

Gemeente Tynaarlo

Bestemmingsplan Vries Zuid

Mei 2020

Nota inspraak en vooroverleg



1. Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan voor de dorpsuitbreiding in Vries Zuid heeft van vrijdag 3 april 2020 tot en met donderdag 30 april (vier weken) voor een ieder ter inzage ter inzage gelegen.

Dat heeft geresulteerd in 6 schriftelijke inspraakreacties. Tevens is het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gevoerd. Van het Waterschap Noorderzijlvest en de Veiligheidsregio Drenthe is een reactie op het voor ontwerp bestemmingsplan ontvangen.

In deze nota zijn alle reacties samengevat en voorzien van een reactie. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding geeft om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

2. Vooroverlegreacties

In de navolgende tabel worden de vooroverlegreacties beschreven en beantwoord. Daarnaast wordt per reactie vermeld of deze aanleiding geeft tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

	Vooroverleg reactie	Samenvatting reactie	Beantwoording	Aanpassing
1	Waterschap Noorderzijlvest	<p>Het waterschap stemt in met dit voorontwerpbestemmingsplan. Het kenmerkt zich door goede uitgangspunten over water, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Parallel aan het bestemmingsplanproces heeft inhoudelijk overleg plaatsgehad tussen de gemeente en het waterschap over de wateraspecten. De volgende punten brengen wij onder uw aandacht, met het verzoek die te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Verbeelding en Regels</p> <p>Om hemelwater te kunnen opvangen en bergen is het voornemen om de bestemming 'Groen' aan de noordzijde van het plangebied mede te gebruiken voor een wadi. Graag zijn wij aan de bestemmingsomschrijving expliciet de bestemming 'wadi' wordt toegevoegd.</p>	<p>Er is afstemming geweest naar aanleiding van de reactie van het Waterschap Noorderzijlvest. In de toelichting wordt een aanvullende tekst toegevoegd, deze tekst is afgestemd met het Waterschap Noorderzijlvest.</p> <p>Verharding</p> <p>De uitwerking zal plaats vinden in het water en rioleringsplan.</p> <p>De wegen en daken worden aangesloten op het regenwaterriool. Indien nodig wordt er gekeken naar oplossingen zoals waterbergen in de fundering, waterpasserende verharding of andere mogelijkheden.</p> <p>Robuustheid van een plan wordt zichtbaar dat bij extreme buien het</p>	<p>Bij de bestemmingsomschrijving 'Groen' wordt de bestemming 'wadi' toegevoegd.</p> <p>Voor de toelichting wordt een aanvullende tekst toegevoegd.</p>

		<p>Toelichting</p> <p>Op paragraaf 4.9 Water hebben wij de volgende opmerkingen:</p> <p>Versnelde afvoer</p> <p>Gezien het infiltrerend vermogen van de bodem adviseren wij om zoveel mogelijk verharde oppervlakken, zoals wegen, paden en parkeerplaatsen te laten afwateren op aangrenzend onverhard terrein of bermen. Of door gebruik te maken van waterpasserende verharding. In de detailuitwerking dient daarmee rekening gehouden te worden. Overige verharde oppervlakken waarvan het hemelwater wordt verzameld dient volledig te worden afgevoerd naar, en te worden geborgen in de wadi. De wadi dient daartoe voldoende volume te krijgen.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan dient dat te zijn aangetoond.</p> <p>Er kan vertraagd worden afgevoerd naar de waterpartijen in de wijk Diepsloot. Op die manier wordt op een goede manier invulling gegeven aan het voorkomen van versnelde afvoer zonder afwenteling op lager gelegen delen van het watersysteem.</p>	<p>mogelijk moet zijn dat water kan afvloeien via bermen naar greppels. (robuust). De wadi (berging) zal worden ingezet bij hevige en extreme buien. (klimaatbestendig). Het water wordt afgevoerd naar de bestaande vijverpartijen. De wadi heeft meerdere functies en zal bij hevige of extreme bui worden gebruikt.</p> <p>Drooglegging</p> <p>Voor de toelichting wordt een aanvullende tekst toegevoegd waarin wordt ingegaan op de droogleggingsnormen. Deze tekst is afgestemd met het Waterschap Noorderzijlvest.</p> <p>Dit punt wordt ook opgenomen in het water en rioleringsplan. Daar volgt de verdere uitwerking in.</p> <p>Watervergunning</p>	
--	--	--	---	--

		<p>Drooglegging</p> <p>In beleidsnotitie Water en Ruimte van het waterschap zijn de geadviseerde droogleggingsnormen opgenomen. Wij gaan ervan uit dat het plan zodanig wordt ontwikkeld dat eventuele overlast door grondwater wordt voorkomen.</p> <p>Watervergunning</p> <p>Voor de realisatie van de knijp- en afvoerconstructie vanaf de wadi naar oppervlaktewater moet een watervergunning (op grond van de Keur) worden aangevraagd.</p> <p>Andere activiteiten zoals het aanbrengen van waterpasserende verharding, riolering, drainage enz. vallen buiten het bereik van de Keur en zijn vergunningsvrij.</p>	De aanvraag watervergunning volgt na vaststelling van het bestemmingsplan.	
2	Veiligheidsregio Drenthe	Kijkend naar het aspect Externe Veiligheid kan de Veiligheidsregio Drenthe constateren dat er scenario's denkbaar zijn waar gevaarlijke stoffen	Uit het onderzoek Externe Veiligheid van de RUD blijkt dat het aspect externe veiligheid geen	

		<p>bij getrokken zijn en welke invloed hebben op de nieuwe ontwikkeling.</p> <p>Gezien de snelheid waarmee een incident met hogedruk aardgastransportleidingen zich ontwikkelt en het feit dat het perceel zich binnen de 100% letaliteitszone bevindt, kunnen wij geen maatregelen bedenken die óf de zelfredzaamheid óf de bestrijdbaarheid zouden kunnen verbeteren.</p>	<p>belemmeringen voor het onderhavig bestemmingsplan oplevert.</p> <p>Vorenstaande brengt met zich mee dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met wet- en regelgeving wat betreft externe veiligheid.</p> <p>In het plan is rekening gehouden met de hoge druk aardgas-transportleiding de N-507-30 van de Gasunie. De gasleiding met bijbehorende belemmeringenstrook niet binnen het plangebied. Ten opzicht van de gasleiding ligt een klein deel van het plangebied, waar zich mensen bevinden, binnen de 100% letaliteitszone van deze buisleiding. Ten aanzien van het groepsrisico wordt in het onderzoek van de RUD geconcludeerd dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het groepsrisico neemt niet toe; 2. Het maximale aantal berekende slachtoffers is en blijft nul in de nieuwe situatie 	
--	--	---	---	--

			<p>t.o.v. de bestaande situatie;</p> <p>De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt niet overschreden en bedraagt 0;</p> <p>3. De maximale overschrijdingsfactor blijft voor de nieuwe situatie 0% van de oriëntatiewaarde;</p> <p>4. Omdat het groepsrisico gelijk blijft (0%) en ruim onder de oriënterende waarde van het GR blijft zijn, gezien de toekomstige situatie, geen milieumaatregelen en zijn geen onderzoeken noodzakelijk die kunnen leiden tot een lager groepsrisico.</p>	
3	Provincie Drenthe	<p>Met de provincie Drenthe is het plan Vries zuid ambtelijk besproken 2 oktober 2019.</p> <p>Het voorontwerp is bij de terinzagelegging ,in het kader van het wettelijk vooroverleg naar de provincie gestuurd. De provincie heeft 3 april 2020 een ontvangstbevestiging gestuurd. Er is geen reactie ingediend op het plan.</p>		

3 Inspraakreacties

In de navolgende tabel worden de inspraakreacties samengevat en beantwoord. Daarnaast wordt aangegeven of en op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

Reactie nummer	Samenvatting reactie	Beantwoording	Aanpassing
1	<p>Aansluiting op Asserstraat</p> <p>Inspreker geeft aan dat voor de aansluiting op de Asserstraat, zowel qua fietspad als rijweg, enigszins buiten de aandacht te zijn gebleven. Met name autoverkeer komend uit de richting Assen moet volgens inspreker(te) ver over de schouder kijken om fietsers vanuit diezelfde richting op te merken. Volgens inspreker is de aansluiting van de Asserstraat op Diepsloot (waar die overzichtelijkheid en verkeersveiligheid met nadruk in de overwegingen heeft gespeeld) een goed voorbeeld van verkeersveiligheid.</p>	<p>Het verkeersaanbod naar Diepsloot Zuid en het verkeersaanbod op het fietspad is niet van dien aard dat daarvoor speciale voorzieningen nodig zijn. Mochten er desalniettemin aanvullende verkeersmaatregelen nodig zijn, dan verzet het bestemmingsplan daar niet tegen.</p>	
2a	<p>Gootlijn Graskampen</p> <p>Inspreker geeft aan dat in de plannen wordt aangegeven dat de nieuwe Graskampen qua sfeer en aanzicht/uitstraling aansluit bij de bestaande Graskampen. Volgens inspreker zijn De Graskampen 2, 4 en 6 gebouwd met de verplichting van een 'lage gootlijn'.</p> <p>Inspreker vindt het daarom logisch dat nieuwe bebouwing aan de Graskampen eveneens een lage gootlijn krijgt.</p>	<p>De bestaande bebouwing aan de Graskampen (nummers 4 en 6) kent een goothoogte van circa 3m en een nokhoogte van 8 m. Graskampen 3 t/m 11 hebben een goothoogte van circa 5,4 m en een nok van ongeveer 8,5 m. In de beheerverordening Vries, vastgesteld d.d. 21 maart 2017, wordt in geval van nieuwbouw naar de bestaande maatvoeringen verwezen. Gedurende het</p>	<p>Aanpassing nokhoogte naar maximaal 9 meter en goothoogte naar maximaal 3,50 meter voor de vrijstaande woningen.</p>

	<p>Dit sluit volgens inspreker ook beter aan bij de achterstaande bebouwing aan de Asserstraat die ook veelal een lage gootlijn heeft. Eenzelfde werkwijze is toegepast volgens inspreker in Diepsloot 2 voor de woningen aan de Holtkampen met achterkant tegen de woningen aan de Asserstraat. In het voorliggende Voorontwerp bestemmingsplan op de plankaart staat bij Maatvoering voor betreffend gebied vermeld een maximum goothoogte: 6 m.</p> <p>Dit lijkt inspreker niet in overeenstemming met voornoemde uitgangspunten.</p>	<p>ontwikkel- en participatieproces ten behoeve van Vries Zuid is door de gemeente steeds de relatie met de bestaande Graskampen aangehaald.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan Vries Zuid worden goot- en nokhoogte geïntroduceerd van respectievelijk 6 en 10 m. Deze maatvoeringen sluiten aan bij de ontwikkelingsmogelijkheden van een eigentijdse woning. Waarbij door de hogere gootlijn ook de mogelijkheid ontstaat om beter aan te sluiten bij de breedte van de bestaande bebouwing. Met behulp van deze maatvoeringen kunnen woningen voorzien worden van een eigentijdse woningplattegrond, waarbij de gebruiksmogelijkheden van de verdieping(en) goed 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 bestaande omwonenden, wordt met de voorgestelde maatvoeringen ook gekeken naar de belangen van de toekomstige</p>	
--	--	---	--

		<p>bewoners. Om beide belangen bij elkaar te brengen wordt voorgesteld om de bebouwingshoogte terug te brengen naar maximaal 9 m en de goot naar 3,5 m voor vrijstaande woningen. Ondanks de beperkte maatverschillen kan er vanuit een stedenbouwkundige optiek langs de verlengde Graskampen een bebouwingsbeeld ontstaan, dat zorgvuldig aansluit op het beeld van de bestaande Graskampen. Het voorgestelde kan functioneren voor de geplande vrijstaande woningen.</p> <p>Voor de 2 o/e kap woningen is het gebruik van de verdieping(en) echter van essentieel belang. Hier wordt daarom ingestoken op een hogere goot- en nokhoogte. Met de hogere goothoogte kunnen de 2 o/e kap woningen als bebouwing ook meer aanwezig zijn in de groene ruimte. Dit principe sluit aan het hogere bebouwingsbeeld van de Graskampen (nr 3 e.v.) aan de noordzijde van deze groene ruimte.</p>	
2b	<p>Bomensingel</p> <p>Als tweede punt geeft inspreker aan in 1996 kavel te hebben gekocht omdat de betreffende kavel volgens de kavelkaart, aan zuidzijde begrenst zou worden door een bomensingel. Volgens inspreker waarborgt dat een hoge mate van privacy. Inspreker</p>	<p>In 2017 heeft inspreker zelfstandig werkzaamheden verricht aan de bomensingel (onder andere koppen verwijderd) waarna in 2017 de gehele bomensingel door de gemeente is afgezet tot op maaiveld om weer een eenduidig beeld te kunnen</p>	

	<p>vertrouwde er dat de bomensingel bij ontwikkeling van Vries Zuid zou blijven bestaan.</p> <p>Inspreker is verrast dat genoemde bomensingel 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 onze privacy-beleving.</p> <p>Inspreker wil graag een oplossing hiervoor.</p>	<p>verkrijgen. De privacy kan in onze ogen gewaarborgd worden door de bestaande haag van 2 meter op grond van de inspreker. Daarnaast zijn wij wel bereid om te inventariseren of inspreker een strook van deze bomensingel kan aankopen of dat we de toekomstige kavelkoper een instandhoudingsverplichting opleggen ten behoeve van een groene erfafscheiding van ca 2 meter hoog. De gemeente wil hier in ieder geval geen eigen strook grond (overhoek) in bezit houden.</p> <p>Mocht overigens de bomensingel in stand worden gehouden dan verzet het bestemmingsplan daar niet tegen. Binnen de bestemming Woongebied worden groenvoorzieningen toegestaan.</p>	
2c	<p>Afwateringsloot</p> <p>Als derde punt geeft inspreker aan dat er een afwateringsloot loopt vanaf de Asserstraat 21 langs de bomensingel en die afwatert op de vijver achter de Taarloseweg. Inspreker geeft aan de sloot belangrijk is voor afwatering vanaf de Asserstraat, bosperceel en eigen perceel. Onduidelijk is hoe deze afwatering in stand blijft wanneer is hoe dit in plan wordt opgelost als dit wordt uitgeven als bouwkaavel. Inspreker vraagt aandacht voor de afwateringsloot.</p>	<p>We begrijpen de zorgen van de inspreker.</p> <p>Deze vraag wordt meegenomen in de uitwerking van het water- en rioleringsplan.</p> <p>In het bestemmingplan is binnen de bestemming “Woondoeleinden” ook ruimte voor groenvoorzieningen en water. De bestemming staat maatregelen toe die afhankelijk van het water- en rioleringsplan moeten worden genomen.</p>	

3a	<p>Afsluiten Graskampen autoverkeer</p> <p>Inspreker stelt voor om de geplande aansluiting op de Graskampen voor gemotoriseerd verkeer te sluiten en hier alleen voetgangers en fietsers toe te staan. Daarnaast om sluipverkeer tegen te gaan, ook aansluiting op de Taarloseweg af te sluiten voor auto's.</p> <p>Bestemmingsverkeer voor Vries Zuid gebruikt de aansluiting op Asserstraat, wat ook nu al een hoofdonsluiting is. Dit maakt het voor fietsers ook veiliger. Als positief neveneffect van deze aanpassing zal hopelijk het verkeer op de Asserstraat haar snelheid minderen vanwege extra in- en uitvoegende auto's.</p>	<p>In het bestemmingsplan is binnen bestemming woongebied, de aanduiding verkeer opgenomen. De aanduiding 'verkeer' geeft de globale ligging van een ontsluitingsweg aan. Maatregelen zoals het afsluiten van de Graskampen voor autoverkeer wordt niet in een bestemmingsplan gereguleerd.</p> <p>Bovendien zal de toename van het verkeer in de Graskampen gering zijn omdat het voor het overgrote deel van Vries Zuid meer voor de hand ligt de aansluiting in de Asserstraat als zijnde de hoofdonsluiting te gebruiken. De aansluiting Taarloseweg wordt enkel uitgevoerd als fietspad.</p> <p>Daarnaast is een goede bereikbaarheid ook voor de nieuwe woningen van belang. Doodlopende straten beperkt de bereikbaarheid voor hulpdiensten en bijvoorbeeld voor het ophalen van afval.</p>	
3b	<p>Ambitie autogebruik</p> <p>Als tweede punt vindt de inspreker dat het plan weinig ambitieus is in het sturen van het autogebruik de nieuwe wijk. Tot achter de komma worden aantallen auto's voorspeld en parkeerplaatsen gegarandeerd. Waarom niet veel meer inzetten op gebruik van de</p>	<p>Bij het opstellen van een bestemmingsplan waarin een nieuwe ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aandacht worden besteed aan de parkeerbehoefte.</p>	

	<p>fiets door jong en oud voor verplaatsingen binnen het dorp (winkels, scholen, sport) en misschien wel breder, richting werkplekken in omringende dorpen en steden.</p>	<p>Op basis van de kencijfers van CROW kan berekend worden hoeveel parkeerplaatsen er benodigd zijn. Vervolgens moet aangetoond worden dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of gerealiseerd kan worden. De kencijfers van het CROW zijn algemeen erkend.</p> <p>Het fietsgebruik wordt gestimuleerd door te zorgen voor een goede infrastructuur. Aansluiting van het plan op het fietspadennetwerk is een onderdeel geweest van het ontwerp van de wijk. Vries Zuid heeft met de Taarloseweg, De Graskampen en de Asserstraat drie een goede ontsluitingen voor fietsers richting Vries, Tynaarlo en Assen.</p> <p>Toekomstige bewoners hebben de keuze om hiervan gebruik te maken.</p>	
4a	<p>Lege vlekken</p> <p>Inspreker geeft dat een ontwerp plan gepresenteerd 3 grote lege vlekken aan de noordkant. In de bijgeschreven teksten staan diverse mogelijkheden vermeld wat hier gesitueerd kan worden. O.a. bijzondere woonvormen, (Knarrenhof, Tiny houses) zelfs rijtjes huizen enz. met een gemiddelde bebouwing 's capaciteit van 11 tot 16 woningen per vlak.</p>	<p>De bouwvlakken aan de noordzijde van het plan zijn nog niet uitgewerkt. Het betreft bouwvlekken ten behoeve van 11 tot 16 woningen afhankelijk van de woningtypologie. Het doel van de "witte vlekken" is het introduceren van de mogelijkheid om bijzondere woonvormen of typologieën op een flexibele wijze te faciliteren. Qua bebouwingsbeeld ontstaat</p>	

	<p>Volgens inspreker is er geen onderzoek geweest voor dit soort bebouwingen en of hier behoefte voor is, dit blijkt wel tijdens de opmerkingen aan de raadstafel. Hier werd zelfs aan de gemeente verzocht om een advertentie te plaatsen met de tekst “geef u op indien u belangstelling heeft voor wonen in een Knarrenhof, plan Vries Zuid”. Onze conclusie is dat er geen onderzoek is geweest en er geen lijst met gegadigden is.</p>	<p>binnen de marges van het beeldkwaliteitsplan een soortgelijk bouwvolume met eenzelfde bijzonder architectonische ambitieniveau. Het betreft daar mee niet zozeer een ander bebouwingsbeeld maar eerder een ander type gebruikers</p> <p>In de Structuurvisie Wonen geeft de gemeente aan dat het een uitdaging is om woningbouwprogramma's te ontwikkelen waarbij zowel de korte termijn vraag (bijvoorbeeld Tiny houses) als de opgave van de vergrijzing (bijvoorbeeld een Knarrenhof) worden bediend. Hiervoor moet de gemeente in samenspraak met de markt, creatieve oplossingen bedenken. Daarnaast staat in de visie dat de behoefte aan ouderenhuisvesting een hoofdthema van het gemeentelijke woonbeleid is. Hierbij wordt concreet aangegeven dat er de uitdaging ligt om voldoende levensloopgeschikte woningen te realiseren en dat er voor ouderen geschikte woningen moeten komen om zorg aan huis mogelijk te maken. Hierdoor kunnen mensen zo lang mogelijk in hun bestaande woning en eigen buurt/dorp blijven wonen. De ontwikkelingen van bijzondere</p>	
--	---	---	--

		woonvormen past binnen de beleidskaders van de gemeente Tynaarlo.	
4b	<p>Wadi</p> <p>Inspreker merkt op dat Vries in alle wijken geen enkele wadi is gecreëerd maar natuurlijke vijvers. Wadi heeft zelfde functie als een vijver, de vijvers hebben een diepte van 2.50m.</p>	<p>Diepsloot 1 en 2 hebben vijvers, maar je ziet daar wel verschillen tussen. Diepsloot 1 heeft een natuurlijk(er) talud en ligt minder diep in het landschap dan de vijvers van Diepsloot 2. De vijvers Diepsloot 2 liggen inderdaad circa 2,5 meter beneden maaiveld, Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de diepte van een vijver niet uitmaakt voor de waterberging, dat wil zeggen het gedeelte onder waterniveau telt niet mee. Het gaat om de schijf water bovenop de laag water. In het geval van Diepsloot 1 en 2 kan hier een schijf water van 20 tot 30 centimeter op gezet worden, dat is de functionele waterberging waarmee gerekend mag worden.</p> <p>Een wadi kan dus dezelfde functie hebben als de vijvers (maar dit moet nog exact worden nagerekend in het op te stellen water en rioleringsplan).</p> <p>Vries Zuid ligt nog weer wat hoger dan Diepsloot 2. Als er vijvers aangelegd moeten worden in Vries Zuid, dan betekent dat of een steil talud om bij het grondwaterniveau te komen (omdat er simpelweg geen andere aanvoer mogelijk is van water in droge</p>	

		<p>perioden) of het aanleggen van een leemlaag waardoor er water in de vijver blijft staan. Ook dan is er geen aanvoer van ander water in droge perioden, wat tot resultaat kan hebben dat de vijver in droge perioden droog valt. Er is daarom gekeken naar een andere optie namelijk een wadi. De diepere ondergrond lijkt geschikt voor infiltratie, dit wordt dan ook in het water en rioleringsplan meegenomen om te bekijken en aan te rekenen.</p>	
4c	<p>Een Wadi dient binnen 24 uur weer volledig droog te zijn. De omschrijving in de algemene project gegevens laten dan ook geen onduidelijkheden over. Immers HWA van ca. 75/94 woningen dienen zoveel mogelijk binnen het plan te worden opgelost, dus lozen op de Wadi, eventueel als uitwijk buiten het plangebied. Echter de vijvers van Diepsloot worden nu al maximaal benut. Het kan toch niet zo zijn dat de nieuwe en reeds aanliggende woningen worden voorzien van natte kruipruimtes en natte voeten. Dit is een groot nadeel van een Wadi.</p>	<p>In natte perioden kan het wat langer duren dan in droge perioden. Als gekeken wordt naar februari 2020 dan is er veel neerslag gevallen, een keer zoveel als normaal. De grond was verzadigd, de sloten stonden allemaal vol, dan kan het langer duren. Voordeel is wel dat het goed is voor het aanvullen van het grondwatertekort.</p> <p>De vijvers van Diepsloot worden maximaal benut, maar dat betekent niet dat deze vijvers niet gebruikt kunnen worden als vertraagde afvoer. Immers de hoeveelheid water wat uit de vijver stroomt, kan er ook instromen, dan blijft de maximale bergingsbenutting in stand. Natuurlijk wordt er naar de grondwaterstand gekeken. Echter liggen de oorzaken van natte kruipruimten lang niet altijd aan een wadi. Dit heeft vaak te maken met storende lagen en het niet</p>	

		functioneren van drainage die rond de woning is gelegd.	
4d	Een Wadi is volgens inspreker moeilijk te onderhouden, leemgrond maakt dit nog lastiger.	Daarom wordt er ook gekeken naar grondverbetering in de wadi. Voor onderhoud en voor verhogen infiltratiecapaciteit richting de diepere ondergrond. Dit komt ook in het water en rioleringsplan (wordt meegenomen).	
4e	Als laatste wijst de inspreker naar onderzoek van professor Moorman van de Universiteit Wageningen en zijn collega Viroloog professor Jeroen Kortekaas.	<p>Het beeld van een Wadi zoals in deze reactie omschreven wordt komt niet overeen met het beeld in het Beeldkwaliteitsplan van Vries Zuid. Het beeld van het beeldkwaliteitsplan is verwoord in het bestemmingsplan. Dit type wadi wordt dus aangelegd. In het water en rioleringsplan wordt de technische uitwerking gemaakt. Het beheer en onderhoud is onderdeel van het ontwerp.</p> <p>Professor Moorman schrijft in zijn stuk dat het een poel van stilstaand water is en dat er geen witvis in voorkomt, de natuurlijke vijand van muggenlarven. Hier gaan 2 aannames verkeerd namelijk stilstaand water, er is al eerder aangegeven dat de wadi in circa 24 uur leeg moet zijn, vraag is dan of de muggenlarven in die periode kunnen komen en overleven. Tweede aanname is het voorkomen van witvis, het is een wadi waar</p>	

		<p>bij voorkeur maximaal 24 uur water in staat. De aanname klopt, maar het beeld bij een wadi niet. De aanname die hier gedaan wordt is dat er continu water in de wadi blijft staan.</p> <p>Professor Kortekaas heeft dezelfde aanname namelijk ontwikkeling van muggenlarven in warm stilstaand water. Tegelijkertijd geeft hij aan dat het in de zomers veel warmer wordt en de winters milder. Wat afgelopen jaren is gebeurd is dat de zomers veel droger waren en de grondwaterstanden volledig weggezakt zijn. Zelfs het op peil houden van de bestaande vijvers waren een probleem. In een wadi staat op zo een moment geen water, dus ook geen warm water waar muggenlarven in kunnen ontwikkelen.</p> <p>Ook een aanname is dat wanneer het water niet snel genoeg wegzakt. Daar wordt dus in het water en rioleringsplan aan gerekend en indien noodzakelijk grondverbetering toegepast om de snelheid van wegzakken te bevorderen.</p> <p>Als er voldaan wordt aan de juiste begroeiing, water weg in 24 uur en goed onderhoud, is er geen probleem voor de volksgezondheid schrijft professor Kortekaas. Dan zijn dat de uitgangspunten waar we mee gaan rekenen in het water en rioleringsplan.</p>	
--	--	---	--

4f	<p>Toegangswegen Vries Zuid.</p> <p>Inspreker heeft vanaf dag 1 bezwaar gemaakt tegen de doorgang Diepsloot Zuid, via Diepsloot, Graskampen. Dit zal volgens inspreker een onveilige verkeerssituatie worden, schoolgaande kinderen moeten hier oversteken. Inspreker stelt voor om de uitgang Vries Zuid te creëren bij het pand of achter het pand van de Dierenarts en aan de Asserstaat, de Taarloseweg en Diepsloot verkeer remmende middelen te creëren.</p> <p>Inspreker wil de toegangsweg vanaf de Graskampen naar de Verlengde Graskampen alleen toegankelijk voor fietsers en calamiteiten voertuigen, middels een paaltje in de weg te plaatsen.</p>	Zie reactie inspreker 3a.	
5a	<p>Natuuronderzoek</p> <p>Inspreker heeft commentaar op het natuuronderzoek naar vleermuizen, eekhoorns en steenmarters. Het is niet gebleken dat er onderzoek heeft plaatsgevonden op het perceel naast de inspreker. Dit terwijl de aanwezigheid van deze dieren hebben wel is waargenomen door de inspreker. Inspreker stelt vraagtekens bij de gedegenheid van het onderzoek.</p>	<p>In 2019 heeft Bureau Waardenburg een natuuronderzoek uitgevoerd. Dit is een actualisatie op dat onderzoek uit 2013. Het perceel ten zuiden van de Assentraat 21 is in het onderzoeksgebied opgenomen.</p> <p>De steenmarter zal het plangebied (inclusief het perceel ten zuiden van Asserstraat 21) zonder meer gebruiken als foerageergebied. Er is echter geen verblijfplaats aangetroffen.</p> <p>Ecogroen heeft in 2010 nesten van eekhoorn aangetroffen in het bos ten oosten van het</p>	

		<p>plangebied. Deze is 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 aanwezig dat de eekhoorn ook in het plangebied waargenomen wordt.</p> <p>De steenmarter zit tegenwoordig overal in de bebouwde omgeving en voor de eekhoorn is niet het plangebied maar het bos ten oosten hiervan essentieel leefgebied.</p> <p>Met de beoogde woningbouw ontwikkeling zal voor de steenmarter en eekhoorn dan ook geen essentieel leefgebied verdwijnen en blijft het voortbestaan van beide soorten gewaarborgd.</p> <p>Uit de QuickScan kwam naar voren dat er mogelijk vliegroutes voor vleermuizen aanwezig zijn en een verblijfplaats in een boom kan zijn. Op verzoek van gemeente Tynaarlo heeft Bureau Waardenburg op basis van nader onderzoek en bronnenonderzoek de effecten van deze ingreep op vleermuizen beoordeeld in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het onderzoek toonde aan dat er geen essentiële vliegroutes</p>	
--	--	---	--

		en verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied zijn aangetroffen.	
5b	<p>Goothoogte Asserstraat</p> <p>In reactie op ons andere commentaar in het participatieproces, over de goothoogtes, is er gecommuniceerd dat in het beeldkwaliteitsplan een opmerking is gemaakt over de goothoogte waaraan te denken valt. “Aan de Asserstraat valt over het algemeen te denken aan lage goothoogten (tot 3 meter) met een zadeldak of mansardedak haaks op de weg. Er kan gedacht worden aan geleding binnen het blok. Dat wil zeggen een versprongen goothoogte tot anderhalve bouwlaag: 4,50 meter.” Indien hier toch gebouwd moet gaan worden, zouden wij graag in het bestemmingsplan de maximale goothoogte van 3 meter zien. Dit in lijn met de rest van de bebouwing aan de Asserstraat. Eventueel zou de aan de weg gekeerde gevel wel een goothoogte van maximaal 5,5 meter mogen krijgen. De maximale hoogte zouden wij graag zien op 8 meter zoals ook onze woning is.</p>	<p>De bestaande bebouwing aan de Asserstraat (o.a. 21 en 23) kent een goothoogte van 3 m1 en een nokhoogte van 8 m1. In de beheerverordening Vries, vastgesteld d.d. 21 maart 2017, wordt in geval van nieuwbouw naar deze maatvoeringen verwezen. Gedurende het ontwikkel- en participatieproces is door de gemeente steeds de relatie met de bestaande Asserstraat aangehaald.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan Vries Zuid worden goot- en nokhoogte geïntroduceerd van respectievelijk 6 en 10 m1. Deze maatvoeringen sluiten aan bij de ontwikkelingsmogelijkheden van een eigentijdse woning. Waarbij door de hogere gootlijn ook de mogelijkheid ontstaat om beter aan te sluiten bij de breedte van de bestaande bebouwing. Met behulp van deze maatvoeringen kunnen woningen voorzien worden van een eigentijdse woningplattegrond, waarbij de gebruiksmogelijkheden van de verdieping goed benut kunnen worden en waarbij de beperkingen van de relatief dikke</p>	<p>Aanpassing nokhoogte naar maximaal 9 meter en goothoogte naar maximaal 3,50 meter</p>

		<p>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 bestaande omwonenden, wordt met de voorgestelde maatvoeringen ook gekeken naar de belangen van de toekomstige bewoners. Om beide belangen bij elkaar te brengen wordt voorgesteld om de bebouwingshoogte terug te brengen naar maximaal 9 meter en de goot naar 3,5. Ondanks de beperkte maatverschillen kan er vanuit een stedenbouwkundige optiek langs de Asserstraat een bebouwingsbeeld ontstaan, dat zorgvuldig aansluit op het beeld van de bestaande Asserstraat.</p>	
5c	<p>Inspreker wil graag dat de regel artikel 4.2.6 lid a wordt geschrapt. De motivering hiervoor ontbreekt.</p>	<p>Het betreffende artikel is een afwijkingsbevoegd zoals deze ook is opgenomen in de Beheersverordening Vries, vastgesteld d.d. 21 maart 2017 en daarmee ook geldt op het perceel van de inspreker.</p> <p>Het artikel geeft het college de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan om te bouwen (hoofdgebouw) tot op de erfgrens, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p>	

		<ul style="list-style-type: none"> • de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden; • het bebouwingsbeeld; • de verkeersveiligheid; <p>De plansystematiek van het plan is gebaseerd op de Beheersverordening Vries, om die reden zien we dan ook aanleiding om de regel te schrappen.</p>	
5d	<p>Bouwrijp</p> <p>Inspreker wil graag dat naastgelegen perceel, indien perceel ondanks reactie inspreker toch wordt uitgeven als bouwkaavel. Het perceel pas bouwrijp wordt gemaakt als de kavel verkocht is.</p>	<p>Wanneer een perceel bouwrijp wordt gemaakt wordt niet in een bestemmingsplan gereguleerd. Het uitgangspunt is dat het hele gebied gelijktijdig bouwrijp gemaakt wordt. Op deze wijze is er de meeste vrijheid om binnen het gebied zo gunstig mogelijk uit te komen met de grondstromen, daarnaast zijn er extra kosten als een aannemer terug moet komen om 1 kavel bouwrijp te maken.</p>	
5e	<p>Goothoogte Graskampen</p> <p>Inspreker wil de goothoogte van de verlengde Graskampen in lijn willen blijven zien met de huidige Graskampen en daarbij niet hoger willen zien dan 3 meter. (in ieder geval aan de achterzijde). Inspreker wil ook graag dat de nokhoogte van de verlengde Graskampen maximaal 8 meter wordt net zoals de huidige Graskampen.</p>	<p>Zie antwoord op reactie inspreker 2a.</p>	

5f	<p>Verkeersveiligheid</p> <p>Inspreker vindt dat niet voldoende aandacht is voor de verkeersveiligheid van de Asserstraat. Volgens inspreker wordt er hard gereden door motoren, auto's en zwaar verkeer. Dit heeft zich onder andere geuit in meerdere ongevallen in de afgelopen 2 jaren.</p>	<p>De Asserstraat ligt niet in het plangebied. Inspreker maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid van de Asserstraat.</p> <p>De afgelopen 5 jaar hebben zich op de Asserstraat 4 gemelde ongevallen voorgedaan. Alle 4 keer was een voertuig tegen een vast object gereden.</p> <p>In het kader van onderhoud versmallen we de weg en voorzien we deze van kantopsluitingen en een middenstreep. Hiermee verwachten we dat de snelheid naar beneden gaat en oogt de weg meer als weg binnen de bebouwde kom.</p>	
5g	<p>Afwatering</p> <p>Als laatste punt maakt de inspreker zich zorgen over de afwatering in het plangebied, met name de slecht onderhouden sloot naast perceel inspreker.</p>	<p>Zie eerdere opmerking bij inspreker 2. Wordt meegenomen in het water- en rioleringsplan. Wij willen graag de lokale kennis gebruiken voor het ontwerp. Met de inspreker wordt contact opgenomen over de werking van het water.</p>	
6a	<p>Inspreker geeft aan op de website www.ruimtelijkeplannen.nl onder NL.IMRO.1730.BPVriesZuid-0201 hoogstens de eigendomsgrenzen weergeeft en verder geen inzicht biedt in de manier waarop de gemeente zich de bebouwing voorstelt. Inspreker ziet alleen 'geen plekinfo gevonden'.</p>	<p>Het plan is op de juiste wijze gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Wellicht heeft de inspreker op de digitale kaart (binnen het plangebied) niet op een perceel geklikt om de bestemming en functieaanduiding van het perceel weer te geven. Zonder te klikken</p>	

		wordt er aangegeven: 'geen plekinfo gevonden'.	
6b	Inspreker vindt de regels van het bestemmingsplan weinig specifiek overkomen.	<p>Bij het bestemmingsplan is voor dezelfde plansystematiek gekozen als de Beheersverordening Vries. Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Groen 2. Woongebied <p>Groen</p> <p>De groenvoorzieningen in het openbaar gebied zijn bestemd als Groen. Naast groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen zijn in de bestemming onder andere voorzieningen in de vorm van water, oeverstroken en verkeers- en verblijfsvoorzieningen begrepen.</p> <p>Binnen de bestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan. Wel zijn gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan.</p>	

		<p>Woongebied</p> <p>De als Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en tuinen en erven en daarnaast voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Op de verbeelding zijn in deze bestemming geen bouwvlakken opgenomen waarbinnen de gebouwen moeten worden opgericht. Daarvoor in de plaats is in de regels een zogenaamde verbale regeling opgenomen. Deze schrijft onder andere afstanden tot de voorgevelrooilijn en de zijdelingse perceelsgrenzen voor.</p> <p>Het onderscheid tussen de 5 deelgebieden is doorvertaald op de verbeelding en in de regels wat betreft maatvoering.</p> <p>In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen het hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) en bijgebouwen/overkappingen.</p>	
6c	<p>Inspreker geeft aan dat de toelichting specifiekere inzicht biedt in het te bebouwen gebied maar dat noch de nummering noch de benaming van de hoofdstukken in de regels corresponderen met die in de toelichting.</p>	<p>Het plan is opgedeeld in vijf deelgebieden, zoals ook beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Voor elk deelgebied, zo laat de digitale verbeelding ook zien, zijn</p>	

		<p>regels opgenomen, bijvoorbeeld met verschillende goot- en nokhoogte, aantal woningen of bebouwingspercentage, zoals reeds beantwoord bij punt 6b.</p> <p>In de juridische toelichting (hoofdstuk 3) is beschreven aan welke vereisten een bestemmingsplan moet voldoen. Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Daarnaast is het bestemmingsplan voorzien van een toelichting omdat het krachtens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht is om een bestemmingsplan te vergezellen met een toelichting.</p> <p>Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Bro.</p>	
6d	<p>Inspreker vindt dat de hoofdstukken 2 en 3 van de toelichting voor een deel dezelfde tekst en informatie bevatten.</p>	<p>In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt de huidige situatie en nieuwe ontwikkeling beschreven. In de hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op het relevante beleid, waarin wordt verwezen naar de nieuwe ontwikkeling.</p>	

6e	<p>Voor inspreker is niet vast te stellen is of aan de onderzochte woningbehoefte en het programma van eisen is voldaan.</p>	<p>De onderbouwing staat in de toelichting van het bestemmingsplan en is gebaseerd op onderzoek van Companen.</p> <p>Volgens het onderzoek van Companen in 2018 is het voor Vries reëel om van een beperkte groei uit te gaan; ongeveer 15 woningen in de periode 2018-2028. Dat komt met name omdat er afgelopen jaar 20 jaar geen substantiële nieuwbouw is gepleegd. Hierdoor is de aanwas van nieuwe inwoners door migratie naar Vries beperkt gebleven. In het Companen onderzoek is voor de toekomstige woningbehoefte in deze kern niet uitgegaan van het trendscenario (zoals bij de andere voorzieningskernen in de gemeente). Het onderzoek laat ook zien dat het niet onmogelijk is om meer woningen aan de voorraad toe te voegen, maar dan zullen er wel aanzienlijk meer vestigers van buiten de kern aangetrokken moeten worden. Daarbij moet worden ingezet op gemêleerde woonwijken met een variatie aan woningtypen, zoals in het voorliggende plan is voorzien.</p> <p>Op basis van de “Regionale woningmarktanalyse regio Groningen Assen</p>	
----	--	---	--

		<p>2017-2030" zal naar verwachting een gemiddelde uitbreidingsbehoefte van 1.550 woningen gelden voor de gemeente Tynaarlo. De huidige planningslijst voor het woningbouwprogramma in de gemeente Tynaarlo is gebaseerd op de woningbouwafspraken binnen de Regio Groningen-Assen uit 2012. De gebiedsontwikkeling Vries Zuid in de voorgestelde omvang past binnen de Regio Groningen-Assen gemaakte woningbouwafspraken. De nadruk binnen de regionale afstemming ligt op de kwalitatieve invulling van het programma, toegespitst op de lokale vraag en behoefte. De verwachting is dat in 2020 nieuwe regionale afspraken gemaakt worden.</p> <p>Daarnaast is in de Dorpsagenda Vries de ambitie uitgesproken om te komen tot gemêleerde woonwijken met een variatie aan woningtypen. Aangezien er in Vries geen specifieke segmenten zijn waar een sterk tekort aan is, is een gevarieerde nieuwbouwoopgave dan ook realistisch. Voorwaarde bij dit alles is uiteraard dat met de langverwachte nieuwbouw ook daadwerkelijk vestigers van buiten de kern</p>	
--	--	---	--

		worden aangetrokken (zoals beoogd in de Dorpsagenda).	
6f	In de startnotitie worden volgens de inspreker de eigendomsverhoudingen weergegeven, in het concept stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan worden deelgebieden met sferen geïntroduceerd zonder toelichting op de reden daarvan en zonder vermelding van de oppervlaktes van de deelgebieden.	<p>Inspreker refereert naar de verkavelingstekening d.d. 20191212, dit is echter niet de laatste versie. In het concept stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Vries Zuid is de meest recente tekening opgenomen zoals ook gepresenteerd tijdens de inloopavond in januari 2020 en de raadstafel in maart 2020.</p> <p>De in de startnotitie opgenomen eigendomsverhoudingen zijn niet meer actueel. Na vaststelling zijn alle gronden in het plangebied in eigendom gekomen bij de gemeente.</p> <p>De deelgebieden zijn een uitvloeisel van het gehele proces om te komen tot een bestemmingsplan. Hierbij is onder andere rekening gehouden met de ligging van de wegen en de gewenste instandhouding van het zandpad en het aanwezige groen.</p>	
6g	Voor inspreker is uit de beschrijving van de verschillende woontypen en de deelgebieden is niet af te leiden of, hoeveel en welke	In het bestemmingsplan wordt de woonfunctie bestemd. Het onderscheid tussen een sociale huurwoningen,	

	woningen gerekend mogen worden tot starters- en sociale huurwoningen.	starterswoning of koopwoningen wordt niet in dit bestemmingsplan gereguleerd. Het plangebied is zo ingericht dat er ruimte is om in te kunnen spelen op de vraag. Er is ruimte gereserveerd voor rijwoningen, die ingevuld kunnen worden als starters – en sociale huurwoningen.	
6h	<p>Inspreker geeft aan dat meermalen is benadrukt dat de vuistregel is dat de gemiddelde bebouwing voor nieuwbouw in de gemeente Tynaarlo 15 woningen per hectare is. Niet vast te stellen is of daaraan wordt voldaan. Zonder onderbouwing wordt gesteld dat deelgebied 4 een relatief hoge dichtheid heeft en desondanks zijn dorpse karakter behoudt.</p> <p>Voor mij valt niet vast te stellen of en zo ja, in welke vorm Woonconcept Meppel gesprekspartner is van de gemeente Tynaarlo en een eventuele inbreng van deze organisatie ook heeft geleid tot de bebouwingsdichtheid van precies dat gedeelte.</p>	Indien het maximaal aantal van 75 woningen gerealiseerd wordt, dan is er sprake van ca 13,5 woningen per hectare. Deelgebied 4 kent ten opzichte van het gehele plangebied de hoogste dichtheid. Het dorpse karakter blijft gehandhaafd door de wegligging en de tussenliggende wandelverbinding. Er is tevens rekening gehouden met de nabijheid van bestaande woningen en de aanwezigheid van het aanwezige groen. Zo is aan de oostzijde van deelgebied 4 de weg gesitueerd in plaats van kavels. De tekening zoals opgenomen in het conceptbeeldkwaliteitsplan laat een verbetering zien ten opzichte van de verkavelingstekening d.d. 20191212.	
6i	Inspreker heeft geparticipeerd in de verschillende ontwerpssessies. Volgens inspreker herkent het grootste deel van de omwonenden hun inbreng niet het voorkeursmodel en is verrast door de optie van	Voor het participatieproces zijn geen wegingscriteria vastgesteld. Het participatieproces heeft als doel dat een ieder mee kan praten. De beslisbevoegdheid	

	<p>alternatieve woonvormen, de zogenaamde witte vlekken. Daarnaast is het voor inspreker niet duidelijk hoe de inbreng van andere experts c.q. andere gesprekspartners is meegewogen en verwerkt in de deelgebieden.</p>	<p>ligt uiteindelijk bij de gemeenteraad. Helaas kan ook niet elke wens ingewilligd worden.</p>	
6j	<p>Voor inspreker is het onduidelijk hoe de witte vlekken worden ingevuld en welke criteria daarbij gaan gelden en of bewoners kunnen participeren bij de ontwikkeling van de witte vlekken.</p>	<p>Zie ook beantwoording reactie 4a. Voor de witte vlekken is getracht een balans te vinden in duidelijkheid en flexibiliteit. De toekomstige bebouwing dient binnen de regels van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan te blijven en geeft op die manier zekerheid voor omwonenden. De gebruiksinvulling is flexibel en afhankelijk van de vraag, maar in ieder geval ook geschikt voor bijzondere woonvormen.</p>	

4 Ambtelijke wijzigingen

Na nadere bestudering van het voorontwerpplan zijn nog verschillende aandachtspunten en aanpassingen voor het bestemmingsplan wenselijk. De ambtshalve aanpassingen worden hieronder beschreven.

- Ambtshalve is toegevoegd bij de economische uitvoerbaarheid in de toelichting; Voor de realisatie van Vries Zuid is een exploitatieopzet opgesteld. De exploitatieopzet is kostendekkend. Verder zijn de benodigde gronden in eigendom van de gemeente, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het is daarom niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
- Op de verbeelding is de groenbestemmingen aan beide kanten van het onverharde pad in het zuiden van plangebied iets verkleind.