	<p>Verkoop overhoek groen</p> <p>Wanneer de gemeente meldt een dergelijke groenstrook niet in bezit te willen houden is reclamant benieuwd hoe dit standpunt zich verhoudt tot de groenstrook die zich aan de westkant van Graskampen 2, 4 en 6 (deels) bevindt tussen deze kavels en het terrein van Enexis.</p>	De groenstrook die zich aan de westkant van Graskampen 2,4, en 6 bevindt maakt geen deel uit van het plangebied. Het verkopen van grond is privaatrechtelijk. Het bestemmingsplan gaat enkel over het mogelijke gebruik van de gronden. Verkoop van dit perceel is echter nu niet aan de orde.	Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2c	<p>De afwateringssituatie tussen Graskampen 6 en nieuwe Graskampen</p> <p>Er loopt op dit moment een afwateringssloot aan de noordkant van perceel Asserstraat 21 en ten zuiden van in punt 1 genoemde bomensingel die zich voort zet in oostelijk richting langs het verdere deel van de Graskampen en die afwatert op de vijver achter de Taarlosestraat. Na 23 jaar weten we dat deze sloot belangrijk is voor afwatering vanaf de Asserstraat, van het bosperceel ter hoogte van het Enexis-terrein en van ons eigen perceel. Onduidelijk is hoe deze afwatering in stand blijft wanneer de meest noordelijke bouwkegel aan de nieuwe Graskampen direct tegen ons perceel aan komt te liggen. Reclamant vraagt speciale aandacht voor voldoende afvoercapaciteit van hemelwater vanaf de kant van de Asserstraat zowel als van de percelen aan het tracé tot de aansluiting</p>	<p>We begrijpen de zorgen van reclamant over de afwatering. In de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan is het echter niet mogelijk om een (juridisch bindende) regeling op te nemen over bestaande en mogelijk te verwachten wateroverlast. Reclamant vraagt aandacht voor een goede afwatering. Wij erkennen het belang van een goede afwatering van het perceel van reclamant.</p> <p>De afwatering komt aan bod bij het Water- en rioleringsplan. Het is bekend dat deze sloot aanwezig is en ook waar het water naar toe gaat. De uitwerking van het af te voeren water van is onderdeel van het Water- en rioleringsplan. Het Water- en rioleringsplan is bedoeld om wateroverlast in en rond het plangebied te voorkomen.</p>	Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	met riool of afvoerende sloot. Een tweede 'wadi', gedeeltelijk op ons perceel, is voor reclamant onacceptabel.		
nummer	Zienswijze	Beantwoording	Voorstel aanpassing plan
Zienswijze 3 - 9481 BM Vries		Ontvangst 27 augustus 2020	
3	Reclamant is van mening dat er onvoldoende rekening is gehouden met de inpassing en overgang naar zijn woning in de ontworpen dorpsrand, aan de zuidkant van het ontwerp. Er is te weinig rekening gehouden met de afstand tot de woning van reclamant.	<p>Tijdens het ontwikkelings- en participatieproces heeft een aantal gesprekken plaatsgevonden met reclamant waarbij aandacht gevraagd is door reclamant voor een voldoende brede strook aan de zijkant van het perceel van reclamant, zodat de haag goed onderhouden kan worden.</p> <p>In het stedenbouwkundige plan is deze strook, met een breedte van 1,5 meter, op een elegante manier onderdeel geworden van de geprojecteerde dorpsrand. In onze beleving zijn wij zorgvuldig aan de wensen van reclamant tegemoet gekomen en kan ter plaatse een kwalitatief hoogwaardig eindbeeld ontstaan.</p>	Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
nummer	Zienswijze	Beantwoording	Voorstel aanpassing plan
Zienswijze 4 – 9481 BM Vries		Ontvangst 2 september 2020	
4a	Volgens reclamant wijkt de gemeente met het verkavelen van de percelen aan de Asserstraat af van het beleid uit de Welstandsnota van 2013 waarin wordt aangegeven dat verdere verdichting van de lintbebouwing voorkomen moet worden.	<p>Door reclamant wordt gerefereerd aan de Welstandsnota, welstandsgebied 9, lintbebouwing en wegdorpen. Het zijn toetsingscriteria voor de welstandscommissie van generieke c.q. algemene aard. In hetzelfde hoofdstuk wordt, onder nieuwbouw, ook aangegeven dat veranderingen in de omgeving gemotiveerd dienen te worden op basis van een stedenbouwkundig plan.</p> <p>Het voorliggend stedenbouwkundige plan motiveert deze verdichting. Verder is het stedenbouwkundige plan onderdeel van een beeldkwaliteitsplan. Doordat sprake zal zijn van een Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan is er volgens de welstandsnota sprake van toetsingsgebied 11, úitbreiding met een bijzonder thema. Hier staat:</p> <p>De algemene voorwaarden uit de welstandsnota van het betreffende welstandsgebied worden in die gevallen door de specifieke voorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan opzij gezet.</p> <p>Los van de bovenstaande aspecten is in september 2013 de structuurvisie 'De Bronnen, Landschappelijk wonen in Vries' vastgesteld. In dit document zijn de</p>	Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		<p>onderhavige percelen aangemerkt als te bebouwen gronden. Als structuurvisie heeft dit document een belangrijke invloed op de totstandkoming van toekomstige ontwikkelingen.</p>	
4b	<p>Reclamant geeft aan dat er nu mooie, gezonde bomen staan en huizen er dieren (bijvoorbeeld eekhoorns) . Reclamant gaat de weidsheid en natuur in zijn woonomgeving zeer missen.</p>	<p>Uit ecologisch onderzoek door bureau Ecogroen in 2010 blijkt dat nesten van de eekhoorn zijn aangetroffen in het bos ten oosten van het plangebied. Deze is bij de actualisatie van genoemd onderzoek – door bureau Waardenburg - in 2019 op min of meer dezelfde plek weer aangetroffen. Niet in het plangebied zelf. Aangezien de eekhoorn wel in de omgeving voorkomt is de kans altijd aanwezigheid dat de eekhoorn ook in het plangebied waargenomen wordt.</p> <p>Voor de eekhoorn is echter niet het plangebied maar het bos ten oosten hiervan essentieel leefgebied. Met de beoogde woningbouwontwikkeling zal voor de eekhoorn dan ook geen essentieel leefgebied verdwijnen en blijft het voortbestaan van deze soort gewaarborgd.</p> <p>Ook ten aanzien van de aanwezige houtopstanden in het plangebied zijn niet zodanige natuurwaarden aangetroffen dat behoud van al het groen aan de orde is. De belevingswaarde door reclamant kan uiteraard een heel andere zijn.</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
4c	<p>Nogmaals wil reclamant aangeven graag een andere invulling zien voor het perceel naast reclamant en de verdere percelen aan de Asserstraat. Reclamant wil dat deze percelen niet als bouwkaavel zullen worden uitgegeven.</p>	<p>In september 2013 is de structuurvisie ‘De Bronnen, Landschappelijk wonen in Vries’ vastgesteld. In dit document is het perceel aangemerkt als te bebouwen gronden. In het huidige planologisch regime is het perceel bestemd als Woongebied.</p> <p>In de voorliggende ontwikkeling is op het perceel een vrijstaande woning voorzien. De afstand van deze toekomstige woning tot de zijdelingse perceelgrens van reclamant bedraagt minimaal 3 meter, de afstand tot de woning van reclamant bedraagt minimaal 13 meter.</p> <p>De voorliggende ontwikkeling achten wij niet in strijd met een goed aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zeker gezien de ruime kavels en groene opzet van het plan. De privacy van reclamant wordt voldoende gewaarborgd.</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
nummer	Zienswijze	Beantwoording	Voorstel aanpassing plan

Zienswijze 5 - 9481 JR Vries		Ontvangst 2 september 2020	
5a	<p>Volgens reclamant is er geen onderzoek geweest naar bijzondere bebouwing. Voor tiny houses en een Knarrenhof is volgens reclamant in Vries geen belangstelling. Voor seniorenwoningen daarentegen wel.</p> <p>Reclamant ziet graag een reactie hoe de raad dit ziet?</p>	<p>In opdracht van de Regio Groningen Assen is een woningmarktonderzoek uitgevoerd (KAW, publicatie 1-7-2020). Uit het onderzoek blijkt dat er wel degelijk serieuze behoefte is aan bijzondere woonvormen. Duurzaam wonen wordt gevraagd, soms in de vorm van tiny houses of minimalistisch wonen. Ouderen zijn vooral geneigd om zaken samen te regelen: samen bouwen, het delen van de openbare ruimte in bijvoorbeeld een hofje, wonen met meer generaties en met gelijkgestemden. Ook het aantal alleenstaanden neemt toe, ook deze groep is op zoek naar een kleine grondgebonden woning, zij wonen nu vaak in een appartement.</p> <p>Het onderzoek van Companen (2018) maakt duidelijk dat het aantal huishoudens met personen van 65 jaar of ouder toeneemt, dit geldt meer voor het dorp Vries dan in de andere kernen. Door het mogelijk maken van bijzondere woningbouw in het voorliggende plan wordt met name ingespeeld op de vraag van senioren uit Vries. Bovendien komen er dan door doorstroming grotere woningen beschikbaar voor jonge gezinnen.</p> <p>In het plangebied zijn maximaal 22 woningen voor bijzondere woonvormen mogelijk. Dit speelt in op een beperkte vraag.</p> <p>Op verzoek van de gemeenteraad is ruimte gereserveerd in het plangebied voor bijzondere woonvormen. Daarnaast zullen we initiatiefnemers laten weten dat er ruimte is voor bijzondere woonvormen in Vries Zuid.</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
5b	<p>Reclamant verzoekt om St. Seniorenbouw Noord-Nederland een stuk grond aan te wijzen en deze Stichting in samenspraak met omwonenden een plan te laten maken en dit ter goedkeuring voor te leggen.</p> <p>De instelling verplicht zich wel, als het plan wordt goedgekeurd, tot het kopen van de grond en het verder te ontwikkelen. Wanneer er dus echt belangstelling is voor deze</p>	<p>Op dit moment zijn we in gesprek met St. Seniorenbouw Noord-Nederland voor ontwikkeling van seniorenwoningen door een door hun aangedragen partij. De ontwikkeling is gepland op de locatie van 2 witte vlekken.</p> <p>Het bestemmingsplan gaat enkel over het mogelijke gebruik van de gronden en wat gebouwd mag worden, niet over welke ontwikkelaar gaat bouwen. Het verzoek van reclamant kan dan ook niet worden ingewilligd</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	bijzondere bouw, weet u dit binnen 3 maanden.		
5c	<p>Reclamant maakt bezwaar tegen het bebouwingspercentage van 80% bij de witte vlekken. Reclamant schrikt van de bebouwingmogelijkheden en gaat hier niet mee akkoord. Reclamant vindt dit geen open groene wijk. Daarnaast vreest reclamant dat bestaande bomen en groensingels worden verwijderd. Reclamant is van mening dat de bestaande bomen en groensingels moeten integreren in het nieuwe plan.</p>	<p>Reclamant maakt zich zorgen dat de witte vlekken in het plangebied voor 80% bebouwd zullen worden. Deze zorgen zijn echter niet terecht.</p> <p>Volgens de regels van het bestemmingsplan mag ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding – a een bouwperceel tot en met 600 m² voor 80% bebouwd worden, met een goothoogte van maximaal 6 meter en nokhoogte van maximaal 7,5 meter. Daarbij de aantekening dat dit maximale maatvoeringen zijn, een bouwlaag met een hoogte van 3 meter is ook toegestaan.</p> <p>In de beheersverordening Vries wordt uitgegaan van een bebouwingspercentage van 60%. Een seniorenwoning heeft vaak een relatief groot beganegronddoppervlak bebouwd in relatie tot het totale perceelsoppervlak. Dan is een bebouwingsoppervlakte van 40% niet voldoende.</p> <p>Naast de regels van het bestemmingsplan moeten de woningen op de witte vlekken ook voldoen aan het Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan (BKP). Het bestemmingsplan en BKP zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden. Beide zijn een juridisch toetsingskader voor deze woningen. Zoals beschreven in het BKP ontstaat aan de noordzijde van het plan een eindbeeld met bebouwing in een parkachtige omgeving. Daar waar het mogelijk en verstandig is, wordt getracht om bestaande beplanting in te passen in het toekomstige beeld.</p> <p>Zoals in de beantwoording bij 5a is aangegeven is er behoefte aan diverse kleinschalige grondgebonden woonvormen. Deze woonvormen, die over het algemeen relatief compact gesitueerd worden, worden in het plan aan de noordzijde geplaatst in een grote groene ruimte. In de uitwerking is zelfs de opgave geformuleerd om deze bebouwing op een (landschaps-) architectonische manier onderdeel te maken van deze parkachtige omgeving. Op andere plekken in de woonwijk is door de introductie van tuinen geen parkachtige sfeer. Wel is er sprake van een ander ruimtegebruik. Beide oplossingsrichtingen kunnen bijdragen bij aan een flexibele groene woonwijk.</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

5d	<p>Volgens reclamant wordt voor de witte vlekken een nokhoogte van 9 meter en een goothoogte van 6 meter aangegeven. Dit sluit volgens de planmakers naadloos aan op bestaande bebouwing aan de Graskampen. De goothoogte van huis nr. 3 t/m 9 is ca.3.25 en geen 6, de nokhoogte van 3-5-1-9 is ca.8, en geen 10 meter.</p> <p>Wij vragen u dan ook: Is dit onderzocht, dan wel ter plaatse ingemeten? Dit is voor u als Raad toch ook belangrijk</p>	<p>In het ontwerpbestemmingsplan Vries Zuid worden maximale goot- en nokhoogte geïntroduceerd voor de verlengde Graskampen van respectievelijk 3,5 meter en 9 meter voor de vrijstaande woningen en een nokhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter voor tweekappers. Dit was aangepast naar aanleiding reacties op het voorontwerp. Dit sluit zowel aan bij de bestaande bebouwing als bij de ontwikkelmogelijkheden van eigentijdse woningen en wensen van woningeigenaren.</p> <p>Voor de witte vlekken (specifieke bouwaanduiding – a) geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 7,5 meter.</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
5e	<p>De antwoorden op onze ingediende motivatie t.o.v. deze wadi is: Een Wadi heeft dezelfde functie als een vijver, maar dit moet nog nagerekend worden.</p> <p>Dus met andere woorden dit moet nog onderzocht worden en ze roepen bij voorbaat al dat een vijver te duur is.</p>	<p>Een wadi heeft ook een gelijke functie als een vijver namelijk waterberging. Het verschil tussen een wadi en een vijver is dat een vijver altijd watervoerend moet zijn en een wadi niet. Een wadi kan meehelpen om grondwaterstanden aan te vullen en wordt vaker toegepast op hogere gebieden. In de reactienota is niet gesproken over kosten van de wadi.</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
5f	<p>Reclamant geeft aan dat de vijver in Diepsloot 2 een tweetraps talud heeft (kindvriendelijk en een verlaagd wandelpad) en de vijver ca.2.50 meter diep is. Het argument om een leemlaag aan te leggen klopt niet. Uit grondonderzoek is gebleken dat deze leemlaag reeds aanwezig is. Daarom rijst de vraag volgens reclamant: waarom geen vijver aangezien de basis er al is?</p> <p>Een wadi moet volgens reclamant binnen 24 uur weer leeg zijn. Dit gaat met een twee meter leemlaag echt niet lukken, waardoor het</p>	<p>Er wordt voor de ontwikkeling van het gebied Vries Zuid een robuust en klimaatbestendig water- en rioleringsstelsel gerealiseerd dat voorbereid is op de opgaven van de toekomst. Dit betekent onder meer: uitgaan van de trits vasthouden, opvangen en afvoeren. Maar ook meer groen, minder verharding en meer onverhard terrein. Daarnaast zal er aandacht zijn voor zaken als hitte en droogte.</p> <p>Het regenwater wat op de verharde oppervlakten valt binnen het plangebied (wegen en daken), zal voor een deel worden opgevangen in de wadi. Een richtlijn is dat een wadi zich weer binnen een dag ledigt. Tevens kan de wadi ook als speelplek worden gebruikt. De wadi heeft hiermee een dubbelfunctie.</p> <p>De bodem in het plangebied bestaat aan maaiveld uit zeer fijn tot matig fijn zand. Deze zandlaag is 120 tot 240 cm dik. Onder de zandlaag bevindt zich een leemlaag. De dikte van de leemlaag varieert tussen de 1,0 en meer dan 2,5 meter.</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	realiseren van een wadi erg veel geld gaat kosten.	<p>Onder de leemlaag bevindt zich zeer fijn zand. Dit blijkt uit metingen door peilbuizen en doorlatendheidsonderzoek (MUG Ingenieursbureau, 2019).</p> <p>Om de wadi droog te houden wordt er bij het Water- en rioleringsplan rekening gehouden met de doorlatendheid van de zand- en leemlaag. Daarnaast wordt er een grondverbeteringen toegepast wat de doorlatendheid ten goede komt. Dit wordt verder uitgewerkt in het Water- en rioleringsplan.</p> <p>Om in het plangebied een vijver aan te kunnen leggen, moet de vijver minimaal onder de laagste grondwaterstand worden aangelegd. De laagste ondiepe grondwaterstand zal waarschijnlijk rond de +6,14 m NAP liggen. De bodem ligt bij voorkeur minimaal 0,5 meter onder de laagste grondwaterstand, dus maximaal op +5,65 m NAP. Het maaiveldniveau bij de beoogde locatie varieert tussen de +9,80 en +8,90 m NAP. Dat betekent dat er ongeveer 2,25 tot 3,15 meter grond ontgraven moet worden. Naast de diepte is ook de waterkwaliteit een punt van aandacht. De vijver wordt niet door bovenstrooms liggende watergangen doorstroomt. Een deel van het regenwater van het plangebied zal naar de vijver toestromen. Daardoor verzamelen zich nutriënten in de vijver. Dat kan leiden tot (blauw)algen groei.</p>	
5g	<p>Reclamant geeft aan dat er op 19 juni 2020 na een bui water stond op plaats waar de wadi moet komen. Reclamant heeft foto's gestuurd als bijlage bij zienswijze.</p> <p>Ook had een aanwonende wateroverlast bij de deur. Deze bewoner heeft zelfs extra riolering laten aanleggen richting de straat om de tuin droog te krijgen na een hoosbui. Het water op de plek waar een wadi is gepland was niet binnen 24 uur weg, de ondergrond bleef drassig ondanks dat de temperatuur op liep naar 25 graden.</p>	<p>Op de plaatst waar de wadi is beoogd zijn nog geen grondverbeteringen toegepast. In de huidige situatie wordt de grond nu gebruikt als agrarische grond. Omdat er geen grondverbeteringen zijn toegepast is het voorstelbaar dat er water blijft staan en de grond drassig is.</p> <p>Een tuin droogmaken door extra riolering te leggen naar de straat heeft geen relatie met de wadi in het plangebied. Ons advies is minder terrein verharding en meer groen. Verharding waterdoorlatend maken of het water afvoeren waar het geen overlast veroorzaakt. Een extra riool zullen wij overigens niet adviseren.</p>	Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5h	Reclamant geeft aan dit waterpeil nog niet eens is veroorzaakt door afvoer van 75 woningen, maar slechts door één hoosbui van	Vertraagde afvoer vindt wel degelijk plaats tussen de vijvers West en Oost en ook vanaf Oost naar de hoofdwatgang van het waterschap. Vertraagde afvoer vanaf Vries Zuid op vijver West via Oost naar de hoofdwatgang van het waterschap is	Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot

	<p>circa 15 minuten. De beide vijvers waren volledig gevuld en de duiker liep al over, dus een vertraagde afvoer van het waterpeil van Vries Zuid naar bestaande vijvers is niet mogelijk. Dit is iets wat onderzocht had moeten worden voordat er een plan gemaakt werd.</p> <p>Tevens blijkt dat het onderhoud van een Wadi hoger ligt op jaarbasis dan een vijver.</p>	<p>mogelijk, dit is vooraf onderzocht maar niet in detail uitgewerkt. Dit wordt nader uitgewerkt in het Water- en rioleringsplan.</p> <p>Volgens reclamant zijn de onderhoudskosten van een wadi hoger dan vijver. Reclamant heeft dit niet beargumenteerd. De onderhoudskosten zijn afhankelijk van hoe de wadi wordt ingericht en hoe deze onderhouden wordt. Deze keuzes worden nog gemaakt.</p>	<p>aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
5i	<p>Reclamant heeft een eigen berekening gemaakt voor de waterberging in Vries Zuid:</p> <p>Vries Zuid is ca 5 hectare en met een regenbui van 30mm (zoals 19 juni) is 1500 m3 water. De vijver of wadi daar is ongeveer 10 x 90 meter zeg maar 1.000 m2. Komt deze 1.500 m3 of een deel van de regenbui in de vijver of een wadi, dan moet deze vertraagd afgegeven worden?</p> <p>Reclamant zou hier graag meer uitleg over willen ontvangen.</p>	<p>Voor Vries Zuid is een globale berekening gemaakt zoals die door de waterschappen wordt gebruikt. Het totale plangebied beslaat inderdaad circa 5 hectare. Het water dat hierop valt komt niet allemaal in de wadi terecht. Er wordt gerekend met het deel verharde oppervlakten. Voor Vries Zuid is gerekend met circa 2,1 hectare verhard oppervlak en het overige onverhard. De wadi hoeft niet alleen voor de berging te zorgen, er liggen ook nog sloten in en om het plangebied waar een deel wordt geborgen. Ook wordt een deel van de infiltratiecapaciteit meegerekend van de wadi. De berekening van reclamant volgen wij dan ook niet.</p> <p>De vertraagde afvoer vindt plaats doordat het water eerst naar de wadi wordt afgevoerd en deze een bergende functie heeft inclusief infiltratie capaciteit. Wanneer de wadi te vol wordt, loopt deze over naar de vijver West om vervolgens via een stuwconstructie naar vijver Oost af te wateren en pas daarna op de hoofdwatgangen van het waterschap.</p> <p>Doordat het water eerst in de wadi komt voordat het water in de vijvers of de hoofdwatgang loopt, wordt gesproken van vertraagde afvoer.</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
5j	<p>Volgens reclamant moeten de bestaande vijvers West en Oost helpen met de vertraging van de waterafvoer van Vries Zuid. Het niveau van de West vijver is ongeveer 50 cm hoger dan in de vijver in Oost. Het water van Vries Zuid zal ook nooit in West komen. Verder heeft</p>	<p>De vijvers West en Oost helpen mee met de vertraging van de waterafvoer van Vries Zuid zoals beschreven bij de beantwoording van 5h en 5i. De aanname van reclamant dat het water van Vries Zuid nooit in West komt volgen wij niet. Het plangebied van Vries Zuid ligt immers hoger dan de vijver West en kan via het HWA stelsel afwateren naar vijver West.</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	<p>vijver Oost een continu waterniveau, van de genoemde bufferopvang is geen sprake.</p> <p>Al het water dat in vijver Oost wordt geloosd, gaat direct door naar de sloot, hier zit echter geen vertraging op. Dus als er een wateropvang wordt gecreëerd voor stortbuien enz. dient er een vijver of continue waterberging te worden gemaakt.</p>	<p>Vijver Oost heeft een continu waterniveau en geen buffer volgens reclamant. Deze beredenering volgen wij ook niet. Het waterpeil is constant omdat dit water in open verbinding staat met het grondwaterpeil en lijkt constant door de afvoer die hierop zit naar de hoofdwatgang. Een bufferfunctie heeft deze vijver Oost zeker, er kan zonder problemen 20 centimeter waterpeil bovenop voordat dit tot wateroverlast leidt.</p>	
5k	<p>Reclamant verwijst naar de wadi in Groote Veen te Eelde-Paterswolde. Volgens reclamant zijn omwonenden ontevreden over het onderhoud van de wadi.</p>	<p>Wij hebben tot nu toe geen klachten ontvangen van omwonenden over het onderhoud van de wadi in Groote Veen.</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
5l	<p>Reclamant geeft aan dat gemeente in de reactienota geen aandacht heeft geschonken aan de meegestuurde artikelen van professoren [naam geanonimiseerd A] en [geanonimiseerd B].</p> <p>Echter ook deze professoren zeggen: De winters worden milder, zomers warmer en droger. Reclamant verwijst naar extreme buien, bijvoorbeeld naar Terneuzen en Vries.</p>	<p>In de reactienota van 2 juni 2020 zijn wij ingegaan op het artikel dat reclamant had meegestuurd. Voor de volledigheid merken we op dat dit artikel afkomstig is van een pagina op de website www.kijk-op-ongedierte.nl en geen artikel van de geciteerde professor [geanonimiseerd A]. Op de website wordt verwezen naar een artikel in De Gelderlander op 4 april 2009.</p> <p>Op de website wordt geschreven dat een wadi een poel van stilstaand water is en dat er geen witvis in voorkomt, de natuurlijke vijand van muggenlarven. Wadi's zouden daarom volgens de website een perfecte ontwikkelplaats zijn voor verschillende muggensoorten, dus ook van muggen die tropische virussen bij zich dragen. Dit wordt volgens reclamant bevestigd door [geanonimiseerd B]. De aanname die hier gedaan wordt is dat er continu water in de wadi blijft staan.</p> <p>Zoals ook in de reactienota van 2 juni 2020 is geschreven is de wadi voor de tijdelijk opvang van regenwater waarbij de richtlijn is dat er maximaal 24 uur water staat. Vanzelfsprekend kan in een wadi die binnen 24 uur droog moet zijn geen witvis voorkomen.</p> <p>De levenscyclus van een mug bestaat uit vier stadia. Een ei stadium, een larve stadium, een pop stadium en een volwassen stadium. Voor de eerste drie stadia is stilstaand water nodig. Elk van deze drie stadia duurt 5 tot 14 dagen afhankelijk</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

		<p>van de muggensoort en temperatuur. Binnen een dag is het niet mogelijk dat mug zich van ei tot volwassen mug ontwikkeld in stilstaand water. Dat is minimaal 2 weken.</p> <p>Reclamant geeft aan dat de zomers veel warmer worden en de winters milder. Dat klopt, tevens is er in de zomer een neerslagtekort waardoor de grondwaterstanden dalen. Ook het op peil houden van de bestaande vijvers is dan een probleem. Reclamant schrijft dat er volgens [geanonimiseerd B] geen probleem is voor de volksgezondheid als voldaan wordt aan: de juiste begroeiing, de wadi goed onderhouden wordt en de wadi binnen 24 uur weer droog is.</p> <p>Dat zijn ook de voorwaarden voor de wadi in het Water- en rioleringsplan. Deze keuzes worden nog gemaakt.</p>	
5m	<p>3.Aansluiting Graskampen/Diepsloot.</p> <p>Volgens reclamant is het openstellen van de Graskampen naar Vries Zuid naar Diepsloot niet wenselijk. Er ligt totaal geen onderbouwning ten grondslag.</p> <p>Een aanname dat toename van het verkeer vanuit Vries Zuid gering zou zijn, is toch niet de werkelijkheid?</p> <p>Als alleen al die lege vlekken worden ingevuld, geeft dit al ongeveer 27 autobewegingen richting de Diepsloot. Het is een vast gegeven dat personen de meest rechte en kortste route nemen naar hun doel en het is zeer aannemelijk dat deze via de Graskampen zal zijn.</p> <p>Is er een telling geweest van de bewegingen van Taarloseweg - Diepsloot naar de Asserstraat? ?</p>	<p>Momenteel worden 8 woningen ontsloten via de Graskampen. Dit genereert circa 50 voertuigbewegingen per etmaal. Wanneer er 27 woningen meer ontsloten worden komen er 125 voertuigbewegingen per etmaal bij. Procentueel een grote stijging. In absolute aantallen echter beperkt en passend bij een woonwijk.</p> <p>Reclamant maakt zich zorgen over de snelheid en het aantal verkeersbewegingen op de Taarloseweg. De Taarloseweg behoort echter niet tot het plangebied van het voorliggende plan.</p> <p>Wij hebben geen actuele tellingen van de Taarloseweg. Er is geen aanleiding geweest daar te gaan meten. De laatste tellingen gaven het geringe aantal van 266 motorvoertuigen per etmaal aan.</p> <p>Op het betreffende wegvak is een gemiddelde snelheid gemeten van rond de 39 km/uur, op basis van indicatieve snelheidsdata. Dat zijn acceptabele waarden voor een dergelijke straat. We hebben het hier over snelheden op het wegvak. In de bochten ligt deze logischerwijs lager. De bocht en versmalling hebben het gewenste effect.</p> <p>In het bestemmingsplan is binnen bestemming woongebied, de aanduiding verkeer opgenomen. De aanduiding 'verkeer' geeft de globale ligging van een</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	<p>Bijvoorbeeld tussen 7.00 /9.00 en van 15.00 / 18.00? Zo nee, vraagt u dit eens aan a.u.b.</p> <p>Reclamant vindt dat er veel te hard gereden vanaf de Taarloseweg overgaand in de Diepsloot, waar de Graskampen op uit komt. De wegversmalling en de bochten hebben niet het gewenste effect.</p>	<p>ontsluitingsweg aan. Maatregelen zoals het afsluiten van de Graskampen voor autoverkeer wordt niet in een bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan geregeld.</p>	
nummer	Zienswijze	Beantwoording	Voorstel aanpassing plan
Zienswijze 6 - 9481 TB Vries		Ontvangst 2 september 2020	
6a	<p>Dorps tegenover stedelijk</p> <p>De gemeente Tynaarlo beoogt een dorps karakter voor Vries Zuid zodat deze uitbreiding past bij de rest van het dorp. Maar kiest voor een bebouwing met stedelijke dichtheid op veld 4. Het begrip 'dorps' ontbeert een duidelijke omschrijving. Een van de zeer weinig concrete maten is het maximaal aantal woningen van 75 voor de totaal uit te geven grond van 5,7 hectare en per hectare een gemiddelde bebouwing van 15 woningen. De gemeente heeft de beschikbare 5,7 hectare verdeeld in 5 velden van zeer ongelijke grootte.</p>	<p>Over het algemeen wordt de bebouwingsdichtheid met maximaal 15 woningen/ha als uitgangspunt gebruikt. Het is een gemiddelde dichtheid, die veel voorkomt in recente Drentse dorpsuitbreidingen. Het is ook een kengetal dat bijvoorbeeld aansluit op de dichtheden van de woonwijken Diepsloot en de Fledders, respectievelijk noordelijk en oostelijk van de locatie.</p> <p>Deze dichtheid wordt in de ontwikkelingen met opzet gevarieerd toegepast om een breed aanbod aan woningtypen en woonomgevingen te creëren. Door deze variatie wordt steeds een specifieke identiteit gecreëerd waarbij steeds sprake is van een eigen relatie tussen het wonen, de openbare ruimte en het omringende landschap. In de plannen wordt gebruik gemaakt van een z.g. landschappelijk casco waarbij een stevige groenstructuur onderdeel is van zowel de openbare ruimte en een logische samenhang heeft met het omringende landschap.</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
6b	<p>Projectontwikkelaar tegenover particulier</p> <p>Dorps is in ogen van reclamant een organische uitbreiding van het dorp Vries met diversiteit dankzij veel particulier initiatief. Maar de gemeente geeft het heft uit handen door te koersen op een of meer projectontwikkelaars voor het grootste deel van de te realiseren</p>	<p>In de vastgestelde startnotitie Vries Zuid is opgenomen dat de wijk wordt voorzien van diverse woontypologieën en geschikt is voor diverse doelgroepen. Wij denken met de huidige verkaveling daaraan te voldoen.</p> <p>Een gedeelte van de kavels wordt projectmatig weggezet en een gedeelte wordt particulier weggezet. Vanwege contractuele afspraken is een aantal kavels in eerste instantie gereserveerd voor woningcorporatie Woonborg uit Vries en voor WVG als zijnde betrokken partij bij de grondverkoop van een gedeelte van het plangebied. De particulier uit te geven kavels kunnen uiteraard gebouwd worden</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	<p>woningen. Lokale aannemers hebben dan bovendien het nakijken.</p> <p>Dorps is in Vries echter dat de gemeente de kaveluitgifte zelf ter hand neemt. Zo kunnen mensen uit het dorp Vries en eventueel vestigers van buiten inschrijven en zelf een woning bouwen. Dat is ook de manier waarop het allergrootste deel van Diepsloot tot stand is gekomen. Daarmee bereikt de gemeente haar andere streven, namelijk diversiteit en aantrekkingskracht. Zo krijgen lokale aannemers een kans (Support your locals!) en kunnen de stichtingskosten van de woningen lager zijn dan met tussenkomst van een projectontwikkelaar.</p>	<p>door lokale aannemers. Dit is echter aan de toekomstige eigenaren van deze kavels.</p>	
6c	<p>Starters tegenover senioren</p> <p>Reclamant verzoekt de gemeente de actuele vraag naar starterswoningen te kwantificeren en zo die nog bestaat, aan te geven waar en hoe zij starterswoningen gaat realiseren in Vries Zuid.</p>	<p>De afgelopen jaren zijn er nauwelijks woningen gebouwd in de kern Vries. Dit heeft zijn weerslag gehad op de aantrekkingskracht op mensen van binnen en buiten Vries. Echter om de voorzieningen, (zoals scholen, winkels en verenigingen) in stand te houden is het van belang dat er starterswoningen worden gerealiseerd en ook mensen van buiten de kern worden aangetrokken.</p> <p>In opdracht van de Regio Groningen Assen is een woningmarktonderzoek uitgevoerd (KAW, publicatie 1-7-2020). Uit het onderzoek blijkt dat voor de periode 2020 – 2030 een groei van 625 (middenscenario) tot 1015 huishoudens(trendscenario) voor de gemeente Tynaarlo mogelijk is. Voor het dorp Vries betekent dit een vraag van circa 100 woningen op basis van middenscenario voor de periode 2020-2030. Onder starterswoningen kan worden verstaan: sociale huurwoningen en koopwoningen.</p> <p>De vraag naar starterswoningen voor Vries betreft dan ongeveer 30 woningen. Een deel van deze vraag kan in het plangebied worden gerealiseerd en een deel binnen de bestaande woningvoorraad omdat mensen vanuit een rijwoning in</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

		<p>Vries doorverhuizen naar bijvoorbeeld een tweekapper of vrijstaande woning in het plangebied.</p> <p>In het middengebied zijn rijwoningen mogelijk, dit heeft in de verbeelding de aanduiding <i>Aaneengebouwd</i>. Hier kunnen starterswoningen worden gerealiseerd. In de voorbeeldverkeveling (pagina 48 BKP) is uitgegaan van 16 rijwoningen.</p> <p>Ook als gekeken wordt naar het aanbod van koopwoningen kan worden geconcludeerd dat er te weinig aanbod is:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In Vries staan per 1 oktober 2020 8 woningen te koop. Dit is 0,6% van de totale voorraad koopwoningen. In vergelijking met het percentage koopwoningen dat in heel Nederland te koop staat (2%) is dit aan de lage kant. Voor de gemeente Tynaarlo is dit percentage 1,3%. • Er staat geen woning te koop onder de 300.000 in Vries. Totaal staan op dit moment in de Gemeente Tynaarlo 44 woningen te koop onder de 300.000, waarvan 15 woningen onder 200.000. <p>Dit duidt op een relatief krappe woningmarkt in Vries en weinig mogelijkheden voor starters.</p> <p>Reclamant vraagt hoe de gemeente starterswoningen gaat realiseren. De gemeente is geen ontwikkelaar. Een ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het ontwikkelen van starterswoningen.</p>	
6d	<p>Reclamant verzoekt de gemeente aan te geven hoe het komt dat er voor senioren in Eelde-Paterswolde geen mogelijkheid is de door hen gewenste woningen / bijzondere woningbouw in eigen dorp te realiseren en zij kennelijk willen of moeten uitwijken naar Vries, een dorp met een minimaal niveau van voorzieningen in vergelijking tot Eelde-Paterswolde. En hoe zij deze senioren gaat faciliteren in hun eigen dorp en voorkomt dat op veld 3 bijzondere woningbouw gerealiseerd zou moeten worden.</p>	<p>Het voorliggende plan betreft de ontwikkeling van woningen in Vries Zuid. De vraag van reclamant, de vraag naar seniorenwoningen in Eelde-Paterswolde is niet relevant voor het voorliggende bestemmingsplan.</p> <p>Reclamant wil geen bijzondere woningbouw op veld 3. Echter heeft reclamant niet gemotiveerd waarom dit voorkomen moet worden c.q. wat de bezwaren zijn.</p> <p>Het onderzoek van Companen (2018) maakt duidelijk dat het aantal huishoudens met personen van 65 jaar of ouder toeneemt, dit geldt meer voor het dorp Vries dan voor de andere kernen. Sociale binding met de omgeving wordt als belangrijker gezien dan een passende woning in ander dorp. De verwachting is dan ook niet dat er senioren vanuit Eelde-Paterswolde verhuizen naar Vries. Door het mogelijk maken van bijzondere woningbouw in het voorliggende plan wordt</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

		met name ingespeeld op de vraag van senioren uit Vries. Bovendien kunnen door het realiseren van doorstroming grotere woningen beschikbaar komen voor jonge gezinnen	
6e	<p>Noord tegenover Zuid binnen Vries Zuid</p> <p>Opvallend is hoe verschillend binnen de bestemmingsregels de regels zijn voor bebouwing, nokhoogte, afstand tot de erfgrans etc. tussen noord en zuid als het gaat om specifieke bouwaanduiding. Het begrip 'specifieke bouwaanduiding' ontbeert een nadere beschrijving. Uit diverse artikelen blijkt dat het kennelijk gaat om de bebouwing van wat is gaan heten de witte vlekken op veld 3, de zogenaamde bijzondere woningbouw. Gestapelde bouw is dan ook mogelijk waarbij het dan kan gaan om gestapelde woningen. Dat is volgens de regels niet mogelijk want per kavel mag er 1 woning worden gerealiseerd.</p> <p>In het beeldkwaliteitsplan zien we schetsen van vriendelijke ogende, ook in hoogte gevarieerde bouw, de tekst spreekt echter consequent van blokken (pg.41; zie ook pg. 44). Hoe de tekeningen zich laten verenigen met een bij recht toegestane nokhoogte van 7,5 meter en maximale goothoogte 6 meter is niet duidelijk (mail van Projectleider Vries Zuid, 27-07-2020). De Regels beschrijven nokhoogtes van 9,5 en 10 meter (art. 4.2.1., i en j) als maximale bouwhoogte voor de specifieke bouwaanduiding tenzij er sprake is van een platte afdekking.</p>	<p>Het plan voor Vries Zuid is zorgvuldig ontwikkeld waarbij de relatie met de directe omgeving een belangrijke rol heeft gespeeld. Dit maakt dat voor diverse gedeeltes van het plan maatwerk is ontstaan en dus andere ruimtelijke keuzes zijn gemaakt. Dit verklaart de verscheidenheid aan maatvoeringen.</p> <p>De notatiewijze van deze maatvoeringen in het bestemmingsplan is nu beschreven volgens de zogenaamde IMRO systematiek (informatie model ruimtelijke ordening).</p> <p>Binnen de witte vlekken is gestapelde gebouw mogelijk, hiervoor is een uitzondering opgenomen in de regels bij artikel 4.2.1 lid e2. Dit betreft maximaal 2 bouwlagen met een goothoogte van maximaal 6 meter en nokhoogte van 7,5 meter . De toepassing van de term bouwblokken wordt vaak geassocieerd met stedelijke gesloten straatwanden. Deze term is hier feitelijk ook bedoeld om de relatie met straatwanden te beschrijven zij het opgebouwd uit kleinschalige elementen om een samenhangend staatbeeld te creëren. In een dorpse omgeving als deze zullen deze elementen bestaan uit eigentijdse vrijstaande, 2 o/e kapwoningen en rijwoningen. De meeste van deze woningen zullen van een voor- en achtertuin voorzien zijn.</p> <p>Met de aanduiding "Specifieke bouwaanduiding" worden aanvullende of specifieke regels (zoals goot en nokhoogtes) gegevens voor bepaalde clusters van woningen. Op de verbeelding is aangegeven waar desbetreffende specifieke bebouwaanduiding geldt. Een bestemmingsplan bestaat uit een Toelichting, Regels en Verbeelding en zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Daarmee is juridisch geborgd welke aanvullende bouwregels gelden voor woningen op een specifieke locatie in het plangebied.</p>	Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	<p>Reclamant verzoekt de gemeente in de regels het onderscheid tussen noord en zuid te laten vervallen en te garanderen dat er geen gestapelde bouw en bouw in blokken mogelijk is.</p>		
6f	<p>Waterberging tegenover wateroverlast</p> <p>Uit de door mij opgevraagde stukken blijkt het verzoek van het Waterschap Noorderzijlvest om het begrip 'wadi' toe te voegen aan de bestemmingsomschrijving en bovendien aan te tonen dat de wadi voldoende volume krijgt. Dit ontbreekt, er is slechts een voorbeeldwadi beschreven. Verder geeft het Waterschap aan ervan uit te gaan dat eventuele overlast door grondwater wordt voorkomen. Nergens uit de stukken blijkt de gemeente de zorgen van omwonenden over wateroverlast ten gevolge van de keileemlaag heeft besproken. De door omwoners geschetste problemen in afvoer ten gevolge van de keileemlaag verhogen het risico dat het water blijft staan en ongedierte zoals ratten, en inheemse en (ziektedragende) uitheemse muggen (denk bijvoorbeeld aan tijger- en malariamuggen) hun kans krijgen.</p> <p>Reclamant verzoekt de gemeente inzicht te geven in haar afwegingen voor de keuze van een wadi afgezet tegen andere mogelijkheden tot waterberging en in relatie tot haar melding 'In afstemming met het waterschap Noorderzijlvest moet een water- en rioleringsplan voor Vries Zuid worden opgesteld.(pg. 9, stedenbouwkundig plan)', hoe</p>	<p>Het waterschap Noorderzijlvest heeft als reactie op het voorontwerp verzocht om de term 'wadi' toe te voegen aan de bestemmingsomschrijving, zie ook reactienota van 2 juni 2020. In het ontwerpbestemmingsplan is de term wadi toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving bij artikel 3.1 onder lid b. Hiermee is het verzoek van waterschap Noorderzijlvest verwerkt.</p> <p>In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de uitgangspunten beschreven voor de waterberging in Vries Zuid. Daarbij is een foto gebruikt als referentiekader voor de wadi.</p> <p>Voor onze reactie op de wadi verwijzen we inhoudelijk naar ons antwoord onder 5h tot en met 5l.</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	<p>zij rekening houdt met de inbreng van omwonenden en in welke situatie zij zou afzien van de aanleg van een wadi.</p>		
6e	<p>Participatie tegenover legitimatie van besluitvorming</p> <p>Reclamant werkte tientallen jaren werkte voor overheden, waaronder gemeentelijke. Participatie van betrokkenen heeft bij reclamant altijd hoog in het vaandel gestaan evenals betrouwbaarheid, integriteit en transparantie als onvervreembare waarden van de overheid. Als deelnemer aan het participatietraject Vries Zuid mist reclamant die waarden.</p> <p>Dat ligt aan de manier waarop de gemeente tussen de regels door suggereert dat zij aansluit op de wensen en ideeën van de deelnemers <i>'Dat heeft waardevolle inzichten en wensen opgeleverd die zoveel mogelijk in het plan zijn verwerkt.'</i> (Stedenbouwkundig plan, inleiding, 2e alinea, pg. 6). Dat bestrijdt reclamant.</p> <p>Reclamant neemt afstand van bovengenoemde passage (Stedenbouwkundig plan, inleiding, 2e alinea, pg. 6). Reclamant verzoekt de gemeente deze passage te schrappen.</p> <p>Reclamant verzoekt de gemeente kenbaar te maken welke afwegingen zij heeft gemaakt en gaat maken bij toezeggingen voor woningbouw zoals door Woonborg en nog te maken keuzes voor eventuele bijzondere woningbouw en</p>	<p>Wij betreuren dat reclamant teleurgesteld is in het participatietraject. Wij zijn van mening de reacties uit het participatietraject voor zover mogelijk en waarbij het algemeen belang geen tekort werd gedaan, te hebben verwoord in de voorliggende plannen. Uiteraard begrijpen we dat niet elke participant zich hierin herkent.</p> <p>Voor het participatieproces zijn geen wegingscriteria vastgesteld. Het participatieproces heeft als doel dat een ieder mee kan praten. De beslisbevoegdheid ligt bij de gemeenteraad. De gemeenteraad maakt hierin haar eigen beslissingen. Zij maakt haar eigen afwegingen op basis van diverse factoren. Hiervan is participatie één. In de startnotitie Vries Zuid is dit ook zo benoemd en tijdens de participatieavonden is dit aangegeven.</p> <p>Gesprekken met Woonborg zijn gestart vanwege eerder gemaakte prestatieafspraken. Gesprekken met WVG zijn gestart naar aanleiding van contractuele afspraken bij grondaankoop van de gemeente van delen van het plangebied. Daarbij aangetekend dat het niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure is hoe de gemeente haar keuzes maakt om te komen tot kavelverkoop aan corporaties of ontwikkelaars. Dit zijn immers privaatrechtelijke afspraken. In het bestemmingsplan en Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan is bepaald wat in het plangebied gebouwd mag worden, niet wie in het plangebied bouwt.</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	<p>bouw door projectontwikkelaars. Het antwoord bij vraag 6i in de Nota inspraak en vooroverleg van mei 2020 'helaas kan ook niet elke wens ingewilligd worden' leidt dus precies tot bovenstaande vraag! Als de gemeente niet elke wens kan inwilligen op grond waarvan beslist zij dan welke wens zij wel kan honoreren en welke niet?</p>		
6f	<p>Essentiële begripsomschrijvingen in hoofdstuk 1, artikel 1 ontbreken volgens reclamant.. Aan de 38 omschreven begrippen in hoofdstuk 1, art. 1. dient een omschrijving te worden toegevoegd van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dorps: dit begrip komt veelvuldig voor in de toelichting op de regels en in het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan. Een omschrijving ontbreekt terwijl de gemeente wel de stelling betreft dat Vries Zuid voldoet en moet voldoen aan een dorps karakter. Zonder omschrijving is dat niet te toetsen. - Specifieke bouwaanduiding: in artikel 4.2.1. staat voor het eerst deze term zonder omschrijving vermeld. Zonder omschrijving valt niet te toetsen of, en zo ja, welke gebouwen daaraan voldoen. - Alle begrippen in de in hoofdstuk 2, Bestemmingsregels, art.3, Groen. Deze worden ook nog eens herhaald in art. 4. Omschrijving is vereist, anders is toetsing van regels omtrent deze voorzieningen niet mogelijk. Een 	<p>In de begrippenlijst van een bestemmingsplan zijn de begrippen opgenomen die nadere uitleg behoeven. Reclamant verwijst naar de onderliggende functies bij de bestemmingsomschrijvingen bij artikel 3 en artikel 4. Het niet nodig om elke functie te omschrijven als voldoende aannemelijk is wat hier in normaal Nederlands mee wordt bedoeld, zoals een speelvoorziening, parkeervoorziening of water. Het voorliggende bestemmingsplan hanteert dezelfde begrippenlijst en plansystematiek als de beheersverordening Vries. Mocht een functie niet zijn opgenomen in de begrippenlijst dan kan ook worden volstaan met een beschrijving zoals die in de Van Dale is opgenomen . Zie hiervoor ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ECLI:NL:RVS:2016:2345.</p> <p>Dorps</p> <p>Reclamant verzoekt om het begrip dorps toe te voegen aan artikel 1. In de toelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 2.1 het huidige plangebied beschreven evenals een stedenbouwkundige analyse van het esdorp Vries waarin het dorps karakter wordt beschreven, zie ook onze reactie bij 6a.</p> <p>Hiermee is voldoende duidelijk wat met een dorpskarakter wordt beoogd en is dit juridisch geborgd.</p> <p>Specifieke bouwaanduiding</p> <p>Met de aanduiding "Specifieke bouwaanduiding" worden aanvullende of specifieke regels gegeven voor bepaalde clusters van woningen. Op de verbeelding is aangegeven waar desbetreffende specifieke bebouwaanduiding</p>	<p>Zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Aan artikel 1 wordt het begrip wadi toegevoegd. Het begrip wordt als volgt gedefinieerd: een wadi is een bufferings- en infiltratievoorziening die tijdelijk gevuld is met regenwater.</p>

	voorbeeld daarvan is een omschrijving van het begrip 'wadi'.	geldt, overeenkomstig met het Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit een Toelichting, Regels en Verbeelding en deze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Daarmee is juridisch geborgd welke aanvullende bouwregels er gelden voor woningen op een specifieke locatie in het plangebied. Wadi Reclamant verzoekt om het begrip Wadi te definiëren. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 4.9 is een voorbeeld Wadi beschreven. Om onduidelijkheden over het begrip Wadi te voorkomen wordt tegemoet gekomen aan reclamant. Voorgesteld wordt om de wadi als volgt te definiëren en op te nemen in de begrippenlijst: een wadi is een bufferings- en infiltratievoorziening die tijdelijk gevuld is met regenwater.	
6g	Reclamant wijst op een taalkundige fout in artikel 4.1 Het woordje 'dien ' ontbreekt.	Per abuis is 'dien' is weggefallen in een zin bij artikel 4.1: <i>De aanduiding 'verkeer' geeft de globale ligging van een ontsluitingsweg aan met <u>dien</u> verstande dat de wegbreedte maximaal 6 m bedraagt en het beloop van de weg maximaal 5 m mag verschuiven ten opzichte de aanduiding.</i>	'Dien' wordt toegevoegd aan artikel 4.1. Dit is een taalkundige verbetering dit leidt echter niet tot een juridische wijziging van het bestemmingplan.
6h	Volgens reclamant is bebouwing per perceel niet eenduidig.	Zoals bij onze reacties bij 5c, 6e en 6f is geschreven worden met de 'specifieke bouwaanduiding" aanvullende of specifieke regels gegeven voor bepaalde clusters van woningen. Op de verbeelding is aangegeven waar desbetreffende specifieke bebouwaanduiding geldt, overeenkomstig met het Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan.	Zienschijze is ongegrond. De zienschijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6i	Bestaande zandpad heeft precieze aanduiding op kaart en omschrijving. Toelichting: Dit is een mededeling die vastlegging heeft in een kaart (plattegrond) en een nauwkeurige omschrijving om welk (zand-)pad het gaat. Op geen enkele schets / kaart (pg. 6; 18; 24 en 26) van het	Wij zijn het met reclamant eens dat het zandpad duidelijk moet worden aangegeven. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is daarom dan ook het bestaande zandpad exact aangegeven ter plaatse van de functieaanduiding Pad. In de regels is bij artikel 3 bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding het behoud van het bestaande zandpad wordt nagestreefd. Ook in het Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan is het bestaande zandpad beschreven op pagina 49 en verwerkt in de schets.	Zienschijze is ongegrond. De zienschijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	<p>Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan is het zandpad volledig weergegeven.</p> <p>Reclamant verzoekt een juiste weergave van het zandpad.</p>		
6j	<p>Via het zandpad dat loopt tussen de Taarloseweg en Asserstraat heeft reclamant toegang tot de buitenrand van haar perceel. Een gedeelte lijkt nu niet bij de ontwikkeling van Vries Zuid betrokken. Maar wel is er sprake van een aan te leggen fietsverbinding tussen Vries Zuid en de Taarloseweg.</p> <p>Reclamant verzoekt de gemeente te garanderen dat het zandpad als toegang voor onderhoud en toegang te allen tijde behouden blijft</p>	<p>Het zandpad langs het perceel van reclamant maakt geen onderdeel uit van het plangebied. De bestaande situatie evenals de ontsluiting van reclamant wijzigt niet.</p> <p>Reclamant refereert aan een fietsverbinding. In het noordelijke gedeelte van het plangebied is een fietsverbinding naar de Taarloseweg voorzien. Dit betreft niet het zandpad gelegen in het zuidelijk gelegen gedeelte van plangebied.</p>	Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
nummer	Zienswijze	Beantwoording	Voorstel aanpassing plan
Zienswijze 7 - 9481 EN Vries		Ontvangst 3 september 2020	
7	<p>Reclamant zou graag zien dat de goot- en bouwhoogte voor vrijstaande woningen worden veranderd in 6 meter en 10 meter, zoals was aangegeven in het voorontwerp bestemmingsplan.</p> <p>Volgens reclamant past een goothoogte van 6 meter prima in het plan:</p> <p>De hogere goothoogte sluit prima aan bij het bebouwingsbeeld aan de Graskampen (nr. 3 e.v.) aan de noordzijde van de groene ruimte, de nieuw te bouwen 2/1 kappers en de andere nieuw te bouwen (naast gelegen) vrijstaande woningen, welke een goothoogte hebben van</p>	<p>In het ontwikkelings- en participatie proces is steeds een nauwe samenhang gezocht tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing van de Graskampen. Hierbij is een afweging gemaakt waarbij ook de belangen van de toekomstige bewoners een belangrijke rol is toegedicht.</p> <p>In het ontwikkel- en participatie proces is steeds een nauwe samenhang gezocht tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing van de Graskampen. Hierbij is een afweging gemaakt waarbij ook de belangen van de toekomstige bewoners een belangrijke rol is toegedicht.</p> <p>Met onze afweging van 2 juni 2020 hebben wij ons inziens een zorgvuldig voorstel gedaan en zien geen noodzaak om dit nader te nuanceren.</p> <p>De bestaande bebouwing aan de Graskampen (6 en 4) kent een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 8 meter. Het pand op de hoek, Graskampen nr. 3</p>	Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	<p>respectievelijk 6 meter (specifieke bouwaanduiding - b en gebied naast de ontsluitingsweg) en 7,5 meter (specifieke bouwaanduiding -a).</p> <p>De woningen grenzen aan een groene ruimte. Hierdoor komt een hoge goothoogte niet als overheersend over.</p> <p>In het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven dat een afwisselende bebouwing met een grote mate van vrijheid in vorm en architectuur gewenst is. Een lage goot beperkt deze vrijheid.</p> <p>In het straatbeeld wordt ook een hoge goot aangegeven. De inspiratiebeelden zijn woningen die o.i. prima passen in het straatbeeld van de Graskampen, echter deze kunnen niet gerealiseerd worden wanneer de goothoogte beperkt wordt tot max. 3 meter.</p>	<p>heeft een goothoogte van circa 5,4 meter en een nok van ongeveer 8,5 meter. In de beheersverordening Vries, vastgesteld d.d. 21 maart 2017, wordt in geval van nieuwbouw naar de bestaande maatvoeringen verwezen. Gedurende het ontwikkel- en participatieproces ten behoeve van Vries Zuid is door de gemeente steeds de relatie met de bestaande Graskampen aangehaald.</p> <p>In het voorliggende plan worden elders goot- en nokhoogtes geïntroduceerd van respectievelijk 6 en 10 meter. Deze maatvoeringen sluiten aan bij de ontwikkelingsmogelijkheden van een eigentijdse woning. Een woning met een eigentijdse woningplattegrond, waarbij de gebruiksmogelijkheden van de verdieping beter benut kunnen worden en waarbij de beperkingen van de relatief dikke isolatiepakketten min of meer opgelost kunnen worden.</p> <p>Beide invalshoeken hebben uiteraard hun eigen waarde. Daar waar in de reactie geappelleerd wordt aan de belangen van de toekomstige bewoners, wordt met de voorgestelde maatvoeringen ook gekeken naar de belangen van de bestaande omwonenden . Om beide belangen bij elkaar te brengen wordt voorgesteld om de bebouwingshoogte voor vrijstaande woningen terug te brengen naar maximaal 9 meter en de goot naar 3,5 meter. Ondanks de benoemde maatverschillen kan er vanuit een stedenbouwkundige optiek een bebouwingsbeeld ontstaan, dat zorgvuldig aansluit op het beeld van de bestaande Graskampen. Elders in het plan is het mogelijk woningen op te richten tot 10 meter hoog.</p>	
nummer	Zienswijze	Beantwoording	Voorstel aanpassing plan
Zienswijze 8 - 9481 BW Vries		Ontvangst 4 september 2020 (aangetekend verzonden 3 september en daarmee ontvankelijk)	
8a	<p>Dorpsgezicht</p> <p>Het dorp Vries is ruim 800 jaar oud. Het dorp heeft cultuurhistorische waarde. Die waarde is echter niet beperkt tot het hart van het dorp maar strekt zich ook uit tot de noordelijke en zuidelijke invalswegen. Reclamant vraagt de raad om een duidelijker visie te ontwikkelen alsmede om vanaf de zuidelijke invalsweg, de</p>	<p>De cultuurhistorie van het dorp Vries grijpt terug tot de prehistorie met diverse ruimtelijke veranderingen door de eeuwen heen, feitelijk tot heel recent. De Asserstraat zelf kent eveneens een lange geschiedenis met meerdere ruimtelijke veranderingen en ingrepen. De straat stamt uit de tijd van Napoleon (ong. 1800) met een belangrijke bebouwingsimpuls n.a.v. de heideontginning (vanaf 1900). Verder kent de straat vele recente ontwikkelingen door de jaren heen. De cultuurhistorie van het dorp en van de straat zelf is daarmee gelaagd en divers.</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	<p>Asserstraat, een duidelijker scheiding aan te brengen tussen oude en nieuwe bebouwing, zodat het huidige karakter van de Asserstraat bij de entree van het dorp behouden blijft. In de ter inzage gelegde plannen zijn hiervoor alleen schetsen en/of voorbeelden opgenomen. Naar de mening van reclamant passen die niet in alle gevallen bij het huidige karakter.</p>	<p>De gemeente heeft met behulp van de structuurvisie De Bronnen, Landschappelijk wonen (vastgesteld 24 september 2013) in Vries, een concrete aanzet gegeven voor de verdichting van dit gedeelte van de Asserstraat. Een heldere uitwerking van deze visie ligt nu voor met behulp van het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan Vries Zuid.</p> <p>Het Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan is tijdens het participatieproces onderwerp van gesprek geweest.</p>	
8b	<p>Bouwmethoden</p> <p>De gebouwen grenzend aan het plangebied, waaronder de woning van cliënte aan de Asserstraat, zijn gebouwd in de periode rond 1920. De bouwkwaliiteit is niet te vergelijken met de huidige kwaliteit en gehanteerde methoden. In de planvorming is geen zichtbare informatie opgenomen over eventuele noodzakelijke onderheing (door middel van een slag- dan wel de minder omgevingsbelastende boormethode) van gebouwen, eventueel mede ter voorkoming van aardbevingsschade zoals dat elders in de gemeente zich voordoet. Reclamant vraagt uw aandacht voor deze factor in het bouwproces om aanvullende schade aan de omgeving te voorkomen.</p>	<p>Het bestemmingplan bepaalt wat in het plangebied gebouwd mag worden, niet hoe in het plangebied gebouwd mag worden. Het plan is geen instrument om de bouwmethode te bepalen of aan beperkingen te binden. Het verzoek van reclamant kunnen wij dan ook niet inwilligen. De keuze voor de bouwmethode is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar, rekening houdend met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Ook eventuele gevolgschades als gevolg van de bouw zijn de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Het vergoeden of het herstellen daarvan betreffen privaatrechtelijke aangelegenheden. Daarom gaan wij er ook vanuit dat de ontwikkelaars van de nieuwe woningen zich rekenschap geven van de aanwezige gebouwen in de omgeving wanneer zij hun bouwmethode bepalen.</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
8c	<p>Duurzaamheid</p> <p>Reclamant wijst op het artikel van Gerrit Hiemstra in het dagblad van het Noorden van 2 september 2020 waarin wordt opgeroepen bouwen door middel van steen en beton te</p>	<p>Zoals beschreven bij punt 8b wordt in een bestemmingsplan niet juridisch vastgelegd hoe gebouwd wordt. Het opnemen van bijvoorbeeld voorwaarden voor circulair bouwen zijn geen planologische maar bouwkundige voorwaarden. Daarnaast is het de gemeenteraad niet toegestaan om in een bestemmingsplan of verordening strengere eisen op te nemen, zoals circulair bouwen, dan in het Bouwbesluit is voorzien. Dit is bepaald in jurisprudentie van de Afdeling</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	<p>minimaliseren om co2- reductie te bewerkstelligen in het bouwproces zonder dat het duurzame, energieneutrale karakter van de te bouwen wijk verloren gaat. Dit element is op dit moment niet of nauwelijks zichtbaar in de planvorming of de voorgenomen invulling opgenomen. Omdat dit zowel de duurzaamheidsambitie van de gemeente ondersteunt als een overlast gevende factor voor de omgeving reduceert of wegneemt, wil reclamant op dit punt de plannen herzien.</p>	<p>Bestuursrechtspraak van de Raad van State, op grond van algemeen bestuursrecht.</p> <p>Wij zijn echter wel mening dat voorliggende ontwikkeling past binnen de duurzaamheidsambitie van de gemeente. De 75 nieuwbouw woningen moeten immers voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).</p>	
8d	<p>Begrenzing plangebied en lopende discussie</p> <p>Zoals bij het college bekend is, is door de gemeente Tynaarlo het standpunt ingenomen dat een deel van het huidige plangebied dat behoort tot de kavel van reclamant eigendom is van de gemeente. Deze stelling is door reclamant in onder andere brieven van 24 april 2019 en 18 december 2019 gemotiveerd bestreden. Het wekt, om die reden alleen al, verbazing dat voordat deze discussie is afgewikkeld, een deel van de bij cliënte in eigendom zijnde kavel aan het plangebied is toegevoegd.</p> <p>De gevolgen van de uitkomst van het dispuut zijn reclamant persoonlijk alsmede voor haar woongenot zeer ingrijpend. De toekomstige invulling van het plangebied wordt in dat geval nog belangrijker. Reclamant verzoekt de raad dan ook om bij de definitieve besluitvorming rekening te houden met dit specifieke belang.</p>	<p>Reclamant is van mening dat de ontwikkeling gedeeltelijk plaats vindt op haar perceel. De plangrens overschrijdt de kadastrale grens niet. Alle gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de gemeente. Het standpunt van reclamant dat een deel van het plangebied op haar grondeigendom is gelegen is dan ook onjuist. Indien reclamant de grens van het eigendom betwist, is de bestemmingsplanprocedure niet de geëigende weg, dit betreft namelijk een privaatrechtelijke discussie.</p>	<p>Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	Dit belang is voor reclamant zeer zwaarwegend.		
8e	<p>Het plangebied grenst aan de kavel van reclamant en wordt nu gebruikt voor agrarische doeleinden.</p> <p>Het voorgestelde plan zorgt voor bebouwing aan drie zijden van de kavel waardoor aan tenminste één zijde vrij uitzicht belemmerd zal worden. De voorgestelde verkeersafwikkeling en de voorgestelde bebouwing zullen in elk geval zorgen voor geluidsoverlast en gederfd woongenot. Dit treft overigens ook andere omwonenden van het plangebied.</p>	<p>In september 2013 de structuurvisie De Bronnen, Landschappelijk wonen in Vries vastgesteld. In dit document zijn de aangrenzende percelen aangemerkt als te bebouwen gronden. In het huidige planologisch regime zijn deze percelen bestemd als Woongebied. Het aangrenzende perceel wordt tijdelijk gebuikt voor agrarische doeleinden maar dit is niet volgens de huidige planologische bestemming.</p> <p>In de voorliggende ontwikkeling is aan beide kanten van reclamant een vrijstaande woning op een ruime kavel gepland. De afstand van deze toekomstige woningen bedraagt tot de zijdelingse perceelgrens van reclamant minimaal 3 meter. Aan de noordzijde bedraagt de afstand van de woning van reclamant tot de toekomstige vrijstaande woning minimaal 9 meter en aan de zuidkant minimaal 17 meter.</p> <p>Aan de achterzijde van het perceel van reclamant is de afstand van de geplande woningen tot de achterste perceelgrens minimaal 8 meter. De afstand tot de woning van reclamant bedraagt minimaal 28 meter.</p> <p>De voorliggende ontwikkelingen kan reclamant als een vermindering van privacy ervaren en met een beperkte toename van woon- en leefgeluiden. De voorliggende ontwikkeling achten wij echter niet in strijd met een goed aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zeker gezien de afstanden tot de toekomstige woningen. De beperkte toename van woon- en leefgeluiden achten we passend in een woonomgeving.</p> <p>Het zicht vanuit de nieuwe woningen op de woning van reclamant is beperkt. Dit leidt niet tot onevenredige aantasting van de privacy.</p> <p>Wij onderkennen dat het uitzicht voor reclamant verandert. Wij zijn evenwel van mening dat sprake is van een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbare situatie, zeker gezien de ruime kavels en groene opzet van het plan. In Nederland wordt overigens geen recht op uitzicht onderkend.</p>	Zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		<p>De ontsluiting van het plangebied naar de Asserstraat zal nauwelijks geluidshinder geven voor reclamant. Temeer omdat tussen de woning van reclamant en de ontsluiting een woning is gepland. Gemeten uit de zijgevel van reclamant, met een nieuwe woning ertussen, tot de ontsluitingsweg bedraagt de afstand 50 meter. Daarbij aangetekend dat de voorgevel van reclamant gelegen is op 12 meter van de Asserstraat. Een doorgaande weg welke meer geluid produceert dan een ontsluitingsweg.</p>	
--	--	---	--

3 Wijzigingen bestemmingsplan Vries Zuid

Naar aanleiding van de zienswijzen worden enkele aanpassingen van het bestemmingsplan voorgesteld. Deze aanpassingen worden beschreven in paragraaf 3.1. Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan. Deze worden beschreven in paragraaf 3.2.

3.1. Aanpassingen bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen:

Regels:

- Bij het artikel 1 wordt het volgende begrip toegevoegd:

Wadi

Een wadi is een bufferings- en infiltratievoorziening die tijdelijk gevuld is met regenwater.

3.2 Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan

Regels:

- Voor de leesbaarheid worden de regels voor de specifieke bouwaanduidingen apart vermeld. Hierdoor wijzigt wel de regelnummering in artikel 4. De regels zelf wijzigen inhoudelijk niet.
- Doordat aan artikel 4.2.2. en ook de voorste perceelgrens is toegevoegd. Kan de bepaling komen te vervallen. Deze was opgenomen zodat in gebied Cn A ook in de voorste perceel kan worden gebouwd.
- Bij het artikel 1 wordt het volgende begrip toegevoegd:
Aan- en uitbouwen
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw
- Het begrip *uitbouw* was wel opgenomen in het ontwerp bestemmingplan, door bovenstaande begripsomschrijving kan deze komen te vervallen.

Toelichting:

- Actueel regionaal woningmarktonderzoek van de Regio Groningen Assen is in de toelichting verwerkt.

