

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

Woningbouw Naweg Gieten

GEMEENTE AA EN HUNZE

Opdrachtnummer : 60.28
IDnr. : NL.IMRO.1680.GIENAWEG10AB-VB01
Datum : oktober 2020
Versie : v4
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 8 oktober 2020

INHOUD van de TOELICHTING

1.	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	HET PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	AARD VAN HET BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER	7
2.	BELEIDSKADER	8
2.1	RIJKSBELEID	8
2.2	PROVINCIAAL BELEID	10
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
3.	BESTAANDE SITUATIE	20
3.1	DE LOCATIE IN DE OMGEVING	20
3.2	BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	22
4.	PLANBESCHRIJVING	24
4.1	TOEKOMSTIGE SITUATIE	24
4.2	VERTALING ONTWIKKELING NAAR BESTEMMINGSPLAN	27
5.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	29
5.1	WATER	29
5.2	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	33
5.3	ECOLOGIE.....	36
5.4	MILIEUZONERING	39
5.5	GELUID.....	40
5.6	LUCHTKWALITEIT.....	41
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	42
5.8	BODEM	44
5.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	45
6.	JURIDISCHE ASPECTEN.....	47
6.1	ALGEMEEN	47
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	48
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	49
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53
8.1	INSPRAAK	53
8.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	53
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	53

Bijlagen bij toelichting:

1. Companen, 'Woningbehoefteonderzoek Gieten', 12 oktober 2017;
2. Waterschap Hunze en Aa's, 'Standaard waterparagraaf – wateradvies', 15-4-2019;
3. De Steekproef, 'Gieten, Naweg, Gemeente Aa en Hunze (Dr.) – Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek IVO-O (verkennde & karterende fase)', juli 2018;
4. De Steekproef, 'Gieten, Naweg 10, Gemeente Aa en Hunze (Dr.) – Proefsleuvenonderzoek IVO-P', januari 2019;
5. De Steekproef, 'Gieten, Naweg 10, Gemeente Aa en Hunze (Dr.) – Programma van Eisen Proefsleuvenonderzoek IVO-P', oktober 2018
6. ATKB, 'Rapportage AERIUS-berekening – realisatie van zes twee-onder-één-kapwoningen in Gieten', 2 maart 2020;
7. Buro Bakker, 'Quickscan Wet natuurbescherming voor de sloop van de Naweg 10a in Gieten', 11 januari 2017;
8. Wiertsema & Partners, 'Verkennd bodemonderzoek – Nieuwbouw 6 woningen aan de Naweg 10a te Gieten', 26 oktober 2018.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

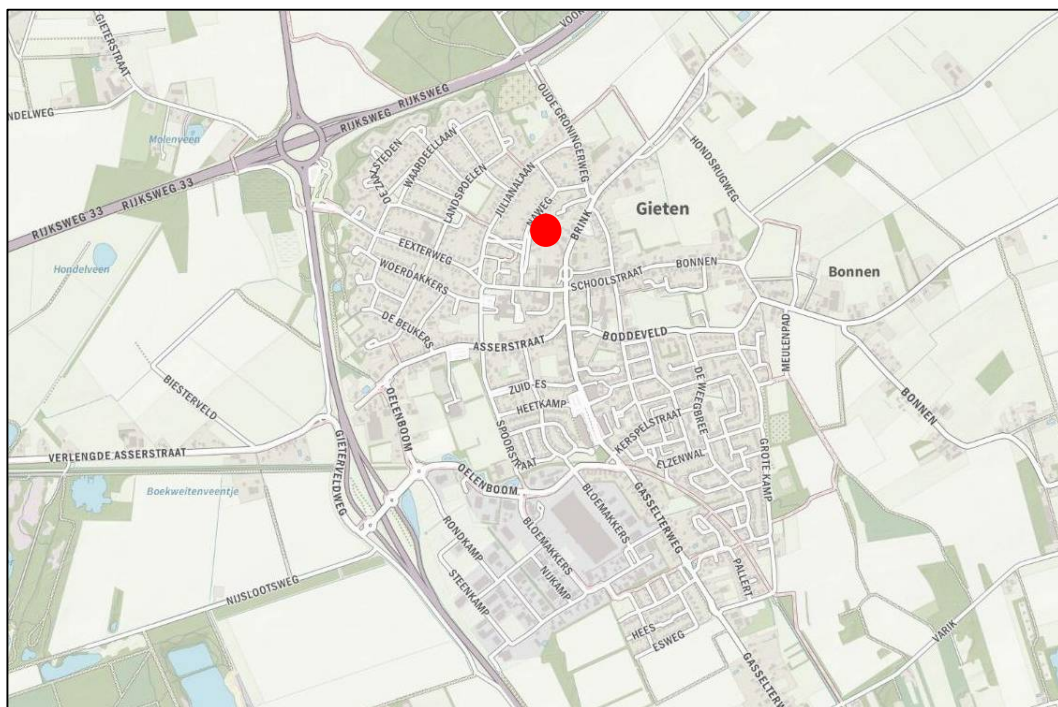
Woningstichting De Volmacht is voornemens om op het perceel Naweg 10a/b in Gieten zes sociale huurwoningen voor senioren te realiseren. Op deze locatie staat het voormalige Groene Kruisgebouw. Dit gebouw staat al enige tijd leeg.

De realisatie van woningbouw past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Gieten De Es 1980'. Om de nieuwbouw planologisch-juridisch mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.2 Het plangebied

Het plangebied omvat het perceel Naweg 10a/b te Gieten. Tevens is een klein deel van de direct aangrenzende openbare ruimte in het plangebied opgenomen. Het plangebied ligt in de kern Gieten, ten westen van de Brink, in een naoorlogse uitbreidingswijk ten noordwesten van het oude dorp.

De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het kadastrale perceel van het voormalige Groene Kruisgebouw en het bouwplan voor de zes woningen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het woonperceel Naweg 12 en aan de zuidzijde door het woonperceel Naweg 10. De westgrens wordt bepaald door de parallelweg en het openbaar groen langs de Naweg. Het perceel Brink 15a vormt samen met een grasveld de oostelijke grens. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuren weergegeven.



Ligging plangebied binnen de kern Gieten (bron: PDOK)



Ligging en begrenzing plangebied (bron: PDOK)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Gieten De Es 1980', vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Gieten op 22 april 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe op 22 juni 1982. Het plangebied heeft in dit plan de bestemming 'Bijzondere doeleinden, categorie BD-B'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor gebouwen ten dienste van verzorging, verpleging en naar de aard daarmee gelijk te stellen sociale doeleinden, met daarbij behorende dienstwoning. De nieuw te bouwen woningen zijn geen gebouwen ten dienste van verzorging, verpleging en naar de aard daarmee gelijk te stellen sociale doeleinden. Het betreft immers reguliere woningen. Derhalve past de bouw van de woningen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien, om het bouwplan mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Gieten De Es 1980' voor het plangebied

Overigens valt een klein deel van het plangebied, langs de westrand, binnen het bestemmingsplan 'Gieten' dat op 26 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit plan hebben de betreffende gronden de bestemming 'Groen' of 'Verkeer – Verblijf'. Gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen en voet- en fietspaden. Gronden met de bestemming 'Verkeer-Verblijf' zijn onder andere bestemd voor wegen met een functie voor intern verkeer en parkeervoorzieningen. De beoogde woningbouw past evenmin binnen deze bestemmingen.

1.4 Aard van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter en is afgestemd op het beoogde woningbouwplan. In hoofdstuk 4 wordt de beoogde situatie toegelicht en wordt ook aangegeven op welke wijze dit ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan hierop inspeelt.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 omvat het beleidskader, waarin het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid in relatie tot dit bestemmingsplan kort wordt toegelicht. Hoofdstuk 3 bevat een toelichting op de bestaande situatie. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de beoogde ontwikkeling en de wijze waarop dit in het bestemmingsplan planologisch is vastgelegd. Hoofdstuk 5 betreft de verantwoording ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische vertaling (verbeelding en regels). Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid, waarna in hoofdstuk 8 de maatschappelijke haalbaarheid, is verwoord.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (2.1), provinciaal beleid (2.2) en gemeentelijk beleid (2.3).

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. *Concurrerend*
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. *Bereikbaar*
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. *Leefbaar en veilig*
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Deze nationale belangen hebben onder andere betrekking op ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

In de SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Gezien de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen nationale belangen in het geding. De bouw van zes

sociale huurwoningen voor senioren in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met het plan wordt de realisatie van zes woningen mogelijk gemaakt in bestaand stedelijk gebied van de kern Gieten. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2015:2921). De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe woningen in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.3 onder het kopje 'Woonvisie 2016+'.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Derhalve is de beoogde ontwikkeling in het bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

Wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet natuurbescherming, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Drenthe 2018

Het omgevingsbeleid voor de provincie Drenthe is opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe. Provinciale staten van Drenthe hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld en deze is op 1 november 2018 in werking getreden. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De Omgevingsvisie Drenthe is een integratie van vier wettelijk voorgeschreven planvormen; de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het provinciaal milieubeleidsplan, het regionaal waterplan en het provinciaal verkeers- en vervoersplan. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna.

De missie van de Omgevingsvisie is 'Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'. Onder een 'bruisend Drenthe' wordt een provincie verstaan waarin het goed wonen en werken is en waar voor jong en oud veel te beleven valt. Een provincie waar ondernemerschap, cultuur en sport floreren. De missie laat zien dat de provincie streeft naar ruimtelijke kwaliteit, door nieuwe ontwikkelingen en bestaande kwaliteiten in samenhang te bezien.

Ambities

De provincie heeft diverse ambities. De belangrijkste ambities die een relatie hebben met het voorliggend bestemmingsplan zijn hieronder op hoofdlijnen weergegeven.

Kernkwaliteiten

Het is de ambitie van de provincie om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Dat wordt gedaan door nieuwe ontwikkelingen te bezien in samenhang met de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. De volgende kernkwaliteiten zijn benoemd:

- Rust, ruimte, natuur en landschap;
- Oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- Naoberschap;
- Kleinschaligheid (Drentse schaal)
- Menselijke maat;
- Veiligheid

Het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van de kernkwaliteiten is van provinciaal belang. De provincie heeft deze kernkwaliteiten uitgewerkt in de Omgevingsvisie. Hiertoe zijn bij de omgevingsvisie zes kaarten opgenomen (voor natuur, landschap, rust, aardkundige waarden, archeologie en cultuurhistorie).

Kernkwaliteiten binnen bestaand stedelijk gebied

De verantwoordelijkheid voor de kernkwaliteiten binnen het bestaand stedelijk gebied ligt bij de gemeente. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor archeologie en in specifieke gevallen voor cultuurhistorie. Het provinciaal

belang geldt alleen binnen bestaand stedelijk gebied als de desbetreffende kern is opgenomen op de kaart 'kernkwaliteit cultuurhistorie'. De kern Gieten is opgenomen op deze kaart en maakt deel uit van het gebied Hondsrug. De onderdelen archeologie en cultuurhistorie vormen voor het plangebied derhalve belangrijke aandachtsgebieden. Op deze kernkwaliteiten in relatie tot de beoogde ontwikkelingen in het plangebied wordt nader ingegaan onder het kopje 'Provinciale omgevingsverordening'.

Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisies of woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Strategie

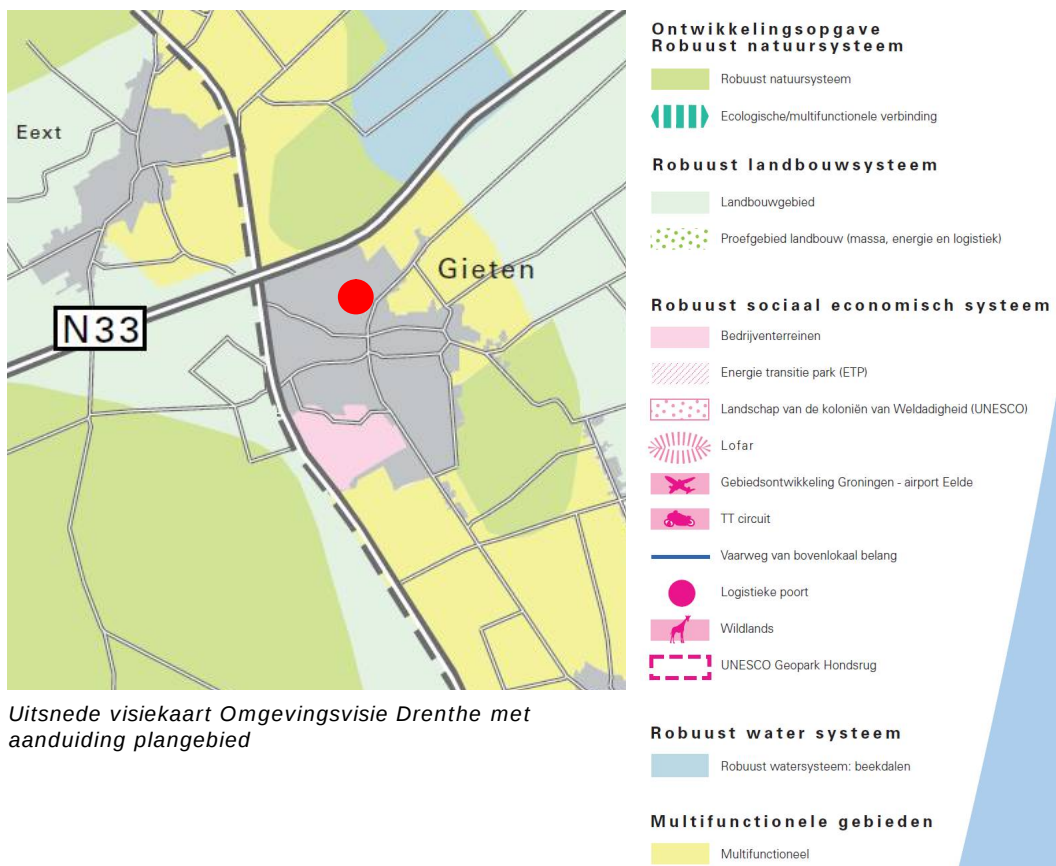
Robuuste systemen en multifunctionele gebieden

De provincie maakt onderscheid tussen 'robuuste systemen' en 'multifunctionele gebieden'. Het plangebied behoort tot de robuuste systemen. Er zijn vier 'systemen' die de dragers zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe:

- het sociaal-economische systeem;
- het landbouwsysteem;
- het natuursysteem;
- het watersysteem.

Dit zijn samenhangende, ruimtelijke verbonden systemen met één hoofdfunctie, zoals wonen-werken, water, natuur of landbouw. Voor een duurzame, toekomstgerichte ontwikkeling is het van belang dat deze systemen robuust zijn. Dat betekent dat een verstoring, als gevolg van een ontwikkeling, geen significante gevolgen heeft voor het functioneren van de systemen. De provincie streeft ernaar dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de robuustheid van de benoemde systemen, passend bij het thematische beleid en ingepast met ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de kernkwaliteiten die de Drentse identiteit bepalen.

Het plangebied behoort blijkens de Visiekaart van de Omgevingsvisie tot het sociaal - economische systeem. De realisatie van woningen in het plangebied past binnen dit systeem. De in de omgeving van het plangebied aanwezige hoofdfunctie – voornamelijk wonen – wordt hiermee niet aangetast, maar versterkt. Bovendien wordt de ruimtelijke kwaliteit vergroot omdat er met de woningbouw een ruimtelijk-stedenbouwkundig passende invulling wordt gegeven aan een vrijgekomen locatie in bestaand stedelijk gebied, die aansluit op het dorpse karakter en de aard en schaal van de omgeving.



Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Drenthe met aanduiding plangebied

Ruimtelijke kwaliteit

Daarnaast is de ruimtelijke kwaliteit een van de speerpunten tot het bereiken van de ambities. Ruimtelijke kwaliteit zit in het zorgvuldig gebruik maken van de ruimte en in het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, streeft de provincie naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in of aansluitend op het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Hiervoor verwijst de provincie naar de Ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro. De Laddermethode helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur.

De ontwikkeling van de woningbouw in het plangebied past binnen het bovenstaande provinciaal beleid. Er wordt immers gebouwd in bestaand stedelijk gebied van de kern Gieterland. Hiermee is sprake van 'verdichting voor uitbreiding'. De ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd omdat het bouwplan qua aard en schaal aansluit op het dorps karakter van de omgeving. Hierbij blijft de ruimtelijke hoofdstructuur, bestaande uit de wegenstructuur en

beeldbepalende groenstructuren, intact. Bovendien is een woonfunctie passend gelet op het overwegende woonkarakter van de omgeving. Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking in relatie tot de ontwikkelingen in het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 2.1.

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

In de Provinciale Omgevingsverordening heeft de provincie Drenthe onder meer zijn Omgevingsvisie (deels) vertaald, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De verordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 november 2018 in werking getreden. Het onderhavige plan is in overeenstemming met de verordening.

Artikel 2.17 Woningbouw

In artikel 2.17 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Hierin is bepaald dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De woningbouw in het plangebied wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Voor de woningbouw is een behoefte onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 2.3), waarmee de behoefte aan de woningen is aangetoond.

Artikel 2.6 Werken met kernkwaliteiten

In artikel 2.6 lid 2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:

- a. wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij dat plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de Omgevingsvisie;
- b. maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

Op grond van artikel 1.1 wordt onder kernkwaliteiten verstaan: de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe voor wat betreft: archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie, landschap, rust en natuur. Uit de bij de verordening behorende kaarten A en D3 t/m D7 blijkt dat bij het plangebied de kernkwaliteiten zijn betrokken ten aanzien van de thema's archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap. Met het onderhavige plan voor de bouw van zes woningen in het plangebied wordt bijgedragen aan het behoud van deze vier kernkwaliteiten en zullen deze kernkwaliteiten niet significant worden aangetast. Daartoe wordt het volgende overwogen.

Archeologie

Op kaart D4 'Kernkwaliteit Archeologie' is het plangebied aangeduid als 'verwachting toetsen (Havelterberg en Drentsche Aa gebied)'. Dit betekent dat sprake is van een archeologische verwachtingswaarde. Het sturingsniveau 'verwachting toetsen' houdt volgens de Omgevingsvisie in dat bij bodemingrepen archeologisch onderzoek verricht moet worden. Echter, niet voor alle bodemingrepen is archeologisch onderzoek vereist. Dit hangt blijkens de Omgevingsvisie af van het (vrijstellingen)beleid dat is uitgewerkt

in de gemeentelijke archeologiekarten. Deze kaarten zijn leidend. De gemeente Aa en Hunze heeft een gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Blijkens deze kaart geldt in het plangebied een vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek van 80 m². Met de woningbouw in het plangebied wordt deze oppervlakte overschreden. Daarom is archeologisch onderzoek verricht. Zie paragraaf 5.2. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een behoudenswaardige archeologische vindplaats. Derhalve wordt de kernkwaliteit archeologie niet aangetast door het plan.

Aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap

Op kaart D5 'Kernkwaliteit Aardkundige waarden' is het plangebied aangeduid als 'Beschermingsniveau Hoog'. Dit sturingsniveau houdt volgens de Omgevingsvisie in dat aardkundige kwaliteiten en kenmerken dienen te worden behouden. Op kaart D6 'Kernkwaliteit Cultuurhistorie' heeft het plangebied de aanduiding 'eisen stellen'. Het sturingsniveau 'eisen stellen' gaat ervan uit dat ontwikkelingen op de cultuurhistorische samenhang voortbouwen. Op kaart D7 'Kernkwaliteit Landschap' heeft het plangebied de aanduidingen 'esdorpenlandschap' en 'Nationaal Park Drentsche Aa'.

De kernkwaliteiten op het gebied van aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap die bij het plangebied betrokken zijn, zijn verbonden met het esdorpenlandschap waarin het plangebied gelegen is. Dit is een gaaf en kleinschalig cultuurlandschap met een duidelijke samenhang in tijd en ruimte. De karakteristiek van het esdorpenlandschap uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields. Het provinciaal cultuurhistorisch beleid in de Omgevingsvisie is gericht op het in stand houden van deze karakteristiek van het esdorpenlandschap, alsmede het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied. Het beleid uit de Omgevingsvisie ten aanzien van aardkundige waarden zet in op het behoud, en waar mogelijk, ontwikkelen van aardkundige waarden. Het landschapsbeleid uit de Omgevingsvisie streeft het behouden en versterken van de karakteristieke kenmerken van het esdorpenlandschap na: de (eenmans)essen en beekdalen. Specifiek is dit beleid gericht op behoud van de open ruimte van de essen en het versterken van esrandbeplanting en het behoud van het onbebouwde karakter van de beekdalen en versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting. Dit wordt nog extra bevestigd door de provincie door aan te geven dat het plangebied behoort tot het Nationaal Park Drentsche Aa. Dit gebied karakteriseert zich door een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen, zoals houtwallen en esrandbosjes. Het beleid van de provincie in dit gebied is hetzelfde als voor een algemeen esdorpenlandschap, namelijk het beek- en esdorpenlandschap te behouden en te versterken.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van zes woningen in het plangebied mogelijk. Hierdoor worden de met het esdorpenlandschap samenhangende kernkwaliteiten cultuurhistorie, aardkundige waarden en landschap niet aangetast en blijven behouden. De nieuwe woningen worden immers gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied van de kern Gieten, waarbij sprake is van een zorgvuldige inpassing in de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur. De bestaande wegenstructuur en belangrijke beeldbepalende groenstructuren blijven behouden. De opzet van het esdorp Gieten en de karakteristiek van het esdorpenlandschap wordt daardoor niet geschaad. De woningen passen qua aard en schaal bij het dorpse karakter van de omgeving. In de directe omgeving komen immers ook twee onder één kapwoningen voor en de nieuwe woningen zijn niet hoger dan bestaande woningen in de omgeving. Het plan draagt bij aan het behoud van de kernkwaliteiten. Door te bouwen op een vrijgekomen locatie in bestaand stedelijk gebied, wordt immers voorkomen dat elders voorzien moet worden in de woningbehoefte, hetgeen kan leiden tot een aantasting van de kernkwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en aardkundige waarden.

Artikel 2.27 Nationaal Park Drentsche Aa

Tot het Nationaal Park Drentsche Aa behoort het gebied dat valt binnen de begrenzing Nationaal Park Drentsche Aa dat is aangegeven op kaart D2 van de Omgevingsverordening. Blijkens deze kaart valt het plangebied binnen het Nationaal Park Drentsche Aa.

In artikel 2.27 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gronden die behoren tot het Nationaal Park Drentsche Aa alleen kan voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen voor zover deze bijdragen aan het behoud en versterken van en niet in strijd zijn met de doelstellingen, kwaliteiten en kenmerken van het Nationaal Park Drentsche Aa, zoals deze zijn opgenomen in het BIO-plan Drentsche Aa 2.0 (2012 – 2020).

Het plan voor de bouw van zes woningen is hiermee in overeenstemming. In het BIO-plan is aangegeven dat beheerste groei en ontwikkeling van dorpen mogelijk is om de dorpen leefbaar en vitaal te houden. Het onderhavige plan voor kleinschalige woningbouw in de kern van Gieten past hierbij. Het plan maakt een beheerste groei van het dorp Gieten mogelijk en draagt direct bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp, omdat wordt voorzien in levensloopbestendige sociale huurwoningen voor senioren. Aan dit woningtype bestaat in Gieten namelijk een duidelijke behoefte (zie paragraaf 2.3 onder het kopje 'Woonvisie 2016+') en dit biedt ouderen de kans om in Gieten te blijven wonen. Voorts blijven met het bouwplan de kenmerken en kwaliteiten van het Nationaal Park Drentsche Aa behouden. De karakteristieken van het esdorpenlandschap en het esdorp Gieten worden door het bouwplan namelijk niet aangetast.

2.3 Gemeentelijk beleid

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;
- Een opgave voor de komende jaren wordt het vinden van een goede invulling voor leegstaande panden. Versoepeling van regelgeving helpt hierbij. De gemeente pakt een faciliterende en ondersteunende rol. Het inzetten op transformatiemogelijkheden van de particuliere woningvoorraad, levensloopbestendige woningen en woon-werkcombinaties biedt kansen.
- 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 zes woningen past binnen de Strategische Toekomstvisie. Er worden levensloopbestendige woningen voor ouderen gerealiseerd op een locatie binnen de kern Gieten. Er is bovendien sprake van bouwen naar behoefte, aangezien uit onderzoek is

gebleken dat er een duidelijke behoefte bestaat aan deze woningen (zie paragraaf 2.3 onder het kopje Woonvisie 2016+).

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 zes woningen in het plangebied past binnen deze beleidsdoelen. Er is sprake van kleinschalige levensloopbestendige woningbouw in de sociale huursector middels inbreiding in de kern Gieten. Er bestaat een duidelijke behoefte aan deze woningen. Dit blijkt uit het door Companen¹ uitgevoerde 'Woningbehoefteonderzoek Gieten' dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Uit dit onderzoek komt het volgende naar voren.

¹ Companen, 'Woningbehoefteonderzoek Gieten', 12 oktober 2017

Woningbehoefte bepaald door vergrijzing

De bouw van zes levensloopbestendige grondgebonden woningen in de sociale huur in de kern Gieten past binnen de woningbehoefte en levert een bijdrage aan de transformatie van de woningvoorraad. Die transformatie is nodig gezien de verdergaande vergrijzing van de huishoudens in Gieten. De woningbehoefte wordt volledig bepaald door de toename van het aantal huishoudens in de leeftijdsklassen 55-74 en 75 jaar en ouder. Zij vinden in de huidige voorraad onvoldoende geschikt aanbod. Ook in de sociale huur. Voor elke seniorenwoning in Gieten staan 10 woningzoekenden ingeschreven. Verwacht wordt dat gezien de vergrijzing de vraag toeneemt. De groep senioren neemt toe en ondanks de wil om lang(er) zelfstandig te blijven wonen, zullen er meer senioren op de markt komen die willen verhuizen naar een voor hen geschikte woning. Omdat zij vaak op latere leeftijd zullen verhuizen, zullen zij hogere eisen aan die woning stellen en aan de locatie van die woning. Hier hoort ook een beweging bij van kleine kernen naar de grote kernen, zoals Gieten. Die populariteit is al langer terug te zien onder woningzoekenden.

Behoefte aan 50 tot 90 huurwoningen in Gieten

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 50 tot 90 huurwoningen. De toevoeging van zes levensloopbestendige sociale huurwoningen past hier ruimschoots binnen. Op kortere termijn is te zien dat die behoefte uitsluitend bestaat uit woningen die toegankelijk zijn voor de primaire doelgroep. Voor het merendeel zijn deze huishoudens aangewezen op een woning met een huur onder de aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Verwacht wordt dat dit ook voor de langere termijn geldt. Daarmee zijn deze woningen ook op langere termijn van waarde.

Woningtype, huurprijs en locatie bijzonder geschikt voor senioren

De huidige woningvoorraad biedt onvoldoende ruimte om in te spelen op de woonwensen van deze ouderen. Er zijn te weinig specifiek voor senioren geschikte woningen. Het beoogde woningtype en de locatie passen bij uitstek bij de vraag en woonwensen van senioren. Het gaat om gelijkvloerse grondgebonden woningen waar de meeste senioren de voorkeur aan geven. De locatie is gelegen in Gieten nabij de voorzieningen. Met een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens (€692,55) kan optimaal ingespeeld worden op de inkomenssituatie van senioren die willen huren.

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.

Het plangebied behoort in de welstandsnota tot het gebied planmatig ontworpen uitbreiding. Het welstandsbeleid is hier gericht op behoud van het bestaande woonmilieu door het respecteren van de ruime opzet van de wijken, de schaal en karakteristieken per project. Om dit te bewerkstelligen zijn in de Welstandsnota criteria opgenomen ten aanzien van de ligging, massa en vorm, gevelopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik van bouwwerken.

3. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. In het navolgende wordt eerst een korte beschrijving van het plangebied in groter verband weergegeven. Vervolgens wordt ingezoomd op het plangebied.

3.1 De locatie in de omgeving

Historie

Gieten is gelegen op het zand van de Hondsrug. De Hondsrug is een heuvelrug in het oosten van Drenthe die loopt van de stad Groningen naar Emmen. De rug is ongeveer 60 km lang, ligt gemiddeld 20 meter boven NAP en heeft in het oosten een uitermate rechte begrenzing. De Hondsrug vormt de oostelijke rand van het Drents keileemplateau, dit is ontstaan tijdens de landijsbedekking van de voorlaatste IJstijd, het Saalien. Onder het grote gewicht van het honderden meters dikke landijs pakket werden zand, grind en stenen samengedrukt en uitgesmeerd tot leem.

Ten westen van de Hondsrug liggen nog meer parallel lopende ruggen. Over het ontstaan van de ruggen is al veel gespeculeerd. Oorspronkelijk dacht men dat de ruggen het gevolg zijn van tektonische activiteit, mede door de scherpe oostgrens van de Hondsrug. Voor tektoniek zijn echter nooit bewijzen gevonden in het gebied en dus wordt de verklaring tegenwoordig gezocht in het landijs. Tijdens het Saalien perste de Hondsrug-ijsstroom zich met grote snelheid tussen twee stil liggende ijslobben door. Hierbij werden al bestaande heuvelruggen in de richting van de ijsstroom (NNW-ZZO) georiënteerd.



Stedenbouwkundige structuur

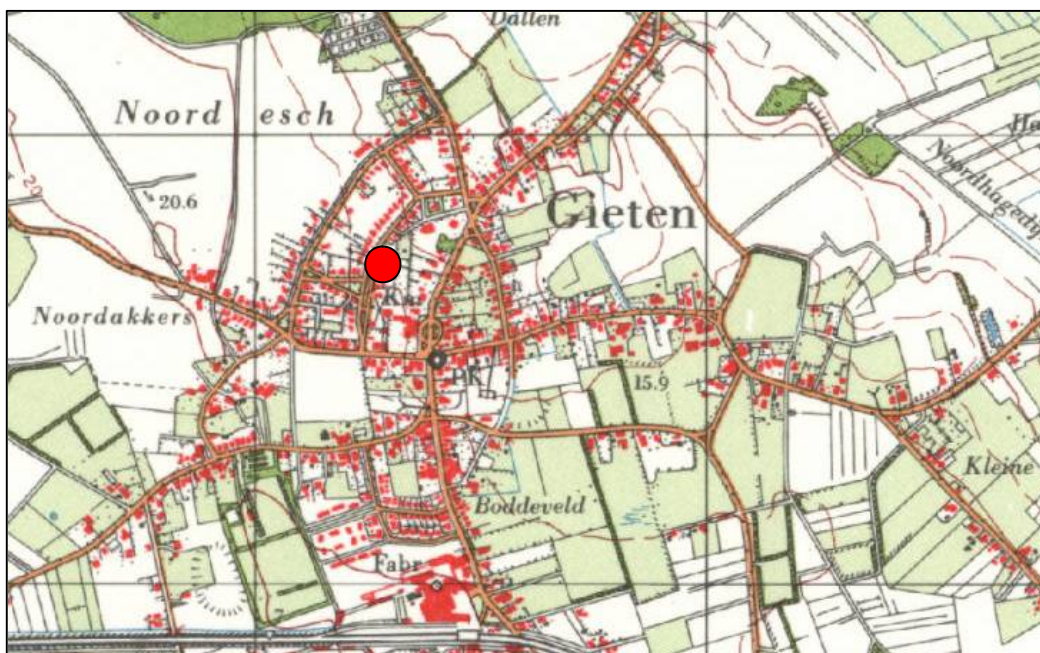
De planlocatie bevindt zich in de kern van Gieten aan de Naweg ten westen van de Brink. De Brink vormt een centrale historische noord-zuid as in de kern en behoort ter hoogte van het plangebied tot het centrumgebied van Gieten.

De Naweg maakt deel uit van de noordwestelijke naoorlogse uitbreiding van Gieten, de Noord-Es. Deze uitbreiding is in verschillende fasen tot stand gekomen ten noordwesten van het oude dorp en ten noorden van de Asserstraat. De eerste fase borduurt voort op het concentrische uitbreidingsplan van 1936

voor Gieten en ligt parallel aan de Brink. Deze fase omvat onder meer de licht gebogen Naweg en Julianalaan. In 1955 en 1958 werd het plan verder uitgewerkt, deels als 'villawijk'. De uitvoering vond plaats in de jaren zestig en zeventig. Toen is de wijk verder naar het westen uitwaaiend uitgelegd, met als centrale as de Eexterweg. Aan weerszijden hiervan ligt een lange reeks parallelle korte straten, in de lengterichting gekoppeld door de Landspoelen en de Waardeellaan. Verder naar het westen sluiten een grillig stratenpatroon met allerlei cul-de-sacs (doodlopende straten met keermogelijkheid) en boogvormige straatjes aan.



Gieten in 1896, met ligging plangebied
(Historische topografische kaarten, uitgeverij 12 provinciën)



Gieten in 1960, met ligging plangebied (bron: www.topotijdreis.nl)

De wijk is zeer ruim opgezet met brede straatprofielen, een keur van weidse splitsingen en kruisingen, allerlei brinkachtige ruimten met grote bomen, plantsoenen en brede groene grasbermen met wandelpaden. Ook het hier en daar bewaard gebleven reliëf is bijzonder. Aan de west- en noordzijde wordt de wijk omsloten door een beschermende brede groenzone. De bebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande of gekoppelde eengezinswoningen (één- of tweelaags met kap) in het middengebied en langs de west- en noordflank op ruimere percelen geplaatste bungalows met één bouwlaag en kap.

3.2 Bestaande situatie plangebied

Het perceel Naweg 10a/b is gesitueerd in de kern Gieten, direct ten westen van de Brink en daarmee grenzend aan het oorspronkelijke oude dorp. Langs de Naweg staan voornamelijk vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. De Naweg heeft aan weerszijden brede grasbermen, waarin aan de westzijde laanbomen staan. Ter hoogte van het perceel Naweg 2 wordt de weg in noordelijke richting over een beperkte afstand dubbelbaans, doordat hier een smalle parallelweg naast de hoofdrijbaan aanwezig is. Tussen de parallelweg en de hoofdrijbaan ligt een brede middenberm met bomen. Aan het einde van deze verdubbeling bevindt zich het perceel Naweg 10a/b.



Het voormalige Groene Kruisgebouw in het plangebied (bron: KAW architecten)

Op het perceel Naweg 10a/b staat het voormalige Groene Kruisgebouw. Dit gebouw staat al geruime tijd leeg. Tot enige jaren geleden werd het gebruikt als peuterspeelzaal en kinderopvang. Het gebouw bestaat uit twee haaks op elkaar staande bouwvolumes van één bouwlaag met een flauwe kap die middels een plat afdgedekt tussenlid aan elkaar geschakeld zijn. Het meest zuidelijke bouwvolume is qua omvang het grootste en is in de lengterichting voorzien van twee kappen. Dit geeft het gebouw een kleinschalige uitstraling. Achter het gebouw staat een klein bijgebouw, dat eveneens bestaat uit één bouwlaag met een kap. Ook staat achter het gebouw een hoge sirenemast. Ten zuiden van het Groene Kruisgebouw ligt terreinverharding, dat onder meer bestaat uit een klein parkeerterrein, een in- en uitrit en paden. Voor het gebouw is ook terreinverharding aanwezig. Tevens bevindt zich hier nog een zandbak, een herinnering aan het gebruik van het gebouw als kinderopvang. Aan de zuidzijde van het perceel, tegen de erfgrens met Naweg 10, staat een groep bomen. Langs de oostelijke perceelsgrens is een doorgaande houtwal aanwezig met onder andere naaldbomen. Verder is op het perceel erfbeplanting te vinden in de vorm van hagen, struiken, solitaire bomen en gras.



Het voormalige Groene Kruisgebouw in het plangebied (bron: Google Streetview)

Het plangebied is direct ontsloten op de parallelweg die naast de hoofdrijbaan van de Naweg ligt. Ter hoogte van het plangebied is de oostelijke berm langs de parallelweg voor een klein deel verhard voor parkeerplaatsen. Kenmerkend voor de Naweg zijn de brede groene grasbermen met hoogopgaande laanbeplanting. Dit zorgt voor een ruime en groene uitstraling. De verdubbeling van de Naweg ter hoogte van het plangebied met de brede middenberm met grote bomen tussen de parallelweg en de hoofdrijbaan zorgt voor een nog ruimer straatbeeld en daarmee extra ruimtelijke kwaliteit. De Naweg heeft vooral een functie voor bestemmingsverkeer voor de aangelegen percelen. In zuidelijke richting sluit de weg aan op de Eexterweg en in noordelijke richting op de Oude Groningerweg. Via deze twee laatstgenoemde wegen kan de Brink en daarmee het centrum van Gieten worden bereikt.



De brede middenberm met bomen ter hoogte van het plangebied (bron: KAW architecten)

De directe omgeving van het plangebied karakteriseert zich als een woongebied, met een dorps karakter. Ten noorden, zuiden en westen van het plangebied zijn woningen aanwezig, vrijstaand of twee-onder-één-kap, met één of twee bouwlagen met kap. Oostelijk van het plangebied, op de percelen Brink 15, 15a en 17, zijn een tandarts, dierenarts en kantoren gevestigd.

4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de beoogde toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet.

4.1 Toekomstige situatie

Woningstichting De Volmacht wil in het plangebied zes sociale huurwoningen voor senioren realiseren. De woningen worden duurzaam en toekomstbestendig. Daartoe zijn de woningen niet alleen levensloopbestendig (door slaap- en badkamer op de begane grond), maar ook worden deze gasloos en is het principe van nul op de meter het uitgangspunt. Het voormalige Groene Kruisgebouw zal worden gesloopt. Ook zal de sirenemast die op het achterste deel van het perceel aanwezig is worden verwijderd.

Bebouwing en inrichting

Het bouwplan gaat uit van de realisatie van drie twee-onder-één-kapwoningen, waarin zes levensloopbestendige woningen voor senioren zullen worden ondergebracht. De nieuwe woningen worden zorgvuldig ingebed in de bestaande ruimtelijke structuur. De wegenstructuur, bestaande uit de Naweg met parallelweg, alsmede de hoofdgroenstructuren langs deze wegen, blijven behouden. Twee twee-onder-één-kapwoningen worden haaks op de Naweg gesitueerd. De derde twee-onder-één-kapwoning wordt parallel aan de weg en op ruime afstand van de weg gesitueerd. Hierdoor ontstaat een klein hofje. Het hofje zorgt voor een ruim straatbeeld. Bij de situering van de woningen die haaks op de Naweg komen, is rekening gehouden met de voorgevelrooilijn



Toekomstige situatie plangebied (bron: KAW architecten)

van de bebouwing op de naburige percelen Naweg 10 en 12. De woningen worden (nagenoeg) in de rooilijn geplaatst. Deze situering zorgt voor een optimale ruimtelijke beleving van het straatprofiel van de Naweg, aangezien op deze wijze dit profiel en daarbij behorende zichtlijnen zo breed mogelijk worden gemaakt.

De nieuwe woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap en krijgen een goothoogte van circa 3 meter en een nokhoogte van circa 8 meter. Gezien de hoogten van de bestaande woningen in de directe omgeving van het plangebied en de afstand van de nieuwe woningen tot bestaande woningen, zijn deze hoogten ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar. In de directe omgeving komen immers overwegend woningen van één of twee bouwlagen met kap voor. De schaal en bouwvorm van de nieuwe woningen (twee-onder-één-kapwoningen) voegen zich goed in de ruimtelijk stedenbouwkundige structuur. De drie bouwmassa's, gesitueerd in een hofstructuur, zorgen voor een kleinschalige uitstraling en bebouwingsbeeld.



Vogelvluchtperspectief toekomstige situatie (bron: KAW architecten)



Voorgevelaanzicht twee-onder-één-kapwoning (bron: KAW architecten)

Op de achtererven van de nieuwe woningen wordt bij elke woning een klein bijgebouw opgericht. Deze bijgebouwen dienen als schuur. Op de zijdelingse perceelsgrens worden de bijgebouwen aan elkaar geschakeld, zodat er per twee-onder-één-kapwoning sprake is van één bouwmassa. De bijgebouwen krijgen een oppervlakte van bijna 6 m² per woning en een bouwhoogte van circa 2,5 meter.

In het hofje voor de nieuwe woningen worden parkeervoorzieningen met een bijbehorende ontsluitingsweg aangelegd. Daarnaast zal er in hofje openbaar groen worden gerealiseerd. Dit versterkt de aanwezige groenstructuur. Langs de nieuwe woonpercelen komt een voetpad met een grasstrook. Middels dit voetpad worden de woningen ontsloten. De parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast met een groene haag. Daar waar de voor- en zijtuinen van de nieuwe woningen aan het openbaar gebied grenzen, worden ook hagen aangelegd. Zo ontstaat een groene afscheiding tussen privé- en openbaar terrein. De bestaande bomen in het plangebied, langs de zuidelijke en oostelijke perceelsgrens alsmede langs de Naweg, blijven zoveel mogelijk behouden. Verder bieden de tuinen van de nieuwe woningen ruimte voor een groene inrichting.



Hofje met groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen (bron: KAW architecten)

Verkeer en parkeren

De nieuwe woningen worden ontsloten op de parallelweg van de Naweg. Het voetpad dat langs de nieuwe woonpercelen is gepland, zal op de parallelweg worden aangesloten. Naar de parkeervoorzieningen in het hofje zal vanaf de parallelweg een ontsluitingsweg worden aangelegd.

Op grond van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', genereren sociale huurwoningen in de rest van de bebouwde kom in een niet stedelijk gebied (waartoe de kern Gieten moet worden gerekend) maximaal 6,0 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Hiermee zullen de zes woningen in totaal circa 36 motorvoertuigbewegingen genereren. Deze extra verkeersbewegingen kunnen probleemloos worden afgewikkeld via de Naweg

en de parallelweg aangezien met deze extra verkeersbewegingen de capaciteit van deze wegen niet zal worden overschreden. De ontwikkeling is daarmee vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar.

Op basis van de genoemde CROW-publicatie zal voor woningen in de sociale huursector moeten worden voorzien in minimaal 1,2 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat er ten behoeve van de zes woningen minimaal 7,2 parkeerplaatsen benodigd zijn. In het hofje worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Derhalve wordt er voorzien in voldoende parkeergelegenheid.



Hofje met parkeervoorzieningen gezien vanuit zuidelijke richting (bron: KAW architecten)

4.2 Vertaling ontwikkeling naar bestemmingsplan

De realisatie van de zes woningen in het plangebied is vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

De gronden in het plangebied hebben de bestemmingen 'Wonen-1', 'Groen' en 'Verkeer - Verblijf' gekregen.

De nieuwe woonpercelen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen - 1'. Binnen deze bestemming zijn woonhuizen mogelijk, met daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, tuinen en erven. Op de verbeelding zijn binnen de bestemming 'Wonen - 1' drie bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen van de nieuwe woningen kunnen worden opgericht. Hoofdgebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan. Hierdoor ligt de situering van de woningen vast en kan niet worden gewijzigd. Het maximale aantal wooneenheden per bouwvlak is op de verbeelding aangeduid: 2. Hierdoor kunnen er in totaal maximaal 6 woningen binnen het plangebied worden gebouwd. In de regels zijn de maximale goot- en bouwhoogten van de woningen vastgelegd. In de regels zijn eveneens de maximale oppervlakte en hoogten van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen vastgelegd.

De gronden in het hofje voor de nieuwe woningen waar openbaar groen zal worden aangelegd hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Ook het voetpad en de grasstrook langs de nieuwe woningen zijn in deze bestemming opgenomen. De bestemming 'Groen' maakt de realisatie van het groen en voetpad mogelijk.

Aan de gronden in het hofje voor de nieuwe woningen waar de parkeerplaatsen met ontsluitingsweg zijn voorzien, is de bestemming 'Verkeer – Verblijf' gegeven. Dit maakt de aanleg van de parkeerplaatsen en ontsluitingsweg mogelijk.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

5.1 Water

5.1.1 Normstelling en beleid

Rijksbeleid

Sinds het rapport van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, *Anders omgaan met Water* (2001), is er meer aandacht voor de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding. Om deze effecten tijdig te signaleren is de Watertoets inmiddels een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is. In het kader van de watertoets dient vroegtijdig overleg met het waterschap plaats te vinden. Het plangebied ligt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

Beleid waterschap

Het waterschap Hunze en Aa's heeft in het beheerprogramma 2016-2021 aangegeven met welke ambities zij de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende water en schoon en ecologisch gezond water wil oppakken. De beleidsdoelen zijn:

- Veiligheid: levensbedreigende situaties voor mensen mogen niet plaatsvinden; voor dieren probeert het waterschap die zoveel mogelijk te voorkomen;
- Voldoende water: zorgen voor voldoende water, nu en in de toekomst, zowel in droge als in natte perioden;
- Schoon en ecologisch gezond water: zorgen voor schoon en ecologisch gezond water, waarin systeemspecifieke dieren en planten voorkomen.

Daarnaast heeft het waterschap het beleidsdoel om te zorgen voor een optimale afstemming tussen water en ruimtelijke ordening en borgen daarbij dat water een meesturende rol heeft in de ruimtelijke ordening.

Gemeentelijk beleid

Het Gemeentelijk Rioleringsplan Aa en Hunze 2015 t/m 2019 (GRP) is op 22 januari 2015 door de raad vastgesteld. Met dit plan geeft de gemeente invulling aan de wettelijke verplichting om vast te leggen hoe zij inhoud geeft aan de zorgplicht voor het afvalwater, regenwater en grondwater. In het plan is de volgende visie opgenomen: "Aa en Hunze wil beschikken over een duurzaam en robuust water- en rioleringsstelsel in het bebouwd gebied. We hebben inzicht in het stelsel en beheren het doelmatig, waardoor de lasten zo laag mogelijk blijven en overlast van water tot een minimum is beperkt. Gebruikers kunnen eenvoudig terecht bij de gemeente met klachten en vragen, maar we doen ook een beroep op hun eigen verantwoordelijkheid".

Aan de hand van de gemeentelijke visie zijn speerpunten voor komende planperiode bepaald. Dat zijn:

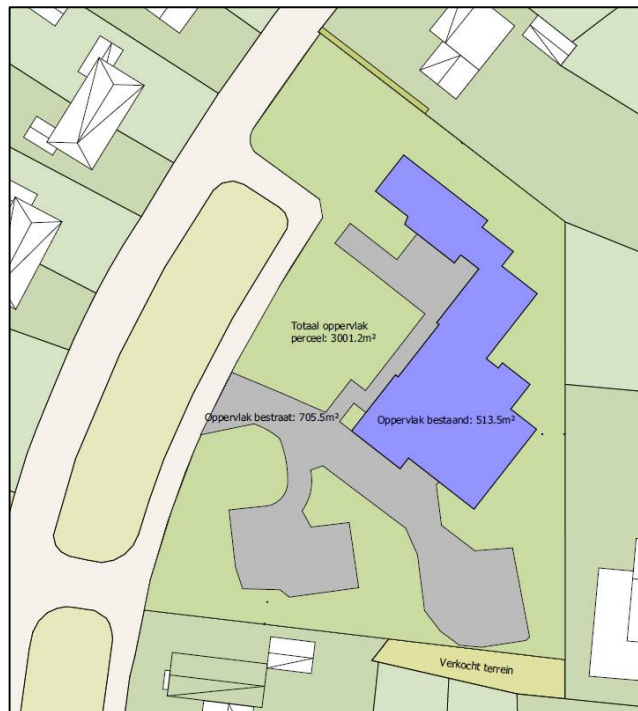
1. Inzicht in werking systeem vergroten.
2. Duurzaamheid vergroten.
3. Anticiperen op klimaatverandering.
4. Samenwerking met waterketenpartners versterken.

5.1.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Huidig watersysteem

Bebouwing en verharding

In het plangebied is verharding aanwezig in de vorm van het voormalige Groene Kruisgebouw met terreinverharding (parkeren, ontsluiting, etc.). De ligging en oppervlakte van de verharding is weergegeven in bijgaande figuur. In totaal is er circa 513,5 m² bebouwing en circa 705,5 m² terreinverharding aanwezig. De totale gezamenlijke oppervlakte aan verharding bedraagt daarmee circa 1219 m².



Bestaande verharding (bron: KAW architecten)

Bodem

Blijkens het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.8) bestaat de bovenste laag van de bodem tot 2,4 m –mv uit matig fijn zand met plaatselijk leemlagen. Daaronder is tot 3,7 m –mv zwak zandig leem aanwezig. Tussen 3,7 m –mv en 6,5 m –mv bevindt zich zeer fijn zand met plaatselijk leemlagen.

Grondwater

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt globaal tussen de 1,80 en 2,50 m-mv. In de bodematlas Drenthe is aangegeven dat het plangebied is gelegen in een gebied waar infiltratie (wegzijging) plaatsvindt. Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied gesitueerd.

Riolering

In het plangebied en de directe omgeving is een bestaand rioleringsstelsel aanwezig dat onder meer gebruikt wordt voor de afvoer van het (huishoudelijk) afvalwater uit het voormalige Groene Kruisgebouw. Daarnaast

is op het zuidelijk deel van het perceel een hoofdriool aanwezig dat zorgt voor de afvoer van het afvalwater van een deel van Gieten.

Toekomstig watersysteem

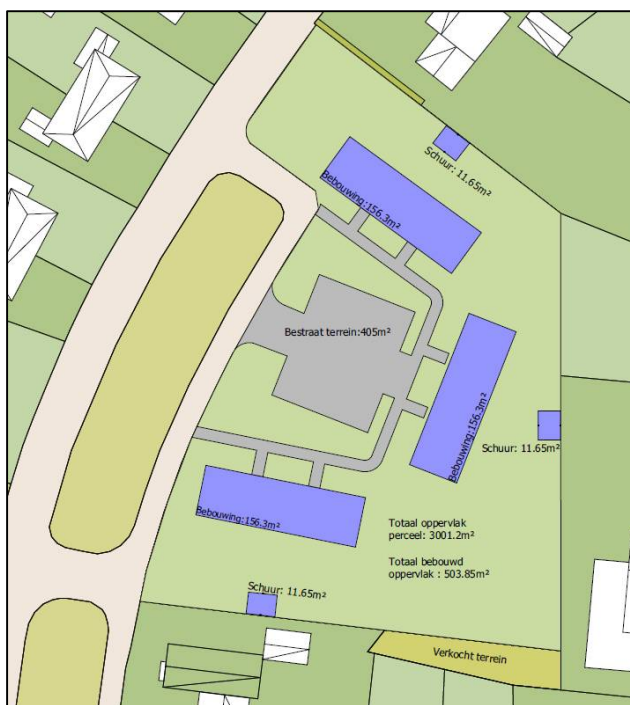
Keuze watersysteem en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan wordt daarom "waterneutraal" ontwikkeld.

Met de realisatie van de zes woningen neemt de oppervlakte aan bebouwing op het perceel af. In de nieuwe situatie bedraagt de oppervlakte aan bebouwing circa 503,85 m² (468,9 m² voor de woningen + 34,95 m² voor bijgebouwen). In de huidige situatie heeft deze een oppervlakte van circa 513,5 m². Dit betekent dat de bebouwing per saldo circa 10 m² afneemt.

Bij de nieuwe woningen zal ook terreinverharding worden aangelegd voor ontsluiting en parkeren. De gezamenlijke oppervlakte van de nieuwe terreinverharding bedraagt circa 405 m². Bij het voormalige Groene Kruisgebouw is circa 705,5 m² terreinverharding aanwezig. Derhalve neemt de oppervlakte aan terreinverharding af met circa 300 m².

Het voorgaande betekent dat de gezamenlijke oppervlakte verharding per saldo afneemt met circa 310 m² (10 m² + 300 m²). Omdat het verharde oppervlak niet toeneemt, hoeft er volgens de regels van het waterschap Hunze en Aa's geen compenserende waterberging te worden gerealiseerd. Er wordt echter naar gestreefd om wel waterberging binnen het plangebied te realiseren. Dat draagt bij aan een duurzame en klimaatbestendige bouw. Waterberging kan gecreëerd worden door in het plangebied infiltratiekragen, vijvers of verlaagde tuinen aan te leggen.



Nieuwe verharding (bron: KAW architecten)

Riolering

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via het bestaande gemeentelijke rioleringsysteem dat op het perceel en in de omgeving aanwezig is. De woningen zullen daartoe worden aangesloten op dit systeem. Via dit rioleringsysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Er zijn twee nieuwe woningen gepland bovenop het hoofdriool dat op het zuidelijk deel van het perceel aanwezig is. Uit berekeningen die de gemeente

Aa en Hunze heeft laten uitvoeren, blijkt dat de leiding op het perceel kan worden verwijderd zonder aanvullende maatregelen. Er ontstaan met de verwijdering geen capaciteitsproblemen in het riool. De gemeente zal de rioolbuis zelf verwijderen.

Hemelwaterafvoer

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen - afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op het daken van de nieuwe woningen en de terreinverharding neerkomt wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Het hemelwater kan, aangezien de verharding niet toeneemt (zie boven), worden afgevoerd via het gescheiden rioleringsstelsel dat in de omgeving aanwezig is.

Zoals gezegd wordt er wel naar gestreefd om waterberging binnen het plangebied te realiseren, middels voorzieningen als infiltratiekratten, vijvers of verlaagde tuinen. Het hemelwater kan dan naar deze voorzieningen worden afgevoerd en vervolgens infiltreren in de bodem. Gezien de bodemsamenstelling (fijn zand), de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ($>0,70$ m –mv) en het gegeven dat het plangebied een infiltratiegebied is waar wegzijging plaatsvindt, is de verwachting dat infiltratie goed mogelijk is. Wel dient rekening te worden gehouden met de plaatselijk aanwezige leemlagen.

Waterkering

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Wateroverlast en verdroging

Omdat de verharding niet toeneemt, wordt wateroverlast en verdroging voorkomen. Zoals genoemd is het streven om waterberging in het plangebied te realiseren. Dit draagt ook bij aan het voorkomen van wateroverlast en verdroging. Wateroverlast bij de nieuwe woningen kan worden voorkomen door een bouwpeil te hanteren dat minimaal 20 cm hoger dan de as van de straat ligt.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat neerkomt op de nieuwe woningen dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

Watertoets

Het bestemmingsplan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's. Dit is gebeurd via de digitale watertoets. De uitkomst hiervan is dat de 'korte procedure' van de watertoets is doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een standaard wateradvies heeft afgegeven in de vorm van een standaard waterparagraaf². Deze standaard waterparagraaf is opgenomen als bijlage. Het waterschap heeft daarin aangegeven dat het voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets niet noodzakelijk is het waterschap daarbij te betrekken, als er rekening gehouden wordt met de opmerkingen in de standaard waterparagraaf tijdens de verdere uitwerking van het plan. Dit zal dan ook gedaan worden.

² Waterschap Hunze en Aa's, 'Standaard waterparagraaf – wateradvies', 15-4-2019

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Normstelling en beleid

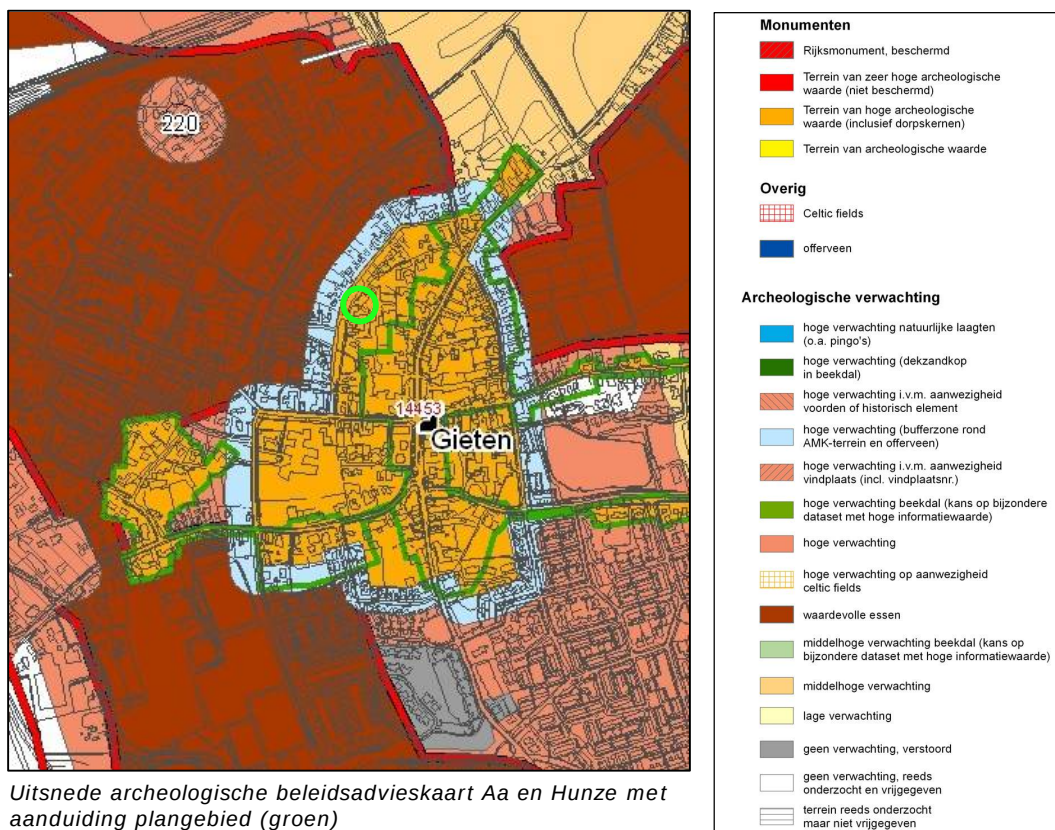
Monumentenwet

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De Omgevingswet zal niet eerder dan 2021 in werking treden.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 25 januari 2012 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze de *Archeologische beleidsadvieskaart* vastgesteld. Blijkens deze kaart is het plangebied aangeduid als terrein van hoge archeologische waarde. In deze gebieden geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek voor bodemingrepen die geen grotere oppervlakte beslaan dan 80 m².



Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een plangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. Ten behoeve hiervan heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze op 28 april 2016 een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld.

5.2.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Archeologie

Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek

Aangezien het plangebied op basis van de gemeentelijke Archeologische beleidsadvieskaart is aangemerkt als terrein van hoge archeologische waarde, is er bij bodemingrepen die groter dan 80 m² archeologisch onderzoek benodigd. De oppervlakte van de bodemingrepen ten behoeve van de bouw van de zes nieuwe woningen, bedragen meer dan 80 m². Derhalve is er door De Steekproef archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd³. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Voorafgaand aan het veldwerk is een archeologisch bureauonderzoek en archeologisch verwachtingsmodel opgesteld voor het plangebied. Hieruit blijkt dat het gebied op een es ligt. In de nabije omgeving zijn vondsten gedaan vanaf het paleolithicum tot en met de nieuwe tijd. Archeologische onderzoeken in de omgeving laten vooral sporen en vondsten zien uit de ijzertijd en latere sporen als greppels en karrensporen.

Er zijn acht boringen uitgevoerd. De boringen laten over het algemeen intacte bodem zien: een bouwvoor met restant esdek, gevolgd door een B-horizont of BC-horizont. Er zijn in totaal drie scherven aardewerk ontdekt; alle afkomstig uit de B-horizont. Het gaat om twee scherven uit de periode ijzertijd/romeinse tijd en één uit de periode ijzertijd tot en met middeleeuwen.

→ Selectieadvies door senior KNA archeoloog / senior KNA prospector

De bovenlaag is in het veld als een bouwvoor met esdek geïnterpreteerd. Uit het booronderzoek bleek dat de bodem hieronder over het algemeen intact is. Vanwege de dikke bovenlaag zou dit ook onder het gebouw het geval kunnen zijn. Uit de B-horizont komen drie scherven die archeologisch interessant zijn en kunnen duiden op bewoning in de periode ijzertijd/romeinse tijd. De archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente heeft als beleid bij een intacte es een archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven uit te laten voeren. De kans op intacte archeologische waarden zoals grondsporen worden binnen dit plangebied zeer hoog geacht en geadviseerd wordt, in de lijn van de beleidsadvieskaart, een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren.

³ De Steekproef, 'Gieten, Naweg, Gemeente Aa en Hunze (Dr.) – Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek IVO-O (verkennende & karterende fase)', juli 2018.

Daarbij wordt geadviseerd om de proefsleuven aan te leggen op de locaties waar de nieuwe woningen voorzien zijn én waar de bodem nog niet door eerdere bouwwerken verstoord is. Indien bij dit proefsleuvenonderzoek archeologische (bewonings-)sporen worden aangetroffen, dient de vindplaats te worden gewaardeerd. Blijkt uit die waardering dat een behoudenswaardige vindplaats in het plangebied aanwezig is, dan dient het onderzoek uitgebreid te worden tot onder de te slopen bebouwing. Dit dient bij voorkeur gecombineerd met de sloopwerken te gebeuren in de vorm van een archeologische begeleiding van de sloop van ondergrondse delen. Voor een proefsleuvenonderzoek en archeologische begeleiding is een Programma van Eisen nodig dat vooraf dient te worden goedgekeurd door de gemeente.

Dit advies is goedgekeurd door de gemeente Aa en Hunze d.d. 17 juli 2018.

Proefsleuvenonderzoek

Door De Steekproef is naar aanleiding van het bovenstaande advies een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd⁴. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Voorafgaand aan het onderzoek is een Programma van Eisen opgesteld dat door de gemeente op 23 oktober 2018 is goedgekeurd⁵. Dit Programma van Eisen is eveneens opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het proefsleuvenonderzoek blijkt het volgende.

Het onderzoek bestond uit twee proefsleuven. In beide sleuven samen, bleek slechts één mogelijk archeologisch grondspoor aanwezig te zijn. In het plangebied is tijdens het onderzoek de grond intensief onderzocht met een metaaldetector. Dit leverde acht archeologische metalen vondsten op. In het veld is overleg gevoerd met de gemeente Aa en Hunze (bevoegde overheid) en is het selectiebesluit genomen de proefsleuven niet verder uit te breiden tot het totale oppervlak van het plangebied, maar om het terrein na de aanleg van de proefsleuven verder vrij te geven.

→ Selectie advies senior KNA-archeoloog

Tijdens het archeologisch onderzoek zijn aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Echter, deze blijkt niet behoudenswaardig te zijn. In beide sleuven samen, bleek slechts één mogelijk archeologisch grondspoor aanwezig te zijn en zijn acht archeologische metalen vondsten verzameld uit het esdek. De Steekproef bv heeft in het veld een selectievoorstel gedaan om na het proefsleuvenonderzoek verder geen vervolgonderzoek te ondernemen en het terrein vrij te geven. De gemeente Aa en Hunze (bevoegde overheid) heeft tijdens veldbezoek aangegeven akkoord te gaan met dit selectievoorstel.

Geadviseerd wordt om vijf vondsten (V1, V4, V5 en V7) te selecteren om te deponeren. Dit betreft drie munten (V1, V4 en V7), een boekbeslag (V4) en een koperen gesp (V5). Deze metalen objecten zijn verzameld uit het esdek, maar niet uit sporen. Deze vondsten kunnen ongeconserveerd worden aangeleverd aan het Noordelijk Archeologisch Depot in Nuis, conform de daar

⁴ De Steekproef, 'Gieten, Naweg 10, Gemeente Aa en Hunze (Dr.) – Proefsleuvenonderzoek IVO-P', januari 2019.

⁵ De Steekproef, 'Gieten, Naweg 10, Gemeente Aa en Hunze (Dr.) – Programma van Eisen Proefsleuvenonderzoek IVO-P', oktober 2018.

gehanteerde voorwaarden. De rest van de vondsten (V2 en V3) kunnen worden gedeselecteerd.

Als bij toekomstig graafwerk ten behoeve van de nieuwbouw onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11. Geadviseerd wordt dit te doen bij de gemeente Aa en Hunze.

Op 23 januari 2019 heeft de gemeente Aa en Hunze, laten weten het advies op te volgen: "Geen vervolgonderzoek meer nodig want geen aantoonbare en behoudenswaardige archeologische vindplaats binnen het plangebied".

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Aa en Hunze blijkt dat het plangebied geen deel uitmaakt van een beschermd stads- en/of dorpsgebied. Ook bevinden zich in het plangebied geen monumenten. Voorts zijn in of direct grenzend aan het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen aanwezig. Wel ligt het plangebied binnen het stedenbouwkundig zeer waardevolle ensemble 'Gieten, naoorlogse uitbreiding noordwest'. Deze uitbreidingswijk is stedenbouwkundig zeer waardevol vanwege bebouwing met een gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen en -typen en materiaalgebruik, ingebed in een opmerkelijk zorgvuldig en rijk uitgewerkte, voor de naoorlogse periode kenmerkende en in deze rijk uitgewerkte vorm, voor Drentse begrippen zeldzame stedenbouwkundige structuur.

De cultuurhistorische waarden van het zeer waardevolle stedenbouwkundige ensemble 'Gieten, naoorlogse uitbreiding noordwest', zullen door de realisatie van de zes woningen in het plangebied niet worden aangetast. De nieuwe woningen worden immers zorgvuldig ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur, waardoor de wegenstructuur en de hoofdgroenstructuur intact blijft. Deze laatste structuur wordt ook versterkt door de aanleg van openbaar groen in het hofje waaraan de nieuwe woningen worden gesitueerd. De schaal en korrelgrootte van de nieuwe woningen, alsmede de bouwvorm en -typen, voegt zich goed in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Immers, in de directe omgeving komen ook twee-onder-één-kapwoningen en woningen van één bouwlaag met kap voor.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.3 Ecologie

5.3.1 Normstelling en beleid

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk Nederland

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN significant aantasten.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

5.3.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Drentsche Aa-gebied. Dit gebied ligt op een afstand van circa 3,5 kilometer. Gelet op deze afstand, de aard en omvang van het plan, de ligging van het plangebied in de bebouwde kom van Gieten en het gegeven dat tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied veel bestaande bebouwing aanwezig is alsmede de wegen N33 en N34, worden er geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het bestemmingsplan.

➔ Stikstofdepositie

Ten behoeve van het plan is door ATKB⁶ een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Het rapport met de uitgangspunten en berekeningsresultaten is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Op basis van de berekeningen blijkt dat als gevolg van het plan, zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase, in geen enkel Natura 2000-gebied sprake is van meer dan 0,00 mol N/ha/jr stikstofdepositie. Zodoende heeft het bestemmingsplan geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Een vergunningsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming is daarom niet van toepassing.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet in of nabij het NNN. Effecten op het NNN ten gevolge van het plan worden derhalve niet verwacht.

Conclusie

Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Soortenbescherming

Buro Bakker heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied⁷. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek komen de volgende conclusies naar voren.

Beschermde soorten

- Vogelrichtlijnsoorten: In het groen in de directe omgeving van de bebouwing is geschikte broedgelegenheid aanwezig voor een aantal algemene broedvogels. Het betreft soorten zoals merel, winterkoning en roodborst. De bebouwing is ongeschikt voor vogels om in te broeden.
- Habitatrichtlijnsoorten: In het plangebied komen geen Habitatrichtlijnsoorten voor.
- Nationaal beschermde soorten: In het groen rondom de bebouwing is geschikt leefgebied aanwezig voor bosmuis, egel, huisspitsmuis, rosse woelmuis, bruine kikker (winterhabitat) en gewone pad (winterhabitat).

Effecten en vervolgstappen

- Effecten van de werkzaamheden op de aanwezige broedvogels kunnen optreden als in het broedseizoen wordt gesloopt of als beplanting in het broedseizoen wordt verwijderd. Nesten van broedvogels kunnen hierbij verstoord en/of vernietigd worden. De staat van instandhouding van deze soorten is gunstig en de werkzaamheden hebben geen wezenlijke effecten op de gunstige staat van instandhouding. Verstoring in het broedseizoen is toegestaan, mits er geen bewoonde nesten worden vernietigd.
- Voor de aanwezige nationale soorten geldt een algehele vrijstelling. Eventuele schade aan soorten, waarvoor een vrijstelling geldt, hoeft niet te worden gecompenseerd. Wel is op deze soorten de zorgplicht uit de Wet

⁶ ATKB, 'Rapportage AERIUS-berekening – realisatie van zes twee-onder-één-kapwoningen in Gieten', 2 maart 2020;

⁷ Buro Bakker, 'Quickscan Wet natuurbescherming voor de sloop van de Naweg 10a in Gieten', 11 januari 2017

natuurbescherming van kracht. De zorgplicht houdt in dat schade aan wilde planten en dieren zoveel, als redelijkerwijs mogelijk is, wordt voorkomen.

Er is géén nader onderzoek of ontheffingsaanvraag op de Wet natuurbescherming nodig.

Conclusie

De soortenbescherming vormt geen belemmering voor het plan. Wel zal tijdens de uitvoering van de werkzaamheden de zorgplicht in acht moeten worden genomen en is verstoring in het broedseizoen alleen toegestaan als geen bewoonde nesten worden vernietigd.

5.4 Milieuzonering

5.4.1 Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan afstemming plaats te vinden tussen activiteiten die milieuhinder kunnen veroorzaken en hindergevoelige functies. Voor deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstandenlijst uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (herziene versie, 2009). Deze richtafstanden die gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar, kunnen worden gezien als de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. De richtafstanden worden toegekend op basis van een milieucategorie, waarbij de afstanden uiteenlopen van 10 m voor bedrijven uit milieucategorie 1 tot 1500 m voor bedrijven uit milieucategorie 6. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de richtafstandenlijst opgenomen afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

5.4.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt de bouw van zes woningen mogelijk. Wonen betreft een milieugevoelige functie. Ten oosten van het plangebied, op de percelen Brink 15, 15a en 17, zijn een dierenarts, tandarts en kantoren gevestigd. Verder komen er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven voor. De artspraktijken en kantoren behoren volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' allen tot categorie 1 en kennen daardoor een richtafstand van 10 meter. De nieuwe woningen in het plange-

bied worden op een grotere afstand van de dierenarts en kantoren gebouwd. Derhalve vormen deze geen belemmering voor de nieuwe woningen en worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Twee nieuwe woningen worden op minder dan 10 meter afstand van het perceel van de tandarts gesitueerd. De kleinste afstand betreft circa 8 meter. De richtafstand van 10 meter heeft alleen betrekking op het aspect geluid. Voor de aspecten geur, stof en gevaar geldt een richtafstand van 0 meter. Geluid bij de tandartspraktijk wordt echter alleen veroorzaakt door het parkeren van auto's en stemgeluid van bezoekers die van en naar de ingang van de praktijk lopen. De bedrijfsactiviteiten van de tandarts vinden verder allemaal in het praktijkgebouw plaats. Aangezien het praktijkgebouw, de parkeerplaats en de ingang van de praktijk op veel meer dan 10 meter afstand van de nieuwe woningen liggen en de parkeerplaats en ingang niet aan de zijde van de woningen zijn gesitueerd, maar aan de andere zijde van het praktijkgebouw, zal de tandarts geen hinder opleveren voor de nieuwe woningen en zal niet belemmerd worden in zijn bedrijfsvoering.

Concluderend kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect milieuzonering.

5.5 Geluid

5.5.1 Normstelling en beleid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar voor plannen met geluidgevoelige bestemmingen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden. Wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf, hebben op grond van de Wgh geen geluidzone.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen gezoneerde bedrijventerreinen of spoorwegen.

5.5.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het plan voorziet in de bouw van woningen. Daarmee maakt het plan de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh immers aangemerkt als geluidgevoelig.

De woningen worden gesitueerd in de geluidzone van de Brink. Deze weg heeft op grond van de Wgh ter hoogte van het plangebied een zone van 200 meter. Gezien de afstand van de nieuwe woningen tot de Brink (meer dan 100 meter), de bebouwing die aanwezig is tussen de woningen en de Brink en de verkeersintensiteit en maximum snelheid (50 km/uur) op de Brink, wordt verwacht dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwe woningen niet overschreden zal worden. Daarnaast is van belang dat de Brink

in de nabije toekomst zal worden ingericht als 30 km/uur-zone. Dit past binnen de Omgevingsvisie Centrum Gieten, waarin het versterken van het brinkkarakter is opgenomen als uit te voeren actie in 2020 (herinrichting openbare ruimte). Met de inrichting als 30 km/uur-zone vervalt de geluidzone van de Brink en zal de geluidbelasting dalen.

De Naweg is al ingericht als 30 km/uur-zone, waardoor deze geen geluidzone heeft en niet onder de werking van de Wgh valt. Een akoestische toetsing naar de geluidbelasting van deze weg is derhalve niet nodig.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect geluid.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Normstelling en beleid

Titel 5.2. van de Wet milieubeheer bevat normen op het gebied van de luchtkwaliteit. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) van belang. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/³. De wet is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

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

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name

kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

5.6.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 6 woningen mogelijk. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie $PM_{2,5}$ kan het volgende opgemerkt worden. $PM_{2,5}$ maakt deel uit van de bijdrage PM_{10} . Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 μm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM_{10} lager is dan $1,2 \mu g/m^3$, is de bijdrage $PM_{2,5}$ dat ook. De huidige achtergrondconcentratie $PM_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van het plangebied minder dan $9 \mu g/m^3$ (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2018). Derhalve zal de realisatie van de woningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ ($25 \mu g/m^3$).

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect luchtkwaliteit.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Normstelling en beleid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

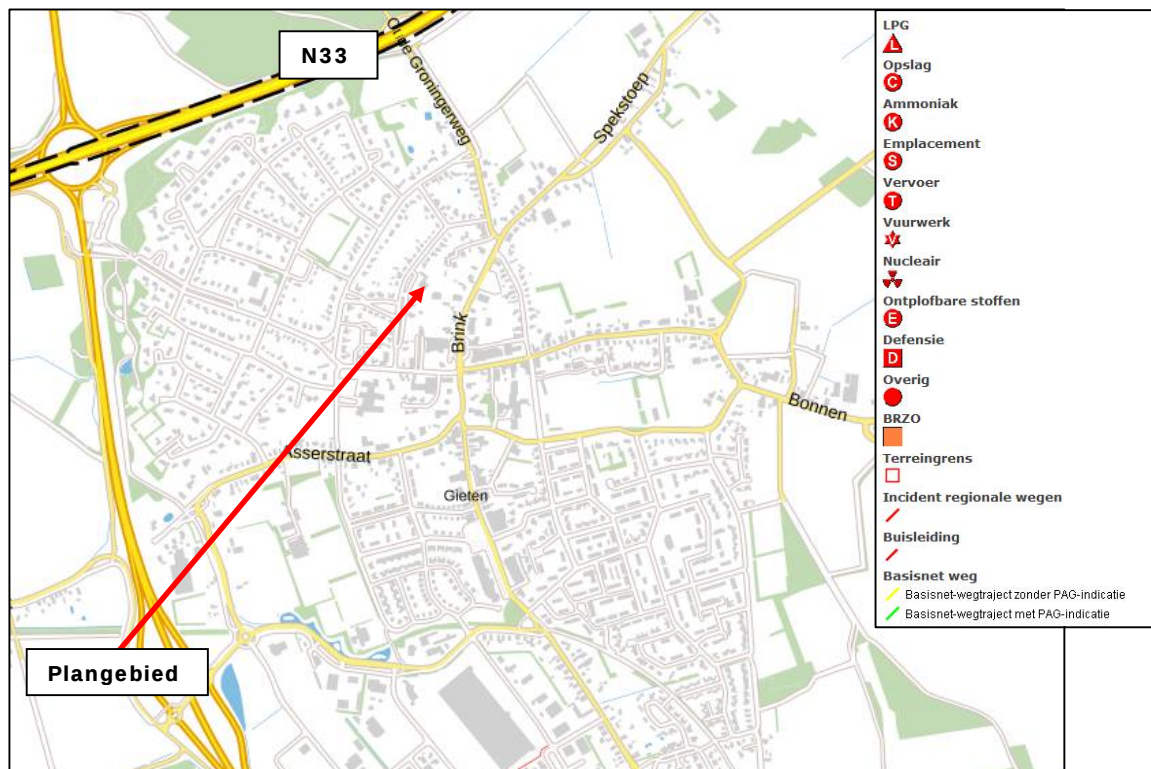
Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Ten aanzien van externe veiligheidsrisico's geldt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde ten aanzien van het groepsrisico (GR).

5.7.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Op basis van de risicokaart van de provincie Drenthe is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt.



Uitsnede risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In of direct nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Op circa 550 meter ten noorden van het plangebied ligt de N33. Deze weg behoort tot het Basisnet weg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt buiten de PR-contour (20 meter) en Plasbrandaandachtsgebied (30 meter) van de N33. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico (880 meter voor de stof LT2). Dit betekent dat het groepsrisico dient te worden verantwoord.

Verantwoording groepsrisico

Omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand van de N33 ligt, hoeft op grond van artikel 7 van het Bevt voor de verantwoording van het groepsrisico alleen ingegaan te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zullen de hulpdiensten zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met gevaarlijke stoffen te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De hulpdiensten richten zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Voor de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een ramp is van belang dat in het plangebied aanwezige personen over het algemeen zelfredzaam zullen zijn. Er is geen sprake van een functie voor minder zelfredzame personen. Daarnaast is hiervoor van belang dat er vanuit het plangebied in zuidelijke richting, dus van de bron af, kan worden gevlucht.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat er voldoende mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn.

Buisleidingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen buisleidingen gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

5.8 Bodem

5.8.1 Normstelling en beleid

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

5.8.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Ten behoeve van de woningbouw in het plangebied is door Wiertsema & Partners een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁸. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Veldwerk

Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de opgeboorde grond zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Analyseresultaten grond

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met kwik. De ondergrond blijkt licht verontreinigd te zijn met PCB.

Analyseresultaten grondwater

Het grondwater is niet onderzocht omdat het grondwater ten tijde van het bodemonderzoek aanwezig was op meer dan 5,0 m-mv.

Conclusie

De lichte verontreinigingen vormen geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of milieu. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld en is er geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

Indien grond wordt afgegraven en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor het plan.

5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.9.1 Normstelling en beleid

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

⁸ Wiertsema & Partners, 'Verkennd bodemonderzoek – Nieuwbouw 6 woningen aan de Naweg 10a te Gieten', 26 oktober 2018

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

- o de kenmerken van het project;
- o de plaats van het project;
- o de kenmerken van de potentiële effecten.

5.10.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 6 nieuwe woningen. Derhalve valt deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarde van 2000 woningen.

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn alle relevante milieuaspecten onderzocht, al dan niet met bijbehorende rapportages, op basis van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

Het onderzoek in de toelichting van dit bestemmingsplan, vormt tezamen met de bijbehorende rapportages, de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals bedoeld in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

Gelet op deze vormvrije m.e.r.-beoordeling, kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Daarom is geen m.e.r.-procedure nodig.

Concluderend kan gesteld worden dat voor dit bestemmingsplan geen MER hoeft te worden gemaakt.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

6.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Gieten' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Artikelgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op dat specifieke onderdeel van de planregels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2012 en waar nodig zijn deze aangevuld met voor het plan relevante begrippen, afgestemd op het aangrenzende bestemmingsplan 'Gieten'.

Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de gronden in het hofje voor de nieuwe woningen waar openbaar groen zal worden aangelegd. Ook het voetpad en de grasstrook langs de nieuwe woningen zijn in deze bestemming opgenomen. Binnen de bestemming 'Groen' zijn onder meer groenvoorzieningen en voetpaden toegestaan. Dit maakt de aanleg van het nieuwe openbaar groen en voetpad mogelijk.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn geen gebouwen toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde zijn wel mogelijk.

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

De gronden in het hofje voor de nieuwe woningen waarop parkeerplaatsen met bijbehorende ontsluitingsweg zijn voorzien, hebben de bestemming 'Verkeer – Verblijf' gekregen. Dit maakt de aanleg van de parkeerplaatsen en ontsluitingsweg mogelijk. Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijf' zijn namelijk onder meer parkeervoorzieningen en wegen met een functie voor intern verkeer toegestaan.

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' zijn geen gebouwen toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde zijn wel mogelijk.

Artikel 5 Wonen -1

De bestemming 'Wonen - 1' is toegekend aan de nieuwe woonpercelen in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn woonhuizen met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, alsmede daarbij behorende tuinen, erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze bestemming maakt de bouw van de 6 nieuwe woningen mogelijk.

Op de voor 'Wonen -1' aangewezen gronden mogen als hoofdgebouw uitsluitend woonhuizen worden gebouwd. Op de verbeelding zijn drie bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de hoofdgebouwen van de woningen dienen te worden gebouwd. Hiermee is de situering van de woningen vastgelegd. Op de verbeelding is ook aangegeven hoeveel woningen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. In dit geval per bouwvlak 2, waardoor er in totaal binnen het plangebied maximaal 6 woningen kunnen worden gebouwd. De aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden', die eveneens op de verbeelding is opgenomen, maakt het mogelijk dat er twee woningen aaneen mogen worden gebouwd. De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4 meter en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter. Hoofdge-

bouwen dienen te worden afgedekt met een kap. Daarom is in de regels een verplichte dakhelling voorgeschreven: tussen de 30 en 60 graden.

Bij de woningen zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Deze mogen ook buiten het bouwvlak worden gesitueerd. Toegestaan is een oppervlakte van maximaal 50 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw, waarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, mag bedragen. De goothoogte en dakhelling van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is in de regels opgenomen.

Tot slot zijn er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Dit betreft onder meer erf- en terreinafscheidingen. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw maximaal 1 meter bedragen en daarachter maximaal 2 meter.

Bij de woonfunctie worden beperkte mogelijkheden geboden voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Tegelijkertijd geniet het rustige woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat deze activiteiten aan strenge regels zijn gebonden. De omvang van deze nevenfunctie is beperkt tot 1/3 van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 50 m². Tevens is in de regels bepaald dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit alleen mag worden uitgeoefend door degene die de hoofdbewoner is van de woning en de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling dienen te passen in een woonomgeving.

Artikel 6 *Anti-dubbelregel*

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen. De bepaling is bedoeld om te voorkomen dat dezelfde gronden eerst worden gebruikt om de bouwrechten voor de ene bouwaanvraag te bepalen, en vervolgens nog een keer worden opgevoerd voor de bouwrechten van een andere bouwaanvraag.

Artikel 7 *Algemene bouwregels*

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen. Deze mogen in beperkte mate de bouwgrenzen overschrijden.

Artikel 8 *Algemene gebruiksregels*

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 9 *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel zijn regels opgenomen om middels een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de bestemmingsregels. Deze afwijkingsregels zijn voor elke bestemming van toepassing.

Artikel 10 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Aa en Hunze niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in dit artikel verwezen naar CROW-publicatie 381.

Artikel 11 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 12 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan moeten worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van zes sociale huurwoningen voor senioren mogelijk op het perceel Naweg 10a/b. Dit perceel is in eigendom van de initiatiefnemer van het plan, Woningstichting De Volmacht. Twee van de zes woningen worden deels op grond gebouwd die eigendom is van de gemeente Aa en Hunze. Het betreft de woningen direct grenzend aan de Naweg. De Volmacht heeft deze grond nodig om het plan te kunnen realiseren. Tegelijkertijd is het uitgangspunt dat de gemeente na realisatie van de woningen het openbaar gebied overneemt. Dit betreft de parkeerplaatsen en het openbaar groen in het hofje voor de nieuwe woningen.

De gemeente heeft met De Volmacht overeenstemming bereikt over een grondruilvoorstel, uitgaande van een ruiling met gesloten beurs en overdracht van het openbaar gebied naar de gemeente. De Volmacht zal het openbaar gebied door en voor haar rekening aanleggen. Het openbaar gebied zal na overdracht worden beheerd en onderhouden door de gemeente.

De gemeente Aa en Hunze heeft met De Volmacht een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over de ontwikkelingen in het plangebied, waaronder de grondruil, de uitgangspunten voor het bouwplan en het kostenverhaal, zoals de kosten en wijze van inrichting van het openbaar gebied en planschade. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen voor rekening van De Volmacht. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente Aa en Hunze aan de ontwikkeling verbonden. De kosten voor het beheer en onderhoud van het openbaar gebied komen na overdracht wel voor rekening van de gemeente.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

De initiatiefnemer van de bouw van de zes woningen in het plangebied, Woningstichting De Volmacht, heeft samen met KAW architecten op 5 februari 2019 een informatieavond voor omwonenden georganiseerd (locatie: Jimm's Gieten). Hierbij was ook een vertegenwoordiger van de gemeente Aa en Hunze aanwezig. Tijdens deze avond is het bouwplan gepresenteerd. Het plan is positief ontvangen door de aanwezigen. Er was veel waardering voor het programma. Om deze reden is afgezien van het houden van inspraak over het voorontwerp bestemmingsplan.

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. Er heeft 1 overlegpartner gereageerd. Onderstaand is de reactie samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD Veendam

Het waterschap heeft geen op- of aanmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 mei 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan is op 8 oktober 2020 door de gemeenteraad ongewijzigd vastgesteld.