

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

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

Gemeente Tynaarlo
RB 10.443
September 2020
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1	Inleiding 4
1.2	Aanleiding 4
1.3	Planologisch kader 5
1.4	Doel 5
1.5	Verantwoording 6
1.6	Leeswijzer 6
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING 7
2.1	Locatiebeschrijving 7
2.1.1	<i>Huidige en toekomstige inrichting plangebied 8</i>
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 13
3.1	Rijksbeleid 13
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 13</i>
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking 13</i>
3.2	Provinciaal beleid 14
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Drenthe 2018 14</i>
3.2.3	<i>Provinciale kernkwaliteiten 16</i>
3.3	Regionaal beleid 21
3.3.1	<i>Regiovisie Groningen-Assen 21</i>
3.4	Gemeentelijk beleid 21
3.4.1	<i>Wonen 21</i>
3.4.2	<i>Dorpsagenda Vries 22</i>
3.4.3	<i>Structuurvisie Archeologie 22</i>
3.4.4	<i>Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 22</i>
3.4.5	<i>Welstandsnota 2013 22</i>
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 24
4.1	Archeologie 24
4.2	Bodem 25
4.3	Cultuurhistorie 25
4.4	Ecologie 26
4.4.1	<i>Gebiedsbescherming 27</i>
4.4.2	<i>Soortbescherming 28</i>
4.4.3	<i>Stikstofdepositie 29</i>
4.5	Fysieke en externe veiligheid 29
4.6	Geluid 31
4.7	Luchtkwaliteit 31
4.8	Milieuhinder 31
4.9	Verkeer en vervoer en parkeren 32
4.10	Water 33
4.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling 34
4.11.1	<i>M.e.r.-aanmeldnotitie 34</i>
5	HOOFDSTUK 5 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 36
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid 36
5.2	Economische uitvoerbaarheid 36

6	HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE TOELICHTING	37
6.1	Algemeen.....	37
6.2	Toelichting op de toelichting.....	37
6.3	Toelichting op de planregels.....	38

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het realiseren van maximaal 15 grondgebonden sociale huurwoningen inclusief de bijbehorende en nieuwe terreinindeling, op het perceel Tynaarlosestraat 21-27 te Vries.

1.2 Aanleiding

Het perceel aan de Tynaarlosestraat 21-27 te Vries is in het verleden door Woonborg aangekocht met de bedoeling om daar een woongebouw te realiseren. Tot realisatie is het echter nooit gekomen. Inmiddels zijn zowel de economische en financiële, maar ook maatschappelijke omstandigheden gewijzigd. Voor de ontwikkeling van (koop)appartementen zoals aanvankelijk de bedoeling was, is echter geen sprake meer. Daarin speelt mee dat corporaties zich alleen nog maar mogen bezighouden met de ontwikkeling van sociale volkshuisvesting.

De gemeente Tynaarlo en Woonborg hebben de mogelijke programmatische en stedenbouwkundige invulling van deze locatie verkend. Dat heeft geleid tot een plan waarbij de locatie wordt herontwikkeld en voorziet in het realiseren van maximaal 15 grondgebonden (sociale) huurwoningen inclusief een nieuwe terreinindeling.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van het plangebied naar een woonbestemming die maximaal 15 grondgebonden woningen in 4 rijenblokken mogelijk maakt. Onderstaand is het beoogde plangebied zichtbaar gemaakt vanuit de lucht.



Fig. 1.1: Het plangebied gezien vanuit de lucht (gele kader).



Fig. 1.2: Het plangebied gezien vanaf de Tynaarlosestraat.

1.3 Planologisch kader

Voor het betreffende perceel is in 2012 het bestemmingsplan 'appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27' onherroepelijk geworden. Dat plan is later opgenomen in de nu geldende beheersverordening Vries, welke is vastgesteld op 21 maart 2017. Zie figuur 1.3 voor een uitsnede van de verbeelding. Dit plan biedt de woonbestemming om maximaal 39 appartementen gestapeld te realiseren tot een maximale bouwhoogte van 13 m en voorzien van een platte afdekking. De nu beoogde ontwikkeling van 15 grondgebonden woningen voldoet niet aan deze regels en daarom is dit voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

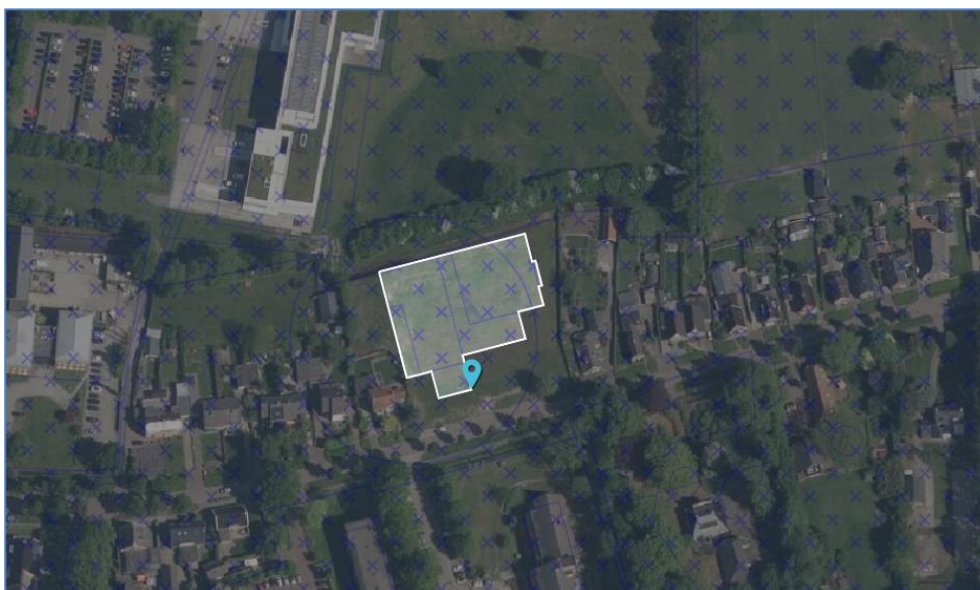


Fig. 1.3: Een uitsnede van de verbeelding van de beheersverordening, met daarop te zien het bouwvlak van de (gestapelde) woonbestemming.

1.4 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende perceel. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid centraal, waarna hoofdstuk 6 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en planbeschrijving

2.1 Locatiebeschrijving

Het perceel Tynaarlosestraat 21-27 te Vries is gelegen binnen de Drentse gemeente Tynaarlo. Hieronder een weergave van de ligging van Vries en de globale ligging van het plangebied vanuit een hoger gebiedsperspectief.

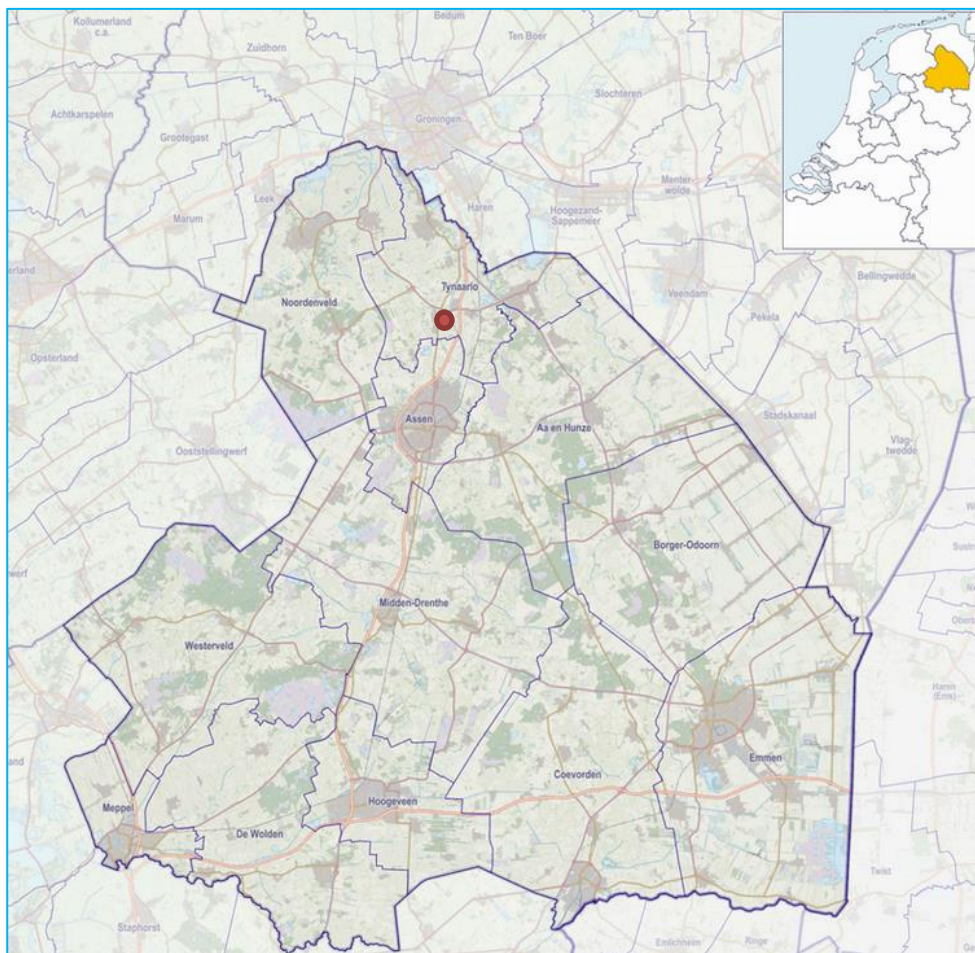


Fig. 2.1: Een weergave van de ligging van Vries en de globale ligging van het plangebied.

Onderstaand een weergave van de ligging van het plangebied op een recente topografische kaart binnen de rode cirkel.

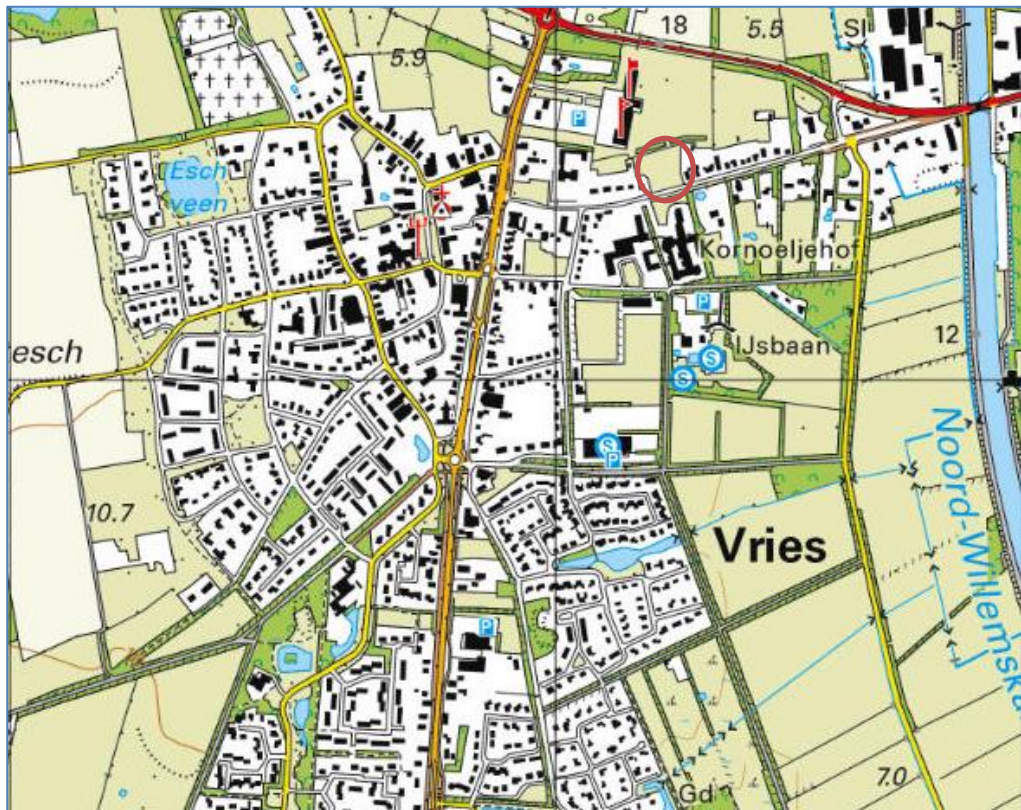


Fig. 2.2: Een weergave van de ligging van het plangebied in het dorp Vries.

Het plan is gesitueerd aan de Tynaarlosestraat 21-27 te Vries. In de groenrijke omgeving aan de rand van het centrum van Vries ligt het (braakliggend) perceel. Het perceel is gelegen tussen bestaande woningen, in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen tussen het gemeentehuis van Tynaarlo (aan de noordzijde) en het woon/zorgcomplex Kornoeljahof (aan de zuidzijde).

2.1.1

Huidige en toekomstige inrichting plangebied

Woonborg heeft een nieuw ontwerp laten maken voor nieuwbouwwoningen op het braakliggende terrein aan de Tynaarlosestraat in Vries. Dit terrein, waar vroeger een meel- en melkfabriek stond, is in eigendom van Woonborg en staat lokaal bekend als de 'ACM-locatie'. Op onderstaande luchtfoto vanuit 2005 is de voorheen aanwezige bebouwing nog goed te zien.



Op de ACM-locatie aan de Tynaarlosestraat in Vries waren jarenlang plannen voor een grootschalig appartementencomplex met 39 koop- en huurappartementen voor senioren. Na onderzoek en veranderende inzichten heeft Woonborg echter besloten om dit idee te laten varen en een ontwerp uit te werken dat aansluit bij huidige en toekomstige wensen en behoefte van de doelgroep. Het nieuwe ontwerp heeft een kleinschaliger opzet met 15 grondgebonden sociale huurwoningen, bereikbaar voor huurtoeslag.

Het ontwerp bestaat uit vier woningblokken die speels op een ruim gezamenlijk erf staan (zie figuur 2.4). Kenmerk van een dergelijk concept, dat ook wel 'erfwonnen' wordt genoemd, is dat bewoners de buitenruimte gezamenlijk delen. De vier bouwblokken staan in een open landschappelijke setting. Daarnaast vormt het plangebied een schakel tussen de Tynaarlosestraat en het park achter het plangebied. Daarom moet worden voorkomen dat ongewenste bebouwing het open landschappelijke karakter van het plan aantast. Bijgebouwen kunnen hier beeldverstorend werken. Een groene overgang of een zekere mate van openheid is hier gewenst. Er is daarom een bebouwingsvrije zone aangeduid. In het Beeldkwaliteitsplan (Zie bijlage 7), ligt grote nadruk op de inpassing in en de overgangen naar de omgeving.

Dit beeldkwaliteitsplan schetst een beeld van en de achtergronden bij de beoogde herontwikkeling in relatie tot zijn omgeving. Op deze wijze is voor een ieder duidelijk wat de bedoeling is en hoe het een en ander er uit zal zien. Dit beeldkwaliteitsplan is gemaakt om de kwaliteiten van deze specifieke ontwikkeling te borgen en zal dienen als toetsingskader voor welstand.



Fig. 2.3: Een weergave van het plangebied ten opzichte van de lintbebouwing langs de Tynaarlosestraat.



Fig. 2.4: Links een weergave van bestemde bouwvlakken in de geldende beheersverordening en rechts een beeld van de voorgenomen bouwblokken.

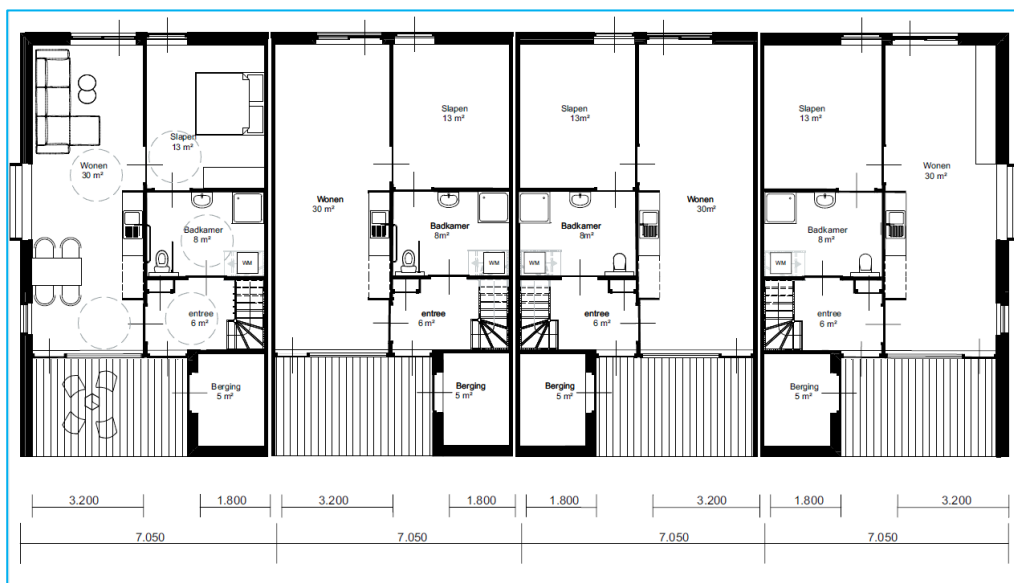
De voorgenomen ontwikkeling levert ruimtelijk en stedenbouwkundig een positieve impuls aan deze locatie en het dorp Vries. De stedenbouwkundige inpassing met het dorp Vries en de lintbebouwing langs de Tynaarlosestraat wordt op een goede en verantwoorde manier gerealiseerd. De schaal en korrel van de beoogde woonbebouwing is passend bij hetgeen in de directe omgeving voor grondgebonden woningen gebruikelijk is.

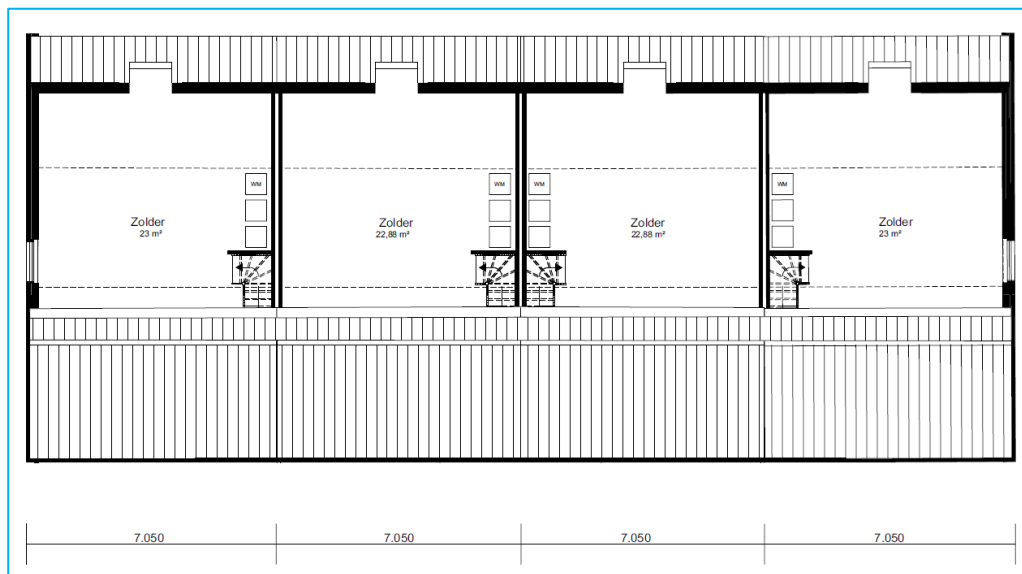


Fig. 2.5: Een impressie van de voorgenomen ontwikkeling van de 15 woningen, ontsluiting en terreininrichting.

De beoogde woningen worden uitgevoerd met een lage gootlijn en een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Onderstaand volgen nog enkele plattegrondtekeningen van de beoogde woningen en sfeerbeelden als impressie.





3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen de kaders en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het gebied rondom het plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in: *"De toelichting van een wijzigingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied"*.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen.

De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologische herbestemming van een perceel dat in de geldende beheersverordening al is bestemd voor woondoeleinden en een maximum aantal wooneenheden van 39. De locatie aan de Tynaarlosestraat is in eigendom van Woonborg. Woonborg was eerder voornemens hier 39 koop- en sociale huurappartementen te realiseren. Inmiddels is besloten hiervan af te zien.

Het project voorziet in het realiseren van maximaal 15 grondgebonden (senior)huurwoningen. Het project sluit qua behoefte en doelgroep aan op de uitgangspunten van de structuurvisie Wonen 2013 (paragraaf 3.3.1). Ten opzichte van het geldend planologisch kader is sprake van een afname van 24 woningen (harde plancapaciteit).

De toename van bebouwing op het perceel was reeds voorzienbaar in de geldende beheersverordening en het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries. Daarom is er nu geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden toegepast, immers er wordt niet voorzien in het toevoegen van ruimtebeslag dan wel toevoegen van woningen (ten opzichte van de geldende beheersverordening en daarmee samenhangend nog de rechtskracht van het genoemde bestemmingsplan).

De ladder is verder niet van toepassing. Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er op basis van behoefte en locatie hier sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

“Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Wonen

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. 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 in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Inbreiding gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

Het verzoek past binnen het provinciaal beleid, er is feitelijk sprake van een herbestemming van gronden die reeds bestemd zijn voor in dit geval 39 woningen. In het nieuwe plan blijven hier nog maximaal 15 van over. Zorgvuldig ruimtegebruik

derhalve. Tevens is sprake van inbreiding voor uitbreiding. Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

In artikel 3.17 van de Provinciale Omgevingsverordening (POV) wordt het volgende genoemd ten aanzien van woningbouw. Aangezien ter plaatse sprake is van bestaand stedelijk gebied is alleen hetgeen is gesteld onder 3.17 lid 1 van toepassing.

Artikel 3.17 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.

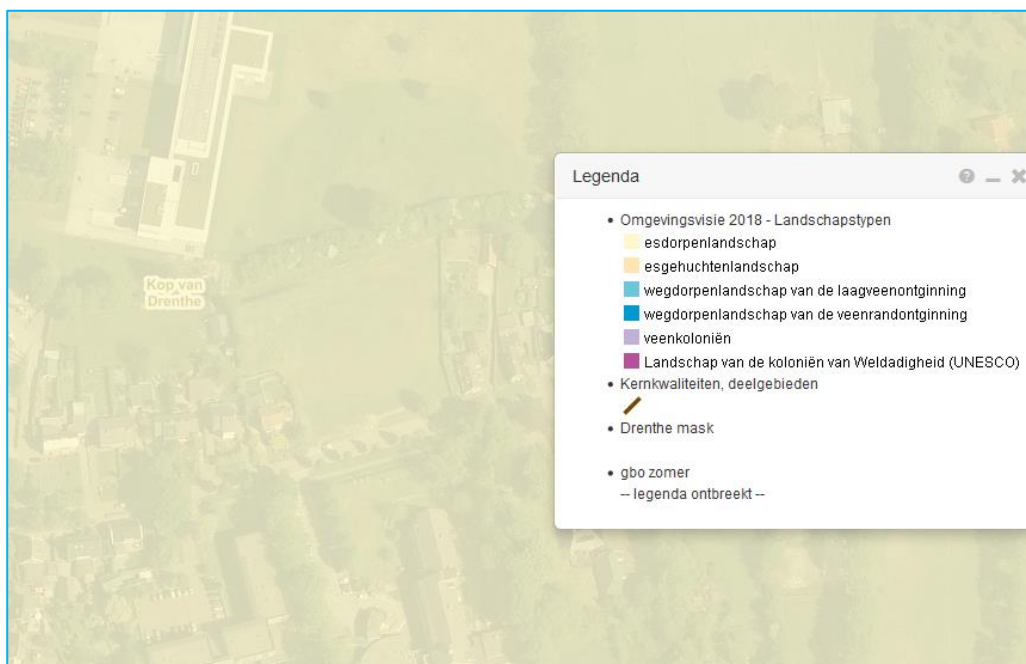
Het project past binnen het provinciaal beleid, er is sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied en is passend binnen de gemeentelijke woonvisie.

3.2.3 Provinciale kernkwaliteiten

Daarnaast is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenvierter behorend bij de Omgevingsvisie. Voor het plangebied zijn alleen de kernkwaliteiten 'Landschap' en 'Cultuurhistorie' van belang.

Kernkwaliteit Landschap

Onderstaande kaart laat zien dat ter plaatse sprake is van de kernkwaliteit Landschap en wel het landschapstype 'esdorpenlandschap'.



Voor het Esdorpenlandschap geldt dat van provinciaal belang is:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;

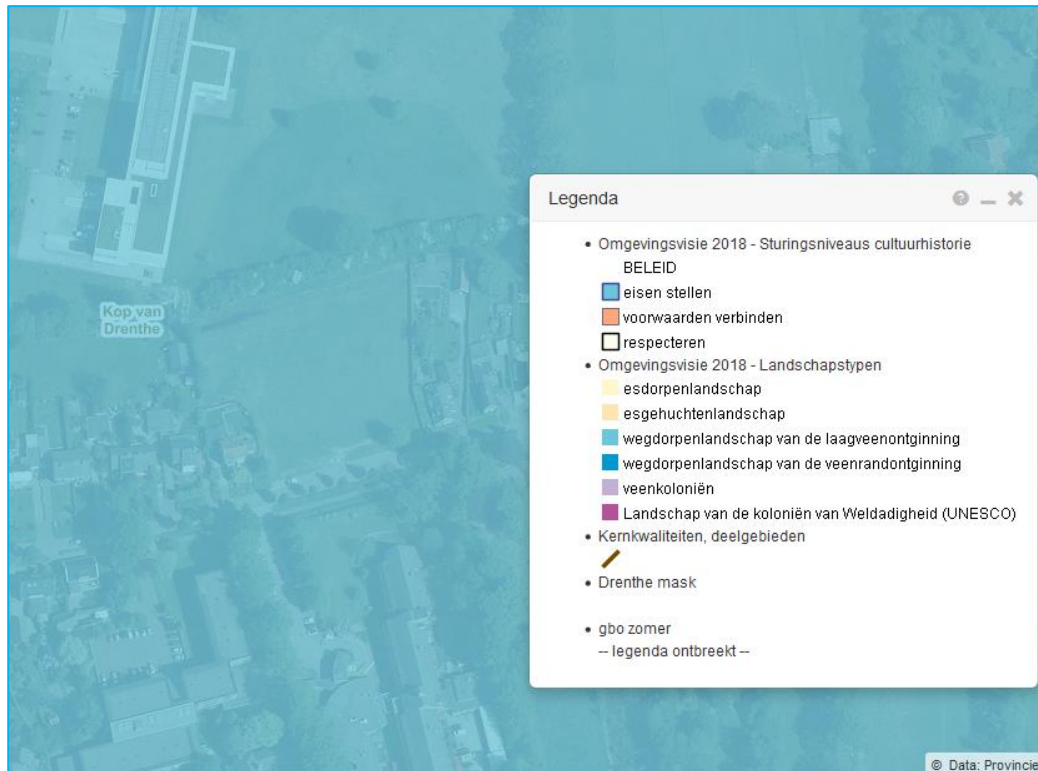
Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting.

Voor deze locatie geldt dat er sprake is van een locatie in binnenstedelijk gebied die in het recente verleden nog bebouwd was. De locatie gaat wederom worden bebouwd en de aan de noordrand aanwezige beplanting blijft bestaan. Het gebied daar nog weer ten noorden van wordt verder parkachtig ingericht. Op deze wijze is er op een gedegen wijze sprake van een inpassing van bebouwing en groen in het bestaande essenlandschap en wordt de invloed op het essenlandschap beperkt.

Kernkwaliteit cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit Cultuurhistorie te weten 'eisen stellen', hieronder is dit zichtbaar gemaakt.



Het provinciaal beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Twee doelstellingen staan hierin centraal. Ten eerste wil de provincie dat de cultuurhistorie herkenbaar gehouden blijft. Wat de provincie tot de cultuurhistorie rekent is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (onderdeel van de Kernkwaliteitenkaart). Ten tweede wil de provincie de ruimtelijke identiteit versterken. Zij doen dat door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van de provinciale partners.

Het veilig stellen van cultuurhistorische waarden en het tegelijkertijd bieden van ruimte voor ontwikkelingen vraagt om een heldere wijze van sturing. De provincie maakt onderscheid tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden verbinden en eisen stellen. De sturingsniveaus zijn gebiedsgericht toegepast en weergegeven in de beleidskaart in het Cultuurhistorisch Kompas.

1. Respecteren: de provincie richt zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. De initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten. De provincie beoordeelt de plannen en initiatieven daarop;
2. Voorwaarden verbinden: de provincie stelt de cultuurhistorische samenhang als randvoorwaarde. De initiatiefnemers hebben daarmee de verantwoordelijkheid om vroegtijdig in het planproces inzichtelijk te maken op welke wijze ze de

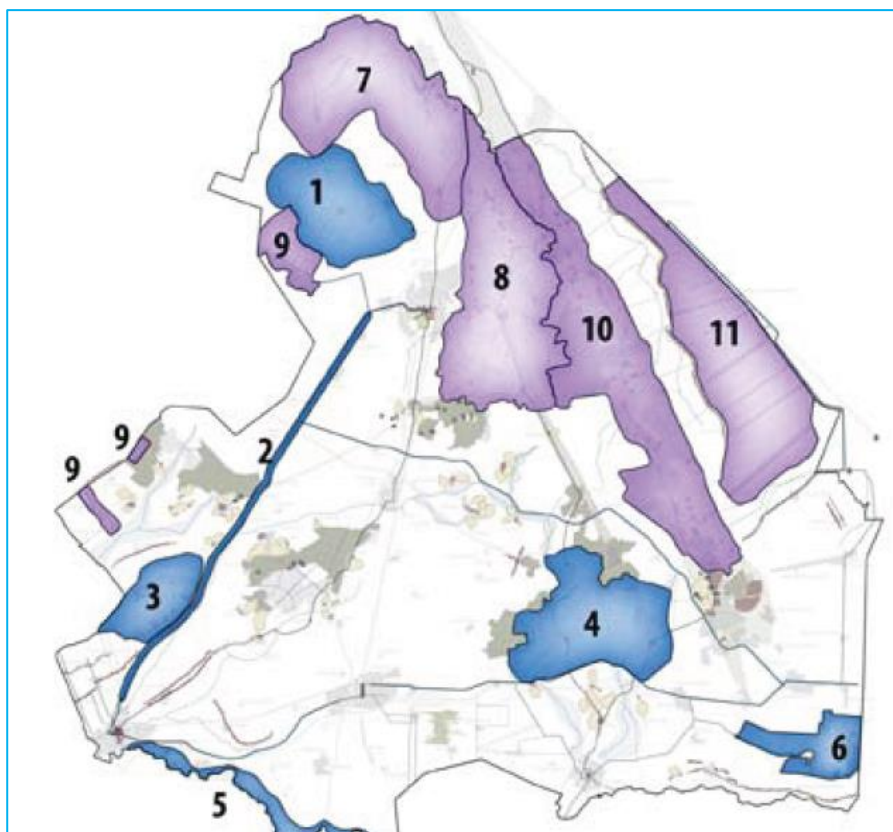
cultuurhistorische samenhang als een van de (ruimtelijke) onderleggers voor nieuwe plannen benutten. De provincie is beschikbaar voor (het regelen van) begeleiding van het planvormingsproces, waarbij de kansen vanuit de cultuurhistorische samenhang uitgangspunt zijn;

3. Eisen stellen: de provincie stuurt de ontwikkelingen in de (vanuit de cultuurhistorie gezien) gewenste richting. Van de initiatiefnemer verwachten zij dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen op deze samenhang voort. Vanaf het begin bedingt de provincie een plek in het planvormingsproces.

De gebieden waarop de provincie zich zal concentreren zijn:

- Het esdorpenlandschap rond Norg;
- De Drentsche Hoofdvaart;
- De Havelterberg;
- Het esdorpenlandschap rond Mars- en Westerstroom;
- De Reest;
- Het Amsterdamscheveld;
- De Kop van Drenthe;
- De Drentsche Aa;
- De Maatschappij van Weldadigheid;
- De Hondsrug;
- De Monden.

Van belang is derhalve om te bepalen in welk aandachtsgebied het perceel zich bevindt. Daartoe een uitsnede van de beleidskaart van het cultuurhistorisch kompas. Het gebied ligt binnen gebied 7, de Kop van Drenthe.



Omschrijving gebied Kop van Drenthe vanuit provinciaal Cultuurhistorisch Kompas

De Kop van Drenthe is een oud cultuurlandschap in verschillende verschijningsvormen. In het gebied is het oude esdorpenlandschap ruimtelijk dominant, maar komen ook randveenontginningen en jonge ontginningen voor. Bovendien heeft het gebied onder invloed van de stad Groningen ook andere ontwikkelingen gekend. De landgoederengordel bij Eelde is daarvan een sprekend voorbeeld. Door deze diversiteit en grote mate van gaafheid aan cultuurhistorie is het gebied van grote cultuurhistorische waarde en een aantrekkelijk woon- en recreatiegebied.

De Kop van Drenthe is echter ook een gebied dat continu aan verandering onderhevig is. Het deel tussen Roden, Eelde en Assen is onderdeel van de Regiovisie Assen – Groningen, waardoor een grote druk van economische ontwikkelingen (wonen, werken, verkeer) op het gebied ligt. Bovendien krijgen natuurontwikkeling en waterberging kansen in het gebied.

Cultuurhistorie speelt in deze ontwikkelingen nog onvoldoende een rol en kan juist een meerwaarde vormen. Als provincie zullen wij daarom eisen stellen aan ontwikkelingen in dit gebied van de Regiovisie, zodat de cultuurhistorische samenhang in het gebied als belangrijkste vertrekpunt wordt meegenomen in ontwerp- en beleidsprocessen. Wij zullen ons daar actief en meedenkend in opstellen. Wij sturen daarbij op het herkenbaar houden van kenmerken van het esdorpenlandschap en de randveenontginningen. Onze ambities (zoals ook verwoord in paragraaf 6.2.3) richten zich op:

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld, met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen, esrandbosjes en middeleeuwse gebruiksbossen. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields. Dit wordt in het bijzonder op het Noordscheveld weerspiegeld;
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied;
- Het behouden van de openheid van de brede beekdalen als contrast met hun scherpe begrenzingen in de vorm van houtwallen en bossen;
- Het veilig stellen van de karakteristiek van de randveenontginningen, door het behouden van licht slingerende wegdorpen en verder versterken van de houtwalpatronen en de opstreckende verkaveling in het buitengebied;
- Het blijvend zichtbaar onderscheiden van de reeks van landgoederen rond Eelde en Paterswolde. Deze reeks wordt gekenmerkt door een karakteristieke tuin- en parkaanleg, ingebed in landschappelijke structuren, met een variatie in maat en schaal en een doorlopende afwisseling van open en besloten ruimtes.

De provincie Drenthe stuurt de ontwikkelingen in de gewenste richting. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat de cultuurhistorische samenhang als de drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt.

Ten aanzien van het plan kan worden aangegeven dat de bebouwing op het perceel in een min of meer vrije ordening ten opzichte van elkaar is geprojecteerd. De bestaande houtwal langs de noordrand van de ontwikkeling blijft bestaan. Het daarboven

aanwezige gebied wordt verder open en groen en brinkachtig aangelegd met doorzichten naar het landelijk gebied toe. Op deze wijze wordt met respect voor cultuurhistorie deze ontstane open ruimte die bebouwd is geweest weer ingericht.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Groningen-Assen

De Regio Groningen-Assen is een samenwerkingsverband tussen de provincies Drenthe en Groningen en de gemeenten Assen, Groningen, Het Hogeland, Midden-Groningen, Noordenveld, Tynaarlo en Westerkwartier. Sinds 1996 investeert Regio Groningen-Assen in het versterken van de economie en de gebiedskwaliteit.

De woningbouwprogrammering maakt onderdeel uit van de regionale samenwerking en resulteert in meerjarige planningslijsten die regionale instemming behoeven. De beoogde ontwikkeling van nieuwe woningbouw aan de Tynaarlosestraat heeft altijd deel uitgemaakt van de planningslijst en is passend binnen de gemaakte afspraken in het regionale samenwerkingsverband.

Ook het door Companen in 2018 uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft blijk van ruimte voor nieuwbouw in Vries. Er is zowel vraag naar vrijstaande woningen en tweekappers, alsmede is er een veelvuldige vraag om goedkopere koopwoningen/ starterswoningen te bouwen. Tevens ligt er voor de sociale huurvoorraad een kwalitatieve opgave. De sociale voorraad hoeft per saldo niet uit te breiden. Echter is de kwaliteit van de bestaande sociale huurvoorraad bij een aantal complexen onvoldoende waardoor nu of op termijn vraaguitval zal ontstaan. Door nieuwe woningen te bouwen, zoals in dit plan aan de Tynaarlosestraat, kunnen enerzijds huurders vanuit de aandachtcomplexen verhuizen zodat renovatie en/of herstructurering kan plaatsvinden en anderzijds op de nieuwbouwlocaties gevarieerde woonwijken worden gerealiseerd (naast koop- ook huurwoningen). Bovendien wordt er met de nieuwbouw kwaliteit aan de bestaande huurvoorraad in Vries toegevoegd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Wonen

Op 27 augustus 2013 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo de Structuurvisie Wonen 2013 vastgesteld. Hierin wordt de visie geschetst op het wonen in de gemeente Tynaarlo. De ambitie van de structuurvisie 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 tegemoet komt aan de woonbehoeften van de bevolking. Daarnaast moeten goede voorwaarden worden geboden voor het binden van jonge huishoudens voor een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling in dorpen en wijken.

Tot slot moeten plannen bijdragen tot een goede (omgevings-) kwaliteit van woonwijken en dorpscentra met voorzieningen en een duurzame samenleving.

Binnen de gemeente Tynaarlo leeft een beleidsmatige en politieke wens om in Vries nieuwe woningbouw te realiseren, waaronder op onderhavige locatie. Uit een

woningmarktonderzoek (Companen) blijkt dat er ruimte is voor nieuwbouw in Vries, met name wanneer deze beschouwd wordt in relatie tot de kwalitatieve opgave tot verduurzaming en levensloopbestendigheid in de bestaande sociale huurvoorraad.

Onderhavige locatie en voorgenomen ontwikkeling speelt hierin een cruciale rol. Het project voorziet in het realiseren van 15 grondgebonden (sociale) huurwoningen en sluit daarmee naadloos aan op de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.4.2 Dorpsagenda Vries

In de dorpsagenda Vries valt te lezen dat de inwoners van Vries over het algemeen redelijk tevreden zijn over hun dorp. Het dorp is altijd behoorlijk in trek geweest. In de vorige eeuw is Vries fors gegroeid. De uitbreidingswijken hebben zich altijd vrij eenvoudig gevuld met bewoners uit het dorp en de regio. De laatste 20 jaar is Vries echter qua uitbreiding tot stilstand gekomen. Er zijn weinig nieuwe woningen gerealiseerd. Dit heeft zijn weerslag op de het dorp (o.a. vergrijzing en voorzieningen onder druk). Er is daarom de opgave om Vries als woondorp aantrekkelijk te houden. Dit kan ondermeer door een gerichte uitbreiding van de woningvoorraad. Doel hiervan is dat bestaande en nieuwe inwoners er prettig kunnen (blijven) wonen. Net zoals in de meeste andere dorpen in de gemeente wordt ingezet op een gemengde uitbreiding.

De voorgenomen ontwikkeling van onderhavige locatie aan de Tynaarlosestraat 21-27 te Vries sluit aan op de dorpsagenda Vries.

3.4.3 Structuurvisie Archeologie

In de Structuurvisie Archeologie, welke vastgesteld is op 28 mei 2013, is vastgelegd op welke wijze de gemeente Tynaarlo wil omgaan met het archeologisch erfgoed. De Structuurvisie Archeologie inventariseert de bekende en verwachte archeologische waarden en geeft invulling aan het ruimtelijke beleid. Het belangrijkste instrument daarbij zijn de bestemmingsplannen. In deze bestemmingsplannen zullen te beschermen zones worden aangewezen en van op maat gesneden bestemmingsregels voorzien. Paragraaf 4.1 gaat hierop in.

3.4.4 Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024

De gemeente heeft ten behoeve van het aspect cultuurhistorie de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 vastgesteld. Het doel van deze visie is het borgen van cultuurhistorisch erfgoed. De gemeente heeft het waarborgen van het erfgoed en de ruimtelijke identiteit van Tynaarlo samengevat in één centrale boodschap: de gemeente wil historische structuren en karakteristieken herkenbaar houden, de kwaliteit bewaken en de historische gelaagdheid in acht nemen. Paragraaf 4.3 gaat hierop in.

3.4.5 Welstandsnota 2013

De welstandsnota bevat criteria waaraan een bouwplan qua uiterlijke verschijning wordt getoetst en waarborgt, samen met de regels van het bestemmingsplan de gewenste ruimtelijke kwaliteit. De welstandscriteria zijn per welstandsgebied onderverdeeld naar ligging, massa en vorm, gevelopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik.

Omdat voor de onderhavige locatie een specifieke beeldkwaliteit wordt nagestreefd, zijn afzonderlijke welstandscriteria opgesteld. Deze worden als aanpassing van de welstandsnota vastgesteld door de gemeenteraad. De regels van dit bestemmingsplan waarborgen samen met de welstandscriteria dat de gewenste beeldkwaliteit wordt gerealiseerd.

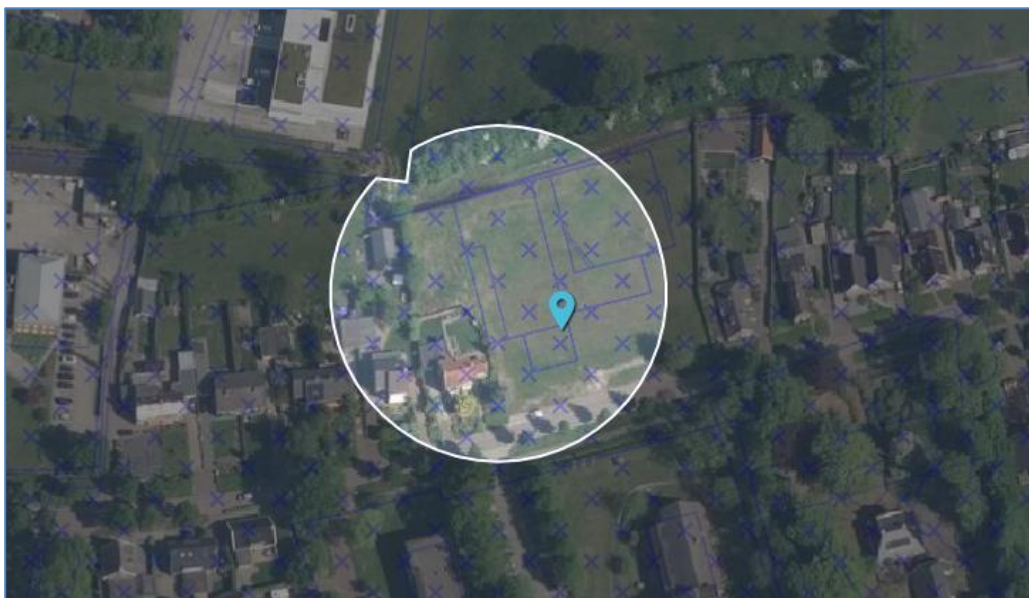
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Het perceel heeft in de geldende beheersverordening een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.



Op grond van artikel 22.2.1 onder a. van deze beheersverordening geldt dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en waarbij de bodemingrepen dieper gaan dan 0,3 m onder het maaiveld de aanvrager een onderzoek moet overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld.

Aangezien de bodem van het plangebied al grotendeels verstoord is vanwege eerdere bebouwing en latere sanering, is de kans zeer gering dat er nog ongestoorde archeologische resten in de ondergrond aanwezig zullen zijn.

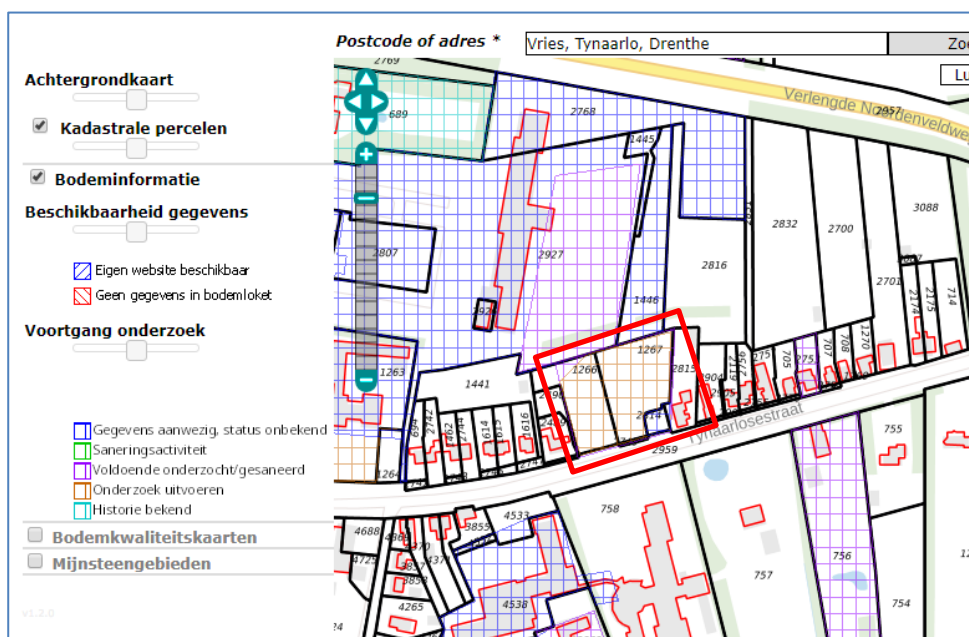
Voor dit bestemmingsplan is daarom bepaald dat de archeologische dubbelbestemming eraf kan worden gehaald. Mochten er bij het bouwrijp maken van het gebied toch archeologische resten gevonden worden, dan moet dit onmiddellijk worden gemeld bij de provinciaal archeoloog.

4.2

Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden.

Het plangebied is bekend bij het bodemloket (www.bodemloket.nl) waarbij de gronden zijn aangemerkt als 'saneringslocatie'.



Volgens het bodemloket wordt het volgende geconcludeerd: *“De resultaten van de evaluatie van de sanering geven aan dat de vastgestelde verontreiniging voldoende is gesaneerd in het kader van de Wet bodembescherming.”*

Het rapport is bekend onder nummer DR173000213 Tynaarlosestraat 21-27 te Vries. De saneringsevaluatie dateert van 14 april 2014.

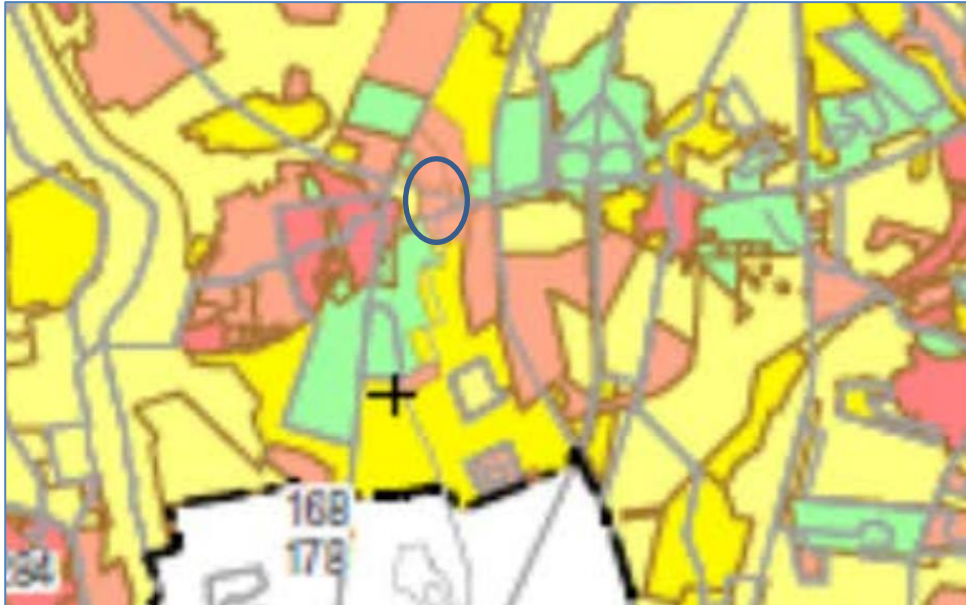
Een kleine strook grond aan de achterzijde van het plangebied, is recentelijk aanvullend onderzocht op de aanwezigheid van asbest. Ter plaatse zijn groenvoorzieningen en een wandelpad voorzien. Het onderzoek is uitgevoerd door het bureau Bodemvisie Milieu & Veiligheid. De resultaten zijn opgenomen in het bijgevoegde rapport van 4 juni 2019, zie daartoe de bijlage 1. Uit de conclusies blijkt dat er geen belemmeringen zijn te verwachten ten aanzien van de ontwikkeling en het gebruik van de locatie.

4.3

Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Op de cultuurhistorische beleidswaardenkaart, behorende bij de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 “Een juweel tussen twee provinciehoofdsteden” van de gemeente, is inzichtelijk gemaakt welke waarden waar aanwezig zijn. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied een hoge cultuurhistorische waarde kent.



Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt gestreefd naar behoud en/of inpassing en borging door middel van een dubbelbestemming. Het plangebied heeft grotendeels een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 2’. Paragraaf 4.1. is daar al nader op ingegaan.

Voor de inrichting van het nieuwe woongebied is de bestaande stedelijke structuur, waaronder de ruimtelijke opzet van de Tynaarlosestraat, als uitgangspunt gehanteerd. De uitgangspunten die van belang zijn voor de inpassing in de ruimtelijke opzet van het (plan)gebied zijn op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd. Op deze manier wordt voldaan aan de ambities ten aanzien van cultuurhistorie. Ter plaatse is geen sprake van waardevolle waarden voor het aspect cultuurhistorie en vormt daar geen belemmering toe.

4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.4.1

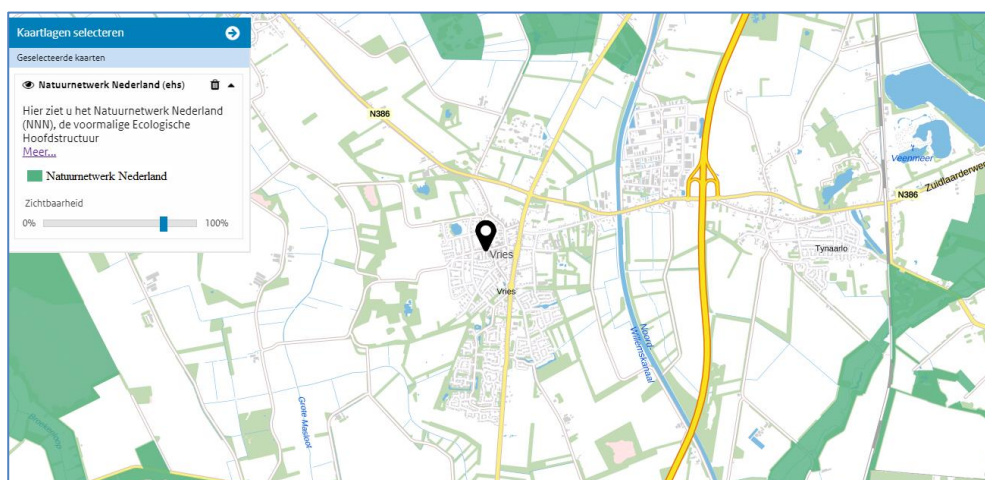
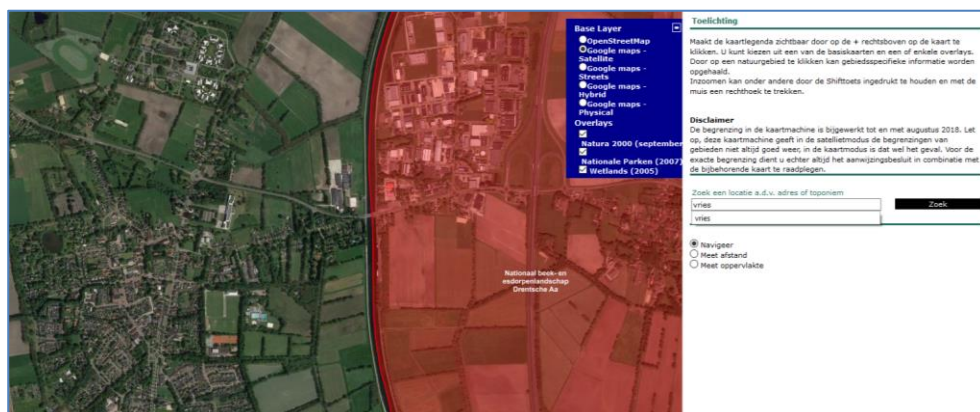
Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent.

Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

Op de kaarten weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied beschermde natuurgebieden aanwezig zijn.



Nationaal Natuurwerk (NNN) en Natura 2000 (N2000)

De onderzochte locatie ligt niet in het NNN gebied of nabij Natura 2000 gebieden, zodat hier geen nader onderzoek naar nodig is.

4.4.2

Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoenen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is voor voorliggend project een ecologische quickscan uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van de resultaten en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van deze Quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de onderzochte locatie is het voorkomen van middels de Wnb beschermde plant- of diersoorten niet aangetoond;
- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;

- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens vleermuisprotocol;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten.

Op basis van deze Quicksan wordt het volgende geadviseerd:

- Richt de nieuw te bouwen woningen en de daar omheen aan te leggen groene omgeving in op een natuur inclusieve wijze. Dat wil zeggen: integreer in de bouw huismussenkasten, vleermuis kasten en beplant de omgeving met inheems plantgoed en kruidenrijke randen.

4.4.3

Stikstofdepositie

Vanuit de in mei 2019 ontstane uitspraak van de Raad van State aangaande de PAS is voor voorliggend bouwplan door Bureau Waardenburg een Aeries-berekening nieuwe stijl uitgevoerd waarbij zowel gerekend is aan de aanlegfase als ook de gebruiksfase. De volledige berekening is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Resultaat berekening

Uit de berekening volgt dat er extra stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de woningbouw te Vries. Dit is het geval voor de aanlegfase bij elf rekenpunten in het Drentsche Aa-gebied (tabel 4), hier komt de depositie boven de 0,005 mol/ha/jr uit. In de gebruiksfase vind geen extra depositie plaats; voor alle rekenpunten is de emissie lager dan 0,005 mol/ha/j wat mag worden afgerond op 0,00.

Conclusie

Als gevolg van de bouw van de woningen te Vries is sprake van een verhoogde stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in het Natura 2000-gebied Drentsche Aa. Dit betekent dat een vergunning Wet natuurbescherming benodigd is.

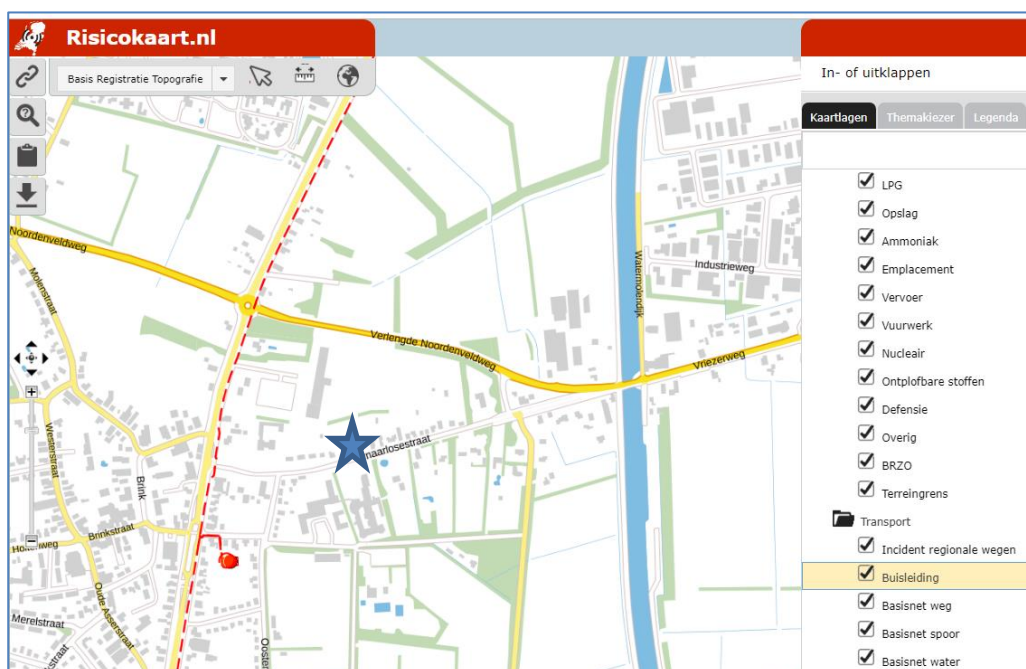
Deze verhoogde stikstofdepositie vindt alleen plaats tijdens de bouw van de woningen (de aanlegfase) en is te voorkomen door te werken met nieuwere machines. Bij aanpassing van de hijskraan naar een nieuwer model van 2015 verminderd de uitstoot dusdanig (van 216,0 kg/j naar 24,0 kg/j) dat er in het Drentsche Aa-gebied geen sprake meer is van een verhoogde stikstofdepositie. Wanneer geborgd kan worden dat nieuwere machines gebruikt worden dan is voor bouw van de woningen aan de Tynaarlosestraat te Vries geen vergunning Wet natuurbescherming nodig.

4.5

Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving, waarbij het plangebied zich bevindt bij de blauwe ster-aanduiding.



4.5.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.5.1.3 *Buisleidingen*

In de directe nabijheid zijn geen buisleidingen aanwezig. Wel bevindt zich op circa 250 meter in westelijke richting een buisleiding, waarbij de betreffende buisleiding een inventarisatieafstand van ongeveer 70 meter heeft. Deze buisleiding is niet van invloed op het plangebied.

4.5.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

Eventuele routes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd liggen op te grote afstand om van invloed te zijn. Ook voor wat betreft een ongeval op de A28 is de afstand te groot om van invloed te zijn.

4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.5.1.6 *Conclusie*

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

4.6 Geluid

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

Wegverkeerslawaai

Vanuit het aspect wegverkeerslawaai is er sprake van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten. De nieuwe woonfuncties zijn als geluidgevoelig aan te merken. Het perceel is echter gelegen aan de Tynaarlosestraat, waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Een dergelijk weg heeft vanuit de Wet geluidhinder geen geluidzone. Akoestisch onderzoek is niet nodig.

Ook vanuit het bestemmingsplan van 2012 is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Er zijn toen berekeningen uitgevoerd met het Geonoise rekenmodel van de gemeente Tynaarlo. Deze hebben betrekking op het wegverkeer op de Verlengde Noordenveldweg en de Tynaarlosestraat. Hieruit blijkt dat de geluidbelastingen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Verder onderzoek is dan ook nu niet meer noodzakelijk.

Wel zal bij de aanvraag omgevingsvergunning moeten worden aangetoond worden dat aan de binnenwaarde zoals genoemd in het Bouwbesluit kan worden voldaan.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Milieuhinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het bestemmingsplan zich verhoudt

tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.

Rondom het plangebied bevinden zich voornamelijk woonbestemmingen. Voor woonbestemmingen gelden geen normafstanden ten aanzien van het aspect milieuhinder.

Ten noorden van het plangebied is een gemeentehuis met een bestemming 'Maatschappelijk' gelegen. Volgens de VNG handreiking is sprake van een milieucategorie 1 (overheidsdiensten, openbaar bestuur (kantoren e.d.)). Een dergelijk categorie heeft een normafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Het plangebied is op ruim 40 meter van het gemeentehuis gelegen.

Ten zuiden van het plangebied is een woon-zorgcomplex met een bestemming 'Maatschappelijk' gelegen. Voor een dergelijke functie is sprake van een milieucategorie 2, waarbij de grootste normafstand 30 meter bedraagt (aspect geluid). De nabijgelegen maatschappelijke bestemmingen zijn op ruim 50 meter van het plangebied gelegen.

Vanuit het aspect milieuhinder is te verwachten dat er geen sprake is van wederzijdse milieuhinder.

4.9 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is

dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Door het toevoegen van een woning zal geen sprake zijn van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen. Het project heeft geen verkeersaantrekkende werking. Wat betreft het parkeren dient op eigen perceel bij de woning parkeergelegenheid aanwezig zijn.

Er wordt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning aangehouden en 6 parkeerplaatsen voor bezoekers. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van 29 parkeerplaatsen, waardoor wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

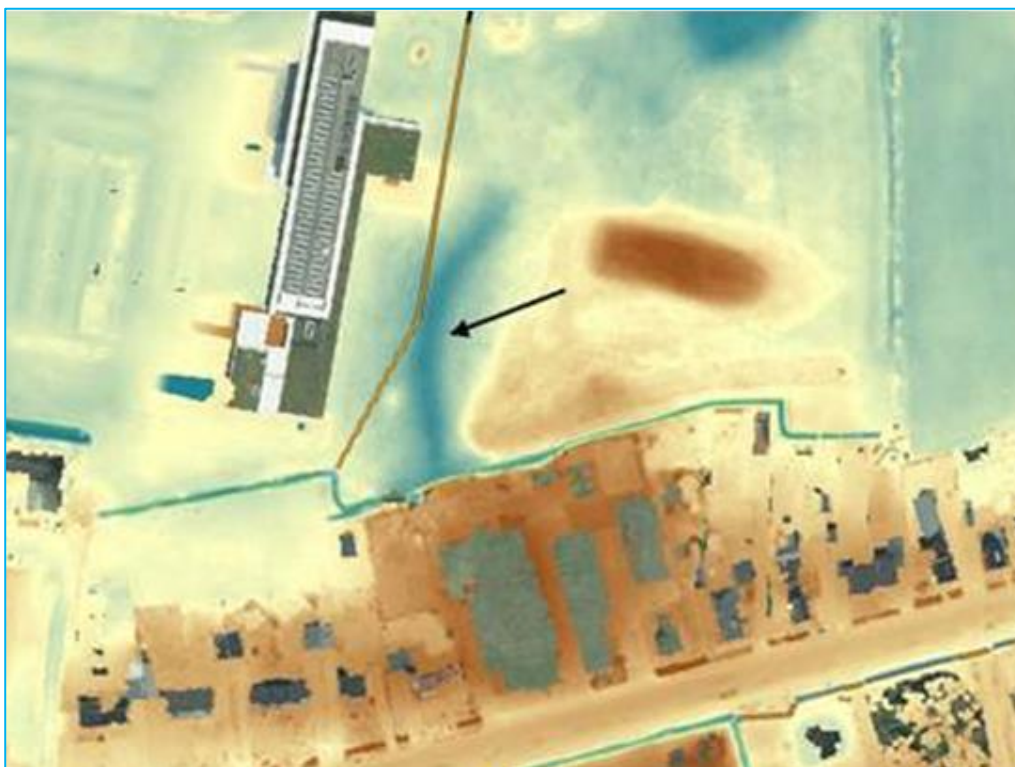
4.10

Water

Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest. Om water een goede plaats in ruimtelijke plannen te geven is het Watertoetsproces ingevoerd. De basis voor het proces ligt vast in artikel 3.1.6 Bro (Besluit ruimtelijke ordening). Betrokken partijen zijn wederzijds afhankelijk van een coöperatieve houding, ten einde te zorgen voor een watersysteem dat bijdraagt aan de leefbaarheid en bruikbaarheid van het gebied en de bestemmingen daarin. Het is de bedoeling dat partijen die ruimtelijke plannen maken, het waterbelang serieus mee nemen in de overwegingen. De waterbeheerder stelt zich hierbij op als wateradviseur. De relatie tussen waterbeheer en ruimtelijke ontwikkelingen is door het Waterschap vastgelegd in de beleidsnota 'Water en Ruimte – Noorderzijlvest' (2014).

Als onderdeel van dit beleid is voor deze ontwikkeling daarom een Digitale Watertoets ingevuld, zie daartoe de bijgevoegde bijlage 4. Ten aanzien van de waterafvoer en waterberging is daarin van belang of er sprake is van een toename aan verhard oppervlak. Daar blijkt geen sprake van te zijn, want voorheen was het terrein nagenoeg volledig bebouwd. Op bladzijde 8 van deze toelichting is dat goed zichtbaar op de luchtfoto uit 2005.

Verder is het van belang om, overeenkomstig het beleid van zowel het Waterschap als van de Gemeente, schoon hemelwater af te voeren naar oppervlaktewater. Dit kan al dan niet via een regenwaterstelsel. Dit stelsel is niet aanwezig in het gebied, want de Tynaarlosestraat is aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Wel bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied een sloot waar het schone hemelwater van de daken er verhardingen naar afgevoerd kan worden. Aanvullende maatregelen zijn niet nodig omdat er een laagte aanwezig is in het terrein aan de overzijde van de sloot. Bij hevige neerslag kan dat gebiedje tijdelijk worden ingezet om overtollig hemelwater te bergen inunderen. Op het volgende kaartje is dit gebied aangeduid met een zwarte pijl:



Op grond van het bovenstaande en de uitkomsten van de Digitale Watertoets is het niet nodig om compenserende maatregelen te treffen in het plangebied en heeft het Waterschap Noorderzijlvest aangegeven in te kunnen stemmen met deze ontwikkeling.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen), indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

4.11.1 M.e.r.-aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei

2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie.

Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

In tabelvorm wordt in dit hoofdstuk een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren. Aan de hand van deze beoordeling wordt aangegeven of het opstellen van een milieueffectrapportage voor de genoemde plannen noodzakelijk geacht wordt.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een afzonderlijke vormvrije m.e.r.-aanmeldnotitie opgesteld. Deze is als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit deze effectbeoordeling blijkt dat er **geen significant negatieve milieueffecten** te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen procedure er *geen* m.e.r.-plicht geldt en er dus *geen* milieueffectenrapportage hoeft te worden opgesteld.

5 Hoofdstuk 5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is deze voorgenomen ontwikkeling afgestemd met het Waterschap Noorderzijlvest en Provincie Drenthe. Het Waterschap heeft een aantal opmerkingen gemaakt, welke zijn verwerkt in de toelichting van paragraaf 4.10. Ook door de Provincie Drenthe zijn een aantal opmerkingen gemaakt, welke zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken wordt zes weken ter inzage gelegd in het kader van de wettelijke uniforme voorbereidingsprocedure. Na afloop worden de ontvangen zienswijzen beantwoord en van reactie voorzien. Daarna wordt het bestemmingsplan met de zienswijzennota aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling. Tenslotte is er voor belanghebbenden nog de mogelijkheid voor het indienen van beroep.

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp bkp en de bijbehorende stukken hebben vanaf 17 april 2020 ter inzage gelegen voor de wettelijke duur van zes weken. Binnen deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. In de bijlage Zienswijzennota Tynaarlosestraat 21 – 27 is weergegeven hoe met de ingediende zienswijzen is omgegaan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van de gemeente en worden via leges verhaald op de initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst aangegaan.

6 Hoofdstuk 6 Juridische Toelichting

6.1 Algemeen

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het wijzigingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van wijzigingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van wijzigingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een wijzigingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) wijzigingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het wijzigingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het wijzigingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het wijzigingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het wijzigingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Wijzigingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een wijzigingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het wijzigingsplan. De verbeelding en planregels van dit wijzigingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

6.2 Toelichting op de toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het wijzigingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante wijzigingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het wijzigingsplan moet alle relevante wijzigingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante wijzigingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het wijzigingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

6.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen

In dit artikel is bepaald hoeveel woningen er ter plaatse mogen worden gebouwd en welke bouwregels er gelden voor het bouwen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 : Anti-dubbelregelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 5 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 6 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 7 : Overige regels

In dit artikel is bepaald dat het gebruik van gronden en gebouwen als seksinrichting niet is toegestaan en hoe het parkeren dient te worden geregeld.

Hoofdstuk 4 Overgang- en slotregel

Artikel 8 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Tynaarlosestraat 21-27 te Vries
Projectnummer RooBeek : RB 10.443
IMRO : NL.IMRO.1730.BPTynstr2127-0401
Versie : 01
Datum : September 2020

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl