



Bestemmingsplan Holtenweg Vries

8 woningen, locatie Holtenweg 2-12 te Vries

Status: Vastgesteld

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Planologische regeling	4
1.3	Leeswijzer	4
2.	Planbeschrijving	6
2.1	Ruimtelijke structuur	6
2.2	Functionele structuur	8
3.	Beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4.	Omgevingsaspecten	13
4.1	Ecologie	13
4.2	Archeologie	14
4.3	Water	15
4.4	Milieu	15
4.4.1	Bedrijven en milieuzonering	15
4.4.2	Besluit milieueffectrapportage	16
4.4.3.	Milieubeschermingsgebieden	16
4.5	Geluidhinder	16
4.6	Bodem	16
4.7	Luchtkwaliteit	17
4.8.	Duurzaam bouwen	18
4.8	Externe veiligheid	18
4.9	Verkeer	19
5.	Uitvoerbaarheid	20
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20

5.1.1	Inspraak	20
5.1.2	Vooroverleg	21
5.1.3	Ontwerpbestemmingsplan	21
5.2	Economische uitvoerbaarheid	21

TOELICHTING



Plangebied (bron: Google Earth)

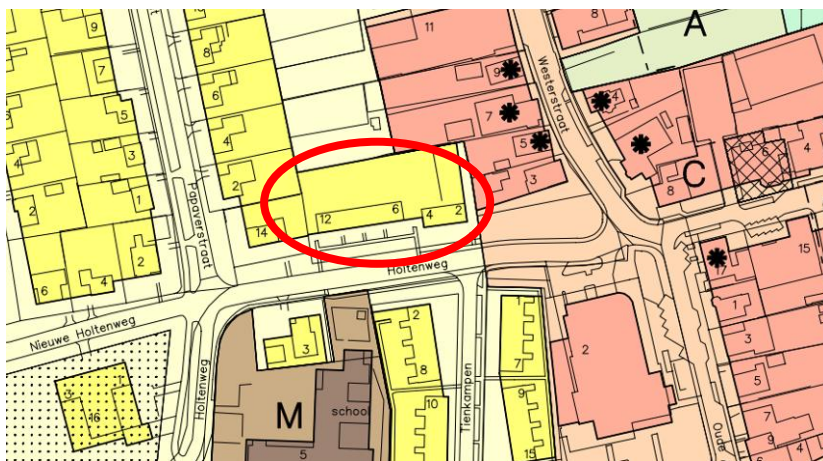
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Holtenweg 2,4,6,8,10 en 12 te Vries staan zes kleine woningen, die erg gedateerd zijn. De Woningbouw Corporatie Stichting Woonborg in Vries (initiatiefnemer) is voornemens om de bestaande zes woningen te slopen en hiervoor in de plaats acht nieuwe levensloopbestendige woningen te bouwen op hetzelfde perceel. De nieuwe woningen zijn bestemd voor senioren en zullen bestaan uit twee woonlagen met een (vaste) bergruimte aan de achterkant van de woning.

1.2 Planologische regeling

In het vigerende bestemmingsplan Vries kern (vastgesteld 28 november 2006) heeft het betreffende perceel de bestemming Woongebied. De gronden zijn onder andere bestemd voor wonen en er zijn bebouwingsbepalingen van toepassing. Zo dienen nieuwe woningen (hoofdgebouwen) binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd en mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het bestaande aantal.



figuur 1: uitsnede Bestemmingsplan woongebied, met plangebied rood omcirkeld.

Aangezien het nieuwe plan twee woningen meer bevat dan de huidige zes en deze te bouwen woningen niet passen binnen het bouwvlak is het plan niet in overeenstemming met het vigerend bestemmingsplan "Vries kern".

De goot- en bouwhoogte van de nieuwe bebouwing zal uitkomen op respectievelijk 2,73 m en 7,89 m en is daarmee hoger dan de huidige bebouwing (nu nokhoogte van ongeveer 3,9 m). Aangezien in het vigerend bestemmingsplan is opgenomen dat de goot en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de goot- en bouwhoogte van de bestaande bouwhoogte, zijn ook de hoogten niet in overeenstemming met het bestemmingsplan "Vries kern".

Voorliggend bestemmingsplan is er op gericht om op deze locatie, Holtenweg 2- 12, de realisatie van acht woningen (deels) buiten het huidige bouwblok en hoger dan de bestaande bebouwing, mogelijk te maken.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en

gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Tenslotte gaat hoofdstuk 5 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2. Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke structuur

Vries

Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van Vries is de nagenoeg ongeschonden dorpskern. Waardevolle elementen zijn met name de brink met de daaromheen gelegen hoeven en boombeplanting. Het dorp wordt gekenmerkt door een historisch gegroeide, onregelmatige bebouwingsstructuur van veelal vrijstaande gebouwen. De aanwezige verschillen in architectuur, materiaalgebruik en kleur passen binnen een maatvoering een hoofdobbouw die betrekkelijk eenduidig is. Essentieel voor de bescherming is het behoud van het verstrooide en open karakter van de bebouwing, alsmede van hoofdvorm en afmeting.

De historische houtwallen zijn merendeels bewaard gebleven en vormen een belangrijk onderdeel van de groenstructuur van het dorp.

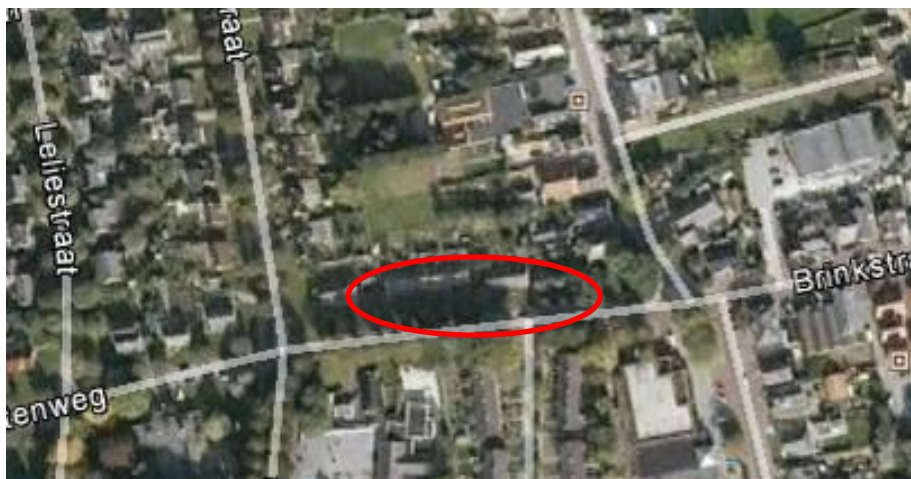
Het karakter van zowel het oorspronkelijke als het huidige esdorp wordt eveneens bepaald door de door eikenhakhout omzoomde Wester-es en aan de oostzijde door het beekdal van de Rundersloot met omringende weidegronden.

De historische structuur van het dorp is in de hedendaagse situatie nog duidelijk zichtbaar. De monumentale brink fungeert nog steeds als centrale ontmoetingsplaats en een radiaal patroon van wegen verbindt Vries met de omringende dorpen. De Groningerstraat-Nieuwe Rijksweg-Asserstraat vormt een doorgaande verbinding tussen Yde en Assen en doorsnijdt het gehele dorp in lengterichting.

De Holtenweg en de Nieuwe Holtenweg (verlengde Holtenweg) hebben een open karakter en worden aan de noordzijde gekenmerkt door voornamelijk vrijstaande woningen van 2 woonlagen en een zadeldak.

Plangebied

Het perceel Holtenweg 2-12 is gelegen in de kern van Vries in de gemeente Tynaarlo. Het betreft een perceel van ongeveer 2500 m² met zes woningen en bijbehorende groen/tuin. De woningen hebben allen slechts één woonlaag en hebben een zogenaamd zadeldak. Daarnaast beschikken alle woningen over een eigen vrijstaande bergruimte. De woningen zijn echter gedateerd en voldoen niet meer aan de minimale (woon)kwaliteit.



figuur 2: locatie plangebied Holtenweg (bron: Google Earth)



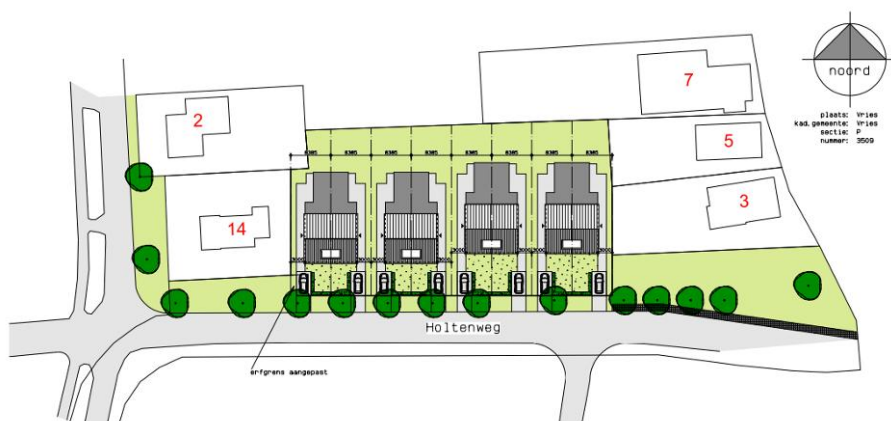
figuur 3: vooraanzicht bron Google earth, 2009



figuur 4 situatie maart 2012

Het plan voorziet in het slopen van de bestaande (gedateerde) bebouwing en het realiseren van acht nieuwe woningen op het perceel Holtenweg 2,4,6,8,12 te Vries, kadastraal bekend gemeente Vries, sectie P, nummer 3509. De nieuwe woningen zijn levensloopbestendige woningen, specifiek voor senioren (slaapkamer en badkamer op de begane grond). Er is gekozen voor deze woningen aangezien initiatiefnemer zich richt op het huisvesten van een grote groep senioren die een beroep (gaan) doen op gelijkvloerse woningen in de grote kernen nabij voorzieningen. Om de beoogde woningen, waarin voorliggend plan in voorziet, voor deze doelgroep te realiseren ontstaan er ruimtelijke veranderingen in zowel de opzet als de hoogte van de woningen.

Het aantal woningen zal van zes naar acht gaan. Reden hiervoor is dat de kavel diep is en in de huidige situatie veel ruimte biedt voor tuinen. Voor het huisvesten van senioren is een grote tuin niet gewenst (in verband met onderhoud). Het nieuwe type woning, dat voldoet aan de wensen van de senioren, is smal en diep. Daardoor kunnen er acht op de kavel gerealiseerd worden. Op onderstaande situatie tekening is weergegeven hoe deze acht woningen op het perceel worden gesitueerd.



figuur 5: situatie tekening (KR8architecten)

De bestaande zes woningen hebben één woonlaag. Er is een blok van vier-onder-één-kap en een blok van twee-onder-één-kap. De nieuwe woningen worden uitgevoerd in 2 woonlagen en zijn allen twee-onder-één-kap woningen. Woonborg heeft de voorkeur voor deze twee-onder-één-kap, omdat de

auto dan op eigen terrein geparkeerd kan worden (minder blik op de weg) en men achter kan komen via eigen terrein (geen achterpaden, die onveilig zijn, onderhouden moeten worden dan wel voor overlast zorgen). Dit woningtype past in het straatbeeld van en Holtenweg en het verlengde daarvan (Nieuwe Holtenweg) zoals hierboven omschreven.

2.2 Functionele structuur

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande zes woningen te slopen en op het zelfde perceel acht woningen terug te bouwen. Het betreft hier vervangende nieuwbouw en de functie van het perceel verandert daarmee niet.

3. Beleid

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Er wordt ingegaan op het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet hier zich hierbij op vier algemene doelen: Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte wil de strenge regels ten aanzien van het bouwen versoepelen. Gemeenten krijgen de ruimte om in ieder geval voor de eigen bevolkingsaanwas te bouwen. Verder wordt de verantwoordelijkheid voor het bouwen op provinciaal en gemeentelijk niveau gelegd.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Provinciale staten van Drenthe hebben op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

Ten aanzien van wonen, zet de provincie onder ander in op het realiseren van aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus (die voorzien in de woonvraag). Daarnaast richt de provincie Drenthe zich op regionale afstemming en kwaliteit. De kwaliteit van de inrichting van de woonomgeving is in de eerst plaats een gemeentelijke verantwoordelijkheid. De provincie gaat er van uit dat de gemeenten woonplannen opstellen, waarin op planmatige en samenhangende wijze het woonbeleid van de gemeente invulling krijgt en eigen keuzes inzichtelijk worden gemaakt. De gemeentelijke woonplannen vormen de basis voor de op te stellen regiovisies.

Regiovisie

De Regiovisie Groningen-Assen (juni 1999) geeft de lange termijnvisie op de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio Groningen -Assen weer. Een gemeente als Tynaarlo helpt de kwaliteit van het landelijk gebied te bewaken en voorzien in de behoefte aan mooi gelegen woningen grenzend aan de stad Groningen.

De stuurgroep Regiovisie Groningen-Assen 2030 heeft op 1 oktober 2003 het Voorlopig Ontwerp regiovisie Groningen-Assen Samen Sterk in het (inter)nationaal stedelijk netwerk op hoofdlijnen vastgesteld. De stuurgroep kiest opnieuw voor economische ontwikkeling in het stedelijk netwerk met behoud van de grote kwaliteiten van het gebied. Belangrijk is de keuze voor de bundeling van woningbouw en werkgelegenheid langs de zogenaamde T-structuur (A7/A28) om in de toekomst een goede bereikbaarheid te garanderen.

Gezien de economische ontwikkelingen is de regiovisie aangepast en zijn ten aanzien van de woningbouw nieuwe afspraken gemaakt.

Begin 2008 heeft de stuurgroep de regionale woningbouwtaakstelling fors neerwaarts bijgesteld op basis van een woningbehoefteraming, opgesteld door het bureau ABF. Dit betekende dat de opnamecapaciteit voor de regio toen is teruggebracht van 3600 naar maximaal 2900 te bouwen woningen per jaar. Tegelijkertijd is toen afgesproken de regionale woningbouwafspraken in 2011 te herijken en is de ambitie neergelegd om meer accent te leggen op de kwalitatieve sturing van de woningbouw, in plaats van alleen te kijken naar de cijfermatige ontwikkeling.

Om goed onderbouwde besluiten te kunnen nemen, is aan de RUG gevraagd te kijken naar het demografisch perspectief voor de regio. Ook zijn de woonwensen in de regio door bureau Companen in beeld gebracht. Volgens alle landelijke prognoses voor de regio Groningen-Assen – ook voor de langere termijn – wordt substantiële groei van het aantal woningen verwacht. Dit wordt vooral veroorzaakt door aanhoudende huishoudensgroei (tot 2020 gaat het om ca. 20.000 extra huishoudens).

Concreet wordt nu de productie afgestemd op de markt en wordt de marktontwikkeling nauwkeurig gemonitord. Via de monitoring wordt inzichtelijk hoe de woningbouw zich ontwikkelt. Op voorhand zijn scenario's van marktherstel opgesteld waarin de effecten bij verschillende ontwikkelingen en de sturingsmogelijkheden zichtbaar worden.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het vigerend ruimtelijk gemeentelijk beleid van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan Vries kern (vastgesteld op 28 november 2006). Zoals in paragraaf 1.2 is weergegeven heeft het plangebied hierin de bestemming woongebied. De nieuw te bouwen acht woningen passen echter niet binnen de bouwregels van dit geldend bestemmingsplan.

Structuurplan

Op 20 september 2006 is het Structuurplan Tynaarlo vastgesteld. De kern Vries en daarmee ook het plangebied, behoren tot de "Bebouwing". Het structuurplan is kaderstellend en initiërend voor het ruimtelijk beleid. Tevens dient het structuurplan als communicatiemiddel richting de bevolking inzake toekomstige veranderingen en koersbepaling.

In het structuurplan is aangegeven dat de uitbreidingsbehoefte voor de gemeente Tynaarlo circa 1.000 woningen bedraagt en dat tot 2020 er 2000 woningen worden gebouwd, waarvan 400 stuks voor vervangende nieuwbouw (cijfers zijn exclusief de wijk Ter Borch). Op grond van hetgeen in het vorige hoofdstuk onder Regiovisie is omschreven, is in 2008 het totaal aantal te bouwen woningen met 20% verlaagd. De grootste bouwopgave tot 2020 is in dit structuurplan toegekend aan de kern Vries. Het plangebied behoort tot deze kern en het plan bevat zes woningen die worden vervangen (vervangende nieuwbouw) en een uitbreiding met twee woningen op dezelfde locatie.

Woonplan

De gemeente Tynaarlo heeft in 2006 het Woonplan 2005 - 2010 vastgesteld. Het woonplan schetst de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van het wonen in de gemeente tot 2012 met een doorkijk naar de langere termijn (2020). Het accent ligt op de woningbehoefte van eigen bewoners en mogelijkheden voor woningbouw en herstructurering in de bestaande kernen. Het woonplan wordt in 2012 herschreven.

Woonopgave

De woonopgave voor Vries is tweedelig: voorzien in de woningbehoefte van de eigen bevolking en invulling geven aan de regionale taakstelling woningbouw. In het structuurplan is de taakstelling tot

2020 voor Vries vanuit de regiovisie vastgesteld op 50 woningen in de inbreiding en 425 woningen in de uitbreiding, in totaal 475 woningen. Dit betreft zowel de behoefte van de eigen bevolking als regionale opvang. Uitgaande van de eigen behoefte van omgerekend circa 150 woningen, betekent dit dat circa 325 woningen nodig zijn voor de opvang van de boventrendmatige migratievraag. Medio 2012 wordt de woonvisie voor de gemeente Tynaarlo herzien. Het concept van de visie is inmiddels gereed. De speerpunten uit de nu nog vigerende woonvisie blijven ongewijzigd. De accenten blijven gericht op

- ouderenhuisvesting
- bestaande kernen
- duurzaamheid en vergrijzing
- wonen-welzijn en zorg.

Het initiatief Holtenweg sluit goed aan de op nieuwe woonvisie en wordt opgenomen in het programma.

Waterplan

In mei 2008 is het Waterplan van de gemeente Tynaarlo opgesteld. In dit plan formuleert de gemeente Tynaarlo onder meer haar integraal beleid op het gebied van water en bijbehorende ambities.

Het Waterplan maakt onderscheid in verschillende thema's, waar voor elk thema ambities zijn opgesteld. Het plangebied valt onder het thema wonen en werken. De ambities voor dit thema luiden:

- stedelijke water(systeem) duurzaam inrichten;
- schoon hemelwater afkoppelen;
- waterkansenkaart gebruiken ten behoeve van waterhuishoudkundige randvoorwaarden;
- niet afwentelen door toepassen van de tritsen 'vasthouden, bergen en afvoeren' en 'schoonhouden, scheiden en zuiveren';
- de gezamenlijke opstellers van het waterplan communiceren samen over water richting de burgers;
- het zuinig omgaan met drinkwater wordt gestimuleerd.

Welstandsnota

De welstandsnota (2011) bevat criteria waaraan een bouwplan qua uiterlijke verschijning wordt getoetst. Het bouwplan van de nieuw te bouwen woningen wordt getoetst aan de welstandsnota. Hierin is een verdeling gemaakt van criteria per deelgebied. De welstandscriteria zijn onderverdeeld naar ligging, massa en vorm, gevelopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik. De criteria van het betreffende deelgebied zijn opgenomen in **bijlage 1**.

De stedenbouwkundige van de gemeente Tynaarlo heeft reeds aangegeven akkoord te zijn met de aangegeven invulling van het voorgenomen plan.

Milieubeleidsplan

Op 9 december 2008 is het Milieubeleidsplan van de gemeente Tynaarlo vastgesteld. Dit plan verwoordt onder meer de speerpunten en ambities van de gemeente op het gebied van milieu. Ook bevat het plan een overzicht van milieudoelen, uitgewerkt in concrete acties en projecten die de komende jaren hun beslag krijgen.

Het milieubeleidsplan maakt onderscheid in verschillende gebiedstypen met elk verschillende doelen. Deze gebiedstypen zijn:

- bebouwde omgeving;
- bedrijventerreinen;
- verkeer en vervoer

- natuur
- recreatie en landschap

Het plangebied valt binnen het gebiedstype "Bebouwde omgeving".

Over nieuwbouwplannen wordt gezegd dat deze moeten worden gerealiseerd in een omgeving waarin de oorspronkelijke structuur van landschap, water en natuur nog zichtbaar is. Per locatie wordt deze ambitie geconcretiseerd. Voor nieuwbouw in deze gebieden is de volgende ambitie met bijbehorende doelstellingen opgesteld:

- Behoud en waar mogelijk versterking van de (milieu)omgevingskwaliteit van de nieuwe bebouwde omgeving:
 - passende milieu(omgevings)kwaliteit per deelgebied;
 - behoud van een schone, gezonde en veilige woonomgeving;
 - bijdragen aan de verbetering van luchtkwaliteit;
 - verbetering bodemkwaliteit;
 - schoon en gezond water;
 - risicosituatie opslag en transport gevaarlijke stoffen in beeld en veiligheid gewaarborgd;
 - in 2011 wordt 20% van de nieuwbouwwoningen energieneutraal opgeleverd en hebben alle nieuwbouwwoningen een maximale EPC van 0,5;
 - duurzame inrichting van (nieuw)bouwlocaties.

4. Omgevingsaspecten

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze onderbouwing. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hier op ingegaan..

4.1 Ecologie

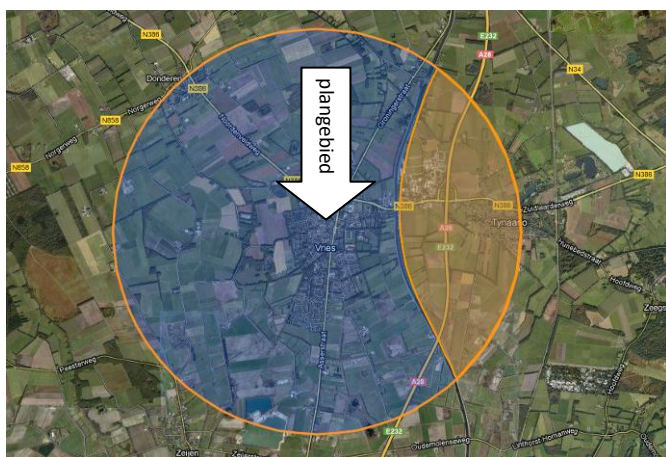
Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Binnen een straal van 3 kilometer van het plangebied ligt het Nationaal Landschap (2007) Drentsche Aa en op 2 kilometer ligt het dichtstbijzijnde gebied uit de Ecologische Hoofdstructuur, genaamd Boekweitemveen.

Er liggen geen Natura 2000 gebieden binnen een straal van 3 km. van het plangebied. De dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden zijn het Drentsche Aa gebied op circa 3,5 kilometer en het Norgerholt op circa 8 kilometer (bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/>).

In figuur 4 is de 3km zone zichtbaar gemaakt. het Nationaal Landschap is oranje gekleurd. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied Drentsche Aa (gebiedje binnen het Nationaal Landschap Drentsche AA) gebied ligt aan de oostkant buiten deze 3 km. zone.



figuur 4: 3 km-zone rondom plangebied met Nationaal Landschap Drentsche Aa oranje ingekleurd (bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/>)

Gezien de aard van de ingreep en de afstand tot het gebied is geen effect op dit natuurgebied te verwachten. Een oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur is niet nodig (zie **bijlage 2**: inventarisatie bestemmingsplan Holtenweg te Vries). Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn er dan ook geen belemmeringen voor het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn

aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Om te onderzoeken of de voorgenomen ontwikkeling invloed heeft op het (potentieel) leefgebied van beschermde soorten is het plangebied bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. De bevindingen zijn weergegeven in een ecologische inventarisatie (zie bijlage 2). Hieruit blijkt dat er een mogelijkheid is dat er vleermuizen in de woningen verblijven en dat er huismussen broeden onder het pannendak. Verblijfplaatsen van vleermuizen en huismus kunnen worden vernietigd door de geplande sloop. Om uit te sluiten, dan wel vast te stellen dat deze soorten verblijven in het plangebied, adviseert BügelHajema Adviseurs om nader onderzoek uit te voeren in 2013.

Om verpaupering van de (leegstaande) gebouwen tegen te gaan en ter voorkoming van mogelijk vandalisme worden de woningen voor 1 januari 2013 gesloopt. Een ecologisch vervolg onderzoek om vast te stellen dat er misschien vleermuizen dan wel huismussen (alleen aanwezig in broedseizoen) kan daardoor niet meer worden uitgevoerd.

4.2 Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

Het plangebied is niet gekarteerd op de archeologische verwachtingskaart (IKAW), omdat het gebied behoort tot de bebouwde kom van Vries. Vanwege de nabijheid van een gebied met een hoge trefkans (de historische kern van Vries), is de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Tynaarlo ook geraadpleegd. Het gedeelte van de Holtenweg waarin wordt gebouwd ligt volgens deze kaart in de bufferzone tegen de historische kern aan. Volgens deze beleidskaart is in deze bufferzone inventariserend veldonderzoek noodzakelijk bij een geplande bodemverstoring.

Op het perceel Holtenweg 2-12 staan nu zes woningen, die zullen worden gesloopt. De nieuwbouw komt deels op een stuk grond dat nu nog onbebouwd is. Dit betekent dat de bodem verstoord zal worden en inventariserend veldonderzoek volgens de beleidsadvieskaart noodzakelijk is. Dit Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek is in juli 2012 uitgevoerd door De Steekproef (zie **bijlage 3**).

Het doel van het onderzoek (bureau- en veldonderzoek) is om vast te stellen wat de kans is op de aanwezigheid van archeologische waarden.

Bij het bureauonderzoek zijn bronnen geraadpleegd op het gebied van fysische geografie, archeologie en historische geografie. Bij het veldonderzoek zijn acht boringen geplaatst om de gaafheid van de bodem te bepalen (verkenkende fase). Daarnaast is gezocht naar archeologische indicatoren (karterende fase).

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op de Rolderug ligt. Het bevindt zich op minder dan honderd meter afstand tot de historische dorpskern van Vries. Op ruim honderd meter afstand zijn bij eerder archeologisch onderzoek nederzettingsresten opgegraven uit de late ijzertijd. Voordat de tegenwoordige woningen op het terrein stonden, maakte het plangebied deel uit van de es van Vries. Uit het veldonderzoek blijkt dat in het gebied een plaggendeek ligt. De basis hiervan is aangetroffen op dieptes tussen 0,6 en 1,0 meter beneden maaiveld. Er is een scherp aardewerk opgeboord die dateert uit de periode ijzertijd-middeleeuwen. De gaafheid van de bodem is nog redelijk waardoor van geassocieerde archeologische grondsporen de diepere delen bewaard gebleven kunnen zijn. Het advies luidt om het terrein nader te laten onderzoeken door middel van proefsleuven.

Naar aanleiding van het Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek is een programma van eisen opgesteld t.b.v. het nog te verrichten proefsleuvenonderzoek. Het programma van eisen treft u als **bijlage 5** bij deze toelichting aan.

Het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd door ingenieursbureau MUG en heeft plaatsgevonden op 15 april 2013. De resultaten van het onderzoek zijn vervat in de rapportage d.d. 16 mei 2013, ISSN-nummer 1875-53313. Uit het onderzoek is gebleken dat er sporen en vondsten zijn aangetroffen die behoudenswaardig zijn. Aangezien behoud in situ niet aan de orde is, wordt de opdrachtgever aanbevolen de archeologische waarden ex situ te behouden middels een definitief onderzoek (DO), op die plaatsen binnen het plangebied die tot op het vaste zand, de C-horizont, worden uitgegraven. Dit onderzoek kan direct voorafgaande aan het graven van de bouwputten plaatsvinden.

De gemeente kan instemmen met de resultaten van het proefsleuvenonderzoek. Het proefsleuvenonderzoek is als **bijlage 9** aan deze toelichting toegevoegd.

Cultuurhistorie

In 2010 is in het *Besluit ruimtelijke ordening* opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. De provincie Drenthe heeft de cultuurhistorie in kaart gebracht middels de Cultuurhistorische kompas.

Uit deze kaarten blijkt dat het perceel Holtenweg 2-12 is gelegen binnen een kaartlaag met een "waardevolle es" (geoportaal provincie Drenthe). Dit zijn vlakelementen van de cultuurhistorische hoofdstructuur voor de provincie Drenthe betreffende geselecteerde essen. Essen, hogere en bemeste landbouwgronden, zijn essentieel voor de voedselproductie in het esdorpenlandschap dat in een groot deel van de Drentse zandgronden tot volle ontwikkeling is gekomen.

Aangezien de nieuwbouw wordt gerealiseerd op een locatie waar nu ook al woningbouw is, vormt dit cultuurhistorisch element geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

4.3 Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest. Voor dit plan is de digitale watertoets van het waterschap ingevuld.

De standaardreactie van het waterschap is in **bijlage 4** opgenomen. Hieruit blijkt dat er een hoofdwatergang wordt geraakt. Aangezien er geen hoofdwatergang in de buurt is, is in mei 2012 per email contact opgenomen met het waterschap Noorderzijlvest. Na overleg met het waterschap (zie email in bijlage 4) is gebleken dat de Digitale Watertoets niet helemaal goed is ingericht. Op basis van de watertoets is dan ook geen watervergunning nodig.

Geconcludeerd kan worden dat er geen consequenties zijn voor het watersysteem en dat er ten aanzien van water geen belemmeringen zijn voor dit plan.

4.4 Milieu

4.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke orderingsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering)

geregeld. In de toelichting bij een ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

De VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" (2009) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Hierin staan de richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op geur, stof, geluid en gevaar. Wordt aan de richtwaarden van deze brochure voldaan, dus liggen de bedrijven voldoende ver van het plangebied, dan kan worden aangenomen dat de bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden door de voorgenomen woningbouw.

Nabij de te realiseren woningen aan de Holtenweg zijn een aantal bedrijven en scholen gesitueerd. De school ligt op ongeveer 35 meter. Scholen hebben als grootste zoneringafstand (VNG-brochure) 30 m en daarmee is geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw.

Het soort bedrijven nabij het plangebied zijn detailhandel en horeca gelegenheden. Het dichtst bij zijn de Emté Supermarkt (Oude Asserstraat 2), Slijterij Wijntapperij De Roemer (Westerstraat 7), Kledingwinkel Takens, (Westerstraat 11), Kledingreparatie Naald en Draad (Westerstraat 8), Kledingwinkel Henk ten Hoor, (Brinkstraat 15), Cafetaria De Halte (Brinkstraat 6) en Schoonheidssalon Beautique La Vie (Brinkstraat 8). De grootste zoneringafstand voor deze bedrijven is 10 m (voor geluid en/of gevaar). Slijterij De Roemer (detailhandel waarvoor geen extra veiligheidsafstanden gelden) ligt het dichtstbij op 15 meter van het meest oostelijk gelegen woonhuis). Alle bedrijven liggen dus op meer dan 10 meter en zorgen dan ook niet voor problemen en worden niet in hun bedrijfsmogelijkheden belemmerd door de voorgenomen woningbouw.

4.4.2 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden.

De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C).

De (her)bouw van woningen waar dit bestemmingsplan in voorziet, is niet opgenomen op de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r.. Een milieueffectrapportage is dan ook niet nodig. Bovendien gaat het om een kleinschalig woningbouwproject, waardoor evenmin een milieueffectbeoordeling nodig is.

4.4.3. Milieubeschermingsgebieden

Het plangebied ligt buiten een grondwaterbeschermingsgebied, een bodembeschermingsgebied, een stiltegebied of een molenbiotoop. De bijzondere bestemming die uitgaat van deze gebieden is dan ook niet relevant voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.5 Geluidhinder

De wet geluidhinder merkt woningen aan als geluidgevoelige objecten. In het kader van de Wet Geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30km/uur geldt. Indien geluidgevoelige objecten binnen een geluidzone worden geprojecteerd, dient akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

Het plangebied ligt nabij wegen waar een maximumsnelheid van 30km/uur geldt. De verkeersintensiteiten op deze wegen, alsmede de vormgeving en het functionele gebruik van deze wegen zijn daarmee in overeenstemming. Dit houdt in dat akoestisch onderzoek niet aan de orde is.

4.6 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede

ruimtelijke ordening. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de bodem vervuild is. De woningen worden gerealiseerd op een plek welke nu ook voor wonen wordt gebruikt en is bestemd.

In eerste instantie is een verkennend bodemonderzoek verricht. Hieruit is gebleken dat achter woning 2 in een boorpunt (ca. 15 m. uit de achtergevel) sprake is van een sterke verhoging aan PAK. In het kader van de herontwikkeling van de locatie zal deze verhoging afgeperkt moeten worden.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend onderzoek heeft Eco Reest BV in augustus en oktober 2012 een nader onderzoek uitgevoerd.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bovengrond plaatselijk overschrijdingen van de interventiewaarden en in de ondergrond overschrijdingen van de achtergrondwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. Geadviseerd wordt de PAK-verontreiniging in het kader van de toekomstige terreininrichting en nieuwbouwwerkzaamheden onder milieukundige begeleiding te saneren. De overige resultaten vormen, gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters, in relatie tot de woonbestemming van het terrein, geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Conclusie bodemonderzoek.

De resultaten van de bodemonderzoeken geven aan dat de ontwikkeling uit bodemkundig oogpunt geen belemmeringen oplevert. De PAK-verontreiniging zal op de voorgeschreven wijze worden gesaneerd.

4.7 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcase scenario berekend.

Het extra aantal voertuigen door de realisatie van twee extra woningen wordt geschat op maximaal 14 voertuigbewegingen per etmaal. In de rekentool zijn daarom veertien voertuigbewegingen ingevuld (zie tabel 1). Uit de rekentool blijkt dat het project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en dat er ten aanzien van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Hieronder is nog de rekentool opgenomen.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		14
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

tabel 1: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

4.8. Duurzaam bouwen

Op (inter)nationaal en regionaal niveau doen zich ontwikkelingen voor die veelal een nadelig effect hebben op onze leefomgeving, zoals klimaatverandering, verstedelijking, bevolkingstoename, toenemende industrialisatie, groeiend tekort aan primaire grondstoffen etc. De gemeente wil een bijdrage leveren om de nadelige gevolgen hiervan te minimaliseren door te streven naar een duurzame ontwikkeling op lokaal niveau.

Hieronder wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Het bouwen van duurzame woningen draagt hieraan bij.

Initiatiefnemer Woonborg wil in dit opzicht ook meerwaarde voor de te bouwen woningen leveren. Zo worden deze woningen voorzien van een zonneboiler en PV-panelen. Tevens zijn de woningen levensloopbestendig ontworpen. Dit betekent, dat de woningen zonder of met geringe ingrepen geschikt zijn voor bewoning in verschillende levensfasen. Hiermee wordt een plus bereikt ten opzichte van het wettelijk niveau voor duurzaam bouwen.

4.8 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar functie die gevaar kunnen opleveren in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Ingevolge het Bevi is sprake van een kwetsbaar object indien het een gebouw betreft "waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Inrichtingen

Het plangebied ligt niet binnen de risicocontour van een inrichting die onder de Bevi valt. Op ongeveer 350 meter ligt een gasdruk regel- en meetstation (Gasunie Veltenburgerdijk Vries). Deze inrichting valt niet onder het Bevi. De plaatsgebonden risicocontour ligt op 25 meter van het regel- en meetstation. Het perceel Holtenweg 2-12 ligt ver buiten deze risicocontour. Een en ander betekent dat er in het kader van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de woningen aan de Holtenweg

Transport gevaarlijke stoffen en buisleidingen

Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Wegen

Op circa 1100 meter ligt het Noord-Willemskanaal en op circa 2000 meter ligt de snelweg A28 (Groningen-Assen). Deze wegen, die ook zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, liggen op een zo grote afstand van het plangebied, zodat het buiten de invloedssfeer van de wegen valt. Er liggen geen spoorwegen in de nabijheid van het plangebied. De wegen vormen dan ook geen belemmering voor de realisatie de woningen aan de Holtenweg.

Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding (N-507-30-KR-008, diameter: 6,26 inch, werkdruk: 40 bar) is van de Gasunie en ligt op circa 300 meter van het plangebied. Vanwege deze grote afstand van de buisleiding tot het plangebied en de kleinschaligheid van het plan (toename van 2 woningen), zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen woningbouw.

4.9 Verkeer

Zoals gesteld in de paragraaf 4.7 worden er op de Holtenweg als gevolg van het bouwplan maximaal 14 voertuigen per etmaal extra verwacht. Voor elke woning is er plek voor het parkeren van één auto op eigen erf, deze parkeerplek grenst aan de Holtenweg. De woningen zijn goed bereikbaar vanaf de Holtenweg. Deze sluit via de brink aan op de doorgaande weg door Vries (Nieuwe Rijksweg/Groningerstraat).

Door de goede bereikbaarheid en de slechts geringe toename van het aantal voertuigen zijn er geen problemen te verwachten voor de voorgenomen woningbouw.

5. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een planologische ontwikkeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Inspraak

Gedurende de periode van terinzagelgging van het voorontwerpbestemmingsplan is één inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie is afkomstig van de bewoners van het perceel Holtenweg 3. Dit perceel ligt schuin tegenover de voorgenomen bouwlocatie.

De gemeente onderkent dat de ligging van de nieuwe woningen dichters aan de straatkant is gelegen, want het bouwblok verschuift circa 5 meter naar voren en circa 4 meter meer naar links ten opzichte van de oude situatie. Daarmee wordt de afstand naar de woning Holtenweg 3 met circa 6 meter verkleind, waardoor de kortste afstand tussen beide voorgevels van uw woning en de nieuwe woningen circa 25 meter gaat bedragen. Dit is een afstand die weliswaar kleiner is dan bestaand, echter hier niet zeer van afwijkt. Ook is dit een maat die op veel meer plaatsen zowel in de gemeente, als in de directe omgeving van het bouwplan in Vries voorkomt. De gemeente is daarom van mening dat deze afstand niet tot een onevenredige aantasting van uitzicht en privacy leidt en acht de verplaatsing van het bouwblok daarmee niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Als aanvulling kan nog worden toegevoegd dat de woning Holtenweg 3 niet recht tegenover de geplande nieuwbouw is gelegen, zodat ook vanuit dat perspectief geen onevenredige aantasting van uitzicht en privacy plaatsvindt.

Met betrekking tot het parkeren zal er sprake zijn van één parkeerplaats per woning. Het aantal geparkeerde voertuigen is mede afhankelijk van de doelgroep waarvoor de nieuwe woningen zijn bedoeld. De nieuwe woningen zullen levensloopbestendig worden uitgevoerd en de woningen worden als sociale huurwoning aangeboden. Op basis hiervan is de verwachting dat de doelgroep van de nieuwe woningen met name zal worden gevormd door de oudere leeftijdscategorie in het lagere inkomenssegment. In deze categorie behoort een tweede auto per huishouden niet als standaard te worden beschouwd. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) heeft in een recent onderzoek naar autogebruik binnen huishoudens het volgende vastgesteld: binnen de groep laagste en de groep één-na-laagste inkomens (samen 40% van alle inkomens) heeft 50% geen auto, heeft 42% één auto en beschikt 8% over twee of meer auto's.

Indien er toch meerdere auto's worden geparkeerd, is er voldoende ruimte aanwezig op de Holtenweg. Deze straat biedt met een breedte van 7 meter voldoende ruimte voor eenzijdig parkeren. Daarbij geldt ter plaatse een snelheidslimiet van 30 km/uur, waardoor de verwachting gerechtvaardigd is dat de verkeersveiligheid niet in het geding is. Ook was er in de oude situatie sprake dat auto's ter plekke op de Holtenweg werden geparkeerd, want de inmiddels gesloopte woningen beschikten niet over eigen parkeerruimte. Tot slot kan de auto ook op geringe loopafstand van de woningen in de openbare parkeervakken, gelegen aan de zijkant van de supermarkt, worden geparkeerd. Geconcludeerd kan worden dat de gemeente op grond van bovenstaande verwacht dat er geen toename zal plaatsvinden van de parkeeroverlast.

De laatste opmerking betreft de ruimtelijke overgang van dorp naar es. De geplande nieuwbouw is gesitueerd in de dorpskern en niet aan de rand van het dorp nabij de overgang naar de Westeres. Dat

er ter plaatse twee woningen meer worden gerealiseerd, heeft dan ook geen effect op deze ruimtelijke overgang.

5.1.2 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan toegezonden aan diverse instanties. De provincie Drenthe en het waterschap Noorderzijlvest hebben op het plan gereageerd. Laatstgenoemde instantie heeft geen opmerkingen. De reactie van de provincie Drenthe heeft betrekking op de nog lopende onderzoeken inzake bodem en archeologie. De opmerkingen van de provincie Drenthe hieromtrent zullen in acht worden genomen. De reactie van het waterschap Noorderzijlvest is als **bijlage 7** aan deze toelichting gevoegd, de reactie van de provincie Drenthe als **bijlage 8**.

5.1.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 Wro/juncto artikel 3.4 Awb met ingang van 25 januari 2013 tot en met 7 maart 2013 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn (noch daarbuiten) geen zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. De provincie Drenthe heeft aangegeven dat het provinciaal belang op voldoende wijze is opgenomen in het plan (zie **bijlage 10**).

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat in casu om een particulier initiatief. Kosten dienen te worden opgebracht door de initiatiefnemer. Dit wordt geregeld middels een anterieure overeenkomst. De wijziging van het planologisch regime zou planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening tot gevolg kunnen hebben. Om de eventueel uit te keren planschade niet ten laste van de gemeente te laten komen zal hiervoor een overeenkomst met initiatiefnemer worden afgesloten.