

bestemmingsplan Tynaarlosestraat 58 Vries

Inhoudsopgave

Toelichting	3
--------------------	----------

Toelichting

Bestemmingsplan

Tynaarlosestraat 58, Vries

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

'bestemmingsplan Tynaarlosestraat 58 Vries'

Plannaam: Bestemmingsplan 'Tynaarlosestraat 58, Vries'
IMRO-IDN: NL.IMRO.1730.BPTynstr58Vries-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Concept



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	GEWENSTE SITUATIE	8
2.3	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	REGIONAAL	16
3.3	PROVINCIAAL BELEID	17
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1	GELUID	24
4.2	BODEMKWALITEIT	25
4.3	LUCHTKWALITEIT	26
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
4.5	MILIEUZONERING	29
4.6	ECOLOGIE	32
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	35
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN	38
5.1	RELEVANT WATERBELEID	38
5.2	WATERPARAGRAAF	39
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	40
6.1	INLEIDING	40
6.2	OPZET VAN DE REGELS	40
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	41
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	44
8.1	VOOROVERLEG	44
8.2	ZIENSWIJZEN	44

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Tynaarlosestraat 58 te Vries, in de gemeente Tynaarlo bevindt zich de woonzorgvoorziening 'De Hofstede'. Op het perceel staat beeldbepalend woonhuis 'De Burcht' en een bijgebouw.

Initiatiefnemer is voornemens in het woonhuis in combinatie met het te vervangen bijgebouw een woonzorgvoorziening te realiseren met studio's voor begeleid wonen. Op het achtererf worden appartementen gerealiseerd voor ouderen die zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen en daar eventueel van (thuis)zorg gebruik kunnen maken.

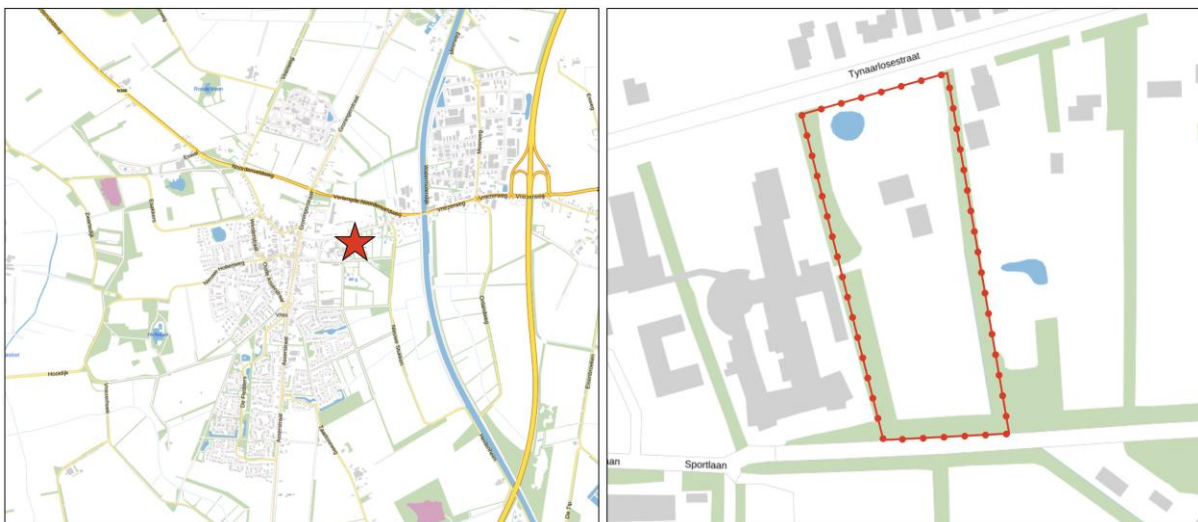
Het ter plaatse bestaande woonhuis 'De Burcht' blijft bewaard en wordt verduurzaamd. Het bijgebouw wordt gesloopt en vervangen door een moderne schuurwoning waarin meerdere studio's worden gerealiseerd. Tussen het bestaande woonhuis en de studio's wordt een verbinding gemaakt ten einde de functionaliteit te verhogen. De appartementen voor ouderen op het achtererf bestaan uit 3 gebouwen met 6 appartementen per gebouw.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende 'Beheersverordening Vries'. Hoewel de gronden reeds zijn aangemerkt als woongebied met een aanduiding welke zorg toelaat, is niet toegestaan het bestaande aantal woningen aanwezig te overschrijden. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan vereist.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij in deze toelichting wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Tynaarlosestraat 58, gelegen in het oosten van de kern Vries (in de gemeente Tynaarlo). De ligging van het plangebied in Vries en ten opzichte van de directe omgeving wordt in afbeelding 1.1 weergegeven. De rode ster en de rode omlijnning geven respectievelijk de locatie en indicatieve begrenzing van het plan gebied weer. Voor een exacte weergave van de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "bestemmingsplan Tynaarlosestraat 58 Vries" bestaat uit de volgende stukken:

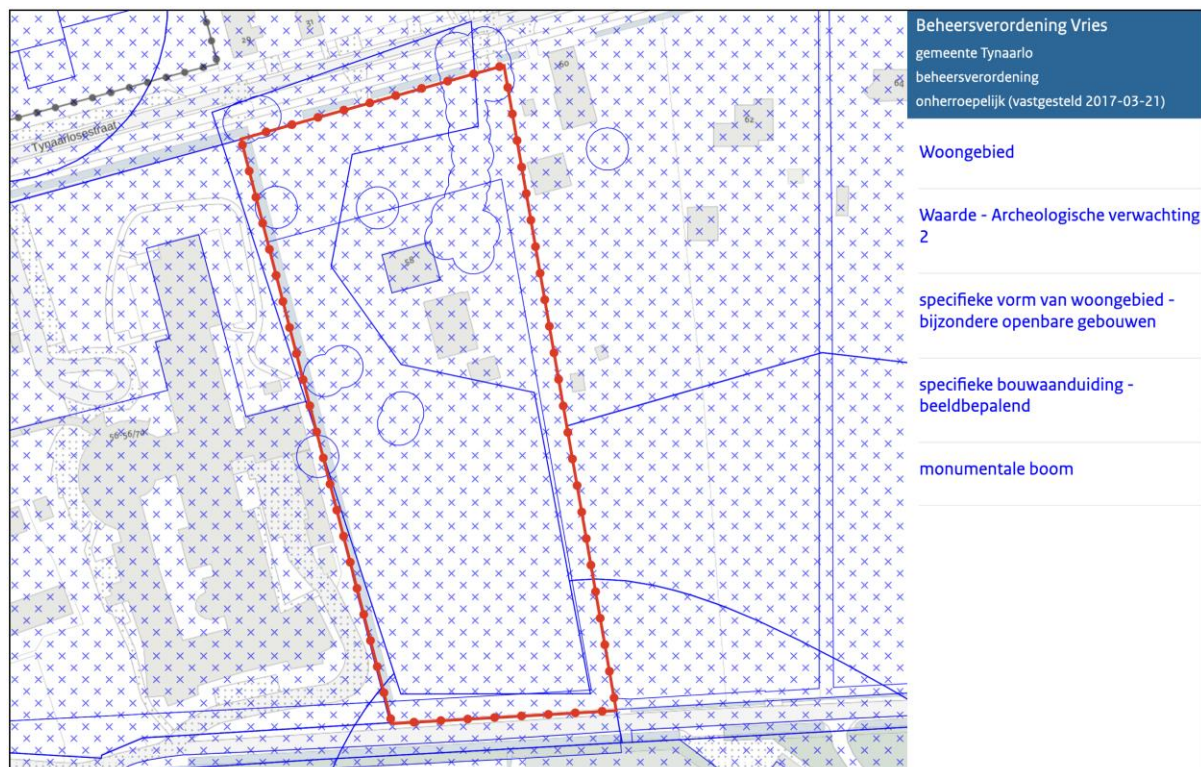
- verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.1730.BPTynstr58Vries-0301) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de "Beheersverordening Vries" (vastgesteld door de gemeenteraad van Tynaarlo op 21 maart 2017). In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het betreffende beheersverordening ter plaatse van het plangebied weergegeven. De indicatieve begrenzing van het plangebied wordt weergegeven middels de rode omlijnning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende beheersverordening (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduiding

Op basis van de geldende "Beheersverordening Vries" zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de bestemming 'Woongebied'. Ook geldt voor een gedeelte van het plangebied de bestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en/of de aanduiding 'monumentale boom'. De bestaande woning is voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend'. Tevens geldt voor een groot deel van het perceel de 'specifieke vorm van woongebied – bijzondere openbare gebouwen'.

Hierna wordt nader ingegaan van de geldende (dubbel)bestemming(en).

Enkelbestemming 'Woongebied'

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer wonen, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of een bed and breakfast.

En tevens voor onder andere parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Middels de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – bijzondere openbare gebouwen' zijn delen van het plangebied ook bestemd voor kerken, scholen, verenigingsgebouwen, bejaardentehuizen eventueel met bijbehorende bejaardenwoningen, conferentieoorden, ziekenhuizen, laboratoria, kantoorgebouwen en dergelijke met de daarbij behorende dienstwoningen.

In de bouwregels is bepaald dat voor het bouwen van gebouwen onder meer de gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd als deze aanwezig is. In voorliggend geval ontbreekt deze.

Specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend

Het bestaande woonhuis is voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend', ter plaatse wordt het behoud van beeldbepalende bouwwerken nagestreefd. De bestaande verschijningsvorm in de zin van bouw-/goothoogte, dakhelling, dakvorm en situering van bouwwerken dienen te worden gehandhaafd.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2'

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarde in de bodem.

Monumentale boom

Ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' wordt het behoud van monumentale bomen nagestreefd.

1.4.3 Strijdigheid

Voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels van de "Beheersverordening Vries". Zo mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het bestaande aantal, dan wel niet meer dan de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' welke ontbreekt..

Om de voorgenomen ontwikkeling (planologisch) mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. In deze plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Tynaarlo beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 8 gaat in op vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het oosten van de kern Vries, aan de Tynaarlosestraat 58. De ruimtelijk-functionele structuur van de directe omgeving bestaat voornamelijk uit wonen en maatschappelijke functies, zo zijn zuidelijk gelegen een zwembad en een voetbalvereniging.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door de Tynaarlosestraat. Het perceel ten westen is voor maatschappelijke doeleinden bestemd. Aan de oostzijde grenst een regulier woonperceel. Zuidelijk wordt het plangebied begrenst door het onverharde zandpad de Sportlaan.

In het plangebied zelf staat woonhuis 'De Burcht', met daarbij een verouderde schuur. Voor het overige zijn de gronden grotendeels onverhard en in gebruik als tuin bij de woning. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen. In afbeelding 2.2 is het straatbeeld vanaf de Tynaarlosestraat weergegeven.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie van het plangebied (Bron: PDOK Viewer)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld vanaf de Tynaarlosestraat (Bron: Google Streetview, Maart 2011)

2.2 Gewenste situatie

Het voornemen bestaat om het bestaande woonhuis 'De Burcht' in gebruik te nemen voor zorgbehoevende mensen. Hiertoe zal het beeldbepalende voorste gedeelte bewaard blijven, in pandig zal het wel worden verbouwd en verduurzaamd. Het verouderde bijgebouw zal worden gesloopt, hiervoor wordt in de plaats een nieuwe schuurwoning gerealiseerd met daarin meerdere studio's voor mensen met een geestelijke of lichamelijke beperking. Deze zal middels een serre worden verbonden met het eerder genoemde bestaande woonhuis. 'Woonzorg de Hofstede' zal vanuit het woonhuis en de nieuw te bouwen aanbouw zorg verlenen aan mensen met een geestelijke of lichamelijke beperking. In totaal zullen binnen de nieuwe bebouwing 9 zorgstudio's gerealiseerd worden, in het reeds bestaande gebouw zal 1 zorgstudio gerealiseerd worden en het zal deels gebruikt worden als dienstwoning.

Op het achterperceel zullen daarbij nog drie woongebouwen met elk zes appartementen gerealiseerd. Deze zullen in schuurvorm worden gerealiseerd met 3 bouwlagen grotendeels onder een schuine kap. Dit betreffen koopappartementen en zijn met name gericht op ouderen. Deze woningen worden dan ook levensloopbestendig uitgevoerd en de panden zullen worden voorzien van een lift, zodat de verdiepingen ook goed bereikbaar zijn voor minder mobiele ouderen.

De parkachtige tuin van het gehele perceel zal voor iedereen (openbaar toegankelijke doorgang) toegankelijk zijn als looproute van de Tynaarlosestraat naar de achtergelegen Sportlaan. Het groen zal onderhouden worden door de dagbesteding van Woonzorgvoorziening 'de Hofstede'. Aan de oostzijde van het plangebied zullen de parkeerplaatsen ten behoeve van de zorgseenheid (medewerkers en bezoekers) en de appartementen (medewerkers, bezoekers alsook incidenteel de bewoners) worden gerealiseerd.

In afbeelding 2.3 is een plattegrond van het beoogde perceel weergegeven. Afbeelding 2.4 tonen impressies van de beoogde bebouwing. Meer impressiebeelden en gedetailleerde plattegronden zijn te vinden in Bijlage 1.



Afbeelding 2.3 Plattegrond gewenste situatie (Bron: VMEZ architecten)



Afbeelding 2.4 Impressie gewenst vooraanzicht (Bron: VMEZ architecten)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. De gemeente Tynaarlo beschikt niet over een eigen parkeernota. Daarom wordt voor deze ontwikkeling aansluiting gezocht bij de landelijke parkeerkencijfers op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW bovengenoemde publicatie opgesteld. Opgemerkt wordt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

2.3.2 Uitgangspunten

Voor het bepalen van de parkeerbehoeften en de verkeersgeneratie worden de onderstaande uitgangspunten gehanteerd.

- Stedelijke zone: weinig stedelijk (Bron: CBS Statline)
- Zone: Rest bebouwde kom
- Gewenste functies: koop, appartement, midden & Verpleeg- en verzorgtehuis

2.3.3 Parkeren

In onderstaande tabel is op basis van bovenstaande uitgangspunten de parkeerbehoefte berekend. Hierbij wordt uitgegaan van de gemiddelde parkeerbehoefte.

Woningtype	Aantal	Parkeerbehoefte per woning	Totale parkeerbehoefte
Koop, appartement, midden	18	1,9	34,2
Verpleeg- en verzorgtehuis	10	0,6	6
Totaal			40,2

In totaal is er in de gewenste situatie sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 41 parkeerplaatsen. Het plangebied is van hiervoor van ruim voldoende. De parkeerplaatsen zullen aan de oostelijke zijde gerealiseerd worden.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat is uitgegaan van een worstcase scenario, gezien de doelgroep zullen de bewoners in hoofdzaak veelal niet beschikken over meer dan één auto per huishouden, als deze er al is. Dit zal zich naar verwachting met name voordoen als de bebouwing al enige jaren hiervoor in gebruik genomen wordt. Ook worden er voldoende fietsenstallingen geplaatst, voor zowel de medewerkers, bezoekers als ook eventueel voor bewoners.

Op afbeelding 2.3 zijn de parkeerplaatsen te zien aan de oostzijde van het plangebied. De noordelijke parkeerplaatsen zijn bestemd voor de begeleid wonen studio's van 'de Hofstede', de overige parkeerplaatsen zijn ten behoeve van de appartementen. Hiermee wordt er voorzien in de parkeerbehoefte van de gewenste ontwikkeling.

2.3.4 Verkeersgeneratie

In onderstaande tabel is op basis van de uitgangspunten in paragraaf 2.3.2 de verkeersintensiteit als gevolg van voorliggend bestemmingsplan berekend. Hierbij wordt uitgegaan van de gemiddelde verkeersgeneratie.

Woningtype	Aantal	Gemiddelde verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie
koop, appartement, midden	18	6	108
Verpleeg- en verzorgingstehuis	9	n.v.t.	n.v.t.
Totaal			108

Per saldo resulteert de voorgenomen ontwikkeling in afgerond 108 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Opgemerkt wordt dat in het CROW geen verkeersgeneratie voor verpleeg- en verzorgingstehuizen is opgenomen. Gebaseerd op de parkeerbehoefte van de functie zal deze dan ook dermate laag zijn, ook als gekeken wordt naar een vergelijkbare functie zoals 'Serviceflat' is de verkeersgeneratie gering. Die verkeersgeneratie als worst case scenario in acht nemend zal het totale aantal verkeersbewegingen afgerond 132 bedragen.

De te realiseren ontsluitingsweg door het plangebied heen alsmede de aantakking op de Tynaarlosestraat is zo ontworpen dat de voorgenoemde verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te wikkelen zijn. De omliggende infrastructuur is in voldoende mate ingericht om de extra verkeersbewegingen op te vangen. De wegen rondom het plangebied betreffen 30 km/u wegen. Dergelijke wegen beschikken over een capaciteit van 4.000 tot 6.000 verkeersbewegingen per etmaal. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt deze capaciteit naar verwachting niet overschreden.

2.3.5 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er voldaan wordt aan de parkeernormen waardoor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt wat betreft parkeren. Teneinde de aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen juridisch te verankeren is in de regels van dit bestemmingsplan een parkeerbepaling opgenomen. Wat betreft verkeersgeneratie worden er ook geen belemmeringen verwacht. De omliggende infrastructuur is in voldoende mate ingericht om de extra verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te wikkelen.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie; in 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust
2. Duurzaam economisch groeipotentieel; Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050.
3. Sterke en gezonde steden en regio's; er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken, waarbij wordt ingezet op ontwikkelingen binnen de bestaande stadsgrenzen.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied; er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen als opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. Wat betreft de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Ontwikkelingen met 12 of meer woningen worden daarmee vaak wel gezien als een stedelijke ontwikkeling.

In voorliggend geval is er sprake van het per saldo toevoegen van 18 woningen en 10 studio's voor begeleid wonen'. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 18 appartementen en 10 studio's voor begeleid wonen. Het ruimtelijke verzorgingsgebied is gelet op de aard en omvang redelijkerwijs aan te merken als de gemeente Tynaarlo, en de regio de Kop van Drenthe. Hoewel eenieder welkom zal zijn, kan worden verwacht dat de beoogde bewoner grotendeels uit deze regio zullen komen. Binnen de regio is er voldoende vraag naar zoals zal blijken uit de volgende paragraaf.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Kwantitatief

Vries maakt onderdeel uit van de gemeente Tynaarlo, in de Kop van Drenthe. In 2021 heeft Companen een woningmarkt onderzoek voor de gemeente uitgevoerd. Hierin zal volgens de prognose het aantal inwoners tussen 2021 en 2040 met ongeveer 1.100 toenemen terwijl het aantal huishoudens met ongeveer 9.50 toeneemt. Naar verhouding neemt het aantal huishoudens sterker toe dan het aantal inwoners. Dit komt doordat de gemiddelde huishoudensgrootte in die periode zal afnemen naar 2,28 personen per huishouden. Dit is met name een gevolg van de vergrijzing.

Tussen 2021 en 2040 zal het aantal 75-plushuishoudens sterk toenemen (+50%). Het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie van 65 tot 74 jaar zal tot 2030 toenemen, om richting 2040 iets af te nemen. Het aantal huishoudens in de categorie van 55 tot 64 jaar neemt de komende tijd ster af (-33%).

Ook ligt gemeente Tynaarlo nabij de stad Groningen, waar de woningmarkt steeds meer onder druk komt te staan. Tussen 2011-2019 zijn er 1.820 inwoners vanuit gemeente Groningen zich in gemeente Tynaarlo.

Specifiek voor de kern Vries is de woningbehoefte 2021 – 2030 op 140 extra woningen geschat. Het gaat hier vooral om vraag naar middeldure koopwoningen. Voorliggend plan voorziet hierin.

Gesteld wordt dat er voldoende behoefte is aan het toevoegen van de 18 appartementen aan de harde plancapaciteit. Ook is in de gemeente voldoende vraag naar zorgwoningen voor mensen met een lichte beperking in de gemeente Tynaarlo en omgeving, zo blijkt ook uit de Woonvisie.

Kwalitatief

Zoals hierboven aangestipt zal de gemeente Tynaarlo naar verwachting sterk vergrijzen de komende jaren. Ouderen verhuizen nog beperkt, maar willen na verhuizen een toegankelijke en/of ruime woning. Een deel van de babyboomgeneratie (65 tot 75 jaar) wil de ruime woning met tuin inruilen voor meer comfort (minder onderhoud). Deze groep richt zich veelal op gelijkvloerse koopwoningen. Er zijn ook doorstromers die verhuizen uit een grondgebonden koopwoning en die een gelijkvloerse woning willen, eventueel ook in de sociale huur sector. Ouderen van 75 jaar of ouder verhuizen vrijwel alleen nog als zij acuut met fysieke of geestelijke belemmeringen te maken krijgen. Met het vorderen van de leeftijd neemt de zorgvraag toe.

In het woningmarkt onderzoek staat omschreven dat als oudere huishoudens, een qua omvang groeiende groep, verleid kunnen worden om te verhuizen, er voor andere doelgroepen meer (gezins)woningen vrij zullen komen. Een belangrijke voorwaarde is hier wel dat er een passend aanbod moet zijn om deze doorstroming te realiseren. In algemene zin willen ouderen nabij voorzieningen/een centrum wonen, op loopafstand. Verder moet de woning toegankelijk zijn voor rollator en rolstoel. Bij meerdere bouwlagen is een lift noodzakelijk.

Voorliggend plan sluit goed aan bij bovengenoemde kwalitatieve vereisten. De beoogde appartementen zullen gelijkvloers gerealiseerd worden en bedoeld voor ouderen, die mogelijk in de toekomst zorg nodig denken te hebben. Hierdoor wordt de doorstroming binnen de gemeente Tynaarlo en met name de kern Vries bevorderd.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Gezien de definitie uit de Bro kan worden geconcludeerd dat het plangebied deel uitmaakt van het *bestaand stedelijk gebied*. Het plangebied is reeds bestemd ten behoeve van een woonfunctie en is onderdeel van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing. Met voorliggende ontwikkeling is sprake van inbreiding in bestaand stedelijk gebied, waarbij wordt voldaan aan deze trede van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.1.2.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.1.3 Conclusie toetsing aan het Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het Rijksbeleid.

3.2 Regionaal

3.2.1 Interprovinciaal Woondeal Regio Groningen – Assen

3.2.1.1 Algemeen

De provincies Groningen en Drenthe hebben met het Rijk een prestatieafspraken ondertekend als bijdrage aan de nationale opgaven van 900.000 woningen tot 2030. Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen sneller worden gerealiseerd; sneller dan de gemiddeld 10 jaar die nu landelijk gebruikelijk is. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn.

Met het interprovinciaal woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio.

3.2.1.2 Drenthe

De provincie Drenthe heeft op basis van een realiteitscheck van de voorgedragen woningbouwplannen in het najaar van 2022 geconstateerd dat een netto toevoeging van ten minste 13.000 woningen te bouwen op dit moment realistisch is. Van dit aantal neemt Noord-Drenthe ('gem. Assen, Noordenveld en Tynaarlo') een aandeel van een minimale netto toevoeging van 3.790 woningen voor haar rekening. Dit gebeurt in de periode van 2022 tot en met 2030. Dit is de minimale Noord-Drentse bijdrage aan de landelijke versnellingsopgave op basis van de realiteitscheck naar ruimtelijke, financiële praktische en bestuurlijke haalbaarheid.

3.2.1.3 Woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken

In het beleidsprogramma is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 250.000 woningen geschikt zijn voor ouderen. Het betreft 170.000 nultrredenwoningen en 80.000 geclusterde woonvormen die ook geschikt zijn voor ouderen. Op basis van de Primos-prognose van ABF is het regionale aandeel in deze opgave 4.300 nultrredenwoningen en 1.600 geclusterde woonvormen.

Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheden wonen en zorg (VPT). Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Het regionale aandeel van Groningen – Assen is daarbij 1.060.

3.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de interprovinciale woondeal

De herontwikkeling ten behoeve van de maatschappelijke voorziening en de appartementen bedoeld voor ouderen sluit naadloos aan bij de woondeal. De komende jaren moeten veel nieuwe woningen worden gebouwd ook voor ouderen. Ook kan worden opgemerkt dat deze woondeal input is voor het gemeentelijk beleid waar in paragraaf 3.3 van deze toelichting aan getoetst wordt.

3.2.2 Conclusie toetsing aan het regionaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Woondeal.

3.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van landelijk rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie Drenthe en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

3.3.1 Omgevingsvisie Drenthe 2022

3.3.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie kent een duidelijke relatie met bestaande programma's en plannen. Dat geldt op landsdelig niveau (zoals de Noordervisie, de Gebiedsagenda Noord-Nederland en het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN)-agenda), op regionaal niveau (Regiovisie Groningen-Assen) en op provinciaal niveau (de Regionale Agenda's, het Regionaal Specifiek Pakket (RSP) en uitwerkingen van het collegeprogramma van gedeputeerde staten (GS) (bijvoorbeeld programma Klimaat en Energie). Deze programma's en plannen zijn medebepalend geweest bij het tot stand komen van de Omgevingsvisie en worden benut bij de uitvoering ervan. Bestaande bestuurlijke afspraken zijn gerespecteerd.

De Omgevingsvisie Drenthe is voor Drenthe een centraal visiedocument. Provinciale Staten hebben op 3 oktober 2018 ingestemd met de Omgevingsvisie Drenthe 2018. In 2022 is deze visie geactualiseerd, welke is vastgesteld op 28 september 2022. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna.

In de Omgevingsvisie zijn meerdere maatschappelijke opgaven die een ingrijpende ruimtelijke impact hebben:

- De gevolgen van klimaatverandering;
- De energietransitie;
- Het behoud van biodiversiteit;
- De verduurzaming van de landbouw;
- Voldoende woningen;
- Het versterken van een uitnodigend en aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- Gezonde en bereikbare steden;
- Een duurzaam economisch groeipotentieel.

De belangrijkste opdracht tot 2030 is het vinden van een antwoord op de vraag hoe de provincie hiermee moet omgaan. Daarnaast heeft de Provincie Drenthe diverse ambities en daarmee ook belangen. De basis hiervoor zijn de wettelijke taken en verantwoordelijkheden. Deze zijn aangevuld met een selectie onderwerpen die het meest effectief te beïnvloeden zijn op provinciaal niveau. De hierna opgenomen onderwerpen zijn in het kader van provinciaal beleid van belang.

3.3.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe worden gestimuleerd. Deze kwaliteit zit in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. Hierbij wordt niet enkel gekeken naar de bovengrond, maar houdt ook rekening met de eigenschappen en functies van de ondergrond.

De ruimtelijke kwaliteit van Drenthe is hoog. Het tot dusver gevoerde ruimtelijk beleid heeft ertoe geleid dat ontwikkelingen nauwelijks los van de ondergrond en los van de cultuurhistorische basis hebben plaatsgevonden.

Er is evenwicht tussen stad en platteland, tussen rust en dynamiek, tussen historie en heden. Het landschap is rijk aan herinneringen aan vroegere bewoning, kent karakteristieke bebouwingspatronen en borgt hoge natuurwaarden. De kernkwaliteiten vormen de belangrijkste basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Daarnaast zijn zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit van belang.

De kernkwaliteiten die van provinciaal belang zijn, aangegeven op de kaart "Kernkwaliteiten". De kernkwaliteiten die niet op de kaart zijn aangegeven, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Voor het plangebied gelden de volgende kernkwaliteiten:

- Landschap: 'Esdorpenlandschap' & 'Wegpanorama';
- Cultuurhistorie: 'Deelgebieden cultuurhistorie – De kop van Drenthe', 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' & 'Sturingsniveau Cultuurhistorie – Rekening houden met: 1A Kop van Drenthe';
- Aardkundige waarden: 'Bescherminingsniveau: generiek'.

3.3.1.3 Zorgvuldig ruimtegebruik

Een belangrijk uitgangspunt van het Drentse omgevingsbeleid is om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. In paragraaf 4.3 van de Omgevingsvisie is dat principe nadrukkelijk verwoord. Het relatief bescheiden percentage bestaand stedelijk gebied in Drenthe is een van de aspecten die Drenthe maakt tot wat het is. Via dit hoofdstuk is daarom verankerd dat gemeenten de ladder voor duurzame verstedelijking toepassen. Hierbij kunnen zij gebruik maken van de speciaal voor deze toepassing opgestelde Handreiking ladder voor duurzame verstedelijking. Kort gezegd zorgt deze ervoor dat er niet nodeloos gebouwd wordt en inbreiding voor uitbreiding gaat en dat waar uitbreiding plaatsvindt dit in principe niet los van bestaande bebouwingsconcentraties gebeurt. De ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast voor woon-werklocaties, verblijfsrecreatie, detailhandel en infrastructuur. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt tevens gehanteerd voor recreatie en toerisme en in de landbouwsector. Bij ontwikkelingen in deze sectoren gaat het vooral om het denkmodel dat gehanteerd moet worden, reden waarom in artikel 3.15 deze thema's niet expliciet worden genoemd.

3.3.1.4 Wonen

De woningnood in Nederland wordt ook gevoeld in Drenthe. De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en het landelijk gebied worden groter, ondanks de stagnatie op de woningmarkt vanwege forse prijsstijgingen. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp die in de gemeente Emmen in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is, maar deze laat zich vooralsnog niet vertalen in huishoudenskrimp. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Dit komt omdat huishoudens steeds kleiner worden, waardoor de krimp opgevangen wordt door de vraag naar woningen. Daarnaast is de inkomende migratie uit het buitenland hoger dan verwacht. Een steeds kleiner aanbod van woningen en de effecten van corona lijken de verwachte ontwikkeling te vertragen. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De autonome woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van het aantal huishoudens, maar hier tegenover staat dat vanuit Groningen en Zwolle sprake is van een regionaal overkokende woningvraag die landt in de Drentse gemeenten. Per saldo betekent dit een woningbehoefte van ca. 10.000 tot 20.000 extra woningen tot en met 2030.

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Drenthe'

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van 18 appartementen en een woonzorg voorziening met 10 zorgstudio's. Geconcludeerd wordt dat sprake is van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, zo

wordt het plangebied parkachtig ingericht, en blijft de beeldbepalende bebouwing geaccentueerd. Ook is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik omdat het hier een inbreidingslocatie betreft.

De kernkwaliteiten die gelden voor het plangebied worden niet aangetast, hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2. Tevens sluit voorliggende ontwikkeling aan bij de woningbehoefte in de provincie Drenthe.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Omgevingsvisie Drenthe'.

3.3.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

3.3.2.1 Algemeen

De provinciale omgevingsverordening is een instrument om het omgevingsbeleid uit de provinciale omgevingsvisie uit te kunnen voeren. In de verordening staan de regels die bij deze plannen en ideeën gelden. Gemeenten en waterschappen moeten aan de regels uit deze verordening voldoen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen.

3.3.2.2 Relevante artikelen

Artikel 2.6 Werken met kernkwaliteiten

1. Als kernkwaliteiten worden aangewezen de thema's en gebieden zoals die zijn neergelegd op de bij deze verordening behorende kaarten D5 (Kernkwaliteit Aardkundige waarden), D6 (Kernkwaliteit Cultuurhistorie) en D7 (Kernkwaliteit landschap) waarbij geldt dat van een provinciaal belang alleen sprake is in de situaties zoals in de omgevingsvisie (hoofdstuk 4) omschreven.
2. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:
 - a. wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid, en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de omgevingsvisie;
 - b. maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

Artikel 2.17 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
 - a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
 - b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur;
 - c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
 - d. geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
 - e. geeft een lange termijn beeld.

3.3.2.3 Toetsing aan Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

Artikel 2.6 Werken met kernkwaliteiten

Het plangebied ligt binnen de kernkwaliteiten aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap:

Kernkwaliteit aardkundige waarden

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog wordt gewaardeerd. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Het aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe.

Aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter wil de provincie behouden en, waar mogelijk, herstellen. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteit aardkundige waarden. De provincie wil inhoud geven aan ruimtelijke kwaliteit, om de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe te behouden en te versterken. Het provinciale doel is de archiefwaarde van de bodem te behouden en de landvormen, die karakteristiek zijn voor het Drentse landschap, te behouden en te versterken, als onderdeel van de kernkwaliteit oorspronkelijkheid.

Het plangebied geldt een generiek beschermingsniveau aardkundig erfgoed. In deze gebieden kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron bij ontwikkelingen worden gebruikt. De provincie verwacht hier dat de gemeente nagaat welk kenmerkend aardkundig erfgoed aanwezig is en dat zij hieraan bescherming geven via de gemeentelijke omgevingsvisie. In voorliggend geval is hier voor het plangebied niets over in opgenomen. De kernkwaliteit aardkundige waarden staan het voornemen niet in de weg.

Kernkwaliteit cultuurhistorie

Cultuurhistorie is het totaal aan bovengrondse sporen van menselijke activiteiten in de stad en op het platteland, in de bebouwde en de onbebouwde omgeving. Deze sporen leveren ons niet alleen informatie op over het leven en werken van de mens in vroeger tijden (de bewoningsgeschiedenis), maar verklaren ook voor een belangrijk deel waarom onze omgeving er nu uitziet zoals ze eruitziet. De cultuurhistorie in Drenthe omvat dus zowel het historisch (steden)bouwkundig erfgoed als het historisch landschappelijke erfgoed.

In voorliggend geval is het ter plaatse hoofdgebouw aangemerkt als beeldbepalend. Deze zal dan ook blijven behouden, voor een verdere toelichting hierop wordt verwezen naar paragrafen 3.3.1.2 en 4.7.2. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich verder geen monumenten waar voorgenomen ontwikkeling (negatieve) effecten op heeft. Ook kenmerkt het plangebied zich niet direct met een van de karakteristieken of omgevingsbeelden van de Kop van Drenthe, zoals licht slingerende linten van de randveenontginning of is het gelegen aan het Peizerdiep, een landgoed bij Eelde of Paterswolde. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

Kernkwaliteit landschap

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan een aantrekkelijk milieu om in te wonen, te werken en te recreëren. Landschap is één van de zes kernkwaliteiten van Drenthe. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen. De provincie richt zich op het in stand houden en versterken van het landschap als economisch, ecologisch en cultureel kapitaal. De ambitie is een Drents landschap waarin de verscheidenheid in landschapstypen en -onderdelen zich blijvend manifesteert. De landschapstypen met de bijbehorende landschapkenmerken willen we in samenhang behouden en versterken. Daarmee wordt gestreefd naar een Drents landschap waarin het grondgebruik, het type natuur en het landschapsbeeld passen bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Vanuit dat perspectief wil de provincie keuzes voor nieuwe ontwikkelingen in het landschap blijvend mogelijk maken.

Het plangebied ligt in het landschapstype 'Esdorpenlandschap'. Omdat het plangebied in het dorp Vries ligt en er ter plaatse reeds sprake is van bebouwing, doet voorgenomen ontwikkeling geen afbreuk aan de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Ook is het plangebied voorzien van het landschapstype 'wegpanorama'. Hier wordt waarde gehecht aan een zorgvuldige presentatie van Drenthe aan de hoofdinfrastructuur en wil men de karakteristieken van de landschapstypen en het contrast tussen stad en land, gezien vanaf de infrastructuur, zichtbaar houden. In voorliggend plan blijft de beeldbepalende bebouwing bestaan en worden een drietal woongebouwen erachter gesitueerd. Vanaf de doorlopende weg zijn deze slechts beperkt zichtbaar en doen geen afbreuk aan het wegpanorama.

Artikel 2.17 Woningbouw

In paragraaf 3.3.2 en 3.3.3 van deze toelichting zal het voornemen worden getoetst aan het gemeentelijk woonbeleid, zoals verwoord in de 'Structuurvisie Wonen 2013' en de 'Woonvisie 2022 – 2027'. Hierin wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met het woonbeleid.

3.3.3 Conclusie toetsing aan provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Drenthe. Relevante provinciale belangen zijn in voorliggend plan voldoende geborgd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024

3.4.1.1 Algemeen

De gemeente Tynaarlo is zeer rijk bedeeld met cultuurhistorisch erfgoed. Dit loopt uiteen van de brinken van Zuidlaren tot een bunker en landgoederen in Eelde-Paterswolde, van twee hunebedden in Midlaren tot een romaanse kerk in Vries. De gemeente kan niet alles borgen, er moeten keuzes gemaakt worden. Met deze structuurvisie wordt duidelijk gemaakt op welke wijze met de cultuurhistorische elementen kan c.q. moet worden omgegaan.

Met de Erfgoedatlas, Tynaarlo in kaart en beeld, is een eerste stap gezet om deze rijkdom voor iedereen overzichtelijk in beeld te brengen. De atlas heeft een vervolg gekregen. Begin 2013 is de cultuurhistorische waardenkaart opgeleverd. Dit is een overzicht van het geïnventariseerde cultuurhistorische erfgoed van het gemeentelijk grondgebied uitgewerkt in een rapport en een waarderingskaart. De kaart representeert de cultuurlandschappelijke waarden van het gemeentelijk grondgebied.

In de eerste plaats wil de gemeente deze waarden koesteren en zorgen voor een belangrijke basis voor ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast is de kaart opgesteld omdat het sinds 1 januari 2012 een wettelijke verplichting is in de ruimtelijke planvorming rekening te houden met cultuurhistorische waarden.

In deze structuurvisie legt de gemeente vast wat de belangrijke cultuurhistorische aspecten binnen haar grondgebied zijn en hoe zij deze in de toekomst wil benutten. De structuurvisie schept vooraf duidelijkheid voor inwoners, ontwikkelaars en andere belanghebbenden. De beleidskaart vormt de visuele weergave van dit beleid. Voor de komende 10 jaar geven we aan wat we belangrijk vinden en hoe we in deze periode met cultuurhistorie om willen gaan. Een dergelijke uitwerking legt de basis voor een zorgvuldige afweging van belangen en een verdere wettelijke verankering in bestemmingsplannen.

De cultuurhistorische waarde wordt in de structuurvisie in vijf waardebegrippen gevat namelijk:

- Historische waarde;
- Duurzaamheidswaarde;
- Sociale waarde;
- Economische waarde;
- Educatieve waarde.

3.4.1.2 Situatie plangebied

Uit de beleidswaardenkaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied zich diverse beeldbepalende panden bevinden. Ook is het woonhuis binnen het plangebied aangemerkt als 'beeldbepalend pand', deze zal dan ook behouden worden en enkel inpandig worden verbouwd en verduurzaamd. De monumentale bomen in het plangebied blijven eveneens behouden.

3.4.2 Structuurvisie Wonen 2013

3.4.2.1 Algemeen

In augustus 2013 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo de Structuurvisie Wonen 2013 vastgesteld. Hierin wordt de visie geschetst op het wonen in de gemeente Tynaarlo tot 2020. Het woonplan beschrijft dan ook de inzet voor regionale samenwerking, zowel binnen de regio Groningen-Assen als met de buurgemeenten in de regio Noord Drenthe (regionale woonvisie). Binnen de regio Groningen-Assen worden regionale bouwprojecten, zoals het in uitvoering zijnde plan Ter Borch in Eelderwolde, gefaciliteerd. De ambitie van deze structuurvisie wonen is om op basis van een goede marktanalyse de bestaande speerpunten van beleid te vertalen naar de huidige marktsituatie. Gestuurd wordt op het tot stand brengen van een evenwichtige toekomstbestendige woningvoorraad die:

- tegemoetkomt aan de woonbehoeften van de vergrijzende bevolking;
- goede voorwaarden schept voor het binden van jonge huishoudens voor een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling in dorpen en wijken;
- bijdraagt tot een goede (omgevings)kwaliteit van woonwijken en dorpscentra met voorzieningen;
- bijdraagt tot een duurzame samenleving.

3.4.2.2 Situatie plangebied

Voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 18 levensloopbestendige appartementen en een woonzorg eenheid met 10 woonstudio's. De appartementen zijn gericht op ouderen, die mogelijk in de toekomst zorg nodig denken te hebben. Het plan voorziet in de vraag naar dergelijke appartementen in de kern Vries.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Structuurvisie Wonen 2013.

3.4.3 Woonvisie 2022 – 2027

Doordat de meest recent vastgestelde woonvisie maar tot 2020 reikt, wordt hieronder de nog niet vastgestelde woonvisie 2022 – 2027 van de gemeente Tynaarlo kort aangestipt.

3.4.3.1 Algemeen

De structuurvisie wonen van de gemeente Tynaarlo dateert uit 2013. Dit beleid werd tijdens de financiële crisis vastgesteld. Inmiddels is er veel veranderd. De druk op de woningmarkt is groot en ook in de gemeente Tynaarlo is deze druk te voelen. Aan de andere kant zijn de gevolgen van het coronavirus voor de economie onzeker en daarmee ook voor de woningmarkt.

Mede op basis van recente woononderzoeken zijn de volgende algemene trends te signaleren:

- a. Alleenstaande huishoudens neemt toe;
- b. Het aantal 75-plus huishoudens neemt toe;
- c. Prijzen koopwoningen stijgen;
- d. Mogelijkheden voor starters om een huis te kopen neemt af;
- e. Meer vraag naar sociale huur;
- f. Veranderde samenstelling sociale huurwoningen;
- g. Bijzondere woonvormen en doelgroepen worden groter;

3.4.3.2 Wonen en Zorg

De relatie tussen wonen en zorg wordt steeds belangrijker. Landelijk beleid is er op gericht om meer mensen met een zorg- en/of ondersteuningsbehoefte zelfstandig te laten wonen. Zij kunnen vaak niet langer terecht in een instelling en hebben behoefte aan een zelfstandige woning, waarbij de zorg en ondersteuning ambulante wordt verleend. Wonen en zorg worden zoezegd van elkaar gescheiden.

Mensen met een (potentiele) zorgvraag moeten goed en zoveel mogelijk zelfstandig kunnen wonen in hun eigen woonomgeving. Woningen moeten hiervoor voldoende toegankelijk zijn en aanpasbaar aan de zorgbehoefte van de individuele bewoners.

De opgave op het gebied van wonen en zorg betreft in belangrijke mate de woningbehoefte van ouderen. Maar ook de behoefte aan woonruimte voor kwetsbare personen met een ondersteuningsvraag, zoals verstandelijk gehandicapten, personen met psychiatrische problematiek en jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg omdat zij 18 jaar zijn geworden.

Tussen 2021 en 2040 zal het aantal 75-plushuishoudens sterk toenemen. Het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie van 65 tot 74 jaar zal tot 2030 nog toenemen, om richting 2040 iets af te nemen. Een groot deel van de ouderen wil blijven wonen in hun vertrouwde woning, ook als zij een zorgvraag krijgen. Op latere leeftijd wordt daarbij de toegankelijkheid van de woning belangrijker. Voor hen volstaat vaak een levensloopgeschikte woning.

Als gevolg van de vergrijzing neemt de vraag naar zwaardere zorg de komende jaren toe. Vooral doordat het aantal oudere ouderen (75+) zal toenemen. Het gaat met name om mensen met een psychogeriatrische zorgvraag. Daardoor zal de vraag naar zorg met verblijf toenemen.

3.4.3.3 Situatie plangebied

Voorgenomen ontwikkeling sluit naadloos aan bij de nog vast te stellen woonvisie. Door levensloopgeschikte appartementen nabij een zorgvoorziening te realiseren, zal het voor de bewoners makkelijker en comfortabeler gemaakt worden om langer in hun eigen woning te blijven wonen. Er wordt een prettige, veilige en sociaal gemêleerde woonomgeving gerealiseerd die uitnodigt voor sociale ontmoeting. Hier zal met de geprojecteerde steeds ouder wordende bevolking een groeiende vraag naar zijn.

Ook zal als gevolg van de vergrijzing de vraag naar zorg met verblijf toenemen. De realisatie van 10 zorgstudio's geeft hier een passende invulling aan. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Woonvisie 2022 – 2027.

3.4.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het hiervoor behandelde gemeentelijke beleidskaders.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het besluit milieueffectrapportage.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie plangebied

De beoogde appartementen en zorgstudio's worden op basis van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De grootte van de bij het type weg horende geluidszone is opgenomen in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De zones uit de tabel gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De Tynaarlosestraat en direct omliggende wegen betreffen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij deze wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd. Gelet op de beperkte snelheid en geringe verkeersintensiteit (vrijwel uitsluitend bestemmingsverkeer) op de Tynaarlosestraat en omliggende wegen van het plangebied is geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen op de beoogde appartementen in het plangebied beperkt en is daarom ter plaatse van deze woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat het aspect wegverkeerslawaai geen nader onderzoek behoeft en dat ter plaatse van de beoogde appartementen en zorgstudio's sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.1.2.2 Railverkeerslawaai

De te realiseren appartementen en zorgstudio's zijn niet gelegen binnen een wettelijke geluidszone van een spoorweg. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai kan daarom achterwege blijven.

4.1.2.3 Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein, het aspect industrielawaai kan daarom buiten beschouwing worden gelaten. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige individuele bedrijvigheid (milieuzonering). Hier komt ook stemgeluid van onder andere het zuidelijk gelegen voetbalveld en zwembad aan de orde.

4.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij het opstellen, wijzigen of afwijken van een bestemmingsplan moet worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Dit gebeurt aan de hand van een actueel bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5725 en NEN 5740.

4.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is het plangebied aan de Tynaarlosestraat 58 door 'Eco Reest Holding BV' onderzocht conform de richtlijnen NEN 5727, NEN 5740 en NEN 5707. Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek en asbest onderzoek worden conclusies getrokken, deze worden hierna uiteengezet. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 2.

Tijdens het veldwerk zijn geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemen naar voren gekomen. Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuigelijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen:

- In het geanalyseerde mengmonster van de bovengrond overschrijden de gehalten kwik en lood de achtergrondwaarden. In verscheidene mengmonsters overschrijdt het lood gehalte de achtergrondwaarde. Het gehalte ligt beneden de risicowaarde voor lood in bodem voor moestuinen en plaatsen waar kinderen spelen.
- In een van de geanalyseerde grondwatermonsters worden de gehalten nikkel en zink de streefwaarden overschreden. In een ander de streefwaarde van het barium gehalte. In de derde zijn overschrijdingen van de streefwaarde voor barium en zink aangetoond.
- Uit de asbest analyses is het volgende naar voren gekomen:
In de toplaag van de bodem zijn ter plaatse van de druppelzones de aangetoonde gehalten ruim beneden de interventiewaarde gelegen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het chemisch onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

De gemeten asbest gehalten zijn gelegen beneden de interventiewaarde. De resultaten van het asbestonderzoek geven geen aanleiding tot nader onderzoek en vormen geen belemmering relatie tot de bestemming van het terrein.

4.2.3 Conclusie

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor de locatie niet noodzakelijk geacht. Het aspect 'bodem' staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend initiatief 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

In onderstaande tabel is de luchtkwaliteit in de nabijheid van het plangebied weergegeven. De gegevens zijn afkomstig van Atlasleefomgeving.nl.

	Waarde in 2020	Grenswaarde	WHO advieswaarde
NO₂ µg/m³ jaargemiddeld	8.07	40	10
PM₁₀ µg/m² jaargemiddeld	13.06	40	20
PM_{2,5} µg/m² jaargemiddeld	6.48	25	10

Uit voorgaande tabel blijkt dat in het plangebied voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) ruim wordt voldaan aan de Wettelijke grenswaarde uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer en dat eveneens aan de advieswaarden van de WHO (Wereldgezondheidsorganisatie) wordt voldaan.

Een zorginstelling wordt aangemerkt als gevoelige bestemming zoals opgenomen in het Besluit gevoelige bestemmingen. Binnen een straal van 300 meter rondom het plangebied zijn geen rijkswegen aanwezig. Daarnaast zijn in een straal van 50 meter geen provinciale wegen aanwezig. Een nadere toetsing aan de grenswaarden, zoals genoemd in de Wet milieubeheer, wordt niet noodzakelijk geacht.

Voldoende duidelijkheid is dat het woon- en leefklimaat voor het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt in voorliggend geval geen belemmering.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Op het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;

Nabij het plangebied is ten westen een buisleiding aanwezig met een gasdrukregel- en meetstation. Het gaat hierbij om een aardgasleiding, te weten:

Leiding	Diameter (inch)	Werkdruk (bar)	1%-letaliteitsafstand (m)	100%-letaliteitsafstand (m)	Afstand tot plangebied (m)
A-507-30	6,26	40	70	40	Circa 350 m

Het plangebied bevindt zich op voldoende afstand van de gasleiding, buiten de invloedsgebieden. Een berekening en nadere verantwoording van het groepsrisico is daarmee niet noodzakelijk.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarisch en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het gebied waarin het plangebied zich in bevindt is aan te merken als 'gemengd gebied'. Dit vanwege het feit dat in het plangebied zorginstelling 'de Hofstede' aanwezig is. Verder liggen nabij het plangebied andere maatschappelijke functies zoals een andere zorgvoorziening, woningen, wegen en sportfaciliteiten.

Milieucategorie	Richtafstanden tot 'rustige woonwijk'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Onder andere woningen zijn milieugevoelige objecten. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' kan het woon- en zorgcentrum het best worden aangemerkt als 'verpleeghuizen'. Voor dergelijke inrichtingen geldt een richtafstand van 10 meter en 30 meter voor respectievelijk de aspecten geur en geluid. Wanneer uit wordt gegaan van een 'gemengd gebied' kunnen de voorgenoemde richtafstanden met één afstandstap worden verkleind. De richtafstanden bedragen dan 0 meter en 10 meter voor respectievelijk geur en geluid.

Hoewel het plangebied grenst aan de bestemming voor woondoeleinden (ten oosten), wordt dankzij de ruime opzet van het plangebied de richtafstand tussen de nieuwe bebouwing en omliggende milieugevoelige functies gehaald. Ook de afstand binnen het plangebied van de woonzorg voorziening tot het dichtstbijzijnde te realiseren appartementengebouw bedraagt circa 12 meter. Overige woningen liggen op voldoende afstand. Tevens kan worden opgemerkt dat functies in milieucategorie 1 of 2 weinig milieubelastend zijn en over het algemeen goed kunnen plaatsvinden in een woonomgeving. Dit geldt ook voor de woonzorg studio's. Er is dan ook geen sprake van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of nieuwe functies de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

Zoals hierboven benoemd bevinden zich in de directe omgeving enkele milieubelastende functies. Zo grenst direct ten westen van het plangebied zorginstelling 'Interzorg Kornoeljehof' aan de Tynaarlosestraat 56. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' behoort deze ook tot de functie 'verpleeghuizen'. Hiervoor geldt dus ook de grootste richtafstand van 10 meter voor geluid. In voorliggend geval wordt het appartementengebouw dat het dichtst op het bouwvlak van de zorginstelling 'Interzorg Kornoeljehof' beoogd is, gesitueerd op circa 11 meter. Hier wordt dus aan de richtafstand voldaan.

Direct ten zuiden van het plangebied is openluchtzwembad 'De Leemdobben' gelegen. Op basis van de VNG-uitgave behoort een openlucht zwembad tot milieucategorie 4.1 met een grootste richtafstand voor geluid van 200 meter, welke in een gemengd gebied teruggebracht kan worden naar 100 meter. De afstand tussen de dichtstbijzijnde beoogde appartementen en het bouwvlak van het zwembad is circa 80 meter. Het bad zelf, welke naar waarschijnlijkheid de grootste bron van geluid is, is echter gesitueerd achter het bouwvlak van het zwembad, op circa 150 meter van de dichtstbijzijnde beoogde appartementen. Ook de sportveldjes en het springkussen behorende bij het zwembad liggen op minstens 100 meter afstand. Aannemelijk is dan ook dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten valt binnen het plangebied.

Ten zuidoosten van het plangebied ligt 'Scouting Vries' op circa 55 meter van het plangebied. Voor buurt- en clubhuizen geldt op basis van het VNG een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. Deze wordt hier ruimschoots gehaald.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt Voetbalvereniging 'V.A.K.O', het betreft hier een veldsportcomplex welke wordt aangemerkt als milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand voor geluid van 30 meter in gemengd gebied. De afstand van het bouwvlak van de sportvereniging tot het plangebied bedraagt circa 115 meter, de sportvelden zelf zijn op een grotere afstand gelegen. Er wordt dus ruimschoots aan de richtafstand voldaan.

Ten noordwesten van het plangebied ligt een maatschappelijk bouwvlak waarin het gemeentehuis en politiebureau gevestigd zijn. Openbaar bestuur en bijhorende kantoren behoren tot milieucategorie 1, en hoewel in de VNG-uitgave geen richtafstand is opgenomen voor een politiebureau is deze in het strengste geval, qua aard en potentiële hinder gelijk te stellen aan een brandweerkazerne. Hiervoor geldt milieucategorie 3.1 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. Het plangebied is gelegen op 120 meter van het maatschappelijk bouwvlak, en daarmee op ruim voldoende afstand.

Ten aanzien van het aspect milieuzonering wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied verwacht. Omgekeerd worden omliggende functies niet aangetast in hun werkzaamheden, temeer omdat het plangebied reeds is aangemerkt als woongebied, en overige milieugevoelige functies in alle gevallen op een kortere afstand gelegen zijn van de bovengenoemde milieubelastende functies.

4.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.6 Ecologie

4.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.6.2 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Drentsche Aa-gebied' ligt op circa 2,9 kilometer afstand van het plangebied. Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat zowel in de gebruiksfase als de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

4.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland NNN

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is als NNN in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied ligt niet in de NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op circa 1,5 kilometer van plangebied. Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en lokale invloedssfeer van de voorgenomen activiteit wordt gesteld dat als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.6.3 Soortenbescherming

4.6.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Ten behoeve van het voornemen is een quickscan ecologie door 'Eco Reest' uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

4.6.3.2 Situatie plangebied

Uit de quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming wordt het volgende geconcludeerd:

- Beschermde flora zijn gezien de voedselrijke omstandigheden en aangetroffen soorten uitgesloten.
- Huismus kan binnen het plangebied tot broeden komen.
- Binnen het plangebied kunnen algemene vogelsoorten en categorie 5 vogelsoorten tot broeden komen.
- Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen niet worden uitgesloten. Verblijfplaatsen bevinden zich potentieel in de woning en de schuur. Daarnaast zijn verblijfplaatsen mogelijk in bomen.
- Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van een vliegroute en foerageergebied van vleermuizen. Dit betreft echter geen essentieel leefgebied en de voorgenomen werkzaamheden hebben geen negatieve effecten op aanwezige vliegroutes.
- Vaste verblijfplaatsen van beschermde grondgebonden zoogdieren worden in het plangebied niet verwacht. Er zijn geen sporen van aanwezigheid van steenmarter en eekhoorn aangetroffen (nesten, prooiresten, vraatsporen).
- Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren met provinciale vrijstelling (egel, wezel, bunzing) hebben mogelijk verblijfplaatsen binnen het plangebied. Met voorgenomen werkzaamheden worden mogelijk enkele individuen geschaad.
- Vaste voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van beschermde amfibieën, vissen en reptielen zijn gezien de terreinkenmerken en het ontbreken van geschikt oppervlaktewater binnen het plangebied uitgesloten.
- Vaste voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van beschermde ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken en het ontbreken van oppervlaktewater uitgesloten.

Nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen en huismussen is eveneens door 'Eco Reest' uitgevoerd, deze is als bijlage 5 uitgevoerd bij deze toelichting. Hierna worden de conclusies samengevat.

Bij de voorgenomen werkzaamheden worden geen verblijfplaatsen van vleermuizen beschadigd, vernield of verstoord mits de door vleermuizen in gebruik genomen bomen binnen het plangebied behouden blijven. Aangeraden wordt om alle bomen rond en ten noorden van de bebouwing te laten staan om zodoende een overtreding te voorkomen.

Binnen het plangebied zijn foeragerende gewone dwergvleermuizen, watervleermuizen, laatvliegers, rosse vleermuizen en een tweekleurige vleermuis waargenomen. Hoewel het om significante aantallen gaat, is er in de omgeving voldoende alternatieve foerageergebied aanwezig. Het gaat hier dus niet om essentieel foerageergebied. Desalniettemin is van belang om lijnvormige elementen, zoals bomenrijen en houtwallen, niet te onderbreken om de foerageermogelijkheden te behouden.

Tijdens het veldonderzoek zijn geen nestplaatsen van huismussen waargenomen. Daarnaast zijn in het onderzoeksgebied en de directe omgeving geen foeragerende huismussen waargenomen.

4.6.4 Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling.

4.7 Archeologie & Cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Tynaarlo heeft de archeologische verwachtingswaarden van gronden verwerkt in de dubbelbestemmingen in de 'Beheersverordening Vries'. Binnen het plangebied geldt gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming geeft aan dat archeologisch onderzoek vereist is bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en waarbij de bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld plaatsvinden.

De geplande ingrepen overschrijden deze vrijstellingsgrens. Gelet hierop is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk. 'Lycens' heeft in november 2021 een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek uitgevoerd aan de Tynaarlosestraat 58 te Vries. Het onderzoek is als Bijlage 5 bij deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

Uitgaande van de bij het bureauonderzoek gebruikte bronnen bestaat de laagopeenvolging binnen het plangebied uit dekzand op keileem. Een deel van het terrein is op de gemeentelijke beleidskaart aangegeven als afgegraven of verstoord. Tijdens het inventariserend veldonderzoek is gebleken dat de bodem in het plangebied is verstoord tot in de top van het dekzand.

Er zijn geen archeologische resten aangetroffen tijdens het veldonderzoek. De middelhoge archeologische verwachtingswaarde van het plangebied kan op basis van het veldonderzoek bijgesteld worden naar laag. De werkzaamheden kunnen zonder archeologische voorbehouden worden uitgevoerd.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

4.7.2.2 Situatie plangebied

Het bestaande pand binnen het plangebied is aangemerkt als een 'beeldbepalend pand' en vormt daarmee een meerwaarde voor het straatbeeld. Een beeldbepalend pand bezit beeldbepalende kwaliteiten of overige cultuurhistorische waarden die van betekenis zijn voor de directe omgeving van het object. Bij een gaaf en bijzonder pand is er in eerste instantie het streven naar behoud zonder dat dit betekent dat ontwikkeling onmogelijk wordt. De cultuurhistorische waarden van het pand worden in voorliggend geval gerespecteerd. De bebouwing aangemerkt als beeldbepalend blijft behouden en enkel in pandig verbouwd en verduurzaamd. Zo wordt sloop op den duur voorkomen en blijft de omgeving herkenbaar. De nieuwe te realiseren bebouwing krijgen een schuurvorm en zullen achter de bestaande bebouwing gesitueerd worden. Hiertoe blijft het beeldbepalende gebouw op de voorgrond.

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.7.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor het aspect archeologie. Tevens is geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

4.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan/wijzigingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);

- Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan/wijzigingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.8.2 Situatie plangebied

4.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 2,9 kilometer van het plangebied. In paragraaf 4.7.2.1 wordt ingegaan op de effecten van het voornemen op Natura 2000-gebieden. Gelet op de afstand tot Natura 2000-gebieden, de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura-2000 gebied wordt gesteld dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' (onderdeel D 11.2 besluit m.e.r.)*.

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Uit jurisprudentie (o.a. ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van 18 appartementen, en een zorgsteunpunt met 10 zorgstudio's binnen de bebouwde kom van de kern Vries. In verhouding tot de bovengenoemde drempelwaarden betreft het een kleinschalige ontwikkeling. Daarbij blijft de beeldbepalende bebouwing binnen het plangebied behouden op de voorgrond, de toe te voegen bebouwing voegt zich qua aard en functie op de achtergrond van het stedenbouwkundige beeld van de Tynaarlosestraat. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r..

4.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Relevant waterbeleid

5.1.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Drenthe wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.1.3 Waterschap Noorderzijlvest

5.1.4.1 Waterbeheerprogramma Noorderzijlvest 2022-2027

Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap Noorderzijlvest inzicht in de manier waarop zal worden omgegaan met zijn taken in het beheergebied in de periode 2022-2027. In het Waterbeheerplan worden doelstelling en de manier waarop het waterschap de doelstellingen wil realiseren beschreven. Er wordt aangegeven wat de uitdagingen zijn en wat de gebruikers van het water en gebiedspartners van het waterschap Noorderzijlvest mogen verwachten. Hierbij wordt geanticipeerd op ontwikkelingen en verwachte ontwikkelingen, zoals wijzigingen in de openbare ruimte, voorspellingen over bevolkingsopbouw, klimaatverandering en bodemdaling.

De missie voor het waterschap Noorderzijlvest wordt als volgt beschreven:

- het blijven van 'klimaatklaar';
- toewerken naar een natuurlijker watersysteem;
- agenderen en faciliteren bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- bijdragen aan een duurzaam ingericht gebied;
- een fitte organisatie zijn die samen werkt aan de voorliggende opgaven.

5.1.4.2 Beleidsnotitie Water en Ruimte - Noorderzijlvest

In de notitie Water en Ruimte wordt het beleid van waterschap Noorderzijlvest ten aanzien van het waterbeheer in bebouwd gebied toegelicht. Deze notitie is een vervolg op de notitie Stedelijk Water die in 2006 is opgesteld.

De notitie kan gebruikt worden als informatiebron voor advisering in het Watertoetsproces, waarmee het waterbelang wordt geborgd in ruimtelijke plannen van Rijk, provincies en gemeenten. Bij deze advisering zal Noorderzijlvest een proactieve houding aannemen om zoals serieuze wateradviseur gezien te worden. Betrokkenheid vroeg in het proces van ruimtelijke plannen moet leiden tot goede afstemming tussen waterbelangen en keuzes in de ruimtelijke ordening.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Noorderzijvest is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de zogenoemde 'maatwerk advies procedure' van de watertoets. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 6, afstemming met waterschap Noorderzijvest heeft plaatsgevonden op 6 oktober 2022, de conclusies hiervan staan hieronder beschreven.

5.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten binnen het plangebied

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in het plangebied, ter plaatse van de bebouwing, geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Het oppervlakte water uit de huidige situatie blijft behouden.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied. In het plan wordt het afvalwater van de woningen afgevoerd via het rioolstelsel. Hemelwater ter plaatse van de bebouwing zal worden geïnfiltreerd, hiertoe is voldoende ruimte. Voor de infiltratie worden onder andere de bestaande vijver/poel en bestaande sloten gebruikt, nadat ze weer goed 'werkzaam' zijn gemaakt.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de beheersverordening 'Beheersverordening Vries'.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de toegestane activiteiten;
- Bouwregels: eisen waar bebouwing aan moet voldoen zoals maatvoering;

- Nadere eisen: mogelijkheden voor het college van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan onder andere de plaats van bebouwing en de transparante vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Specifieke gebruiksregels: beschrijving van toegestaan en strijdig gebruik;
- Afwijken van de gebruikt- en bouwregels: voorwaarden waaronder afgeweken mag worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemmingen is gekozen.

6.2.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden de algemene regels weergegeven. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Het hoofdstuk bestaat uit de volgende onderdelen:

- Anti-dubbelregel (artikel 7): deze regel is opgenomen om ongewenste verdichting van bebouwing te voorkomen;
- Algemene gebruiksregels (artikel 8): dit artikel beschrijft welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan;
- Algemene aanduidingsregels (artikel 9): dit artikel de regels voor de opgenomen aanduidingen op de verbeelding, specifiek voor beeldbepalende bouwwerken, monumentale bomen en bijgebouwen;
- Algemene afwijkingsregels (artikel 10): deze regels maken het mogelijk om op de beschreven punten af te wijken van de regels in het bestemmingsplan;
- Overige regels (artikel 11): dit artikel bevat regels omtrent parkeren, los- en laadmogelijkheden. Tevens worden seksinrichtingen hier uitgesloten binnen het bestemmingsplan.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit wijzigingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Opgemerkt wordt dat wegens de resultaten van het archeologisch onderzoek de archeologische verwachtingswaarde uit de geldende beheersverordening niet opgenomen wordt als dubbelbestemming.

Gemengd – Wonen en Zorg (Artikel 3)

De zuidzijde van het perceel is voorzien van de bestemming 'Gemengd – Wonen met Zorg'. De hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor de gestapelde woningen. In elk bouwvlak is opgenomen middels een aanduiding dat maximaal 6 wooneenheden gerealiseerd zullen worden per bouwvlak. Eventueel benodigde zorg zal worden verleend vanuit het naastgelegen zorgsteunpunt 'Interzorg'.

De woningen die gerealiseerd worden zijn voornamelijk bestemd voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op enige vorm van zorg en ondersteuning of verwachten deze in

de toekomst nodig te hebben, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt.

Groen (Artikel 4)

De semi openbare ruimte om de bebouwing heen is voorzien van de bestemming 'Groen'. Hier is het niet toegestaan te bouwen. Toegangswegen waaronder de bestaande toegangsweg aan de noordzijde zijn onder andere wel toegestaan. Verder ziet de bestemming met name toe op groenvoorzieningen en water.

Maatschappelijk (Artikel 5)

De noordzijde van het perceel is voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. De aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de zorgstudio's en maatschappelijke voorzieningen. Verder is onder andere nog een enkele dienstwoning toegestaan. De huidige aanduiding beeldbepalend is overgenomen in het bestemmingsplan, het meest noordelijk gelegen hoofdgebouw zal hiermee worden aangeduid. Ook is middels een aanduiding geregeld dat een beperkt oppervlak aan bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfsvoering gerealiseerd kan worden.

Verkeer (Artikel 6)

De voor verkeer aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, paden en parkeervoorzieningen. Verder zijn ter plaatse van de specifieke bouwaanduidingen – bijgebouwen 1 en 2, bijgebouwen toegestaan ten behoeve van de maatschappelijke en gemengde – wonen en zorg bestemmingen. Hiervoor gelden bepaalde maatvoeringen.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Voor de gemeentelijke kosten is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer. De kosten van het initiatief komen daarmee ten laste van de initiatiefnemer. Daarnaast is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

8.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmings- en wijzigingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Drenthe

Het plan zal in het kader van vooroverleg aan de provincie worden voorgelegd.

8.1.3 Waterschap Noorderzijlvest

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op 6 oktober 2022 heeft afstemming met het waterschap plaatsgevonden, reactie was positief.

8.2 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt uitgewerkt nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

