

gemeente

vastgesteld en goedge-
keurd plan



GIETEN

Bestemmingsplan Gieten-centrum

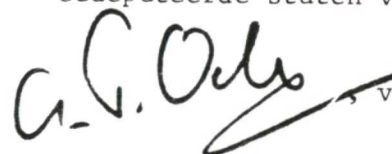
GOEDGEKEURD door gedeputeerde staten van Drenthe
bij besluit van 27 januari 1987, nummer 22/15.655,
met uitzondering van:

- het in groen omlijnde/gearceerde plankaartgedeelte met de bestemming "wegen/openbare ruimten", grenzend aan de Ambachtsstraat
- artikel 29, lid A, sub 6, van de voorschriften

Dit besluit is onherroepelijk, met uitzondering van:

- de op de plankaart in blauw omlijnde percelen nummers 3096, 3097 en 3873, plaatselijk bekend Brink 11
- het op de plankaart in blauw omlijnde perceel nummer 5039, plaatselijk bekend Brink 19
- het op de plankaart in blauw omlijnde gedeelte van het perceel nummer 4925, bekend als de ponyweide aan de Brink
- het op de plankaart in blauw omlijnde gedeelte met de bestemmingen "groenvoorzieningen en bebossing" en "wegen/openbare ruimten", grenzend aan de Ambachtsstraat en met de bestemming "bijzondere bebouwing klasse V", op perceel nummer 5560
- de op de plankaart in blauw omlijnde perceelsgedeelten: nummers 3353 en 5412, grenzend aan de Bonnen, met de bestemming "wegen/openbare ruimten"

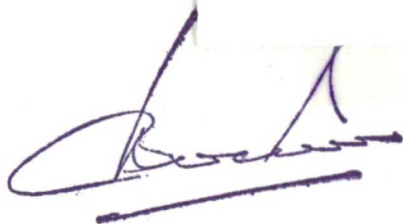
Gedeputeerde staten voornoemd,

 voorzitter

 griffier

GEWAARMERKT ALS BEHORENDE BIJ B
EN WETHOUDERS VAN GIETEN, D.D. 1 n

DE SECRETARIS



Bestemmingsplan Gieten-centrum

Code 83-20-03 / 20-03-86

TOELICHTING

<u>Inhoudsopgave</u>	<u>blad</u>	
<u>Inleiding</u>	1	
<u>Hoofdstuk 1</u>	<u>Functionele en maatschappelijke ontwikkelingen</u>	2
	A. Bevolkingsontwikkeling	2
	B. Ruimtelijk-functionele ontwikkelingen	2
	C. Streekplan Oost- en Zuidoost Drenthe	12
<u>Hoofdstuk 2</u>	<u>Karakterisering en ruimtelijke analyse</u>	14
	A. Karakterisering: Gieten als esdorp	14
	B. Ruimtelijke analyse	16
	C. Waardering en aanbevelingen	20
<u>Hoofdstuk 3</u>	<u>Doelstellingen voor het toekomstige beleid</u>	23
	A. De woonfunctie	23
	B. De werkfunctie	23
	C. De verzorgende functie	23
	D. De verkeersfunctie	24
<u>Hoofdstuk 4</u>	<u>Planbeschrijving</u>	26
	1. Winkelcentrum	26
	2. Gemengde bebouwing	26
	3. Woonhuizen klasse A	27
	4. Woonhuizen klasse B	27
	5. Woonhuizen klasse C	28
	6. Woondoeleinden	28
	7. Manege/horeca	28
	8. Horeca	28
	9. Agrarische bedrijven	29
	10. Bedrijven	29
	11. Bijzondere bebouwing	30
	12. Molen	31
	13. Openbare nutsgebouwtjes	31
	14. Verkooppunt van motorbrandstoffen	31
	15. Parkeerterrein	31
	16. Agrarische doeleinden	32
	17. Speelterrein	32
	18. Groenvoorzieningen en bebossing	32
	19. Wegen/openbare ruimten	32
	20. Waardevolle boombeplanting	33
	21. Algemene bepalingen	33
<u>Hoofdstuk 5</u>	<u>Overleg met de bevolking</u>	36
<u>Hoofdstuk 6</u>	<u>Overleg met diensten van Rijk en Provincie</u>	39
Bijlage 1	Overlegreacties	
Bijlage 2	Economische uitvoerbaarheid woningbouw "Ofichem"	
Bijlage 3	Plan Brink 3-5 e.o.	

Inleiding

Nadat in de gemeentelijke Raadscommissie voor de Ruimtelijke Ordening enige jaren geleden al een Discussienota "Gieten-kom" was behandeld, stelde de Gemeenteraad op 25 april 1985 een voorbereidingsbesluit vast. Daarmee gaf de Raad aan dat het bestemmingsplan voor de bebouwde kom werd voorbereid en op redelijk korte termijn in procedure zou moeten worden gebracht.

Thans ligt voor U het bestemmingsplan voor het centrum van Gieten.

Met dit bestemmingsplan wordt enerzijds een uitwerking gegeven aan de recente raadsuitspraken, anderzijds wordt concreet aangegeven wat het beleid van het gemeentebestuur zal zijn ten aanzien van de centrumbebouwing van Gieten.

Die centrumbebouwing kenmerkt zich door een grote variatie aan functies en ook aan bebouwing. Het is zaak deze typische kenmerken zoveel mogelijk te beschermen. Dat betekent vaak een afweging tussen de verschillende belangen die aanwezig zijn.

Hoe die afweging heeft plaatsgevonden, wordt in de nu volgende toelichting uiteengezet. Daarbij wordt tevens ingegaan op het overleg dat over het ontwerp-plan met de bevolking is gevoerd.

De volgende onderwerpen komen achtereenvolgens aan de orde.

- In de hoofdstukken 1 en 2 komen de resultaten van het ruimtelijke onderzoek en het onderzoek naar de verschillende functies aan de orde, alsmede de daarin geconstateerde knelpunten.
- Hoofdstuk 3 geeft de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid weer.
- In hoofdstuk 4 wordt gemotiveerd hoe het gemeentelijke beleid in het bestemmingsplan is geconcretiseerd.
- Hoofdstuk 5 bevat een samenvatting van het overleg met de bevolking.
- In hoofdstuk 6 wordt de gemeentelijke reactie weergegeven op het gevoerde overleg met diensten van Rijk en Provincie.

HOOFDSTUK 1: FUNCTIONELE EN MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN

A. Bevolkingsontwikkeling

De plaats en ook de gemeente Gieten hebben in de jaren zeventig een flinke groei doorgemaakt. De plaatselijke werkgelegenheid nam toe en ook kwamen er vrij veel mensen van elders naar het dorp. Vanaf 1980 kwam daarin een kentering: het bevolkingsaantal ging een geringe daling vertonen, die in 1983 vrij fors is geweest.

De volgende cijfers laten dat zien:

Tabel 1: Bevolkingsgroei Gieten

jaar per 1-1	Gieten (1973=100)	indexcijfers (gemeente)	Gieten (1973=100)	indexcijfers (plaats)
1973	3.733	100	4.966	100
1974	3.924	105	5.177	104
1975	4.069	109	5.331	107
1976	4.197	112	5.454	110
1977	4.285	115	5.515	111
1978	4.383	117	5.632	113
1979	4.389	118	5.658	114
1980	4.439	119	5.705	115
1981	4.421	118	5.681	114
1982	4.434	119	5.680	114
1983	4.433	119	5.668	114
1984	4.376	117	5.621	113

Bron: Gemeentesecretarie Gieten.

Tengevolge van de bevolkingsgroei in de jaren zeventig zijn er rond het centrum van Gieten nieuwe woongebieden gerealiseerd of in ontwikkeling genomen: Noordakkers, Noordes en Boddeveld.

Binnen het plangebied - het centrum van Gieten - heeft het bevolkingsaantal echter een dalende tendens laten zien en wel door:

- een daling in de gemiddelde woningbezetting, waardoor er mensen vanuit de oudere bebouwing naar een nieuwe woning trokken;
- een functieverandering: door de toenemende centrumpositie kwamen er meer voorzieningen bij en nam de woonfunctie iets af.

Dat neemt overigens niet weg dat de woonfunctie in combinatie met allerlei bijzondere functies mede bepalend is voor het gezicht van Gieten's centrum.

B. Ruimtelijk-functionele ontwikkelingen

1. Bepaling van het gebied

In principe is dát gebied tot het voorliggende plan gerekend dat zich in functioneel - en daarmee ook vaak in ruimtelijk opzicht - onderscheidt van de woongebieden en het industriegebied "Bloemakkers".

Het is een deel van de oude kern Gieten, de kern Bonnen en het verbindingsstuk hiertussen.

2. Functie van het centrum

De functie van Gieten's centrum is drieërlei: op de eerste plaats heeft ze een verzorgende functie voor de plaats, daarnaast is er eveneens sprake van een verzorgende taak voor een groter gebied: het gemeentelijk grondgebied en directe omgeving; tenslotte heeft Gieten een recreatieve functie die veel mensen naar het dorp en de omgeving trekt. Wat de ruimtelijke spreiding betreft, is er sprake van een menging van functies. Daarbij komt de woonfunctie in combinatie met verschillende functies voor. Ruimtelijk kunnen we de volgende spreiding onderscheiden:

- De Brink, de Schoolstraat en de Stationsstraat kunnen gezien hun veelheid aan functies tot het primaire centrum worden gerekend. Het karakter van de Brink als hoofdstraat wordt bepaald door de aanwezigheid van openbare gebouwen, horecavoorzieningen en kantoren zoals: het hotel Braams, het gemeentehuis, de Hervormde kerk, kantoorgebouwen van de Stichting Maatschappelijke Dienstverlening, bankgebouwen, een notaris, een architect, een accountant en het Waterschapsgebouw. De Schoolstraat kan vooral als winkelstraat worden getypeerd en ook langs de Stationsstraat komen diverse winkels voor (zij het minder geconcentreerd), alsmede een garagebedrijf en een restaurant.
- De Asserstraat, de Eexterweg, de Oude Groningerweg, de Spekstoep en Bonnen zijn de uitlopers van het centrum; behalve woonbebouwing komen hier ook nog diverse voorzieningen en bedrijven voor. Karakteristiek daarbij is de aanwezigheid van diverse boerderijen: verschillende daarvan zijn nog als agrarisch bedrijf in gebruik, anderen hebben een woonfunctie gekregen.

In zijn algemeenheid mag geconcludeerd worden dat Gieten een levend centrum heeft. Voor het functioneren van het centrum zal het van belang zijn dat de verschillende functies een stimulerende werking op elkaar blijven uitoefenen. Functies dienen zo weinig mogelijk ten koste van elkaar te gaan. Het bestemmingsplan is een goed middel voor een gemeentebestuur om voorwaarden te scheppen voor de meest gewenste ruimtelijke spreiding.

3. De woonfunctie

Ondanks de aanwezigheid van diverse bijzondere functies, is de woonfunctie, ook al door de combinatie met andere functies, kwantitatief het belangrijkste. Daarmee draagt ze ook veel bij aan de kwaliteit van de leefbaarheid van Gieten.

Vooral in Bonnen en aan de Ambachtsstraat zien we de woonfunctie nog veel op zichzelf staan; langs de andere straten treft men vooral de combinatie van het wonen met andere functies aan.

In de discussienota Gieten-kom wordt deze menging van functies als een kenmerk van Gieten aangeduid; de combinatie met andere functies heeft daarbij niet tot ernstige conflicten geleid. Wel werd er in de nota op gewezen dat bepaalde bedrijven en de verkeersafwikkeling hinder kunnen geven.

Wat het kwaliteitsaspect betreft, kan het volgende worden opgemerkt:

- de bouwtechnische kwaliteit is goed; slechts in enkele gevallen zouden verbeteringen op zijn plaats zijn. Incidenteel is er sprake van schuren en bijgebouwen die in slechte staat verkeren;
- de bewoningssituatie van de woningen is op zichzelf ook goed: op enkele twee aaneen gebouwde woningen na komen er alleen vrijstaande woningen voor, gesitueerd op ruime percelen, met name op de overgang van dorp en landelijk gebied;
- in de woonomgeving zijn wel enkele knelpunten te signaleren, zoals het plaatselijk ontbreken van paden, parkeervoorzieningen en beplanting (in het kader van de dorpsvernieuwing wordt dit aspect nader uitgewerkt; het bestemmingsplan kan daar waar nodig op inspelen).

4. De werkfunctie

De situatie ten aanzien van de werkfunctie in de kern wordt door een aantal zaken bepaald:

- a. Er komen in de centrumbebouwing diverse agrarische bedrijven voor, veelal akkerbouwbedrijven. De situering van deze bedrijven is karakteristiek voor een es-dorp als Gieten.

Door nieuwbouw is een aantal bedrijven minder gunstig komen te liggen. Toch heeft het gemeentebestuur al in het Structuurplan gezegd dat het waardevol is de agrarische bedrijven, waar mogelijk, te handhaven en te integreren in de dorpsbebouwing.

In het kader van de Discussienota Gieten-kom is een onderzoek gedaan naar aard en situering van de agrarische bedrijven en de opvolgingssituatie. Daarin werd de verwachting uitgesproken dat van de 15 agrarische bedrijven er naar verwachting een drietal de functie zouden beëindigen.

Vraagpunten in het kader van het bestemmingsplan zijn nu:

- Wat wordt de toekomstige functie van leegkomende boerderijen?
- Wat zijn uitbreidingswensen van de overige bedrijven en op welke manier moet daarop ingespeeld worden?

Gebleken is dat in de huidige economische situatie behoud van de bedrijfsvoering voorop staat. In het kader van het vooroverleg met de bevolking is door het Landbouwschap namens de boeren een reactie gegeven over de uitbreidingswensen. Dit onderwerp komt in hoofdstuk 5 nader aan de orde. Wat de functie van leegkomende boerderijen betreft: de woonfunctie kan zonder meer voortgezet worden, daarnaast worden kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan (wij komen daar in het hoofdstuk "planbeschrijving" nader op terug).

- b. In de Discussienota is als tweede groep aangegeven: de ambachtelijke bedrijven. Het Structuurplan zegt hierover dat de aanwezigheid van kleine bedrijven bijdraagt aan het gezellige karakter van de kom. De Discussienota constateert twee knelpunten: de groothandel aan de Ambachtstraat (verkeershinder) en het constructiebedrijf in Bonnen (hinder); als derde afzonderlijk knelpunt werd genoemd: de vestiging van de chemische fabriek Ofichem in de oude zuivelfabriek in Bonnen (milieu-overlast). Wij komen hierop nader terug.

- c. Als derde groep worden de garagebedrijven en transportbedrijven genoemd. In de Discussienota wordt geconstateerd dat van de onderzochte bedrijven (1979) de bedrijven aan de Stationsstraat, de Schoolstraat en de Spekstoep door hun aard (geen plaat- en spuitwerk) als rustig kunnen worden gekarakteriseerd. Door hun functie (showroom, benzinepompen) passen ze in het centrumgebied. Het garagebedrijf in Bonnen (tevens sloopactiviteiten) wordt wel als hinderbron aangemerkt (geluidsoverlast e.d.).
- d. De kantoren worden in de Discussienota apart genoemd. Deze komen met name aan de Brink, de Schoolstraat en de Stationsstraat voor. Hun positieve bijdrage aan de centrumfunctie van Gieten wordt in de Discussienota onderstreept. Als enig knelpunt wordt genoemd: een parkeerprobleem bij het architectenbureau.
- e. Als een derde vorm van dienstverlenende bedrijven kan de horeca worden genoemd. Door zijn gunstige ligging heeft Gieten mede een recreatieve functie. Dat blijkt vooral uit de aanwezigheid van hotel Braams aan de Brink en de pensions in Bonnen en aan de Asserstraat. Daarnaast zijn er in Gieten een achttal café-restaurants, die naast een plaatselijke functie in de zomermaanden ook een recreatieve functie vervullen. In de Discussienota Gieten-kom wordt vastgesteld dat de horecabedrijven ook in meer of mindere mate een functie in de sociaal-culturele sfeer vervullen, met name voor het verenigingsleven. Gewezen wordt vooral op het bedrijf aan de Stationsstraat met veel zaalruimte. Bijzondere knelpunten aangaande de horecasector zijn er niet, aldus de Discussienota. Alleen doet zich af en toe het probleem voor, dat de aanwezige parkeeraccommodatie niet voldoende wordt benut en dat er parkeerdruk op de openbare weg ontstaat.
- f. Als laatste vorm van dienstverlening werkgelegenheid kan gewezen worden op de diverse voorzieningen. Op het verzorgende karakter komen wij hieronder op terug.

Knelpunten in de werkfunctie (nijverheids- en ambachtelijke bedrijven)

Vanouds hoort de bedrijvigheid bij het centrum van Gieten. Toch kunnen er knelpunten ontstaan, als de werkfunctie afbreuk gaat doen aan het wonen of de openbare functies van de kom. Er zijn dan ook knelpunten:

- a. Het chemisch bedrijf Ofichem is vanuit milieuhinderlijk oogpunt een niet-passende situatie in Bonnen geweest. Jarenlang heeft de gemeente door middel van een zorgvuldige Hinderwetbeleid de gevaren en overlast zoveel mogelijk proberen te voorkomen. Tevens is het streven steeds op verplaatsing van het bedrijf gericht geweest: in 1984 heeft dat geleid tot intensief overleg met de betrokken instanties en uiteraard met het bedrijf zelf over de mogelijkheden voor een alternatieve locatie. Uiteindelijk heeft dit overleg geleid tot een voor alle partijen bevredigende oplossing, waarbij de verplaatsing van het bedrijf definitief werd. Daarmee wordt een belangrijk knelpunt in het dorp weggenomen.

- b. In het kader van de bijdrageregeling voor de verplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven, is door de Provincie het transportbedrijf aan de westzijde van de Brink op de prioriteitenlijst geplaatst. Met name de hinder van aan- en afrijdend verkeer, een zaak die niet te vangen is in een Hinderwetvergunning, zou verplaatsing wenselijk maken. Het door het Ministerie beschikbaar gestelde budget is echter te klein gebleken, om een dergelijke verplaatsing te realiseren. De vraag is thans in hoeverre ter plaatse de verkeerssituatie kan worden verbeterd.
- c. "De Hondsrug", een groothandel in vleeswaren aan de Ambachtsstraat, veroorzaakt ook enige verkeershinder, aldus de Discussienota uit 1979, alhoewel de omvang daarvan toch zodanig beperkt is dat een bedrijfsbestemming ter plaatse reëel is.
- d. Een knelpunt kan ontstaan als agrarische bedrijven er een veredelingsstak op na houden (het houden van mestvarkens, pluimvee etc.). De bedrijven aan de Stationsstraat en de Hanebijtershoek zijn nu al gemengde bedrijven. De richtlijnen van het Ministerie van Volksgezondheid en Milieuhygiëne ("Veehouderij en Hinderwet") geven beperkingen aan bedrijven met een veredelingsstak die in de bebouwde kom zijn gevestigd. Dat kan beperkingen geven aan bestaande activiteiten, alsmede aan bedrijven die plannen in die richting hebben, ter verbreding van hun bedrijfsvoering.
Anderzijds wordt het van belang geacht om de agrarische bedrijvigheid, als vanouds aanwezig, zoveel mogelijk te handhaven en ligt ook een verdere bedrijfsverplaatsing uit de kom (met opnieuw de vraag: wat te doen met de leegkomende bedrijfsgebouwen?) niet voor de hand.

5. De verzorgende functie

Voor de centrumfunctie van Gieten is de aanwezigheid van voldoende en gevarieerde voorzieningen een wezenlijk kenmerk.
Wij onderscheiden hierbij de volgende sectoren:

- a. de sociaal-culturele voorzieningen;
- b. de kerken;
- c. de onderwijsvoorzieningen;
- d. de sociaal-medische voorzieningen;
- e. de sport- en recreatieve voorzieningen;
- f. de openbare en overheidsvoorzieningen;
- g. de winkels.

Ad a. de sociaal-culturele voorzieningen

In het centrum vinden we als welzijns- en aanverwante voorzieningen:

- het gebouw voor de Stichting Sociaal-Cultureel Werk annex peuterspeelzaal op de hoek van de Brink en het Boddeveld;
- een gebouw voor het Gereformeerde jeugdwerk aan de Schoolstraat;
- horecavoorzieningen (zaalruimtes voor vergaderingen, toneel- en muziekuitvoeringen) en de raadszaal (mede voor vergaderingen in de semi-officiële sfeer) met een sociaal-culturele functie.

Het Verenigingsgebouw voor het Hervormd gemeenschapswerk ligt net buiten het plan. De openbare basisschool van Gieten valt eveneens buiten het plan, zo ook het politiebureau.

Als uitwerking van het provinciale plan voor de openbare bibliotheekvoorziening is enige jaren geleden aan de Eexterweg een nieuwe bibliotheek gebouwd. Deze valt echter ook buiten het bestemmingsplan voor het centrum.

Ad b. Kerken

Binnen het plangebied komen twee kerken voor: de Nederlands-Hervormde kerk op de hoek van de Brink en de Schoolstraat en de Gereformeerde kerk aan de Schoolstraat.

Ad c. Onderwijsvoorzieningen

In het plangebied is in Bonnen één basisschool gevestigd. Deze school, met vanouds een functie voor het dorp Bonnen, staat ten opzichte van het huidige c.q. toekomstige voedingsgebied, minder gunstig gesitueerd.

Ad d. Sociaal-medische c.q. toekomstige voorzieningen

Van de sociaal-medische voorzieningen die Gieten rijk is, is er een aantal in het centrumgebied gevestigd:

- het gebouw van de Stichting Maatschappelijke Dienstverlening aan de Brink, van waaruit de gezinsverzorging en het maatschappelijke werk plaatsvinden;
- het bejaardenverzorgingstehuis Dekelhem aan het Boddeveld dat door een ruime situering en dichtbij het centrum aantrekkelijk gelegen is. Tot het voedingsgebied van het tehuis worden naast de gemeente Gieten gerekend: de gemeenten Gasselte, Eext en Annen (de laatste gedeeltelijk);
- praktijkruimten voor twee huisartsen en twee fysiotherapeuten, een dierenarts aan de westkant van de Brink en een tandarts.

Verder kan ten aanzien van de sociaal-medische voorzieningen nog opgemerkt worden dat het Groene kruisgebouw aan de Naweg even buiten het plan ligt. Volgens het Structuurplan Gieten hoeft gezien de aanwezige voorzieningen geen rekening te worden gehouden met een medisch centrum.

Ad e. Sport- en recreatieve voorzieningen

Het gymnastieklokaal De Wendeling met bijbehorend speelterrein aan het Boddeveld valt binnen het plangebied. De accommodatie wordt gebruikt door scholen, verenigingen en particulieren. Men treft verder een ijsbaan met clubgebouw aan. Aan de Brink is de manege met buiten- en binnenbak, benevens een springterreintje. De overige recreatieve voorzieningen (sportvelden, sporthal) vallen buiten dit plan.

Ad f. Openbare en overheidsvoorzieningen

Tot de overige openbare en overheidsvoorzieningen worden binnen het centrum de volgende gerekend:

- het postkantoor aan de Schoolstraat;
- het gemeentehuis aan de Brink;
- de brandweerkazerne op de hoek Ambachtsstraat/Spekstoep;
- het kantoor van het waterschap De Oostermoerse Vaart aan de Brink;
- een tweetal kantoren van bankgebouwen (Rabobank en Bondsspaarbank).

Bijzondere knelpunten doen zich hier niet voor; de voorzieningen hebben een gunstige situering, in of dichtbij het centrum van Gieten.

In de Discussienota Gieten-kom wordt alleen ten aanzien van de brandweerkazerne de aantekening gemaakt, dat deze - gezien de ontwikkeling van Gieten in zuidelijke richting - enigszins excentrisch is komen te liggen.

De brandweerkazerne zal overigens verplaatst worden naar het industrie-terrein.

Ad g. Winkels

Ook in Gieten horen de winkels tot de belangrijkste centrumvoorzieningen. Voor het onderzoek naar de winkels kan allereerst gebruik gemaakt worden van bestaande gegevens:

- de Discussienota Gieten-kom met de inventarisatie van de Dienst Gemeentewerken;
- de uitgangspunten van het Streekplan Oost- en Zuidoost Drenthe;
- het distributie-planologisch onderzoek met de enquête onder de winkeliers van Gieten ("De winkelfunctie in het dorp Gieten, januari 1982").

ad 1.

In de Discussienota Gieten-kom wordt vermoed, dat de middenstand in Gieten er niet zo gunstig voor staat, omdat de omvang - wellicht te groot - niet meer in overeenstemming zou zijn met het draagvlak.

De Discussienota wijst daarbij op de toename van het aantal winkels (onder meer door realisering van het winkelcentrum aan de Schoolstraat) en op het gevaar van een (te) grote concurrentiestrijd tussen dit centrum en het winkelgebied rond de Stationsstraat.

Verder wordt de inventarisatie weergegeven van de Dienst Gemeentewerken naar de situering en aard van de winkels (augustus 1979).

De Discussienota stelt daarbij de vraag "of deze winkels qua aard en omvang in overeenstemming zijn met de huidige en toekomstige functie van Gieten."

In het kader van het bestemmingsplan zullen ten behoeve van het antwoord op deze vraag diverse zaken moeten worden onderzocht, zoals de toekomstplannen en -verwachtingen, onder- of oververtegenwoordiging van bepaalde branches en verzorgingsfunctie.

ad 2.

Het Streekplan geeft een aantal algemene uitgangspunten; de voor- naamste zijn:

- detailhandel moet niet buiten de bebouwde kommen worden toegestaan;
- nieuwe vestiging van winkels is mogelijk in "steunpunten voor de verzorging categorie 1" (Gieten is zo'n steunpunt), wanneer het gaat om detailhandel, die past bij de functie van deze steunpunten;
- er dient rekening te worden gehouden met een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer.

ad 3.

Ten behoeve van het bestemmingsplan voor het centrum is in 1981/1982 een distributie-planologisch onderzoek (d.p.o.) verricht.

Een belangrijk onderdeel daarvan vormde de ondernemersenquête die onder de 36 vaste winkelvestigingen van Gieten is gehouden.

Het is van veel belang om de conclusies en richtlijnen uit het d.p.o. in het bestemmingsplan over te nemen en te concretiseren.

Er mag van worden uitgegaan dat de conclusies van het d.p.o. ongewijzigd blijven.

Wat beveelt het rapport aan en wat zijn de conclusies?

- a. In hoofdzaak past de huidige winkelfunctie bij het "profiel" van Gieten als een dorp met een beperkt regionale functie. Handhaving van het assortiment is daarbij zeer gewenst.
- b. Ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden:
 - voor duurzame en overige goederen kan deze beperkt blijven tot wat voor een goed functioneren van de huidige winkels in die branches gewenst is;
 - voor winkels in dagelijkse goederen (voedings- en genotmiddelen) kunnen ze iets ruimer zijn. Ook is vestiging van een nieuwe winkel van kleine omvang mogelijk.
- c. Er is geen noodzaak tot wijziging van de bestaande structuur. In de planologische regeling kan worden uitgegaan van een winkelconcentratie in de Schoolstraat en de Stationsstraat.
- d. Er is geen aanleiding om de Brink als kern van het winkelapparaat te ontwikkelen. De "schakelfunctie" van de Brink tussen de Schoolstraat en de Stationsstraat kan evenwel worden versterkt.
- e. In samenhang met een mogelijke herinrichting van de Brink is een spoedige bebouwing op het open terrein wenselijk.
- f. Ten behoeve van het voortbestaan van het aantal winkels en de handhaving van de verzorgingsfunctie is vergroting van de koopkrachtbinding nodig. Dit vergt in eerste instantie acties van de ondernemer zelf en van de handelsvereniging.
- g. Voor een sterke regionale koopkrachtbinding is een goede en vooral een gemakkelijke bereikbaarheid voorwaarde. De aanleg van de Oelenboom kan daarop van gunstige invloed zijn.
- h. Het effect van de nieuwe parkeerruimte aan de Stationsstraat moet worden nagegaan. Wellicht is nieuwe parkeergelegenheid bij de supermarkten gewenst voor een betere bereikbaarheid.
- i. Ook bij de Brink dient goede parkeerruimte aanwezig te zijn.
- j. Nagegaan zou moeten worden of er mogelijkheden zijn om de toegang tot de Schoolstraat en de aanwezigheid van de winkels beter zichtbaar kan worden gemaakt.

Het is duidelijk dat diverse van deze conclusies een ruimtelijk gevolg hebben en dus in het bestemmingsplan geregeld moeten worden (zoals de punten b. tot en met e. en h. en i. Andere punten zoals bijvoorbeeld punt f. is economisch van aard; het bestemmingsplan kan daarin niet voorzien.

Hoe de regeling wordt, komt in de volgende hoofdstukken aan de orde.

6. De verkeersfunctie

De plaats Gieten heeft verkeerskundig gezien een uitstekende ligging. Enerzijds door zijn ligging aan twee belangrijke doorgaande wegen, anderzijds (en samenhangend daarmee) als knooppunt van het regionale openbaar vervoer.

Aan de westzijde van Gieten loopt de A 34, de doorgaande verbinding tussen Groningen en Emmen, terwijl direct ten noorden van het dorp de A 33 ligt, de verbinding tussen Assen en Veendam.

Verder lopen er vanuit het dorp diverse regionale en plaatselijke ontsluitingswegen, die tevens de verkeersfunctie in het onderhavige plangebied bepalen.

Zo geeft de Stationsstraat in zuidelijke richting verbinding met de verzorgingskern Gasselte, voert de Asserstraat in de richting van Rolde en Eext, door Spekstoep loopt de weg naar Wildervank en via Bonnen gaat de weg naar Bonnerveen-Gieterveen. Ook kan men langs deze weg diverse dorpen en buurten in de gemeente Gasselte bereiken. De Eexterweg leidt niet meer naar Eext; wel kan men langs deze weg Gieten verlaten en de Rijksweg A 34 opdraaien in noordelijke richting. Deze afslag is belangrijk omdat ze de Asserstraat ontlast.

Wat het openbaar vervoer betreft, zijn er vanuit Gieten goede busverbindingen in de richtingen Groningen, Emmen, Veendam, Winschoten, Assen en Stadskanaal. Naast uursdiensten wordt eveneens een aantal sneldiensten verzorgd. Knooppunt voor het busvervoer is de Brink; in het kader van het Dorpsvernieuwingsplan wordt naar een herschikking van de opstelplaatsen van de bus gezocht.

De verkeerssituatie in het plangebied wordt dus veelal bepaald door een aantal wegen en straten met een functie voor doorgaand of regionaal verkeer. Verkeerstechnisch geeft dat een aantal problemen. Voor één van de belangrijkste daarvan is onlangs een aanzienlijke verbetering opgetreden: het betreft hier de aanleg van de Oelenboom, die het centrum van het doorgaande en het industrieverkeer (industrieterrein Bloemmakers) heeft ontlast.

Voor een aantal andere knelpunten worden maatregelen voorbereid. Zie hiervoor ook paragraaf 7, met voor het plangebied relevante informatie uit het Maatregelenplan Dorpsvernieuwing. Deze maatregelen hebben niet alleen tot doel de verkeersafwikkeling te verbeteren en de veiligheid te verhogen, in combinatie daarmee wordt tevens de woonomgeving verbeterd (voetverbindingen, groenvoorzieningen e.d.)

Wat de relatie van het verkeer met het aspect van de geluidhinder betreft, kan verwezen worden naar paragraaf 8.

7. Relatie bestemmingsplan / dorpsvernieuwingsactiviteiten

Per 1 januari 1985 is de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing in werking getreden. Met de inwerkingtreding van deze wet is een groot aantal bestaande subsidieregelingen vervallen en is het geld dat daarmee gemoeid was, over de gemeenten verdeeld. Grote gemeenten krijgen het geld rechtstreeks, kleine(re) gemeenten (waaronder Gieten) via het provinciaal Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds. Overigens krijgen de gemeenten in Drenthe vooralsnog een beperkt deel uit het hen toekomende budget rechtstreeks; met het overige deel worden bestaande verplichtingen, die een aantal gemeenten hebben, betaald.

De gemeenteraad heeft na gehouden inspraak, een maatregelenplan voor dorpsvernieuwingsactiviteiten vastgesteld. Daarin werd een programma van activiteiten voor de eerst-komende 5 jaar aangegeven. Nu gebleken is dat ook voor Gieten de vrij-bestedbare ruimte veel beperkter is dan aanvankelijk werd gedacht, betekent dit ook dat de uitvoering van het programma vertraagder gaat. Het programma op zich en de daarin gegeven prioriteiten, heeft het gemeentebestuur echter uitdrukkelijk willen handhaven.

Het voorliggende bestemmingsplan is zo goed mogelijk afgestemd op het dorpsvernieuwingsprogramma. De daarin aangegeven maatregelen zullen ook planologische mogelijk moeten zijn. Een daarop afgestemde bestemming is dus noodzakelijk. Ten aanzien van de in het dorpsvernieuwingsprogramma als "urgent" aangemerkte maatregelen, het volgende:

a. Reconstructie wegen, aanleg paden en parkeervoorzieningen en verbetering groenvoorzieningen.

Als urgente maatregelen noemt het dorpsvernieuwingsprogramma ten aanzien van het voorliggende plangebied de volgende:

- de aanleg van de toegangsweg Ambachtsstraat/raadszaal.
Het bestemmingsplan voorziet in een geëigende bestemming;
- herinrichting Brink (busopstelplaatsen, plaatselijke aanleg voetpaden, parkeer- en groenvoorzieningen, riolering e.d.)
Het bestemmingsplan heeft met het oog op de voorgenomen werkzaamheden de ruime bestemming "wegen/openbare ruimten" aan de Brink gegeven;
- aanleg parkeerplaatsen Stationsstraat, Heetkamp.
Het bestemmingsplan maakt dit mogelijk via de bestemmingen "wegen/openbare ruimten" en "parkeerterrein". Ook hier weer een ruime bestemming, waarbinnen een nadere detaillering kan plaatsvinden.

b. Reconstructie kruispunten

Als urgent worden genoemd de kruispunten:

- Heetkamp/Stationsstraat/Eekschillersweg;
- Brink/Eexterweg/Schoolstraat;
- Brink/Asserstraat/Boddeveld.

Door een ruime bestemmingsaanduiding zullen reconstructies mogelijk zijn.

c. Milieumaatregelen

Als urgent wordt de verplaatsing van Ofichem genoemd.

Deze is inmiddels definitief. Het bestemmingsplan concretiseert dit beleid via een woonbestemming.

d. Sanering en nieuwbouw

Als urgente maatregelen ten aanzien van het plangebied wordt verder de invulling van het gebied Brink 3-5 genoemd.

Het bestemmingsplan concretiseert ook deze maatregel van beleid door een passende woonbestemming.

8. Milieu

In de komsituatie van Gieten zijn twee aspecten van milieuhinder van belang, namelijk die tengevolge van bedrijfsactiviteiten en de geluidshinder.

Wat de hinder van de bedrijven betreft, kan in de eerste plaats verwezen worden naar hetgeen onder paragraaf 4 (de werkfunctie) is gesteld. Ten opzichte van het ontwerp-plan is de situatie nu in zoverre veranderd, dat de verplaatsing van het chemisch bedrijf Ofichem als definitief kan worden beschouwd.

Daarnaast wordt in het Gemeentelijk Maatregelenplan Dorpsvernieuwing de wenselijkheid uitgesproken om op de duur ook verplaatsing te overwegen van de C.L.M., een recyclingbedrijf en een autospuiterij in Bonnen en een transportbedrijf aan de Brink. De C.L.M. heeft een hogere urgentie dan de overige drie, maar in alle gevallen zullen sanerende maatregelen pas mogelijk zijn bij het beschikbaar komen van voldoende financiële middelen. Voorlopig is zulks niet te verwachten.

Een ander milieu-aspect is dat van eventuele bodemverontreiniging ter plaatse van Ofichem. Dit in verband met toekomstige woningbouw. In hoofdstuk 6 van deze toelichting wordt daarop nader ingegaan. Uit gehouden bodemonderzoek is echter gebleken dat woningbouw ter plaatse kan plaatsvinden.

Een laatste milieu-aspect dat hier genoemd dient te worden is dat van de geluidhinder. De gemeente Gieten is momenteel bezig met een Beleidsprogramma Geluid.

In de Wet Geluidhinder wordt bepaald dat alle wegen van rechtswege een geluidszone hebben. Alleen als de Gemeenteraad verwacht dat de verkeersbelasting nooit groter zal worden dan 2.450 motorvoertuigen per etmaal, kunnen de betreffende wegen op grond van artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder van een zoneringsplicht worden uitgezonderd.

Binnen het plangebied doen zich twee zogenaamde "nieuwe" situaties voor: de ontworpen woningbouw op het terrein Brink 3-5 en de woningen die ter plaatse van het bedrijf Ofichem zijn geprojecteerd.

Bij de artikel 19-procedure voor de eerste fase van het gebied Brink 3-5, is er door de gemeente van uitgegaan dat vanwege een te verwachten geluidsbelasting lager dan 2.450 motorvoertuigen per etmaal, van een zoneringsplicht kan worden afgezien.

Ten aanzien van het terrein in Bonnen is eveneens sprake van een verkeersintensiteit die lager dan 2.450 motorvoertuigen per etmaal zal zijn. Ook in dit geval kan dus van een zoneringsplicht worden afgezien.

C. Streekplan Oost- en Zuidoost-Drenthe

Gieten is in het Streekplan als "steunpunt voor verzorging categorie 1" aangeduid. De omschrijving die het Streekplan hiervoor geeft, is dat dit soort kernen een belangrijke functie heeft op het gebied van de werkgelegenheid, voor het wonen en als steunpunt voor de verzorging.

De bevolkingsontwikkeling is mede gericht op handhaving van deze verzorgingsfunctie.

In relatie tot het voorliggende plan zijn uit het Streekplan met name nog de volgende aspecten van belang:

- zowel de kern Gieten als ook Bonnen, dat voor een belangrijk deel in het plangebied valt, zijn in het Streekplan aangegeven als "cultuurhistorisch waardevolle nederzetting".

Het Streekplan geeft als belangrijke doelstelling voor de ruimtelijke vormgeving in deze nederzettingen aan "dat deze in harmonie is met de landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de betreffende kern en de omgeving ervan".

Het eigen Drents gezicht, met name in de oudere dorpscentra, dient zo veel mogelijk bewaard te blijven.

In de cultuurhistorisch waardevolle kernen zijn bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling de cultuurhistorische waarden, naast andere belangen, het uitgangspunt. Overigens komt Gieten, aldus het Streekplan, niet in aanmerking om als "beschermd dorpsgezicht" te worden aangewezen.

- in het Streekplan wordt verder gewezen op vrijkomende gebouwen, zoals met name boerderijen die hun oorspronkelijk functie hebben verloren. Een dergelijke ontwikkeling doet zich ook in Gieten voor. Waar mogelijk en zinvol, zouden dit soort panden voor woondoeleinden gebruikt kunnen worden.
- het gebied direct oostelijk van het centrum van Gieten (onder meer het gebied rond Bonnen) is in het Streekplan aangegeven als een "agrarisch gebied met hoge landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden". Deze aanduiding komt in het Streekplan met name op belangrijke delen van de Hondsrug voor; de Provincie staat met deze aanduiding voor dat, naast de agrarische functie waarvoor dit gebied bestemd is, tevens de aanwezige landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden gehandhaafd en beschermd moeten worden.

In het Streekplan wordt ten aanzien van de oostzijde van de Hondsrug (tussen Annen en Weerdinge) op de volgende waarden gewezen:

- * het betreft een landschappelijk fraaie, naar het oosten hellende zone, gekenmerkt door een voor Drentse begrippen aanzienlijk hoogteverschil;
- * het landschap is zeer gevarieerd: glooiende cultuurgronden, es- en ontginningsgronden, loofhoutbosjes, laan- en perceelbeplantingen en heide-restanten;
- * geomorfologisch is de zone van grote betekenis, gelet op het voorkomen van diverse terreinvormen, waarbij onder meer het gebied direct ten zuiden van Gieten wordt genoemd.

HOOFDSTUK 2: KARAKTERISERING EN RUIMTELIJKE ANALYSE

A. Karakterisering: Gieten als esdorp

Gieten kan als een Drents esdorp worden aangemerkt. In vogelvlucht volgt hieronder een beschrijving van dit type dorpen.

In de tweede helft van de middeleeuwen ontwikkelde zich een gemengd landbouwsysteem op de Drentse zandgronden, dat landschappelijk in het esdorpenlandschap resulteerde.

Het landbouwkundig systeem waar es- en brinkdorpen hun ontstaan aan danken, bestond steeds uit drie elementen: es (bouwland), beekdal (weiland en hooiland) en veld (heide en woeste gronden).

In de escultuur stond de voortdurende verbouw van granen op de hooggelegen bouwlanden rondom het dorp op de eerste plaats. Aanvoer van noodzakelijk mest of ander organisch materiaal was in het zandgebied niet mogelijk; er ontbrak immers voldoende bevaarbaar water, terwijl de beschikbare weilanden te klein waren voor voldoende runderen om de benodigde mest op te brengen. Als oplossing werd een schaperas ingeschakeld dat genoeg nam met schraal voedsel en dat men weidde op de heidevelden rondom de graslanden die op hun beurt weer aansloten op de bouwlanden. Om bruikbare mest te verkrijgen, hield men de schapen en ook het rundvee 's nachts in stallen, waarin heideplaggen werden gebruikt, om zo een laagsgewijze opbouw van strooisel en mest te verkrijgen (het potstalsysteem). Daarmee werden de essen vruchtbaar gehouden.

De essen waren omgeven door hakhoutwallen of restanten van het bos.

Het vee en het wild werd zodoende de toegang tot de akkers belet.

De landbouw was voornamelijk op zelfvoorziening ingesteld.

Vanuit de dorpen was er naar buiten toe een afnemende intensiteit van het bodemgebruik dat liep van de es via de weide en hooilanden tot en met de heidevelden.

Toen het gemeenschappelijke gebruik van weide- en hooilanden in onbruik raakte, ging men de percelen scheiden met wallen of sloten die als veekering dienden. Van het oorspronkelijke bos bleef niet zoveel meer over, omdat men het zware eikehout nodig had voor de bouw en de vernieuwing van boerderijen.

In de loop der jaren werd, bij een toenemende bevolking, het land intensiever gebruikt, waarbij de rogge op de essen door aardappelen werd vervangen. Door de komst van nieuwe meststoffen (kunstmest) kon men vervolgens de heide op grote schaal gaan ontginnen, terwijl ook voor onbemeste hooi- en weilanden geen plaats meer was.

Ontwikkelingen van de laatste decennia veranderde het cultuurlandschap ingrijpend:

- de eerste ruilverkavelingen hadden tot doel het versnipperde bezit op de essen te concentreren;
- door de concentratie van Drentse waterschappen werd het bekenstelsel gekanaliseerd;
- door nieuwbouw in en uitbreiding van dorpen veranderde het ruimtelijke beeld van de nederzettingen.

De esdorpen werden vanouds gekenmerkt door:

- een grillige, schijnbaar willekeurige situering van de boerderijen of groepen boerderijen; vaak gegroepeerd om of aan een brink als gemeenschappelijke ontmoetings- en marktplaats;

- een bochtige structuur van (land)wegen en paden naar het omliggende buitengebied;
- een rijkdom aan oud geboomte, veelal eiken, zowel op de Brink als rond de boerderijen en schuren;
- een royaal ruimtebeslag, zowel rondom de boerderijen als door middel van één of meerdere brinken.

Ook Gieten is vanouds als esdorp ontstaan langs de oude weg over de Hondsrug. Nabij de plaats van de (latere) kruising met de weg naar Rolde, ontstond een eerste aanzet van bebouwing. De oorspronkelijke bebouwing werd verder aangetroffen rond de Brink en aan de oude routes naar Gasselte, Assen, Eext en Bonnen.

Gieten bezat vroeger twee brinken: één ten noorden van de kerk en één die zich uitstreckte van de kruising Brink/Boddeveld/Stationsstraat/Asserstraat langs laatstgenoemde straat naar het westen tot ongeveer de huidige Westerstraat. Deze brinken werden van elkaar gescheiden door een profielvernauwing ten zuiden van de kerk.

In de loop van deze eeuw heeft Gieten een vrij ingrijpende structuurwijziging ondergaan. Daarbij kan genoemd worden:

- de verwijdering van de weg die van het zuidende van de Spekstoep in zuidwestelijke richting naar de Asserstraat liep, de oude Naweg;
- het verdwijnen van de weg die als voortzetting van de Ambachtsstraat via de Hanebijtershoek naar de Stationsstraat liep;
- de Brink aan de Asserstraat werd bebouwd aan de zuidzijde.

Toch herinneren ook thans nog diverse elementen aan Gieten's ontstaan als esdorp: de aanwezigheid en de situering van de boerderijen, de ligging van de hogere esgronden aansluitend op de bebouwing en de aanwezige, oudere beplanting.

Nadere toelichting op de ontstaansgeschiedenis van Gieten

Het huidige dorp Gieten is ontstaan uit de aaneengroeiing van het oude dorp Gieten en het dorp Bonnen. Het dorp Gieten, ontstaan uit een nederzetting van enige boerderijen, heeft zeer waarschijnlijk verder naar het westen gelegen. In de Middeleeuwen was het Westerend het centrum. Toen de kerk gebouwd werd (waarschijnlijk in de 14e eeuw), verschoof het centrum nog verder naar het oosten. De kerk die tiend-plichtig was aan de moederkerk in Anloo, werd tussen de nederzettingen Gieten en Bonnen gebouwd. Marke Gieten en marke Bonnen werden gescheiden door een erosiedal, uitgeslepen in de Hondsrug. In dit erosiedal is de wijk Boddeveld gebouwd; geen wonder dat het er nat is. Waarschijnlijk worden de natuurlijke wateraders onder de grond verstoord door de aanleg van straten en wegen. Het kerkhof dat rond de kerk lag is ongeveer tot 1830 in gebruik geweest. Later heeft men de Schoolstraat over het kerkhof aangelegd, zodat de kerk nu vlak aan de straat staat.

Gieten bezat twee grote brinken: de nu nog bestaande met vanouds de karakteristieke gebouwen, de kerk en hotel Braams, terwijl de andere grote brink op de plek lag waar nu de Asserstraat loopt. Deze brink was zeer breed; er zijn nu nog twee woningen die oorspronkelijk aan de zuidkant van die oude brink liggen. Men heeft aan de zuidkant huizen op de brink gebouwd.

Omstreeks 1850 is de verbinding van Rolde-Assen verhard. Ook de Gieterdijk (dit is de verbinding van Gieten met Gieterzandvoort) werd toen verhard en doorgetrokken tot het Drents Diep, de brug werd gelegd, terwijl van de andere kant de Toldijk vanaf De Hilte tot het Drents Diep werd doorgetrokken.

Zeer belangrijk voor de ontwikkeling van het dorp Gieten was het raadsbesluit van 1896 waarbij bepaald werd dat het nieuw te bouwen gemeentehuis in Gieten gebouwd werd en niet in Gieterveen. Voordien werd er vergaderd en getrouwd in het café aan de Spekstoep waar nu cafetaria "Zwanemeer" gevestigd is (het was in 1900 en ook daarna café "Ottens"). De spoorlijn Assen-Stadskanaal die rond 1900 gereed kwam, deed ook Gieten aan. Walrik Udemā vestigde zich als varkenskoopman in een plaats waar een spoorlijn was en koos daarvoor Gieten.

De Stationsstraat (de verbinding met de Brink met het spoor), werd belangrijker dan de verbinding Spekstoep-Ambachtsstraat-Hanebijterssteeg. Het duurde tot na de tweede wereldoorlog dat ook alle open ruimten in de Stationsstraat volgebouwd waren. Verschillende huizen in het midden van de oude kern die gebouwd waren als boerderijen (immers ieder had zijn eigen vee ook de notabelen van het dorp), werden tussen de beide oorlogen vervangen door "herenhuizen". Wel behielden ze hun grote erven. De kern van Gieten is dan ook ruim gebouwd.

Na de tweede wereldoorlog werden ook de huizen aan de Ambachtsstraat vervangen. Het merendeel bestond uit oude vervallen boerderijen; vaak had de boer zelf een beter onderdak gevonden en verhuurde de oude vervallen boerderij die verder verkrotte. Hier heeft men vaak één erf als meerdere bouwpercelen verkocht. Door de ruimtelijke activiteiten is nu het uitzicht op het Hondsrugdal verdwenen. Bonnen en Gieten groeiden naar elkaar toe. In 1962 werd de exportslachterij van Udemā overgenomen door Unilever. Daarnaast was de algemene woningnood groot.

De rijkswegen werden aangelegd (rond 1960), waardoor Gieten nog meer in trek kwam bij forensen en bij mensen die niet aan een bepaalde woonplaats gebonden waren.

In 1967 vestigde "de Spar" zich vanuit Groningen in Gieten. Ook dit bedrijf vroeg om woningen. Vóór 1970 was zowel Boddeveld I als Boddeveld II volgebouwd. Noord-akkers werd in exploitatie genomen, evenals Boddeveld III. Men leefde in de veronderstelling dat dit zo door zou gaan.

De zuid-es waar "de Spar" reeds bouwde, werd verder aangekocht. Het bestemmingsplan kreeg de naam Duursen. De raad heeft overigens in het kader van de Structuurschets Gieten besloten om een deel hiervan weer af te stoten. Bij de aanleg van de bestemmingsplannen is in het verleden steeds getracht in het natuurlijke landschap te bouwen en zich daarbij aan te passen: bomen bleven gespaard, straten werden langs de wallen gelegd en er werd (als het financieel enigszins mogelijk was) ruim gebouwd.

Dit plan bevat nu het oostelijkste stukje van de kern van Gieten, het westelijkste stukje van de kern van Bonnen en de verbindingsweg er tussen.

B. Ruimtelijke analyse

Het zal duidelijk zijn dat voor het bepalen van de waarden en verstoringen in de stedenbouwkundige structuur een analyse van de ruimtelijke kenmerken van de verschillende dorpsdelen noodzakelijk is.

De stedenbouwkundige structuur kan worden omschreven als het geheel van de samenstellende ruimtelijke elementen. Als kenmerken worden aange-merkt:

het stedenbouwkundige patroon

Er kunnen verschillende patronen worden onderscheiden, zoals:

- een gegroeid en verdicht bebouwingspatroon;
- bebouwing langs wegen (open of meer gesloten);
- gesloten (half gesloten) bouwblokken; enz.

bebouwingskenmerken

Belangrijk zijn:

- de schaal van de bebouwing, tot uitdrukking komend in hoogte, aantal aaneen gebouwd en korrelgrootte; en
- bijzondere kenmerken, in relatie tot leeftijd en/of functie van de bebouwing.

patroon van de openbare ruimte

Hier gaat het om:

- de maatvoering van straten en open ruimtes en eventueel de indeling daarvan door middel van bijvoorbeeld beplanting;
- de ruimtelijke begrenzingen.

Ten behoeve van de analyse wordt het plangebied in een tweetal dorpsdelen onderscheiden. Deze tweedeling heeft een ruimtelijk-functionele achtergrond.

De diversiteit aan functies, kenmerkend voor het centrum van Gieten, heeft vanzelfsprekend in de loop der jaren belangrijke gevolgen gehad voor de gebouwde omgeving. Op basis hiervan onderscheiden we ruimtelijk gezien de volgende gebieden:

- Gebied 1: de Brink, de Schoolstraat en de Stationsstraat.
Omdat we met name in deze straten een veelheid aan functies aantreffen kan dit gebied tot het primaire centrum worden gerekend. Ruimtelijk manifesteert zich dit door een veelheid aan bouwvormen.
- Gebied 2: de Asserstraat, de Eexterweg, de Spekstoep.
Dit zijn de uitlopers van het centrumgebied.
Ook hier is nog sprake van een zekere menging van functies.
Maar toch veel minder dan in gebied 1. Ook de verschijningsvorm van de bebouwing is eenduidiger.

Gebied 1: Centrumgebied

a. Het stedenbouwkundig patroon

De bebouwing langs de Stationsstraat, de Brink en de Schoolstraat laat nog een aantal kenmerken zien van de oorspronkelijke esdorpbebouwing: aanwezigheid en situering van (deels vroegere) boerderijen. In de loop der tijd is het bebouwingspatroon op een aantal plaatsen verdicht. In tegenstelling tot de Stationsstraat is het patroon langs de Brink veel opener. Door de hier en daar bij de aard van de bebouwing passende grote tuinen is de afstand tussen de panden onderling tamelijk groot. De rangschikking van de panden aan de zuidzijde van de Schoolstraat is in principe vergelijkbaar met die van de Stationsstraat.

Aan de noordzijde echter is er sprake van een gesloten bebouwingspatroon. Hier heeft nieuwbouw plaatsgevonden ten behoeve van een winkelcentrum. Het min of meer open lintpatroon is hier losgelaten.

b. Bebouwingskenmerken

Kenmerkend voor gebied 1 is de grote variatie voor wat betreft de bebouwingskenmerken. De Stationsstraat bijvoorbeeld, heeft over het algemeen bebouwing bestaande uit één bouwlaag met kap. Daar waar het wonen gecombineerd wordt met een winkel treffen we veelal panden aan met twee bouwlagen plus kap. In deze gevallen wordt er vaak boven de winkel gewoond. Dit betekent dat er nogal wat variatie in de bebouwingsmassa bestaat. Dit wordt nog versterkt door een onderscheid in het bebouwde oppervlak. Een pand met een winkelfunctie vraagt ten behoeve van bedrijfs- en opslagruimte heel wat meer oppervlakte dan een normale woning.

Ook de verschillen in kapvorm dragen bij aan de variatie van bebouwingskenmerken. Ook bij de nokrichting ten opzichte van de straat bestaat er veel afwisseling. Globaalweg kan gezegd worden dat de panden met een winkelfunctie, gedeeltelijk de meest recente bebouwing, de nok vaak evenwijdig aan de weg hebben, terwijl dat bij de overige bebouwing meestal niet het geval is.

De boerderijen halverwege de Stationsstraat, zijn opvallende elementen en geven een extra dimensie aan het straatbeeld door een afwijkende situering en vormgeving. Door de ruimte rond de boerderij wordt de Stationsstraat opgedeeld in een tweetal bebouwingsconcentraties: tussen Eekschillersweg en Zuides en het gedeelte direct ten zuiden van de Asserstraat en Boddeveld.

De bebouwing langs de Brink kenmerkt zich door een grote ruimtelijke verscheidenheid.

Over het algemeen is ze nogal afwijkend van die in de Stationsstraat. De elementen zijn veel ruimer gesitueerd en veelal ook veel groter. Dat hangt vaak samen met de verschillen in functie. De bebouwingshoogte varieert van één bouwlaag met kap voor de normale woningen tot twee bouwlagen met kap voor bijzondere gebouwen als bijvoorbeeld hotel Braams, beeldbepalend behalve de nieuwe vleugel. De noordzijde van de Schoolstraat wordt beheerst door vrij jonge bebouwing in de vorm van een winkelcentrum. Door de aard van de bebouwing (winkels zonder woning) en de vormgeving onttrekt dit onderdeel zich aan het voor Gieten normale straatbeeld. Het winkelcentrum bestaat uit één bouwlaag, met piramidevormige kappen.

De zuidzijde bestaat uit individuele bebouwing (één bouwlaag met kap). Met betrekking tot de bebouwingskenmerken is dit gedeelte heel goed vergelijkbaar met de Stationsstraat.

c. Het patroon van de openbare ruimte

De indeling van het straatprofiel van de Stationsstraat bestaat eenvoudigweg uit een straat met aan weerszijden een trottoir/loopstrook en/of groenstrook, in het zuidelijke deel van de Stationsstraat is er nog ruimte voor een aantal bomen. In het noordelijke deel is de bebouwing meer geconcentreerd.

De straatruimte wordt begrensd door een sterk wisselende afstand van de bebouwing ten opzichte van de straat. Ook komt het voor dat de panden enigszins gedraaid langs de weg gesitueerd zijn.

Doordat de onderlinge afstand tussen panden over het algemeen zeer beperkt is, zijn er weinig visuele contactmogelijkheden met het achterliggende gebied. Alleen bijvoorbeeld ter plaatse van een boerderij is de ruimte zodanig dat men tussen de bebouwing door kan kijken.

Het gedeelte van de Brink direct ten zuiden van de kruising met de Eexterweg en de Schoolstraat wordt aan de oostzijde op een goede wijze begrensd door vrij ruim ten opzichte van elkaar gesitueerde bebouwing. Op het snijpunt van de genoemde wegen speelt de kerk en met name de kerktoren een visueel belangrijke rol vanwege het feit dat deze vrij dicht tegen de straat gesitueerd is.

Aan de westzijde van dit deel van de Brink ontbreken een aantal panden. Door afbraak is hier ter plaatse een gat ontstaan, hetgeen als een ruimtelijke verstoring moet worden aangemerkt. De Brink (het bestrate gedeelte) is hier zeer breed en wordt aan weerszijden geflankeerd door een aantal oude en hoog opgaande bomen. Dit deel van de Brink vormt een belangrijk knooppunt voor de bussen uit de regio. De zuidzijde van de Schoolstraat wordt begrensd door bebouwing die vrij dicht tegen de straat is gesitueerd. De bebouwing is individueel van aard en bestaat uit één bouwlaag met kap. De overzijde van de straat, de noordzijde, is zeer sterk begrensd door een gesloten bebouwingswand. De bebouwing is bijna over de volle lengte van dit deel van de straat teruggerooid. De oorspronkelijke rooilijnen zijn losgelaten. De verruiming die hierdoor ontstaat wordt benut om te parkeren. De voorterreinen zijn op vrijwel alle plaatsen waar winkels voorkomen voor het grootste deel, of helemaal, verhard.

Gebied 2: Uitlopers centrumgebied

a. Het stedenbouwkundige patroon

Langs de verbindingswegen volgt het bebouwingspatroon zich naar het beloop van de wegen. Langs de Spekstoep worden de kleinschalige bouwelementen (veelal woningen) afgewisseld door een aantal tamelijk grote bedrijfspanden. Dit is ook aan de Schoolstraat en in Bonnen het geval. Hier wordt het bebouwingspatroon echter plaatselijk onderbroken door grote erven of onbebouwde percelen. Het patroon wordt opener naarmate de afstand tot de kom groter wordt. De afstand van de bebouwing tot aan de weg is sterk wisselend. Ook staan de panden niet per definitie haaks op of evenwijdig aan de weg. Aan de zuidzijde van de Asserstraat vinden we aansluitend op de Stationsstraat een aantal vrij dicht op elkaar gebouwde panden. Deze zijn op de oude Brink gebouwd. Nog net binnen het plangebied vormt een grote boerderij met de lange zijde langs de straat, een belangrijk onderdeel van het lintpatroon. De noordzijde heeft een veel opener patroon doordat de panden vrij ruim ten opzichte van elkaar gesitueerd zijn. Omdat er een aantal panden aan de Brink ontbreken, is er voor wat betreft het gedeelte van de Eexterweg dat binnen het plangebied ligt, niet of nauwelijks sprake van een bebouwingspatroon.

b. Bebouwingskenmerken

De bebouwing langs de Spekstoep en de Schoolstraat/Bonnen valt als landelijk te karakteriseren.

Het aantal functies varieert aanzienlijk minder dan in gebied 1. Globaal is doordoor de bebouwing ook eenduidiger: ze bestaat uit één bouwlaag met kap. De bebouwing is afwisselend met de nok evenwijdig aan of haaks op de weg gebouwd. Een aantal iets grotere elementen in de vorm van boerderijen dragen bij tot afwisseling in de bebouwing. Aan de zuidzijde van de Bonnen was tot eind '85 in de voormalige zuivelfabriek onder andere een chemische industrie gevestigd. Er zijn plannen om hier woningen te bouwen die passen bij het bestaande bebouwingspatroon. De bebouwing langs de Asserstraat vertoont een grote hoeveelheid aan verschillende kenmerken. Het gevolg hiervan is dat de onderlinge relatie niet optimaal is.

c. Patroon van de openbare ruimte

Evenals in gebied 1 is ook bij de uitlopers van het centrum de afstand van de bebouwing tot aan de straat plaatselijk sterk wisselend. De afstanden tussen de panden onderling zijn met name langs de Schoolstraat/Bonnen veel groter dan in het centrumgebied. Via de openingen tussen de bebouwing aan de noordzijde van de straat is er een goed visueel contact mogelijk met het landschap buiten het dorp. Dit geldt ook voor de oostzijde van de Spekstoep en de Asserstraat.

C. Waardering en aanbevelingen

Positief

Gieter heeft de typische kenmerken van een Drents esdorp. Het is voor de toekomst van belang om die elementen die te samen het karakteristieke beeld vormen in het bestemmingsplan vast te leggen.

Het bebouwingspatroon met de situering van de boerderijen, de bijbehorende bebouwingskenmerken, de hoge bomen en opgaande beplanting en de openbare ruimten, zijn in dit verband van groot belang.

Wat het bebouwingspatroon betreft zijn er vrij grote verschillen te ontdekken tussen de Stationsstraat, de Brink en Bonnen. Deze verschillen zijn de basis voor een per straat heel eigen belevingssfeer en het is goed ze in het bestemmingsplan vast te leggen. Aan de Stationsstraat is de bebouwingsconcentratie vrij verdicht geworden. Omdat de afstand tussen de panden onderling hier reeds vrij klein is en er daardoor geen visuele contactmogelijkheden zijn met het achtergebied kan op daarvoor geschikte plaatsen (naast het winkelcentrum) een aanvulling van de bebouwing plaatsvinden.

De boerderij ten westen van de Stationsstraat moet echter als bijzonder element "in de ruimte" blijven staan.

Het bebouwingspatroon langs de Brink is veel ruimer van opzet.

Deze openheid is karakteristiek voor dit deel van het dorp. Verdichting door het scheppen van extra bouwlocaties zou, met uitzondering van het gebied Brink 3-5, het karakter te veel aantasten. Bij de Schoolstraat, in Bonnen en langs de Spekstoep heeft de bebouwing een opener karakter als aan de Stationsstraat. Het zou niet gewenst zijn deze openheid te verdichten.

Als zeer positief te beoordelen element dient de individualiteit van de panden genoemd te worden. In nagenoeg het hele oorspronkelijke dorpsgebied komen alleen panden voor die "op zichzelf staan". Ook deze individualiteit kan vastgelegd worden door de wijze waarop de eventuele uitbreidingsmogelijkheden in het bebouwingsvlak vertaald worden.

De grote mate in variatie aan bebouwingskenmerken is voor een belangrijk deel bepalend voor het voor Gieten's sterk afwisselende bebouwingsbeeld. De variatie komt tot uitdrukking in het evenwijdig aan of haaks op de weg gebouwd zijn, de vele bouwvormen (woningen, boerderijen, winkels, bedrijven) verschillen in korrelgrootte enz.

Het bestemmingsplan zal de marges aan moeten geven waarbinnen het mogelijk is om deze variabele vorm- en inhoud te geven.

Ook hier zullen de verschillen per gebied duidelijk aangegeven moeten worden. De regeling voor de bebouwing aan de Brink zal moeten worden afgestemd op de hier voorkomende grotere bouwelementen en op de voor dit dorpsdeel karakteristieke open situering.

Voor de Stationsstraat en het begin van de Schoolstraat wordt de marge voor de bebouwingsbepalingen bepaald door de grote verscheidenheid aan bebouwingskenmerken onder andere als gevolg van de veelheid aan functies. Van de uitlopers van het centrumgebied is reeds gezegd dat deze te karakteriseren zijn als landelijk. Het vastleggen van de kenmerken, onder andere tot uitdrukking komend in een lage gootlijn, zal garant moeten staan voor het handhaven van dit karakter.

Het als karakteristiek aan te merken schijnbaar los geordende beeld van een Drents esdorp wordt met name ook tot stand gebracht door het patroon van de open ruimte. De begrenzing wordt onder andere bepaald door de plaatselijk sterk verschillende afstanden van de bebouwing tot aan de straat. Het is van belang dat deze afwisseling gehandhaafd blijft. Opvallend is ook het verschil in afstand tussen bebouwing aan weerszijden van de straat. De verschillen tussen bijvoorbeeld de Stationsstraat, de Brink en Bonnen zijn zeer groot en in hoge mate meebepalend voor het karakter. Ze kunnen worden vastgelegd door een gevelbouwgrens. Ook de openingen tussen de bebouwing in de meeste gevallen vastgelegd (reeds aangegeven bij het bebouwingspatroon).

De grotere ruimte ten oosten van de Brink direct achter de bebouwing van de Ambachtsstraat is een geologisch zeer interessant erosiedal. Het is gewenst deze te handhaven. Datzelfde geldt voor het groen aan de Brink met de oude en zeer waardevolle boombeplanting.

Negatief

De stedenbouwkundige structuur van Gieten kan zoals gezegd in grote lijnen als positief worden gewaardeerd. Slechts bij een zeer beperkt aantal onderdelen kan een kritische kanttekening gemaakt worden. Dat is in de eerste plaats de voormalige zuivelfabriek ten zuiden van Bonnen. In dit complex is nu onder andere een chemische industrie gevestigd. Wat de functie betreft heeft de fabriek geen relatie meer met het landelijke gebeuren van de omgeving. Ook ruimtelijk is er geen relatie met de bebouwingselementen in Bonnen. De verplaatsing van het chemisch bedrijf Ofichem en de hiervoor in de plaats komende woningbouw, verbetert de situatie in belangrijke mate.

Het tweede als negatief te beoordelen punt vinden we aan de Brink direct ten zuiden van de Eexterweg. Door brand is hier een sterk dominerend gat ontstaat. De ter plaatse vrij brede ruimte wordt niet meer begrensd. In de bebouwingsbepalingen van dit plan zal moeten worden aangegeven binnen welke marges hier nieuwbouw gerealiseerd kan worden.

Er wordt hier gedacht aan landhuisachtige bouwelementen als voortzetting van de andere bebouwing aan de Brink.

Verder zijn er met name met betrekking tot de woonomgeving nog een aantal negatieve aspecten op te sommen. De aard van deze problemen is in relatie tot het bestemmingsplanniveau niet zodanig dat er hier in dit kader nader op zal worden ingegaan. Deze knelpunten zijn opgenomen in het binnenkort te realiseren dorpsvernieuwingsplan.



VERKLARING:



WINKELS



0 25 50 75 100 125 150 M.

GEGEVENS SEPTEMBER '83

HOOFDSTUK 3: DOELSTELLINGEN VOOR HET TOEKOMSTIGE BELEID

In de hoofdstukken 1 en 2 zijn de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen die zich in het centrum van Gieten afspelen, samengevat.

Daarbij zijn de optredende knelpunten weergegeven.

Op grond daarvan worden in dit hoofdstuk doelstellingen geformuleerd voor het toekomstige beleid, die vervolgens worden uitgewerkt in concrete bestemmingen (zie hoofdstuk 4).

Het gemeentebestuur van Gieten heeft over zijn beleidsdoelstellingen al in een vroeg stadium overleg gevoerd met de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening (vergadering 26 oktober 1983). Mede op basis daarvan zijn de hierna volgende doelstellingen opgesteld.

In zijn algemeenheid wordt het plan gemaakt tegen de achtergrond van de volgende doelstelling:

- Het beleid van het gemeentebestuur van Gieten is erop gericht de leefbaarheid van het centrum te handhaven en te versterken; daarbij dient de functionele positie en de ruimtelijke karakteristiek van het dorp voor bewoner en toerist herkenbaar te blijven.

Het begrip "leefbaarheid" kan worden gedefinieerd als een (subjectieve) waardering van mensen voor hun eigen leefmilieu. Omdat het gaat om een subjectieve waardering betekent dat al, dat men verschillend kan denken over wat men erg belangrijk voor de leefbaarheid vindt.

Toch zal een aantal zaken daarin erg belangrijk zijn:

- de woon- en werksituatie;
- de aanwezigheid en kwaliteit van de voorzieningen;
- de sociale situatie.

Een gemeentebestuur moet dan ook altijd keuzen doen. De gemeente hoopt evenwel dat haar beleidsdoelstellingen een zo algemeen mogelijke ondersteuning vinden.

In het nu volgende wordt de hoofddoelstelling nader uitgewerkt.

A. De woonfunctie

De woonfunctie dient in het plangebied voorop te blijven staan, hetzij in de vorm van het wonen-op-zich, hetzij in combinatie met andere functies. De karakteristieke ruimtelijke waarden (zie hoofdstuk 2) dienen daarbij te worden ontzien, om het vanouds aanwezige karakter te handhaven. De woonfunctie dient verder (waar mogelijk) versterkt te worden.

B. De werkfunctie

Ten aanzien van de werkfunctie staat de gemeente voor een aantal keuzen; de volgende doelstellingen worden daarbij gehanteerd:

-- Agrarische bedrijven

Het is van belang de agrarisch bedrijvigheid in de kom te handhaven, aangezien deze vanouds bepalend is voor het karakter van het dorp. Er moet evenwel voor gewaakt worden, dat geen ernstige milieuhinder voor de woonfunctie optreedt.

-- Ambachtelijke en industriële bedrijven

Het is van belang de bedrijvigheid in de kom te handhaven, althans voor zover deze qua aard en schaal past bij het huidige karakter. Verplaatsing van milieuhinderlijke bedrijvigheid is gewenst.

- Dienstverlenende bedrijven
Gezien het karakter van de Brink is het gewenst om de kantoor- en ontmoetingsfunctie van dit gebied te handhaven.
- Horecabedrijven
Gezien hun recreatieve als sociaal-culturele betekenis, is het gewenst de horecabedrijven te handhaven; een verdere uitbreiding van het aantal barbedrijven moet evenwel voorkomen worden.

C. De verzorgende functie

Ten aanzien van de voorzieningen kan het volgende worden gesteld:

- De Schoolstraat en de Stationsstraat dienen hun functie als centrumstraten te behouden. Een ontwikkeling van de winkelsector - die overigens volgens het D.P.O. van bescheiden aard zal zijn - dient hier plaats te vinden. Daarmee wordt de aantrekkelijke centrumfunctie gehandhaafd en versterkt.
Ook andere bijzondere functies (dienstverlenende bedrijven e.d.) kunnen zich binnen dit gebied ontwikkelen.
- Aan de Brink dient de woonfunctie zich te kunnen ontwikkelen in combinatie met kantoren en/of maatschappelijke en economische dienstverlening.
De Brink heeft een eigen functie tussen de twee winkelstraten Schoolstraat en Stationsstraat. Ook in ruimtelijk opzicht heeft het gebied zijn eigen kenmerken. Deze kunnen door middel van bovenstaande combinatiebestemming versterkt worden.
- Met betrekking tot de voorzieningen dient als uitgangspunt gesteld dat in een tijd van economische neergang het behoud van de aanwezige voorzieningen primair moet staan.
Het bestemmingsplan moet daarbij de ruimtelijke voorwaarden scheppen voor een goed functioneren van de voorzieningen.
Dat betekent dat voor de diverse voorzieningen binnen het plan ruimte moet zijn voor vernieuwing of verbouwing en voor eventueel gewenste uitbreiding.

D. De verkeersfunctie

De diverse straten dienen in hun beloop en uitvoering afgestemd te zijn op hun functie.
Aanvulling van de parkeergelegenheid en aanvulling van de verbindingen voor langzaam verkeer (paden) dient plaatselijk mogelijk te zijn.

Nadere toelichting op de doelstellingen

In de doelstelling is uitgesproken dat verplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven gewenst is en dat waar mogelijk de woonfunctie versterkt dient te worden.

Ten aanzien van de bedrijvigheid kan daarop de volgende toelichting worden gegeven.

Verplaatsing van met name Ofichem als ook van de C.L.M. is altijd op grond van aanwezige, dan wel te duchten milieuhinder op zijn minst gewenst.

Ook vormt bedrijfsvestiging ter plaatse een verstoring van de stedenbouwkundige structuur, reden waarom ook vanuit deze invalshoek verplaatsing gewenst is.

Voor verplaatsing is financiële steun nodig van de hogere overheden. Pogingen in die richting in het kader van de "bijdrageregeling verplaatsing milieuhinderlijke bedrijven" hadden aanvankelijk geen resultaat.

De gemeente is in de eerste helft van 1984 met een onderzoek begonnen in hoeverre verplaatsingsplannen reëel zijn. Ook is daarbij een (indicatieve) berekening gemaakt en overleg gevoerd met vertegenwoordigers van de Provincie en de Provinciale Directie voor de Volkshuisvesting.

Zoals eerder in deze toelichting is opgemerkt, heeft het overleg over Ofichem uiteindelijk een positief resultaat gehad: de verplaatsing is definitief. Het plan geeft thans de mogelijkheid aan de straatzijde een vijftal vrijstaande woningen te bouwen. Daarbij is zo goed mogelijk aangesloten bij het bestaande bebouwingspatroon.

Hierbij wordt uitgegaan van bouw in de vrije sector.

Deze mogelijkheid heeft de voorkeur gekregen boven een dichter bebouwen van het gebied (te sterke concurrentie voor het financieel toch al moeilijk uitvoerbare plan Boddeveld, stedenbouwkundig niet passend).

Op de plankaart is de gewenste situatie weergegeven.

Ten aanzien van de eventuele verplaatsing van de C.L.M. kan opgemerkt worden dat een dergelijke sanering op zichzelf gewenst blijft, maar dat thans de middelen daarvoor ontbreken.

Het plan bevat overigens wel een wijzigingsbevoegdheid waarmee op toekomstige ontwikkelingen kan worden ingespeeld (woningbouw in plaats van een bedrijfsbestemming indien dat in de verdere toekomst alsnog mogelijk wordt).

HOOFDSTUK 4: PLANBESCHRIJVING

Op grond van de doelstellingen van het vorige hoofdstuk is een verdere uitwerking per bestemming gemaakt. Deze zijn op de plankaart vastgelegd, terwijl in de voorschriften de bebouwings- en gebruiksregels zijn weergegeven. Daarop per bestemming nu de volgende toelichting.

1. Winkelcentrum

Deze bestemming komt voor aan de noordkant van de Schoolstraat en regelt de huidige specifieke situatie. Uitgangspunten voor de regeling zijn:

- het mogelijk maken van de diverse centrumfuncties (vooral winkels zijn thans aanwezig, maar de bestemmingsomschrijving is ruim van opzet en laat ook vormen van horeca, dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid toe);
- een flexibele regeling waarbij de aanwezige functies niet op hun plaats zijn vastgelegd (verwisselbaarheid is dus mogelijk);
- geen woonfunctie toestaan (het wonen past niet zo goed bij de aard van dit centrumgebied);
- beperkte uitbreidingsmogelijkheid bieden buiten het bebouwingsvlak (in principe is de bestaande situatie op de kaart aangegeven, maar bij gebleken behoefte kan een uitbreiding buiten het bebouwingsvlak - 100 m² per functie - worden toegestaan);
- het rekening houden met een achterontsluiting ten behoeve van aanvullende parkeergelegenheid (direct achter het postkantoor loopt een verbinding, die aansluiting kan geven op nog te maken parkeergelegenheid in de achtertuin van het gemeentehuis).

2. Gemengde bebouwing

Deze bestemming is op de kaart terug te vinden aan de zuidzijde van de Schoolstraat, aan de kruising Schoolstraat-Ambachtsstraat, op de hoek Schoolstraat-Brink en langs de Stationsstraat.

Deze bestemming komt dus voor langs twee van de belangrijkste centrumstraten. Wat wil het gemeentebestuur met deze bestemming? De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- menging van functies mogelijk maken
Momenteel wordt het gebied met de bestemming "gemengde bebouwing" gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies. Dat dient zo te blijven; daarom is in de bestemmingsomschrijving rekening gehouden met woonhuizen, ambachtelijke en dienstverlenende instellingen en bedrijven en winkels, terwijl ook een combinatie van functies mogelijk is.
- aantal winkels koppelen aan het D.P.O.
In het distributie-planologisch onderzoek dat voor de kom gehouden is, wordt rekening gehouden met bescheiden groeimogelijkheden in de winkels voor voedingsmiddelen. In de planvoorschriften (gebruiksbepalingen) is daar thans rekening mee gehouden.
- invulmogelijkheden aan de Stationsstraat
Naast het winkelcentrum aan de Stationsstraat biedt het plan de mogelijkheid de straatwand op te vullen: aan de noordzijde naast de spaarbank en aan de zuidzijde ter plaatse van de houten keet.

Binnen de bebouwingsregels van de voorschriften is daar één van de onder het eerste punt genoemde functies mogelijk. Gestreefd moet worden deze ruimtelijk zoveel mogelijk bij de omgeving te laten aansluiten.

-- extra bouwmogelijkheden voor bijzondere functies

Mag de totale oppervlakte aan bijgebouwen voor het wonen maximaal 50 m² bedragen, voor een winkel- of bedrijfsfunctie mag dat maximaal 150 m² zijn. Wel is zo'n, toch behoorlijke oppervlakte, gebonden aan een vrijstelling van burgemeester en wethouders die daarbij zullen letten op de bewoningssituatie in de omgeving en op de ruimtelijke situering. In enkele gevallen is de bestaande oppervlakte van de betreffende bedrijfsgebouwen groter dan 150 m². In dat geval is de bestaande oppervlakte vastgelegd.

3. Woonhuizen klasse A

De panden rond de Brink met als uitloper de Asserstraat, hebben door hun omvang en individuele bouwwijze een aparte bestemming gekregen. Deze bestemming "woonhuizen" heeft tot doel:

- gezien de aard van de bebouwing de woonfunctie te regelen in combinatie met dienstverlenende instellingen en/of bedrijven.
Deze regeling sluit goed aan bij de bestaande situaties, waar kantoren, praktijkruimten e.d. voorkomen (architectenbureau, dokterspraktijk, enz.). Ook nieuwe ontwikkelingen in die richting maakt het plan mogelijk. Voor bijzondere functies voorziet het plan in extra bouwmogelijkheden.
- de regeling af te stemmen op de individuele hoofdvorm (karakter van de Brink). In principe wordt uitgegaan van bebouwingsvlakken van 150 m², tenzij het bestaande vlak al groter is. Er is een uitbreidingsmogelijkheid van 10% van het bestaande bebouwingsvlak.

4. Woonhuizen klasse B

Deze bestemming treft men aan rond de uitlopers van de eigenlijke centrumstraten. Gezien de aard van de bebouwing en de ligging ervan, is bij deze bestemming van het volgende uitgegaan:

- de woonfunctie dient voorop te staan;
- daarnaast dient het wonen in combinatie met een bijzondere functie mogelijk te zijn in situaties waar dat thans al voorkomt;
- via vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders kunnen ook nieuwe bijzondere functies worden toegestaan, zoals kleinschalige winkel- en bedrijfsactiviteiten (neven- of hobbybedrijven);
- op de kaart zijn de bebouwingsvlakken per pand vastgelegd. Daarmee wordt het individuele bebouwingspatroon vastgelegd, van belang gezien het karakteristieke ruimtelijke beeld;
- de woningen hebben een uitbreidingsmogelijkheid van 10% gekregen. Aan bijgebouwen is een maximale oppervlakte van 50 m² toegestaan; het aantal is vrij, maar wel geldt als beperking dat een redelijke verhouding tussen het hoofdgebouw en de tuin gewaarborgd moet blijven. Het betreft hier de gebruikelijke bijgebouwenregeling van de gemeente, die ook in de uitbreidingsplannen is toegepast;
- een nieuwbouwmogelijkheid te Bonnen (perceel 3405).

5. Woonhuizen klasse C

Onder deze bestemming is de eerste fase gebracht van de invulling van het gebied Brink 3-5. Op de bij dit plan gevoegde verkavelingschets wordt de ruimtelijke indeling van het gebied globaal aangegeven.

De uitgangspunten zijn:

- langs de Brink wordt uitgegaan van enkele grotere woonblokken die aansluiten bij het bestaande beeld van de straat. De hoek van de Eexterweg en de Brink wordt gemarkeerd door een dubbel blok, op de twee zuidelijk daarvan gelegen terreinen wordt uitgegaan van enkele woonblokken. Per woonblok kunnen een vijftal appartementen worden ondergebracht, te realiseren in de vrije sector. Er wordt gemikt op een specifieke groep bewoners voor wie situering en bouwvorm aantrekkelijk is;
- de ontsluiting voor auto's zal op de Eexterweg plaatsvinden (zie ook de verkavelingsschets). Op de Brink komt alleen een pad uit;
- de verbinding Eexterweg-Asserstraat was in een vorig plan opgenomen. Hiertegen is destijds bezwaar gemaakt door de Nederlands-Hervormde Kerk. Het verenigingsgebouw staat daar namelijk. De Kroon heeft de Kerk in het gelijk gesteld. Een ontsluiting is nu nog mogelijk naar de Asserstraat, maar niet naar de Eexterweg en Naweg;
- aan het verbindingsweggetje vanaf de Eexterweg wordt met de bouw van enkele garageboxen rekening gehouden.

6. Woondoeleinden

De tweede fase van de invulling van het gebied Brink 3-5, is onder de bestemming woondoeleinden gebracht. Het is een globale bestemming die Burgemeester en Wethouders kunnen uitwerken binnen de regels die de Raad daarvoor vaststelt (procedure op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening). De uitwerking zal gebeuren met de bij dit plan gevoegde schets als leidraad.

7. Manege/horeca

Aan de Brink vindt men een manege, ondergebracht in een oorspronkelijke boerderij. De combinatiebestemming "manege/horeca" regelt het bestaande gebruik. Gezien het karakteristieke hoofdgebouw is in principe de bestaande situatie op kaart vastgelegd. Er is namelijk geen uitbreidingsbehoefte bekend. Mocht er in de toekomst een uitbreidingsbehoefte bestaan, dan kan via een aparte vrijstellingsprocedure extra ruimte worden gereserveerd. De gemeente gaat ervan uit dat het terrein ten noorden van het bedrijf in combinatie met groen als parkeergelegenheid wordt ingericht. Uitwerking kan volgen in het kader van het Dorpsvernieuwingsplan.

8. Horeca

Deze bestemming regelt de bestaande horecabedrijven in het plangebied: hotel Braams, een pension en het caférestaurant Adolfs aan de Asserstraat. Vanuit de bedrijven zijn momenteel geen uitbreidingswensen bekend. Het bedrijf aan de Asserstraat heeft overigens onlangs aan de achterzijde met zaalruimte uitgebreid en heeft daarnaast ruimtelijk nauwelijks verdere mogelijkheden.

De bebouwingsvlakken zijn gezien vorenstaande op de aanwezige situatie afgestemd; wel is ten behoeve van de bedrijfsuitoefening in de sfeer van de bijgebouwen extra ruimte geschapen, terwijl ook een bescheiden uitbreiding buiten het bebouwingsvlak toegestaan is. Het beleid is erop gericht een verdere verspreiding van bars te voorkomen.

9. Agrarische bedrijven

Binnen het plangebied komen nog diverse agrarische bedrijven voor. Het gemeentebestuur stelt zich op het standpunt, dat deze bedrijvigheid hoort bij het karakter van Gieten en ook planologisch positief benaderd dient te worden.

Daarnaast is er sprake van een specifieke situatie die niet te vergelijken is met een agrarische bedrijfsvestiging in het buitengebied (ligging binnen een gebied met woningen en voorzieningen, vaak grote afstand tot het land, kleine huiskavel).

Uit hoofdstuk 1 is gebleken dat slechts een klein aantal bedrijven (circa 20%) in de nabije toekomst zijn functie zal beëindigen.

Voor het overige zullen de bedrijven, zeker binnen de planperiode, hun bedrijfsvoering voortzetten; een verplaatsing naar het buitengebied - zo die al gewenst was - is niet te verwachten, gezien het feit dat de ruilverkaveling is afgerond.

Gezien het bovenstaande is de bestemming "agrarische bedrijven" gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- de bestaande hoofdgebouwen vastleggen, ook al gezien hun beeldbepalende ruimtelijke betekenis;
- de daarachter liggende bedrijfsgebouwen zijn geregeld binnen een op de kaart aangegeven "bedrijfsgebouwengebied". Dit gebied biedt bovendien enige ontwikkelingsruimte;
- mocht er in de toekomst een uitbreidingsbehoefte ontstaan, dan kan via een aparte vrijstellingsprocedure extra ruimte worden gereserveerd. Naar de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven is door het Landbouwschap een onderzoek gedaan; op de resultaten daarvan wordt in hoofdstuk 5 teruggekomen;
- gezien de bewoningssituatie in de directe omgeving zijn geen veredelingsbedrijven toegestaan en worden bovendien beperkingen gesteld aan de intensieve veehouderij; via een vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders kan slechts een beperkte veredelingstak worden toegestaan. Het Rijk heeft hierover normen gegeven, die ervan uitgaan dat in woongebieden geen veredelingsbedrijven worden toegestaan.

Een bijzonder punt in de regeling is nog, dat het kamperen-bij-de-boer in de vorm van caravans niet wordt toegestaan, gezien aard en functie van de kom. Op grond van de nieuwe Kampeerwet zullen hier te zijner tijd nadere regels voor gelden.

10. Bedrijven

De nijverheids- en dienstverlenende bedrijven zijn onder een aparte bedrijfsbestemming geregeld.

In de bestemmingsomschrijving wordt op twee manieren op het milieu-aspect ingegaan:

- bedrijven die veel lawaai zouden produceren (de categorie A-inrichtingen volgens de Wet Geluidhinder) zijn uitgesloten;
- voor de toegestane bedrijfstvormen is de huidige situatie uitgangspunt geweest. De relatie is daarbij gelegd met de "positieve" lijst weergegeven door middel van de Staat van inrichtingen (zie bijlage 1 bij de voorschriften). In deze staat zijn bedrijfstvormen aangegeven, die binnen de bedrijfsbestemming zijn toegestaan. Naar de mate van milieuhinder wordt uitgegaan van een zesdeling. Daarbij zijn bedrijven categorie 1 tot en met 3 toelaatbaar in, bij of aan de rand van woonwijken. Categorie 4-bedrijven dienen gescheiden te zijn van woongebieden en er op enige afstand van te liggen, terwijl bedrijven in de categorieën 5 en 6 op bedrijfsterreinen op grote afstand van woongebieden moeten komen.

Voor de situatie van Gieten doet zich hierbij het probleem voor, dat diverse bedrijven in de dorpskom aanwezig zijn, die volgens de richtlijnen van milieuhygiëne in categorie 4 vallen (aannemer, constructiewerkplaats, herstellinrichting voor auto's, transportbedrijf) en zelfs twee die onder categorie 5 vallen (een chemisch bedrijf en een bedrijf voor onder meer de opslag van kunstmest en bestrijdingsmiddelen).

Volgens de normen horen dit soort bedrijven buiten de dorpskom; zoals in hoofdstuk 3 is uiteengezet wordt het chemisch bedrijf Ofichem verplaatst; de C.L.M. is vooralsnog gehandhaafd.

Daarnaast komen er binnen de categorie 4 bedrijven voor, die gezien hun kleinschalige aard wel in een dorpskom zijn in te passen.

Gezien het bovenstaande zijn:

- categorie 1- en 2-inrichtingen zonder meer toegestaan;
- bestaande bedrijven in een andere categorie geregeld door middel van aparte aanduidingen (geen verdere verwisselbaarheid, tenzij het bedrijven zonder milieuhinder betreft);
- vrijstellingsregels opgenomen voor categorie 3-bedrijven of voor niet in de lijst genoemde, maar toch vergelijkbare bedrijfstvormen.

De uitgangspunten voor de regeling van deze bedrijven zijn:

- het in principe bestemmen op de huidige omvang.
Er is weinig behoefte aan uitbreiding bekend;
- een mogelijkheid reserveren voor een toekomstige uitbreiding, maar dan via een vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders;
- de bij de bedrijven behorende woning, die in de regel aan de straatkant staat, is buiten het bebouwingsvlak gehouden en heeft een woonbestemming gekregen (er is dus geen verwisselbaarheid toegestaan, dit in verband met de bewoningssituatie).

11. Bijzondere bebouwing

Al naar gelang hun functie worden de voorzieningen in het plan in een vijftal klassen onderscheiden:

- I. religieuze doeleinden: de Nederlands-Hervormde kerk aan de Brink en de Gereformeerde kerk aan de Schoolstraat;

- II. onderwijsdoeleinden: de basisschool aan de Bonnen;
- III. sociaal-culturele en recreatieve doeleinden: het sociaal-cultureel centrum annex peuterspeelzaal aan de Brink, de gymnastiekzaal De Wendeling en het clubgebouw bij de ijsbaan, beide aan de Boddeveld;
- IV. sociaal-medische doeleinden: de gebouwen voor maatschappelijke dienstverlening en fysiotherapie aan de Brink en het bejaarden-centrum Dekelhem aan de Boddeveld;
- V. overheidsdoeleinden en aanverwanten: de gebouwen van het gemeentehuis aan de Brink, het waterschapskantoor aan de Asserstraat, het gebouw van de brandweer aan de Spekstoep en een bankgebouw aan de Asserstraat.

De uitgangspunten voor de regeling van deze functies zijn:

- het in principe regelen van de bestaande situatie, omdat deze het beste aansluit bij de huidige situatie en de toekomstverwachtingen, zoals onder meer uit het Welzijnsplan en de onderwijsplanning blijkt;
- rekening houden met een mogelijke uitbreiding van het bejaardencentrum in de hoogte.

12. Molen

De molen aan de Naweg heeft een specifieke bestemming gekregen.

De bedoeling van de regeling is tweërlei: de ruimtelijke hoofdvorm beschermen en de aanwezige gebruiksvormen (opslag, molenfunctie) regelen.

13. Openbare nutsgebouwtjes

De aanwezige nutsvoorzieningen zoals transformatorstations, gemaalgebouwtjes e.d. worden geregeld onder de bestemming "openbare nutsgebouwtjes".

14. Verkooppunt van motorbrandstoffen

Binnen deze bestemming was een onderscheid noodzakelijk tussen enerzijds de benzineverkooppunten en anderzijds het station aan de Boddeveld waar L.P.G.-gas wordt verkocht. Met het oog op risico-aspecten is voor het laatste een aparte aanduiding toegepast. De Inspectie Volksgezondheid (Milieuhygiëne) heeft gemeenten hierover voorlopige normen toegestuurd, waarbij ervan uitgegaan wordt, dat verkooppunten voor L.P.G. niet in de directe woonomgeving worden gesitueerd. Wat dat betreft zou in een nieuwe situatie zo'n station op de huidige plaats niet meer gebouwd mogen worden. Het station dateert echter van vóór de normen en verplaatssing is - bij het ontbreken van voldoende middelen - niet reëel. Overigens heeft de gemeente zelf samen met de exploitant gezocht naar een zo aanvaardbaar mogelijke oplossing en daarbij gekozen voor een situering achter het garagebedrijf.

15. Parkeerterrein

Ook in deze bestemming is een tweedeling gemaakt:

- het terrein met een categorie A-aanduiding regelt de stallingsgelegenheid voor de bussen met bijbehorend kantoor aan de Eexterweg;

- het terrein met een categorie B-aanduiding geeft een mogelijkheid voor een parkeerterrein tegenover de supermarkt aan de Heetkamp.

Voor het overige kunnen de parkeerplaatsen binnen de bestemming "wegen" gerealiseerd worden.

16. Agrarische doeleinden

Deze bestemming geeft een regeling voor open terreinen grenzend aan de centrumbebouwing. Deze zijn in de regel als agrarische cultuurgrond in gebruik. Bebouwing is op deze gronden niet toegestaan. Binnen de bestemming agrarische doeleinden komt in Bonnen een terrein voor van een voormalige havezate. In het Streekplan Oost- en Zuidoost-Drenthe heeft dit gebied de aanduiding "agrarisch gebied met hoge landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde" gekregen. Omdat het tevens om een archeologisch monument gaat, geeft het bestemmingsplan naast een agrarische bestemming tevens de toevoeging "hoge landschappelijke, natuur- en cultuurwetenschappelijke waarde". De bescherming is geconcretiseerd door het opnemen van een aanlegvergunning voor het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden, alsmede voor het verwijderen van boombeplanting en het aanbrengen van oppervlakte-verhardingen.

17. Sport- of speelterrein

Deze bestemming heeft betrekking op de ijsbaan aan het Boddeveld en op een bestaand speelterrein aan de Hanebijtershoek. Gezien zijn enigszins achteraf ligging functioneert laatstgenoemd terrein niet optimaal. In het kader van het Dorpsvernieuwingsplan kan dit onderwerp nader bekeken worden. De gemeente gaat er overigens van uit dat hier geen cross-terrein dient te komen.

Binnen de planvoorschriften is een vrijstellingsbepaling opgenomen tot maximaal 250 m² aan bebouwing. De intentie daarvan is dat - indien de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast ten behoeve van de bouw van aanleunwoningen, zie punt 21.C. van de toelichting - herbouw van de bestaande accommodatie mogelijk moet zijn. In dat geval kan het ook mogelijk zijn dat uit functionele overwegingen niet alle functies (kassa, kantine, beheer en onderhoud) meer worden gecombineerd, maar dat met enkele kleinere gebouwen wordt gewerkt. Tegen die achtergrond is de vrijstellingsbepaling opgenomen.

18. Groenvoorzieningen en bebossing

Deze bestemming regelt de groenvoorziening die in het kader van de Ruilverkaveling is aangelegd achter de Ambachtsstraat en Bonnen. Ook enkele plaatselijk voorkomende groenvoorzieningen worden onder deze bestemming geregeld (de openbare groenvoorzieningen langs de straten worden binnen de bestemming "wegen/openbare ruimten" geregeld).

19. Wegen/openbare ruimten

Deze bestemming regelt de straten in het plangebied met bijbehorende paden en trottoirs, parkeerplaatsen, boombeplanting, groenvoorzieningen e.d. De bestemming is ruim gehouden, zodat ruimte wordt geboden voor mogelijk gewenste herinrichtingsmaatregelen of veranderingen die kunnen voortvloeien uit het Dorpsvernieuwingsplan.

20. Waardevolle boombeplanting

In hoofdstuk 2, waar een ruimtelijke beschrijving van Gieten is gegeven, is al ingegaan op de waardevolle boombeplanting die in het dorp voorkomt. Zo zijn de bomen aan de Brink, de Asserstraat en het Boddeveld, aan te merken als karakteristiek voor een esdorp. Dergelijke waardevolle boombeplanting wordt thans beschermd door de (aanvullende) bestemming "waardevolle boombeplanting". Ten behoeve van de bescherming is in de planvoorschriften een aanlegvergunning opgenomen ten aanzien van het verwijderen van bomen.

21. Algemene bepalingen

Vrijstellingsbepalingen

A. Vrijstellingsbepalingen per bestemming

Per bestemming zijn diverse vrijstellingsbepalingen opgenomen waarvan enkele een nadere toelichting behoeven:

- binnen verschillende bestemmingen is een vrijstelling opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen tot aan het verlengde van de gevelbouwgrens. De criteria hierbij zijn, dat de bewoningssituatie en de ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast. Daarbij zal erop worden gelet, dat de bijgebouwen zich in hun situering en hoofdvorm zoveel mogelijk zullen voegen naar de aanwezige hoofdvorm, zodat een zo goed mogelijke ruimtelijke afstemming ontstaat;
- tevens is binnen verschillende bestemmingen een vrijstellingsbepaling opgenomen voor het bouwen buiten het bebouwingsvlak ten behoeve van een uitbreiding van de gebouwen.
Omdat van tevoren niet bepaald is waar een eventuele uitbreiding plaatsvindt (dat zal mede afhangen van de concrete behoefte van dat moment) is ten behoeve van een goede begeleiding bepaald dat de ruimtelijke structuur niet onevenredig wordt aangetast. Ook hier geldt weer dat nieuwbouw zoveel mogelijk moet aansluiten bij de bestaande situering en hoofdvorm.

B. Algemene vrijstellingsbepalingen

Aan de voorschriften zijn algemene vrijstellingsbepalingen toegevoegd. Naast enkele bepalingen die tot doel hebben de flexibele toepassing te verhogen, gaat het hier om bepalingen die betrekking hebben op:

- een regeling waarbij onder zekere voorwaarden windmolens zijn toegestaan;
- een regeling voor zend- en ontvangmasten;
- een verruiming van maten en bepalingen in de voorschriften (tot 10%);
- een verhoging van de andere bouwwerken.

C. Wijzigingsbevoegdheden

In de voorschriften zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen: de bevoegdheid van Burgemeester en wethouders om binnen door de Raad in het plan vastgestelde regels enkele wijzigingen toe te passen.

Het gaat om de volgende:

- de mogelijkheid om vrijkomende agrarische bedrijven te bestemmen voor een woon- of bedrijfsfunctie; zie ook hoofdstuk 6.
- de mogelijkheid om de bestemming "bedrijven" (bedrijfsvestiging C.L.M.) te bestemmen voor woondoeleinden; zie ook hoofdstuk 6.
- de mogelijkheid voor een verhoging van zend- of ontvangmasten.
- de mogelijkheid voor een verhoging van windmolens.
- de mogelijkheid voor de bouw van aanleunwoningen.

Deze wijzigingsbevoegdheid verdient nadere toelichting. Door de Stichting Bejaardenhuisvesting Gieten is het verzoek gedaan om in Gieten een aantal aanleunwoningen te bouwen. Er is namelijk een toenemende behoefte aan woningen voor bejaarden die langer op zichzelf willen blijven wonen, maar daarnaast ook gebruik willen maken van een aantal voorzieningen. Een dergelijke woonvorm ontbreekt in Gieten, waar momenteel de Stichting Bejaardenhuisvesting Gieten zich bezighoudt met de intramurale woonvorm in de vorm van het bejaardenverzorgingstehuis "Dekelhem". Verschillende locaties worden thans op hun mogelijkheden onderzocht. Omdat er nog geen definitieve plannen gereed zijn, geeft het plan via een afzonderlijke procedure de mogelijkheid om te zijner tijd in te spelen op de behoefte aan aanleunwoningen. In de wijzigingsprocedure zijn maximum-regels gegeven ten aanzien van het aantal te bouwen woningen en de hoofdvorm. Omdat de definitieve plaats van de woningen nog vastgesteld moet worden, is op de plankaart een ruim gebied rond het bejaardencentrum aangegeven, waarbinnen een nadere keuze kan worden gedaan.

Daarbij zal worden gelet op:

- * een goede relatie met "Dekelhem";
 - * de relatie met omliggende functies;
 - * voldoende afstand ten opzichte van het L.P.G.-station;
 - * een goede ontsluiting;
 - * de financiële uitvoerbaarheid.
- de mogelijkheid van een doorstreek van de Ambachtsstraat naar de raadszaal. Hierover kan het volgende opgemerkt worden. Bij de verkoop van pand Brink 14 in 1980, heeft de gemeenteraad besloten een strook grond in eigendom te houden, om daarmee de bedoelde verbinding mogelijk te maken.
- In deze mogelijkheid wordt thans planologisch voorzien door het opnemen van een daarvoor beoogde wijzigingsprocedure. Bij realisering van de doorsteek ontstaat er een "verkeerscircuit". De parkeergelegenheid achter het gemeentehuis wordt dan vanaf de Ambachtsstraat bereikbaar, met als gevolg dat er een verwisselbaarheid en beter gebruik van de ruimtelijke mogelijkheden wordt gecreëerd. Er ontstaat dan een betere bereikbaarheid van de openbare gebouwen aan de Brink en de winkelvoorzieningen in de Schoolstraat.
- Bovendien wordt bij realisering van de doorsteek tevens de openbaarheid van het gebied rondom de raadszaal en het gemeentehuis vergroot. De gemeentegebouwen kunnen bij een dergelijke grotere openbaarheid beter functioneren als gemeenschapshuis.

Aangezien de ideeën met betrekking tot de doorsteek nog veel nadere uitwerking behoeven - dit zal gebeuren in het kader van de herinrichtingsplannen van de Brink en omgeving - is de aanleg van de doorsteek c.a. thans gekoppeld aan een wijzigingsprocedure.

- er is ten slotte een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de ponyweide, die binnen de bestemming "manege/horeca" valt, voor een deel (maximaal 50%) als parkeerterrein te gebruiken. De achtergrond daarbij is het volgende.

De ponyweide had aanvankelijk de bestemming "parkeerterrein" gekregen, een bestemming die voortvloeide uit de parkeerproblemen rond de Brink. Door middel van herinrichting zal er een oplossing voor het parkeerprobleem rond de Brink gevonden moeten worden. Mocht uit de herinrichtingsplannen van de Brink en omgeving blijken dat de parkeerproblemen in voldoende mate of grotendeels kunnen worden opgelost binnen de Brink zelf en door een beter gebruik van de bestaande mogelijkheden (parkeerterrein gemeentehuis en ponybar), dan zal de ponyweide helemaal niet of slechts gedeeltelijk als parkeerterrein hoeven worden aangewend.

Met andere woorden: de realisatie van de bestemming parkeerterrein is nog onzeker. De realisatie is afhankelijk van:

- * de vraag óf de ponyweide nodig is voor het oplossen van de parkeerproblemen én zo ja
- * de mate waarin de ponyweide nodig is voor het oplossen van die parkeerproblemen.

Gelet op bovenstaande overwegingen en gelet op binnengekomen bezwaren tegen de bestemming "parkeerterrein", heeft de gemeenteraad besloten om de ponyweide de bestemming "manege/horeca" te geven en voor het terrein een wijzigingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van het parkeren, met als voorwaarde dat het terrein voor maximaal 50% parkeerterrein mag worden.

Bij alle hiervoor genoemde wijzigingsbevoegdheden wordt de procedure op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevolgd, met de mogelijkheid voor indiening van bezwaarschriften en een goedkeuringsprocedure bij Gedeputeerde Staten.

HOOFDSTUK 5: OVERLEG MET DE BEVOLKING

Het gemeentebestuur van Gieten heeft in de maand januari 1984 het overleg met de bevolking gevoerd over het ontwerp van het bestemmingsplan. Daarvoor werden de volgende stappen ondernomen:

- a. In het huis-aan-huis verspreide blad "De Schakel" werd op 11 januari 1984 het overleg met de bevolking gevoerd over het ontwerp van het bestemmingsplan.
Daarin werden de uitgangspunten van de gemeente weergegeven en een toelichting versterkt op de bestemmingen in de centrumbebouwing. verder werd in dat artikel in het kort de betekenis van een bestemmingsplan aangegeven en werd de te volgen procedure uiteengezet.
- b. Op 17 januari werd er een zogenaamde "zitdag" gehouden.
Daar werd over het plan van gedachten gewisseld met de ondernemersvereniging Gieten en met een aantal individuele burgers.
Hieronder wordt daarui de consequenties voor het bestemmingsplan weergegeven.
- c. In de eerste helft van januari lag een ontwerp-plankaart met een notitie met beleidsuitgangspunten en een toelichting op de gemeentesecretarie ter inzage; inwoners van Gieten werden op die manier in de gelegenheid gesteld om de plannen wat uitvoeriger te bestuderen dan in het kader van het krantenartikel mogelijk was.

Ten aanzien van de gevolgen van het overleg op het bestemmingsplan (b.) kan samengevat het volgende worden opgemerkt.

Overleg ondernemersvereniging

Het overleg met de ondernemersvereniging werd in de vorm van een uitvoerig verslag reeds ter kennis gebracht aan de betrokkenen.
In de vergadering is reeds een nadere toelichting gegeven op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor de middenstanders en op welke manier het gemeentebestuur een afweging van de verschillende belangen heeft gedaan.
Die belangenafweging is ook uitgebreid weergegeven in deze - integrale - toelichting.

De ondernemers wezen er nog op, dat men één punt miste: wil Gieten de centrumfunctie goed kunnen vervullen, dan zal de weg Eext-Gieten verhard moeten worden.

Reactie: In het kader van het gemeentelijk maatregelenplan voor de dorpsvernieuwing, is door de gemeente aangegeven dat een verharding van de verbinding binnen het dorpsvernieuwingsprogramma bekeken moet worden.

Overleg particulieren

Ook de particulieren die gebruik hebben gemaakt van de "zitdag" zijn in de vergadering en - bij vragen - via een brief uitgebreid geïnformeerd over het bestemmingsplan.

De volgende punten kunnen voor het bestemmingsplan worden aangehaald:

- Brink 3-5: de eigenaren van een deel van het gebied (sectie E, nummer 3985) bleken zeer ingenomen met het plan hier bouwmogelijkheden te creëren.
- Bouwmogelijkheid Bonnen 32-36: het gemeentebestuur vindt in meerderheid dat hier tussen geen bouwmogelijkheid dient te komen. Datzelfde geldt voor het zogenaamde "lepa"-terrein (sectie G 492).
- Regeling waardevolle boombeplanting: de landschappelijk waardevolle bomen zijn in het plan geregeld. Dat geldt ook voor de bomen achter het gemeentehuis; uitbreiding van dat laatste is aan die kant dan ook niet meer mogelijk.
- Hotel Braams: er zijn nog geen concrete uitbreidingsplannen bekend. Hieromtrent zal nader overleg plaatsvinden. Wat het bestemmingsplan betreft, kan opgemerkt worden, dat het bestaande gebouw door middel van een bebouwingsvlak is geregeld en dat via een aparte vrijstellingsprocedure ingespeeld kan worden op een toekomstige ontwikkeling. Deze is uiteraard wel gebonden aan een aantal criteria, die burgemeester en wethouders bij de vrijstelling hanteren.
- Hengstenhouderij Bonnen 19: in het plan is het huidige gebruik gelegaliseerd; andere vormen van intensieve veehouderij zijn ter plaatse niet mogelijk.
- Bedrijf Ofichem: zie hiervoor hoofdstuk 3.
- Spekstoep 12/14: in het bestemmingsplan is thans rekening gehouden met de functie van pand nummer 14 (woning) en met de uitbreidingsmogelijkheden van het pand nummer 14.

Overleg landbouwers

In het kader van het overleg met de bevolking werd op 16 februari 1984 namens de betrokken landbouwers een reactie gestuurd door het Landbouwschap, de Gewestelijke Raad voor Drenthe.

In de brief werd aangegeven, dat alle bestaande bedrijfsgebouwen positief bestemd zouden moeten worden en dat daarnaast ruime ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande landbouwbedrijven moesten worden gecreëerd. In overleg met betrokkenen deed het Landbouwschap ten behoeve daarvan een voorstel.

De regeling voor de agrarische bedrijven is nogmaals nagegaan en in het bestemmingsplan is de volgende lijn aangehouden:

- de oorspronkelijke, en nog vaak karakteristieke boerderijen, zijn afzonderlijk bestemd. Naast de agrarische functie worden de ruimtelijke waarden aldoende beschermd;
- er is een bedrijfsgebouwen-gebied aangegeven, waarmee in ieder geval de bestaande gebouwen worden geregeld en dat tevens ontwikkelingsruimte biedt, die op de bestaande bebouwing aansluit;
- mocht dat voor de verdere toekomst (de planperiode is in principe 10 jaar) niet voldoende zijn, dan kunnen burgemeester en wethouders via een vrijstelling meer aan bedrijfsbebouwing toestaan.

In principe is daarbij zoveel mogelijk aangesloten op het aanwezige bouwperceel, maar er wordt van uitgegaan, dat dit niet volledig met bedrijfsbebouwing wordt volgebouwd. Immers, het gemeentebestuur dient in het kader van de ruimtelijke ordening zowel rekening te houden met de agrarische bedrijfsbelangen als ook met de bewonings-situatie in het dorpsgebied. De afweging daarvan levert een keuze op, die in het bestemmingsplan vertaald wordt.

Dat betekent concreet dat niet de volledige bouwpercelen mogen worden volgebouwd (maar overigens wel een ruim percentage daarvan) en dat ingeval van verdergaande uitbreidingsplannen (buiten het al aangegeven bedrijfsgebouwengebied) de plaats van de bebouwing mede getoetst zal worden op mogelijke hinder voor de bewoningssituatie in de nabije omgeving.

De conclusie uit het bovenstaande kan zijn dat het bestemmingsplan op zich ruime mogelijkheden voor de landbouwers in de dorpskom biedt, maar dat in gevallen van omvangrijke uitbreiding een nadere toetsing aan andere belangen dient plaats te vinden. In het vrijstellingenbeleid zal met name gelet worden op de woonbestemmingen in de omgeving en op het aspect van milieuhinder.

HOOFDSTUK 6: OVERLEG MET DIENSTEN VAN RIJK EN PROVINCIE

1. De Provinciale Planologische Commissie

Het ontwerp-bestemmingsplan Gieten-centrum werd behandeld in de Commissie voor Gemeentelijke Bestemmingsregelingen, onderdeel van de Provinciale Planologische Commissie. De Commissie gaf haar reactie op het ontwerp bij brief van 26 maart 1985 (zie bijlage 1 bij de toelichting).

Algemene reactie

Voordat ingegaan wordt op de in de brief van de Commissie genoemde punten, is het goed om een algemene reactie te geven. Uit de brief van de Commissie blijkt een aantal verschillen van mening met veelal dezelfde strekking. Die verschillen zijn niet zozeer planologisch van aard (hoewel ook aanwezig), maar hebben veeleer met een verschil in benadering te maken.

Een belangrijk uitgangspunt bij het maken van de recente bestemmingsplannen van Gieten (Boddeveld en Centrum) is het streven naar een grotere soepelheid in regels. De gemeente wil daarmee vlot en passend kunnen inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen, die nu - bij het maken van het plan - niet of maar ten dele kunnen worden voorzien.

Dat betekent dat voor die ontwikkelingen - voor zover ze op zich passen binnen de beleidsdoelstellingen - ruimte is geboden door middel van vrijstellingsregels, uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheden.

In feite gaat het hier om een zekere verschuiving van materiële rechtszekerheid (het plan geeft al aan wat mag en wat niet mag) naar procedurele rechtszekerheid (nieuwe activiteiten zijn via aparte procedures mogelijk).

Een voorbeeld kan dit illustreren: voor een bedrijf is niet zeker of er in de toekomst uitbreiding zal plaatsvinden, wáár deze moet plaats vinden en in welke omvang. In het bestemmingsplan is de volgende werkwijze gevolgd:

- het bestaande bedrijf is bestemd;
- enige uitbreidingsruimte is aansluitend op de bestaande bebouwing mogelijk om aan een eerste behoefte te voldoen (uitbreiding is ook mogelijk bij concrete plannen);
- voor toekomstige uitbreidingen mag buiten het bebouwingsvlak worden gebouwd via een vrijstellingsprocedure.

Bij de vrijstellingsprocedure is een aantal toetsingscriteria opgenomen, die waarborgen dat aan de verschillende belangen voldoende aandacht wordt besteed en tot een zorgvuldige keuze wordt gekomen:

- de belangen van het bedrijf: de noodzaak voor uitbreiding moet worden aangetoond;
- de belangen/rechtszekerheid van omwonenden: de bewoningssituatie in de omgeving van het bedrijf mag niet onevenredig worden benadeeld;
- de algemene belangen: de stedenbouwkundige structuur en de verkeersveiligheid mogen niet in onevenredige mate worden aangetast.

Vinden belanghebbenden dat hun belangen niet (voldoende) tot recht komen, dan staat hun beroep open. Er is dus sprake van een "uitgestelde beslissing", hetgeen het bovenstaande voorbeeld laat zien.

Het bestemmingsplan bevat in dit geval nu niet al de beslissing waar en in welke mate een bedrijf moet uitbreiden (materiële rechtszekerheid), maar geeft wel aan dat via toetsing toekomstige uitbreidingswensen aan een aantal voorwaarden kunnen worden beoordeeld (procedurele rechtszekerheid).

De flexibiliteit in de planvoorschriften is, al naar gelang de zwaarte van de activiteit, vorm gegeven door het opnemen van vrijstellingsbevoegdheden (deze horen volgens artikel 15 W.R.O. thuis bij Burgemeester en Wethouders) en van wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheden (ook hier gaat het volgens artikel 11 W.R.O. om een bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders, maar er is een aparte procedure met terinzagelegging en goedkeuring door Gedeputeerde Staten vereist).

Bij beide bevoegdheden van Burgemeester en Wethouders stelt de gemeenteraad de regels vast, waarbinnen vrijstelling dan wel wijziging moet/kan plaatsvinden.

Hiervoor is al betoogd dat het vooral de wijze van benaderen is, die tot een aantal meningsverschillen met de Provinciale Commissie heeft geleid. Daarnaast moet echter ook vastgesteld worden, dat over een aantal van belang zijnde beleidsdoelstellingen geen principieel verschil van mening bestaat.

Toch mag de gemeentelijke benadering zeker verdedigbaar worden geacht, gelet op de goede afweging die eraan ten grondslag ligt.

Bovendien past ze goed in de huidige ontwikkelingen: de aanpassingen in de Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, die naar verwachting in 1986 in werking zullen treden, geven immers aan gemeenten de mogelijkheid om te werken met minder gedetailleerde planvoorschriften.

We bepalen ons nu tot de behandeling van de afzonderlijke opmerkingen van de Commissie voor Gemeentelijke Bestemmingsregelingen.

De opmerkingen van de Commissie worden hieronder in dezelfde volgorde als in de brief beantwoord.

Toetsing Streekplan Oost- en Zuidoost-Drenthe

De Commissie zegt, dat Gieten in het Streekplan als cultuurhistorisch waardevolle kern is aangeduid. Het bestemmingsplan heeft weliswaar de intentie de karakteristiek van Gieten te conserveren, maar de Commissie vindt dat dat niet op voldoende wijze is gebeurd. Zij wijst op de volgende punten:

- a. karakteristieke panden en monumenten behoeven bijzondere aandacht;
- b. bouwen van bijgebouwen bij dit soort panden moet zorgvuldig gebeuren naar locatie en vormgeving;
- c. de uitbreidingsmogelijkheden van de panden zelf moeten eveneens met de nodige zorgvuldigheid worden aangegeven.

Reactie: In het ontwerp van het bestemmingsplan werden zeker de cultuurhistorische waarden van Gieten erkend. In hoofdstuk 2.C. werd met name ingegaan op structurele kenmerken als bebouwingspatroon en patroon van open ruimten als typische kenmerken van een Drents esdorp.

De Commissie wijst eveneens op individuele karakteristieke panden, die samen ook weer bijdragen tot het dorpsbeeld.

Deze waarden zijn uitdrukkelijk in het plan vertaald, voor zover het gaat om de meer structurele waarden. Zo is de incidentele, welhaast argeloze situering van de panden rond de Brink door middel van bebouwingsvlakken vastgelegd, zijn de bebouwingskenmerken (hoogte, dakvorm) aangegeven, zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwbouw met de nodige waarborgen omgeven en kan de plaats voor nieuwe bijgebouwen zorgvuldig worden begeleid.

In het kader van dit bestemmingsplan lijkt het belangrijker om deze structurele kenmerken te beschermen, dan de meer individuele, waarop de Commissie doelt. Een afzonderlijke bestemming voor karakteristieke panden wordt dan ook niet gewenst geacht, temeer omdat Gieten ook geen beschermd dorpsgezicht is. Individuele waarden worden bovendien ook wel anderzins beschermd: voor wettelijk aangewezen monumenten via de Monumentenwet en voor andere ruimtelijk waardevolle panden via het Welstandstoezicht.

De meer uitdrukkelijke bescherming waar de Commissie voor pleit, is daarnaast als volgt gestalte gegeven:

- binnen de daarvoor in aanmerking komende bestemming (woonhuizen, klasse A, met name voorkomend rond de Brink) is in de bestemming tevens het behoud van de stedenbouwkundige karakteristiek van Gieten verwerkt, met name waar het de toepassing van de nadere eisen aan bouwactiviteiten betreft en waar het gaat om de toepassing van vrijstellingen.
- het betreffende begrip "ruimtelijke structuur", dat ook in andere bestemmingen voorkomt, is thans in de voorschriften gedefinieerd ("het samenstel van de waardevolle ruimtelijke kenmerken, dat bepalend is voor de stedenbouwkundige structuur van het plangebied, zoals omschreven in hoofdstuk 2.B. van de toelichting, die voor dat gedeelte deel uitmaakt van de voorschriften").

Ook bij de gemeentelijke bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, zijn ten behoeve van de ruimtelijke structuur bepalingen opgenomen ten aanzien van de goothoogte en dakhelling van de hoofd- en bijgebouwen en met betrekking tot de plaats van bijgebouwen.

Dit laatste punt brengt ons tevens op het voorstel van de Commissie om bijgebouwen slechts bij vrijstelling toe te staan.

Het gemeentebestuur vindt dit te ver gaan, zeker gezien het in de aanhef gestelde over een vermindering van regelgeving.

De bebouwingsbepalingen geven op zich al garanties voor de plaats van bijgebouwen (weliswaar "beschreven" en niet op kaart vastgelegd); daarnaast kunnen, zoals gezegd, Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen aan de plaats van bijgebouwen.

De Commissie merkt verder op dat een aantal groepen van bomen (Brink, Asserstraat, Boddeveld) is aan te merken als karakteristiek voor een Drents esdorp.

Reactie: Ook in de plantoelichting (hoofdstuk 2.A.) is de waarde van de karakteristieke boombeplanting aangegeven. De door de Commissie bedoelde bomen zijn thans eveneens beschermd door de bestemming "waardevolle boombeplanting"

De Commissie zegt dat het terrein van de voormalige havezate aan de Bonnen in het Streekplan als "agrarisch gebied met hoge landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde" is aangeduid en een archeologisch monument is in de zin van de Monumentenwet. Gepleit wordt dan ook voor een bestemming die de waarden van het terrein voldoende beschermt.

Reactie: In het ontwerp van het plan hadden de betreffende gronden de bestemming agrarische doeleinden gekregen. Bebouwing was daarin al niet mogelijk, maar om de waarden van het gebied uitdrukkelijker aan te geven, is het advies van de Commissie gevolgd door aan het betreffende agrarische gebied de toevoeging "hoge landschappelijke, natuur- en cultuurwetenschappelijke waarde" te geven.

De bescherming is geconcretiseerd door het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor:

- het afgraven en ophogen van gronden (ter behoud van het reliëf);
- het egaliseren van gronden (idem);
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- het verwijderen van boomwallen.

De laatste aanlegvergunning, reeds in het ontwerpplan opgenomen, beschermt de boomwal rond het gebied en maakt derhalve een afzonderlijke bestemming (zoals de Commissie bepleit) niet nodig.

De Commissie dringt erop aan in de toelichting aandacht te wijden aan het verkeer. Zij wijst op het feit dat de Oelenboom inmiddels is aangelegd, terwijl bij een tweetal bedrijven (de groothandel aan de Ambachtsstraat en het transportbedrijf aan de Brink) verkeershinder wordt gesignaleerd.

Reactie: De toelichting is in hoofdstuk 1.B. aangevuld met een paragraaf over het verkeer. Waar van toepassing, zijn de dorpsvernieuwingsactiviteiten daarbij betrokken.

In direct verband hiermee, zo stelt de Commissie, staan de geluidhinderaspecten. Een zoneringsbesluit als bedoeld in de Wet Geluidhinder is vooral van belang in verband met bouwactiviteiten in het gebied Brink 3-5. Bij een zoneringsplicht betekent dit een verplicht akoestisch onderzoek. De gevelbelasting zal dan moeten voldoen aan de in de Wet Geluidhinder genoemde normen.

Reactie: De toelichting is op dit punt nader aangevuld. Zie hiervoor hoofdstuk I.B.

Bestemming: gemengde bebouwing.

De Commissie stelt bij deze bestemming voor, om - in plaats van een maximale uitbreiding van 150 m² per afzonderlijk gebouw- een maximale uitbreiding van 20% van het totale verkoopvloeroppervlak toe te staan.

Reactie: Het betreft hier de uitbreidingsregeling ten behoeve van bijzondere functies als een winkel, ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf. Het voorstel van de Commissie om de uitbreiding te koppelen aan de verkoopvloeroppervlak kan dus niet voor alle genoemde bijzondere functies worden toegepast. De Commissie geeft overigens ook niet aan, waarom de regeling anders moet luiden, maar wellicht is dat vanuit overwegingen van distributieve aard.

Gezien de resultaten van het gemeentelijk distributie-pla-nologisch onderzoek (d.p.o.) - met bescheiden uitbreidings-mogelijkheden - is het echter een goede zaak om de suggestie van de Commissie in het bestemmingsplan te betrekken. Bij de vrijstelling voor de bedoelde uitbreiding van een bijzondere functie tot 150 m², is dan ook als toetsingscriterium toegevoegd dat de totale verkoopvloeroppervlakte met maximaal 20% mag toenemen.

Omdat daarnaast voldoende waarborgen zijn ingebouwd ten aanzien van de bewoningssituatie, de functie en de ruimtelijke hoofdvorm is voor het overige de redactie gehandhaafd.

Bestemming: manege/horeca.

Omdat Gieten als cultuur-historisch waardevolle kern wordt aangemerkt én gezien de plaats van de manege, vindt de Commissie de bepaling die een platte afdekking mogelijk maakt, wezensvreemd en ongewenst.

Reactie: In de bestaande situatie is sprake van een (voormalig) boerderijpand. Omdat het kwalitatief om een goed pand gaat en er geen plannen voor verandering zijn gebleken tijdens de inspraak, is de bedoelde vrijstelling vervallen. De ruimtelijke waarden worden daarmee uitdrukkelijker aangegeven.

Bestemmingen: manege/horeca, (agrarische) bedrijven, bijzondere bebouwing(en).

Bij deze bestemmingen komt een bepaling voor, waarin staat dat bij uitbreiding van de bebouwing een afstand tot de zijdelingse perceelgrens van minimaal 2,5 m moet worden aangehouden. Om het open karakter te garanderen, adviseert de Commissie deze afstand te verruimen tot 3,00 meter.

Reactie: Met deze opmerking is rekening gehouden. Dat stemt trouwens ook overeen met vergelijkbare bepalingen in het bestemmingsplan Boddeveld.

Bestemming: bedrijven.

De Commissie stemt in met het inbestemmen van de bestaande silo's, maar vindt dat uitbreiding voorkomen moet worden, gezien de grote visuele invloed van deze bouwwerken op de omgeving.

Reactie: De Commissie doelt hier op de silo's van de C.L.M. Omdat bij andere bedrijven dit soort bouwwerken inderdaad niet zijn te verwachten, zijn de voorschriften thans zodanig aangepast, dat de silo's alleen bij de C.L.M. mogelijk worden gemaakt.

Bestemmingen: bijzondere bebouwing.

De Commissie vindt dat de huidige regeling (bouwen buiten het bebouwingsvlak via vrijstelling) de mogelijkheid biedt op een willekeurige plaats een uitbreiding te realiseren, hetgeen men uit oogpunt van rechtszekerheid en stedenbouw ongewenst vindt.

Reactie: Op de eerste plaats kan verwezen worden naar de algemene reactie op de brief van de Commissie.

Het kiezen voor de omvang van de bijzondere gebouwen op de plankaart is in feite ingegeven door de huidige kennis over de ontwikkelingswensen en dus afgestemd op de specifieke situatie. Wat op langere termijn de uitbreidingsbehoefte wordt, is nu nog niet te zeggen, vandaar dat in de voorschriften ruimte wordt geboden om ook buiten het aangegeven bebouwingsvlak te bouwen.

Zoals in de algemene reactie is uiteengezet, wordt zo in plaats van materiële, procedurele rechtszekerheid geboden. Overigens kunnen de toetsingscriteria ten behoeve van die rechtszekerheid worden uitgebreid om de bezwaren van de Commissie mede te ondervangen:

- de bewoningssituatie mag ten gevolge van een uitbreiding niet onevenredig worden aangetast;
- de ruimtelijke structuur mag tengevolge van een uitbreiding niet onevenredig worden aangetast.

Ten aanzien van de vrijstellingsbepaling die zend- en/of ontvangmasten mogelijk maakt, wijst de Commissie op het opnemen van toetsingscriteria, alsmede op de verplichting de directeur-generaal van de P.T.T. te horen.

Reactie: Ook hier is nu een criterium opgenomen, dat recht doet aan de stedenbouwkundige waarden van de kom, terwijl het opnemen van de P.T.T. als adviesinstantie is verwerkt.

Economische uitvoerbaarheid

Omdat bij een bestemmingsplan de economische uitvoerbaarheid moet worden aangetoond, verzoekt de Commissie gegevens hierover toe te voegen.

Reactie: De Commissie doelt hierbij met name op de geplande woningbouw die in het plan op twee plaatsen voorkomt ter plaatse van Ofichem en de Brink 3-5. Wat het laatste project betreft kan opgemerkt worden dat realisering daarvan, althans wat de gemeente betreft, met "gesloten beurs" kan plaatsvinden. De betreffende projectontwikkelaar realiseert het plan op voorwaarden van de gemeente.

In financiële zin bestaat er overigens geen overheidsbemoeienis; het plan mag economisch uitvoerbaar worden geacht.

Ten aanzien van de woningbouw die ter plaatse van Ofichem is geprojecteerd, moeten in het bestemmingsplan wél gegevens met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid worden opgenomen. Deze zijn thans als bijlage 2 bij het plan gevoegd.

Toelichting

De Commissie heeft een vijftal opmerkingen over de plantoelichting.

1. De historische inleiding is enigermate beknopt.

Reactie: De toelichting is aangevuld.

2. Hotel Braams wordt als beeldbepalend aangemerkt; de Commissie acht dat op zich zelf wel juist, maar vindt dat niet gelden voor de nieuwe vleugel.

Reactie: Deze nuance is opgenomen.

3. De Commissie vraagt om een stedenbouwkundige schets voor invulling van het gebied Brink 3-5.

Reactie: Schets en motivering zijn thans toegevoegd (bijlage 3). Daarnaast is de globale woonbestemming aan de Brink door een gedetailleerde vervangen voor het gebied waarvoor reeds een concreet bouwplan is gemaakt. Voor het overige gebied is de globale bestemming gehandhaafd (zie ook plankaart).

4. De opsomming van karakteristieke elementen kan met "opgaande beplanting" worden aangevuld.

Reactie: De waardevolle boombeplanting was al als karakteristiek erkend.
Waar nodig is dat nog benadrukt.

5. De Commissie vraagt nader in te gaan op een tweetal milieu-aspecten, de L.P.G.-installatie en eventuele bodemverontreiniging ter plaatse van Ofichem.

Reactie: De toelichting kan met de volgende gegevens worden aangevuld:

a. L.P.G.-station

Binnen het plangebied komt één L.P.G.-station voor, gelegen aan de zuidzijde van het Boddeveld.

Ten tijde van het ontwerp van het bestemmingsplan was nog sprake van voorlopige rijksnormen, maar inmiddels is het interim-standpunt van het Rijk vervangen door de "Integrale Nota L.P.G." van februari 1984.

De bestaande L.P.G.-stations zijn in het werkprogramma, houdend bij de nota, in twee klassen onderverdeeld, al naar gelang hun afstand tot woningen en andere gevoelige objecten.

Het tankstation aan het Boddeveld behoort tot klasse B, waar binnen een afstand van 20 m geen woningen van derden of andere gevoelige objecten zijn gelegen. Ten aanzien van installaties, waarbij zich binnen een straal van 120 meter van de bovengrondse opslagtank woningen en gevoelige objecten als scholen, ziekenhuizen e.d. bevinden, vindt het Rijk het noodzakelijk, dat de tank ondergronds wordt geplaatst of wordt ingeterpt. Naast deze ruimtelijke eis, worden verder voorwaarden gesteld ten aanzien van de inhoud van het reservoir en de technische uitvoering.

In de Gietense situatie ligt de L.P.G.-tank aan het Boddeveld weliswaar op het achterterrein (circa 30/35 meter afstand van de weg), maar toch komen binnen een straal van 120 meter een aantal woningen voor en een deel van het bejaardencentrum Dekelhem.

Dat betekent dat het reservoir moet worden ingeterpt of ondergronds moet worden gebracht, terwijl tevens aan de andere voorwaarden uit het werkprogramma moet worden voldaan.

Op grond van de gestelde normen dienen de uit te voeren werkzaamheden op uiterlijk 31 december 1987 te zijn uitgevoerd.

Planologisch betekent één en ander, dat de bestemming "verkooppunt van motorbrandstoffen" aan het Boddeveld gehandhaafd kan blijven.

b. bodemonderzoek Ofichem

In eerste instantie is door het Technisch Adviesbureau van de Unie Van Waterschappen een indicatief onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem van het bedrijfsterrein van Ofichem.

Om de risico's voor woningbouw in te schatten, is een nader onderzoek gepleegd, waaruit nog geen definitieve conclusies konden worden getrokken, maar waaruit bleek dat aanvullend onderzoek noodzakelijk was.

Hangende dit nadere onderzoek, bleek echter al uit mondelinge contacten met het technisch bureau, dat de bodemsituatie naar verwachting zodanig was, dat nieuwbouw zonder bezwaar kan plaatsvinden.

Uit de discussie in de Overlegcommissie bleek dat het Landbouwschap en de Directie Landbouw en Voedselvoorziening moeite hadden met het feit, dat voor agrarische bedrijven slechts bij vrijstelling uitbreiding mogelijk is. Hun voorstel is om de bouwpercelen te vergroten ten aanzien van het bouwen bij recht.

Reactie: Uit de brief van de Commissie blijkt niet wat de andere Commissie-leden hiervan vinden.

Wat daar ook van zij, de gemeente wil ten aanzien van de agrarische bedrijven een genuanceerd beleid voeren, rekening houdend met de ontwikkelingswensen van de agrariërs enerzijds en met de ruimtelijke waarden en de bewoningssituatie in de omgeving anderzijds (zie ook hoofdstuk 2 van de plantoelichting).

Omdat de bouw mogelijkheden bij recht in het ontwerpplan waren gekoppeld aan de aanwezige situatie, is daarin thans enige verruiming aangebracht. Voor het overige blijven er ontwikkelingsmogelijkheden via vrijstelling aanwezig. In concrete situaties zal het gemeentebestuur een verzoek tot verdere uitbreiding afwegen tegen de (ook hiervoor genoemde) andere belangen.

Voorschriften

De Commissie maakt vervolgens een aantal opmerkingen bij de voorschriften. Het gaat in het kort om de volgende:

artikel 1: omschrijving "ambachtelijk bedrijf" aanpassen.

Reactie: Het advies is verwerkt.

artikel 1: omschrijving "opgaande beplanting" opnemen.

Reactie: Omdat het juridisch een moeilijke zaak is hiervoor een sluitende definitie op te nemen, is artikel 1 op dit punt onveranderd gelaten.

In de voorschriften wordt bij de betreffende bestemming overigens wel over boombeplanting gesproken. De intentie is dus duidelijk.

artikel 2: omschrijving van het bebouwingspercentage opnemen.

Reactie: Dat is niet nodig; in de voorschriften wordt reeds gezegd wat onder "bebouwd oppervlak" moet worden verstaan. Omdat het bebouwingspercentage genomen moet worden van de totale bebouwde oppervlakte van het bouwperceel, volgt logischerwijze daaruit wat het bebouwingspercentage is. Bovendien is in artikel 1 het begrip "bouwperceel" al gedefinieerd.

artikel 3: (winkelcentrum): een uitbreidingsmogelijkheid van 100 m² is niet reëel, gezien de omvang van het bouwperceel.

Reactie: Er zijn inderdaad situaties bij het winkelcentrum, waarbij een dergelijke uitbreiding niet gerealiseerd kan worden. Het is echter in andere gevallen ook niet uitgesloten, dat een dergelijke uitbreidingsbehoefte wél ingevuld kan worden.

Omdat het enerzijds gaat om een maximale uitbreidingsmaat en anderzijds - via een koppeling aan een vrijstelling van Burgemeester en Wethouders - voldoende garanties zijn ingebouwd, is de betreffende bepaling gehandhaafd.

artikel 4: (gemengde bebouwing): het zelfstandig opnemen van het begrip "woonhuizen" is noodzakelijk.

Reactie: Binnen deze bestemming, die voorkomt op de uitlopers van het centrum, dient uiteraard ook de zelfstandige woonfunctie mogelijk te zijn, vandaar een aanpassing van dit artikel.

artikel 6: (woonhuizen, klasse B): de Commissie heeft stedenbouwkundige bezwaren tegen een vrijstellingsmogelijkheid voor bijgebouwen tot 150 m².

Reactie: In het ontwerp van het plan was zowel bij woonhuizen klasse A als bij woonhuizen klasse B een dergelijke mogelijkheid opgenomen. Zoals de Commissie al aangeeft, heeft klasse A toch over het algemeen op grotere panden en grotere kavels betrekking.
Het voorstel (100 m² bij klasse B) is dan ook overgenomen.

artikel 10: (agrarische bedrijven): uit ambtelijk overleg is de Commissie gebleken, dat niet bekend is, welke bedrijven binnenkort hun activiteit zullen beëindigen. In de toelichting is terecht ingegaan op het probleem dat zich bij vrijkomende boerderijen voordoet. De Commissie stelt voor om, ingeval van bedrijfsbeëindiging, een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 W.R.O. op te nemen.

Reactie: Dit voorstel van de Commissie is overgenomen: het sluit aan bij de gemeentelijke voornemens om enerzijds karakteristieke boerderijpanden te handhaven en anderzijds mogelijkheden voor een passende functie te geven.
De suggestie van de Commissie om bij wijzigingsbevoegdheid een andere functie mogelijk te maken, zou geconcretiseerd kunnen worden via:

- de functie "woonhuizen" (ook meerdere wooneenheden zijn dan mogelijk);
- de functie "bedrijven" (toe te spitsen op milieuvriendelijke bedrijven; de categorieën 1 en 2 uit de Staat van inrichtingen van de Inspectie Milieuhygiëne).

artikel

11-16: De Commissie stelt voor om bij de bestemmingen "bedrijven" en (alle) "bijzondere bebouwing" eveneens een bepaling op te nemen, waarbij Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats van gebouwen.

Reactie: Bij de algemene opmerkingen is gesteld, dat het gemeentelijk beleid gericht is op het behoud van structureel-ruimtelijke kenmerken.
Tegen die achtergrond kan het zinvol zijn om ook bij bijzondere functies de mogelijkheid te hebben tot het stellen van nadere eisen. Het advies van de Commissie is dan ook opgevolgd.

Plankaart

Nu de verplaatsing van het chemisch bedrijf Ofichem definitief is, adviseert de Commissie het hele terrein een nader uit te werken bestemming "woondoeleinden" te geven.

Reactie: Voor het gebied zijn enkele stedenbouwkundige varianten ontwikkeld en op basis van één van de modellen heeft een particuliere ondernemer belangstelling getoond voor de ontwikkeling van particuliere bouw (al dan niet met premie). Dit voorstel is in het bestemmingsplan overgenomen, zodat een aparte artikel 11-bestemming niet nodig is. In verband hiermee is op de C.L.M., die een bedrijfsbestemming krijgt, een wijzigingsbevoegdheid gelegd; op grond daarvan ontstaat de mogelijkheid om in de toekomst - als bedrijfssanering mogelijk wordt - ook hiervoor een plan voor woningbouw te ontwikkelen.

Omdat het horecabedrijf aan de westzijde van de Bonnen zijn activiteiten heeft beëindigd, adviseert de Commissie, gezien de ligging, aan het pand een bestemming "woonhuizen" te geven.

Reactie: Hiermee is rekening gehouden.

Het bouwperceel voor het schoolgebouw aan de Bonnen kan voor 75% bebouwd worden; dat vindt de Commissie ongewenst.

Reactie: De uitbouw aan de wegzijde, waar vroeger een woning stond, hoort bij de school. Door het aangeven van een gevelbouwgrens op dit pand, wordt voorkomen dat ongewenste bouw mogelijkheden in de richting van de weg ontstaan. Het bezwaar van de Commissie is daarmee afdoende weerlegd, terwijl qua regeling aangesloten is bij die voor omliggende panden aan de Bonnen.

De Commissie merkt tot slot op, dat in het bestemmingsplan niet consequent is gehandeld met betrekking tot het vermelden van goothoogtes en bebouwingspercentages. Wisselend wordt dit op de plankaart vermeld of geregeld in de voorschriften.

Reactie: Waar nodig is het bestemmingsplan hierop aangepast door middel van enkele aanpassingen in de woonhuizen, klasse B. Inhoudelijk heeft dit verder geen gevolgen. De bebouwingspercentages bij bedrijfsbestemmingen en bestemmingen voor bijzondere bebouwing zijn op de plankaart gehandhaafd. Het gaat hier om specifieke situaties met wisselende bebouwingspercentages. Aanduiding op de plankaart heeft daarbij de voorkeur.

2. Overige overleginstanties

Naast de instanties en diensten, vertegenwoordigd in de Commissie voor Gemeentelijke Bestemmingsregelingen, is het ontwerp-bestemmingsplan Gieten-centrum eveneens om reactie toegestuurd aan:

- het Ministerie van Defensie, afdeling Ruimtelijke Ordening te Assen;
- het zuiveringsschap Drenthe te Assen;
- het Waterschap "De Oostermoerse vaart".

Deze instanties hadden geen opmerkingen bij het plan.

BIJLAGE 1

Overlegreacties

PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE VAN DRENTHE

COMMISSIE VOOR GEMEENTELIJKE BESTEMMINGSREGELINGEN

ASSEN: 26 maart 1985

-1-

Nummer: 45491

Bericht op: brief dd. 23 juli 1984
kenmerk JJD/

Aan burgemeester en wethouders
der gemeente Gieten
Brink 16
9461 AT GIETEN

Onderwerp: Ontwerp-bestemmings-
plan Gieten-centrum



Geacht college,

In de vergadering van de commissie voor gemeentelijke bestemmingsregelingen dd. 15 maart 1985 is aan de orde gesteld het ontwerp-bestemmingsplan Gieten-centrum, dat in het kader van het wettelijk voorgeschreven overleg ter beoordeling aan de commissie is voorgelegd.

Een vertegenwoordiging van het gemeentebestuur heeft de vergadering bijgewoond.

Het ontwerp-bestemmingsplan geeft de commissie aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Toetsing aan het streekplan Oost- en Zuidoost-Drenthe

In het streekplan Oost- en Zuidoost-Drenthe is Gieten als cultuurhistorisch waardevolle kern aangeduid. Het bestemmingsplan heeft overeenkomstig deze aanduiding dan ook de intentie de karakteristieken van Gieten te conserveren.

In zekere zin is dit uit het plan te constateren, doch op minimale wijze. Zo ontbreekt bijvoorbeeld iedere aanduiding van karakteristieke panden (of zelfs beschermde monumenten) die bijzondere aandacht behoeven.

Het verdient aanbeveling dit alsnog in de plankaart en voorschriften tot uitdrukking te laten komen. Hierbij wordt gedacht aan vastlegging van de hoofdvorm van de karakteristieke panden door middel van de bebouwingsgrenzen en bebouwingsvoorschriften (onder andere dakhelling, goothoogte).

In dit verband wordt tevens gewezen op de bijgebouwenregeling in de betreffende artikelen van de voorschriften.

Aanscherping van de toetsingscriteria acht de commissie noodzakelijk ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden. Deze zijn nu te globaal. Om de toetsingscriteria meer inhoud te geven wordt geadviseerd in de toelichting nader in te gaan op subjectieve begrippen (bijvoorbeeld evenredig).

De commissie acht het noodzakelijk de regeling aan te passen en wel zodanig dat het bouwen van bijgebouwen bij karakteristieke c.q. beschermde monumenten (aan te geven op de plankaart) alleen via een vrijstelling mogelijk is.

Zoals ook in de toelichting is vermeld, zijn (de groepen) hoge bomen een van de karakteristieken van een Drents esdorp. In de

plankaart is hier ten dele aandacht aan besteed. De commissie is dan ook van mening dat deze elementen alsnog op de kaart opgenomen moeten worden.

Het betreft de bomen langs:

- de Brink (voor hotel Braams en ter hoogte van Brink 3-5 aan beide zijden)
- Asserstraat (beide zijden)
- Boddeveld (zijde van bejaardentehuis Dekelhem).

Het terrein van de voormalige havezate te Bonnen is in het streekplan als "agrarisches gebied met hoge landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde" aangeduid en is een archeologisch monument in de zin van de Monumentenwet.

Om die redenen wordt in overweging gegeven dit gebied de bestemming "agrarisches gebied met hoge landschappelijke, natuur- en natuurwetenschappelijke waarde" te geven, met daarbij zo nodig (indien de Monumentenwet niet voldoende bescherming biedt) een aanlegvergunningstelsel.

De omringende houtwal moet in deze de bestemming "waardevolle (boom)beplanting" krijgen, omdat het een karakteristiek en waardevol element is.

In de toelichting wordt geen beschrijving gewijd aan het verkeer als zodanig. Nu een voor het dorpscentrum belangrijke weg als Oeleboom is gerealiseerd, alsmede in de toelichting een tweetal knelpunten met betrekking tot verkeershinder wordt gesignaleerd (de groothandel aan de Ambachtstraat en het transportbedrijf aan de Brink) is er des te meer aanleiding dit aspect alsnog nader te beschouwen.

In direkt verband met het verkeer staan de geluidshinderapsecten. Een zoneringsbesluit als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidshinder is vooral van belang voor de geplande woningbouw in het gebied, dat wordt begrensd door de Brink, Eexterweg en Asserstraat. Indien een of meerdere van deze wegen op grond van de verkeersintensiteit een geluidszone verkrijg(t)en zal een akoestisch onderzoek dienen te worden ingesteld. Uiteraard zal de gevelbelasting dan moeten voldoen aan de in de Wet geluidshinder gestelde normen.

Artikel 4. Gemengde bebouwing

Lid D.2

De commissie is van mening dat de mogelijkheden voor uitbreiding van bijgebouwen op een andere manier geregeld moeten worden.

In plaats van een maximale uitbreiding van 150 m² per afzonderlijk gebouw wordt voorgesteld een maximale uitbreiding van 20% van het totale verkoopvloeroppervlak toe te staan.

Artikel 8. Manege/horeca

Lid D.2 en lid D.3

Gezien het feit dat Gieten als cultuurhistorisch waardevolle kern wordt aangemerkt en de plaats die dit gebouw hierbij inneemt, is de commissie van mening dat een platte afdekking in dit verband wezensvreemd is en derhalve ongewenst.

Zij adviseert u deze passage hier te schrappen.

Vervolgens heeft de commissie om dezelfde redenen moeite met lid D.1.d., waarin een zijdelingse perceelsgrens van minimaal 2,5 meter wordt aangehouden. Om enigszins te kunnen garanderen dat het van oorsprong open karakter behouden wordt, adviseert de commissie u een zijdelingse perceelsgrens van 3 meter aan te houden. Dit geldt eveneens voor artikel 9, lid D.1.d, artikel 10, lid D.1.d, artikel 11, lid D.2.b, artikel 12, lid D.2, artikel 13, lid D.b, artikel 14, lid D.c, artikel 15, lid D.c en artikel 16, lid D.c.

Verder ontbreekt in de artikelen 5 en 6 een dergelijke bepaling in zijn geheel. De commissie acht het zeer gewenst deze alsnog op te nemen.

Artikel 11. Bedrijven

Lid B.1

De commissie kan instemmen met het feit dat bestaande silo's als zodanig worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Mogelijkheden tot uitbreiding zijn echter, gezien de grote visuele invloed van deze bouwwerken, ongewenst.

Het artikel dient op dit punt dan ook te worden aangepast.

Artikelen 12 t/m 16. Bijzondere bebouwing klasse I-V

De commissie is van mening dat de vrijstellingsbepaling te ruim is en dat strikte toetsingscriteria opgenomen dienen te worden. De regeling zoals die nu geldt biedt de mogelijkheid om op een willekeurige plaats van het perceel een uitbreiding te realiseren. Dit is uit het oogpunt van rechtszekerheid en stedenbouw ongewenst.

Artikel 27, lid 5.a en b/artikel 28, lid 1.a

Met het oog op behoud van cultuurhistorische waarden van Gietermarkt merkt de commissie op dat in deze artikelen toetsingscriteria moeten worden opgenomen en dat de directeur-generaal van de centrale directie van de P.T.T. moet worden gehoord.

Economische uitvoerbaarheid

In het BRO is bepaald dat voor een bestemmingsplan de economische uitvoerbaarheid aangetoond moet worden.

De commissie verzoekt u dit - eventueel in overleg met de hoofd-ingenieur-directeur van de volkshuisvesting en het secretariaat van de commissie - alsnog voor de uit te werken woonbestemming toe te voegen.

Verdere opmerkingen die de commissie ten aanzien van het bestemmingsplan heeft zijn:

Toelichting

- De historische inleiding is enigermate beknopt. Zo is bijvoorbeeld de vrij ingrijpende structuurwijziging die het dorp in de loop van deze eeuw onderging niet vermeld.
- Op bladzijde 8 van de toelichting wordt hotel Braams als beeldbepalend aangemerkt. Letterlijk genomen is dit juist; het komt de commissie echter voor dat het meer correct is dit wat genuanceerder te formuleren en de nieuwe vleugel als beeldverstorend aan te merken.

- De Nederlands hervormde kerk aan de Brink wordt een visueel belangrijke rol toebedeeld. Deze kerk is vrij laag en klein en staat bovendien dicht op de weg. Omdat de op bladzijde 22 genoemde schets van "het gat" (Brink 3-5) tegenover deze kerk niet aanwezig is kan een gefundeerd oordeel niet gevormd worden over de stedenbouwkundige inpassing.
De commissie adviseert u alsnog genoemde schets toe te voegen.
- Ten aanzien van het op bladzijde 15 van de toelichting vermelde over "waardering en aanbevelingen" adviseert de commissie u de opsomming van karakteristieke elementen aan te vullen met "opgaande beplanting".
- Er wordt geen of te weinig aandacht besteed aan de volgende aspecten:
 - a. l.p.g.-installatie
 - b. eventuele bodemverontreiniging Ofichem.

Uit de discussie in de commissie bleek dat het landbouwschap en de directie landbouw en voedselvoorziening moeite hadden met het feit dat voor agrarische bedrijven slechts bij vrijstelling uitbreiding mogelijk is. Hun voorstel is om de bouwpercelen te vergroten ten aanzien van bouwen bij recht.

Voorschriften

Artikel 1. Begripsbepalingen

Onder punt 21.1 wordt een opsomming van alle aanwezige ambachtelijke bedrijven gegeven. Dit is overbodig gezien het onder 21.2 gestelde.

Dit punt ware aan te passen.

De commissie adviseert u punt 41 aan te vullen met "opgaande beplanting". Dit in verband met de wens om het karakter van Gieten te behouden.

Artikel 2. Wijze van meten

De commissie is van mening dat hier als punt 9 "het bebouwingspercentage" opgenomen zou moeten worden.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3. Winkelcentrum

Lid D.1.a

Op zich heeft de commissie geen problemen met een uitbreiding van 100 m²; zij vraagt zich echter af of opname van deze uitbreidingsmogelijkheden in deze situatie wel reëel is, gezien de omvang van het onbebouwde bouwperceel.

Artikel 4. Gemengde bebouwing

Lid A

Abusievelijk is een vierde gedachtenstreepje met als tekst "woonhuizen" niet opgenomen. Aanpassing is noodzakelijk, omdat anders een essentieel onderdeel van de bestemming "gemengde bebouwing" buiten beschouwing blijft.

Lid B.1

Om dezelfde redenen als hiervoor adviseert de commissie u deze passage te wijzigen, zodanig dat woonhuizen als een zelfstandig element worden genoemd.

Artikel 6. Woonhuizen klasse B

Lid D.4

De commissie heeft stedenbouwkundige bezwaren tegen de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen voor de bouw van bijgebouwen tot 150 m². Zij acht deze oppervlakte te groot en adviseert u deze oppervlakte terug te brengen tot 100 m². De commissie baseert dit mede op uw filosofie om de woningen in klasse A meer mogelijkheden te geven dan in klasse B. In klasse A gaat het om grote panden op grote kavels waar een uitbreiding tot 150 m² nog wel is te accepteren.

Artikel 10. Agrarische bedrijven

Uit ambtelijk overleg is gebleken dat niet bekend is welke bedrijven binnenkort hun activiteit zullen beëindigen.

Uit de discussienota Gieten-kom blijkt echter dat het wel te verwachten is dat dit bij een aantal het geval zal zijn. In de toelichting wordt daarom terecht het probleem gesignaleerd van vrijkomende boerderijen en de wenselijkheid uitgesproken om de functie daarvan te veranderen.

De commissie adviseert u, ten einde de nodige flexibiliteit in het plan te brengen, om in geval van bedrijfsbeëindiging een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening op te nemen.

Artikel 11. Bedrijven

Lid C

In afwijking van voorgaande artikelen is de volgende tekst niet opgenomen:

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een harmonieus straat- en bebouwingsbeeld nadere eisen stellen ten aanzien van de in lid B bedoelde plaats van de bijgebouwen.

De commissie is van mening dat dit tekstgedeelte hier evenzo van belang is.

Zij adviseert u daarom dit alsnog op te nemen. Hetzelfde geldt voor de artikelen 12 t/m 16.

Artikel 25. Waardevolle boombeplanting

Lid B.1

De passage "..... hierop van toepassing zijn" moet naar de mening van de commissie worden gewijzigd in: hierop niet van toepassing zijn.

Plankaart

De verplaatsing van het chemisch bedrijf Ofichem is nu definitief. De commissie adviseert u het gehele terrein een bestemming "woondoeleinden" (uit te werken) te geven, met de daarbij behorende bepalingen.

Nu het horecabedrijf aan de westzijde van de Bonnen zijn activiteiten heeft beëindigd adviseert de commissie u de desbetreffende bestemming te veranderen in een bestemming "woonhuizen". Dit om de in het plan verwerkte concentratiegedachte niet te ondermijnen. Het betreffende gebouw ligt voor een horecabestemming namelijk te excentrisch.

Het bouwperceel voor het schoolgebouw aan de Bonnen kan bebouwd worden tot 75%. Dit lijkt de commissie ongewenst. Zij adviseert u

dan ook het percentage te verlagen tot maximaal 60 of een gevel-
bouwgrens op te nemen voor het hoofdgebouw.

Tot slot merkt de commissie nog op dat in het bestemmingsplan
niet consequent wordt gehandeld met betrekking tot het vermelden
van goothoogtes en bebouwingspercentages. Wisselend wordt dit of
op de plankaart vermeld of geregeld in de voorschriften.
Het is gewenst hierin meer eenduidigheid te brengen in verband
met de behoefte aan een gebruikersvriendelijk plan.

Hoogachtend,

PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE
commissie voor gemeentelijke bestemmingsregelingen
de secretaris,

typ. db/mk
coll. jh



Ministerie van Defensie

Dienst Gebouwen Werken en Terreinen
Directie Noord Nederland

-7-

Afdeling Ruimtelijke Ordening

Postbus 608
9400 AP Assen
Telefoon 05920-58911

Aan:

Het College van Burgemeesters en Wethouders
van de Gemeente Gieten

Brink 16
9416 AT GIETEN



Uw brief 16-8-1985 Uw kenmerk CM/

Ons nummer

Datum

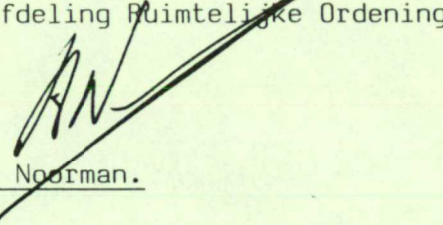
Onderwerp Bestemmingsplannen

85090509

9 SEP. 1985

1. In antwoord op Uw schrijven van 16 augustus 1985 nr. CM/ bericht ik Uw College, dat de daarin bedoelde ontwerp-bestemmingsplannen " Gieten - Centrum" en "Boddeveld" dezerzijds geen aanleiding geven tot op- of aanmerkingen.
2. De juiste adressering van onze dienst is bovenvermeld.

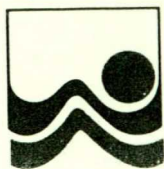
De Eerstaanwezend Ingenieur Directeur
Voor deze:
Hoofd Afdeling Ruimtelijke Ordening,


Drs. A. Noorman.

Bijlagen

Bezoekadres:
Emmastraat 19

Doorkiesnummer:
05920-58589



zuiveringsschap drenthe

-8-

Eemland 1
Assen
Telefoon 05920-54344

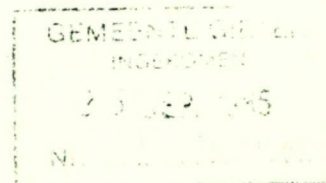
Correspondentie-adres:
Postbus 231
9400 AE Assen

Aan burgemeester en wethouders van
de gemeente Gieten

Brink 16

9461 AT GIETEN

datum	24 september 1985
uw brief d.d.	16 augustus 1985
uw kenmerk	CM
ons kenmerk	48.036 ^a
onderwerp	Ontwerp-bestemmingsplan "Gieten-Centrum".



Geacht college,

Naar aanleiding van uw bovenvermeld schrijven delen wij u mee dat er van onze zijde geen bezwaren bestaan tegen de bestemmingen, zoals deze in het ontwerp-bestemmingsplan zijn aangegeven.

jsb/hdi

Met hoogachting,

Het dagelijks bestuur van
het Zuiveringsschap Drenthe,

, voorzitter.

, secretaris.

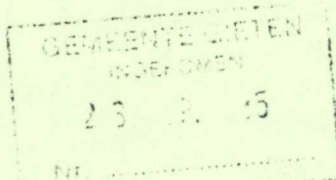


WATERSCHAP „DE OOSTERMOERSE VAART”

Brink 1, 9461 AR GIETEN
Telefoon 05926-1389
Postrekening 813153

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Gieten,

Brink 16,
9461 AT GIETEN.



Uw kenmerk CM

Uw brief van 16-8-1985

Ons kenmerk 85/158

Bijlagen

Onderwerp ontwerp-bestemmingsplan Gieten-
centrum en ontwerp-bestemmings-
plan Boddeveld.

GIETEN, 18 september 1985.

Geacht College,

Hierbij delen wij U mede, dat uit waterstaatkundig
oogpunt de bovenvermelde ontwerp-bestemmingsplannen
ons geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen.

Wij delen U evenwel op voorhand mee, dat het in de
bedoeling ligt om in de naaste toekomst de woning aan
Brink 1 tot kantoorruimte te bestemmen.

hoogachtend,
het dagelijks bestuur van het wa-
terschap "de Oostermoerse Vaart",

, voorzitter,

wnd.-secretaris.

BIJLAGE 2

Economische uitvoerbaarheid
woningbouw "Ofichem"

TOELICHTING OP DE AANVRAAG TOT EEN RIJKSBIJDRAGE IN DE SANERING VAN OFICHEM EN C.L.M. TE GIETEN

De gemeente Gieten is bezig met de voorbereidende werkzaamheden voor een bestemmingsplan voor de bebouwde kom van het dorp Gieten.

Hierbij is gebleken dat handhaving van enkele bedrijven in dit gebied onverantwoord en ongewenst is.

Dit heeft vooral betrekking op het bedrijf Ofichem, een klein chemisch bedrijf, dat tevens ruimte verhuurt aan een transportbedrijf en voor geneesmiddelenopslag, en de C.L.M., een groothandel in onder meer landbouwbestrijdingsmiddelen.

Het bedrijf Ofichem houdt zich bezig met chemisch laboratoriumwerk en de produktie van stoffen door destillatie.

Bij dit laatste proces gaat het over het algemeen om relatief kleine hoeveelheden van steeds wisselende produkten, die mogelijk wel schadelijk kunnen zijn voor het milieu.

Dit steeds wisselen van produkten en het vervaardigen van steeds nieuwe produkten, maakt het onmogelijk om de wellicht schadelijke invloed van het bedrijf op de omringende woonbebouwing met de Hinderwet onder controle te houden. Geredeneerd vanuit een goed woonmilieu is het derhalve gewenst dat dit chemische bedrijf uit de woonomgeving verplaatst wordt. Ditzelfde geldt ook ten aanzien van een in een gedeelte van de gebouwen van Ofichem op basis van onderverhuur ondergebracht transportbedrijf. Ook de aard van dit bedrijf is niet passend in een woongebied. Ruimtelijk gezien vormen de gebouwen (schaal en bouwtechnische kwaliteit) ook een dissonant in het woongebied.

Dezelfde argumenten kunnen ook aangevoerd worden ten aanzien van de activiteiten en gebouwen van de C.L.M. Deze groothandel in o.a. landbouwbestrijdingsmiddelen slaat ter plaatse een groot aantal giftige tot zeer giftige stoffen op, hetgeen een risicovolle belasting voor het woonmilieu betekent. Ook de gebouwen zijn qua schaal en omvang niet passend in dit woongebied.

Geconcludeerd kan derhalve worden dat in en naast de voormalige zuivelfabriek een aantal bedrijven is gevestigd waarvan op grond van enerzijds de verstoring van de stedenbouwkundige structuur en anderzijds de bedreiging van het woonmilieu, gesteld kan worden dat verplaatsing gewenst is.

Herbestemming van de vrijkomende gronden

Indien tot bedrijfsverplaatsing kan worden overgegaan, zijn er theoretisch gezien ten aanzien van de bestemming van de vrijkomende gronden en opstallen, twee mogelijkheden:

- a. de huidige bestemming (bedrijven) handhaven;
- b. de bestemming wijzigen in een woonbestemming.

Ad a.

Zoals al is opgemerkt kan de huidige bedrijfsontwikkeling rondom de voormalige zuivelfabriek als een verstoring van de stedenbouwkundige structuur worden aangemerkt.

De bebouwde kom van Gieten wordt ter plaatse gekenmerkt door lintbebouwing ter weerszijden van de Bonnen, waarin naast het wonen, kleinere agrarische bedrijven voorkomen. Voorts treffen we er winkels en kleine ambachtelijke bedrijven aan.

De bedrijfsontwikkeling in en naast de voormalige zuivelfabriek onttrekt zich aan dit patroon. In feite is hier sprake van een klein bedrijfsterrein van ongeveer één hectare. Een dergelijke bestemming moet op deze plek als niet passend worden beschouwd, temeer waar de gemeente voor meer ruimte vragende bedrijven een bedrijfsterrein ter beschikking heeft.

Ad b.

Indien de huidige bedrijven kunnen worden verplaatst, ligt reconstructie van het terrein, met wijziging in een woonbestemming, derhalve voor de hand.

De bestaande gebouwen zijn bouwtechnisch gezien voor het merendeel van een slechte kwaliteit.

Verbouw van de gebouwen voor een woonfunctie, moet dan ook als niet haalbaar worden gezien.

Bij reconstructie zal derhalve tot sloop van de huidige gebouwen moeten worden overgegaan.

Op het vrijkomende terrein zullen aan de Bonnen vier vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd. Op deze wijze wordt het best aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Het overblijvende achterliggende terrein kan dan een agrarische bestemming krijgen.

Het bijgaande fragment uit het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan geeft hiervan een beeld.

RECONSTRUCTIE- EN SANERINGSPLAN "BONNEN" TE GIETEN

Het financiële kader (exploitatie-opzet)

Ter voorbereiding van het onderhavige reconstructie- en saneringsplan zijn ten aanzien van het bedrijf Ofichem (inclusief de onderverhuur) en de C.L.M., taxaties verricht (zie bijlage 2 en 3).

Deze taxaties omvatten de volgende aspecten:

- de markt- en onteigeningswaarde van gronden en opstallen;
- de herinvesteringskosten.

Naast deze taxaties hebben er ook gesprekken plaats gevonden met deze bedrijven.

Uit enerzijds de taxaties en anderzijds deze gesprekken is gebleken dat voor het bedrijf Ofichem een herinvesteringsbedrag ter grootte van 2,1 miljoen (dit is inclusief grond- en verplaatsingskosten) benodigd is, terwijl dit bedrag voor de C.L.M. tussen de 600.000 en 700.000 gulden zal liggen. Deze herinvesteringskosten zullen, geredeneerd vanuit de bedrijven, slechts voor een gedeelte gedekt kunnen worden door de inkomsten uit de verkoop van bestaande bedrijfsgebouwen met bijbehorende inventaris.

Voor het overige zullen ze gedekt moeten worden uit:

- a. eigen bijdragen van de bedrijven;
- b. W.I.R.-premie;
- c. I.P.R.-bijdragen;
- d. overige bijdragen van rijk en provincie.

Ten behoeve van de saneringsaanvraag bij het ministerie van V.R.O.M. zijn in overleg met de provinciale vertegenwoordigers van V.R.O.M. - gezien het volkshuisvestingsbelang - de subsidiabele verwervingskosten voor Ofichem en C.L.M. op respectievelijk f 515.000,— en f 365.000,—, gesteld.

In deze kosten zijn voor wat Ofichem betreft ook de verplaatsingskosten betreffende het transportbedrijf begrepen. Met betrekking tot de C.L.M. is door V.R.O.M. uitgegaan van het feit dat de nu in gebruik zijnde loodsen elders herbouwd kunnen worden. Dit in tegenstelling tot de gemeentelijke visie.

Op basis van deze verwervingskosten komt men tot de op bladzijde 4 weergegeven exploitatie-opzet voor het reconstructie- en saneringsgebied.

Exploitatie-opzet reconstructie- en saneringsplan "Bonnen"

1. Verwerving Ofichem (opp. 3.510 m ²)	f 515.000,--	
Verwerving C.L.M. (opp. 5.936 m ²)	f 365.000,--	
	f 880.000,--	
Bijkomende kosten (taxaties, notaris etc. ± 5%)	f 44.000,--	
	f 924.000,--	f 924.000,--
2. Sloopkosten	f 80.000,--	
normaal (62,5%)	f 50.000,--	
excessief (37,5%)	f 30.000,--	f 80.000,--
3. Bouwrijp maken*)		f 20.000,--
4. Voorbereiding + toezicht (22% van de posten 2 en 3)		f 22.000,--
5. Renteverlies		f 12.800,--
	totaal	f 1.058.800,--

Opbrengsten:

4 kavels bouwterrein	
4 x f 60.000,-- = f 240.000,-- (opp. ± 3.200 m ²)	
6300 m ² à f 5,-- = f 31.500,--	f 271.500,--

Exploitatie-tekort	**) f 787.300,--
	=====

*) Zie ook specificatie

**) Alle bedragen zijn exclusief B.T.W.

BOUWRIJPMAAK-KOSTEN

Ten behoeve van het exploitatiegebied, bestaande uit 4 te verkopen bouwterreinen (+ 3.200 m²) en 6.300 m² agrarische grond

1. Grondwerk

Egalisatie	9.800 m ² * à f	1,--	f 9.800,--
------------	----------------------------	------	------------

2. Riolering

1. Huisaansluitingen (4)	à f	100,--	f 400,--
--------------------------	-----	--------	----------

2. 60 m P.V.C. riool - Ø 125 mm leveren en leggen	à f	30,—	f 1.800,--
--	-----	------	------------

3. Groenvoorzieningen

Groenstrook	300 m ² à f	12,--	f 3.600,--
-------------	------------------------	-------	------------

4. <u>Verlichting</u>	2 stuks	à f 1.800,--	f 3.600,--
-----------------------	---------	--------------	------------

5. <u>Brandkranen</u>	1 stuks	à f 800,--	f 800,--
-----------------------	---------	------------	----------

			f 20.000,--
			=====

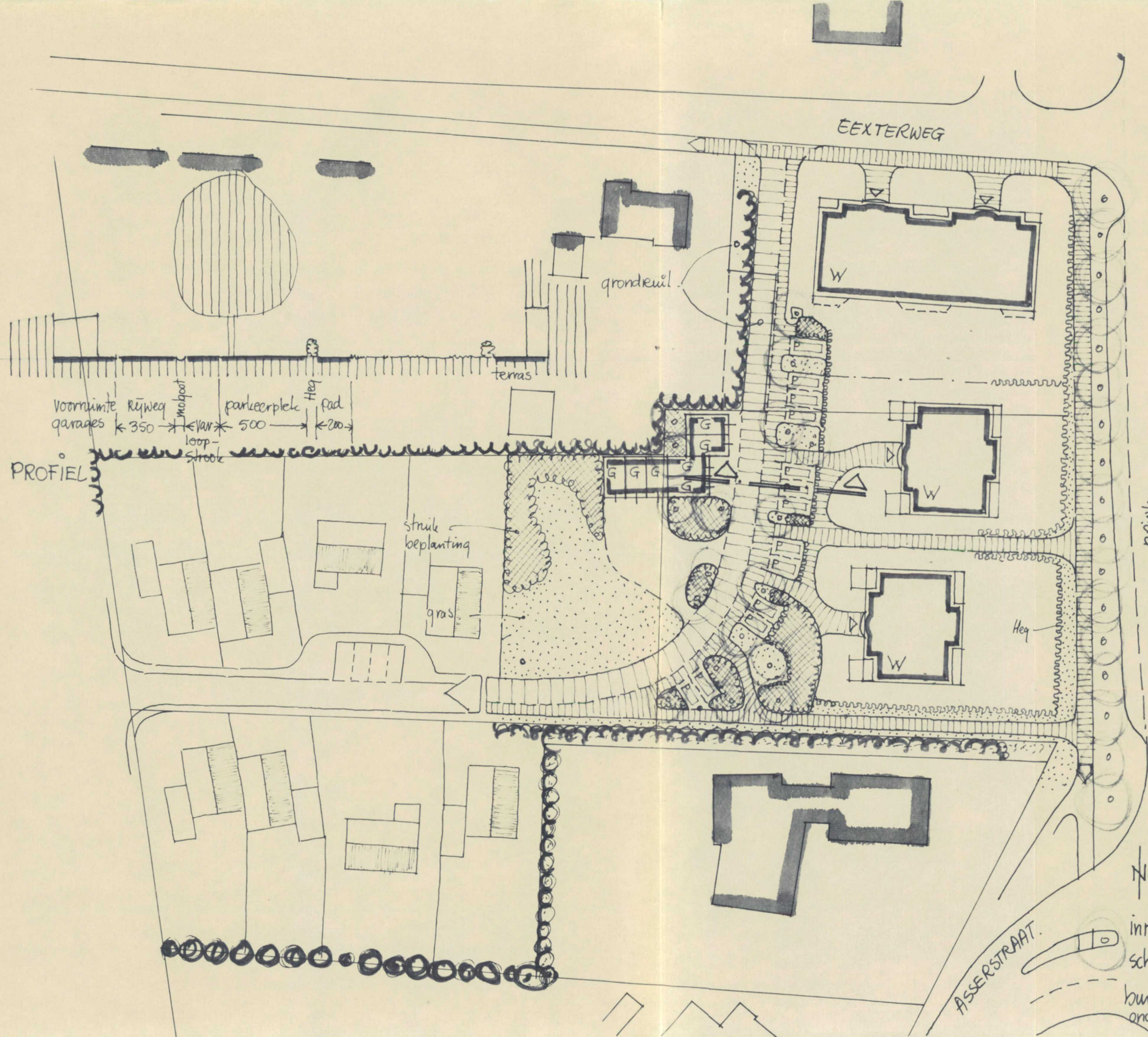
* Dit is inclusief de aan de weg gelegen strook gemeentegrond.





BIJLAGE 3

Schets
Brink 3-5



NOORD. GEMEENTE GIETEN
Brink 3-5. e.o.

inrichtings voorstel.
schaal 1:500, profiel 1:200.

kurs van
ondergrond niet ingemeten.
28-5-84. HB.

