

**Voorontwerp bestemmingsplan Gieten,
Middendorp 21**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Gemeente Aa en Hunze
Rapportnummer:	RB 10.515
Datum vrijgave:	25 November 2021
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK..... 4
1.1	Inleiding..... 4
1.2	Aanleiding 4
1.3	Planologisch kader 5
1.4	Verantwoording 5
1.5	Leeswijzer 6
1.6	Overzicht verricht onderzoek 6
2	HOOFDSTUK 2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING..... 7
2.1	Ligging en historie 7
2.2	Het plangebied in zijn omgeving 7
2.3	Het plangebied zelf..... 9
2.4	Planbeschrijving 10
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 16
3.1	Rijksbeleid..... 16
3.1.1	<i>Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> 16
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 16
3.2	Provinciaal beleid 17
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Drenthe 2018</i> 17
3.3	Gemeentelijk beleid..... 18
3.3.1	<i>Herijking Strategische Toekomstvisie 2025</i> 18
3.3.2	<i>Woonvisie 2016+</i> 19
3.3.3	<i>Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2013</i> 20
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 22
4.1	Archeologie 22
4.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) 24
4.3	Bodem 25
4.4	Cultuurhistorie 26
4.5	Ecologie 27
4.5.1	<i>Gebiedsbescherming</i> 27
4.5.2	<i>Soortenbescherming</i> 28
4.5.3	<i>Stikstofdepositie</i> 29
4.6	Geluid 29
4.7	Luchtkwaliteit..... 30
4.8	M.E.R.-beoordeling..... 30
4.9	(Milieu)hinder 32
4.10	Verkeer en vervoer..... 34
4.11	Watertoets..... 34
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 36
5.1	Grondexploitatie 36
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 37
6.1	Participatie 37
6.2	Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro 37
6.3	Ontwerpbestemmingsplan 37
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING 38
7.1	Algemeen..... 38

7.2	Toelichting op de verbeelding	38
7.3	Toelichting op de planregels	39
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		41
Bijlage 1 : Archeologisch bureauonderzoek		41
Bijlage 2 : PvE proefsleuvenonderzoek.....		42
Bijlage 3 : Akkoord op PvE		43
Bijlage 4 : Bijlage Proefsleuvenonderzoek		44
Bijlage 5 : Verkennend bodemonderzoek.....		45
Bijlage 6 : Ecologische quickscan (met Aeries)		46
Bijlage 7 : Watertoets d.d. 26 maart 2021		47
Bijlage 8 : Participatieverslag.....		48
Bijlage 9 : Definitieve uitgangspuntennotitie waterschap		49
Bijlage 10 : Vooroverlegreactie provincie		50
Bijlage 11 : Vooroverlegreactie waterschap		51
Bijlage 12 : Besluit vaststelling.....		52
Bijlage 13 : Reactienota zienwijzen ontwerpbestemmingsplan 'Gieten, Middendorp 21'.		53



1.3 Planologisch kader

Het betreffende perceel is in het bestemmingsplan Gieten aangewezen voor 'Wonen-1' met een bouwvlak en de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3'. Het bouwvlak en de aanduiding vallen ook over de buurpercelen Middendorp 23 en 25. Het betreft dus één gezamenlijk bouwvlak en één gezamenlijke aanduiding voor 3 percelen: Middendorp 21, 23 en 25. Op de eerste twee percelen is reeds een woning aanwezig, waardoor er van de 3 wooneenheden al 2 zijn benut en derhalve nog één resteert. Het betreffende bouwplan is dus strijdig met het bestemmingsplan. Op de kaart hierna is het geldende bestemmingsplan zichtbaar gemaakt binnen het zwarte kader centraal op de tekening.



1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en

beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan en over de ligging van de locatie in Gieten. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 gaat daarna in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan, gevolgd door de Regels en de Verbeelding, die tezamen met deze toelichting het bestemmingsplan vormen.

1.6 Overzicht verricht onderzoek

Ten behoeve van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken verricht en adviezen gegeven. Daarnaast is er informatie gebruikt uit onderzoeken en adviezen die in een ander kader zijn uitgevoerd. De conclusies uit de verschillende onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in de toelichting.

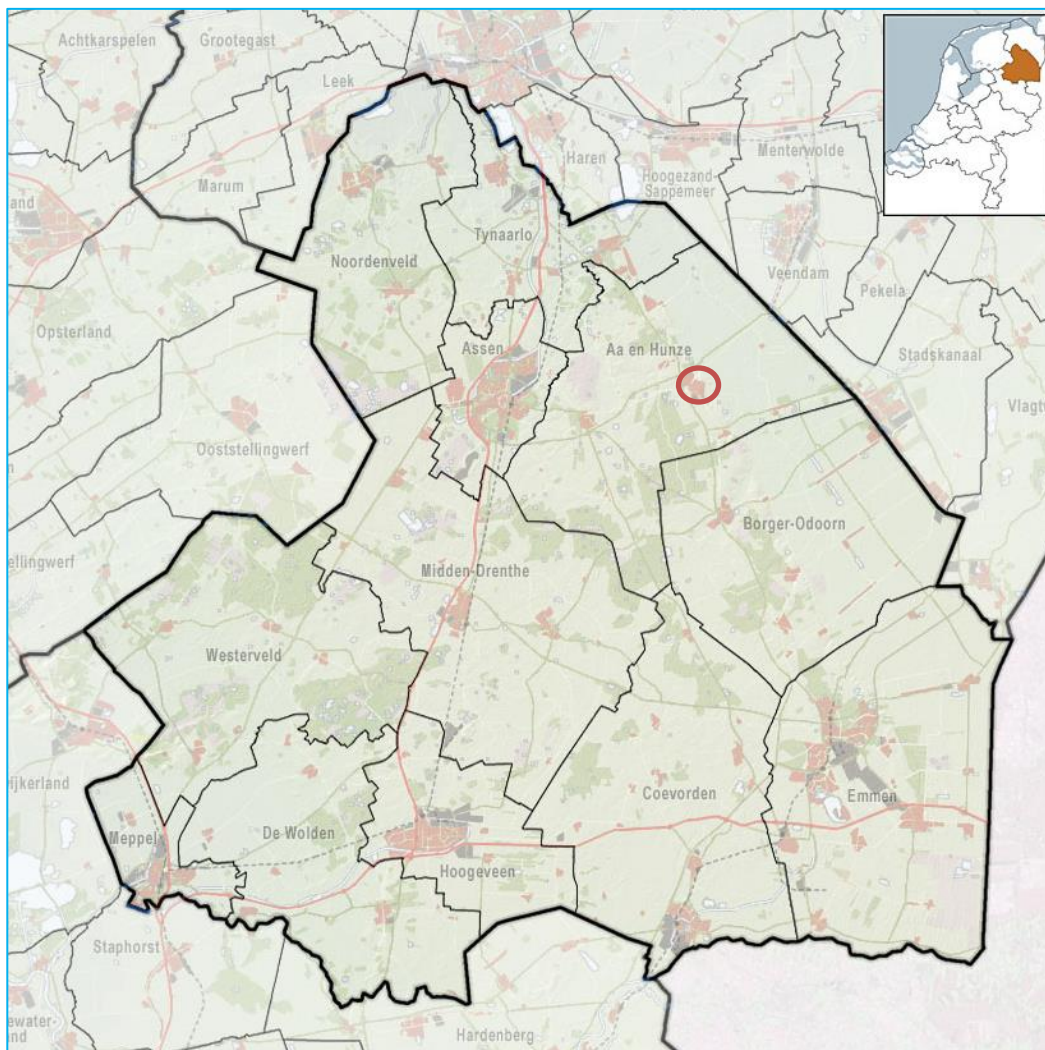
Ter voorbereiding van het bestemmingsplan zijn de volgende onderzoeken verricht:

- Bijlage 1 - archeologisch bureauonderzoek;
- Bijlage 2 - PvE archeologisch proefsleuvenonderzoek;
- Bijlage 3 - Akkoord op PvE
- Bijlage 4 - Proefsleuvenonderzoek;
- Bijlage 5 – Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6 – Ecologische quickscan
- Bijlage 7 – Watertoets d.d. 26 maart 2021
- Bijlage 8 – Participatieverslag.

2 Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

De percelen grond bevinden zich in het Drentse dorp Gieten. Gieten is één van de dorpen die behoort tot het grondgebied van de gemeente Aa en Hunze. Hieronder is de ligging van Gieten (binnen rode cirkel) vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Aa en Hunze en de ligging van Gieten in één oogopslag.

2.2 Het plangebied in zijn omgeving

Op onderstaande kaart is zichtbaar waar het plangebied zich bevindt ten opzichte van de kern Gieten. Het plangebied bevindt zich tegen het centrumgebied van Gieten aan, aan de zuidkant ervan en aan een doodlopend straatje.



2.3 Het plangebied zelf

Het plangebied betreft een onbebouwd terrein naast het adres Middendorp 23. Het perceel zelf is Middendorp 21. Het huidige grondgebruik is te omschrijven als een grasveld. Langs de randen van dit grasveld zijn bosschages bestaand uit beuk, broodboom, hulst, esdoorn, hazelaar, berk, conifeer en Amerikaanse vogelkers aanwezig. Het geheel ligt ingebed in een groene wijk met vrijstaande huizen. Onderstaand een luchtfoto van het bestaande terrein gevolgd door een foto op 'straatniveau'.



2.4 Planbeschrijving

Er zullen twee zeer energiezuinige woningen gaan worden gebouwd in de vorm van een twee-onder-één kap woning. Dit wordt bereikt door de combinatie van de volgende duurzame installaties: zonnepanelen, warmtepomp en warmteterugwinning systeem.

Bij het ontwerpen van de woningen is er veel aandacht besteed aan het minimaliseren van het energieverbruik en optimale opwekking van duurzame energie. Zo worden de woningen maximaal zon-georiënteerd op de kavels gebouwd, waardoor er maximaal zonne-energie gegenereerd kan worden door de zonnepanelen. Elke woning wordt voorzien van een luchtwater-warmtepomp die de woning zal verwarmen en het benodigde warm tapwater zal leveren. De woningen krijgen dus geen gasaansluiting. Een geavanceerd ventilatiesysteem, met warmteterugwinning, zorgt voor een aangenaam binnenklimaat. Door het toepassen van goede isolatie en een optimale kierdichtheid wordt het energieverbruik beperkt.

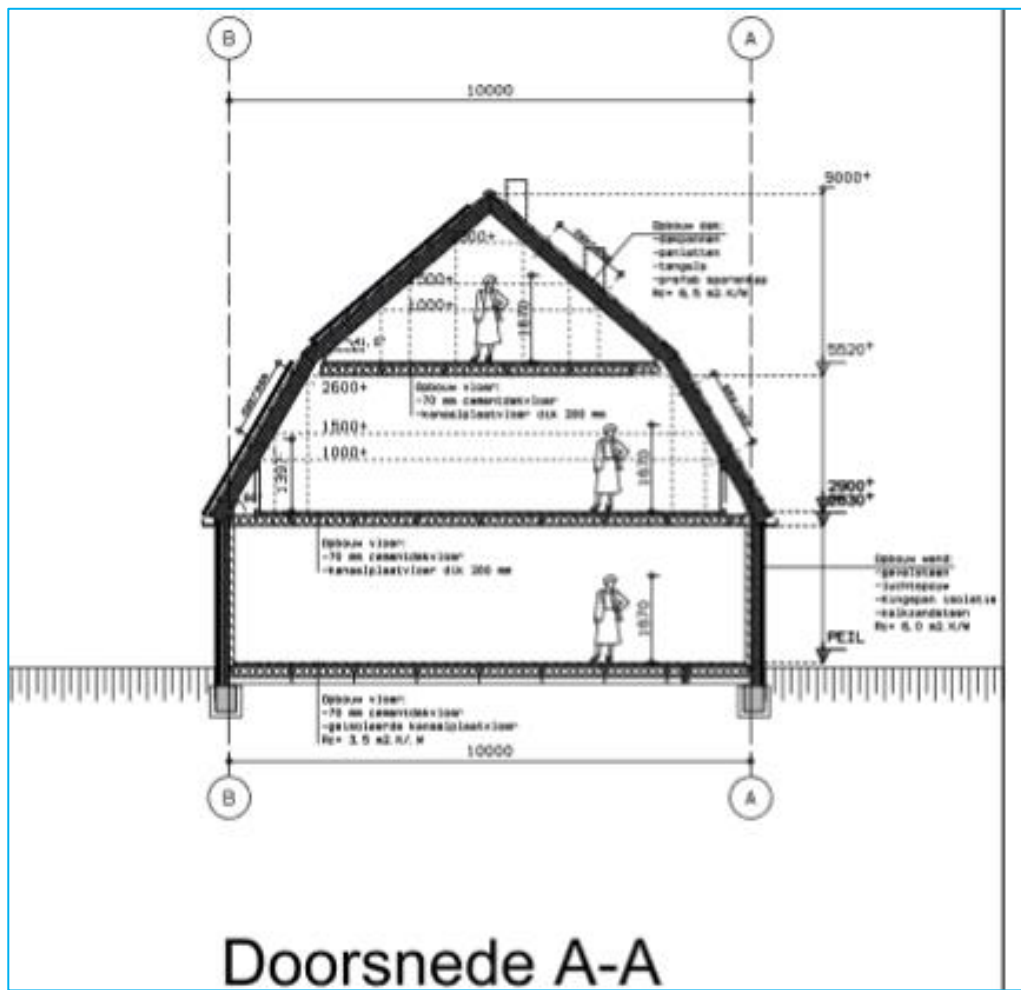
Zonnepanelen

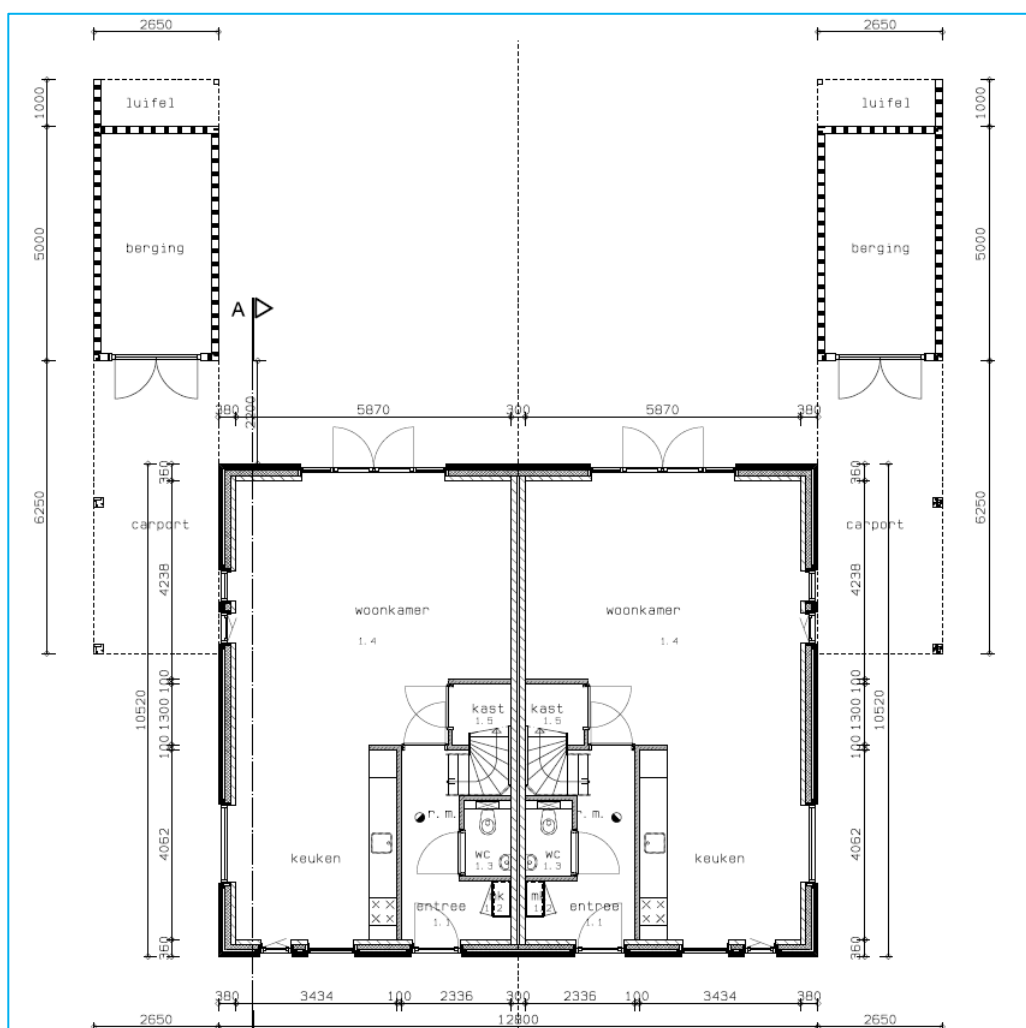
De zonnepanelen genereren voldoende energie voor het verbruik aan elektriciteit voor huishoudelijk gebruik (apparaten), verlichting en de aandrijving van de warmtepomp en het warmteterugwinning systeem

Luchtwater-warmtepomp

Een luchtwater-warmtepomp haalt energie uit de lucht met een buitenunit. In samenwerking met een binnenunit (geplaatst op zolder) wordt het water verwarmd. In dezelfde binnenunit zit een waterbuffer waarin warmwater voor onmiddellijk gebruik wordt opgeslagen. Zo is er zowel warm water voor tapwater als voor douchen, maar ook voor de vloerverwarming op begane grond, verdieping en zolder en voor eventuele radiatoren.

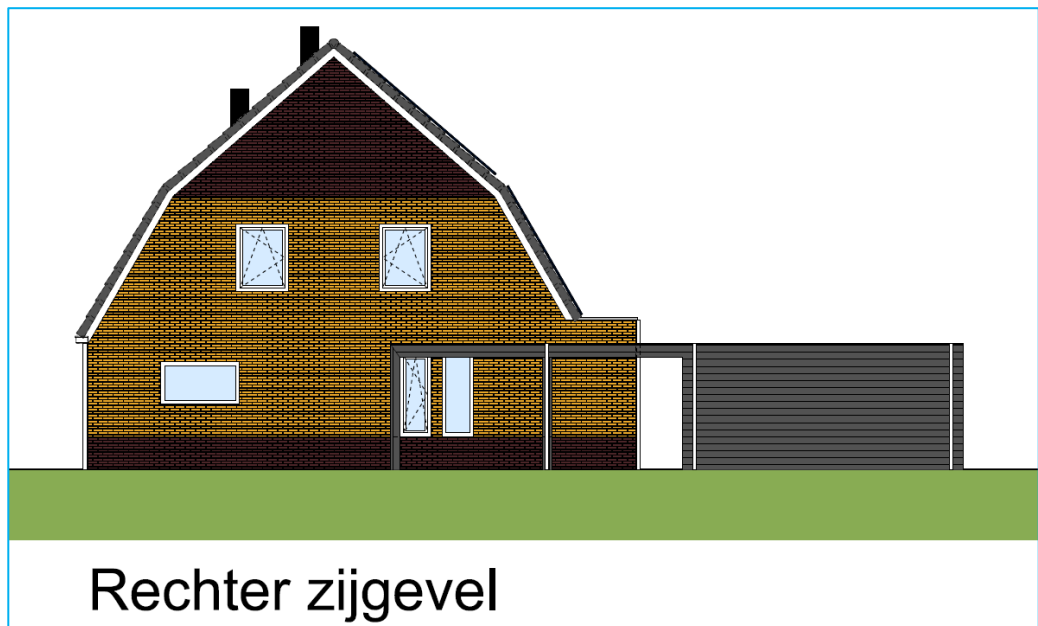
De woningen worden voorzien van een mansarde-kap. Door deze mansarde kap ontstaat er een beeld met een optische lagere gootlijn. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen worden respectievelijk 2,90 meter en 9,0 meter. Op de hierna volgende weergave is het profiel van de woning zichtbaar gemaakt, gevolgd door de plattegrondtekening van de woningen.

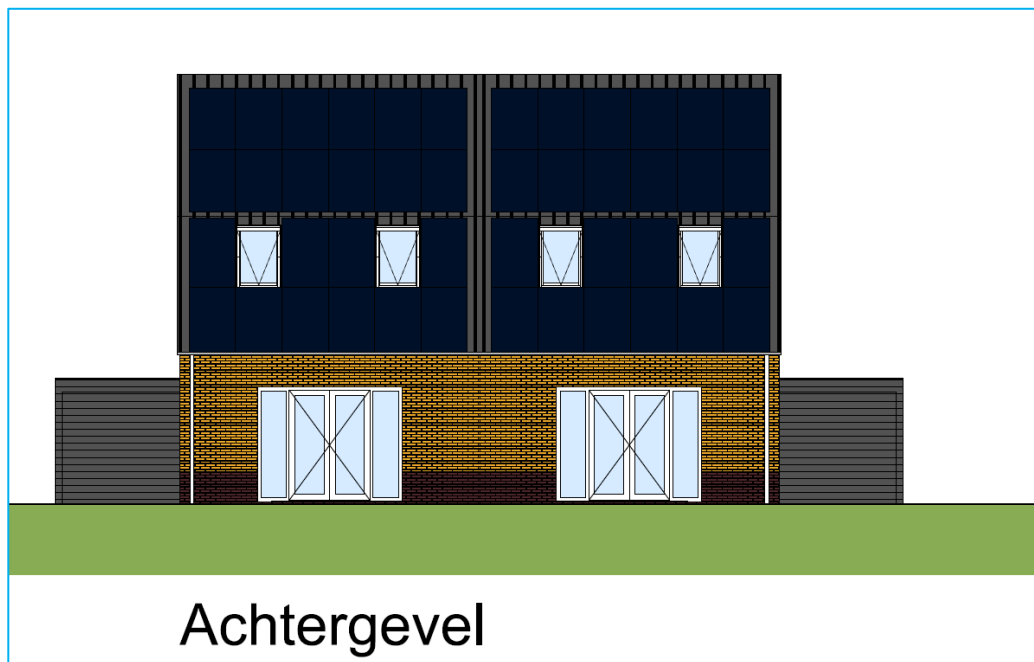




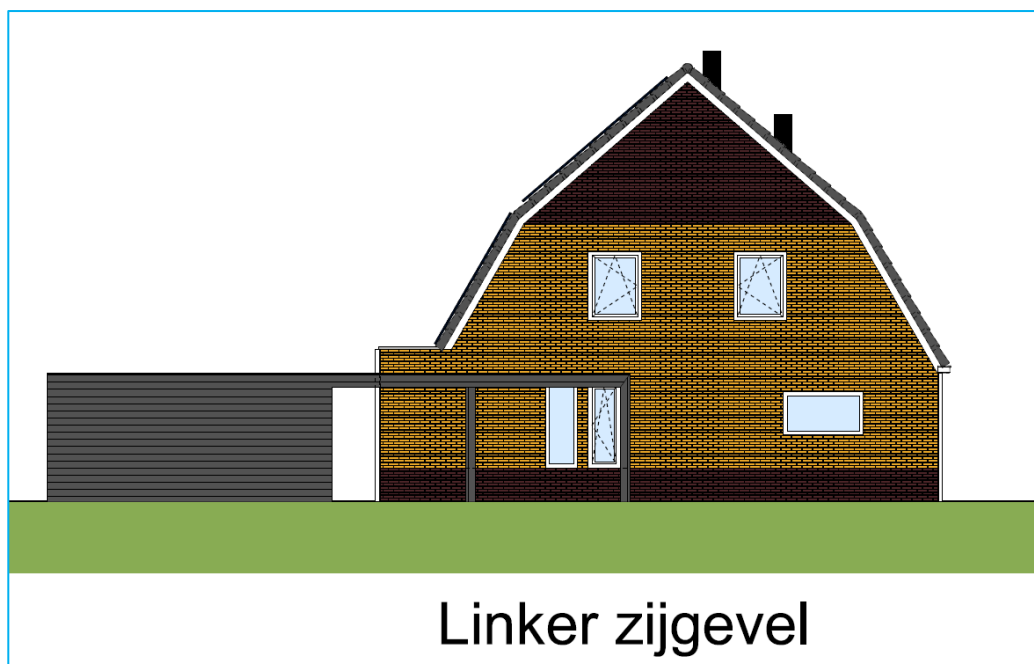
De woningen worden per woning circa 63 m² groot. De woningen krijgen aan de zijkant ervan een carport van 16,6 m² met daarachter nog een berging van circa 13,25 m² met daaraan vast nog een luifel van 2,65 m². De woningen hebben ieders een verdieping met daarboven een zolder die bereikbaar is met een vaste trap.

Hierna volgen nog de weergaven van de gevelaanzichten van de woningen.





Het dak aan de achterkant zal volledig worden voorzien van zonnepanelen.



In een 3-d impressie zien de woningen er als onderstaand uit.



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

Voor de projectlocatie zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de bouw/realisatie van netto gezien 1 extra woning ten opzichte van hetgeen planologisch al mogelijk is en is daarmee niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

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

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

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

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

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

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

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van het ‘Wonen’.

Wonen

Omgevingsbeeld

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn (2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen. Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

Er wordt gebouwd in bestaand stedelijk gebied tussen bestaande woonbebouwing in. De te ontwikkelen woonfunctie wordt ruimtelijk passend geacht. Tevens is er sprake er van 'inbreiding voor uitbreiding'. Het verzoek voldoet aan het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Herijking Strategische Toekomstvisie 2025

Op 28 mei 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze de Herijking van de Strategische Toekomstvisie vastgesteld. Vele inwoners hebben meegedacht en meegepraat over de toekomst van hun dorp en omgeving. Doel was een geactualiseerde versie van de Strategische Toekomstvisie op te stellen. Voor het

onderhavige plan is de nieuwe kijk op voorzieningen, leefbaarheid en wonen van belang.

Ambitie

De gemeente Aa en Hunze is en blijft bestaan uit aantrekkelijke woongemeenschappen: ruim en groen wonen in een zorgzame omgeving. De samenstelling van de bevolking is daarbij belangrijker dan aantallen. De voorzieningen in de kleinere kernen hebben het moeilijk. Alle bestaande voorzieningen in de dorpen openhouden, is geen vanzelfsprekendheid. De inzet van inwoners zal hier grotendeels bepalend in zijn.

Rolopvatting

De gemeente handelt vanuit de overtuiging dat de meeste inwoners goed in staat zijn om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor hun huidige en toekomstige woon- en leefsituatie. De gemeente is voor een belangrijk deel afhankelijk van particulier en privaat initiatief, brengt partijen bij elkaar, maakt prestatieafspraken en stemt af met buurgemeenten en de provincie. Heel gericht stimuleert en faciliteert de gemeente ontwikkelingen, zonder verantwoordelijkheden over te nemen.

Concretisering

- Het in stand houden van het voorzieningenaanbod vergt creatieve oplossingen, waarbij de hoofdrol niet langer per definitie bij de gemeente ligt. Meegroeien met de samenleving is het uitgangspunt, evenals het inspelen op behoeften van de doelgroepen. Dit betekent een verschuiving in voorzieningen. Het leidt ook tot het verdwijnen en het ontstaan van verenigingen. Dit is een continue beweging die zich moeilijk laat regisseren. Tegelijkertijd worden mensen mobieler waardoor grotere afstanden te overbruggen zijn. Extra aandacht gaat uit naar de jongeren en de ouderen, zowel qua voorzieningen als woningaanbod. Het tegemoetkomen aan de behoeften van deze doelgroepen is van belang voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en een vitale gemeenschap;
- Er ligt geen omvangrijke bouwopgave voor de toekomst. Inzet is gericht op kwaliteitsbehoud van de bestaande voorraad, zowel bij koop als huur. Bouwen naar behoefte moet mogelijk zijn in de dorpen. Waar mogelijk zal dit binnen de kern moeten plaatsvinden of binnen de bestaande voorraad. Aandachtspunten bij de bouwopgave zijn duurzaamheid (isolatie/energie) en levensloopbestendigheid.

Er kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan voor de bouw van 2 energiezuinige woningen past binnen de Strategische Toekomstvisie. Er wordt gebouwd op een locatie binnen de kern Gieten waar reeds een woning gebouwd mag worden. Er is sprake van bouwen naar behoefte, aangezien uit onderzoek is gebleken dat er een duidelijke behoefte bestaat aan de woningen (zie paragraaf 2.1 en 2.3 onder het kopje Woonvisie 2016+).

3.3.2

Woonvisie 2016+

Op 23 juni 2016 is de Woonvisie 2016+ van de gemeente Aa en Hunze vastgesteld. In de visie zijn de uitgangspunten en ambities voor het wonen tot 2020 beschreven. De nieuwe woonvisie vormt de basis voor de strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. Centraal hierbij staat de vraag hoe Aa en Hunze het best kan inspelen op de veranderende demografische ontwikkeling en de woonbehoeften van de toekomst. De gemeente streeft naar kwalitatief goede en

onderscheidende woonmilieus en een woningvoorraad die ook aansluit op de wensen van huidige en toekomstige generaties.

In de Woonvisie 2016+ zijn voor vier pijlers beleidsdoelen opgenomen:

1. Kwaliteitsslag

Inspelen op de demografische verandering betekent dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad moet worden verbeterd. Levensloopgeschikt maken, verbeteren van de energetische kwaliteit en goed onderhoud van woning en woonomgeving zorgen ervoor dat de woningvoorraad aansluit op de nieuwe woonwensen. Een goede woonkwaliteit is de basis voor een leefbare samenleving.

2. Beschikbaarheid

De gemeente neemt de uitkomsten van de provinciale bevolkingsprognose als uitgangspunt. Dit betekent dat uitgegaan wordt van een beperkte huishoudensgroei en de woningbouw wordt daarop afgestemd. Extra woningbouw is denkbaar, indien de behoefte manifest is en aangetoond wordt dat dit niet leidt tot leegstand. In de hoofdkernen, waaronder Gieten, heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding. De gemeente voorziet geen nieuwe uitbreidingslocaties in de hoofdkernen.

3. Betaalbaarheid

De gemeente en corporaties hebben de verantwoordelijkheid om zorg te dragen voor adequate huisvesting van huishoudens met een laag inkomen. Dit vraagt om voldoende sociale huurwoningen en ingezet wordt op het stabiel houden van de kernvoorraad. Voorgenomen sloop- en verkoopplannen worden opgeschort.

4. Wonen met zorg

Vanwege de vergrijzing zullen meer koopwoningen levensloopbestendig moeten worden gemaakt, zodat men daar ook met een beperking kan blijven wonen. Daarnaast is het van belang om in Aa en Hunze te beschikken over voldoende verpleeghuisplaatsen; instellingen spelen in op de extramuralisering en dit zal vernieuwing vragen van enkele zorgcentra.

De bouw van de duurzaam en energiezuinige woningen in het plangebied past binnen deze beleidsdoelen. Er is sprake van kleinschalige woningbouw middels inbreiding in de kern Gieten, waarbij 2 betaalbare woningen voor starters/jonge gezinnen worden gebouwd. Er bestaat een duidelijke behoefte aan deze woningen. Dit blijkt uit het door Companen uitgevoerde 'Woningbehoefteonderzoek Gieten'. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit dit onderzoek kan het volgende worden afgeleid.

Behoefte aan 30 tot 60 twee-onder-één-kapwoningen in de koopsector

In totaal is er in Gieten nog behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad met ongeveer 250 woningen in de periode tot 2030. Daarbinnen is er behoefte aan 30 tot 60 twee-onder-één-kapwoningen in de koopsector. De toevoeging van deze twee-onder-één-kap koopwoningen in het plangebied passen hier ruimschoots binnen.

3.3.3

Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2013

De Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2013 maakt deel uit van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid en het bestemmingsplan moeten dan ook niet los van elkaar worden gezien, in zekere zin zijn ze complementair. De

bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan en het gebiedsgerichte welstandsbeleid bepalen samen de veranderbaarheid van de bebouwing in een bepaald gebied.

Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke aspecten, zoals ligging van de bebouwing, afmeting van de gebouwen, dakhellingen, bijgebouwen, en dergelijke. Het welstandsbeleid ziet toe op de (beeld)kwaliteit van deze elementen.

De Welstandscommissie heeft zich positief uitgesproken over het bouwplan voor de 2 woningen in het plangebied. Het positieve welstandsadvies is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

Achtereenvolgens worden behandeld de volgende onderdelen:

1. Archeologie;
2. Besluit externe veiligheid inrichtingen;
3. Bodem;
4. Cultuurhistorie;
5. Ecologie;
6. Geluid;
7. M.E.R.-beoordeling;
8. Milieu(hinder);
9. Luchtkwaliteit;
10. Verkeer, vervoer en parkeren;
11. Water(toets).

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.



Op basis van het geldende bestemmingsplan kent het gebied een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' hetgeen betekent dat onderzoek nodig is bij ingrepen dieper dan 30 cm en een oppervlakte groter van 100 m².

Het woningbouwprogramma gaat uit van twee woningen met bijbehorende voorzieningen als parkeerplaatsen, bestrating en het vooraf geschikt maken en egaliseren van gronden ten behoeve van het woonrijp maken. De bodemingreep zal

groter zijn dan de genoemde 100 m² én dieper dan 0,30 meter. Er dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Door onderzoeksbureau Laagland Archeologie is vervolgens onderzoek uitgevoerd. De gehele onderzoeksrapportage, bekend onder de gegevens "Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek – verkennende en karterende fase Middendorp 21, Gieten gemeente Aa en Hunze (DR)" is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgen, integraal overgenomen, de resultaten, conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting gekregen. Het betreft een brede archeologische verwachting voor de periode laat-paleolithicum tot in de nieuwe tijd. Uit oude kaarten blijkt dat de locatie vanaf 1832 tot op heden onbebouwd is geweest, maar in gebruik was als boomgaard, akker en weiland. Het terrein maakt op de kadastrale minuutplan onderdeel uit van een kleinschalige primaire blokverkeveling, die kan teruggaan tot gebruik in de Romeinse tijd of vroege middeleeuwen. Onderzoeken in de omgeving hebben op veel plaatsen een geroerde bodem opgeleverd, waardoor de hoge archeologische verwachting niet werd bevestigd.

Het verwachtingsmodel is getoetst en aangevuld door middel van gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek. Het booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel aan te vullen en eventuele archeologische vindplaatsen op te sporen. Verspreid over het plangebied zijn zes verkennende/karterende boringen gezet. Gebleken is dat de bodem is opgebouwd uit een landbouwdek (35 cm dik), op een oude akkerlaag (15 cm dik) op een C-horizont in dekzand en plaatselijk in grindhoudend zand. In de oude akkerlaag zijn archeologische indicatoren aanwezig in de vorm van sterk gefragmenteerde aardewerkfragmentjes en houtskoolbrokjes. De oude akkerlaag bevat derhalve resten van een aanploegde vindplaats, waarvan nog intacte grondsporen in de bodem aanwezig kunnen zijn. Deze worden verwacht, onder de bouwvoor en onder de oude akkerlaag, vanaf circa 0,5 m-mv.

De verwachting is dat ten behoeve van de nieuwbouw graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden waardoor een eventuele vindplaats wordt aangetast. In dorpskernen vindt aantasting van het bodemarchief regelmatig plaats door kleinere ingrepen, waardoor deze informatiebron verloren gaat. Het is derhalve van belang om ook bij kleine ingrepen zicht te krijgen op eventuele archeologische resten in de bodem. Hierdoor is het advies om ondanks de beperkte omvang van het werk toch een proefsleufonderzoek met de mogelijkheid tot opschaling naar een definitieve opgraving uit te voeren. Voor de uitvoer van dit werk dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld en te worden getoetst door de bevoegde overheid.

Vanuit het bevoegd gezag is de aanbeveling voor nader onderzoek overgenomen. Door Laagland Archeologie is vervolgens een PVE opgesteld voor een proefsleuvenonderzoek en deze is goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Vervolgens is door Laagland Archeologie een 'inventariserend veldonderzoek – proefsleuven' uitgevoerd. De gehele onderzoeksrapportage daarvan, bekend onder de gegevens "Inventariserend veldonderzoek proefsleuven Middendorp 21, Gieten gemeente Aa en Hunze (DR)" is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder

volgen, integraal overgenomen, de resultaten, conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

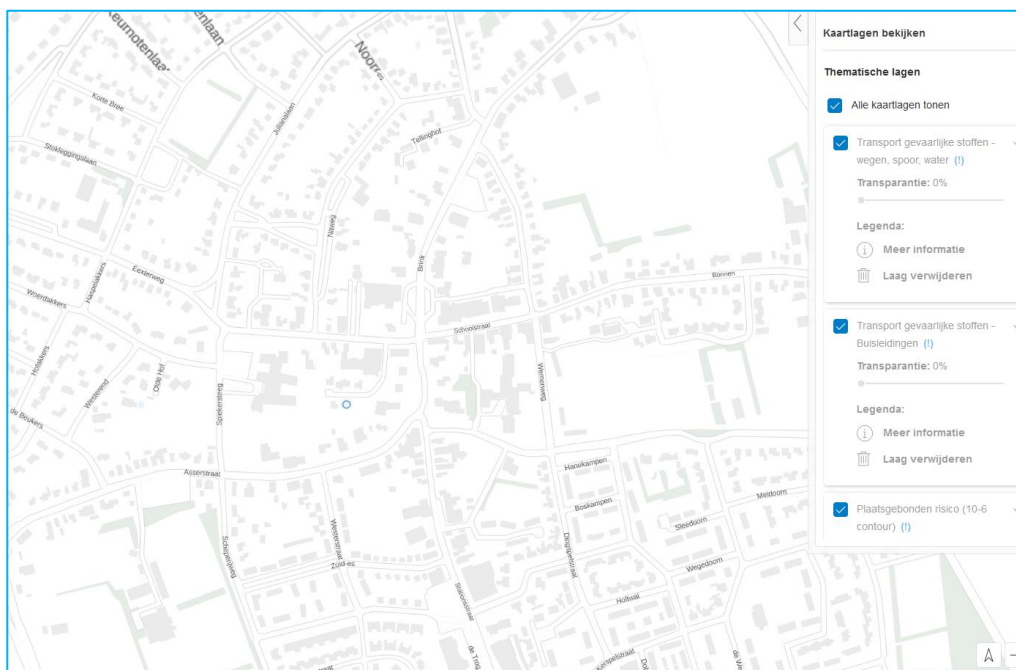
Samengevat zijn tijdens het onderzoek een aantal greppels, enkele paalsporen en enkele kuilen aangetroffen. De greppels hebben, op een enkele greppel na, een oost-westoriëntatie en lijken (perceels)greppels uit de Nieuwe tijd te zijn. Eén van de greppels komt overeen met een perceelsgreppel zoals aangegeven op kaarten vanaf het begin van de 20e eeuw, in een andere greppel is een fragment baksteen uit de Nieuwe tijd aangetroffen. De paalsporen en kuilen, in de zuidelijke helft van de werkput, zijn onder te verdelen in twee soorten: lichte wat vage sporen, waarin geen vondstmateriaal is aangetroffen, en wat meer donkere sporen waaruit bij één spoor een fragment handgevormd aardewerk is aangetroffen daterend grofweg Romeinse tijd – Vroege-Middeleeuwen. Een duidelijke structuur is uit de (paal)kuilen niet op te maken en de lichtere sporen kunnen mogelijk ook nog een natuurlijke genese hebben. De laag die tijdens het booronderzoek is geïnterpreteerd als een oude akkerlaag, bleek een wat meer geroerd esdek te zijn. Er kan niet gesproken worden van een huisplaats of een deel van een nederzittingslocatie. De hoge verwachting zoals die op basis van het booronderzoek is bepaald kan daarom worden afgeschaald naar een lage verwachting.

Op basis van de KNA-waarderingscriteria heeft de vindplaats een lage score en geldt daarom als niet behoudenswaardig. Daarom wordt door Laagland Archeologie B.V. geadviseerd om het bouwperceel vrij te geven met betrekking tot de geplande nieuwbouw. De archeologisch adviseur namens de gemeente Aa en Hunze, mevr. M. Montforts, heeft dit advies overgenomen en daarmee een selectiebesluit genomen namens het bevoegd gezag. Ongeacht dit selectiebesluit geldt er bij het aantreffen van archeologische toevalsvondsten de wettelijke meldingsplicht (artikel 5.10, Erfgoedwet). Meldingen dienen gedaan te worden bij de gemeente en de provincie.

4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

Het project voorziet in het bouwen van 2 woningen. Woningen zijn aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object. Om te oordelen over het aspect externe veiligheid is de risicokaart Drenthe geraadpleegd.



4.2.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.2.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

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

4.2.1.3 *Buisleidingen*

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

4.2.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

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

4.2.1.5 *Conclusie*

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid.

4.3 **Bodem**

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Door onderzoeksbureau Klijn Bodemonderzoek is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De gehele onderzoeksrapportage daarvan, bekend onder de gegevens "Verkennd bodemonderzoek Middendorp 21 te Gieten" is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgen, integraal overgenomen, de resultaten, conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie", juist is. Er zijn immers op de locatie geen verhoogde gehalten aangetroffen.

De geconstateerde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Het verkennend bodemonderzoek is vervolgens door de RUD beoordeeld en deze delen de conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

4.4

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich

ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdrongen nederzettingen of scheepswrakken;

3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Het plangebied kent geen nadere gemeentelijke waardetoedeling die een directe relatie heeft met cultuurhistorie. Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht oid. Vanuit cultuurhistorie is er geen belemmering tot uitvoering van het gewenste bouwplan.

4.5 Ecologie

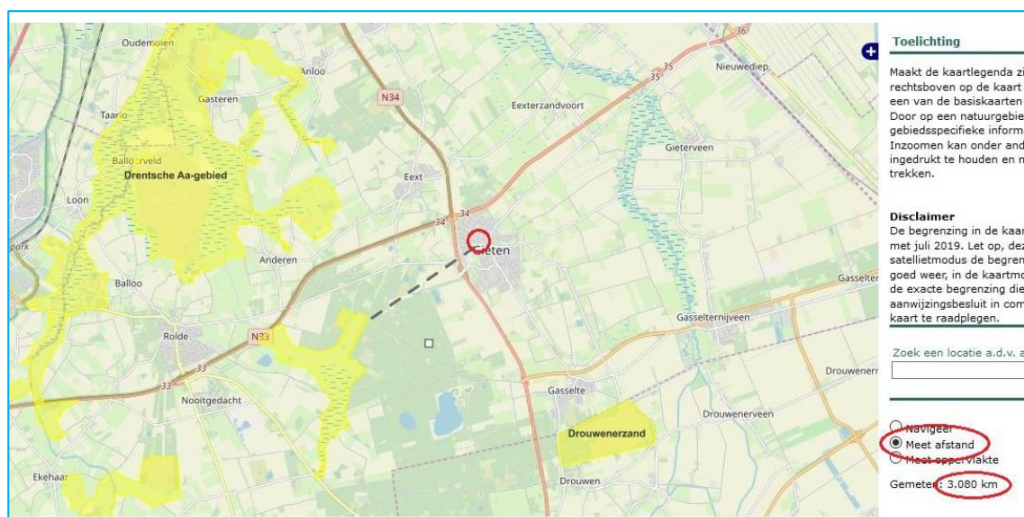
De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

4.5.1 Gebiedsbescherming

Op de hierna weergegeven kaarten is in beeld gebracht of er zich in of in de nabijheid van het plangebied beschermde natuurgebieden bevinden, eerst eventuele Natura 2000 gebieden en vervolgens gebieden uit het NatuurNetwerk Nederland (NNN).

4.5.1.1 Natura 2000

De onderzochte locatie ligt op circa 3 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde grens van het dichtstbijzijnde N2000 gebied.



4.5.1.2 NNN

De onderzochte locatie ligt op minder dan 3 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde grens van het NNN.



Aangezien er geen sprake is van externe werking vanuit het NNN gebied is het bouwplan niet van invloed op het NNN.

4.5.2

Soortenbescherming

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

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

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

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

Ten behoeve van het gewenste plan is een ecologische quickscan uitgevoerd door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten. Het bij het onderzoek behorende rapport, bekend onder de gegevens "Ecologische Quickscan Middendorp 21 Gieten" is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgen, integraal overgenomen, de resultaten, conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van deze Quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de onderzochte locatie is het voorkomen van middels de Wnb beschermde plant- of diersoorten niet aangetoond;
- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens vleermuisprotocol;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten huismus en kerkuil.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Richt de nieuwbouw in op een natuur-inclusieve wijze door middel van het plaatsen of integreren van huismussenkasten en vleermuiskasten;
- Eveneens wordt aanbevolen om rond de locatie de bosschages en bomen te behouden. Eventueel kunnen coniferen en Amerikaanse vogelkers te verwijderen om zodoende de groei van inheemse struik- en boomsoorten te bevorderen.

Deze maatregelen zullen er toe leiden dat de soortenrijkdom op deze plek toeneemt. Het plaatsen van huismussenkasten en vleermuiskasten kan worden geïncorporeerd in de nieuwbouw. Daarbij worden de kasten geplaatst in de spouw en zo aan het oog onttrokken.

4.5.3 Stikstofdepositie

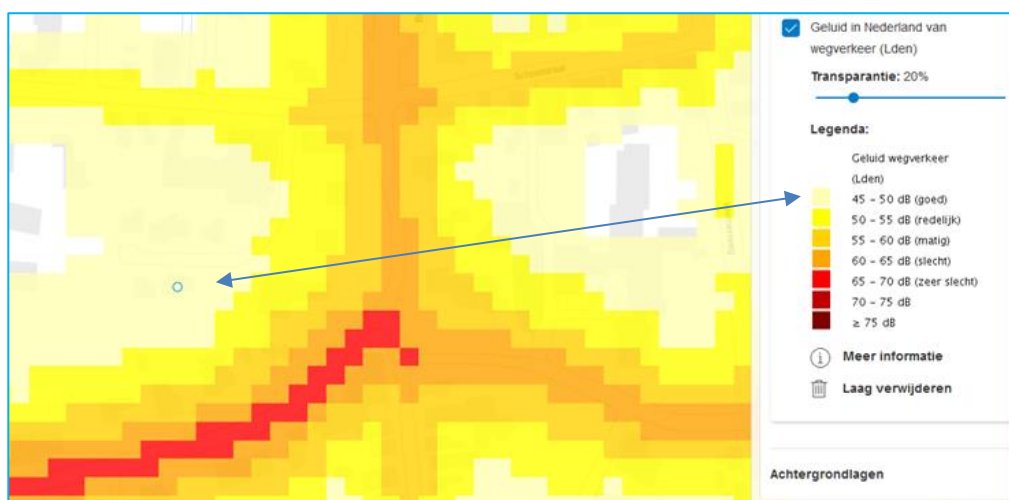
Aangezien een Natura 2000 gebied zich op circa 3 kilometer afstand bevindt is tevens een zogeheten Aeries-berekening uitgevoerd waarmee de mogelijke emissie van stikstof op het Natura 2000 gebied kan worden berekend. Deze berekening maakt onderdeel uit van de ecologische quickscan. De bovengenoemde Aeries-calculaties van zowel de realisatiefase als de ingebruikname van een twee-onder-een-kap-woning gelegen aan het Middendorp 21 te Gieten laten zien dat onder de genoemde condities geen sprake is van meetbare depositie van NOx in Natura 2000 gebieden rondom het plangebied, zoals het Drentse Aa-gebied en het Drouwenerzand. Onder deze condities is het aanvragen van een vergunning Wet natuurbescherming derhalve niet noodzakelijk.

4.6 Geluid

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke

voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse mag 50 km/uur worden gereden zodat er formeel gezien vanuit de Wet geluidhinder gezien een akoestisch onderzoek nodig is. Ook vanuit onderstaande geluidkaart vanuit de Atlas van de Leefomgeving blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect geluid bezien.



4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Middels het bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 2 woningen mogelijk gemaakt en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde drempelnorm. Er is geen negatief effect op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet nodig.

4.8 M.E.R.-beoordeling

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

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

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

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

Echter in 2017 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	Er heeft onderzoek plaatsgevonden, de gronden kunnen worden vrijgegeven ten aanzien van het aspect archeologie.
Bodem	Verkennd bodemonderzoek heeft aangetoond dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect bodem voor de bouw van de 2 woningen.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid, het plangebied bevindt zich buiten het invloedgebied van eventuele bevi-inrichtingen.
Ecologie	Er is geen negatieve invloed te verwachten op ecologische waarden zo heeft uitgevoerd onderzoek aangetoond. Er is geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig.
Geluid	Het woningbouwproject leidt niet tot nadelige geluidhinder op de omgeving, ook is er geen

	belemmering vanuit de Wet geluidhinder gezien op het bouwplan.
Milieuhinder	Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	De vereiste bergingscapaciteit als gevolg van de bouw van de woningen is aanvullend gecreëerd in de vorm van het regenwaterriool dat onlangs is aangelegd in de Schoolstraat in Gieten (op korte afstand van het plangebied). Bij de aanleg hiervan is extra berging gerealiseerd. Deze overcapaciteit kan voor een deel worden ingezet ten behoeve van onderhavige (kleinschalige) ontwikkeling. Het project is vanuit het aspect water uitvoerbaar.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. De locatie en de omgeving hebben verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.9 (Milieu)hinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

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

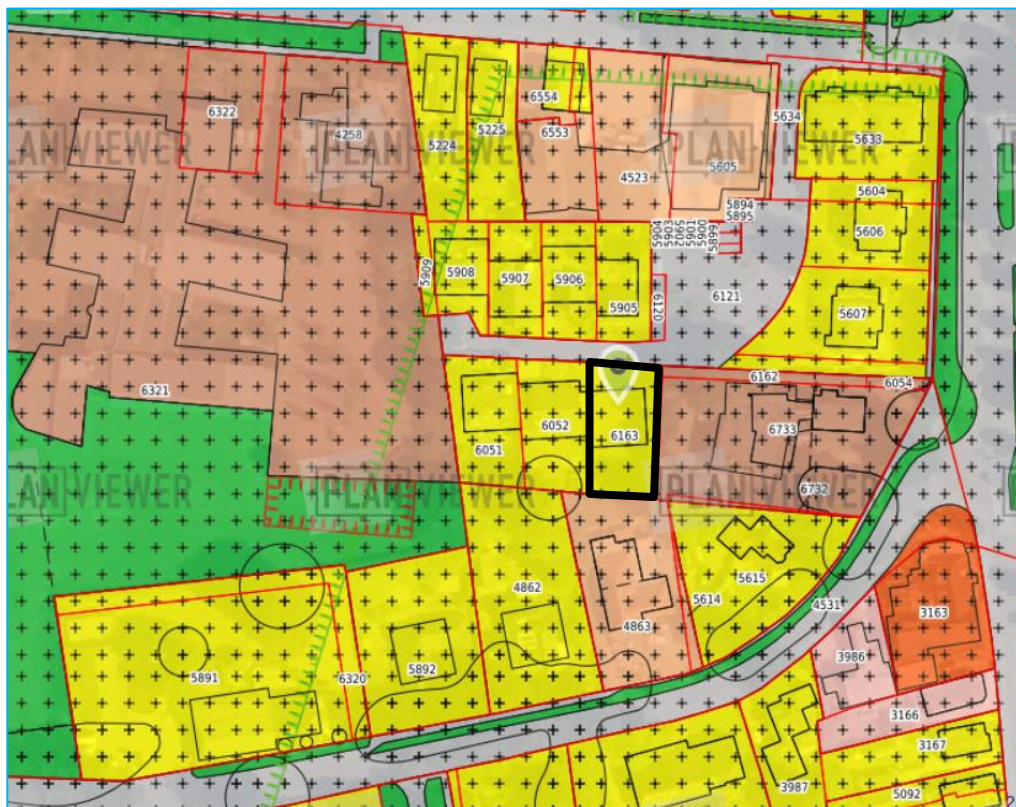
Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

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

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat

geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

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



Aan de noordkant van het plangebied bevinden zich een 4-tal woningen. Ook direct aan de westzijde bevinden zich woningen met 'daarachter' een maatschappelijke bestemming. Aan de oost- en zuidkant bevinden zich een maatschappelijke bestemming en een Gemengd – 2 bestemming met aanduiding 'horeca' (hier is sprake van een pizzeria). Er is sprake van een zekere menging van functies, zodat er sprake is van een omgevingstype 'gemengd gebied' en waarbij de richtafstanden vanuit de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' één stap kunnen worden verlaagd. Voor milieucategorie 2 inrichtingen geldt daardoor een grootste richtafstand van 10 meter en voor milieucategorie 1 inrichtingen is dan de richtafstand geen 10 meter meer maar 0 meter.

Van woningen naar woningen is geen sprake van onderlinge milieuhinder. Het gezondheidscentrum (met apotheek, huisartsen-en fysiotherapiepraktijken) kan worden beschouwd als een categorie A functie. Deze functies kunnen in het omgevingstype 'gemengd gebied' aanpandig aan woningen worden uitgeoefend. Het gezondheidscentrum betreft een vrijstaand gebouw dat bouwkundig is afgescheiden van andere panden. Derhalve zullen de genoemde functies niet-aanpandig plaatsvinden en levert de realisatie van het gezondheidscentrum geen belemmeringen op voor gevoelige functies in de omgeving.

Voor de aan de zuidkant gelegen bestemming Gemengd – 2 (de pizzeria) geldt dan een normafstand van 0 meter. Deze leidt niet tot milieuhinder. Er is geen milieuhinder te verwachten.

4.10 Verkeer en vervoer

Nieuwe functies of uitbreidingen daarvan betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving en dat parkeren bij voorkeur plaats vindt op eigen terrein. Hier zal per woning worden voorzien in het kunnen parkeren op eigen terrein.

4.11 Watertoets

Via de digitale watertoets is het Waterschap Hunze en Aa's op 26 maart 2021 op de hoogte gesteld van dit plan. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie levert. Deze uitgangspuntennotitie moet gebruikt worden bij het opstellen van de waterparagraaf.

Ten behoeve van de uitgevoerde watertoets is rekening gehouden met onderstaande gemeentelijke uitgangspunten.

Er ligt een gemengd rioolstelsel (diameter 315 mm). Uitgangspunt op dit moment is dat het hemelwater apart wordt ingezameld en op de perceelsgrens gescheiden wordt aangeboden (toename verharding per woning binnen de bebouwde kom circa 150 m²).

Planspecifiek is vanuit het waterschap het volgende advies gegeven.

Compenserende waterberging

Door de toename verhard oppervlak dient er compensatie in het watersysteem te worden gerealiseerd. De gemeente dient hiervoor, in afstemming met de initiatiefnemer, in de waterparagraaf aan te geven op welke wijze de benodigde hoeveelheid compenserende waterberging (opgave) zal worden ingepast en onderdeel zal zijn van het plan.

Omdat deze verhardingstoename ervoor zorgt dat hemelwater versneld tot afstroming komt, kan dit tot overlast en schade leiden verderop in het watersysteem (peilgebied). Dit vergroot de kans op inundatie, zeker bij piekbuien, waardoor de landelijke werknormen (landbouwkundige afvoer) voor de inundatiekansen overschreden kunnen worden. Compenserende waterberging is noodzakelijk om de kans op inundatie binnen peilgebieden niet te vergroten en de werknormen te kunnen waarborgen.

De vereiste bergingscapaciteit is aanvullend gecreëerd in de vorm van het regenwaterriool dat onlangs is aangelegd in de Schoolstraat in Gieten (op korte afstand van het plangebied). Bij de aanleg hiervan is extra berging gerealiseerd. Deze overcapaciteit kan voor een deel worden ingezet ten behoeve van onderhavige (kleinschalige) ontwikkeling.

Onderstaand volgen nog enkele adviezen vanuit het waterschap waarmee rekening gehouden dient te worden.

Waterkwaliteit

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlogende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits ; "schoonhouden, scheiden, zuiveren".

Voor alle voor dit plan relevante water-gerelateerde onderwerpen zijn in dit document uitgangspunten opgenomen. Voor de verdere procedurele afhandeling van het ruimtelijk plan (voorontwerp en ontwerp), is het van belang om het waterschap te blijven informeren en te betrekken en hierin rekening te houden met deze uitgangspunten. In de waterparagraaf dient worden aangegeven op welke wijze invulling zal worden gegeven aan de belangen met betrekking tot het waterbeheer. Het waterschap kan altijd geraadpleegd worden voor overleg en nadere uitleg.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De kosten voor de uitvoering van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten met betrekking tot het opstellen van dit bestemmingsplan en daaraan verwante kosten worden op de initiatiefnemer verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

5.1 Grondexploitatie

Artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 Wro wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De kosten voor de ontwikkeling van het voornemen komen ten laste van aanvrager. Ook zal tussen de gemeente en aanvrager een planschadeovereenkomst worden gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig.

6 Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.1 Participatie

De initiatiefnemers hebben een participatieavond hebben georganiseerd voor de omwonenden. Deze heeft plaatsgevonden op 29 mei 2020. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen toegelicht en hebben de omwonenden vragen kunnen stellen over de plannen en suggesties kunnen aandragen. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. De bijeenkomst is door alle aanwezigen als positief beoordeeld. Mede naar aanleiding van deze bijeenkomst zijn de bouwplannen aangepast door de bouwhoogte te verlagen van 9,50 meter naar 9,0 meter en is er gekozen voor een lichtere kleur gevelsteen dan aanvankelijk de bedoeling was.

6.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Vanuit het wettelijke vooroverleg hebben de provincie Drenthe en het waterschap Hunze en Aa's beiden schriftelijk gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan.

De provincie heeft in een brief van 4 juni 2021 laten weten dat het plan niet in strijd is met provinciale belangen en dat er bij het ongewijzigd in procedure brengen van dit plan niet zal worden ingegrepen in de verdere procedure (zie bijlage 10)

Vanuit het waterschap is aangegeven dat voor dit plan deze voorlopige watertoets-uitgangspuntennotitie gebruikt kan worden. Als er gehandeld wordt conform deze algemene adviezen dan zijn er geen negatieve effecten op de waterhuishouding zijn te verwachten. Verder kunnen we instemmen met het voorontwerp van dit bestemmingsplan.

6.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 8 juli 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie in de bijlage 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Gieten, Middendorp 21'. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan richting vaststelling.

7 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting op de verbeelding

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

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

7.3 Toelichting op de planregels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

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

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

Artikel 2 : Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen - 1

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) de woningen mogen worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 : Anti-dubbelregelbepaling

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

Artikel 5 : Algemene bouwregels

In deze regel wordt expliciet weergegeven onder welke voorwaarden de bouwgrenzen van het bestemmingsplan mogen worden overschreden.

Artikel 6 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 7 : Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 8 : Overige regels

In dit artikel is de koppeling gelegd met de welstandsnota en hoe omgegaan dient te worden gegaan met nadere eisen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 : Overangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overangsrecht. Er is overangsrecht voor bouwwerken en overangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 10 : Slotregel

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

Bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 : Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 2 : PvE proefsleuvenonderzoek

Bijlage 3 : Akkoord op PvE

Bijlage 4 : Bijlage Proefsleuvenonderzoek

Bijlage 5 : Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6 : Ecologische quickscan (met Aerials)

Bijlage 7 : Watertoets d.d. 26 maart 2021

Bijlage 8 : Participatieverslag

Bijlage 9 : Definitieve uitgangspuntennotitie waterschap

Bijlage 10 : Vooroverlegreactie provincie

Bijlage 11 : Vooroverlegreactie waterschap

Bijlage 12 : Besluit vaststelling

Bijlage 13 : Reactienota zienwijzen ontwerpbestemmingsplan 'Gieten, Middendorp 21'.

Projectgegevens

Project : Bouw 2 woningen Middendorp 21 Gieten
Projectnummer : RB 10.515
IMRO : NL.IMRO.1680.GIEMIDDENDORP21-VW01
Versie : 01
Datum : 25 november 2021

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl