

WIJZIGINGSPLAN GIETERVEEN DORP - LOCATIE OOSTERMOER

**Wijzigingsplan Gieterveen Dorp -
Locatie Oostermoer**

Code 110105 / 31-01-12

GEMEENTE AA EN HUNZE 110105 / 31-01-12
WIJZIGINGSPLAN GIETERVEEN DORP - LOCATIE OOSTERMOER

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding wijzigingsplan	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Bestaande planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste situatie	3
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Provinciaal beleid	5
3. 2. Gemeentelijk beleid	5
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Wegverkeerslawaaï	8
4. 2. Luchtkwaliteit	8
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	9
4. 4. Externe veiligheid	9
4. 5. Ecologie	10
4. 6. Water	11
4. 7. Bodem	12
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	12
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	13
5. 1. Wijzigingsbesluit	13
5. 2. Van toepassing zijnde voorschriften	13
6. UITVOERBAARHEID	14
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6. 2. Grondexploitatie	14
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	14
7. VOOROVERLEG, ZIENSWIJZEN EN VASTSTELLING	15
7. 1. Vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro)	15
7. 2. Zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan	15
7. 3. Vaststelling van het wijzigingsplan	15

BIJLAGEN

Bijlage 1 **Uitgangspuntennotitie waterschap Hunze en Aa's**

Bijlage 2 **Woonwensenonderzoek**

Bijlage 3 **Onderzoek wegverkeerslawaaï**

Bijlage 4 **Verkennend bodemonderzoek**

Bijlage 5 **Archeologisch onderzoek**

Bijlage 6 **Overlegreacties**

Bijlage 7 **Vaststellingbesluit**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding wijzigingsplan

De voormalige school 'Samenwerkingsschool Oostermoer' is al enige tijd niet meer in gebruik en inmiddels gesloopt. De gemeenteraad heeft besloten op deze locatie woningbouw te ontwikkelen en heeft hiervoor tijdens de raadsvergadering van 13 april 2011 een realisatiekrediet beschikbaar gesteld. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is in het bestemmingsplan Gieterveen Dorp (2005) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, maakt het college nu gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid.

In de toelichting op het wijzigingsplan wordt de ontwikkeling beschreven en getoetst aan de geldende beleidskaders en van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied betreft de voormalige schoollocatie op de hoek van de Meertensweg en de Broek. De locatie ligt midden in het dorp Gieterveen. In de omgeving van het plangebied liggen voornamelijk woningen. Aan de westzijde bevindt zich een begraafplaats.



Figuur 1. Globale begrenzing van het plangebied

1. 3. Bestaande planologische regeling

Het planologische kader voor de locatie wordt op dit moment gevormd door het bestemmingsplan Gieterveen Dorp (2005). Op de voormalige schoollocatie is de bestemming 'Maatschappelijk' van toepassing. Voor het noordelijke deel van het plangebied geldt de bestemming 'Groenvoorzieningen'. De hele locatie is voorzien van een algemene wijzigingsbevoegdheid naar 'Woondoeleinden 1', 'Woondoeleinden 3', 'Woongebouwen' of 'Groenvoorzieningen'. Aan de bevoegdheid zijn de volgende wijzigingscriteria gekoppeld:

- de bevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast in een daarvoor aangeduid gebied;
- woningbouw dient te passen binnen het bebouwingspatroon van de Meertensweg en de Broek;
- het aantal te bouwen woningen bedraagt maximaal 8;
- een goede stedenbouwkundige inpassing wordt nagestreefd;
- de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 7,00 respectievelijk 10,00 meter.

Op een klein deel van de bestemming 'Maatschappelijk' ligt de dubbelbestemming 'Beschermdwaardig houtopstand', ter bescherming van de waardevolle bomen ter plaatse. Ook geldt de dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied', die ziet op de bescherming van archeologische waarden.

1. 4. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- in hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie;
- hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders;
- in hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- in hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld;
- hoofdstuk 7 ten slotte, gaat in op resultaten van het wettelijk verplichte vooroverleg en de uiteindelijke vaststelling van het wijzigingsplan.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied is voorheen in gebruik geweest als schoollocatie. Er stond een schoolgebouw met daar omheen een plein met verschillende speeltoestellen. Aan de noordzijde van de locatie bevindt zich een grasveld dat nog in gebruik is als speelveld. Aan de westzijde bevindt zich een begraafplaats.



Figuur 2. Voormalige school vanuit zuidoostelijke richting

De hele locatie wordt aan alle zijden omzoomd door volwassen bomen. Aan de kant van de Meertensweg en de Broek staan deze bomen in de openbare ruimte. Aan de zijde van de begraafplaats is voor een deel zelfs sprake van een beschermwaardige houtopstand.

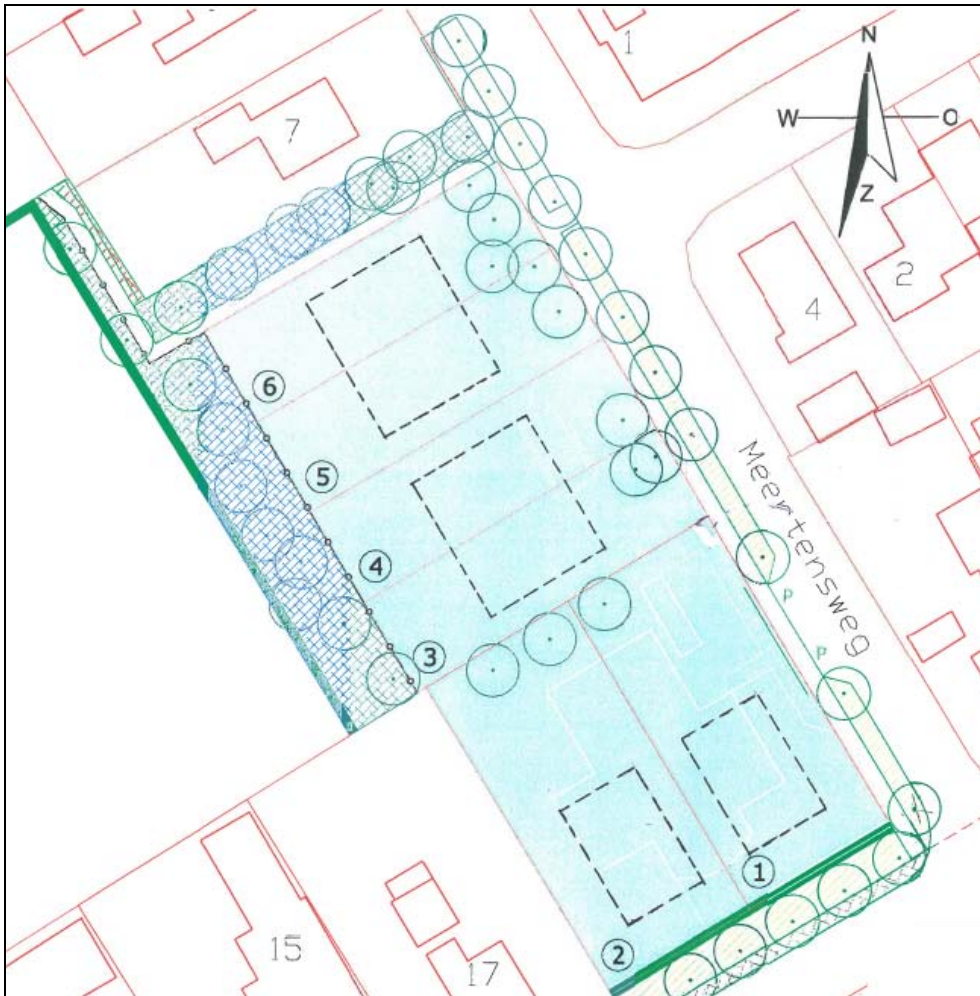
2. 2. Gewenste situatie

Voor de locatie is een stedenbouwkundig plan gemaakt, dat aansluit bij de maat en de schaal van de bestaande stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Bij de verkaveling is rekening gehouden met het behoud van de bestaande bomen rondom en in het plangebied.

Het plan voorziet in twee vrijstaande woningen gericht op de Broek en vier halfvrijstaande woningen die zijn georiënteerd op de Meertensweg (zie volgende figuur). De woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap.

De twee kavels aan de Broek zijn net zo diep als de overige kavels langs de Broek en de breedte van deze kavels is een gemiddelde van de breedte van de overige kavels langs de Broek. De twee nieuwe woningen langs de Broek worden opgericht met de voorgevelrooilijn gelijk met de voorgevel van de voormalige school, zodat er voldoende ruimte is voor de bestaande bomen langs de Broek.

De vier kavels aan de Meertensweg zijn bijna even diep als de naastgelegen noordelijke kavels langs de Meertensweg. De breedte van deze kavels voor vier halfvrijstaande woningen is gelijk aan de breedte van de kavels van de halfvrijstaande woningen noordelijk langs de Meertensweg. De vier halfvrijstaande woningen langs de Meertensweg staan in dezelfde rooilijn als de aansluitende percelen aan de noordzijde.



Figuur 3. Stedenbouwkundige opzet van het plangebied

Qua aantal, stedenbouwkundige opzet en maatvoering voldoen de woningen aan de wijzigingsregels (zie paragraaf 1.3).

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid aan de orde gesteld. Het rijksbeleid bevat geen concrete uitgangspunten voor het plangebied. Het plan raakt dan ook geen rijksbelangen.

3. 1. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe (2010)

In juli 2010 hebben de Provinciale Staten van Drenthe een nieuwe omgevingsvisie vastgesteld. In deze visie worden de beleidsuitgangspunten geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de uitgangspunten van de nieuwe *Wet ruimtelijk ordening*. Dit betekent dat de provincie in haar visie moet benoemen welke ruimtelijke aspecten zij als provinciaal belang wenst aan te merken. De missie van de provincie is in de visie als volgt verwoord: '*Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten*'.

Kernenbeleid

Op het gebied van (nieuwe) werkgelegenheid, woningbouw en voorzieningen maakt de provincie een onderscheid tussen verschillende kernen. Bedrijven, woningen en bovenregionale voorzieningen worden geconcentreerd in de steden en grotere kernen. Lokale kernen mogen alleen voor lokale behoefte bouwen. Voor woningbouw geldt een kwantitatief plafond voor regio Noord-Drenthe, maar de exacte toedeling van woningbouwaan-tallen aan kernen is een gemeentelijke taak (zie gemeentelijk beleid).

Conclusies provinciaal beleid

De woningbouw vindt plaats in bestaand bebouwd gebied en past daarmee binnen het provinciale principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het voornemen raakt verder geen provinciale belangen.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2011

Als gevolg van veranderde demografische en economische omstandigheden heeft de gemeente Aa en Hunze haar woonbeleid geactualiseerd in de *Woonvisie 2011*. Samen met de woningbouwcorporaties zijn nieuwe afspraken gemaakt om per kern te komen tot een evenwichtige opbouw van het woningaanbod. Met de woonvisie worden de volgende doelen nagestreefd:

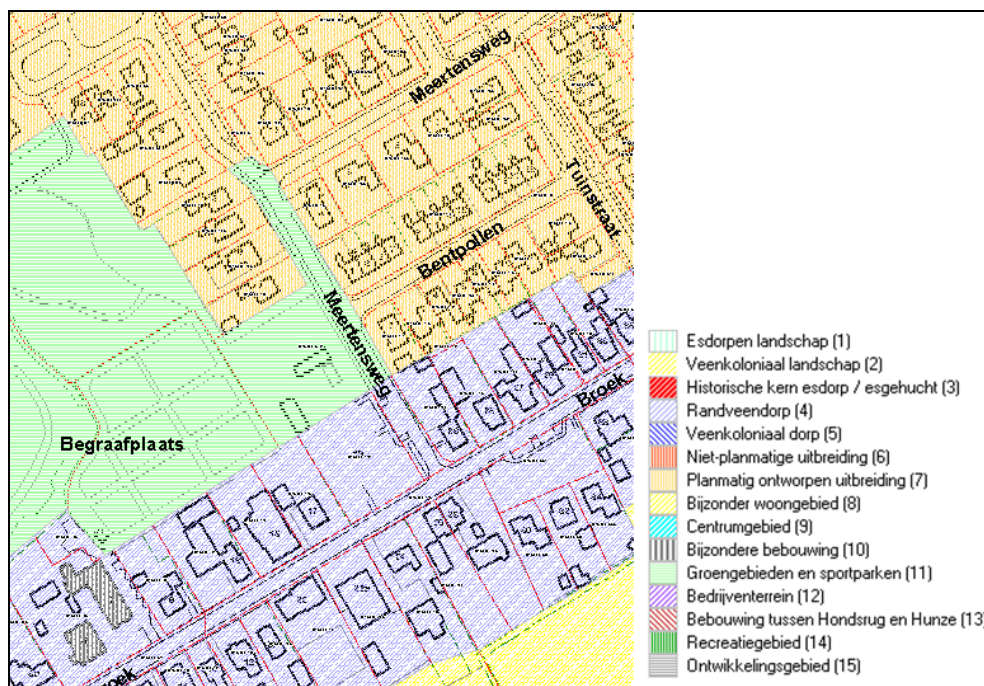
- behoud ruimtelijke- en woonkwaliteit;
- een kwalitatieve en betaalbare huisvesting voor de inwoners van Aa en Hunze;
- behoud leefbaarheid in alle dorpen;
- inspelen op demografische ontwikkelingen;
- bijzondere aandacht voor Wonen Welzijn en Zorg.

De opgaven zijn per kern uitgewerkt. Voor Gieterveen wordt de locatie Broek/Meertensweg expliciet genoemd als mogelijkheid om circa 5 woningen te realiseren.

Door middel van een reductie op de kavelprijs voor de halfvrijstaande woningen wil het college ook de mogelijkheid bieden binnen de prijsklasse 'middelduur' te bouwen. Hiermee wordt aangesloten bij de notitie 'Sociale bouw en starterswoningen in de gemeente Aa en Hunze', die deel uitmaakt van de Woonvisie.

Welstandsbeleid

De *Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2005* maakt deel uit van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid en het bestemmingsplan moeten dan ook niet los van elkaar worden gezien; in zekere zin zijn ze complementair. De bebouingsbepalingen uit het bestemmingsplan en het gebiedsgerichte welstandsbeleid bepalen samen de veranderbaarheid van de bebouwing in een bepaald gebied. De bouwplannen worden getoetst aan het welstandsbeleid bij het aanvragen van de omgevingsvergunning.



Figuur 4. Kaartfragment uit de Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze

De lintbebouwing langs de Broek ligt in het welstandsgebied 'Randveendorp' (zie figuur 4). De welstandscriteria voor 'Randveendorp' geven randvoorwaarden voor het ontwerp van de twee vrijstaande woningen. De locatie achter de voormalige school ligt in het welstandsgebied 'Groengebieden en sportparken' (zie figuur 4).

De bestaande woonbebouwing langs de Meertensweg ligt in het welstandsgebied 'Planmatig ontworpen uitbreiding'.

Voor de herontwikkeling van de locatie achter de voormalige school naar vier kavels met halfvrijstaande woningen is toetsing aan de welstandscriteria voor 'Planmatig ontworpen uitbreiding' passend, omdat deze criteria ook gelden voor de bestaande woonbebouwing langs de Meertensweg.

Conclusie gemeentelijk beleid

De plannen passen binnen het gemeentelijk woonbeleid. Toetsing aan het welstandbeleid is aan de orde bij de aanvraag van een omgevingsverunning.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingsituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4. 1. Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Toetsing en conclusie

Door middel van een akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting voor de toekomstige woningen in beeld gebracht. Uit het onderzoek blijkt dat de woningen aan de Meertensweg voldoen aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Bij de geprojecteerde woningen aan de Broek wordt de voorkeursgrenswaarde met 2 dB overschreden. Het treffen van geluidsreducerende maatregelen (stil asfalt) wordt voor twee woningen niet doelmatig geacht. Bovendien kan ruimschoots aan de wettelijk voorgeschreven binnenwaarde (33 dB) worden voldaan, omdat een karakteristieke geluidsgevel 20 dB kan weren. Doordat de Broek van rechtswege geen geluidzone heeft, hoeven er geen hogere grenswaarden te worden vastgesteld. Geconcludeerd wordt dat er met het oog op de geluidsbelasting sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4. 2. Luchtkwaliteit

Toetsingskader en beleid

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De realisatie van 6 woningen heeft dusdanig beperkte gevolgen voor de concentraties luchtverontreinigende stoffen, dat de ontwikkeling op grond van het *Besluit NIBM* is vrijgesteld van nadere toetsing aan de grenswaarden.

Overigens zijn de achtergrondwaarden van de stoffen stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van het plangebied dusdanig laag, dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4. 3. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Aan de westzijde van het plangebied is een begraafplaats gelegen. Voor deze functies geldt een richtafstand van 10 meter ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk. Aan deze afstand wordt voldaan. Bovendien wordt een strook groen met opgaande beplanting tussen de begraafplaats en de toekomstige woningen in stand gelaten, waardoor er geen sprake is van onderlinge hinder. Geconcludeerd wordt dat er op dit punt sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4. 4. Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering.

Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) ¹⁾ en het groepsrisico (GR) ²⁾. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de GR-contour moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook worden er geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor, het water of door leidingen. Het aspect externe veiligheid staat het vaststellen van het wijzigingsplan daardoor niet in de weg.

4. 5. Ecologie

Toetsingskader en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

1) Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

2) De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Beschermde natuurwaarden zoals Natura 2000-gebieden Drentse Aa-gebied en Drouwerzand liggen op ruime afstand. Ook de Ecologische Hoofdstructuur langs de Hunze ligt op circa 300 meter afstand. Gelet op de afstand tot de natuurgebieden en de beperkte aard van het project, zijn er geen gevolgen te verwachten voor deze natuurgebieden.

Soortenbescherming

Op het perceel wordt geen bebouwing gesloopt (het schoolgebouw is al gesloopt) en worden geen sloten gedempt. De bestaande strook beplanting langs de Meertensweg zal worden gedund (enkele bomen en enige onderbeplanting worden verwijderd). Aantasting of verstoring van beschermde plant- en diersoorten is daarbij niet waarschijnlijk. Het plan leidt niet tot overtreding van de *Flora- en faunawet*.

4. 6. Water

Toetsingskader en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van Hunze en Aa's.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is gebleken dat voor het plan de normale procedure moet worden doorlopen. Na bestudering van het voornemen heeft het waterschap een definitieve uitgangspuntennotitie toegestuurd. Deze notitie is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting. In de notitie zijn algemene uitgangspunten opgenomen ten aanzien van de riolering, de afwatering en de drooglegging van het plangebied.

Het beoogde voornemen heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het plangebied was al voor een deel verhard. Met de realisatie van woningen kan het verhard oppervlak enigszins toenemen, maar compensatie van het waterbergend vermogen wordt niet op voorhand noodzakelijk geacht.

Als uitgangspunt voor de bebouwing geldt dat het hemelwater zo veel mogelijk wordt afgekoppeld en dat niet uitloogbare (dak)materialen worden gebruikt. Deze aspecten worden betrokken bij de verlening van een omgevingsvergunning. Het plan raakt verder geen gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen, persleidingen of boezemkades.

4. 7. Bodem

Toetsingskader en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik.

Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Op basis van een verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied alleen lichte verontreinigingen voorkomen. Deze verontreinigingen vormen echter geen milieuhygiënische belemmering voor de beoogde woningbouw. Het aspect bodemkwaliteit staat de vaststelling van een wijzigingsplan dan ook niet in de weg.

4. 8. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

De gemeente Aa en Hunze heeft nog geen eigen archeologiebeleid, waardoor het provinciaal beleid van toepassing is.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Gieterveen Dorp 2005 is een deel van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. Omdat bij het aanleggen van de fundering mogelijk archeologische waarden worden aangetast, wordt een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Op basis van het archeologisch booronderzoek, waarbij is geconstateerd dat de bodem in het plangebied verstoord is, wordt geconcludeerd dat vervolgonderzoek op deze locatie niet nodig is.

Wel blijft de meldingsplicht conform artikel 53 van de *Monumentenwet* van kracht. Dit houdt in dat mochten er tijdens de uitvoering van de grondwerkzaamheden toch archeologische resten worden gevonden, de initiatiefnemer dit onmiddellijk dient te melden bij de contactpersoon archeologie van de gemeente en bij de provinciaal archeoloog.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Wijzigingsbesluit

Een bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De bestemmingen worden vastgelegd op een kaart en bijbehorende voorschriften. Door middel van een wijzigingsbesluit worden een nieuwe plankaart en de voorschriften uit het 'moederplan' Gieterveen Dorp van toepassing verklaard op het plangebied.

Op 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) in werking getreden. In het overgangsrecht van de wet is bepaald dat bij het gebruik maken van wijzigingsbevoegdheden uit oude plannen voor de wetswijziging niet hoeven te voldoen aan de digitaliseringsverplichting en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen.

5. 2. Van toepassing zijnde voorschriften

Door het wijzigingsbesluit zijn de volgende de bestemmingen van toepassing in het plangebied (in alfabetische volgorde):

Groenvoorzieningen

Langs het westelijke en noordelijke deel van het plangebied is de bestemming 'Groenvoorzieningen' van toepassing. Met deze bestemming kunnen de bestaande groenstructuren worden ingepast. De bestemming heeft daarmee ook een afschermende werking naar de omliggende percelen. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Woondoeleinden 1

De bestemming 'Woondoeleinden 1' is bedoeld voor woonhuizen, bijgebouwen en eventueel aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven. Het hoofdgebouw (woonhuis) moet binnen het bouwvlak worden gebouwd en heeft een goot- en bouwhoogte van maximaal 4,00 respectievelijk 8,00 meter. Bijgebouwen moeten ten minste 3,00 meter achter de voorgevel worden gebouwd en zijn ook gebonden aan een maximale maatvoering. Deze bestemming geldt voor de halfvrijstaande woningen aan de Meertensweg.

Woondoeleinden 3

'Woondoeleinden 3' is qua bouwmogelijkheden gelijk aan 'Woondoeleinden 1'. Er zijn echter meer gebruiksmogelijkheden. Via een vrijstellingsbevoegdheid is het toegestaan om een bedrijf uit categorie 1 en 2, een dienstverlenend bedrijf, een detailhandelsbedrijf of maatschappelijke voorzieningen uit te oefenen ³⁾. Daarmee wordt aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke functies die in de lintbebouwing voorkomen. De bestemming is van toepassing op de iets ruimere kavels voor vrijstaande woningen aan de Broek.

³⁾ Binnenplanse vrijstellingen uit oude bestemmingsplannen doorlopen sinds het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de geen aparte procedure meer. Deze zijn opgenomen in de (integrale) omgevingsvergunning.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Dit betekent dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage ligt voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Eventueel binnengekomen zienswijzen worden betrokken bij de vaststelling van het wijzigingsplan. Het plan wordt uiteindelijk door het college al dan niet gewijzigd vastgesteld (zie hoofdstuk 7). Daarna is tegen het wijzigingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Grondexploitatie

Normstelling en beleid

Door middel van de grondexploitatieverordening in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vast te stellen.

Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Anderszins verzekeren kan bijvoorbeeld via het afsluiten van een (privaatrechtelijke) overeenkomst.

Toetsing en conclusie

In het voorliggende wijzigingsplan wordt de realisatie van verschillende woonhuizen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen worden aangemerkt als een bouwplan in de zin van het Bro, waardoor de afdeling grondexploitatie uit de Wro van toepassing is. De kosten voor de sloop van de school, opstellen van het plan en het bouwrijp maken worden verrekend via de uitgifte van kavels. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

In het plangebied worden twee vrijstaande en vier halfvrijstaande woningen in de vrije sector koop aangeboden. Uit het Woonwensenonderzoek Gieterveen, blijkt dat er, naast vraag in de sector dure koop, behoefte is aan koopwoningen in de prijsklasse middelduur (zie bijlage 2). Door middel van een reductie op de kavelprijs op de kavels voor halfvrijstaande woningen, wordt het mogelijk de halfvrijstaande woningen in de prijsklasse ‘middelduur’ te bouwen. Gelet op de huishoudensgroei tot 2025 is het de verwachting dat de kavels binnen de exploitatieperiode kunnen worden afgezet. Het plan is daarmee voldoende economisch uitvoerbaar.

7. VOOROVERLEG, ZIENSWIJZEN EN VASTSTELLING

7. 1. Vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro)

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerpwijzigingsplan toegestuurd aan Provincie Drenthe en Waterschap Hunze en Aa's. De VROM-Inspectie heeft eerder laten weten geen voorontwerp wijzigingsplannen meer te behandelen.

De overlegreacties van de provincie en het waterschap zijn opgenomen als bijlage 6 bij dit bestemmingsplan. De provincie geeft aan geen provinciale belangen in het plan zijn opgenomen en dat zij bij ongewijzigde voortzetting van het plan geen reden zien om in te grijpen in de planprocedure. Het waterschap verzoekt gebruik te maken van de definitieve 'Watertoets uitgangspuntennotitie' die is toegezonden op 29 juni 2011. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij het plan en verwerkt in paragraaf 4.6 van de toelichting.

7. 2. Zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan

Het wijzigingsplan 'Gieterveen Dorp - Locatie Oostermoer' heeft tussen 24 november 2011 en 4 januari 2012 voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode is één zienswijze ingediend door de Activiteiten Vereniging Gieterveen. In het bijgevoegde collegebesluit (bijlage 7) is de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Het College heeft besloten de zienswijze niet over te nemen. De argumenten hiervoor is opgenomen in bijlage 7.

7. 3. Vaststelling van het wijzigingsplan

Op 31 januari 2012 is het wijzigingsplan door het College van Burgemeester en Wethouders ongewijzigd vastgesteld. Daarnaast heeft het College besloten om de welstandsrichtlijnen voor een 'planmatig ontworpen uitbreiding' van toepassing te verklaren en geen exploitatieplan door de raad te laten vaststellen (zie bijlage 7).

===

BIJLAGE 1

UITGANGSPUNTEN NOTITIE

Code: 20110610-33-3057

Datum: 2011-06-10

Briefnummer 2011-2497

PLAN: Wijzigingsplan Gieterveen - Oostermoer

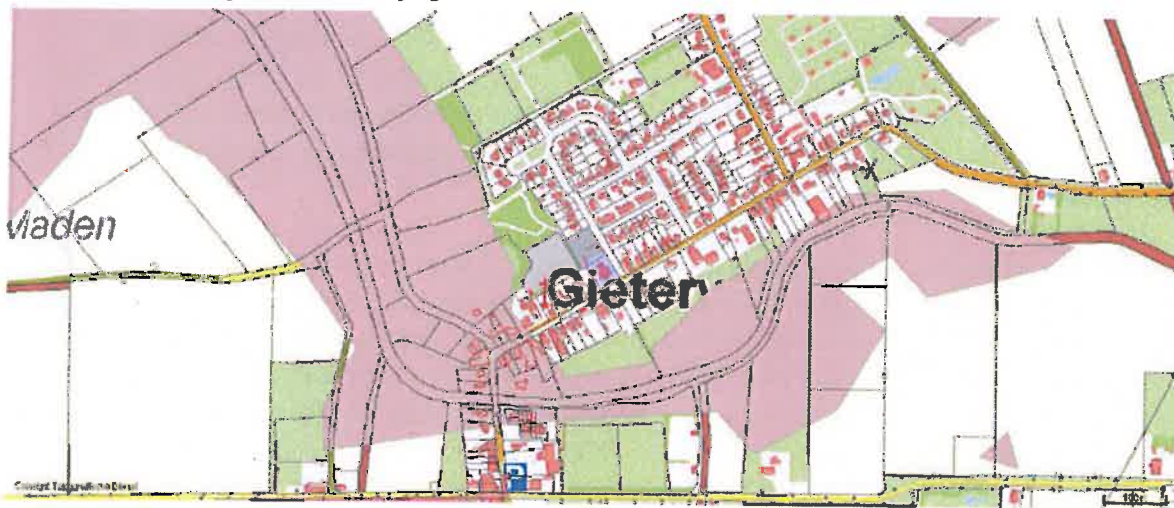
Algemene projectgegevens:

Projectomschrijving: Het plan bestaat uit de realisatie 6 woningen ter plaatse van een voormalige schoollocatie. Het gaat om 2 vrijstaande en 4 halfvrijstaande woningen

Oppervlakte plangebied: 4.190 m²

Toename verharding in plangebied: Maximaal 500 m²

Het plangebied ligt in: In stedelijk gebied



Aanvrager / initiatiefnemer:

Naam: Evert Stellingwerf

Organisatie: Buro Vijn

Postadres: Postbus 81

PC/plaats: 9062 ZJ Oenkerk

Telefoon: (058) 256 40 70

Fax: (058) 256 40 40

E-mail: estellingwerf@burovijn.nl

Gemeente Aa en Hunze

Contactpersoon: Dhr. Lunshof

Telefoon: 0592-267797

E-mail: blunshof@aaenhunze.nl

Waterbeleid

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater

valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn het Nationaal Waterplan, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw (WB21), de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap. Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Het beleid van waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het beheerplan 2010-2015. De ruimtelijke zonerings van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonerings met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Het waterschap Hunze en Aa's kent binnen zijn beheergebied 7 watersystemen. Voor al deze stroomgebieden zijn integrale watersysteemplannen opgesteld waarin de doelen voor WB21 en de KRW zijn opgenomen. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die voor de eerste termijn in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau. Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. We willen dat water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk vastgehouden of geborgen en eventueel hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

Geraakte kaarten in plangebied:

Geen

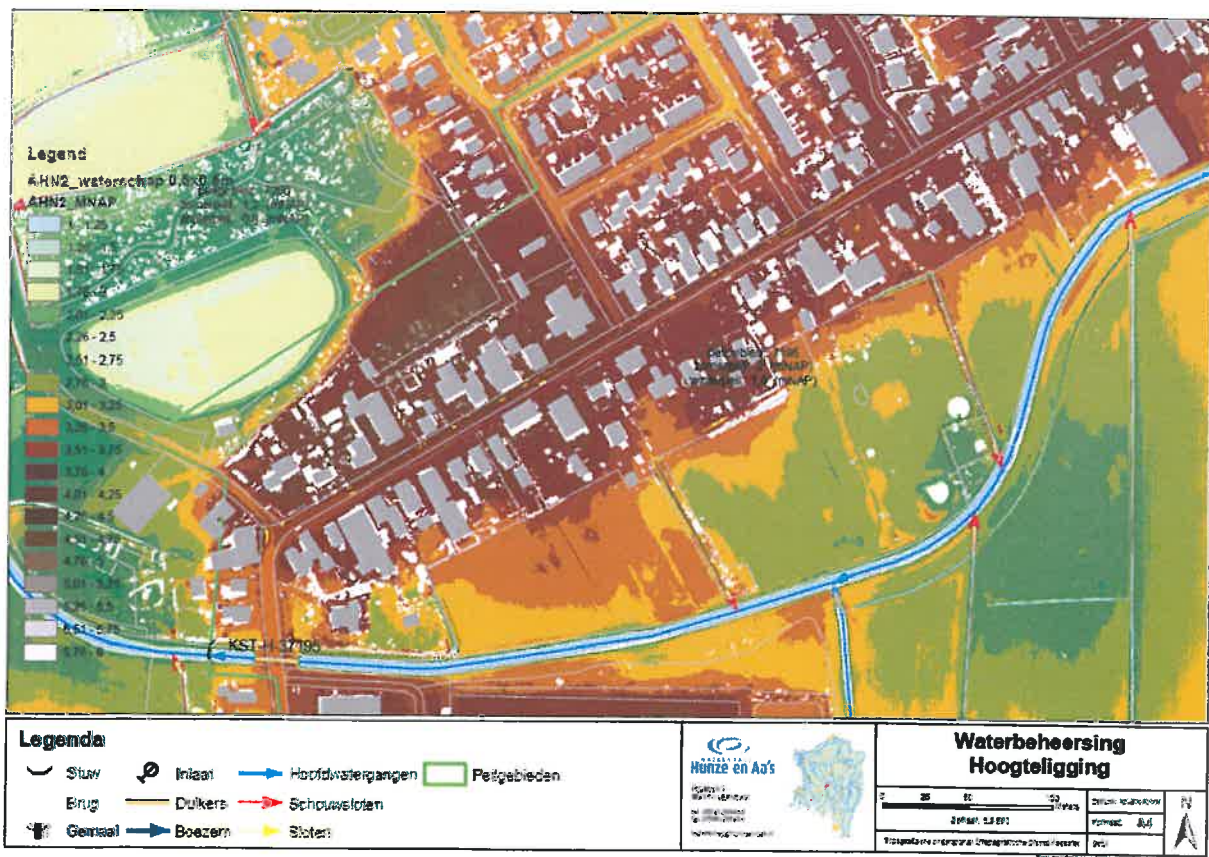
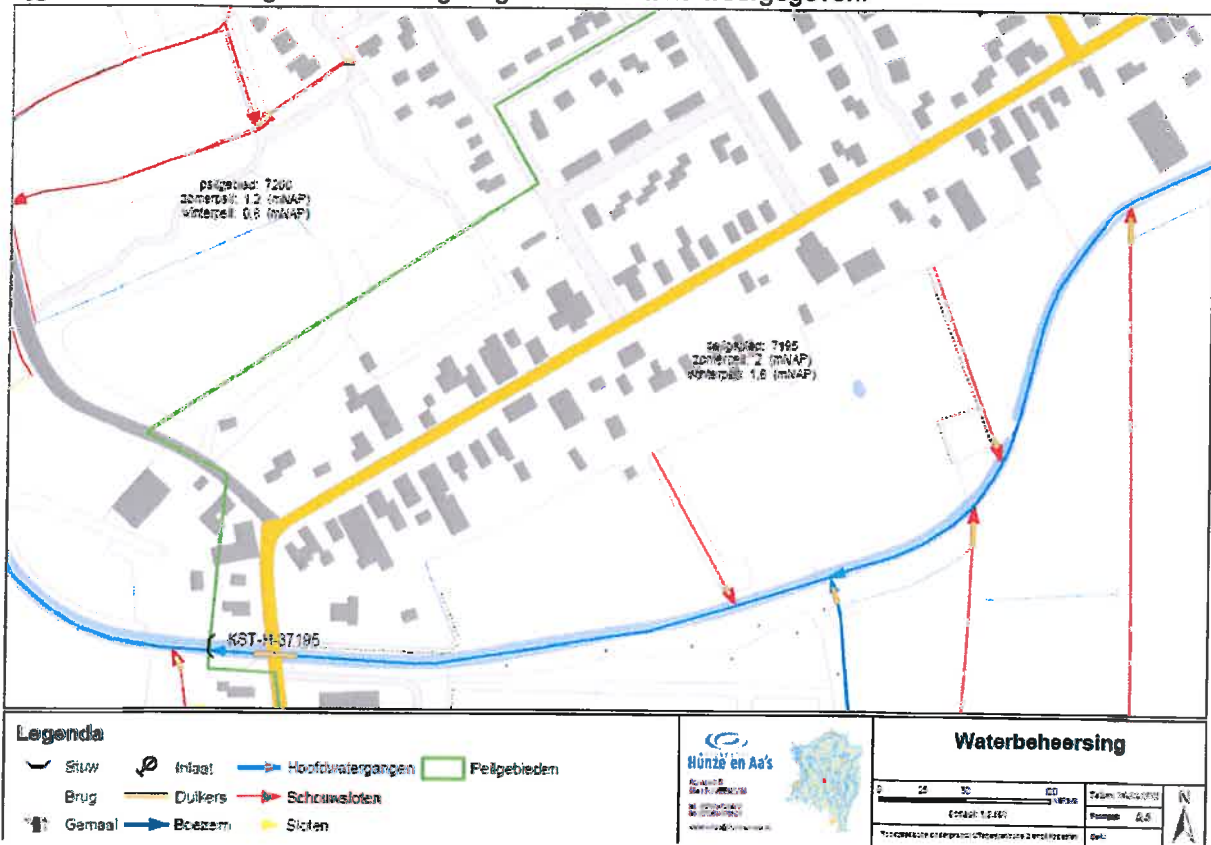
WATERADVIES Waterschap Hunze en Aa's

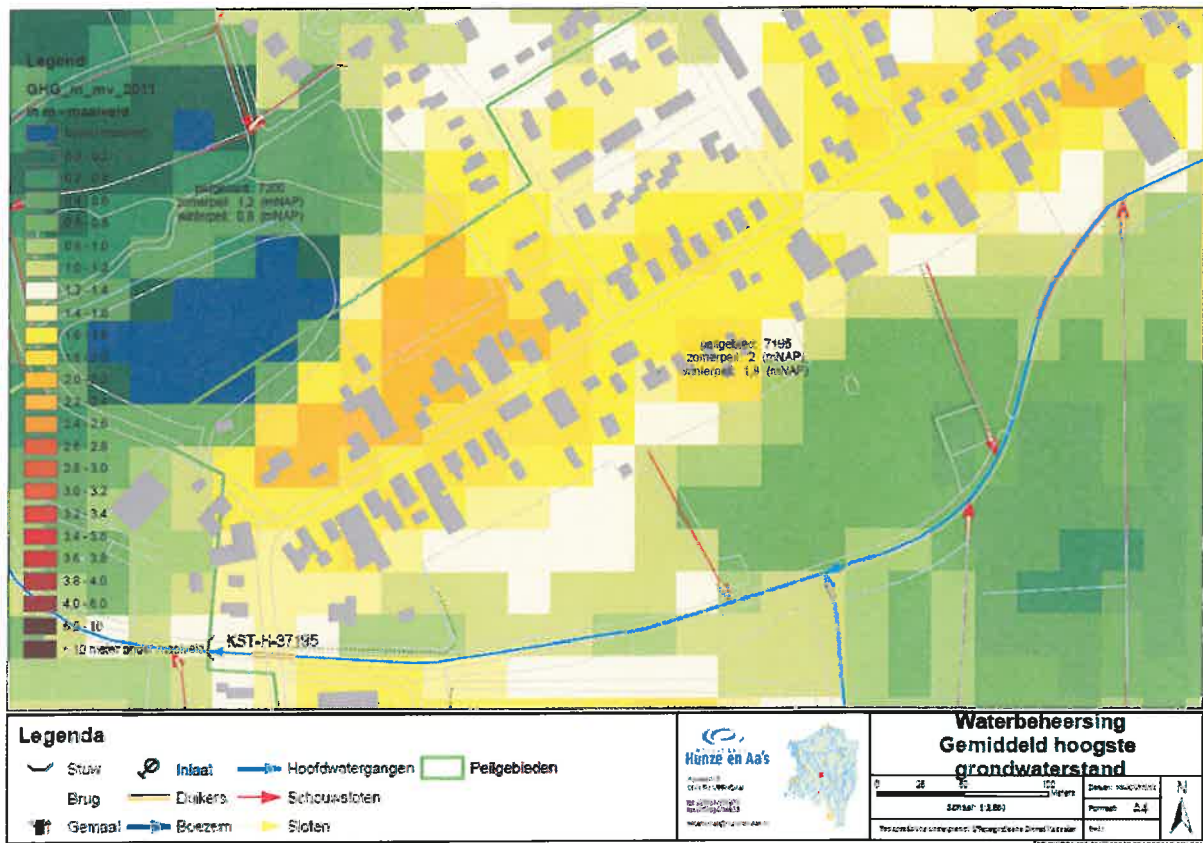
Algemeen

Het plangebied ligt in het watersysteemgebied Hunze.

In het plangebied zijn geen hoofdwatergangen van het waterschap aanwezig. Het plangebied stroomt af op "De Beek". In de figuur zijn de waterhuishoudkundige situatie met de daarbij behorende streefpeilen aangegeven

De afwatering verloopt via de ondergrond. Grondwater ligt in delen van het terrein relatief diep. In bijgaande kaart is de gemiddeld hoogste grondwaterstand weergegeven.





De wijziging van de bestemming en/of de omvang van onderdelen in het plan hebben invloed op de waterhuishouding en/of raken de belangen van het waterbeheer en/of die van de initiatiefnemer.

Riolering

Het plan betreft een toename van verhard oppervlak met minder dan 10 nieuwe wooneenheden. Om foute riolaansluitingen te voorkomen moet neerslag bij voorkeur bovengronds naar oppervlaktewater worden afgevoerd. Alleen vervuild hemelwater zal nog naar de zuiveringen worden afgevoerd. Daarnaast verdienen drainage-aansluitingen op de riolering ook speciale aandacht. De positieve effecten van het afkoppelen van verhard oppervlak en het niet aankoppelen ervan zijn het tegengaan van verdroging, het vergroten van het zuiveringsrendement en het verbeteren van de kwaliteit van oppervlaktewater.

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak dient voorkomen te worden dat er vervuilingen ontstaan. Afstromend hemelwater van parkeerplaatsen en openbare wegen geven een zwaardere afvoer van milieuvriendelijke stoffen. Mede hierdoor voldoen veel watersystemen niet aan de waterkwaliteitsdoelstellingen voor koper, zink en lood. Het is dan ook zaak "schone" oppervlakken af te koppelen. In het kader van het duurzaam inrichten zal dan ook voorkomen moeten worden dat afgekoppeld verhard oppervlak als een diffuse bron het oppervlakte- en grondwater vervuult. In geval van lichte verontreiniging voeren we bij voorkeur af via een bodempassage om vuil tegen te houden; bijvoorbeeld bij het afkoppelen van rustige wegen. Bij parkeerplaatsen komt het vaak voor dat deze ook gebruikt worden voor markten en evenementen. Een verbeterd gescheiden rioolstelsel kan in deze gevallen uitkomst bieden.

Uitgegaan wordt van duurzame oplossingen, waarbij het hemelwater en daarmee het watersysteem niet negatief wordt belast. Hemelwater wordt gescheiden opgevangen, zo mogelijk vast gehouden en/of geïnfiltreerd en pas dan afgevoerd naar het watersysteem.

Bij nieuwbouw/herbouw wordt tegenwoordig de hemelwaterafvoer niet gekoppeld aan de riolering. Het infiltreren van hemelwater in de bodem heeft de voorkeur, wanneer dit niet mogelijk is kan het naar het

oppervlaktewater worden afgevoerd. Hierbij dient er voldoende waterbergende capaciteit te zijn. Bij aansluitingen in het buitengebied kan het voorkomen dat een aansluiting op het riool niet mogelijk is. Hier dient een IBA (Individuele Behandeling Afvalwater) te worden aangelegd. Het waterschap gaat daarbij uit van minimaal een gecertificeerd IBA II systeem. Zie hiervoor het IBA beleid van het waterschap.

Bij het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel adviseren wij verschillende kleuren buizen (bijvoorbeeld bruine en grijze) te gebruiken. Hiermee wordt de kans op foutieve aansluitingen verkleind. Een goede informatie aan de eigenaren over het aangelegde afvoersysteem op het perceel is van belang.

Toename verhard oppervlak

Nieuw stedelijk gebied

In nieuwe stedelijke gebieden dient het watersysteem zodanig aangelegd te worden dat wateroverlast voorkomen wordt. Door de toename van het verharde oppervlak zal neerslagwater sneller tot afvoer komen. Dit veroorzaakt pieken in de waterafvoer. Om het afwentelen van problemen te voorkomen dient de afvoer in de nieuwe situatie de huidige maatgevende afvoer niet te overschrijden. Met een neerslagafvoermodel dient voor nieuwe stedelijke gebieden aangetoond te worden dat het watersysteem voldoet aan de gestelde normering voor wateroverlast. Het neerslagafvoermodel kan hiervoor als indicatie worden gebruikt. Veelal kan wateroverlast voorkomen worden door voldoende bergingscapaciteit in het oppervlaktewatersysteem te creëren, eventueel in combinatie met infiltratie in de bodem als het gebied hier de mogelijkheid voor heeft.

Bestaand stedelijk gebied

In bestaand stedelijk gebied is ruimte moeilijk te vinden. Bij herinrichting zal het als streefdoel worden ingebracht door het waterschap in het planvormingsproces. Ruimte voor oppervlaktewater in stedelijk gebied is vaak duur. Inzetten op meervoudig ruimtegebruik is daarom een mogelijkheid om te overwegen. Als dat niet voldoende ruimte oplevert zal buiten het stedelijk gebied ruimte moeten worden gezocht ter compensatie. Uitgangspunt is het behoud van het watersysteem en het bergend vermogen ervan in het stedelijk gebied. Binnen het bebouwde gebied mogen geen watergangen worden gedempt, tenzij er met het waterschap afspraken zijn gemaakt over compensatie van de afvoer en berging. Met het dempen van sloten, aanleggen van dammen en lange duikers in plaats van een sloot moet kritisch worden omgegaan.

Goed omgaan met het relatief schone hemelwater biedt veel kansen. Zo kunnen we veel problemen in het stedelijk watersysteem oplossen of voorkomen. Grondwateronttrekking voor drinkwater worden minder als men in stedelijk gebied meer gebruik maakt van hemelwater. Bijvoorbeeld voor sproeien van tuinen of spoelen van toiletten vanuit een grijs watercircuit.

Waterkwaliteitsverbeterende maatregelen

Gezien de huidige situatie in stedelijke gebieden waar de waterkwaliteit mede beïnvloed wordt door, inrichting van het water, het rioolstelsel, de gebruikte bouwmaterialen, diffuse bronnen en de aanvoer van gebiedsvreemd water, is het de verwachting dat nadrukkelijk maatregelen nodig zijn om de waterkwaliteit te verbeteren. Een drietal aspecten zijn daarin leidend op te pakken om aan de gebiedsgerichte waterkwaliteitsnormen te kunnen voldoen. Dit zijn het afkoppelen van verhard oppervlak, aanpak diffuse bronnen en verdere optimalisatie in de afvalwaterketen.

Wateroverlast

Bij een bouwplan moet, ook als er geen wateroverlast bekend is, in het nieuwe plan rekening worden gehouden met de klimaatveranderingen. Voor nieuwe plangebieden kunnen daarom ook afwijkende situaties ontstaan die wel tot wateroverlast kunnen leiden. Voorkomen dat er grond- of

oppervlaktewateroverlast ontstaat is beter dan later alsnog aanpassingen of inspanningen te moeten uitvoeren.

In nieuwe stedelijke gebieden dient het watersysteem zodanig aangelegd te worden dat wateroverlast voorkomen wordt. Door de toename van het verharde oppervlak en door het afkoppelen van verharde oppervlakken zal neerslagwater sneller tot afvoer komen. Dit veroorzaakt pieken in de waterafvoer. Om het afwentelen van problemen te voorkomen dient de afvoer in de nieuwe situatie de huidige maatgevende afvoer niet te overschrijden. Voor de maatgevende afvoer (een stationaire afvoer die 1 à 2 keer per jaar wordt overschreden) dient uitgegaan te worden van het totale oppervlak vermenigvuldigd met een afvoerfactor van gemiddeld 1 l/s/ha en voor een situatie van 1 keer in de 100 jaar gemiddeld 2 l/sec/ha. Afhankelijk van de gebiedseigenschappen kan deze afvoerfactor lager of hoger zijn. Voor het overtollige regenwater dat vrijkomt moet in of nabij het plangebied berging gerealiseerd worden.

De omvang van de berging is afhankelijk van de toegestane peilfluctuaties. Indien de waterberging in het stedelijke vorm gegeven wordt dient onderzocht te worden wat de duur van de hoogwaterperiodes is en of dat acceptabel is. Een vertraagde afvoer dient niet te resulteren in grondwateroverlast.

In nieuwe stedelijke gebieden dient een minimum bescherming tegen wateroverlast gegarandeerd te worden. De minimum basisnormen voor het voorkomen van wateroverlast die voor stedelijke gebieden gebruikt worden zijn:

Wateroverlastnormen:

- Glastuinbouw (1x in de 100 jaar) 0% van de gronden mogen inunderen
- Industrie- en bedrijventerreinen (1x in de 100 jaar) 0% van de gronden mogen inunderen
- Bebouw gebied extensief* (1x in de 100 jaar) 0% van de gronden mogen inunderen
- Bebouw gebied gemiddeld* (1x in de 100 jaar) Peil niet hoger dan 0,30 m onder laagste gronden
- Bebouw gebied intensief* (1x in de 1000 jaar) Peil niet hoger dan 0,50 m onder laagste gronden
- Extensief bebouwd gebied: minder dan 15 woningen per ha.*
- Gemiddeld bebouwd gebied: tussen de 15 en de 40 woningen per ha.*
- Intensief bebouwd gebied: meer dan 40 woningen per ha. *

* Bij het gebruik van deze normen dient echter opgemerkt te worden dat in bebouwd gebied functies voor kunnen komen waar een hoger maximum peil toelaatbaar is. Hierbij kan gedacht worden aan ingerichte groenstroken met een waterbergingsfunctie of groen- en/of natuurelementen die periodiek mogen inunderen. Het is dan ook zaak in bebouwde gebieden functies toe te kennen en waarbij na overleg met de gemeente afgeweken kan worden van bovenstaande normen. Om te toetsen of het watersysteem aan de normering voldoet dient op basis van een maatgevende zomerbui en een maatgevende winterbui bepaald te worden met welke overschrijdingsfrequentie het maximum peil wordt overschreden. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met toekomstige verandering als bodemdaling die niet gecompenseerd worden door peilaanpassingen.

Om de piekafvoer, veroorzaakt door een toename in het areaal verhard oppervlak, af te vlakken dient voldoende bergingscapaciteit in het watersysteem gecreëerd te worden. Berging van water kan gezocht worden in de bodem, in oppervlaktewater of in groenelementen. Het uitgangspunt voor berging is een bui die 1 keer in de 100 jaar voorkomt, waarbij geen wateroverlast mag optreden. De afvoer in stedelijk gebied mag de gemiddelde afvoer in landelijk gebied van 2 l/sec/ha niet overschrijden. Berging en infiltratie in de bodem is afhankelijk van het bodemtype en is niet altijd mogelijk.

Grondwater

In stedelijke gebieden is het freatisch grondwater van groot belang. Een te hoge grondwaterstand kan resulteren in grondwateroverlast, bijvoorbeeld in de vorm van water in de kruipruimte, te lage

grondwaterstanden daarentegen resulteren in verdroging. Het verlagen van grondwaterstanden in bestaande bebouwde gebieden kan resulteren in problemen in verband met bijvoorbeeld houten fundering maar ook natuurgebieden kunnen negatief beïnvloed worden wanneer het hydrologisch systeem veranderd. Bij nieuwe stedelijke gebieden is het uitgangspunt dat wijzigingen in de grondwaterstanden niet mogen resulteren in nadelige gevolgen voor andere gebieden. Het is dan ook belangrijk bij elk inrichtingsplan samen met het waterschap eerst vanuit het bestaande watersysteem vast te stellen wat de gewenste grondwaterstanden zijn. Om grondwateroverlast in stedelijke gebieden te voorkomen zijn de volgende ontwateringseisen richtinggevend. Voor verschillende typen grondgebruik gelden bij een halve maatgevende afvoer (een afvoer die 10 à 15 keer per jaar wordt overschreden) de volgende ontwateringseisen.

Grondgebruik ontwateringseisen:

- Woningen met kruipruimte: 0,7 m onder onderkant vloer.
- Woning zonder kruipruimte: 0,3 m onder onderkant vloer. (Nu worden secundaire wegen veelal als maatgevend aangehouden.)
- Drijvende woningen: geen ontwateringseis.
- Woningen op (houten) palen: Er mag geen verdroging optreden, grondwaterstand mag niet verlagen en de paalkoppen moeten onder de gemiddeld laagste grondwaterstanden blijven.
- Gangbare wegen (met grof zand cunet) primair: 1,0 m onder as van de weg.
- Gangbare wegen (met grof zand cunet) secundair: 0,7 m onder as van de weg.
- Gangbare wegen (met grof zand cunet) weg op polystyreen-hardschuim: circa 0,3 m onder as van de weg.
- Gangbare tuin/plantsoen: 0,5 m onder maaiveld.
- Industrierreinen: 0,7 m onder maaiveld.

Voor woningen is de ontwateringsdiepte afhankelijk van het woningtype. Voor woningen met een niet waterdichte kruipruimte geldt in het algemeen een ontwateringsdiepte van 0,20 m beneden de kruipruimtevloer, dat wil zeggen 0,70 m beneden het maaiveld. Het verdient aanbeveling om op de kruipruimtevloer een laagje grof, leemarm zand aan te brengen om capillaire verzadiging tegen te gaan. In gebieden waar de ontwateringsdiepte als eis niet gehaald wordt, dienen huizen zonder kruipruimte gebouwd worden of het terrein opgehoogd.

Om de ontwateringseisen te realiseren dient het oppervlaktewaterpeil en het technisch ontwerp hier op afgestemd te worden. Technische aspecten die van invloed zijn op de grondwaterstand zijn bodemtype, waterpeil, afstanden van waterlopen en drains en draindiepten. Indien de gewenste grondwaterstanden niet zijn te realiseren met sturing in peilen, waterlopen en drainage, bieden maatregelen als ophoging van het maaiveld, kruipruimteloos bouwen of een aangepaste inrichtingsvorm of een aangepaste functie wellicht een oplossing. Door creatief te zoeken naar van nature geschikte locaties dan wel aangepaste inrichtingsvormen (partieel ophogen van wegen en woningen, of minder gangbare vormen van woningen, wegen en tuinen) dient gestreefd te worden naar een inrichting tegen de laagste maatschappelijke kosten.

Het uitgangspunt is dat door de aanleg van nieuwe stedelijke gebieden er geen nadelige gevolgen mogen ontstaan in andere gebieden. Dat kan tot gevolg hebben dat het oppervlaktewaterpeil niet gewijzigd kan worden.

In de praktijk blijkt dat in nieuwe gebieden met weinig bergingscapaciteit in de bodem en waar met kruipruimten wordt gebouwd, een waterpeil in rust van 1,20 m minus maaiveld voldoende diep is om (eventueel met een goed ontworpen ringdrainage rond woningen) aan de ontwateringsdiepte kan worden voldaan. In bestaande gebieden dient bij peilwijzigingen extra aandacht besteed te worden aan de eventuele aanwezigheid van houten funderingen en funderingen op klei. Zijn die aanwezig dan mogen de gemiddeld laagste grondwaterstanden (GLG) niet verder worden overschreden (niet nog lager worden). Ook de aanwezigheid van oude bomen verdient aandacht. Volwassen bomen kunnen afsterven als de ontwateringsdiepte snel en drastisch worden veranderd en verder verlaagd worden

1 m minus maaiveld. Oude bomen kunnen zich niet meer aanpassen via hun wortelstelsel op grote veranderingen in het grondwater.

Invloed op de waterhuishouding

Het aanwezige of ontvangende oppervlaktewater dient niet alleen voldoende ruimte te hebben voor het afstromende hemelwater, maar ook aan de inrichting dient aandacht te worden besteed.

Voor een gezond watersysteem is de inrichting en het beheer van het bestaande of nieuw te realiseren oppervlaktewater belangrijk. Bij oppervlaktewatersystemen in stedelijk gebied wordt daarom gestreefd naar zo groot mogelijke eenheden, omdat dan het biologische reinigend vermogen het grootst is. Waterplanten vergroten ook het zelfreinigend vermogen. Bovendien krijgen algen minder kans zich te ontwikkelen als er veel waterplanten zijn. In meren is vastgesteld dat voor een goede waterkwaliteit 30-50% van het oppervlak bedekt moet zijn met waterplanten. Om dit te bereiken moet minimaal 10-20% van het water ondiep zijn (0,3 -0,5 m) en een goed doorzicht hebben.

Vanuit die ondiepe delen kunnen de waterplanten zich dan verder in het water verspreiden. De ondiepe delen moeten daarom zoveel mogelijk verspreid voorkomen. Natuurlijke oevers met flauwe onderwatertaluds of met ondiepe plasbermen leveren hieraan een bijdrage. Een randvoorwaarde hierbij is wel dat de benodigde afvoercapaciteit van waterlopen moet worden gehandhaafd. Daarnaast moeten diepe delen (dieper dan 1,2-1,5 m) aanwezig zijn om zo te voorkomen dat in de zomer het water te veel opwarmt en daardoor zuurstofloosheid en/of algenbloei ontstaat. Ook kunnen in de diepe delen vissen in strenge winters beter overleven. Natuurvriendelijke oevers kunnen een belangrijke rol spelen bij natuurontwikkeling in de stedelijke gebieden. Het netwerk van watersystemen (en de bijbehorende oevers) vormt bovendien een belangrijke ecologische verbinding en overloopgebied van de stad naar het buitengebied en de grote(re) natuurgebieden.

Als gevolg van het plan vindt een (tijdelijke) lozing van water in het oppervlaktewater plaats. In het kader van de Waterwet zijn lozingen in het oppervlaktewater vergunningplichtig en moet vergunning worden aangevraagd bij het waterschap.

Recreatie

Voor recreatief (mede)gebruik van waterhuishoudkundige infrastructuur (dijken, maaipaden, waterlopen etc.) is vaak toestemming van het waterschap nodig. Indien het recreatief (mede)gebruik aanpassingen in de waterhuishoudkundige infrastructuur vergt, is altijd een keurontheffing nodig. In dat geval moet het waterschap zo vroeg mogelijk betrokken worden. Zie hiervoor ook de Keur van het waterschap.

AANVULLENDE INFORMATIE met betrekking tot het plan(gebied):

- geen

BETROKKENHEID waterschap Hunze en Aa's

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het van belang om het waterschap verder te betrekken en rekening te houden met de in dit document aangegeven adviezen. Wij verzoeken u ons te informeren over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid en wat het uiteindelijk ontwerp/inrichting van het plangebied zal zijn.

Bij eventuele aanpassingen in het ontwerp en/of in de zienswijzen in relatie tot waterhuishoudkundige inrichting, adviseren wij de Digitale Watertoets nogmaals uit te voeren. In ieder geval wil het waterschap betrokken blijven en geïnformeerd worden bij de verdere planvorming van dit project. Graag het waterschap nader informeren over de verdere planuitwerking en eventueel een overleg plannen met de aangegeven contactpersoon van het waterschap.

Mocht u aanvullende informatie hebben met betrekking tot deze watertoets (schetsontwerpen, relevante documentatie etc.), raden wij u deze per mail op te sturen naar uw contactpersoon bij het waterschap. Vermeld in deze mail de projectnaam en datum waarop de digitale watertoets is ingediend. Met de extra informatie kunnen we een nog beter passend advies geven over uw specifieke situatie.

Bij eventuele vragen kunt u eveneens contact opnemen met uw contactpersoon van het waterschap via het algemene nummer 0598-693800.

LINKS Waterschap Hunze en Aa's:

- Keur + WVO (watervergunning):
http://www.hunzeenaas.nl/Vergunningen,Keur-WVO-schouw.html#De_Keur
<http://www.hunzeenaas.nl/Vergunningen,lozen-van-afvalwater>
- Beheerplan: <http://www.hunzeenaas.nl/Organisatie,ontwerp-beheerplan-2010-2015>
- Noodberging: <http://www.hunzeenaas.nl/binaries/website/documenten/waterbergingsgebieden.pdf>
- Watersysteemplannen: <http://www.hunzeenaas.nl/Themas,Watersystemen2.html>

© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

Code: 20110610-33-3057

Datum: 2011-06-10

Plangebied:

Heeft u een kaartlaag geraakt?

nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Aa en Hunze

Vragen:

1) Betreft het een plan dat slechts een wijziging van de bestemming als doel heeft zonder fysieke aanpassing van het nu al bestaande plan?

nee

2) Worden in het plan meer dan 10 nieuwe wooneenheden of een industrieterrein gerealiseerd?

nee

3) Maakt het plan onderdeel uit van een groter plangebied dat in ontwikkeling is of wordt genomen?

nee

4) Betreft het een nieuw verhard oppervlak in het landelijk gebied groter dan 1500 m² of in het stedelijk gebied groter dan 150 m²?

ja

5) Is er sprake van afstromend hemelwater van verhard oppervlak met meer dan 50 parkeerplaatsen en/of een openbare weg met meer dan 1000 voertuigbewegingen per dag?

nee

6) Wordt het afvalwater op een ander of nieuw overnamepunt aangeboden?

1/3

nee

7) Is er in of rondom het plangebied regelmatig sprake van wateroverlast uit: grondwater, oppervlaktewater en/of water op straat?

nee

8) Heeft het plan een permanente waterpeilverandering van + of - 10 cm tot gevolg ten opzichte van het huidige streefpeil?

nee

9) Ligt het plangebied in het stedelijk gebied?

ja

10) Ligt het plangebied in het landelijk gebied?

nee

11) Is er in of grenzend aan het plangebied bestaand oppervlaktewater aanwezig?

nee

12) Neemt door het plan de hoeveelheid verharding toe? Zo ja, hoeveel?

Maximaal 500 m²

13) Vindt er een tijdelijke of permanente onttrekking van grondwater plaats?

nee

14) Is recreatie (mede)gebruik van waterhuishoudkundige infrastructuur in het plangebied onderdeel van de planvorming?

nee

15) Vindt er als gevolg van het plan een tijdelijke of permanente lozing van water op het oppervlaktewater plaats?

nee

16) Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?

2/3

nee

17) Zijn er bedrijfsmatige activiteiten die het oppervlaktewater verontreinigen door afstromend hemelwater?

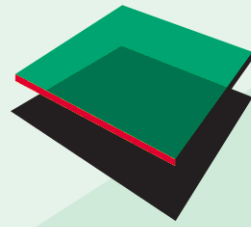
nee

© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit

document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

3/3

BIJLAGE 2

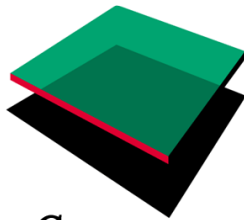


Companen

Gemeente Aa en Hunze

Woonwensenonderzoek Gieterveen

22 december 2010



Companen
waar wonen beweegt

Projectnr. 1680.102

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

Gemeente Aa en Hunze

Woonwensenonderzoek Gieterveen

22 december 2010

Inhoud

1. Inleiding	1
1.1. Vraagstelling	1
1.2. Methode van onderzoek	1
1.3. Responsverantwoording	1
1.4. Leeswijzer	2
2. Ontwikkelingen in bevolking en woningvoorraad	3
2.1. Gemeente Aa en Hunze	3
2.2. Bevolkingsontwikkeling Gieterveen	4
2.3. Huishoudensontwikkeling Gieterveen	4
3. Woonwensen	5
3.1. Starters (mede op basis profiel Annen en omgeving)	6
3.2. Eén – en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar	7
3.3. Gezinnen	8
3.4. Eén – en tweepersoonshuishoudens ouder dan 55 jaar	9
3.5. Samenvattend: enquête geeft een realistisch beeld	10
4. Verhuisgedrag	12
4.1. Verhuisgedrag en kernbinding	12
4.2. Verdieping van enkele woonwensen	14
5. Dynamiek en fricties op de woningmarkt	18
5.1. Vraag en aanbod in de kern Gieterveen	19
5.2. Invloed economische crisis	23
6. Wonen en ouder worden	26
7. Conclusies en aanbevelingen	29
7.1. Gieterveen	29

1. Inleiding

De gemeente Aa en Hunze wil goed zicht krijgen op de wensen van inwoners van de kern Gieterveen. Hiertoe heeft zij een klantonderzoek laten uitvoeren onder inwoners van deze kernen. Dit onderzoek biedt een gedetailleerd, verdiepend en realistisch inzicht in de wensen van mensen, hun waardering van het wonen, en hun motieven bij beslissingen rond het wonen. Belangrijk daarbij is dat de uitkomsten vooral ook bruikbaar zijn bij het gesprek dat wordt gevoerd rondom het wonen in deze kern, tussen de gemeente, woningcorporatie en Dorpsbelangen. Deze partijen kunnen zich vinden in de uitkomsten van dit onderzoek,

1.1. Vraagstelling

De vraagstelling van de gemeente Aa en Hunze luidt als volgt:

Breng van inwoners van Gieterveen de wensen in beeld ten aanzien van:

- De huidige woning (waardering, eventuele aanpassingen);
- De gewenste woning (type, kwaliteiten, ligging, uitstraling);
- Hun woonomgeving, sociale omgeving en de binding aan de eigen omgeving;
- Verhuisplannen, en motieven om al dan niet deze ook te verwezenlijken;
- Verhuisrichting: blijft men liever in de huidige kern of geeft men de voorkeur aan nabijheid van voorzieningen;
- Behoefte aan (zorg)diensten;
- Bereidheid tot aanpassen van de eigen woning om lang zelfstandig te blijven wonen.

1.2. Methode van onderzoek

Alle zelfstandige huishoudens in de Gieterveen zijn aangeschreven en hebben een schriftelijke vragenlijst ontvangen. Dorpsbelangen heeft deze vervolgens huis-aan-huis opgehaald. Daarnaast is de mogelijkheid geboden om de vragenlijst op internet in te vullen. Door de combinatie van deze methoden is getracht een zo groot mogelijke respons te behalen.

Thuiswonende jongeren tussen de 18 en 30 jaar, de potentiële starters op de woningmarkt, zijn persoonlijk aangeschreven en hebben de mogelijkheid gehad mee te doen aan het onderzoek door middel van een internetvragenlijst.

1.3. Responsverantwoording

Bij de zelfstandige huishoudens is een respons gehaald van 30%. Dit resultaat is mede bereikt doordat Dorpsbelangen de schriftelijke vragenlijsten huis-aan-huis heeft opgehaald

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de respons per methode. Van de 47 aangeschreven potentiële starters hebben slechts 5 de internetvragenlijst ingevuld.

	Zelfstandige huishoudens				Starters		
Kern	Aangeschreven	Respons internet	Respons schriftelijk	Respons totaal %	Aangeschreven	Respons	%
Gieterveen	409	41	79	30%	47	5	11%

De respons in de kern Gieterveen is niet hoog genoeg om representatieve uitspraken te kunnen doen. De resultaten moeten als meer indicatief gelezen worden. Let wel, deze respons is het hoogst haalbare. In de eerste plaats is iedereen aangeschreven, waarna men zowel via internet als schriftelijk deel heeft kunnen nemen aan het onderzoek. Bovendien zijn de schriftelijke vragenlijsten huis-aan-huis opgehaald door Dorpsbelangen.

1.4. Leeswijzer

De opzet van de rapportage is als volgt:

Hoofdstuk 2: gaat in op de ontwikkelingen in bevolking en huishouding. Hier kijken we voor de gehele gemeente vooruit tot 2040 en voor de kernen tot 2025.

Hoofdstuk 3: geeft een beeld van de woningvoorkeuren van de verschillende verhuiscategorieën.

Hoofdstuk 4: laat zien wat het verhuisgedrag is en geeft een verdieping op enkele woonwensen zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

Hoofdstuk 5: brengt de woningmarktsituatie voor de kernen in beeld. Hierin wordt geschetst wat vraag en aanbod zullen zijn op de woningmarkt en waar de fricties liggen. Tevens wordt ingegaan op de gevolgen van de economische crisis.

Hoofdstuk 6: heeft als thema wonen en ouder worden. Hierin wordt ingegaan op geschiktheid van de woning en woningaanpassing.

In hoofdstuk 7 tenslotte vatten we de conclusies kort samen en geven een advies voor woningbouwprogramma voor de kern.

2. Ontwikkelingen in bevolking en woningvoorraad

Dit onderzoek heeft betrekking op de kern Gieterveen. Om een beeld te geven van bevolkings- en huishoudensontwikkeling maken wij gebruik van de provinciale bevolkingsprognose (2009) voor de gemeente Aa en Hunze als geheel. Aan de hand van de leeftijdsopbouw van alle kernen vertaalden we de gemeentelijke cijfers door naar een prognose voor elke kern, met een vooruitblik tot 2020. We gaan uit van de eigen ontwikkeling van de kern, dus zonder rekening te houden met eventuele bouwprogramma's. Zo ontstaat een onderling vergelijkbaar, neutraal beeld van de bevolkingsontwikkeling van de kern zelf. Maar let wel: de realiteit is anders, zoals ook elke andere prognose slechts een zo goed mogelijk inschatting van de toekomst is.

2.1. Gemeente Aa en Hunze

Bevolking: daling zet in

Voor we ingaan op de afzonderlijke kernen kijken we eerst naar de gehele gemeente. Hierbij wordt een doorkijk gegeven naar 2040.

Tabel 2.1 Bevolkingsprognose Aa en Hunze 2010-2040

	2010	2020	2030	2040	Saldo 2010-2040	Procentuele groei
<25 jaar	6.670	5.330	3.950	3.470	-3.200	-47%
25 tot 34 jaar	1.820	1.740	1.620	970	-850	-47%
35 tot 44 jaar	3.590	2.520	2.310	2.100	-1.490	-42%
45 tot 54 jaar	4.300	3.680	2.520	2.430	-1.870	-43%
55 tot 64 jaar	4.260	4.400	3.990	2.640	-1.620	-38%
65 tot 74 jaar	2.670	3.910	4.110	3.690	+1.020	+38%
>75 jaar	2.250	2.690	3.690	4.360	+2.110	+94%
Totaal	25.560	24.270	22.190	19.660	-5.900	-23%

Bron: Bevolkingsprognose XVII Provincie Drenthe (2009)

We zien in de provinciale prognose een afname van het aantal inwoners voor de gemeente Aa en Hunze. Tot 2020 neemt de bevolking af met ongeveer 5%, daarna zet de daling forser in met -8% tot 2030. In de periode tot 2040 zal de totale bevolking afnemen met 23%. Waar het totaal aantal inwoners afneemt, zien we een sterke stijging van het aantal ouderen. Het aantal ouderen boven de 75 jaar verdubbelt bijna. Deze ontwikkeling zal ook gevolgen hebben voor de woningbehoefte, deze groep heeft specifieke eisen en wensen met betrekking tot de woning.

Tabel 2.2 Huishoudensprognose Aa en Hunze 2010-2040

Aa en Hunze	2010	2020	2030	2040
Aantal huishoudens	10.680	10.830	10.540	9.470

Bron: Bevolkingsprognose XVII Provincie Drenthe (2009)

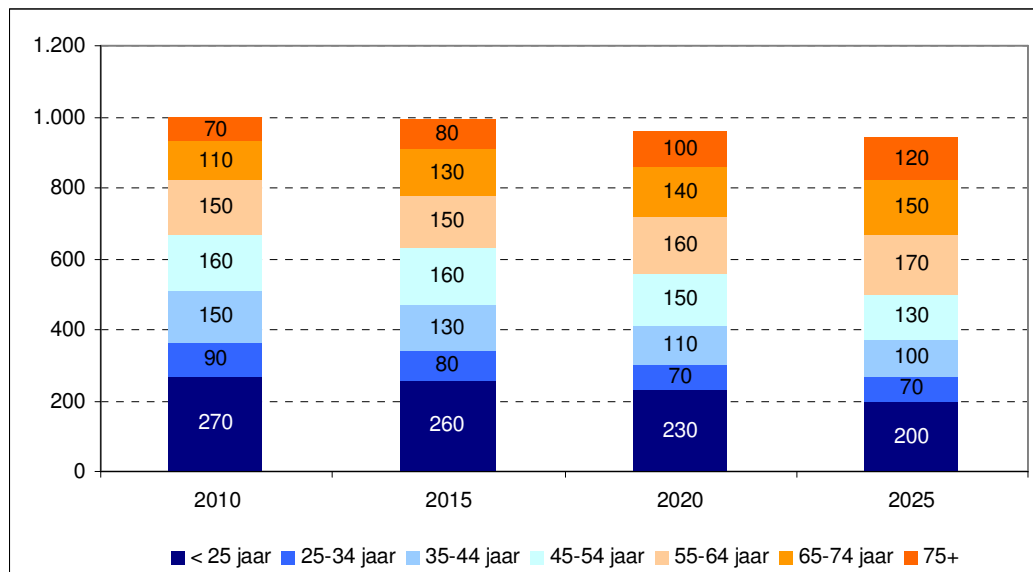
We zien dat tot 2020 het aantal huishoudens nog licht toeneemt voor de gehele gemeente Aa en Hunze. Tot 2030 neemt het aantal huishoudens vervolgens iets af. Na 2020 zet deze daling veel scherper door met als resultaat een kleine 9.500 huishoudens

in 2040. Dit betekent een daling van ruim 10% ten opzichte van het aantal huishoudens in 2010. Het is belangrijk dit beeld in gedachten te houden bij de beslissingen die gemaakt moeten worden voor de langere termijn.

2.2. Bevolkingsontwikkeling Gieterveen

In Gieterveen zien we tot 2025 een lichte daling van het aantal inwoners. Waren dat er in 2010 nog 1000, in 2025 is dit aantal afgenomen tot 940. We zien, hoewel de kern Gieterveen relatief gezien jong is, dat er duidelijk sprake is van ontgroening en vergrijzing van de bevolking.

Figuur 2-1 Gieterveen. Bevolkingsprognose 2010-2025

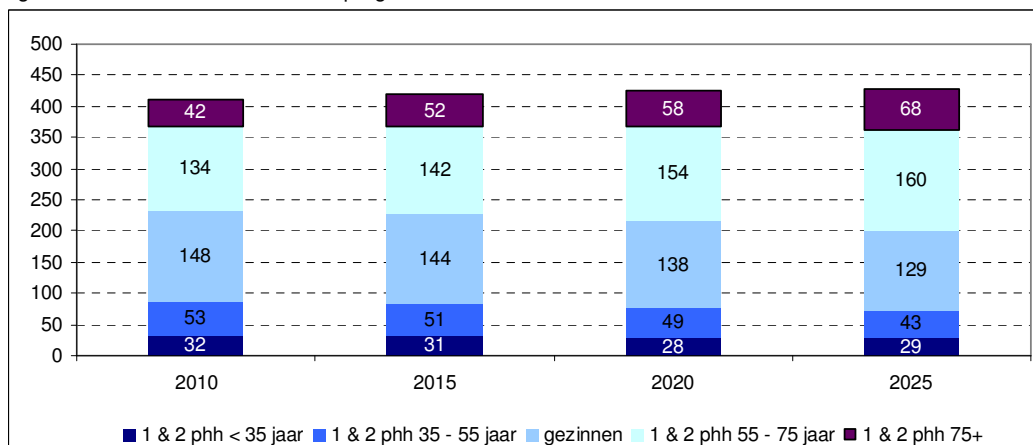


Bron: Bevolkingsprognose XVII Provincie Drenthe, bewerking Companen(2010)

2.3. Huishoudensontwikkeling Gieterveen

We zien in Gieterveen dat het aantal huishoudens nog lichtjes toeneemt van 410 naar 430, ondanks de afname van de bevolking. Dit is te verklaren door gezinsverdunning die plaatsvindt. Het aandeel oudere huishoudens wordt steeds groter.

Figuur 2-2 Gieterveen. Huishoudensprognose 2010-2025



Bron: Bevolkingsprognose XVII Provincie Drenthe, bewerking Companen(2010)







3. Woonwensen

In dit hoofdstuk beschrijven we de woonwensen van zelfstandige huishoudens en starters die verhuisgeneigd zijn in de onderzochte kern. Naar wat voor type woning is men op zoek? Hoeveel mag de woning kosten? En wat voor woning laat men achter als men daadwerkelijk gaat verhuizen? Deze kwalitatieve woningbehoefte verschilt per doelgroep. Daarom onderscheiden wij de volgende doelgroepen:

- een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar (ca. 25 huishoudens die binnen 5 jaar willen verhuizen);
- gezinnen (ca. 15 huishoudens die binnen 5 jaar willen verhuizen);
- een- en tweepersoonshuishoudens boven de 55 jaar (ca. 25 huishoudens die binnen 5 jaar willen verhuizen);
- starters (slechts 5 starters uit Gieterveen hebben gereageerd, voor het opstellen van een profiel van de startende huishoudens maken we daarom mede gebruik van de gegevens uit het onderzoek in Annen. De totale groep die meegenomen wordt op basis van bevolkingsontwikkeling is groter; we houden rekening met ca. 25 startende huishoudens in de komende 10 jaar.)

Wij richten ons in dit hoofdstuk op de voorkeuren van respondenten die aangeven binnen vijf jaar te willen verhuizen binnen de gemeente Aa en Hunze. Per doelgroep wordt het huidige en gewenste woningprofiel gepresenteerd, gevolgd door een top 3 van woonvoorkeuren op basis van woonbeelden. Aan het einde van het hoofdstuk vatten we de belangrijkste resultaten per doelgroep even samen.

3.1. Starters (mede op basis profiel Annen en omgeving)

Demografische ontwikkeling	2010: → 2020: 25 starters		
	Tot 23 jaar	Ouder dan 23 jaar	
Huur of koop	Huurwoning	34%	25%
	Koopwoning	40%	42%
	Geen voorkeur	26%	33%
Prijsklassen	Huur tot € 355	33%	14%
	Huur € 355 - € 450	38%	43%
	Huur € 450 - € 550	14%	29%
	Huur € 550 - € 650	10%	14%
	Huur € 650 - € 800	5%	-
	Huur meer dan € 800	-	-
	Koop tot € 125.000	21%	33%
	Koop € 125.000-€ 150.000	-	22%
	Koop € 150.000-€175.000	50%	22%
	Koop € 175.000-€200.000	13%	11%
	Koop € 200.000-€250.000	13%	11%
	Koop € 250.000-€300.000	4%	-
	Koop meer dan €300.000	-	-
Woningtypen	Rij-hoekwoning	32%	58%
	2-onder-1-kap	26%	25%
	Vrijstaande woning	23%	-
	Appartement zonder lift	6%	-
	Appartement met lift	3%	-
	Bovenwoning	-	17%
	Benedenwoning	3%	-
	Overig	9%	-
Top 3	Koop	Huur	
woningvoorkeur	 1 10%	 39 9%	
	 2 10%	 26 6%	
	 6 9%	 32 6%	

3.2. Eén – en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar

Demografische ontwikkeling	2010:85 → 2020: 76 huishoudens (-11%)			
		Huidige situatie	Gewenste situatie	
Huur of koop	Huurwoning	17%	14%	
	Koopwoning	83%	56%	
	Geen voorkeur	/	30%	
Prijsklassen	Huur tot € 355	50%	-	
	Huur € 355 - € 450	-	100%	
	Huur € 450 - € 550	50%	-	
	Huur € 550 - € 650	-	-	
	Huur € 650 - € 800	-	-	
	Huur meer dan € 800	-	-	
	Koop tot € 150.000	-	8%	
	Koop € 150.000-€ 200.000	6%	28%	
	Koop € 200.000-€250.000	60%	44%	
	Koop € 250.000-€300.000	6%	9%	
	Koop € 300.000-€350.000	-	-	
	Koop € 350.000-€400.000	-	11%	
	Koop meer dan €400.000	28%		
Woningtypen	Rij-hoekwoning	20%	30%	
	2-onder-1-kap	10%	-%	
	Vrijstaande woning	60%	40%	
	Appartement zonder lift	-	-	
	Appartement met lift	-	10%	
	Grondgebonden seniorenwoning	-	-	
	Overig	10%	20%	
	Top 3 woningvoorkeur	Koop		Huur
 12		43%	 26	30%
 5		12%	 27	20%
 8		12%	 25	15%

3.3. Gezinnen

Demografische ontwikkeling	2010: 148 → 2020: 138 huishoudens (-7%)			
		Huidige situatie	Gewenste situatie	
Huur of koop	Huurwoning	10%	18%	
	Koopwoning	90%	75%	
	Geen voorkeur	/	7%	
Prijsklassen	Huur tot € 355	-	-	
	Huur € 355 - € 450	-	-	
	Huur € 450 - € 550	50%	29%	
	Huur € 550 - € 650	50%	71%	
	Huur € 650 - € 800	-	-	
	Huur meer dan € 800	-	-	
	Koop tot € 150.000	3%	-	
	Koop € 150.000-€ 200.000	9%	-	
	Koop € 200.000-€250.000	40%	47%	
	Koop € 250.000-€300.000	14%	15%	
	Koop € 300.000-€350.000	6%	15%	
	Koop € 350.000-€400.000	8%	9%	
	Koop meer dan €400.000	20%	15%	
Woningtypen	Rij-hoekwoning	11%	-	
	2-onder-1-kap	34%	7%	
	Vrijstaande woning	51%	79%	
	Appartement zonder lift	-	-	
	Appartement met lift	-	7%	
	Grondgebonden seniorenwoning	-	-	
	Overig	4%	7%	
	Top 3 woningvoorkeur	Koop		Huur
		25%		43%
		25%		29%
		16%		29%

3.4. Eén – en tweepersoonshuishoudens ouder dan 55 jaar

Demografische ontwikkeling	2010: 176 → 2020: 212 huishoudens (+21%)			
		Huidige situatie	Gewenste situatie	
Huur of koop	Huurwoning	17%	49%	
	Koopwoning	83%	26%	
	Geen voorkeur	/	25%	
Prijsklassen	Huur tot € 355	-	17%	
	Huur € 355 - € 450	50%	37%	
	Huur € 450 - € 550	50%	29%	
	Huur € 550 - € 650	-	17%	
	Huur € 650 - € 800	-	-	
	Huur meer dan € 800	-	-	
	Koop tot € 150.000	3%	-	
	Koop € 150.000-€ 200.000	21%	39%	
	Koop € 200.000-€250.000	32%	24%	
	Koop € 250.000-€300.000	18%	9%	
	Koop € 300.000-€350.000	9%	11%	
	Koop € 350.000-€400.000	11%	9%	
	Koop meer dan €400.000	6%	8%	
Woningtypen	Rij-hoekwoning	14%	-	
	2-onder-1-kap	8%	11%	
	Vrijstaande woning	59%	11%	
	Appartement zonder lift	2%	4%	
	Appartement met lift	-	23%	
	Grondgebonden seniorenwoning	3%	37%	
	Overig	14%	14%	
Top 3 woningvoorkeur	Koop		Huur	
	 5	24%	 43	36%
	 19	15%	 41	14%
	 21	15%	 35	14%

3.5. Samenvattend: enquête geeft een realistisch beeld

We zien dat de verschillende doelgroepen over het algemeen een redelijk realistisch beeld geven van hun woonwensen in het licht van de huidige marktomstandigheden. Samengevat hieronder de belangrijkste woonwensen naar doelgroep.

Starters in het kort

- De komende 10 jaar zullen er naar verwachting ongeveer 25 startende huishoudens op de markt komen. Aangezien er slechts vijf starters uit Gieterveen hebben gereageerd, baseren we het vraagprofiel van de startende huishoudens mede op de gegevens uit het onderzoek in Annen. Slecht één starter uit Gieterveen geeft aan binnen 1 tot 2 jaar zelfstandig te willen gaan wonen. De acute vraag is dus redelijk beperkt.
- Ruwweg wil eenderde huren en 40% kopen, de rest heeft geen voorkeur;
- Rij-hoekwoningen zijn favoriet, gevolgd door ruimere gezinswoningen;
- Bij starters tot 23 jaar ligt het accent bij huurprijs tot € 355 en €355 tot €450; Bij de starters boven de 23 jaar ligt het accent bij de categorie €355 tot €550
- Bij de starters tot 23 jaar zien we nog wel een redelijk ambitieuze koopwens tussen de €150.000 en €175.000.
- Starters boven de 23 jaar geven aan voornamelijk te –intussen iets meer realiteitszin-zoeken tot €150.000.

Starters schatten de markt reëel in, hebben een reëel ambitieniveau. In geval ze slagen, maken ze een relatief bescheiden start. Neemt de conjunctuur toe, zal naar verwachting de kooporiëntatie ook weer toenemen.

Kleine huishoudens tot 55 jaar

- Aantal neemt af met een kleine 10 huishoudens in de komende tien jaar (-11%);
- De huishoudens tot 55 jaar willen de stap maken van huur naar koop, een groot deel heeft nog geen voorkeur.
- Met name vrijstaande woningen en royale eengezinswoningen zijn gewenst.
- Huurprijs: accent €355 tot € 450; voor de dure huur lijkt volgens deze gegevens geen ruimte.
- Koopprijs: accent komt te liggen bij zowel dure koopwoningen voor doorstromers in de koop, maar ook de goedkope koopwoningen voor de doorstromers vanuit de huursector.

Deze huishoudens vertonen een beperkt *opstroomprofiel* van een huur- naar een koopwoning en van kleinere gezinswoningen naar ruimere gezinswoningen.

Gezinnen

- Aantal neemt af met 10 huishoudens in de komende tien jaar (-7%);
- Het overgrote deel van de gezinnen woont al in een koopwoning, in de gewenste situatie zien we dat dit beeld in stand blijft.
- De vrijstaande woningen zijn het meest gewenst.
- Huurprijs: accent op een huur tussen €550 en € 650;

- Koopprijs: vrij gespreid beeld. Bijna de helft wil niet meer betalen dan € 250.000, maar ook zoekt ruim een kwart nog een woning van meer dan € 350.000.

Gezinnen laten nog wel vrij ambitieuze woonwensen zien. Zij zijn vooral op zoek naar een kwaliteitsslag. Van de huidige over het algemeen ook al ruime gezinswoning willen zij een stap maken naar een vrijstaande woning. Het is de vraag in welke mate deze groep haar wensen waar kan maken in de huidige woningmarkt.

Kleine huishoudens 55 jaar en ouder

- Aantal groeit met 35 huishoudens in de komende tien jaar (+21%);
- Vergeleken met de huidige situatie (ruim 80% heeft een koopwoning) is er duidelijk een beweging naar de huursector te zien. Bijna de helft zoekt een huurwoning en een kwart twijfelt nog tussen huren en kopen;
- Ongeveer een kwart zoekt een appartement met lift en ca. 40% gaat voor een grondgebonden seniorenwoning.
- Huurprijs: een vrij gespreid beeld, 17% zoekt een woning tot €355, tegenover 37% die een woning zoekt tussen €355 en €450; bijna de helft zoekt een woning boven €450 tot maximaal €650.
- Koopprijs: gespreid beeld, tweederde zoekt onder de € 250.000, één derde daarboven, slechts 8% wil meer dan €400.000 uitgeven.

De huishoudens boven de 55 jaar maken de omgekeerde weg van de jongere huishoudens, van koop naar huur. En dan uiteraard naar meer geschikte huisvesting om zolang mogelijk in de woning te kunnen blijven wonen.

4. Verhuisgedrag

4.1. Verhuisgedrag en kernbinding

In tabel 4.1 is te zien hoe groot het percentage huishoudens is dat wil verhuizen.

Tabel 4.1. Gieterveen. Verhuiscapaciteit in de komende vijf jaar

	1/2 persoons huishouden tot 55 jaar	1/2 persoons huishouden boven 55 jaar	Gezinnen	Starters
Niet verhuiscapaciteit	51%	70%	69%	31%
Verhuiscapaciteit binnen 5 jaar	25%	15%	11%	69%
Verhuiscapaciteit bij geschikt aanbod	25%	15%	20%	-
Totaal	100%	100%	100%	100%
Absoluut	85	175	150	22

Bron: Woonwensenonderzoek Companen (2010)

- 25% van de 1-2 persoons huishoudens tot 55 jaar geeft aan van plan te zijn binnen 5 jaar te verhuizen, nog eens 25% overweegt te verhuizen bij geschikt aanbod. Bij de kleine huishoudens boven de 55 jaar ligt de verhuiscapaciteit met 15% iets lager. Gezinnen zijn met 11% het minst direct verhuiscapaciteit, 20% zou bij geschikt aanbod wel willen verhuizen.
- Tweederde van de starters geeft aan binnen vijf jaar zelfstandig te willen gaan wonen. Eénderde gaat niet verhuizen of op kamers wonen en betreft dus geen zelfstandige woning.

Blijft men trouw aan het eigen dorp?

We zien dat met name gezinnen en oudere huishoudens gehecht tot zeer gehecht zijn aan het eigen dorp. Van de kleine huishoudens tot 55 jaar geeft 28% aan in het geheel niet gehecht te zijn aan het dorp.

Tabel 4.2. Gieterveen. Gehecht aan dorp?

	1/2 persoons huishouden tot 55 jaar	1/2 persoons huishouden boven 55 jaar	Gezinnen	Starters
Zeer gehecht	9%	20%	25%	40%
Gehecht	10%	31%	48%	31%
Neutraal	15%	40%	10%	22%
Niet gehecht	38%	5%	18%	7%
In het geheel niet gehecht	28%	5%	0%	0%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Absoluut	85	175	150	22

Bron: Woonwensenonderzoek Companen (2010)

Als we kijken naar de kernbinding zien we dit beeld ook terugkomen.

Tabel 4.3. Gieterveen. Kernbinding per doelgroep

	1/2 persoons huishouden tot 55 jaar	1/2 persoons huishouden boven 55 jaar	Gezinnen	Starters
Binnen dorp	0%	15%	7%	75%
Binnen gemeente	22%	53%	30%	2%
Buiten gemeente	78%	32%	63%	23%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Absoluut	22	26	16	15

Bron: Woonwensenonderzoek Companen (2010)

Als men buiten het eigen dorp zoekt, waar zoekt men dan voornamelijk? Een groot deel van alle doelgroepen zoekt buiten de eigen gemeente. Het blijkt dat men niet zozeer in de directe omgeving zoekt, maar bij wijze van spreke zich oriënteert op geheel Nederland. Met andere woorden is de bestemming nogal diffuus en valt op dat men de regio wil verlaten.

Tabel 4.4. Gieterveen. Verhuisrichting

Van	Naar	Eigen kern(en)	Annen	Gieter	Rolde	Overige kernen binnen gemeente	Buiten gemeente	Aantal
1/2 persoons huishouden tot 55 jaar		0%	-	-	-	22%	78%	22
1/2 persoons huishouden boven 55 jaar		15%	-	43%	-	-	32%	26
Gezinnen		7%	-	7%	7%	16%	63%	16

Bron: Woonwensenonderzoek Companen (2010)

Belangrijkste verhuisredenen

We hebben aan iedereen met een verhuiscens gevraagd wat de belangrijkste verhuisredenen zijn. We maken hierbij een onderscheid tussen doorstromers en vertrekkers. Doorstromers zijn mensen die in de kern willen blijven wonen, en vertrekkers geven aan te willen verhuizen naar een andere kern of gemeente. In de onderstaande tabel zijn de meest genoemde redenen opgesomd.

Tabel 4.5. Gieterveen. Top verhuisredenen doorstromers en vertrekkers Gieterveen

Doorstromers		Vertrekkers	
Wil een kleinere woning	56%	Vanwege bereikbaarheid voorzieningen	25%
Vanwege leeftijd/gezondheid	37%	Wil een grotere woning	25%
Wil een grotere woning	25%	Vanwege leeftijd/gezondheid	23%
		Wil een kleinere woning	14%
		Wil gelijkvloers wonen	12%

Bron: Woonwensenonderzoek Companen (2010)

Ook starters hebben verhuisredenen, deze redenen liggen redelijk voor de hand. Het overgrote deel wil gewoon het huis uit en zelfstandig gaan wonen. Een kleiner deel doet dat vanwege huwelijk of gaat samenwonen. Een veel kleiner deel geeft aan dat dichterbij bij werk of studie willen wonen een belangrijke reden is om te gaan verhuizen.

Tabel 4.6. Gieterveen. Top 4 verhuisredenen starters

Wil zelfstandig gaan wonen	77%
Samenwonen/huwelijk	38%
Dichterbij werk/studie willen wonen	7%
Dichterbij vrienden/familie willen wonen	3%

Bron: Woonwensenonderzoek Companen (2010)

4.2. Verdieping van enkele woonwensen

Collectief particulier opdrachtgeverschap

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Binnen verschillende gemeenten worden momenteel betaalbare koopwoningen ontwikkeld onder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dit betekent dat een groep mensen met elkaar, onder begeleiding van een externe deskundige, een stuk grond aankoopt of toegewezen krijgt en daar zelf hun woning bouwt. De potentiële kopers organiseren zelf het hele proces van ontwerp van de woning tot de daadwerkelijke bouw. Dit vereist een flinke inspanning en een goed samenwerking. Het voordeel is dat de woningen tegen lagere kosten kunnen worden gerealiseerd dan een reguliere koopwoning. De risico's binnen de ontwikkeling zijn echter ook voor de kopers. Gemeente en / of een woningcorporatie kunnen hierin begeleiden.

Aan iedereen met een verhuishwens is de vraag gesteld of men interesse heeft in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De onderstaande tabel geeft weer hoe de verschillende groepen staan tegenover dit concept die binnen 5 jaar verhuishgeneigd zijn.

Tabel 4.7. Gieterveen. Interesse in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

	1/2 persoons huishouden tot 55 jaar	1/2 persoons huishouden boven 55 jaar	Gezinnen	Starters
Ja	9%	10%	12%	23%
Nee	67%	58%	56%	34%
Misschien	24%	32%	32%	43%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Absoluut	22	26	16	15

Bron: Woonwensenonderzoek Companen (2010)

- Ongeveer 10% van de verhuigeneigde huishoudens heeft interesse in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.
- Veruit het grootste deel (meer als de helft) geeft aan geen interesse te hebben.

Kopen van de huidige huurwoning

Veel corporaties bieden hun huurders de mogelijkheid om de eigen huurwoning te kopen. Om inzicht te krijgen in deze behoefte hebben wij, respondenten die aangeven in een huurwoning te wonen, gevraagd of men geïnteresseerd is de huidige huurwoning tegen marktprijs te kopen. Uit de onderstaande tabel blijkt dat met name gezinnen aangeven wel geïnteresseerd te zijn. De praktijk leert dat, als de mogelijkheid zich voordoet, slechts een klein deel van de huishoudens ook daadwerkelijk gebruik maakt van de mogelijkheid de huurwoning te kopen.

Oudere huishoudens geven aan geen interesse te hebben in het kopen van de huurwoning. Dit is een logisch beeld, deze groep maakt veelal juist de stap van een koopwoning naar een huurwoning.

Tabel 4.8. Gieterveen. Interesse in kopen huurwoning tegen marktprijs

	1/2 persoons huishouden tot 55 jaar	1/2 persoons huishouden boven 55 jaar	Gezinnen
Ja	0%	0%	50%
Nee	50%	100%	50%
Misschien	50%	0%	0%
Totaal	100%	100%	100%
Absoluut	15	25	15

Bron: Woonwensenonderzoek Companen (2010)

Voorkeur voor nieuwbouw of een bestaande woning

Het grootste gedeelte van de huishoudens heeft geen voorkeur voor een nieuwbouwwoning of een bestaande woning. Bij oudere huishoudens en gezinnen ligt de voorkeur voor nieuwbouw iets hoger dan voor de huishoudens tot 55 jaar.

Tabel 4.9. Gieterveen. Voorkeur nieuw- of bestaand bouw.

	1/2 persoons huishouden tot 55 jaar	1/2 persoons huishouden boven 55 jaar	Gezinnen	Starters
Een nieuwbouwwoning	14%	31%	25%	13%
Een bestaande woning	16%	15%	19%	26%
Geen voorkeur	70%	54%	56%	61%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Aantal	22	26	16	15

Bron: Woonwensenonderzoek Companen (2010)

Zelfbouw

Vervolgens is aan huishoudens met een voorkeur voor nieuwbouw de vraag gesteld of men dan zelf een woning zou willen bouwen op een kavel of een kant en klare nieuwbouwwoning in een project zou willen betrekken. Uit de onderstaande tabel blijkt dat jonge huishoudens tot 55 jaar en gezinnen een sterke voorkeur hebben om zelf een woning te realiseren op een kavel. Uitgezet in absolute cijfers gaat het maar om enkele huishoudens.

Tabel 4.10. Gieterveen. Nieuwbouw: zelfbouw of project?

	1/2 persoons huishouden tot 55 jaar	1/2 persoons huishouden boven 55 jaar	Gezinnen	Starters
Zelf bouwen	100%	19%	55%	0%
Project	0%	50%	12%	39%
Geen voorkeur	0%	31%	33%	44%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Aantal	3	8	4	2

Bron: Woonwensenonderzoek Companen (2010)

Aan alle huishoudens met een voorkeur voor nieuwbouw, dus zowel zelf realiseren als projectbouw, is gevraagd hoe groot de kavel zou moeten zijn.

Tabel 4.11. Gieterveen. Grootte kavel nieuwbouw

	1/2 persoons huishouden tot 55 jaar	1/2 persoons huishouden boven 55 jaar	Gezinnen	Starters
Kleiner dan 250 m ²	0%	0%	0%	17%
250-350 m ²	0%	33%	0%	50%
350-450 m ²	0%	0%	14%	25%
450-600 m ²	0%	33%	24%	7%
Groter dan 600 m ²	100%	33%	62%	1%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Aantal	3	8	4	2
--------	---	---	---	---

Bron: Woonwensenonderzoek Companen (2010)

Er lijkt een duidelijke voorkeur te zijn voor royale kavels. Huishoudens tot 55 jaar willen een kavel van meer dan 600m², bij huishoudens boven de 55 jaar zien we dat men ook al tevreden is met een kleinere kavel. Voor gezinnen moet de kavel minimaal 350m² zijn. Starters nemen genoeg met een kleinere kavel, dit sluit aan bij de financiële mogelijkheden die zij in het algemeen hebben.

5. Dynamiek en fricties op de woningmarkt

Door de gewenste en huidige woonsituatie van alle doelgroepen met elkaar te confronteren ontstaat een 'vraag-aanbodbalans' die zicht geeft op de fricties op de woningmarkt van Gieterveen. We geven op deze manier de dynamiek weer die op de woningmarkt kan ontstaan op het moment dat alle verhuiscapabele huishoudens hun verhuiscapaciteit ook daadwerkelijk gaan invullen. Deze gebeurtenis is hypothetisch, omdat nooit sprake zal zijn van passend aanbod voor alle verhuiscapabele huishoudens tegelijkertijd. Toch geeft het beeld dat ontstaat in 'kansrijke segmenten' en 'kwetsbare segmenten' een waardevol inzicht in de *kwantitatieve* kansen en risico's op de lokale woningmarkt.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd om de dynamiek in beeld te brengen:

- Uit het onderzoek valt een duidelijk beeld af te leiden van de huidige woonsituatie van de verschillende *verhuiscapabele* huishoudentypen. Naast de huidige woonsituatie wordt ook de gewenste woonsituatie van de *verhuiscapabele* huishoudentypen in beeld gebracht. De huidige en gewenste woonsituatie voor de verschillende doelgroepen stellen we voor de komende 10 jaar stabiel.
- Om een beeld te geven van de orde van grootte van marktkansen en risico's brengen we de totale autonome vraag in beeld. Om een vooruitblik te geven naar de toekomst is gebruik gemaakt van de prognose uit hoofdstuk 2, waarin als uitgangspunt migratiesaldo =0 wordt gehanteerd.
- De vraag van 55-plus huishoudens is in de analyse *gedeeltelijk* meegeteld op basis van de werkelijke verhuiscapaciteit van senioren in de afgelopen vijf jaar. De ervaring vanuit een groot aantal onderzoeken leert dat oudere huishoudens weliswaar aangeven verhuiscapabel te zijn, maar vaak de (lees: meer) tijd nemen om daadwerkelijk te verhuizen, of besluiten om uiteindelijk toch in de eigen woning te blijven wonen. Dit noemen we het generatie-effect.

Kanttekeningen bij de interpretatie van de uitkomsten

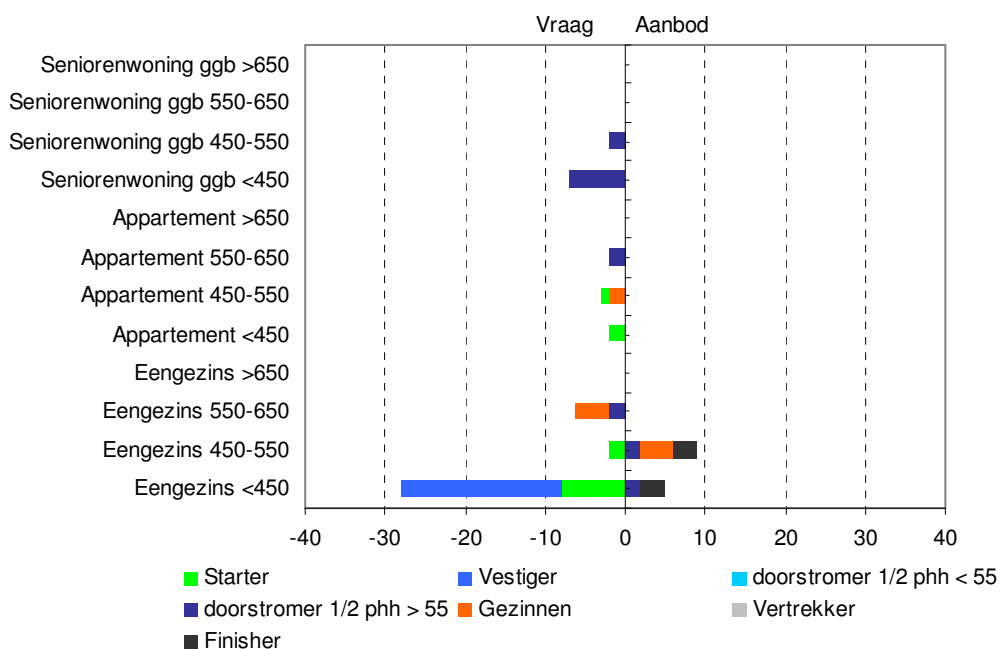
- De in de figuren weergegeven saldi geven een beeld van theoretische woningtekorten en -overschotten. Waar een tekort optreedt, spreken we van een marktkans, en waar een overschot optreedt, spreken we van een marktrisico.
- Een marktrisico in een bepaald woningsegment behoeft in de praktijk niet te betekenen dat deze woningen leegstaan. Er wordt echter wel gesignaleerd dat de populariteit van deze woningen afneemt.
- De vraag-aanbodanalyse is gebaseerd op de *geuite woonwensen*. Die woonwens wil men het liefst realiseren, maar in de praktijk is dit *niet altijd mogelijk* en wijkt men uit naar een second-best-oplossing. Dit substitutiedrag is niet in de analyse opgenomen.
- Niet bij alle figuren is de schaalindeling gelijk. Er is gekozen voor schalen, die de fricties het best tot uitdrukking brengen.

De volgende paragrafen geven een beeld van de fricties in de kern Gieterveen. Dit geeft een beeld maar meer ook niet, het is zeker nog geen nieuwbouwprogramma! In hoofdstuk 7 geven we een advies omtrent het bouwprogramma dat op basis van deze resultaten gewenst en dus kansrijk is.

5.1. Vraag en aanbod in de kern Gieterveen

In onderstaande figuur geven we de dynamiek weer die op de woningmarkt van Gieterveen kan ontstaan op het moment dat alle verhuisgeneigde huishoudens hun verhuiscens ook daadwerkelijk kunnen verwezenlijken. Links van de y-as staat de vraag weergegeven, inclusief die van de starters zoals in de enquête is geuit. Rechts het potentieel van beschikbaar vrijkomend aanbod bij verhuizing, eveneens rekening houdend met finishers (vrijkomende woningen als gevolg van sterfte). De onderstaande figuur laat van de verschillende groepen zien wat hun vraag naar woningen is in de huursector de komende 10 jaar en wat voor woningen verhuisgeneigden in de huursector achterlaten bij verhuizing. De vraag van de starters is mede gebaseerd op het profiel van de starters uit Annen die gereageerd hebben op de enquête. Het aantal starters is mede gebaseerd op de te verwachten huishoudensontwikkeling voor de kern Gieterveen.

Figuur 5-1 Gieterveen. Vraag en aanbod op de huurmarkt 2010-2020

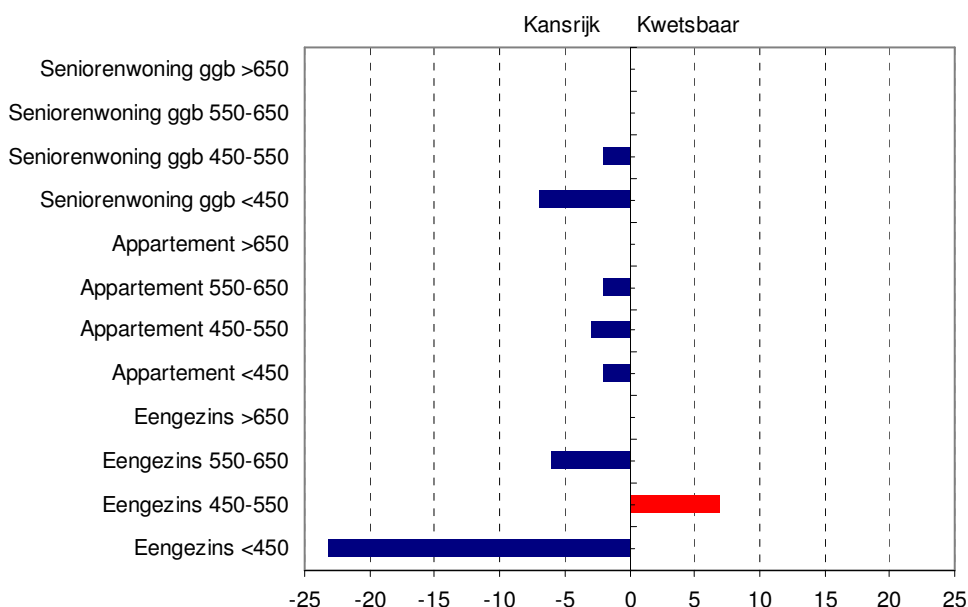


Bron: Woonwensenonderzoek Companen (2010)

- De dynamiek in de huurmarkt zit met name in de goedkope eengezinswoningen tot €550. De vraag in de huursector is voornamelijk afkomstig van starters en vestigers.
- Senioren laten een duidelijke vraag zien naar grondgebonden seniorenwoningen, vooral in de prijs categorie tot €450. Een enkeling is bereid tot €550 te betalen. Senioren die het liefst een appartement zouden betrekken, dat zijn er niet veel, zijn wel bereid €550 tot €650 te betalen.
- Het aanbod in de huursector is met name afkomstig van senioren die de eengezinswoning willen verlaten voor een meer geschikte grondgebonden woning. Daarnaast maken finishers woningen vrij. Finishers creëren aanbod doordat zij komen te overlijden of verhuizen naar een intramurale instelling en daarmee een huis achterlaten. Het gaat niet om woningen die toch bewoond blijven, ondanks dat een persoon (bijvoorbeeld de partner) is overleden.

De onderstaande figuur laat de fricties zien tussen vraag en aanbod in de huursector: welke woningen worden gevraagd en welke woningen komen beschikbaar. Komt er bij ideale doorstroming meer beschikbaar dan dat er gevraagd wordt, dan spreken we van een kwetsbaar segment. Is de vraag groter dan het vrijkomende aanbod, dan spreken we van een kansrijk segment.

Figuur 5-2 Gieterveen. Fricties op de huurmarkt 2010-2020

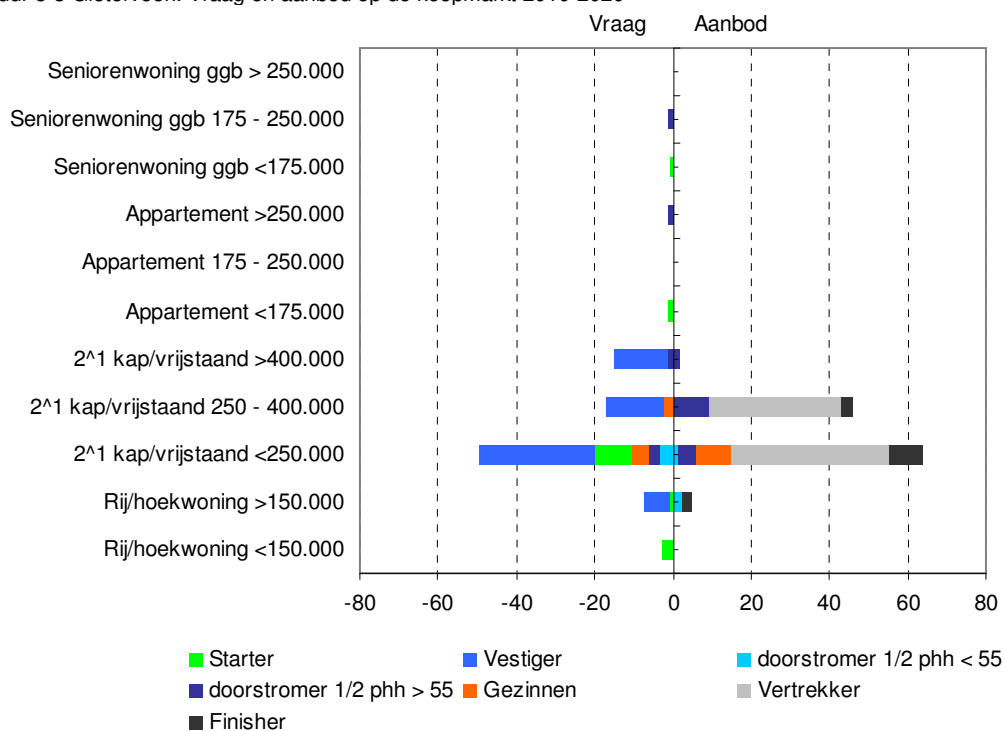


Bron: Woonwensenonderzoek Companen (2010)

- Een kwetsbaar segment lijken de huurwoningen tussen €450 en €550 te worden. Er kunnen meer woningen op de markt komen dan vanuit de lokale vraag behoefte aan is.
- Kansrijk lijken op het eerste gezicht vooral de goedkope eengezinswoningen tot €450. Slechts een gedeelte daarvan is voor de eigen vraag van starters in de kern. Een belangrijk deel van de vraag is afkomstig van vestigers. Deze groep is de afgelopen jaren met name in dit segment terecht gekomen. Dit biedt natuurlijk geen garanties voor de toekomst. Dit én gezien het kleine overschot dat dreigt in het prijssegment net boven €450 én de praktische mogelijkheden nieuwbouw te realiseren in deze prijs categorie maken dat met enige zorgvuldigheid gekeken moet worden naar dit kansrijke segment. Toevoeging door nieuwbouw ligt niet voor de hand.
- Andere kansrijke segmenten –op de schaal van Gieterveen- zijn grondgebonden seniorenwoningen tot €450 en in mindere mate tussen €450 en €550. De behoefte aan woningen geschikt voor senioren vanaf €550 lijken slechts te mogen rekenen op een kleine markt. In dit prijssegment is alleen vraag naar een enkel appartement.

Hiervoor hebben we gekeken naar de huurmarkt voor Gieterveen. Hierna kijken we wat er gebeurd op de koopmarkt als iedereen zijn of haar verhuiscens waar kan maken.

Figuur 5-3 Gieterveen. Vraag en aanbod op de koopmarkt 2010-2020

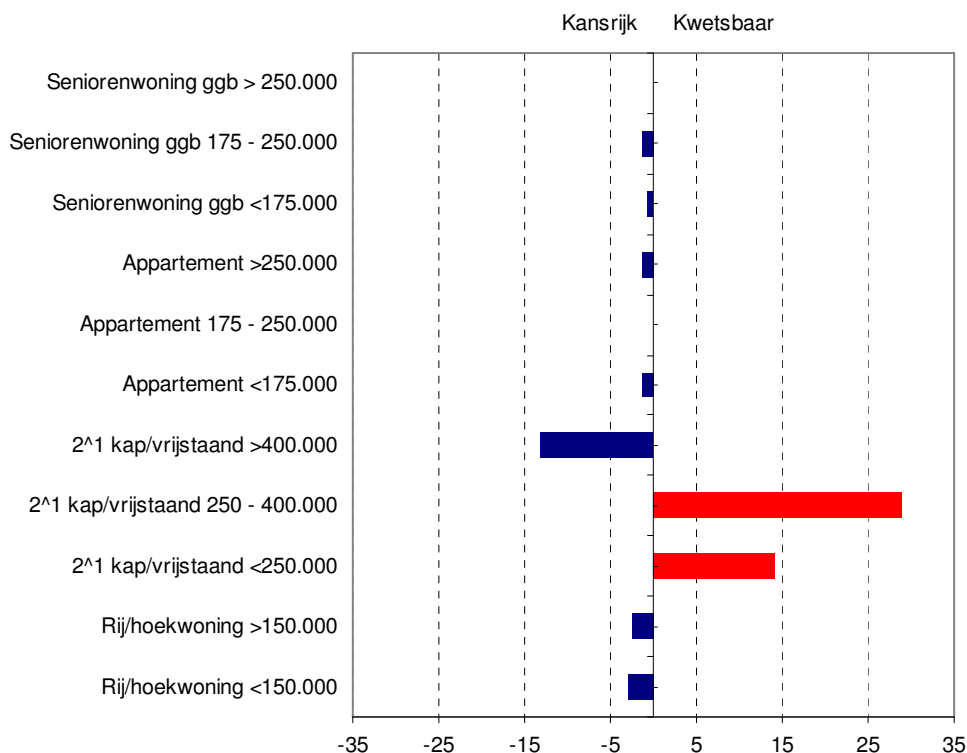


Bron: Woonwensenonderzoek Companen (2010)

- In de eerste plaats zien we dat de meeste dynamiek op de woningmarkt niet afkomstig is van eigen vraag maar veroorzaakt wordt door vestiging en vertrek. We zagen al dat veel huishoudens buiten de eigen kern zoeken. Dit verklaart het grote aandeel vestiging en vertrekkers binnen de verhuisbewegingen.
- De meeste dynamiek in de koopsector zit in de twee-onder-een kap en vrijstaande woningen, met name tot €400.000.
- De markt voor geschikte woningen voor senioren lijkt maar zeer marginaal.

In de volgende figuur zie we welke fricties er op de koopmarkt ontstaan.

Figuur 5-4 Gieterveen. Fricities op de koopmarkt 2010-2020



Bron: Woonwensenonderzoek Companen (2010)

- Kwetsbare segmenten lijken vooral de twee-onder-een kap en vrijstaande woningen tot €400.000 te zijn. Als iedereen zijn of haar woonwens realiseert worden deze woningen meer aangeboden dan gevraagd. Een groot deel van dit dreigende overschot is afkomstig van finishers en vertrekkers uit de kern Gieterveen, waar te weinig lokale vraag en/of instroom van elders tegenover staat.
- De twee-onder-een kap en vrijstaande woningen van meer dan €400.000 lijken juist een kansrijk segment te worden. Deels zal deze vraag inwisselbaar zijn met het aanbod dat net onder deze prijs categorie zit.
- Er is maar zeer beperkte vraag naar appartementen en seniorenwoningen in de koopsector.

5.2. Invloed economische crisis

Intermezzo: Effecten van de economische crisis

De huidige kredietcrisis en de daaruit voortvloeiende economische recessie zal ook effect hebben op de woningmarkt. De eerste signalen zijn al aanwezig: stijgende verkooptijden, dalende verkoopprijzen, afnemende bouwproductie, etc. De vraag is echter hoe lang en hoe ernstig deze ontwikkelingen zich gaan voordoen. Grofweg kunnen de volgende effecten zich als gevolg van deze kredietcrisis voordoen:

- De verhuisgeneigdheid van jonge huishoudens, gezinnen en andere kwaliteitsdoorstromers zal (tijdelijk) afnemen. Een verhuisbeweging is voor veel van deze huishoudens geen directe noodzaak, zij hebben immers al een woning. Zij stellen hun verhuizing uit en nemen minder risico's.
- Starters zullen mogelijk meer veiligheid zoeken en zich richten op de huursector.
- De verhuiscrisis van senioren blijft redelijk stabiel, maar de daadwerkelijke verhuizing kan stagneren op het moment zij niet in staat zijn hun huidige woning te verkopen.

In eerste instantie zal het bouwtempo van de bouwproductie wat lager liggen, omdat de middeldure en duurdere prijssegmenten van de nieuwbouwproductie te maken krijgen met stagnerende verkoop. Voor de korte termijn vraagt dit vooral flexibiliteit om in te spelen op de segmenten waar echt behoefte is (betaalbaar segment, voor zowel starters als senioren, zowel in de koop- als in de huursector) en verschaft ruimte om te kunnen faseren in tijd en wellicht herdifferentiëren in het beoogde programma.

Tabel 5.1. Gieterveen. Invloed economische crisis op verhuisgedrag.

	1/2 persoons huishouden tot 55 jaar	1/2 persoons huishouden boven 55 jaar	Gezinnen	Starters
Ja	16%	8%	7%	17%
Misschien / beetje	46%	27%	32%	43%
Nee	38%	65%	61%	40%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: Woonwensenonderzoek Companen (2010)

Een beperkt gedeelte van de huishoudens geeft aan dat de economische crisis invloed heeft op het verhuisgedrag. Met name voor de kleine huishoudens tot 55 jaar lijkt dat te gelden.

De volgende vraag is op welke wijze het verhuisgedrag wordt beïnvloed. Zoals uit de onderstaande tabel blijkt, wacht men vooral af. Men wacht de prijsontwikkelingen op de koopmarkt af en gaat pas verhuizen als men de eigen woning heeft verkocht.

Tabel 5.2. Gieterveen. Wijze waarop economische crisis verhuisgedrag beïnvloed.

	1/2 persoons huishouden tot 55 jaar	1/2 persoons huishouden boven 55 jaar	Gezinnen	Starters
Ik zoek een goedkopere woning dan dat ik voor de crisis zocht	0%	0%	0%	7%
Ik ga huren in plaats van kopen	0%	24%	18%	25%
Ik wil pas verhuizen als ik mijn huidige woning heb verkocht	44%	62%	32%	-
Ik wacht de prijsontwikkelingen van de koopwoningen af	56%	0%	32%	39%
Ik wacht de ontwikkelingen met betrekking tot de hypotheekrenteaf trek af	0%	14%	18%	15%
Anders	0%	0%	0%	14%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: Woonwensenonderzoek Companen (2010)

We hebben ook aan iedereen gevraagd wat men doet als ze de gewenste woning niet kunnen vinden. Dit noemen we substitutiegoedrag: ook wel de 'second-best' oplossing.

Tabel 5.3. Gieterveen. Substitutiegoedrag.

	1/2 persoons huishouden tot 55 jaar	1/2 persoons huishouden boven 55 jaar	Gezinnen	Starters
Niet verhuizen	54%	18%	34%	24%
Aanpassen/verbouwen van mijn huidige woning naar wens	8%	22%	34%	n.v.t.
Zoeken in een hogere prijsklasse	8%	9%	0%	13%
Zoeken in een lagere prijsklasse	0%	0%	0%	19%
Kopen in plaats van huren	0%	0%	0%	13%
Huren in plaats van kopen	16%	18%	0%	38%
Zoeken in een ander dorp van de gemeente Aa en Hunze	8%	18%	27%	23%
Zoeken in een andere gemeente	24%	46%	19%	30%
Zoeken van een kleinere woning	8%	0%	0%	26%
Zoeken van een grotere woning	14%	0%	7%	13%
Anders	14%	5%	7%	8%

% is hoger dan 100% omdat respondenten meerdere antwoorden kon geven

Bron: Woonwensenonderzoek Companen (2010)

- We zien dat mensen toch vooral afwachten en niet gaan verhuizen. Gezinnen en huishoudens boven de 55 jaar geven aan de huidige woning te gaan aanpassen of verbouwen. Ook geeft een aanzienlijk deel van deze groepen aan buiten het eigen dorp en zelfs gemeente te gaan zoeken als de woonwens niet in het eigen dorp is te realiseren.
- Starters hebben minder geduld en blijven niet in de huidige woning wonen. De wens om zelfstandig te gaan wonen is dermate groot dat zij andere oplossingen zoeken. 38% geeft aan te gaan huren, waar zij eerst wilden gaan kopen. Ook starters breiden

hun zoekgebied uit buiten het eigen dorp op het moment dat de gewenste woning niet beschikbaar is.

6. Wonen en ouder worden

Vergrijzing is een trend die effect heeft op de woningmarkt. Met het toenemen van de leeftijd van mensen neemt ook de kans op beperkingen toe. Voor oudere huishoudens is het van groot belang om in een woning te wonen die goed toegankelijk is. Dit sluit ook aan bij het Nederlandse woon- en zorgbeleid dat steeds meer is toegespitst op het langer zelfstandig blijven wonen in de eigen woning en woonomgeving. Alle huishoudens van 65 jaar en ouder zijn drie aanvullende vragen gesteld met betrekking tot ouder worden en zelfstandig blijven wonen. Als eerste is gevraagd of men in de huidige woning kan blijven wonen wanneer men zelf of de partner zorgbehoevend zou worden.

Tabel 6.1. Gieterveen. Denkt men in de woning te kunnen blijven wonen als men hulpbehoevend wordt?

	Gieterveen	
	65-75 jaar	> 75 jaar
Ja	40%	10%
Ja, met aanpassingen in de woning	0%	15%
Ja, met gebruik van zorgdiensten	14%	30%
Ja, met aanpassingen in de woning en gebruik van zorgdiensten	23%	30%
Nee, ik kan niet in mijn huidige woning blijven wonen	23%	15%
Aantal	65	40

Bron: Woonwensenonderzoek Companen (2010)

Een groot gedeelte van de huishoudens tot 75 jaar in Gieterveen geeft aan zonder aanpassingen of zorgdiensten (40%) in de eigen woning te kunnen blijven wonen. Eénvijfde geeft aan niet in de huidige woning te kunnen blijven wonen. Van de huishoudens ouder dan 75 jaar geeft 10% aan in de huidige woning te kunnen blijven wonen, 15% denkt dat niet te kunnen. Met aanpassingen in de woning en gebruik van zorgdiensten denkt 30% in de eigen woning te kunnen blijven.

Als tweede is gevraagd welke woonsituatie men het meest op prijs stelt wanneer men zelf of de partner intensieve zorg nodig heeft in een groepswooning, een verzorgings- of verpleeghuis. Met name de huishoudens tot 75 jaar geven aan in de huidige woning te blijven wonen. Bij de huishoudens ouder dan 75 jaar zien we de voorkeur mee te verhuizen naar een aanleunwoning in de directe nabijheid van de partner die intensieve zorg nodig heeft.

Tabel 6.2. Gieterveen. Gewenste woonsituatie bij partner die intensieve zorg nodig heeft.

	Gieterveen	
	65-75 jaar	> 75 jaar
(Mee)verhuizen naar het verzorgings- of verpleeghuis	20%	0%
Verhuizen naar een aanleunwoning in de directe nabijheid van de groepswooning, het verzorgings- of verpleeghuis.	34%	63%
Verhuizen naar een meer aangepaste woning	12%	37%
In de huidige woning blijven wonen	34%	0%
Aantal	65	40

Bron: Woonwensenonderzoek Companen (2010)

Tot slot is de vraag gesteld of men voornemens is de eigen woning aan te passen om zo lang mogelijk te blijven wonen. Een kwart van de huishoudens tot 75 jaar geeft aan dat de huidige woning al geschikt is. Een kleinere groep, 18%, gaat liever verhuizen als dat nodig is. Bij de aanpassingen zien we dat men met name kiest voor kleine aanpassingen zoals handgrepen aanbrengen en drempels weghalen. Bij de huishoudens ouder dan 75 jaar geeft 38% aan dat zijn/haar woning al geschikt is, 13% geeft aan liever te verhuizen als aanpassingen nodig zijn. De 75-plussers die aanpassingen willen doen aan de woning kiezen met name voor een traplift of zelfs het rolstoeltoegankelijk maken van de woning.

Tabel 6.3. Gieterveen. Is men van plan de woning aan te passen, en zo ja op welke wijze?

	Gieterveen	
	65-75 jaar	> 75 jaar
Nee, mijn woning is al geschikt	26%	38%
Nee, als dat nodig is ga ik liever verhuizen	18%	13%
Ja, een slaapkamer beneden	12%	0%
Ja, een tweede toilet op de verdieping	0%	0%
Ja, een badkamer beneden	12%	0%
Ja, een traplift	8%	30%
Ja, kleine aanpassingen zoals handgrepen aanbrengen en drempels weghalen	31%	0%
Ja, volledig rolstoeltoegankelijk maken	12%	43%
Aantal	65	40

% is hoger dan 100% omdat respondenten meerdere antwoorden kon geven

Bron: Woonwensenonderzoek Companen (2010)

7. Conclusies en aanbevelingen

In dit slothoofdstuk vatten we de conclusies kort samen en doen we een voorstel voor het woningbouwprogramma voor de kern Gieterveen. Op basis van de onderzoeksgegevens kunnen we een aantal aandachtspunten signaleren. Dit is input voor het bouwprogramma. Welke doelgroepen verdienen aandacht en hoe kunnen deze groepen het best bediend worden? Overigens houden we daarin ook nadrukkelijk rekening met het feit dat de groei in inwoners er ongeveer uit is en binnen afzienbare tijd ook het aantal huishoudens op basis van eigen kracht niet heel veel meer gaat groeien. Binnen een jaar of tien slaat de groei van het aantal huishoudens om in een lichte krimp. Hetgeen wordt toegevoegd moet daadwerkelijk iets toevoegen aan de bestaande woningvoorraad. Daarom kijken we ook goed naar hetgeen er vrijkomt als de doorstroming zijn werk doet. Nieuwbouw daarentegen zal bij voorkeur (dwingen kan wettelijk niet) zodanig moeten zijn dat in de betreffende woning zo lang als mogelijk zelfstandig gewoond kan worden. Dan wordt dus gedacht aan een nultredenwoning, waarbij het woonprogramma volledig op één woonlaag is gelegen.

7.1. Gieterveen

Demografie:

- In Gieterveen zien we een lichte daling van het aantal inwoners. Waren dat er in 2010 nog 1000, in 2025 is dit aantal afgenomen tot 940.
- Hoewel de kern Gieterveen relatief jong is, zien we dat er duidelijk sprake is van ontgroening en vergrijzing.
- Het aantal huishoudens neemt tot 2025 nog lichtjes toe tot ongeveer 430 tegenover 410 huishoudens in 2010.
- Het aandeel oudere huishoudens wordt steeds groter.

Woningmarkt:

In de **huursector** zijn de meest kansrijke segmenten:

- Eengezinswoningen tot €450, voor startende huishoudens, maar met name vestigers.
- Grondgebonden seniorenwoningen tot €450 en beperkt in de prijscategorie €450 tot €550.

Een kwetsbaar segment lijkt te zijn:

- Eengezinswoningen tussen €450 en €550, deze worden door gezinnen en finishers meer aangeboden dan er door startende huishoudens wordt gevraagd.

In de **koopsector** zijn de meest kansrijke segmenten:

- Tweekappers en vrijstaande woningen boven de €400.000. De vraag is beperkt en mogelijk ook inwisselbaar met het aanbod dat net onder deze prijscategorie zit.

Het meest kwetsbaar zijn:

- Tweekappers en vrijstaande woningen tot €400.000. Bij optimale doorstroming worden deze woningen voornamelijk vrij gemaakt door vertrekkers, waar te weinig lokale vraag en/of instroom van elders tegenover staat.

Op welke manier kunnen de doelgroepen het best worden bediend op de woningmarkt? De bovenstaande tekorten en overschotten zullen alleen ontstaan bij optimale doorstroming, het is dan ook zeker niet zondermeer één op één te vertalen naar een bouwprogramma. Voorgaande conclusies overziend, komen we tot het volgende voorstel voor nieuwbouw en/of aanpassing voor de periode 2011-2020:

Huur of Koop	Type	Actie	Prijs	Aantal
HUUR	Grondgebonden seniorenwoning	Nieuwbouw toevoegen met nadruk op prijssegment €450-550. Weliswaar wordt door senioren geopteerd voor het goedkope segment tot €450. Nieuwbouw voor die prijs en toch volledig als nultredenwoning ingericht achten wij niet haalbaar. Deze woningen kunnen overigens ook prima dienst doen als starterswoning.	€450-550	5-10
KOOPT	Rijwoning / grondgebonden seniorenwoning	Woning zodanig bouwen dat deze geschikt is voor alle doelgroepen	< €175.000	5
	Tweekapper vrijstaand	en Beperkte gedifferentieerde nieuwbouw in prijs en kwaliteit, bijvoorbeeld door kaveluitgifte		5
Totaal				Ca. 15-20

De lokale vraag lijkt in Gieterveen zeer beperkt, vestigers en vertrekkers zorgen voor de meeste dynamiek op de woningmarkt. Voor de komende tien jaar is een bescheiden groei te verwachten. Bij deze aantallen is bouwen per definitie maatwerk. Met het bovenstaande advies wordt de lokale vraag gefaciliteerd en speelt vooral in op kwalitatieve fricties: woningen die nog niet of nauwelijks in de voorraad aanwezig zijn. De nadruk zou hier dan moeten liggen op woningen die geschikt zijn voor senioren.

BIJLAGE 3

Rapport: 20110435

Akoestisch onderzoek zes nieuw te bouwen woningen op de voormalige locatie van SWS "Oostermoer" te Gieterveen.

Datum: juni 2011

Opdrachtgever:

Gemeente Aa en Hunze
Afdeling VROM
Postbus 93
9460 AB Gieten
t: 0592 267777
f: 0592 267799

Contactpersoon : dhr. P.L. Beeftink

Uitgevoerd door:

Ingenieursbureau Spreen
Langakkers 28
9469 RA Schipborg
t: 050 4090290
f: 050 4090235
e: info@bureauspreen.nl

Contactpersoon : dhr. ing. W. Spreen

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Situatie.....	3
2	WETTELIJK KADER	4
2.1	Zones lang wegen	4
2.2	Aftrek conform artikel 110g Wgh.....	4
3	GEHANTEERDE UITGANGSPUNTEN.....	4
3.1	Rekenmodel.....	4
3.2	Verkeersgegevens.....	4
4	BEREKENDE GELUIDSBELASTING	5
4.1	Berekende geluidsbelasting.....	5
4.2	Overweging maatregelen.....	5
4.3	Toetsing bouwbesluit.....	5
5	RESUMÉ.....	6

Figuren:

1. situatie
2. wegen
3. objecten en bodemgebieden
4. beoordelingspunten
5. geluidsbelasting Broek incl. aftrek art. 110g Wgh
6. geluidsbelasting Broek excl. aftrek art. 110g Wgh

Bijlagen:

1. wegen
2. objecten
3. beoordelingspunten
4. geluidsbelasting Broek incl. aftrek art. 110g Wgh

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeente Aa en Hunze is voornemens zes woningen te realiseren op de voormalige locatie van SWS "Oostermoer" te Gieterveen.

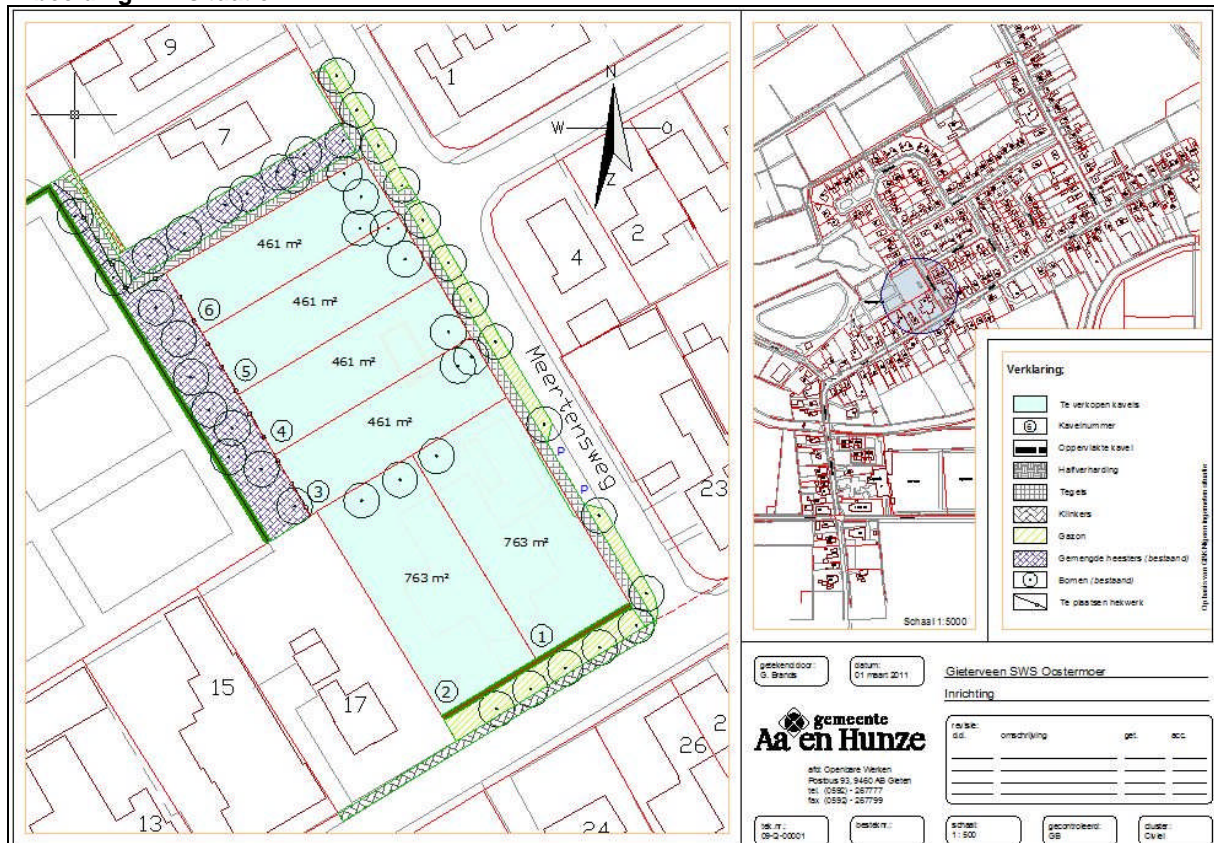
Bij de realisatie van woningen dient aandacht te worden besteed aan het aspect wegverkeerslawaai. De wegen in de nabije omgeving betreffen echter 30 km/h wegen. Daar deze wegen van rechtswege geen zone hebben, hoeven de geluidsbelastingen ten gevolge van deze wegen op de nieuwe woningen dan ook niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. De gemeente Aa en Hunze heeft aangegeven in het kader van goede ruimtelijke ordening wel inzage te wensen in de geluidsbelasting ten gevolge van de Broek, hetgeen de doorgaande weg door Gieterveen betreft. Deze geluidsbelasting ten gevolge van de Broek is in de voorliggende rapportage inzichtelijk gemaakt.

Het wettelijk kader wordt in hoofdstuk 2 toegelicht. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten behandeld en in hoofdstuk 4 worden de resultaten weergegeven. Ten slotte worden de bevindingen in hoofdstuk 5 samengevat.

1.2 Situatie

De woningen worden gesitueerd op het voormalig terrein van SWS Gieterveen. In afbeelding 1.1 is de situatie met de kavelnummers weergegeven.

Abbeelding 1.1: situatie



2 WETTELIJK KADER

2.1 Zones lang wegen

De Wet geluidhinder is alleen van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een weg. Conform de Wet geluidhinder heeft elke weg een zone. Conform art. 74 lid 2 Wgh zijn de onderstaande wegen hiervan uitgezonderd:

- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Daar de wettelijke rijsnelheid op de Broek 30 km/h bedraagt heeft deze weg geen zone en hoeven de optredende geluidsbelastingen niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

2.2 Aftrek conform artikel 110g Wgh

Bij het toetsen van de berekende geluidsbelasting mag conform artikel 110g van de Wet geluidhinder een aftrek worden toegepast vanwege het in de toekomst stiller worden van het verkeer. De toe te passen aftrek is weergegeven in artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 en bedraagt:

- a. 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- b. 5 dB voor de overige wegen;
- c. 0 dB bij toepassing van artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2003 en bij toepassing van de artikelen 111, tweede en derde lid, 111a, 112 en 113 van de Wet.

Hoewel de Wet geluidhinder niet van toepassing is, is bij de beoordeling van de geluidsbelasting in dit onderzoek wel een aftrek van 5 dB toegepast.

3 GEHANTEERDE UITGANGSPUNTEN

3.1 Rekenmodel

De berekeningen zijn uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode II (SRMII) conform het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006. Voor het berekenen van de geluidsbelasting is gebruik gemaakt van het rekenprogramma Geomilieu V1.8 van DGMR. De harde bodemgebieden zijn als zodanig in het rekenmodel ingevoerd. De overige gebieden zijn als akoestisch zacht verondersteld.

De geluidsbelasting is berekend op de rooilijnen van de zes kavels. De geluidsbelasting dient te worden bepaald op 1,5 meter boven de vloer van elke bouwlaag. Daar niet bekend is hoeveel bouwlagen zijn toegestaan, zijn in dit onderzoek rekenpunten ingevoerd op 1,5 meter, 4,5 meter en 7,5 meter boven maaiveld. Ter plaatse van de gevels is het invallend geluidsniveau berekend (zonder gevelreflectie). De ingevoerde weggegevens zijn weergegeven in de figuren en bijlagen.

3.2 Verkeersgegevens

De gemeente Aa en Hunze heeft in mei 2011 verkeerstelling (classificatietellingen) uitgevoerd op de Broek. De weekdagintensiteit bedraagt 996 motorvoertuigen per etmaal. Bij het berekenen van de geluidsbelasting dient rekening te worden gehouden met de situatie 10 jaar na realisatie van het plan.

In dit onderzoek is de verkeersintensiteit voor het jaar 2021 berekend op basis van een autonome groei van 1% per jaar, hetgeen resulteert in een weekdagintensiteit van 1.100 motorvoertuigen per etmaal in het jaar 2021. De gehanteerde verkeersgegevens zijn weergegeven in tabel 3.1.

Tabel 3.1: gehanteerde uurintensiteiten en voertuigverdelingen

weg	weekdag intensiteit 2021	periode	uur intensiteit	voertuigverdeling		
				lv	mv	zv
Broek	1.100 mvt	dag	6,9%	91,8 %	7,2 %	0,9 %
		avond	3,5%	97,2 %	2,8 %	0,0 %
		nacht	0,4%	84,2 %	13,2 %	2,6 %

lv = lichte motorvoertuigen, mv = middelzware voertuigen en zv = zware voertuigen

De wettelijke rijnsnelheid op de Broek bedraagt 30 km/h en het wegdek bestaat uit klinkers in keperverband.

4 BEREKENDE GELUIDSBELASTING

4.1 Berekende geluidsbelasting

De berekende geluidsbelastingen zijn weergegeven in figuur 5 en bijlage 4. In figuur 5 zijn tevens de geluidsc contouren op een hoogte van 5 meter weergegeven.

In tabel 4.1 zijn de resultaten voor de maatgevende hoogtes samengevat.

Tabel 4.1: Geluidsbelasting ten gevolge van de Broek

punt	geluidsbelasting [dB] incl. aftrek art. 110g Wgh		
	Ho = 1,5 m	Ho = 4,5 m	Ho = 7,5 m
Kavel 1	50	50	50
Kavel 2	50	50	50
Kavel 3	37	39	40
Kavel 4	36	37	38
Kavel 5	34	35	36
Kavel 6	33	34	34

Het blijkt dat de geluidsbelasting op de rooilijnen van kavel 1 en 2 meer bedraagt dan $L_{den} = 48$ dB, hetgeen de voorkeursgrenswaarde met betrekking tot wegverkeerslawaai betreft. De geluidsbelasting op de overige vier kavels ligt ruimschoots lager dan $L_{den} = 48$ dB.

4.2 Overweging maatregelen

Er kan worden overwogen op de Broek over een afstand van circa 80 meter zogenaamde 'stille klinkers' toe te passen. Hiermee kan ook op de rooilijn aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB worden voldaan. Daar het aanbrengen van een ander type wegdek om de geluidsbelasting op twee woningen met 2 dB te reduceren vooralsnog als niet doelmatig wordt aangemerkt, is dit niet nader uitgewerkt.

Wel kan worden overwogen de twee woningen op kavel 1 en 2 buiten de 48 dB contour te projecteren. Indien dit niet mogelijk is, zal er aandacht moeten worden besteedt aan de geluidwering van de betreffende woningen. Daar de Broek van rechtswege geen zone heeft hoeven er echter geen hogere waarden te worden vastgesteld.

4.3 Toetsing bouwbesluit

Zoals aangegeven zal voor de woningen binnen de 48 dB contour aandacht moeten worden besteedt aan de geluidwering van de woning. In het bouwbesluit is het onderstaande aangegeven.

Een uitwendige scheidingsconstructie van een woning, die de scheiding vormt tussen een

verblijfsgebied en de buitenlucht, heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering, die niet kleiner is dan het verschil tussen de volgens de Wet geluidhinder geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van die scheidingsconstructie en de grenswaarde voor de geluidsbelasting in het verblijfsgebied, met een minimum van 20 dB(A). De grenswaarde voor de geluidsbelasting in het verblijfsgebied bedraagt bij wegverkeerslawaai 33 dB.

Dit betekent dat vanaf een geluidsbelasting van $20 + 33 = 53$ dB de geluidwering van de woningen hoger moet zijn dan de vereiste standaard geluidwering van 20 dB. Hierbij dient de geluidsbelasting exclusief aftrek art. 110g Wgh te worden gehanteerd.

In figuur 6 de geluidsbelastingen ten gevolge van de Broek excl. aftrek art. 110g weergegeven op 0 tot 5 meter uit de zuidoostelijke grens van de kavels 1 en 2.

5 RESUMÉ

De gemeente Aa en Hunze is voornemens zes woningen te realiseren op de voormalige locatie van SWS "Oostermoer" te Gieterveen.

Bij de realisatie van woningen dient aandacht te worden besteedt aan het aspect wegverkeerslawaai. De wegen in de nabije omgeving betreffen echter 30 km/h wegen. Daar deze wegen van rechtswege geen zone hebben, hoeven de geluidsbelastingen ten gevolge van deze wegen op de nieuwe woningen dan ook niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. De gemeente Aa en Hunze heeft aangegeven in het kader van goede ruimtelijke ordening wel inzage te wensen in de geluidsbelasting ten gevolge van de Broek, hetgeen de doorgaande weg door Gieterveen betreft. Deze geluidsbelasting ten gevolge van de Broek is in de voorliggende rapportage inzichtelijk gemaakt.

Het blijkt dat de geluidsbelasting op de rooilijnen van kavel 1 en 2 meer bedraagt dan $L_{den} = 48$ dB incl. aftrek art. 110 Wgh, hetgeen de voorkeursgrenswaarde met betrekking tot wegverkeerslawaai betreft. De geluidsbelasting op de overige vier kavels ligt ruimschoots lager dan $L_{den} = 48$ dB.

Er kan worden overwogen op de Broek over een afstand van circa 80 meter zogenaamde 'stille klinkers' toe te passen. Hiermee kan ook op de rooilijn aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB worden voldaan. Het aanbrengen van een ander type wegdek om de geluidsbelasting op twee woningen met 2 dB te reduceren is ons inziens als niet doelmatig aan te merken.

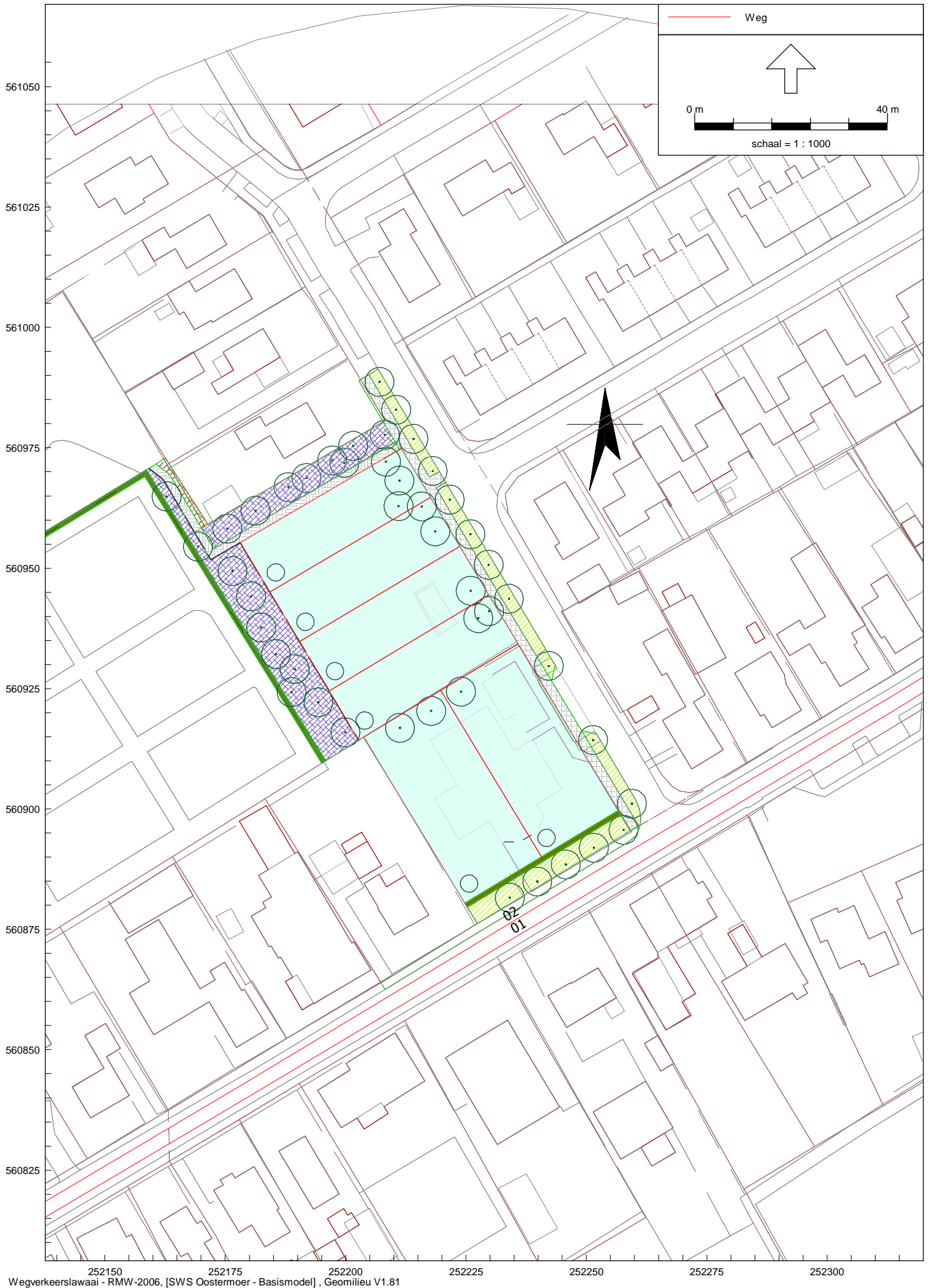
Wel kan worden overwogen de twee woningen op kavel 1 en 2 buiten de 48 dB contour te projecteren. Indien dit niet mogelijk is, zal er aandacht moeten worden besteedt aan de geluidwering van de betreffende woningen. Daar de Broek van rechtswege geen zone heeft hoeven er echter geen hogere waarden te worden vastgesteld.

Ingenieursbureau Spreen

W. Spreen

FIGUREN





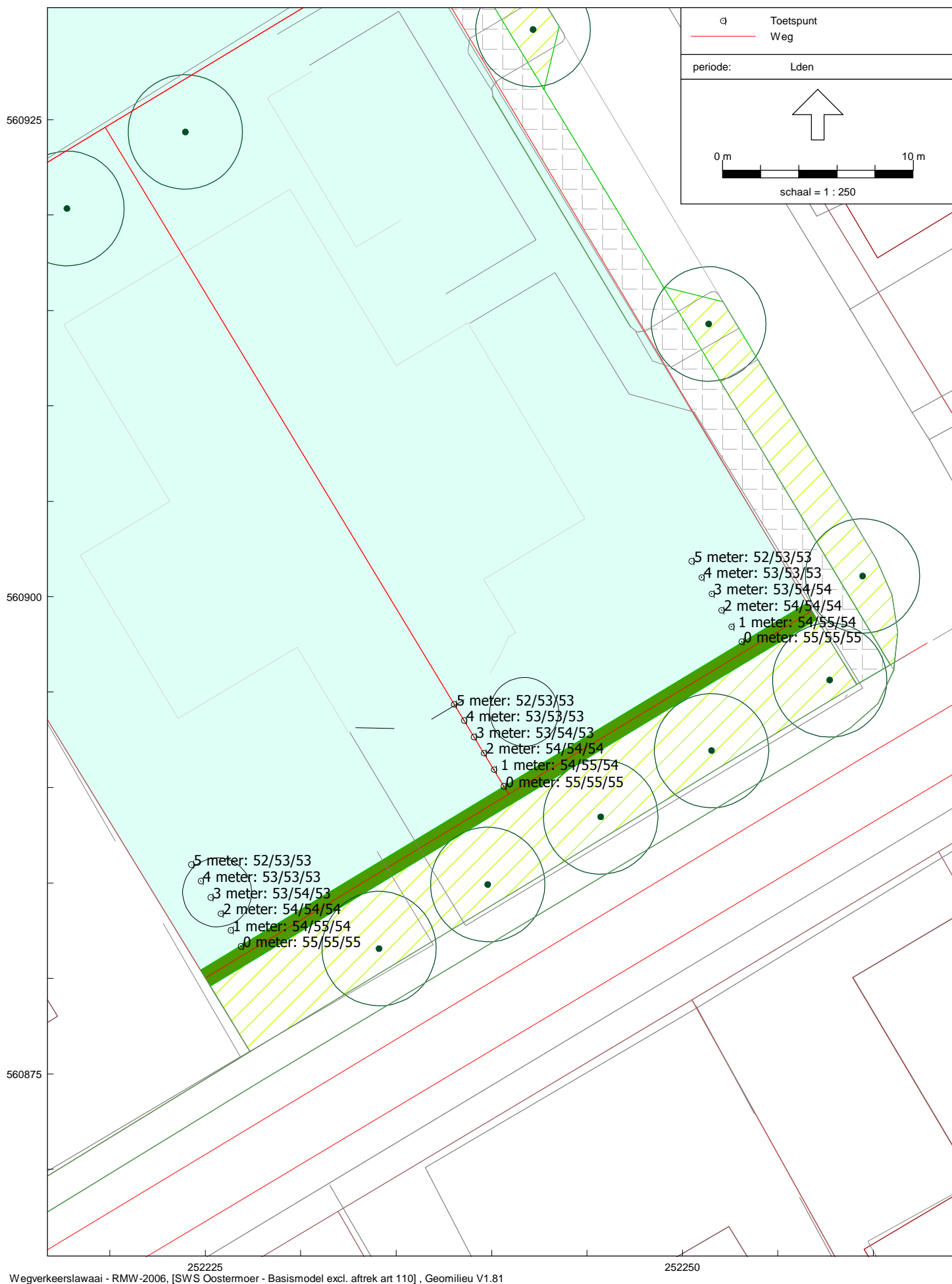






252175 252200 252225 252250
Wegverkeerslawaii - RMW-2006, [SWS Oostermoer - Basismodel], Geomilieu V1.81

Ho, contour = 5,0 meter
Ho, punten = 1,5 m / 4,5 m / 7,5 m



BIJLAGEN

Model: Basismodel
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006

Naam	Omschr.	Hbron	Wegdek	V(LV)	V(MV)	V(ZV)	Totaal aantal	%Int.(D)
01	Broek	0,75	elementenverharding in keperverband (30km/h)	30	30	30	550,00	6,90
02	Broek	0,75	elementenverharding in keperverband (30km/h)	30	30	30	550,00	6,90

Model: Basismodel
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2006

Naam	%Int.(A)	%Int.(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)
01	3,50	0,40	91,80	97,20	84,20	7,20	2,80	13,20	0,40	0,90	2,60
02	3,50	0,40	91,80	97,20	84,20	7,20	2,80	13,20	0,40	0,90	2,60

Model: Basismodel
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006

Naam	Omschr.	Hoogte	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
01	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
02	Gebouw	4,50	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
03	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
04	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
05	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
06	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
07	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
08	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
09	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
10	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
12	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
13	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
14	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
16	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
17	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
18	Gebouw	2,50	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
19	Gebouw	5,50	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
20	Gebouw	5,50	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
21	Gebouw	6,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
22	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
23	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
24	Gebouw	3,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: Basismodel
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2006

Naam	Omschr.	X	Y	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C
01	Kavel 1	252248,85	560895,09	1,50	4,50	7,50
02	Kavel 2	252233,29	560885,64	1,50	4,50	7,50
03	Kavel 3	252219,92	560924,40	1,50	4,50	7,50
04	Kavel 4	252214,13	560934,97	1,50	4,50	7,50
05	Kavel 5	252208,25	560945,33	1,50	4,50	7,50
06	Kavel 6	252202,22	560955,84	1,50	4,50	7,50

Rapport: Resultatentabel
Model: Basismodel
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Broek
Groepsreductie: Ja

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Kavel 1	1,50	50	47	39	50
01_B	Kavel 1	4,50	50	47	39	50
01_C	Kavel 1	7,50	50	46	39	50
02_A	Kavel 2	1,50	50	47	39	50
02_B	Kavel 2	4,50	50	47	39	50
02_C	Kavel 2	7,50	50	46	38	50
03_A	Kavel 3	1,50	37	34	26	37
03_B	Kavel 3	4,50	39	36	28	39
03_C	Kavel 3	7,50	40	36	28	40
04_A	Kavel 4	1,50	36	32	24	36
04_B	Kavel 4	4,50	37	34	26	37
04_C	Kavel 4	7,50	38	35	27	38
05_A	Kavel 5	1,50	34	31	22	34
05_B	Kavel 5	4,50	35	32	24	35
05_C	Kavel 5	7,50	36	33	25	36
06_A	Kavel 6	1,50	33	30	22	33
06_B	Kavel 6	4,50	34	31	23	34
06_C	Kavel 6	7,50	34	31	23	34

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

BIJLAGE 4

**VERKENNEND BODEMONDERZOEK VML.
SCHOOL TE GIETERVEEN**

GEMEENTE AA EN HUNZE

21 juni 2011
075590128:0.2 - Definitief
B02032.000295.0100



Inhoud

1 Inleiding	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Doel	2
1.3 Afbakening	2
1.4 Werkzaamheden	2
1.5 Leeswijzer	3
2 Opzet en uitvoering	4
2.1 Vooronderzoek	4
2.2 Hypothese	4
2.3 Onderzoeksopzet	4
2.4 Kwaliteitsborging	5
3 Resultaten	6
3.1 Bodemopbouw	6
3.2 Veld- en laboratoriumonderzoek	6
4 Conclusie en aanbevelingen	9
Bijlage 1 Locatietekening	
Bijlage 2 Boorstaten	
Bijlage 3 Toetsingen	
Bijlage 4 Analysecertificaten	
Bijlage 5 Kadastrale gegevens	
Colofon	

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 **INLEIDING**

In opdracht van de gemeente Aa en Hunze heeft ARCADIS Nederland BV te Assen een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740:2009 uitgevoerd ter plaatse van de voormalige school op de hoek Meertensweg/Broek te Gieterveen.

Aanleiding voor het onderzoek vormt de voorgenomen ontwikkeling van het terrein tot een aantal woonkavels. Het onderzoeksgebied betreft de kadastrale percelen gemeente Gieten, sectie I, nummer 119 en 349 (ged) en heeft een totale oppervlakte van ca. 3.800 m². De school is inmiddels gesloopt en naderhand is het terrein ingezaaid met gras.

Een overzicht van de onderzoekslocatie is weergegeven op de tekening in bijlage 1. Het uittreksel van het Kadaster is opgenomen in bijlage 5.

1.2 **DOEL**

Het doel van het verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740:2009 is aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of in het freatisch grondwater in gehalten boven de achtergrondwaarde of streefwaarde.

1.3 **AFBAKENING**

Het onderzoek is niet gericht op het onderzoeken van de mogelijkheden voor hergebruik van de in een later stadium af te voeren grond. Voor hergebruik van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor bodemonderzoek dat in het kader van het Besluit bodemkwaliteit wordt uitgevoerd gelden andere onderzoeksprotocollen.

1.4 **WERKZAAMHEDEN**

In het kader van het verkennend onderzoek zijn de volgende werkzaamheden verricht:

- veldonderzoek;
- laboratoriumonderzoek;
- toetsing en interpretatie van de analysesresultaten.

1.5

LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 beschrijft de opzet van het veld- en laboratoriumonderzoek. De resultaten van het onderzoek staan beschreven in hoofdstuk 3. Tenslotte volgen in hoofdstuk 4 de conclusies en aanbevelingen.

HOOFDSTUK

2 Opzet en uitvoering

2.1 VOORONDERZOEK

Het vooronderzoek moet inzicht verschaffen in het huidige en het historische gebruik van het plangebied en de aanwezigheid van potentiële “verdachte deellocaties”. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de uiteindelijke definitieve strategie voor het bodemonderzoek vastgesteld. Uitgangspunt hiervoor is het onderzoeksprotocol NEN 5725. Op de onderzoekslocatie heeft in het verleden een schoolgebouw gestaan. Deze is onlangs gesloopt waarna het terrein met gras is ingezaaid. Er zijn géén bodembedreigende historische activiteiten bekend voor deze locatie.

2.2 HYPOTHESE

Op basis van bovenvermelde informatie, het uitgangspunt dat het terrein onderzocht wordt conform de onderzoeksstrategie ‘kleinschalig onverdacht’.

2.3 ONDERZOEKSOPZET

Conform de NEN5740:2009 is onderstaand bemonsteringsschema gehanteerd.

Tabel 1

Verdeling boringen en peilbuizen

Veldwerk			Laboratorium	
Aantal boringen			Aantal analyses	
0,5 m -mv.	tot grondwater ¹	peilbuis	grond ²	Grondwater ⁴
10	2	1	2 BG, 1 OG ³	1

¹ Uitgangspunt boordiepte 2,0 m -mv.

² Analyse op: standaardpakket bodem

³ BG= bovengrond (0,0-0,5 m -mv.), OG = ondergrond (0,5-1,5 m -mv.)

⁴ Analyse op: standaardpakket grondwater

Alle bodem- en grondwatermonsters zijn geanalyseerd conform de NEN 5740 op het standaardpakket.

Het standaard analysepakket bodem bestaat uit de volgende parameters:

- Metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, nikkel, lood, zink).
- Minerale Olie (GC) (C10 - C40).
- Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (10 afzonderlijke verbindingen, VROM-reeks).
- PCB (7).
- Lutum en organische stof.

Het standaard analysepakket grondwater bestaat uit de volgende parameters:

- zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, nikkel, lood en zink);
- vluchtige aromatische koolwaterstoffen (inclusief naftaleen);
- styreen;
- vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen (VOX);
- minerale olie (gaschromatografisch).

De analyses zijn uitgevoerd door milieulaboratorium Eurofins-Analytico te Barneveld (RvA-erkend).

2.4

KWALITEITSBORGING

De genoemde werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met de regelgeving die bekend is onder de naam Kwalibo (= kwaliteitsborging in het bodembeheer). ARCADIS Nederland, vestiging Assen, is gecertificeerd en erkend voor de genoemde werkzaamheden. Dit houdt in dat:

- de werkzaamheden conform BRL SIKB 2000 zijn uitgevoerd door een gecertificeerd en door VROM erkend bedrijf;
- de veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd door een gecertificeerde veldwerker van ons bureau te Assen, de heer J.C. Bosch.
- de grond- en grondwatermonsters zijn (voor)behandeld door middel van de AS3000-methode in een door de Raad voor de Accreditatie erkend laboratorium.

Conform de eisen uit de BRL SIKB 2000 melden wij het volgende:

- De werkzaamheden zijn conform de BRL SIKB 2000 uitgevoerd. ARCADIS Nederland, vestiging Assen is hiervoor gecertificeerd en erkend. Dit rapport draagt daarom het keurmerk 'kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB'.
- De werkzaamheden waarop deze rapportage betrekking heeft, zijn conform BRL SIKB 2000 getoetst op partijdigheid. Daarom vermelden wij dat de uitvoerder van het veldwerk voor milieuhygiënisch bodemonderzoek een ander is dan de eigenaar van het terrein waarop het veldwerk betrekking heeft.

HOOFDSTUK 3 Resultaten

3.1 BODEMOPBOUW

De bodemopbouw is afgeleid uit de boringen en is in tabel 2 geschematiseerd weergegeven. In bijlage 2 zijn de grafische boorprofielen opgenomen.

Tabel 2

Lokale bodemopbouw

Diepte (m -mv.)	Omschrijving
0,0 – 0,5	Zand: zeer fijn, sterk siltig, matig humeus, sporen puin
0,5 – 1,0	Zand: zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, lokaal sporen veen
1,0 – 3,0	Zand: zeer fijn, matig siltig

De lokale grondwaterstand bedroeg tijdens de bemonstering 1,90 m -mv.

Het gemiddelde organisch stofgehalte van de bovengrond bedraagt 3,2%. Het gemiddelde lutumgehalte bedraagt 2,4%.

Van de ondergrond bedraagt het organische stofgehalte 1,7%. Het lutumgehalte bedraagt 1,7%.

3.2 VELD- EN LABORATORIUMONDERZOEK

De analysesresultaten van de onderzochte grond- en grondwatermonsters zijn getoetst aan de achtergrondwaarden/streefwaarden en interventiewaarden (AW/S- en I-waarden) uit de Circulaire bodemsanering 2009. Voor grond wordt een bodemcorrectie toegepast omdat de toetsingswaarde in de grond afhankelijk is van het humus- en lutumpercentage.

Voor de toetsingsresultaten zie bijlage 3 voor grond. De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 4.

Bij de bespreking van de mate van verontreiniging wordt de volgende terminologie gehanteerd:

- niet verontreinigd: gehalte kleiner dan AW/S;
- licht verontreinigd: gehalte tussen AW/S en T;
- matig verontreinigd: gehalte tussen T en I;
- sterk verontreinigd: gehalte hoger dan I.

Zintuiglijke waarnemingen

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 27 mei 2011 en 6 juni 2011 (bemonstering peilbuis).

De vrijkomende grond bij de boringen is in het veld onderzocht op zintuiglijk waarneembare verontreinigingskenmerken. In tabel 3 zijn de afwijkingen aan het bodemmateriaal

samengevat. In bijlage 2 zijn de zintuiglijke waarnemingen per uitgevoerde boring weergegeven.

Tabel 3

Veldwaarnemingen

Boring	Traject (m -mv.)	Veldwaarnemingen
001 t/m 011	0,0-0,5	Sporen puin
14	0.0	Asbest verdacht materiaal (plaatje op maaiveld)

Met de oliedetectiepan zijn in de grond die vrijkwam uit de boringen geen olieachtige of oppervlakte-actieve stoffen waargenomen.

Wel is ter hoogte van boring 5 op het maaiveld een plaatje asbest verdacht materiaal aangetroffen. In de overige opgeboorde grond is zintuiglijk geen asbest of asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Samenstelling mengmonsters

In het laboratorium zijn mengmonsters samengesteld. Een overzicht van de mengmonsters is in tabel 4 weergegeven.

Tabel 4

Samenstelling mengmonsters

Monstercode	Omschrijving	Deelmonsters
MMbg01	Bovengrond (0,0 - 0,5 m –mv.) voormalig schoolgebouw	001-1, 002-1, 003-1, 004-1, 005-1
MMbg02	Bovengrond (0,0 - 0,5 m –mv.) Voormalig grasveld	006-1, 007-1, 008-1, 009-1, 010-1, 011-1
MMog01	Ondergrond (0,35 – 1,4 m –mv.)	002-2, 006-2, 012-2, 012-2, 002-3, 006-3, 012-3

Resultaten grond

Op basis van de samengestelde mengmonsters zijn de resultaten getoetst aan de Wet bodembescherming. Deze resultaten laten zien dat het mengmonster MMbg 01 van de bovengrond een overschrijding is gemeten van de achtergrondwaarde voor lood en PAK VROM (10). Er zijn géén tussenwaarde overschrijdingen vastgesteld.

Tabel 5

Resultaten grond

Mengmonster	>AW	>T	>I	Opmerking
MMbg01	Pb, PAK VROM (10)	--	--	
MMbg02	--	--	--	
MMog01	--	--	--	

Resultaten grondwater

Er is op de onderzoekslocatie één peilbuis geplaatst en bemonsterd. De resultaten laten zien dat er een overschrijding is gemeten van barium. Zeer waarschijnlijk betreft het hier een verhoogde natuurlijke achtergrondwaarde.

Tabel 6

Resultaten grondwater

Peilbuis	>S	>T	>I	Opmerking
006	Barium	--	--	Natuurlijke achtergrondwaarde

Asbest

Ter hoogte van boring 014 is op het maaiveld één plaatje asbest verdacht materiaal aangetroffen (mogelijk Etherniet).

Volgens de veldwaarneming betreft het één exemplaar met een afmeting >10 cm² en een gewicht van < 50 gram. Er zijn géén asbestanalyses ingezet omdat er buiten dit exemplaar zowel op het maaiveld als in de boringen géén asbest-verdachte materialen zijn aangetroffen.

HOOFDSTUK

4 Conclusie en aanbevelingen

ARCADIS Nederland BV te Assen heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN5740:2009 ter plaatse van de voormalige school op de hoek Meertensweg/Broek te Gieterveen.

Uit de resultaten van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

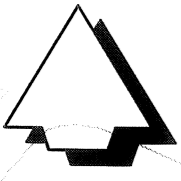
- De bovengrond is licht verontreinigd met lood en PAK VROM (10). Vermoedelijk zijn deze veroorzaakt door sporen van puin die zijn achtergebleven tijdens de sloop van het voormalige schoolgebouw.
- In het grondwater is een overschrijding van de streefwaarde vastgesteld voor Barium. Zeer waarschijnlijk betreft het hier een verhoogde natuurlijke achtergrondwaarde.
- Op het maaiveld is één plaatje asbest verdacht materiaal aangetroffen¹.

De resultaten van het bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw.




Indien er grond van de locatie wordt afgevoerd, dan dient er rekening mee te worden gehouden dat deze niet vrij toepasbaar is. Hergebruik van grond valt onder de werkingssfeer van het Besluit bodemkwaliteit.

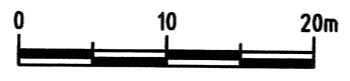
¹ Uitgangspunt is dat het plaatje asbestverdacht materiaal een toevalstreffer is geweest. Immers de sloop heeft recent plaatsgevonden onder de geldende regels en protocollen.

BIJLAGE 1 Locatietekening



Legenda

-  001 plaats boring
-  006 plaats boring met peilbuis
-  Grens onderzoeksgebied



Versie : A Datum : 20-6-2011 Getekend : P. de Haan		Omschrijving : Definitief	
Gecontroleerd	: smitsj	Vrijgegeven	: smitsj
Oprachtgever	: Gemeente Aa en Hunze		
Project	: VO+IAO vml. school Giererveen		
Onderwerp	: Situatie met boringen en peilbuizen		
Divisie	: Milieu & Ruimte	Fase	: Schaal : 1:500
Contractnummer		Status	: Definitief Formaat : A3
Projectnummer	: B02032.000295.0100	Teknr	: 01 Versie : A



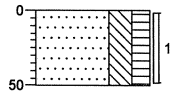
Zendmastweg 19
Postbus 63
9400 AB Assen
Tel 0592 392 111
Fax 0592 353 112
info@arcadis.nl
www.arcadis.nl

DocId: 075544535-4

BIJLAGE 2 Boorstaten

Boring: 001

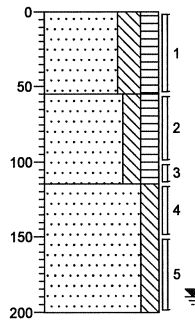
Datum: 27-5-2011
 X:
 Y:



0 gras
 ▲ Zand, zeer fijn, sterk siltig, matig humeus, sporen puin, geen olie-water reactie, K-waarde: 0,35, donkerbruin
 -50

Boring: 002

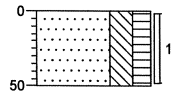
Datum: 27-5-2011
 X:
 Y:



0 gras
 ▲ Zand, zeer fijn, sterk siltig, matig humeus, sporen puin, geen olie-water reactie, K-waarde: 0,35, donkerbruin
 -55
 ▲ Zand, zeer fijn, matig siltig, matig humeus, sporen veen, geen olie-water reactie, K-waarde: 0,45, donkerbruin, vp
 -115
 □ Zand, zeer fijn, matig siltig, geen olie-water reactie, K-waarde: 0,8, beige, op
 -200

Boring: 003

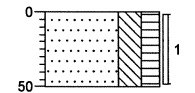
Datum: 27-5-2011
 X:
 Y:



0 gras
 ▲ Zand, zeer fijn, sterk siltig, matig humeus, sporen puin, geen olie-water reactie, K-waarde: 0,35, donkerbruin
 -50

Boring: 004

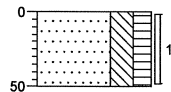
Datum: 27-5-2011
 X:
 Y:



0 gras
 ▲ Zand, zeer fijn, sterk siltig, matig humeus, sporen puin, geen olie-water reactie, K-waarde: 0,35, donkerbruin
 -50

Boring: 005

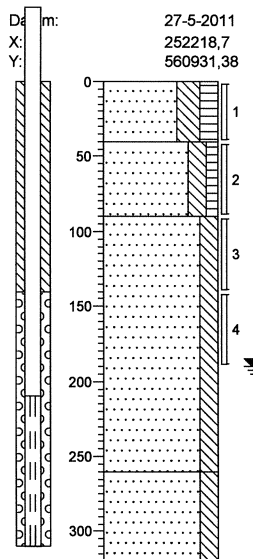
Datum: 27-5-2011
 X:
 Y:



0 gras
 ▲ Zand, zeer fijn, sterk siltig, matig humeus, sporen puin, geen olie-water reactie, K-waarde: 0,35, donkerbruin
 -50

Boring: 006

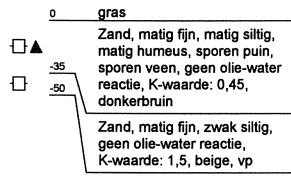
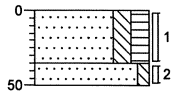
Datum: 27-5-2011
 X: 252218,7
 Y: 560931,38



0 gras
 ▲ Zand, zeer fijn, sterk siltig, matig humeus, sporen puin, geen olie-water reactie, K-waarde: 0,35, donkerbruin
 -40
 □ Zand, zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, geen olie-water reactie, K-waarde: 0,55, lichtbruin, vp
 -90
 □ Zand, zeer fijn, matig siltig, geen olie-water reactie, K-waarde: 0,8, beige, op
 -260
 □ Zand, zeer fijn, matig siltig, geen olie-water reactie, K-waarde: 0,8, lichtgrijs
 -320

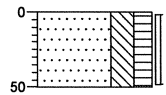
Boring: 007

Datum: 27-5-2011
X:
Y:



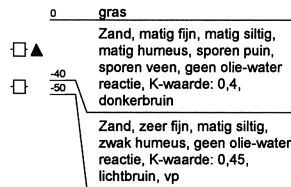
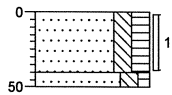
Boring: 008

Datum: 27-5-2011
X:
Y:



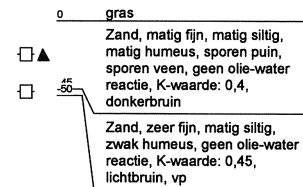
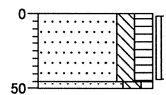
Boring: 009

Datum: 27-5-2011
X:
Y:



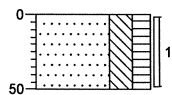
Boring: 010

Datum: 27-5-2011
X:
Y:



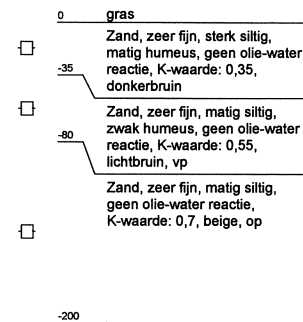
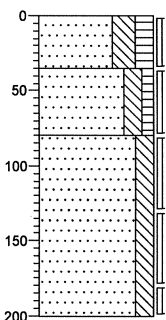
Boring: 011

Datum: 27-5-2011
X:
Y:



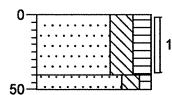
Boring: 012

Datum: 27-5-2011
X:
Y:



Boring: 013

Datum: 27-5-2011
X:
Y:



Legenda (conform NEN 5104)

grind

	Grind, siltig
	Grind, zwak zandig
	Grind, matig zandig
	Grind, sterk zandig
	Grind, uiterst zandig

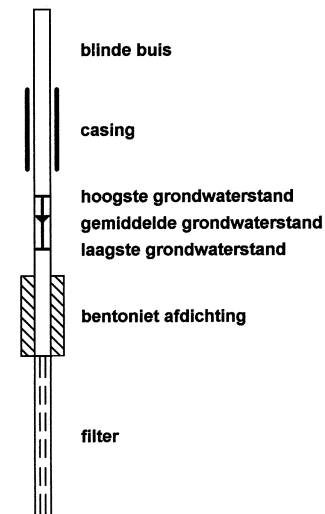
zand

	Zand, kleiïg
	Zand, zwak siltig
	Zand, matig siltig
	Zand, sterk siltig
	Zand, uiterst siltig

veen

	Veen, mineraalarm
	Veen, zwak kleiïg
	Veen, sterk kleiïg
	Veen, zwak zandig
	Veen, sterk zandig

peilbuis



klei

	Klei, zwak siltig
	Klei, matig siltig
	Klei, sterk siltig
	Klei, uiterst siltig
	Klei, zwak zandig
	Klei, matig zandig
	Klei, sterk zandig

leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

	zwak humeus
	matig humeus
	sterk humeus
	zwak grindig
	matig grindig
	sterk grindig

geur

	geen geur
	zwakke geur
	matige geur
	sterke geur
	uiterste geur

olie

	geen olie-water reactie
	zwakke olie-water reactie
	matige olie-water reactie
	sterke olie-water reactie
	uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

	> 0
	> 1
	> 10
	> 100
	> 1000
	> 10000

monsters

	geroerd monster
	ongeroid monster

overig

	bijzonder bestanddeel
	Gemiddeld hoogste grondwaterstand
	grondwaterstand
	Gemiddeld laagste grondwaterstand
	slib
	water

BIJLAGE 3 Toetsingen

Toetsing
 Certificaatnummer
 Projectnummer

S&I waarden 2009
 2011090482 Uw ordernummer
 B02032000295010

	Ordernummer	6158081	6158082	6158083
	Monsteromschr.	MMbg01	MMbg02	MMog01
Analyse	Eenheid	1	2	3
Organische stof	% (m/m) ds	3.2	3.1	1.7
Lutum < 2 um	% (m/m) ds	2.5	2.2	1.7
Voorbehandeling				
Cryogeen malen AS3000	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	
Bodemkundige analyses				
Droge stof	% (m/m)	90,3	92,8	91,8
Organische stof	% (m/m) ds	3,2	3,1	1,7
Gloeirest	% (m/m) ds	96,7	96,7	98,1
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2,5	2,2	1,7
Metalen				
Barium (Ba)	mg/kg ds	18	<15	<15
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,17 -	<0,17 -	<0,17 -
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<4,3 -	<4,3 -	<4,3 -
Koper (Cu)	mg/kg ds	14 -	<5,0 -	<5,0 -
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,099 -	0,077 -	<0,050 -
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5 -	<1,5 -	<1,5 -
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<3,0 -	<3,0 -	<3,0 -
Lood (Pb)	mg/kg ds	44 *	16 -	<13 -
Zink (Zn)	mg/kg ds	26 -	18 -	<17 -
Minerale olie				
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	<3,0	<3,0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	<5,0	<5,0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<6,0	<6,0	<6,0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<12	<12	<12
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<6,0	<6,0	<6,0
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	<6,0	<6,0
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<38 -	<38 -	<38 -
Polychloorbifenylen, PCB				
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049 -	0,0049 -	0,0049 *
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK				
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	<0,050	<0,050
Fenanthreen	mg/kg ds	0,91	<0,050	<0,050
Anthraceen	mg/kg ds	0,17	<0,050	<0,050
Fluorantheen	mg/kg ds	1,2	0,11	<0,050
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,59	0,053	<0,050
Chryseen	mg/kg ds	0,42	<0,050	<0,050
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,28	<0,050	<0,050
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,48	<0,050	<0,050
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,23	<0,050	<0,050
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,26	<0,050	<0,050
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	4,5 *	0,44 -	0,35 -

Legenda

Toetsing met gemeten org.stof en lutum

Niet getoetst
 - Aangenomen waarde
 * <= Streefwaarde/AW
 * > Streefwaarde/AW
 ** > Tussenwaarde
 *** > Interventiewaarde

Toetsing

Certificaatnummer

Projectnummer

S&I waarden 2009

2011094430

B02032000295012

Analyse	Monsteromschr.	006-1-1	Streefsw./AW2000	Tussenw. Interventiew.	
	Eenheid	1			
Metalen					
Barium (Ba)	µg/L	94 *	50	340	630
Cadmium (Cd)	µg/L	<0,80 -	0,4	3,2	6
Kobalt (Co)	µg/L	<5,0 -	20	60	100
Koper (Cu)	µg/L	<15 -	15	45	75
Kwik (Hg)	µg/L	<0,050 -	0,05	0,18	0,3
Molybdeen (Mo)	µg/L	<3,6 -	5	150	300
Nikkel (Ni)	µg/L	<15 -	15	45	75
Lood (Pb)	µg/L	<15 -	15	45	75
Zink (Zn)	µg/L	<60 -	65	430	800
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen					
Benzeen	µg/L	<0,20 -	0,2	15	30
Tolueen	µg/L	<0,30 -	7	500	1000
Ethylbenzeen	µg/L	<0,30 -	4	77	150
o-Xyleen	µg/L	<0,10			
m,p-Xyleen	µg/L	<0,20			
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,21 *	0,2	35	70
BTEX (som)	µg/L	<1,1			
Naftaleen	µg/L	<0,050 -	0,01	35	70
Styreen	µg/L	<0,30 -	6	150	300
Vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen					
Dichloormethaan	µg/L	<0,20 -	0,01	500	1000
Trichloormethaan	µg/L	<0,60 -	6	200	400
Tetrachloormethaan	µg/L	<0,10 -	0,01	5	10
Trichlooretheen	µg/L	<0,60 -	24	260	500
Tetrachlooretheen	µg/L	<0,10 -	0,01	20	40
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0,60 -	7	450	900
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0,60 -	7	200	400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0,10 -	0,01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0,10 -	0,01	65	130
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10			
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10			
CKW (som)	µg/L	<3,2			
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0,10 -	0,01	5	10
1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0,14 *	0,01	10	20
Vinylchloride	µg/L	<0,10 -	0,01	2,5	5
1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0,25			
1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0,25			
1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0,25			
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0,52 -	0,8	40	80
Tribroommethaan	µg/L	<2,0			630
Minerale olie					
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<8,0			
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<15			
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<16			
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<31			
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<15			
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<15			
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<100 -	50	330	600

Legenda

#	Niet getoetst
-	Aangenomen waarde
-	<= Streefwaarde/AW
*	> Streefwaarde/AW
**	> Tussenwaarde
***	> Interventiewaarde

BIJLAGE 4 Analysecertificaten

Arcadis Assen
T.a.v. R. Hofstede
Postbus 63
9400 AB ASSEN

Analysecertificaat

Datum: 07-06-2011

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer	2011090482
Uw projectnummer	B02032000295010
Uw projectnaam	School-Gieterveen
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	30-05-2011

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Aanvullende informatie behorend bij dit analysecertificaat kunt U vinden in het overzicht "Specificaties Analysemethoden". Extra exemplaren zijn verkrijgbaar bij de afdeling Verkoop en Advies.

De grondmonsters worden tot 6 weken na datum ontvangst gekoeld bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 week voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2008 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw projectnummer	B02032000295010	Certificaatnummer	2011090482
Uw projectnaam	School-Gieterveen	Startdatum	30-05-2011
Uw ordernummer		Rapportagedatum	07-06-2011/16:04
Datum monstername	27-05-2011	Bijlage	A, B, C
Monsternemer		Pagina	1/2
Monstermatrix	Grond; Grond, AS3000		

Analyse	Eenheid	1	2	3
Voorbehandeling				
S Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses				
S Droge stof	% (m/m)	90.3	92.8	91.8
S Organische stof	% (m/m) ds	3.2	3.1	1.7
S Gloeirest	% (m/m) ds	96.7	96.7	98.1
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2.5	2.2	1.7
Metalen				
S Barium (Ba)	mg/kg ds	18	<15	<15
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.17	<0.17	<0.17
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<4.3	<4.3	<4.3
S Koper (Cu)	mg/kg ds	14	<5.0	<5.0
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	0.099	0.077	<0.050
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0
S Lood (Pb)	mg/kg ds	44	16	<13
S Zink (Zn)	mg/kg ds	26	18	<17
Minerale olie				
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<12	<12	<12
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<38	<38	<38
Polychloorbifenylen, PCB				
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾

Nr. Monsteromschrijving

1	MMBg01
2	MMBg02
3	MMog01

Analytico-nr.

6158081
6158082
6158083

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2008 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).





Analysecertificaat

Uw projectnummer	B02032000295010	Certificaatnummer	2011090482
Uw projectnaam	School-Gieterveen	Startdatum	30-05-2011
Uw ordernummer		Rapportagedatum	07-06-2011/16:04
Datum monstername	27-05-2011	Bijlage	A, B, C
Monsternemer		Pagina	2/2
Monstermatrix	Grond; Grond, AS3000		

Analyse	Eenheid	1	2	3
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK				
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	0.91	<0.050	<0.050
S Anthraceen	mg/kg ds	0.17	<0.050	<0.050
S Fluorantheen	mg/kg ds	1.2 ²⁾	0.11	<0.050
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.59	0.053	<0.050
S Chryseen	mg/kg ds	0.42	<0.050	<0.050
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.28	<0.050	<0.050
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.48 ²⁾	<0.050	<0.050
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.23 ²⁾	<0.050	<0.050
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.26 ²⁾	<0.050	<0.050
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	4.5	0.44	0.35 ¹⁾

Nr. Monsteromschrijving

- 1 MMBg01
- 2 MMBg02
- 3 MMog01

Analytico-nr.

- 6158081
- 6158082
- 6158083

Eurofins Analytico B.V.



Q: door RVA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
Pr. coörd.
VJA



TESTEN
 RvA L010

Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info@analytico.com
 Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
 VAT/BTW No.
 NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2008 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).


Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2011090482

Pagina 1/1

Analytico-n Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
6158081 001	1	0	50	0505782126	MMbq01
6158081 002	1	0	55	0505782150	
6158081 003	1	0	50	0505782137	
6158081 004	1	0	50	0505782152	
6158081 005	1	0	50	0505782154	
6158082 006	1	0	40	0505782146	MMba02
6158082 007	1	0	35	0505782147	
6158082 008	1	0	50	0505782143	
6158082 009	1	0	40	0505782145	
6158082 010	1	0	45	0505782134	
6158082 011	1	0	50	0505782118	
6158083 002	2	55	100	0505782157	MMoq01
6158083 006	2	40	90	0505782148	
6158083 012	2	35	80	0505782140	
6158083 002	3	100	115	0505782160	
6158083 006	3	90	140	0505782149	
6158083 012	3	80	130	0505782142	


Eurofins Analytico B.V.

 Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL

 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info@analytico.com
 Site www.analytico.com

 ABN AMRO 54 85 74 456
 VAT/BTW No.
 NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2008 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2011090482**

Pagina 1/1

Opmerking 1)De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \times RG$ **Opmerking 2)**

Confirmatie is niet mogelijk waardoor het gerapporteerde gehalte is bepaald op één detector conform de criteria van NEN 6977.

**Eurofins Analytico B.V.**Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NLTel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.comABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2008 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2011090482

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Referentiemethode
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en Gw. NEN-ISO 11465
Organische stof	W0109	Gravimetrie	Cf. NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) DMA rob	W0173	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
ICP-MS Barium	W0423	ICP-MS	Cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Metalen AS3010 (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Metalen AS3010 (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Metalen AS3010 (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Metalen AS3010 (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Metalen AS3010 (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Metalen AS3010 (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Metalen AS3010 (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Metalen AS3010 (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (GC)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en cf. NEN 6978
Polychloorbifenylen (PCB)	W0266	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK som AS3000/AP04	W0301	HPLC	Cf. pb 3010-6 en cf. NEN 6977
PAK (VR0M)	W0301	HPLC	Cf. pb 3010-6 en cf. NEN 6977

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juli 2009.





ARCADIS Regio B.V.
T.a.v. Rabbe Vedder
Postbus 63
9400 AB ASSEN

Analysecertificaat

Datum: 10-06-2011

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer	2011094430
Uw projectnummer	B02032000295012
Uw projectnaam	
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	06-06-2011

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Aanvullende informatie behorend bij dit analysecertificaat kunt U vinden in het overzicht "Specificaties Analysemethoden". Extra exemplaren zijn verkrijgbaar bij de afdeling Verkoop en Advies.

De grondmonsters worden tot 6 weken na datum ontvangst gekoeld bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 week voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2008 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



Analysecertificaat

Uw projectnummer B02032000295012
 Uw projectnaam
 Uw ordernummer
 Datum monsternamen 06-06-2011
 Monsternemer
 Monstermatrix Water; Water, AS3000

Certificaatnummer 2011094430
 Startdatum 06-06-2011
 Rapportagedatum 10-06-2011/17:43
 Bijlage A, C
 Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1
Metalen		
S Barium (Ba)	µg/L	94
S Cadmium (Cd)	µg/L	<0.80
S Kobalt (Co)	µg/L	<5.0
S Koper (Cu)	µg/L	<15
S Kwik (Hg)	µg/L	<0.050
S Molybdeen (Mo)	µg/L	<3.6
S Nikkel (Ni)	µg/L	<15
S Lood (Pb)	µg/L	<15
S Zink (Zn)	µg/L	<60
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen		
S Benzeen	µg/L	<0.20
S Toluene	µg/L	<0.30
S Ethylbenzeen	µg/L	<0.30
S o-Xyleen	µg/L	<0.10
S m,p-Xyleen	µg/L	<0.20
S Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21
BTEX (som)	µg/L	<1.1
S Naftaleen	µg/L	<0.050
S Styreen	µg/L	<0.30
Vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen		
S Dichloormethaan	µg/L	<0.20
S Trichloormethaan	µg/L	<0.60
S Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10
S Trichlooretheen	µg/L	<0.60
S Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.60
S 1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.60
S 1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S 1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
S trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
CKW (som)	µg/L	<3.2
S 1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10

Nr. Monsteromschrijving
 1 006-1-1

Analytico-nr.
 6171206

Eurofins Analytico B.V.

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info@analytico.com
 Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
 VAT/BTW No.
 NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2008 gecertificeerd door Lloyd's
 RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE),
 het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD)
 en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).





Analysecertificaat

Uw projectnummer B02032000295012
 Uw projectnaam
 Uw ordernummer
 Datum monstername 06-06-2011
 Monsternemer
 Monstermatrix Water; Water, AS3000

Certificaatnummer 2011094430
 Startdatum 06-06-2011
 Rapportagedatum 10-06-2011/17:43
 Bijlage A, C
 Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1
S 1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14
S Vinylchloride	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichloorpropan	µg/L	<0.25
S 1,2-Dichloorpropan	µg/L	<0.25
S 1,3-Dichloorpropan	µg/L	<0.25
S Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.52
S Tribroomethaan	µg/L	<2.0
Minerale olie		
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<8.0
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<15
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<16
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<31
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<15
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<15
S Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<100

Nr. Monsteromschrijving
 1 006-1-1

Analytico-nr.
 6171206

Eurofins Analytico B.V.



Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info@analytico.com
 Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
 VAT/BTW No.
 NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623

Q: door RVA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2008 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Akkoord
Pr. coörd.
 VA



TESTEN
RvA LO10



Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2011094430

Pagina 1/1

Analytico-n Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
6171206 006	1			0700587538	006-1-1
6171206 006	2			0691105847	



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2008 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2011094430

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Referentiemethode
ICP-MS Cadmium	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Kobalt (Co)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Koper	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Kwik	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Nikkel	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Lood	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Zink	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
VOCL (11)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
CKW : 1,1-Dichlooretheen	H W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
DiClEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
CKW : Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
1,1-dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
1,3-dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
DiClhprop. som AS300	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
tribroommethaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
Minerale Olie (GC)	W0215	LVI-GC-FID	Cf. pb 3110-5
ICP-MS Barium	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juli 2009.



BIJLAGE 5 Kadastrale gegevens



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	GIETEN	
25	Huisnummer	Sectie	I	
—	Kadastrale grens	Perceel	119	
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 18 mei 2011
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:1000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	GIETEN	
25	Huisnummer	Sectie	I	
—	Kadastrale grens	Perceel	349	
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 18 mei 2011
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Kadaster

Betreft: GIETEN I 349

18-5-2011

Meertensweg GIETERVEEN

14:01:13

Uw referentie: B02032.000295

Toestandsdatum: 17-5-2011

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **GIETEN I 349**

Grootte: 44 a 80 ca

Coördinaten: 252209-560954

Omschrijving kadastraal object: WEGEN

Locatie: Meertensweg
GIETERVEEN

Ontstaan op: 29-5-1996

Ontstaan uit: **GIETEN I 128 gedeeltelijk**

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Aa en Hunze

Spiekersteeg 1

9461 BH GIETEN

Postadres: Postbus: 93
9460 AB GIETEN

Zetel: GIETEN

(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: **HYP4 ASSEN 3494/6**

Eerst genoemde object in brondocument: GIETEN I 128

Recht ontleend aan: **HYP4 ASSEN 7039/16** d.d. 22-9-1999

Eerst genoemde object in brondocument: GIETEN I 349

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 59950/6 d.d. 13-5-2011

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Kadaster

Betreft: GIETEN I 119

18-5-

2011

Broek 19 9511 PR GIETERVEEN

13:58:58

Uw referentie: B02032.000295

Toestandsdatum: 17-5-2011

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **GIETEN I 119**
Grootte: 17 a
Coördinaten: 252248-560897
Omschrijving
kadastraal object: ONDERWIJS ERF - TUIN
Locatie: Broek 19
9511 PR GIETERVEEN
Ontstaan op: 20-3-1989

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Aa en Hunze

Spiekersteeg 1
9461 BH GIETEN

Postadres: Postbus: 93
9460 AB GIETEN

Zetel: GIETEN

(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: **HYP4 57564/16** d.d. 4-12-2009

Eerst genoemde object GIETEN I 119
in brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 59950/6 d.d. 13-5-2011

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Colofon

VERKENNEND BODEMONDERZOEK VML. SCHOOL TE GIETERVEEN

OPDRACHTGEVER:

Gemeente Aa en Hunze

STATUS:

Definitief

AUTEUR:

J.B. Smits

GECONTROLEERD DOOR:

R. Vedder

VRIJGEGEVEN DOOR:

R. Vedder

21 juni 2011
075590128:0.2

ARCADIS NEDERLAND BV
Zendmastweg 19
Postbus 63
9400 AB Assen
Tel 0592 392 111
Fax 0592 353 112
www.arcadis.nl
Handelsregister 9036504

©ARCADIS. Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbenden niets uit dit document worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale reproductie of anderszins.

BIJLAGE 5

**INVENTARISEREND VELDONDERZOEK
ARCHEOLOGIE GIETERVEEN – OUDE SCHOOL**

GEMEENTE AA EN HUNZE

7 juni 2011
0755688440.2 - Vrijgegeven
B02032.000295.0100



Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding onderzoek	3
1.2 Afbakening plan- en onderzoeksgebied	3
1.2.1 Huidige situatie, toekomstig gebruik en bodemverstorende activiteiten	4
1.2.2 Onderzoeksdoel	5
2 Inventarisatie bekende gegevens	6
2.1 Onderzoeksmethodiek bureauonderzoek	6
2.2 Bodem en geomorfologie	6
2.3 Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW)	6
2.4 Archeologische monumentenkaart (AMK)	7
2.5 Waarnemingen/vondstmeldingen	7
2.6 Onderzoeksmeldingen	7
2.7 Historisch onderzoek	7
2.8 Conclusie inventarisatie	8
3 Verwachtingsmodel	9
3.1 Verwachtingsmodel	9
4 Booronderzoek	10
4.1 Onderzoeksdoel	10
4.2 Opzet veldonderzoek	10
4.3 Resultaten	10
4.4 Conclusies	10
4.5 Aanbevelingen	11
Bijlage 1 Bronnen	
Bijlage 2 Bodemkaart	
Bijlage 3 Geomorfologische kaart	
Bijlage 4 IKAW, AMK-terreinen, waarnemingen, vondstmeldingen en onderzoeksmeldingen	
Bijlage 5 Boorgridkaart	
Bijlage 6 Boorstaten	
Colofon	

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 AANLEIDING ONDERZOEK

Aanleiding van dit onderzoek vormt de geplande bouw van circa vijf woningen op de locatie van de voormalige school. De bouw van deze woningen gaat gepaard met bodemverstoring, waardoor eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden kunnen worden verstoord.

1.2 AFBAKENING PLAN- EN ONDERZOEKSGBIED

Het plangebied bestaat uit een braakliggend perceel, waar voorheen een schoolgebouw stond (voor de contouren hiervan, zie afbeelding 1.1). Het plangebied ligt in de hoek van de Meertensweg en het Broek in Gieterveen (gem. Aa en Hunze). Het plangebied heeft een omvang van ongeveer 0,4 ha.

Voor het bureauonderzoek is, voor zover van belang voor een beter begrip van de archeologie in het plangebied, een zone van circa 500 m rondom het plangebied bestudeerd (het studiegebied).

De objectgegevens van het plangebied zijn weergegeven in tabel 1.1. Het plan- en studiegebied en de directe omgeving zijn weergegeven in afbeelding 1.1.

Tabel 1.1

Objectgegevens

Objectgegevens plangebied	
ARCADIS projectnummer	B02042.000295
Projectnaam	IVO Gieterveen Oude School
Plaats	Gieterveen
Toponiem	oude school
Gemeente	Aa en Hunze
Provincie	Drenthe
Kaartblad	12H
Oppervlakte plangebied	Circa 0,4 ha
Onderzoeksmelding	46903
Onderzoeken (gereedmelding)	36345
Huidig gebruik	braakliggend terrein
Archeoregio	1: Drentse Zandgebied
Bevoegd gezag	Gemeente Aa en Hunze
Uitvoeringsperiode onderzoek	mei – juni 2011
Contactpersoon ARCADIS	
Projectleider	R. Vedder
Uitvoerend archeoloog	E.W. Brouwer

Beheerder en plaats documentatie	ARCADIS Nederland BV, locatie Apeldoorn. Na deponering: Noordelijk archeologisch depot Nuis.
----------------------------------	--

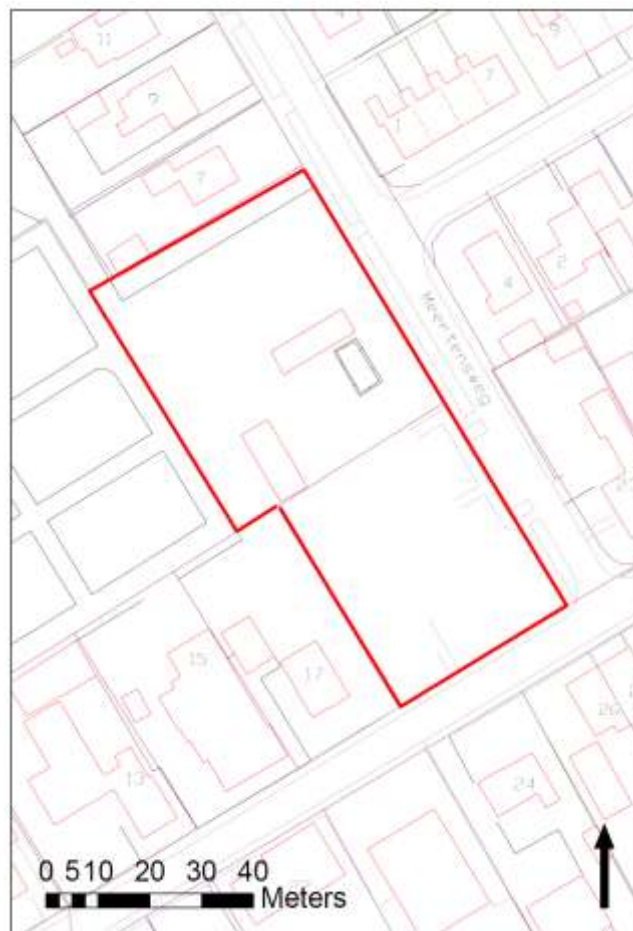
Tabel 1.2

RD-coördinaten
onderzoeksgebied

Coördinaten onderzoeksgebied	X-coördinaat	Y-coördinaat
noordwest	252325	560990
noordoost	252340	561000
zuidoost	252360	560965
zuidwest	252345	560955

Afbeelding 1

Globale ligging van het
plangebied (in rood)



1.2.1

HUDIGE SITUATIE, TOEKOMSTIG GEBRUIK EN BODEMVERSTORENDE ACTIVITEITEN

Het terrein is momenteel onbebouwd (braakliggend/gras). Voorheen bevond zich hier een schoolgebouw (met één verdieping) met plein. Enige tijd geleden is deze gesloopt. Het terrein is vervolgens geëgaliseerd en ingezaaid met graszaad. In de nabije toekomst zullen een zestal eengezinswoningen worden gerealiseerd. Hiertoe wordt de grond bouwrijp gemaakt, worden funderingen en rioleringen en dergelijke aangelegd.

1.2.2

ONDERZOEKSDOEL

Het doel van voorliggend bureauonderzoek is om aan de hand van bestaande bronnen informatie te verwerven over bekende of verwachte archeologische waarden binnen het plangebied. De bureaustudie resulteert in een specifiek verwachtingsmodel. Dit verwachtingsmodel wordt getoetst en aangevuld in het aansluitende veldonderzoek (Inventariserend Veldonderzoek – verkennende fase, IVO-verkennend).

HOOFDSTUK

2 Inventarisatie bekende gegevens

2.1

ONDERZOEKSMETHODIEK BUREAUONDERZOEK

In het kader van het bureauonderzoek zijn diverse bronnen geraadpleegd. De belangrijkste categorieën zijn bodemkundige en geomorfologische bronnen, historische bronnen en (digitale) databestanden zoals de Archeologische Monumentenkaart (AMK), de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en het ARCHEologisch Informatie Systeem II (Archis II). De gemeentelijke verwachtingskaart van de gemeente Aa en Hunze is op dit moment in concept gereed. Voor dit onderzoek werd de gemeentelijke verwachtingskaart niet ter beschikking gesteld.

Archis II is beschikbaar gesteld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) te Amersfoort. Archis II is het centrale databestand dat in Nederland het meest compleet voorhanden zijnde bestand inzake archeologische vondsten (waarnemingen) en monumenten is. Alle bekende behoudenswaardige terreinen/ monumenten in Nederland zijn weergegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). De AMK onderscheidt terreinen van archeologische, hoge archeologische en zeer hoge archeologische waarde al dan niet beschermd.

2.2

BODEM EN GEOMORFOLOGIE

De bodemkaart is opgenomen in bijlage 2. Bodemkundig ligt het plangebied op een veldpodzolbodem (Hn21). Op de geomorfologische kaart (bijlage 3) ligt het plangebied in een ongekarteerde zone (bebouwde kom). Door extrapolatie van omliggende eenheden kan het plangebied hetzij op een (uitloper van een) dekzandrug (3K14), hetzij op een ontgonnen veenontginningsvlakte (2M46) liggen. De veenontginningsvlakte is, zoals de term al aangeeft, een gebied wat oorspronkelijk met veen was bedekt, dat door menselijk ingrijpen is ontgonnen totdat geen of slechts een dun laagje venige of moerige bodem resteert. Het veen is ontstaan in de loop van het vroege Holoceen, ongeveer vanaf het Neolithicum. Ongeveer 100 m ten zuiden van het plangebied ligt een beekdalbodem met veen (2R4). Op deze locatie stroomt nu nog steeds een beek.

2.3

INDICATIEVE KAART VAN ARCHEOLOGISCHE WAARDEN (IKAW)

Bijlage 4 toont een uitsnede van de IKAW, met daarop de AMK-terreinen, waarnemingen, vondstmeldingen en onderzoeksmeldingen. Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) ligt het plangebied in zijn geheel in een zone waaraan een middelhoge verwachting is toegekend.

2.4

ARCHEOLOGISCHE MONUMENTENKAART (AMK)

In Archis is te zien dat het grootste deel van het plangebied zich bevindt in AMK-terrein 14459 (van hoge archeologische waarde). Het betreft de oude kern van Gieterveen, zoals weergegeven op oud kaartmateriaal uit 1853.

2.5

WAARNEMINGEN/VONDSTMELDINGEN

Ongeveer 250 m ten zuiden van het plangebied is een waarneming van bewerkt vuursteen bekend (Mesolithicum, waarneming 239543). De vondstlocatie ligt direct tegen de beekdalbodem met veen aan. Beekdalen, met name de wat hogere dekzandkopjes en – ruggeltes in het beekdal, waren voor mesolithische jagers en verzamelaars geliefde woonlocaties vanwege het gevarieerde voedselaanbod.

2.6

ONDERZOEKSMELDINGEN

Onderstaande tabel toont de resultaten van in en nabij het plangebied uitgevoerde archeologische onderzoeken:

Tabel 2

Onderzoeksmelding/ type onderzoek	afstand tot plan- gebied in m	Resultaten
2220/ <i>boor</i>	Ca. 305	geen informatie
4440/ <i>inventarisatie</i>	0	n.v.t.; dit onderzoek betreft een verwachtingskaart/inventarisatie van reeds bekende vindplaatsen
6356/ <i>boor</i>	0	bodemprofiel in beboste delen grotendeels intact; sommige delen in de bebouwde kom eveneens intact, maar hier zijn te weinig boringen gezet om goed onderbouwde uitspraken te doen.
8371/ <i>boor</i>	500	archeologische begeleiding geadviseerd indien bouwvoor wordt verwijderd.
17374/ <i>boor</i>	215	geen nader onderzoek geadviseerd.
30019/ <i>boor</i>	320	bodemprofiel tot in C-horizont verstoord

2.7

HISTORISCH ONDERZOEK

Op een oude kaart uit 1811 – 1832 (Minuutplan) is het plangebied onbebouwd (afbeelding 2). Op de Bonnebladen uit omstreeks 1900 is direct ten oosten van het plangebied bebouwing aangegeven. Deze bebouwing is inmiddels verdwenen. Het perceel is aangeduid als bouwland.

Afbeelding 2

uitsnede van Minuutplannen 1811-1832, Gieter, Drenthe, sectie B blad 02. Het plangebied is rood omlijnd.



Gieterveen is een veenontginningsdorp, type randveennederzetting. De geschiedenis van het dorp gaat tot in de 15^e eeuw terug. Aanvankelijk was het een gehucht van enkele boerderijen, waarvan de bewoners slechts een geringe invloed hadden op het omliggende veenlandschap, maar vanaf de tweede helft van de 19^e eeuw werd het uitgestrekte veengebied op grote schaal ontgonnen. Op een (hier niet-afgebeelde) kaart uit 1830 – 1850 (topografisch militaire kaart, nummer 12-4rd) is enkele tientallen meters ten zuiden van het plangebied de grens van het Bonnerveen aangegeven. Dit veengebied was op dat moment vermoedelijk in ontginning genomen, getuige een aantal watergangen recht door het gebied.

2.8**CONCLUSIE INVENTARISATIE**

Bodemkundig ligt het plangebied op een veldpodzolbodem. Dit bodemtype was niet zeer geschikt als landbouwgrond. Vaak hebben zich heidevelden gevormd op dit bodemtype. Ook resteert dit bodemtype vaak nadat een bovenliggende veenlaag is verdwenen. Geomorfologisch is niet duidelijk of het gebied op een dekzandrug danwel een veenontginningsvlakte ligt. Dekzandruggen liggen wat hoger in het landschap, zijn daarmee beter ontwaterd en daardoor meer geschikt als nederzettingslocatie. Veenontginningsvlakten resteren nadat het eigenlijke veen is verdwenen door ontginning, oxidatie of een combinatie van beiden. Aangenomen kan worden dat zowel de dekzandrug als de veenontginningsvlakte in de loop van het Holoceen met een dik veenpakket begroeid raakten. De eerste woningen werden vermoedelijk op het veen gebouwd. Uit de perceelindeling en de beschrijving zoals aangegeven op het Minuutplan (1811 – 1833) kan worden afgeleid dat het plangebied in het begin van de 19^e eeuw veenloos was, dus dat het al vóór de latere grootschalige veenontginning was ontgonnen.

HOOFDSTUK 3

Verwachtingsmodel

3.1

VERWACHTINGSMODEL

Het nabije beekdal was een aantrekkelijk gebied voor jagers/verzamelaars. Dat blijkt ook uit de hier aangetroffen waarneming van Mesolithische vuursteenartefacten. Het plangebied ligt tamelijk ver van de rand van dit beekdal af, zodat de kans op waarden uit deze periode niet erg groot is. Vanaf het neolithicum ontstond het veenpakket, dat hier tot ruwweg 1500 na Chr. bleef. De aanwezigheid van dit pakket maakte het gebied ongeschikt voor menselijke bewoning.

Vermoedelijk zijn dan ook alleen sporen van bewoning te verwachten vanaf het moment dat de veenontginningen hun aanvang namen, dus van na 1500. Deze sporen kunnen bestaan uit resten van gebouwen (paalgaten, bouwafval en dergelijke) en nederzettingsafval (aardewerk en dergelijke). Aangezien het plangebied na de ontginning in gebruik was als bouwland en tot voor kort bebouwd was, wordt verwacht dat het bodemprofiel overwegend verstoord is.

HOOFDSTUK

4 Booronderzoek

4.1 ONDERZOEKSDOEL

Conform de wensen van het bevoegd gezag is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Een verkennend booronderzoek heeft tot doel kansarme en kansrijke zones in het plangebied aan te wijzen en te achterhalen of de lagen waarin archeologische waarden worden verwacht intact zijn.

De conclusies van het Inventariserend Veldonderzoek zijn richtinggevend voor eventueel vervolgonderzoek.

4.2 OPZET VELDONDERZOEK

Het verkennend booronderzoek is uitgevoerd in juni 2011. Er is gewerkt conform het Plan van Aanpak (PvA). De boorpuntenkaart is weergegeven in bijlage 4; de boorstaten worden beschreven in bijlage 5. Conform het PvA is er gewerkt met een boorgrid waarbij 6 boringen in het plangebied zijn gezet. Hiertoe zijn twee raaien gezet in een 30 x 25 m boorgrid. Met 6 boringen in 0,4 ha is hiermee een boordichtheid van 15 boringen per ha bereikt.

De boringen zijn uitgevoerd met een Edelmanboor met een boordiameter van 7 cm. De boringen zijn tot 30 cm in de onverstoorde C-horizont gezet. Relevante lagen zijn laagsgewijs op indicatoren gezeefd op een zeef met een maaswijdte van 4 mm.

4.3 RESULTATEN

Het bodemprofiel is in alle boringen tot in de C-horizont verstoord. De diepte tot waar het bodemprofiel verstoord is varieert van 55 – 110 cm -mv. In een aantal gevallen kon tussen de verstoorde laag en de intacte C-horizont een verstoorde C-horizont worden geconstateerd. De overgang tussen verstoorde laag/verstoorde C-horizont en C-horizont is in de meeste gevallen scherp begrensd. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen of bodemlagen die wijzen op menselijke aanwezigheid.

4.4 CONCLUSIES

Op basis van de resultaten kan geconcludeerd worden dat de bodem is verstoord. De scherpe overgangen tussen verstoorde lagen en intacte C-horizont wijst erop dat de verstoring (sub)recent is. Eventuele aanwezige archeologische waarden zijn eveneens verstoord. Het plangebied is daarmee kansarm en niet behoudenswaardig.

4.5

AANBEVELINGEN

Op basis van de conclusies wordt aanbevolen het plangebied vrij te geven van archeologisch vervolgonderzoek. Deze aanbeveling is afhankelijk van het oordeel van het bevoegd gezag, de gemeente Aa en Hunze. Indien tijdens de uitvoeringen van de werkzaamheden onverhoopt archeologische waarden worden aangetroffen of worden vermoed, dan dient dit onmiddellijk te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

BIJLAGE 1

Bronnen

Archeologische kaarten en databestanden

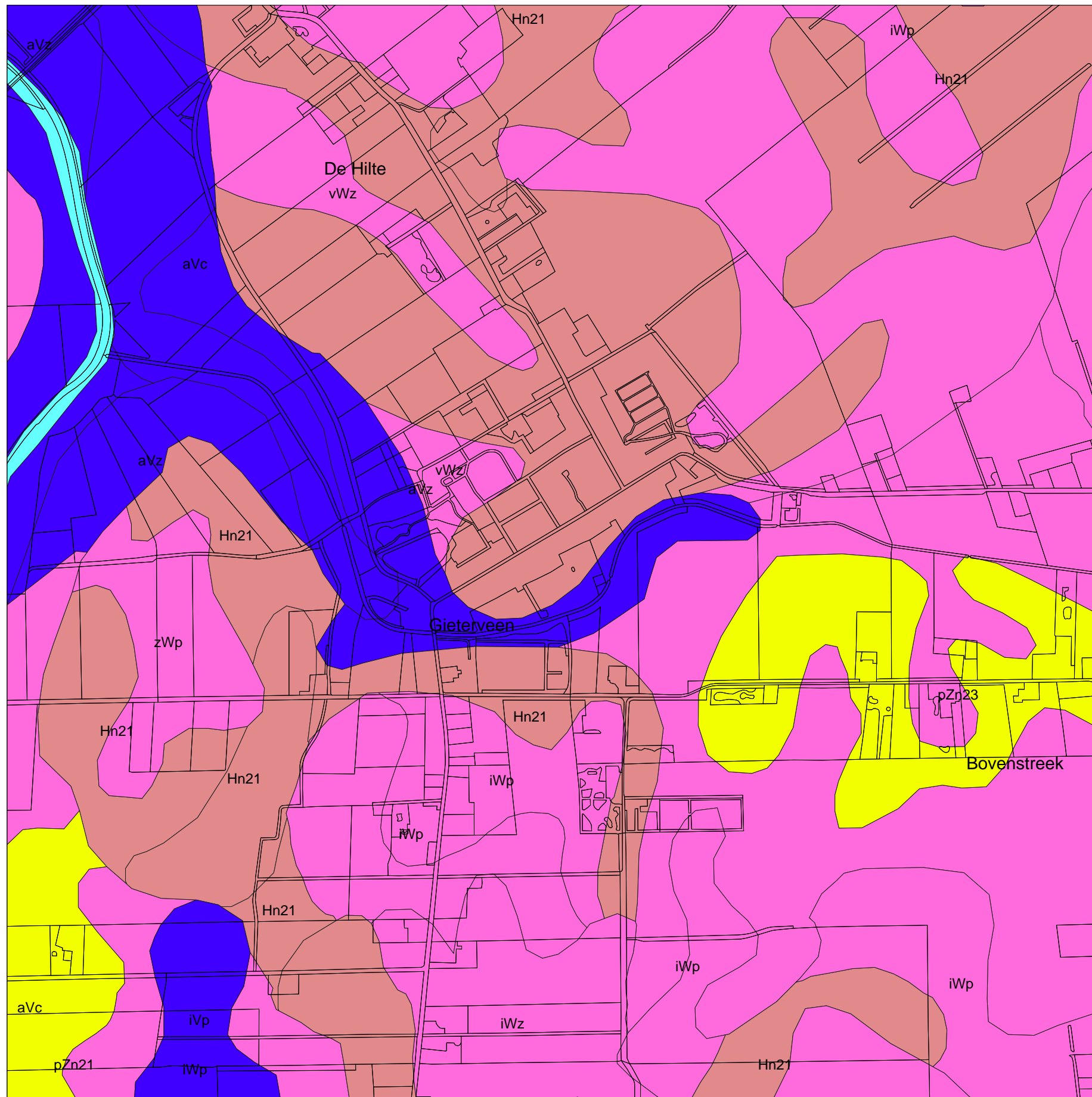
- Archeologische Monumenten Kaart (AMK), Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM), Amersfoort, 2008.
- Archeologisch Informatie Systeem II (Archis II), Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM), Amersfoort, 2005.
- Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden 3^e generatie (IKAW), Rijksdienst voor Cultuurlandschap en Monumenten (RACM).
- www.watwaswaar.nl

Overige bronnen

- Archeologisch Basis Register (ABR), Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB), Amersfoort 1992.
- Nederlandse Archeologie, versie 3.2, Centraal College van Deskundigen, 2007.
- Tol, A., 2004. Prospectief boren. Een studie naar de betrouwbaarheid en toepasbaarheid van booronderzoek in de prospectiearcheologie. RAAP-rapport 1000.
- Veldhandleiding Archeologie, Archeologische leidraad 1, College voor de Archeologische Kwaliteit, Zoetermeer 2002.

BIJLAGE 2 Bodemkaart

253705 / 562251



251009 / 559555

Legenda

TOP10 ((c)TDN)

BODEM ((c)Alterra)

- Associaties
- Brikgronden
- Bebouwing
- Dijk, bovenlandstrook
- Dikke eerdgronden
- Fluviatiele afz ouder pleistoceen
- Groeve, gegraven, mijnstort
- Kalksteenverweringsgronden
- Oude rivierkleigronden
- Overige oude kleigronden
- Ondiepe keileemgronden
- Leemgronden
- Zeekleigronden
- Mariene afz ouder pleistoceen
- Niet-gerijpte minerale gronden
- Oude bewoningsplaatsen
- Rivierkleigronden
- Kalkh lutumarme gronden
- Veengronden
- Moerige gronden
- Water, moeras
- Podzolgronden
- Kalkloze zandgronden
- Kalkhoudende zandgronden

PLAATSNAMEN

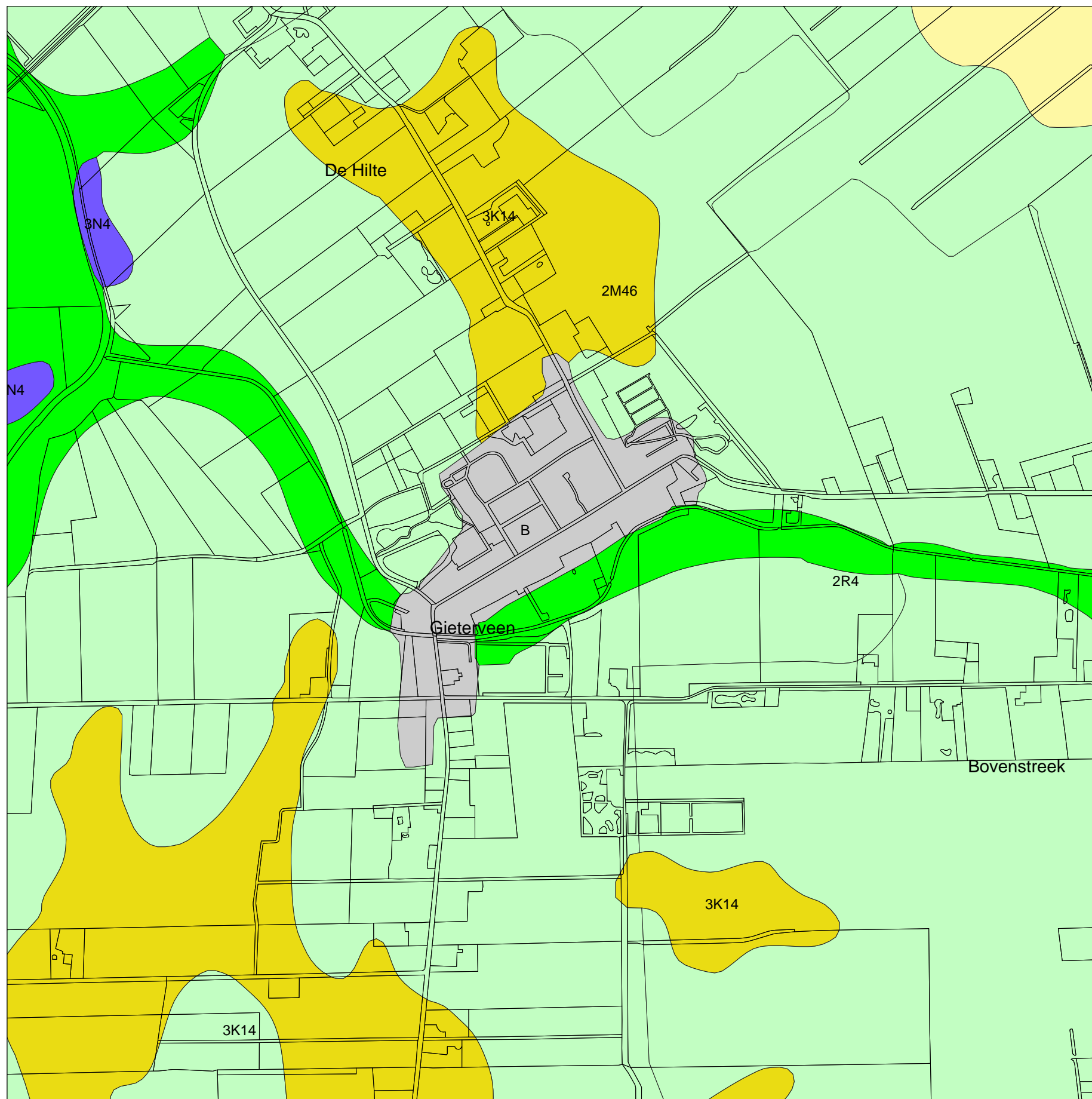


Archis2

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

BIJLAGE 3 Geomorfologische kaart

253705 / 562251






















251009 / 559555

Legenda

TOP10 ((c)TDN)

GEOMORFOLOGIE ((c)Alterra)

-  Wanden
-  Hoge heuvels en ruggen
-  Terpen
-  Hoge duinen
-  Plateaus
-  Terrassen
-  Plateau-achtige vormen
-  Waaivormige glooiingen
-  Niet-waaivormige glooiingen
-  Lage ruggen en heuvels
-  Welvingen
-  Vlakten
-  Laagten
-  Ondiepe dalen
-  Matig diepe dalen
-  Diepe dalen
-  Water
-  Bebouwing
-  Overig (Dijken etc)

PLAATSNAMEN



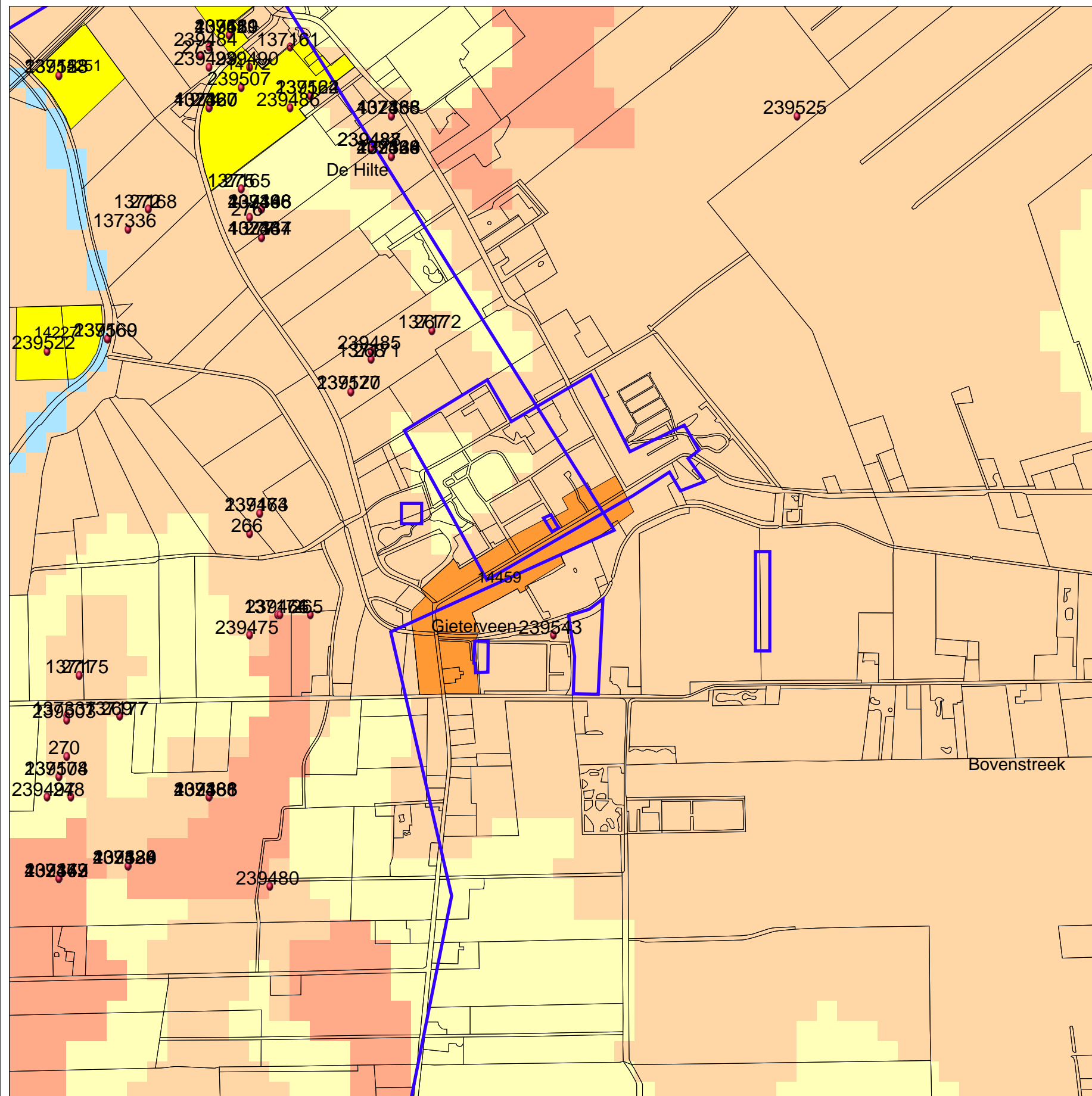
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Archis2

BIJLAGE 4

IKAW, AMK-terreinen, waarnemingen, vondstmeldingen en onderzoeksmeldingen

253705 / 562251



251009 / 559555

Legenda

- ONDERZOEKSMELDINGEN
- TOP10 ((c)TDN)
- VONDSTMELDINGEN
- WAARNEMINGEN

MONUMENTEN

- archeologische waarde
- hoge archeologische waarde
- zeer hoge archeologische waarde
- zeer hoge arch waarde, beschermd

IKAW

- zeer lage trefkans
- lage trefkans
- middelhoge trefkans
- hoge trefkans
- lage trefkans (water)
- middelhoge trefkans (water)
- hoge trefkans (water)
- water
- niet gekarteerd

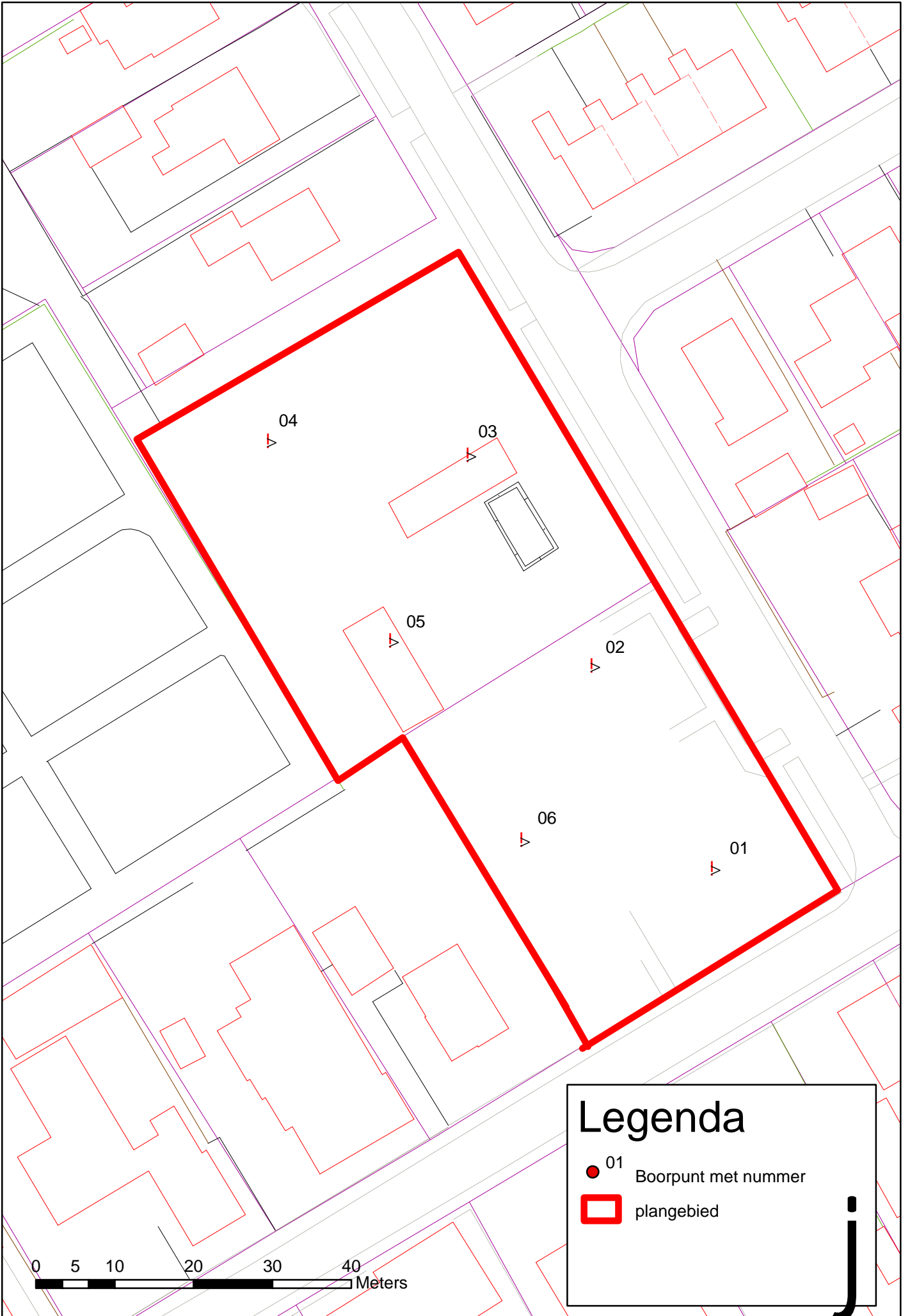
PLAATSNAMEN



Archis2

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

BIJLAGE 5 Boorgridkaart

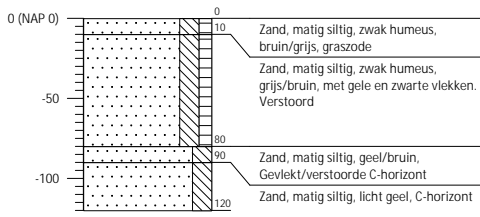


BIJLAGE 6 Boorstaten

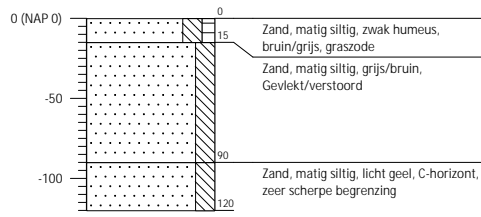
Oude school Gieterveen

Boorstaten

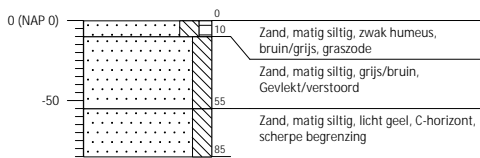
Boring: 1



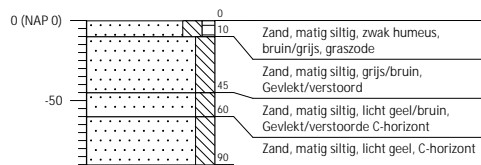
Boring: 2



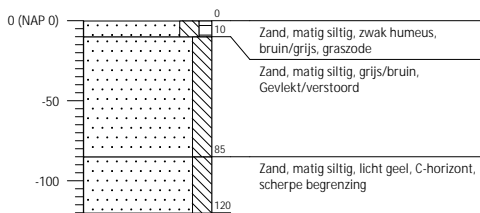
Boring: 3



Boring: 4



Boring: 5



Boring: 6



Colofon

INVENTARISEREND VELDONDERZOEK ARCHEOLOGIE GIETERVEEN - OUDE SCHOOL

OPDRACHTGEVER:

Gemeente Aa en Hunze

STATUS:

Vrijgegeven

AUTEUR:

drs. E.W. Brouwer bc.

GECONTROLEERD DOOR:

Drs. E.N. Akkerman

VRIJGEGEVEN DOOR:


Drs. E.N. Akkerman

7 juni 2011
075568844:0.2

ARCADIS NEDERLAND BV
Zendmastweg 19
Postbus 63
9400 AB Assen
Tel 0592 392 111
Fax 0592 353 112
www.arcadis.nl
Handelsregister 9036504

©ARCADIS. Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbenden niets uit dit document worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale reproductie of anderszins.

BIJLAGE 6

Aan:
Gemeente Aa en Hunze
Postbus 93
9460 AB GIETEN


Gemeente Aa en Hunze	
Nummer:	2011006309
Ingek:	19 OKT 2011
Afdeling:	URom/BO
Behandelaar:	B. Wijkstra

Assen, 12 oktober 2011
Ons kenmerk 201101925-00292979
Behandeld door mevrouw B. Hendriks (0592) 365460
Onderwerp: Advies geen provinciaal belang Ruimtelijk Plan Wijzigingsplan Gieterveen-dorp - locatie Oostermoer

Geacht college,

In het kader van het overleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, heeft u ons college om een reactie gevraagd over het voorontwerp-Bestemmingsplan Wijzigingsplan Gieterveen-dorp - locatie Oostermoer.

Provinciaal belang

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 juni 2010) is gebleken dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen.

Indien het plan overeenkomstig dit voorontwerp in procedure wordt gebracht, mag u er vanuit gaan dat Gedeputeerde Staten geen reden zal zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Hiermee is, voor wat betreft de provinciale diensten, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.



Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

i.o.



P.J. van Eijk,
manager Ruimtelijke Ontwikkeling, Milieu en Natuur



Gemeente Aa en Hunze	
Nummer:	2011006132
Ingek.:	1 0 OKT 2011
Afdeling:	VRMIBO I.A.A.-CS-JZ
Behandelaar:	D. Lunshof



Gemeente Aa en Hunze
De heer L.H. Lunshof
Postbus 93
9460 AB GIETEN

Aquapark 5, Veendam
Postbus 195
9640 AD Veendam
Tel 0598-693800
Fax 0598-693893
www.hunzeenaas.nl

Uw brief		Datum	7 oktober 2011
Ons kenmerk	IN11-3761/11-3587	Behandeld door	Emiel Galetzka
Onderwerp	Wijzigingsplan Gieterveen Dorp locatie Oostermoer - voorontwerp	Doorkiesnummer	0598-693248

Geachte heer Lunshof,

Als reactie op het voorontwerp wijzigingsplan "Gieterveen dorp - Locatie Oostermoer" heb ik enkele opmerkingen.

In paragraaf 4. 6. Water wordt gebruik gemaakt van de concept reactie van het waterschap op de watertoetsaanvraag. Op 29 juni 2011 heb ik een definitieve 'Watertoets uitgangspuntennotitie' aan u toegestuurd. Ik verzoek u in het wijzigingsplan van deze definitieve reactie gebruik te maken. Een afschrift hiervan is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Inhoudelijk zijn de gevolgen van het deze defintieve reactie niet dusdanig dat ik een nadere inhoudelijke op – of aanmerkingen heb.

Met vriendelijke groet,

namens het dagelijks bestuur,

Jelmer Kooistra
Afdelingshoofd Beleid, Plannen en Projecten

Bijlage(n): definitief Watertoetsdocument



BIJLAGE 7







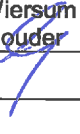








gemeente Aa en Hunze Adviesnota College

Besluit nr.:	05/11
B&W d.d.:	31-01-2012
GRS-nummer:	

Datum : 9 januari 2012
 Afdeling : VROM
 Behandeld door : L.H. Lunshof
 Doorkiesnummer : 797
 Portefeuillehouder : wethouder J.J. Wiersum

Onderwerp : Wijzigingsplan "Gieterveen dorp - locatie Oostermoer"

Paraaf behandelend ambtenaar :  Paraaf afdelingshoofd : 
 Overleg gevoerd met : VROM/Beleid & Ontwikkeling CS/openbare orde en veiligheid OW/groen Paraaf : 

	H.F. van Oosterhout burgemeester	J.J. Wiersum wethouder	J.B. Wassink wethouder	H.J. Dijkstra wethouder	F. Snoep secretaris
Conform					
Bespreken					

Te behandelen in	Agendapunt	Ter kennisname	Datum vergadering
Raad	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	14 maart 2012
Commissie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
OR	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
GO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Dit advies is:

- openbaar
 niet openbaar

Motivering (indien niet openbaar):

Onderwerp

Wijzigingsplan "Gieterveen dorp - locatie Oostermoer"

Voorgesteld besluit

1. De door het bestuur van de Activiteiten Vereniging Gieterveen naar voren gebrachte zienswijze tegen het ontwerpwijzigingsplan "Gieterveen dorp – locatie Oostermoer" niet te honoreren;
2. Het wijzigingsplan "Gieterveen dorp - locatie Oostermoer" ongewijzigd vast te stellen;
3. De raad bij de eerstvolgende actualisatie van het welstandsbeleid voor te stellen om de welstandscriteria voor 'planmatig ontworpen uitbreiding' van toepassing te verklaren op de vier kavels aan de Meertensweg;
4. Geen exploitatieplan door de raad te laten vaststellen.

Inleiding

Het wijzigingsplan "Gieterveen dorp – locatie Oostermoer" (een wijziging van het bestemmingsplan Gieterveen dorp 2005) bevat een juridisch-planologische regeling ten behoeve van de realisatie van twee vrijstaande en vier halfvrijstaande woningen op de locatie van de voormalige 'Samenwerkingsschool Oostermoer' op de hoek van de Meertensweg en de Broek in Gieterveen.

Ter voorbereiding van het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan "Gieterveen dorp - locatie Oostermoer" heeft het ontwerp van het te nemen besluit met bijbehorende stukken van 24 november 2011 tot en met 4 januari 2012 voor een ieder ter inzage gelegen, gedurende welke termijn zienswijzen naar voren konden worden gebracht. Binnen deze termijn is een zienswijze ontvangen van het bestuur van de Activiteiten Vereniging Gieterveen.

Op grond van artikel 3.9a Wro dienen burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging een besluit te nemen omtrent de wijziging.

Beoogd effect

Woningbouw op een voormalige schoollocatie in Gieterveen.

Argumenten

1.1 De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan te wijzigen

Hieronder wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijze.

1.	
----	--

Opmerking

De indiener van de zienswijze vindt het in deze tijd van 'krimp' niet nodig dat het centraal in het dorp gelegen speelveld (c.q. evenemententerrein) wordt volgebouwd met woningen. Het gehele plangebied zou als evenemententerrein bewaard moeten blijven, omdat:

1. In de Dorpsvisie Gieterveen (sept. 2003) wordt vaak genoemd wat 'groen is moet groen blijven'
2. De raad heeft in de 2^{de} helft van 1995 besloten dat het groen aan de Meertensweg als openbaar groen behouden blijft
3. Het plan is strijdig met de gemeentelijke Woonvisie 2011, waarin het behoud van ruimtelijke- en woonkwaliteit en leefbaarheid uitgangspunt is
4. Nieuwbouw is niet nodig, omdat er in en om Gieterveen al zoveel huizen te koop staan
5. Het terrein wordt door de vereniging meerdere malen per jaar gebruikt voor dorpsactiviteiten

Reactie 1

In de door de vereniging aangehaalde Dorpsvisie Gieterveen (sept. 2003) is door de bewoners de wens uitgesproken om de Samenwerkingsschool Oostermoer op termijn te verplaatsen naar het dorps huis voor de realisatie van een multifunctionele accommodatie. Deze ruimtelijk relevante uitkomst van de dorpsvisie is door de raad vertaald in het op 28 september 2005 vastgestelde bestemmingsplan Gieterveen dorp 2005. Om een verplaatsing van de school te kunnen bekostigen is voor de schoollocatie aan de Broek en de aangrenzende groenvoorziening aan de Meertensweg een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen, op grond waarvan het college de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden' en "Groenvoorzieningen" kan wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden 1 en 3".

De raad heeft met de vaststelling van het bestemmingsplan Gieterveen dorp 2005 tevens besloten om het verlies van het activiteitenveldje te compenseren in de omgeving van de ijsbaan. Deze toezegging was destijds voor de activiteitenvereniging aanleiding om de kenbaar gemaakte zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Gieterveen dorp 2005 in te trekken en in te stemmen met het bestemmingsplan.

Reactie 2

Verwezen wordt naar procedure aangaande het bestemmingsplan "Gieterveen, invullocaties", vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Gieten op 20 juni 1996, nummer 6/49. Het ontwerp van dit bestemmingsplan gaf onder andere een regeling voor woningbouw aan de Meertensweg, aan de achterzijde van de Samenwerkingsschool Oostermoer. Naar aanleiding van inspraak en de behandeling van het voorontwerp-bestemmingsplan in de Raadscommissie ROM is

het definitieve plan destijds aangepast, in die zin dat de locatie aan de Meertensweg is komen te vervallen.

Sinds 1996 zijn de omstandigheden en bestuurlijke inzichten echter gewijzigd, zoals blijkt uit het op 28 september 2005 door de raad van de gemeente Aa en Hunze vastgestelde bestemmingsplan Gieterveen dorp 2005 (zie mede de reactie onder 1).

Reactie 3

Uitgangspunt in de op 16 februari 2011 door de raad vastgestelde Woonvisie 2011 is behoud van de ruimtelijke kwaliteit. De woonkwaliteit daarin wordt bepaald door een veilige en gezonde leefomgeving voor alle inwoners. Om de dorpen leefbaar te houden zal woningbouw mogelijk zijn. De Woonvisie geeft een overzicht van de bouw mogelijkheden, lopende ontwikkelingen en mogelijke toekomstige plannen per kern en locaties in kwantitatieve zin.

Voor de kern Gieterveen is als lopende ontwikkeling aangegeven dat de voormalige schoollocatie op de hoek van de Meertensweg – Broek ruimte biedt voor ongeveer 5 woningen. Voor de locatie is een stedenbouwkundig plan gemaakt, dat aansluit bij de maat en de schaal van de bestaande stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Bij de verkaveling is zoveel mogelijk rekening gehouden met het behoud van de bestaande bomen rondom en in het plangebied. Uit het voorgaande volgt dat het onderhavige bestemmingsplan in overeenstemming is met de Woonvisie 2011.

Reactie 4

In de Woonvisie 2011 is bepaald dat woningbouw mogelijk zal zijn dan wel mogelijk zal worden gemaakt, mits vooraf de noodzaak en behoefte d.m.v. een woonwensenonderzoek kan worden aangetoond. Het Woonwensenonderzoek Gieterveen (Companen, 22 december 2010) heeft aangetoond dat er tot 2020 nog 15-20 woningen nodig zijn om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Dit aantal is onderverdeeld in 5-10 grondgebonden seniorenwoningen in de huursector en 5 grondgebonden seniorenwoningen en 5 twee-onder-een-kapwoningen dan wel vrijstaande woningen in de koopsector. De geplande twee vrijstaande woningen en vier twee-onder-een-kapwoningen voldoen derhalve aan de woningbehoefte. Het bestemmingsplan voorziet bovendien in de bouw van woonhuizen bestaande uit één bouwlaag met kap. Deze bouwvorm leent zich bij uitstek voor levensloopbestendige woningen die geschikt zijn voor starters én senioren. Daarmee wordt ook voor wat betreft het aspect woonkwaliteit voldaan aan het woonwensenonderzoek.

De vereniging concludeert uit het hoge aantal huizen in de verkoop dat er geen behoefte is aan nieuwbouw. Ten eerste wordt opgemerkt dat de situatie in Gieterveen niet noemenswaardig afwijkt van omliggende plaatsen en past binnen de huidige woningmarkt met lange doorlooptijden. Een argument voor verkoop kan zijn dat huiseigenaren kiezen voor een kwaliteitsslag. Omdat het woonwensenonderzoek aantoont dat de bewoners van Gieterveen over het algemeen redelijk "honkvast" zijn (gem. 60% van de gezinnen, en 1/2 persoons huishoudens gaf aan niet verhuisgeneigd te zijn), zou de geplande nieuwbouw in deze behoefte kunnen voorzien.

Reactie 5

Het klopt dat de Activiteiten Vereniging Gieterveen gebruik maakt van het veld. Zo heeft de vereniging een doorlopende vergunning (nog geldend voor 2012 en 2013) voor twee evenementen die er jaarlijks worden gehouden. De raad heeft echter op 28 september 2005 besloten om het verlies van dit activiteitenveldje te compenseren in de omgeving van de ijsbaan. Naar aanleiding van deze toezegging heeft de vereniging de kenbaar gemaakte zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Gieterveen dorp 2005 ingetrokken.

Het voorgaande in overweging nemende wordt geadviseerd om het wijzigingsplan naar aanleiding van deze zienswijze niet te wijzigen.

2.1 *Dit volgt logischerwijs uit het besluit onder 2*

3.1 *Voor deze kavels is toetsing aan de welstandscriteria voor 'Planmatig ontworpen uitbreiding' passend, omdat deze criteria ook gelden voor de bestaande bebouwing aan de Meertensweg*
De Nota Welstand is vastgesteld na vaststelling van het bestemmingsplan Gieterveen dorp 2005. In de nota is niet bepaald hoe omgegaan moet worden met de toepassing van wijzigingsbevoegdheden in bestemmingsplannen. Op grond van de Nota welstand gelden voor het aan de Meertensweg

gelegen deel van het plangebied de welstandscriteria voor 'Groengebieden en sportparken'. Na wijziging van bestemmingsplan zijn deze criteria niet meer bruikbaar. Voor de aan de Meertensweg geprojecteerde kavels is toetsing aan de welstandscriteria voor 'Planmatig ontworpen uitbreiding' passend, omdat deze criteria ook gelden voor de bestaande bebouwing aan de Meertensweg. Bij de eerstvolgende actualisatie van de Nota Welstand kan de raad worden voorgesteld de nota op dit punt te wijzigen.

4.1 De gemeentelijke kosten worden opgebracht door de uitgifte van kavels

Omdat met het onderhavige wijzigingsplan de bouw van nieuwe hoofdgebouwen (woningen) mogelijk wordt gemaakt, is de grondexploitatie-regeling van toepassing. Door middel van deze regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor kostenverhaal. De grondexploitatie-regeling verplicht de raad een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anders is geregeld.

Voor onderhavig wijzigingsplan geldt dat de kosten die gemoed zijn met de planontwikkeling kunnen worden opgebracht door de uitgifte van 6 kavels. Vanwege dit actieve grondbeleid kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien.

Kanttekeningen

-

Financiën

De raad heeft tijdens de raadsvergadering van 13 april 2011 de grondexploitatie voor de betreffende planontwikkeling vastgesteld. Plankosten zijn hierin meegenomen als kostenpost. Het tarief voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een wijzigingsplan bedraagt op grond van de Legesverordening € 2.500,00. Dit bedrag zal ten laste worden gebracht van de exploitatie.


Communicatie/Uitvoering

Na vaststelling zal het wijzigingsplan opnieuw ter inzage worden gelegd. Gedurende de zes weken dat het wijzigingsplan ter inzage ligt, kan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingediend door de belanghebbende die tijdig zienswijzen omtrent het ontwerp-wijzigingsplan kenbaar heeft gemaakt, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij dit achterwege heeft gelaten.

Het plangebied zal bouwrijp worden gemaakt op het moment dat er voldoende kavels zijn verkocht. Voorafgaand aan het bouwrijp maken zal in overleg met het bestuur van de Activiteitenvereniging in de omgeving van de ijsbaan een alternatief evenemententerreintje worden aangewezen. Het bestuur van de vereniging wordt hier schriftelijk van in kennis gesteld.

Bijlagen

- ontwerp-wijzigingsplan "Gieterveen dorp - locatie Oostermoer"
- ingediende zienswijze op het ontwerp-wijzigingsplan
- conceptbrief aan indiener zienswijze

BESLUIT: *Conform advies*


GEMEENTE AA EN HUNZE 110105 / 31-01-12
WIJZIGINGSPLAN GIETERVEEN DORP - LOCATIE OOSTERMOER

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Aa en Hunze

overwegende,

dat het voormalige schoolgebouw aan Broek 19 te Gieterveen inmiddels is
gesloopt en dat het terrein geschikt is voor woningbouw;

dat de raad inmiddels een exploitatieplan voor de locatie Oostermoer heeft
vastgesteld en krediet voor het wijzigingsplan heeft beschikbaar gesteld;

dat de consequenties van de voorgenomen ontwikkeling voor de omgeving
voldoende zijn onderzocht, zoals dat tot uitdrukking is gebracht in de toe-
lichting van het wijzigingsplan;

dat er geen ruimtelijk relevante belemmeringen zijn ten aanzien van de
voorgenomen ontwikkeling;

dat in het vigerende bestemmingsplan *Gieterveen Dorp 2005* ten behoeve
van de locatie Oostermoer een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen,
waarmee de bestemmingen "Maatschappelijke doeleinden" en "Groenvoor-
zieningen" kunnen worden gewijzigd in de bestemmingen "Woondoelein-
den 1" en/of "Woondoeleinden 3" en/of "Woongebouw" en/of "Groenvoor-
zieningen" voor de realisatie van maximaal 8 woonhuizen;

dat het voornemen bestaat uit de realisatie van 2 vrijstaande en 4 halfvrij-
staande woonhuizen op de locatie Oostermoer, gelegen op de hoek Meer-
tensweg en de Broek;

dat het - met het oog op het voorgaande - wenselijk is toepassing te geven
aan de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende *bestemmingsplan Gieter-
veen Dorp 2005*, opgenomen in artikel 27, lid a;

dat het plan voor het overige voldoet aan de voorwaarden genoemd in arti-
kel 27, lid a;

dat ter voorbereiding van het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan
het ontwerp van het te nemen besluit met bijbehorende stukken met ingang
van 24 november 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage
heeft gelegen, gedurende welke termijn zienswijzen naar voren konden
worden gebracht;

dat er gedurende deze periode één zienswijze is ingediend;

gelet op artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

vast te stellen het volgende

Wijzigingsplan Gieterveen Dorp - locatie Oostermoer

bestaande uit:

De plankaart "Wijzigingsplan Gieterveen Dorp - locatie Oostermoer", nr. 11-01-05 / 31-01-12,

En:

De navolgende voorschriften

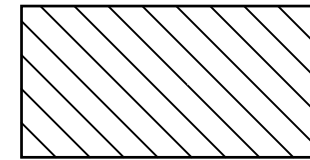
De voorschriften van het Bestemmingsplan Gieterveen Dorp 2005 van de gemeente Aa en Hunze, vastgesteld op 28 september 2005, worden op deze plankaart van toepassing verklaard.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 31 januari 2012.

===



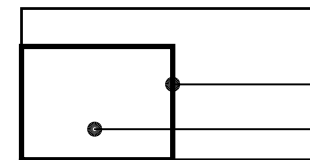
DUBBELBESTEMMING



BESCHERMWAARDIG HOUTOPSTAND

22

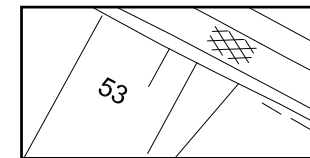
VERKLARING



BESTEMMINGSGRENS

BOUWGRENS

BOUWLAK



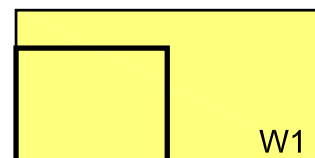
ONDERGROND ONTLEEND AAN DE GBKN



GRENS VAN HET PLAN

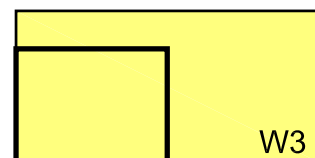
BESTEMMINGEN

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG DE VOORSCHRIFTEN



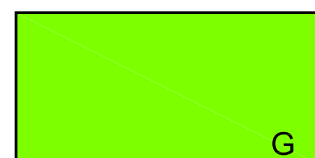
WOONDOELEINDEN 1

3



WOONDOELEINDEN 3

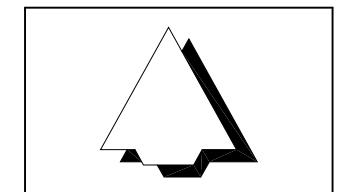
5



GROENVOORZIENINGEN

15

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld	31-01-12		EV
ontwerp	01-11-11		EV
voorontwerp	19-09-11		EV
concept	15-06-11		EV



GEMEENTE

WIJZIGINGSPLAN GIETERVEEN DORP - LOCATIE OOSTERMOER

code: 11-01-05	IDN:	formaat: 380 x 280 mm	schaal: 1:1000	kaart: -
----------------	------	-----------------------	----------------	----------

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: info@burovijn.nl internet: www.burovijn.nl



buro vijn
adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw