

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

Wijk van de Toekomst, deelgebieden C en D, Gieten

GEMEENTE AA EN HUNZE

Opdrachtnummer : 60.40
IDnr. : NL.IMRO.1680.GIETOEKOMSTCD-VB01
Datum : maart 2023
Versie : v5
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 23 maart 2023

INHOUD van de TOELICHTING

1.	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	HET PLANGEBIED.....	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
1.4	AARD VAN HET BESTEMMINGSPLAN	8
1.5	LEESWIJZER	8
2.	BELEIDSKADER	9
2.1	RIJKSBELEID.....	9
2.2	PROVINCIAAL BELEID	11
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	17
3.	BESTAANDE SITUATIE	21
3.1	DE LOCATIE IN DE OMGEVING	21
3.2	BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	23
4.	PLANBESCHRIJVING	26
4.1	TOEKOMSTIGE SITUATIE	27
4.2	VERTALING ONTWIKKELING NAAR BESTEMMINGSPLAN	33
5.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	34
5.1	WATER	34
5.2	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	37
5.3	ECOLOGIE.....	40
5.4	MILIEUZONERING	45
5.5	GELUID.....	48
5.6	LUCHTKWALITEIT	49
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	50
5.8	BODEM	52
5.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	53
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	55
6.1	ALGEMEEN	55
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	56
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	57
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	61
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	63
8.1	PARTICIPATIE.....	63
8.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	64
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	65

Bijlagen bij toelichting:

1. Waterschap Hunze en Aa's, 'Digitale watertoets', 19-11-2021;
2. De Steekproef, 'Gieten, Kerspelstraat (Gemeente Aa en Hunze, Dr.) – Een Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O) Verkennende Fase', april 2020;
3. Ecogroen, 'Quickscan herstructurering deelgebied C en D Wijk van de Toekomst, Gieten – Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en beleid', 16 mei 2019;
4. Buro Hollema, 'Gieten, Wijk van de Toekomst Deelgebieden C en D – Stikstofberekening', 31 januari 2023;
5. Ecogroen, 'Activiteitenplan 64 woningen Gieten', 30 april 2020;
6. Ingenieursbureau Spreen, 'Akoestisch onderzoek openbare parkeerterreinen Wijk van de Toekomst te Gieten', 22 december 2021;
7. Wiertsema & Partners, 'Verkennd bodemonderzoek Wijk van De Toekomst te Gieten', 29 mei 2020;
8. mRO, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Wijk van de Toekomst, deelgebieden C en D, Gieten', augustus 2022

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Woningstichting De Volmacht werkt al geruime tijd met verschillende partijen aan de realisatie van de Wijk van de Toekomst in Gieten. De Wijk van de Toekomst is een initiatief om het verduurzamen van woningen te combineren met het langer zelfstandig thuis wonen. Het projectgebied ligt ten oosten van het (winkel)centrum van Gieten. In dit gebied staan circa 140 grondgebonden huurwoningen en 3 appartementencomplexen van De Volmacht en circa 100 particuliere woningen. Het projectgebied bestaat uit verschillende deelgebieden die elk een eigen plan van aanpak hebben.

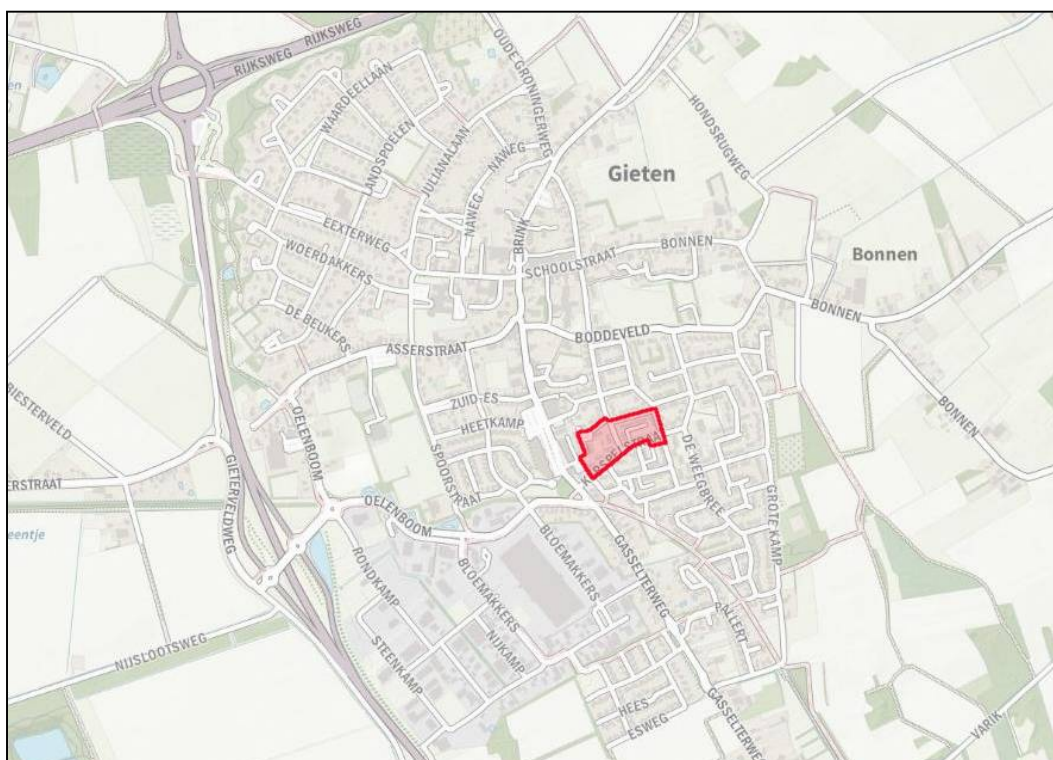
Voor de deelgebieden C en D van de Wijk van de Toekomst is een stedenbouwkundig plan opgesteld om deze deelgebieden te herstructureren. Het plan voorziet in de realisatie van 52 nieuwe duurzame woningen, waarvan 46 levensloopbestendige woningen, en de verbouw van 4 rijwoningen tot 2-onder-een-kapwoningen aan de Brummelkamp, Kerspelstraat, Dingspelstraat, Holtwal en Markescheiding in Gieten. Er worden 60 bestaande huurwoningen en 20 garageboxen gesloopt. Met het plan wordt een verbetering van de stedenbouwkundige structuur bewerkstelligd en een forse kwaliteitsimpuls aan de woningvoorraad gegeven. De gemeente Aa en Hunze is daarom bereid om medewerking te verlenen aan de beoogde herstructurering.

De herstructurering past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Gieten'. Om het stedenbouwkundig plan planologisch-juridisch mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

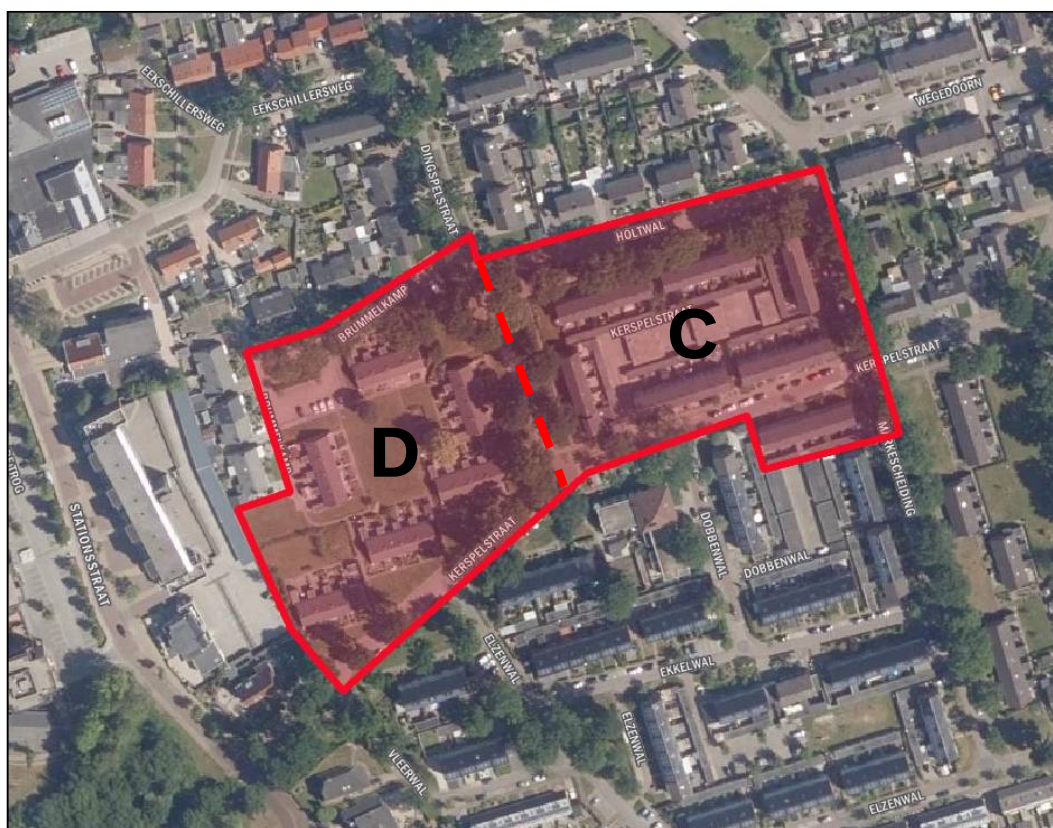
1.2 Het plangebied

Het plangebied bestaat uit de deelgebieden C en D van de Wijk van de Toekomst en omvat globaal gezien de gronden die gelegen zijn tussen de Brummelkamp, Holtwal, Markescheiding en Kerspelstraat te Gieten. Deze straten behoren zelf, voor zover grenzend aan het herstructureringsgebied, ook tot het plangebied. Zij vormen grotendeels de buitengrens. Eén rij van zes woningen ten zuiden van de Kerspelstraat maakt eveneens deel uit van het plangebied. Het plangebied ligt direct ten oosten van het winkel(centrum) van de kern Gieten, achter de gebouwen/percelen met winkels, horeca en woningen die gelegen zijn aan de Stationsstraat.

De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het stedenbouwkundig plan, de kadastrale situatie, het beloop van de straten en de begrenzing van de openbare ruimte. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Brummelkamp en Holtwal. De Markescheiding vormt de oostgrens. De zuidgrens wordt voor het overgrote deel bepaald door de Kerspelstraat. De percelen Brummelkamp 10-20 en Stationsstraat 113-115 begrenzen het plangebied aan de westzijde. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuren weergegeven.



Ligging plangebied binnen de kern Gieten (bron: PDOK)



Ligging en begrenzing plangebied met deelgebieden C en D (bron: PDOK)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Gieten' dat op 26 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit plan heeft het plangebied de bestemmingen 'Wonen-1', 'Wonen-2', 'Groen' en 'Verkeer-Verblijf'. De twee woonbestemmingen rusten op de bestaande woonpercelen.

Gronden met de bestemmingen 'Wonen-1' of 'Wonen-2' zijn bestemd voor woonhuizen met daarbij behorende tuinen en erven. Hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Per bouwvlak is het aantal hoofdgebouwen toegestaan dat op de verbeelding is aangeduid. Tevens is op de verbeelding het aantal hoofdgebouwen aangeduid dat aaneen mag worden gebouwd. Binnen de bestemming 'Wonen-1' zijn woningen van één bouwlaag met kap toegestaan (gothoogte maximaal 4 meter en bouwhoogte maximaal 8 meter) en binnen de bestemming 'Wonen-2' woningen van twee bouwlagen met kap (gothoogte maximaal 7 meter en bouwhoogte maximaal 10 meter).



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Gieten' met aanduiding plangebied (rode lijn)

Gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen en fiets- en voetpaden. Gebouwen en overkappingen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Gronden met de bestemming 'Verkeer-Verblijf' zijn onder meer bestemd voor wegen met een functie voor intern verkeer, voet- en fietspaden, parkeer- en groenvoorzieningen. De garageboxen op het terrein dat gelegen is tussen de woningen aan de Holtwal, Markescheiding, Kerspelstraat en Dingspelstraat zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – garageboxen'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden bestemd voor garageboxen.

Verder heeft het plangebied in het bestemmingsplan 'Gieten' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Deze dubbelbestemming biedt bescherming aan te verwachten archeologische waarden. Deze bestemming bestrijkt het hele plangebied.

De beoogde herstructurering van deelgebied C en D van de Wijk van de Toekomst is op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk, onder meer omdat de nieuwe woningen deels binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer-Verblijf' worden gebouwd. Wonen is binnen deze bestemmingen niet toegestaan. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien, om de herstructurering mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Aard van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter en is afgestemd op het stedenbouwkundig plan voor de herstructurering van deelgebied C en D van de Wijk van de Toekomst. 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

Nationale Omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken zijn 21 nationale belangen in de NOVI benoemd waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie hieronder.

Relatie met het plangebied

Voor de ontwikkelingen in het plangebied, de herstructurering van deelgebied C en D van de Wijk van de Toekomst, waarbij 60 bestaande woningen worden gesloopt en 52 nieuwe duurzame woningen worden gebouwd, waarvan 46

levensloopbestendige woningen, zijn met name het nationale belangen *'Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving'* en *'Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften'* relevant. De herstructurering die in het plangebied plaatsvindt sluit aan op deze nationale belangen. Hierbij wordt het verduurzamen van woningen en het verhogen van de kwaliteit van de woningvoorraad gecombineerd met de realisatie van levensloopbestendige woningen. Hiermee wordt nadrukkelijk ingespeeld op de behoefte om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen.

Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling - de bouw van 52 nieuwe woningen na sloop van 60 bestaande woningen en 20 garageboxen in de kern Gieten - zijn er geen andere relevante nationale belangen. De ontwikkelingen in het plangebied passen binnen de beleidsuitgangspunten van de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de 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. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. 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.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen is in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. 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

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van een bestaand woongebied mogelijk gemaakt in het stedelijk gebied van de kern Gieten, waarbij 60 bestaande woningen worden gesloopt en 52 nieuwe woningen worden gebouwd. Het aantal woningen neemt hierdoor, ook planologisch, met 8 stuks af. Een dergelijke ontwikkeling kwalificeert niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

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

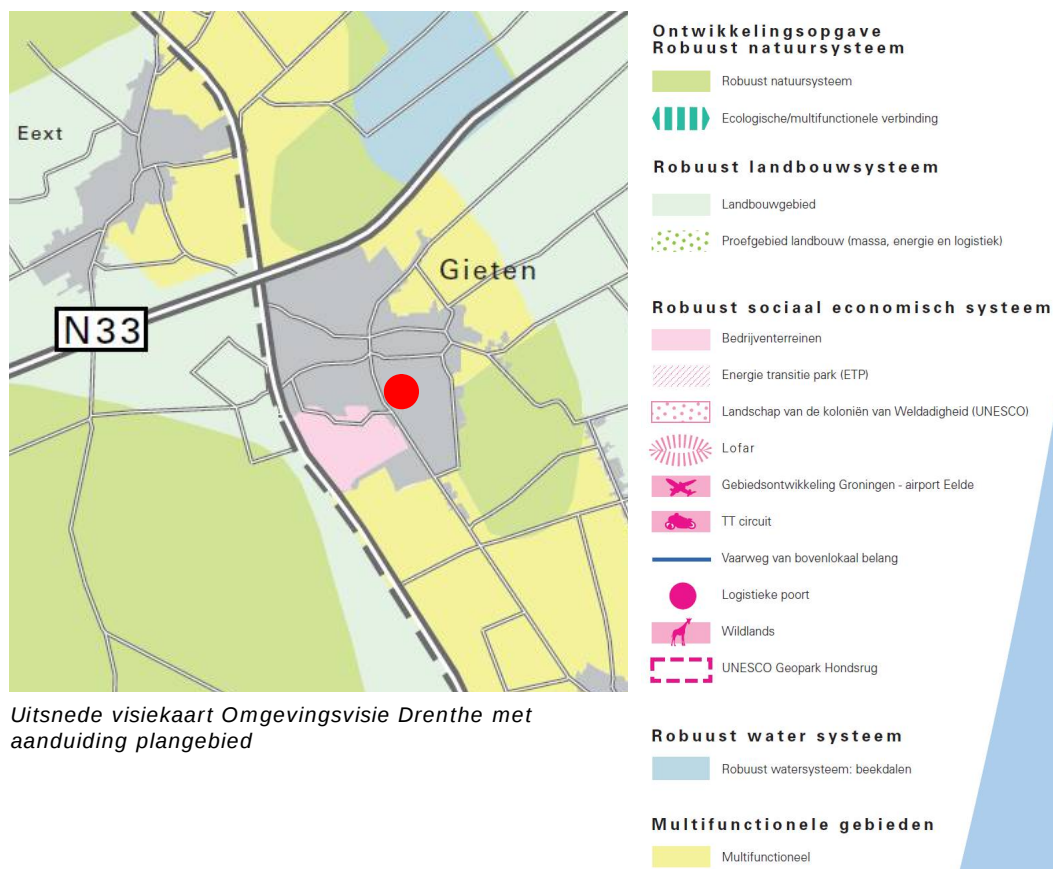
Robuuste systemen en multifunctionele gebieden

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.



Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Drenthe met aanduiding plangebied

Het plangebied behoort blijkens de Visiekaart van de Omgevingsvisie tot het sociaal - economische systeem. De herstructurering die in het plangebied is voorzien past binnen dit systeem. De in de omgeving van het plangebied aanwezige hoofdfunctie – voornamelijk wonen – wordt hiermee niet aangetaast, maar versterkt. De herstructurering leidt immers tot een verhoging van de kwaliteit van de woningvoorraad in het gebied. Bovendien wordt de ruimtelijke kwaliteit vergroot. Niet alleen omdat de toekomstwaarde van de woningen toeneemt, maar ook omdat de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur verbetert door de herstructurering.

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 voorgenomen herstructurering in het plangebied past binnen het bovenstaande provinciaal beleid. Er wordt immers gebouwd in bestaand stedelijk gebied van de kern Gieten: bestaande woningen maken plaats voor nieuwe duurzame en merendeels levensloopbestendige woningen waardoor de kwaliteit van de woningvoorraad wordt verhoogd. De ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd. Niet alleen omdat de toekomstwaarde van de woningen toeneemt, ook omdat de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur verbetert. Het bouwplan sluit qua aard en schaal aan op het dorpse karakter van de omgeving. De woningdichtheid neemt niet toe ten opzichte van de huidige situatie en er blijft sprake van woningen met een hoogte die passend is bij de omgeving. Hierbij blijft de ruimtelijke hoofdstructuur, die bepaald wordt door de wegenstructuur en de groenstructuur met laanbeplanting en ruime groenplekken, grotendeels intact. 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. Sindsdien is de verordening enkele malen op onderdelen herzien, laatstelijk op 1 juni 2022. 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. In het plangebied vindt een herstructurering van een bestaand woongebied plaats, waarbij 52 nieuwe duurzame woningen worden gerealiseerd, waarvan 46 levensloopbestendige woningen, en 60 bestaande woningen worden gesloopt. De nieuwe woningen in het plangebied worden derhalve in bestaand stedelijk gebied van de kern Gieten gebouwd. Het realiseren van dergelijke levensloopbestendige woningen is één van de ambities van de Woonvisie van Aa en Hunze, zie paragraaf 2.3.

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 herstructurering van de deelgebieden C en D van de Wijk van de Toekomst blijven deze vier kernkwaliteiten behouden en zullen 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 archeologiekaarten. 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 500 m². De bodemingrepen die in het plangebied zullen gaan plaatsvinden ten behoeve van de beoogde herstructurering overschrijden deze oppervlakte. Daarom is archeologisch onderzoek verricht. Zie paragraaf 5.2. Hieruit blijkt dat de bodem sterk verstoord is door gebruik als landbouwgrond in het verleden en door de aanleg van de huidige woonwijk in de jaren '60. Eventueel aanwezige archeologische waarden zullen door de bodemverstoring sterk zijn aangetast. Daarom kan de archeologische verwachting naar beneden worden bijgesteld. 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 'Bescherminingsniveau 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 herstructurering van een bestaand woongebied mogelijk, waarbij 60 woningen en 20 garageboxen worden gesloopt en 52 nieuwe woningen worden gebouwd. Hierdoor worden de met het esdorpenlandschap samenhangende kernkwaliteiten cultuurhistorie, aardkundige waarden en landschap niet aangetast en blijven behouden. De herstructurering heeft immers betrekking op het bestaand stedelijk gebied van de kern Gieten, waarbij de nieuwe woningen zorgvuldig worden ingepast in de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdstructuur. De bestaande wegenstructuur en belangrijke groenstructuren blijven grotendeels behouden en de nieuwe woningen passen qua aard en schaal bij de bestaande bebouwingsstructuur van de dorpsbebouwing die rond het plangebied aanwezig is. De opzet van het esdorp Gieten en de karakteristiek van het esdorpenlandschap wordt daardoor niet geschaad.

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 herstructurering van de deelgebieden C en D van de Wijk van de Toekomst is hiermee in overeenstemming. Inzet van het BIO-plan is om de dorpen leefbaar en vitaal te houden. Het onderhavige herstructureringsplan past hierbij. Het plan combineert het verduurzamen van woningen met de realisatie van levensloopbestendige nieuwbouw. Hierdoor kunnen mensen langer zelfstandig in hun vertrouwde dorpsomgeving blijven wonen. Dit draagt bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp. De kwaliteit van de woningvoorraad verbetert, waarmee een aantrekkelijker woongebied ontstaat. Voorts blijven bij de herstructurering de kenmerken en kwaliteiten van het Nationaal Park Drentsche Aa behouden.

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 zorg van belang, evenals de nieuwe kijk op voorzieningen, leefbaarheid en wonen.

Nieuwe kijk op zorg

Ambitie

De gemeente Aa en Hunze heeft de ambitie dat alle inwoners op eigen kracht kunnen deelnemen aan de samenleving. De insteek is hierbij 'van zorgen voor, naar zorgen dat'. Er is een tweedeling in de samenleving en die wordt groter; mensen die het zelfstandig of samen doen en mensen die echt hulp nodig hebben. Bij de eerste groep gaat het om het bieden van de juiste voorwaarden, bij de tweede groep om het bieden van de juiste zorg. Er is vernieuwing nodig, innovatie en creativiteit.

Rolopvatting

De gemeente heeft vanaf 2015 meer taken van het rijk gekregen. Zo is de jeugdzorg een nieuwe taak voor de gemeente met een nieuwe markt en nieuwe initiatieven. De inspanning is er op gericht om de transitie goed te laten verlopen en te voorkomen dat mensen tussen wal en schip vallen.

Concretisering

- De vergrijzing van de gemeente vraagt om constante verbetering en aanpassing van het zorgaanbod. Een goed zorgaanbod houdt in dat er een zorgcentrum, een dokter of wijkverpleging aanwezig is. Vooral in de kleinere dorpen met weinig tot geen (fysiek) zorgaanbod – met een beperkte omvang en een hechte gemeenschap – is maatwerk nodig. Dit vergt creatieve oplossingen en inzet van zorgpartners en inwoners. Ook de verdergaande digitalisering van het zorgaanbod biedt kansen (domotica, iAge).
- Zolang mogelijk thuis wonen is de trend. Hiervoor is niet alleen een goed en bereikbaar zorgaanbod nodig, maar ook een passende woning. Bij bestaande woningen is het aan de huiseigenaren zelf om hier

voorzieningen voor te treffen. In geval van nieuwbouw worden hier vooraf eisen aan gesteld.

Nieuwe kijk op voorzieningen, leefbaarheid en wonen

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

- Meegroeien met de samenleving is het uitgangspunt, evenals het inspelen op behoeften van de doelgroepen. Extra aandacht gaat uit naar de jongeren en 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
- Inzet is gericht op kwaliteitsbehoud van de bestaande woningvoorraad, 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.

Relatie met het plangebied

Er kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan voor de herstructurering van de deelgebieden C en D van de Wijk van de Toekomst past binnen de Strategische Toekomstvisie. Bij de herstructurering worden 60 bestaande woningen gesloopt en vervangen door 52 nieuwe duurzame woningen, waarvan 46 woningen levensloopbestendig zijn. Het verduurzamen van woningen wordt gecombineerd met het langer zelfstandig thuis wonen. Er komt zo een passend woningaanbod tot stand waarmee ingespeeld wordt op de behoefte van de doelgroep ouderen.

Woonvisie 2020+

Op 29 april 2021 is de Woonvisie 2020+ 'Buitengewoon wonen Aa en Hunze' vastgesteld. De Woonvisie bevat de visie op het wonen in Aa en Hunze tot 2030. De gemeente zet in op 3 hoofdambities:

1. Vitale dorpen, krachtig buitengebied
2. Betaalbaar wonen voor verschillende doelgroepen
3. Wonen, zorg en welzijn

Vitale dorpen, krachtig buitengebied

De aantrekkingskracht van Aa en Hunze ligt in de vitaliteit van de dorpen en de kracht van het buitengebied. Tegelijkertijd leiden maatschappelijke en demografische ontwikkelingen tot een veranderende woonbehoefte en nieuwe eisen aan de woningvoorraad en woonomgeving. De gemeente wil daarop anticiperen met beleid dat bijdraagt aan de kwaliteiten van het landschap en de toekomstbestendigheid van de dorpen. Daartoe zet de gemeente in op:

- Een gebalanceerd en meebewegend woningbouwprogramma.
- Kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.
- Bouwen binnen of aan de randen van de bebouwde kom.
- Kwaliteitsbehoud van de gehele woonomgeving
- Faciliteren van kleinschalige vernieuwende wooninitiatieven.
- Klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit.

Betaalbaar wonen voor verschillende doelgroepen

Aa en Hunze streeft naar een woningvoorraad die zoveel mogelijk past bij de woonwensen, inkomens, levensfase en huishoudenssamenstelling van de inwoners. De gemeente spant zich in voor doelgroepen die het lastig hebben op de woningmarkt: starters, jonge huishoudens, vergunninghouders en mensen met een zorgbehoefte (senioren en uitstroom uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorg). Daartoe zet de gemeente in op:

- Het vergroten van de kansen op de woningmarkt van starters en jonge huishoudens.
- Het toevoegen van kleinere woningen in de huur en koop voor senioren.
- Een passende sociale woningvoorraad, zowel in kwantiteit als kwaliteit.
- Voldoende woningen voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen.
- Het verbeteren van de doorstroming.
- Betaalbare en financierbare verduurzaming van woningen.
- Het vinden van oplossingen voor het (tijdelijk) huisvesten van bewoners van vakantieparken.

Wonen, zorg en welzijn

Aa en Hunze streeft naar een goede combinatie van wonen, zorg en welzijn, zodat mensen met een zorgvraag op een prettige manier in de gemeente kunnen wonen. De groep inwoners met een hulpvraag zal naar verwachting steeds groter worden. De overheid stimuleert mensen langer zelfstandig thuis te wonen en (een deel van) de zorgdoelgroepen die nu in zorginstellingen wonen zullen de komende jaren uitstromen naar een zelfstandige woning. Het gaat de gemeente hierbij om meer dan alleen geschikte woningen, ook de woon- en leefomgeving speelt hierin een rol. Daartoe zet de gemeente in op:

- Het realiseren van levensloopbestendige woonomgevingen.
- Het levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad.
- Nauwe samenwerking en structurele kennisuitwisseling tussen gemeente, zorgorganisaties, woningcorporaties, huurdersverenigingen en cliënten belangenverenigingen.
- Voldoende betaalbare huurwoningen voor mensen die uitstromen uit Maatschappelijke opvang, Beschermd Wonen en Jeugdzorg.
- Terughoudendheid bij het toestaan van nieuwe woonzorginitiatieven.
- Ruimte voor dorps- en buurtgericht maatwerk.

Relatie met het plangebied

De herstructurering van de deelgebieden C en D van de Wijk van de Toekomst sluit aan op de ambities uit de Woonvisie. In de visie is het continueren van de aanpak van de Wijk van de Toekomst ook benoemd als concreet actiepoint voor de komende jaren. De herstructurering zorgt voor kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast voorziet het in de realisatie van overwegend levensloopbestendige woningen, waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen, en een levensloopbestendige woonomgeving, gezien de ligging van de woningen direct nabij het centrum van Gieten.

Mooi Aa en Hunze – Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020

De 'Welstandsnota 2020 – Mooi Aa en Hunze' 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 in deze gebieden is gericht op het behoud van het bestaande woonmilieu door het respecteren van de ruime opzet van de wijken, de schaal en karakteristieken per project. In gebieden waar projectmatig ontstane bebouwing voorkomt is planmatige wijziging het uitgangspunt. 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

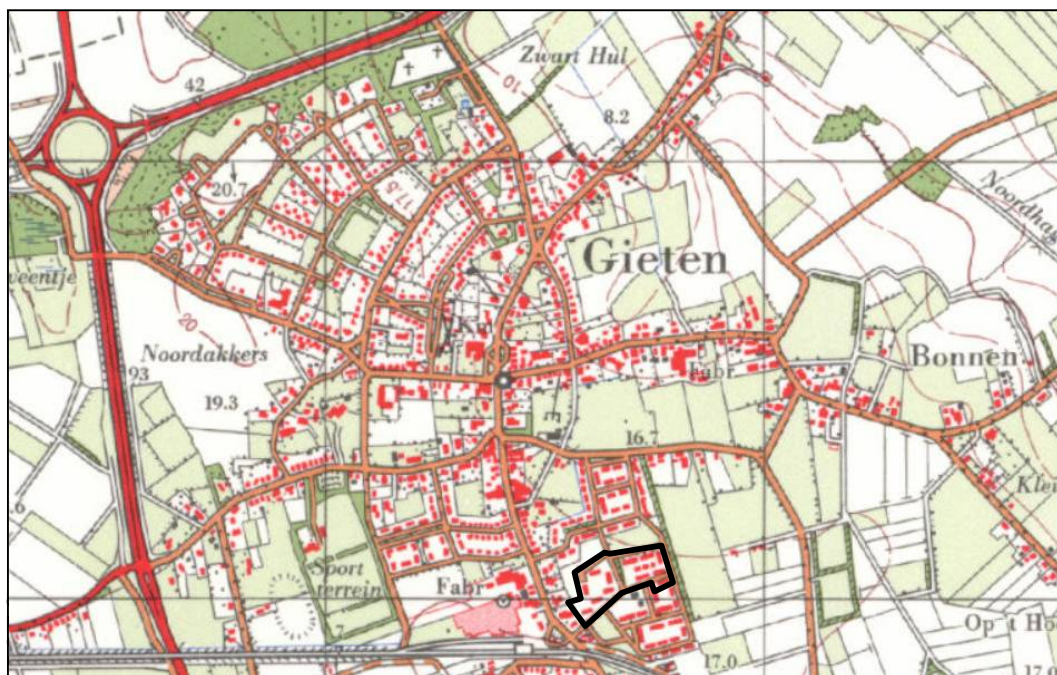
De planlocatie bevindt zich in de kern Gieten ten oosten van de Stationsstraat en het (winkel)centrum van Gieten. De Stationsstraat, die in noordelijke richting overgaat in de Brink, vormt een centrale historische noord-zuid as in de kern. Deze straat maakt samen met de noord-zuid lopende Spekstoep, Oude Wildervanksterweg/Brink, de ten oosten daarvan gelegen Ambachtsstraat, de oost-west lopende Eexterweg/Schoolstraat en de Asserstraat/Boddeveld deel uit van de oorspronkelijke structuur van Gieten. Ook de bebouwing langs deze wegen is vaak nog oorspronkelijk van opzet en bestaat veelal uit individuele panden direct aan de straat of met een kleine voortuin.

De individuele gebouwen kennen verschillende leeftijden en vormgeving. Ter hoogte van het plangebied maakt de Stationsstraat deel uit van het centrumgebied. Hier is sprake van grootschaligere bebouwing voor winkels, centrumfuncties en appartementen. Daardoor is het esdorp karakter hier meer naar de achtergrond geraakt. Er is een duidelijk schaalverschil ten opzichte van omliggende woonbebouwing en de oudere oorspronkelijke bebouwing.

Het plangebied maakt deel uit van de naoorlogse uitbreiding Boddeveld. Dit is een uitbreidingsgebied ten zuidoosten van het oude dorp van Gieten en ten oosten van de Stationsstraat. Met deze uitbreiding is in de jaren '60 van de vorige eeuw gestart. Het plangebied behoort tot één van de eerste fasen van de uitbreiding. Vanaf 1970 is de wijk verder in oostelijke en zuidelijke richting uitgelegd. De wijk is voornamelijk bebouwd met blokken geschakelde eengezins- en seniorenwoningen in een eenvoudige halfopen of open verkaveling,



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



Gieten in 1970, met ligging plangebied (bron: topotijdreis.nl)

binnen een wat onregelmatig gevormd rechthoekig stratenpatroon. De bebouwing dateert merendeels uit de jaren zestig. Vooral langs de westflank, bij de Dingspelstraat, Eekschillersweg en Brummelkamp, bevinden zich veel geschakelde seniorenwoningen in een tamelijk ruim opgezette structuur met brede grasbermen met laanbomen, grote tuinen en voetpaden. Ook in de andere straten, met voornamelijk tweelaags eengezinswoningen, is de groene opzet met brede, soms dubbele groenbermen met laanbeplanting langs de rijbanen voortgezet. In de wijk zijn diverse kleine complexmatig gerealiseerde ensembles te herkennen. Aan de noordzijde, langs de weg Boddeveld, wordt de wijk begrensd door een brede groenstrook met bomenrijen. In het ontwerp voor de wijk zijn enkele oude groenstructuren ingepast.

3.2 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied omvat de deelgebieden C en D van de Wijk van de Toekomst in Gieten. Deelgebied C bestaat uit het woongebied dat gelegen is tussen de Holtwal, Markescheiding, Kerspelstraat en Dingspelstraat. Een blok woningen ten zuiden van de Kerspelstraat hoort eveneens bij dit deelgebied. Deelgebied D omvat het woongebied dat zich bevindt tussen de Brummelkamp, Dingspelstraat, Kerspelstraat en de achterzijde van de percelen Stationsstraat 113-115. Beide deelgebieden kennen een andere ruimtelijk-stedenbouwkundige opzet en zijn gerealiseerd in de jaren '60 van de vorige eeuw.

Deelgebied C bestaat uit blokken met eengezins rijenwoningen die binnen een rechthoekig stratenpatroon zijn gesitueerd. De blokken vormen bijna een gesloten bouwblokstructuur, rondom een verhard binnenterrein waar 20 garageboxen staan. Dit binnenterrein is ontsloten vanaf de Kerspelstraat. In



Bestaande stedenbouwkundige structuur, met rechts van de Dingspelstraat deelgebied C en links deelgebied D (bron: KAW)

deelgebied C staan in totaal 40 woningen, verdeeld over 5 blokken met 6 rijwoningen en 2 blokken met 5 rijwoningen. De blokken met 5 woningen zijn gesitueerd aan de Dingspelstraat en Markescheiding. Aan de Holtwal en weerszijden van de Kerspelstraat bevinden zich de blokken met 6 woningen. Alle woningen in het gebied bestaan uit twee bouwlagen met een kap, zijn georiënteerd op straat, hebben een nokrichting die evenwijdig aan de straat loopt en kennen een eenvoudige en sobere vormgeving. In de achtertuinen staan, evenwijdig aan de bouwblokken, stroken met bergingen van één bouwlaag. Deze vormen tevens de erfafscheiding met het binnenterrein. In het gebied zijn twee koopwoningen aanwezig, een hoekwoning aan de Dingspelstraat en een hoekwoning aan de Markescheiding. Alle andere woningen zijn huurwoningen. Parkeren vindt plaats in de straten of op het binnenterrein. Kenmerkend is het overwegend ruime en groene straatbeeld, dat gevormd wordt door voortuinen en brede bermen/groenzones langs de straat met daarin laanbeplanting en voetpaden. De Kerspelstraat kent een minder ruim en steniger straatbeeld omdat de bermen daar ontbreken en de woningen dichter op de straat staan. Het groen bestaat deels uit restanten van oude groenstructuren die al aanwezig waren voordat de wijk werd gerealiseerd.



Bestaande woningen aan de Markescheiding en Kerspelstraat met binnenterrein met garageboxen in deelgebied C (bron: KAW)

Deelgebied D bestaat uit blokken seniorenwoningen die min of meer rond een groen hofje binnen een onregelmatig stratenpatroon zijn gesitueerd. Langs de randen van het hofje, grenzend aan de woonpercelen, lopen voetpaden. In dit deelgebied staan in totaal 24 woningen. Deze zijn verdeeld over 6 blokken met 4 rijwoningen. Drie blokken staan langs de Kerspelstraat en zijn ook georiënteerd op deze straat. Langs de Dingspelstraat bevindt zich één blok dat tevens op deze straat is georiënteerd. Twee blokken staan aan de

Brummelkamp. Deze zijn niet georiënteerd op de straat, maar op het groene hofje. De achtertuinen van deze woningen grenzen daardoor aan de Brummelkamp. Van de 6 blokken zijn er dus slechts 2 die met de voorzijde op het hofje zijn gericht. Bij de overige 4 zijn de achtertuinen naar het hofje gekeerd. Zowel de Brummelkamp als het hofje kennen door al die achterkant situaties een informele en rommelige uitstraling. Alle woningen in het gebied zijn huurwoningen die uit één bouwlaag met een kap bestaan. Evenals in deelgebied C hebben deze een eenvoudige en sobere uitstraling. Parkeren gebeurt in de straten en op een parkeerterrein aan de Brummelkamp. Ook dit deelgebied heeft een ruime en groene opzet. Dit komt niet alleen door het groene hofje en de voortuinen, maar ook door brede bermen/groenzones met daarin laanbeplanting en voetpaden langs de Kerspelstraat, Dingspelstraat en Brummelkamp. Alleen het meest westelijke deel van de Brummelkamp kent een minder groene uitstraling door de aanwezigheid van het parkeerterrein en de achtertuinen van woningen die direct aan de straat grenzen.



Bestaande woningen aan de Kerspelstraat en Brummelkamp met groen hofje in deelgebied D (bron: KAW)

Het plangebied is via de Kerspelstraat en Eekschillersweg ontsloten op de Stationsstraat. De Markescheiding vormt een ontsluiting in noordelijke richting op de Boddeveld. Alle straten in het plangebied hebben vooral een functie voor bestemmingsverkeer voor de aangelegen woonpercelen. De Kerspelstraat en Markescheiding hebben daarbij tevens een functie als wijkontsluitingsweg richting het centrum/Boddeveld voor de woongebieden rondom het plangebied.

De directe omgeving van het plangebied karakteriseert zich vooral als een planmatig ontworpen woongebied, met een dorps karakter. Direct ten noorden, zuiden en oosten van het plangebied bevinden zich woningen die

ook deel uitmaken van de woonwijk Boddeveld. Westelijk van het plangebied, aan de Stationsstraat, ligt het centrum van Gieten met ter hoogte het plangebied een Chinees restaurant, bakkerij en appartementengebouw met winkels in de plint.



Deelgebied C, gezien vanaf de kruising Holtwal – Markescheiding (bron: Google Streetview)



Deelgebied D, gezien vanaf de kruising Dingspelstraat – Kerspelstraat (bron: Google Streetview)

4. PLANBESCHRIJVING

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

4.1 Toekomstige situatie

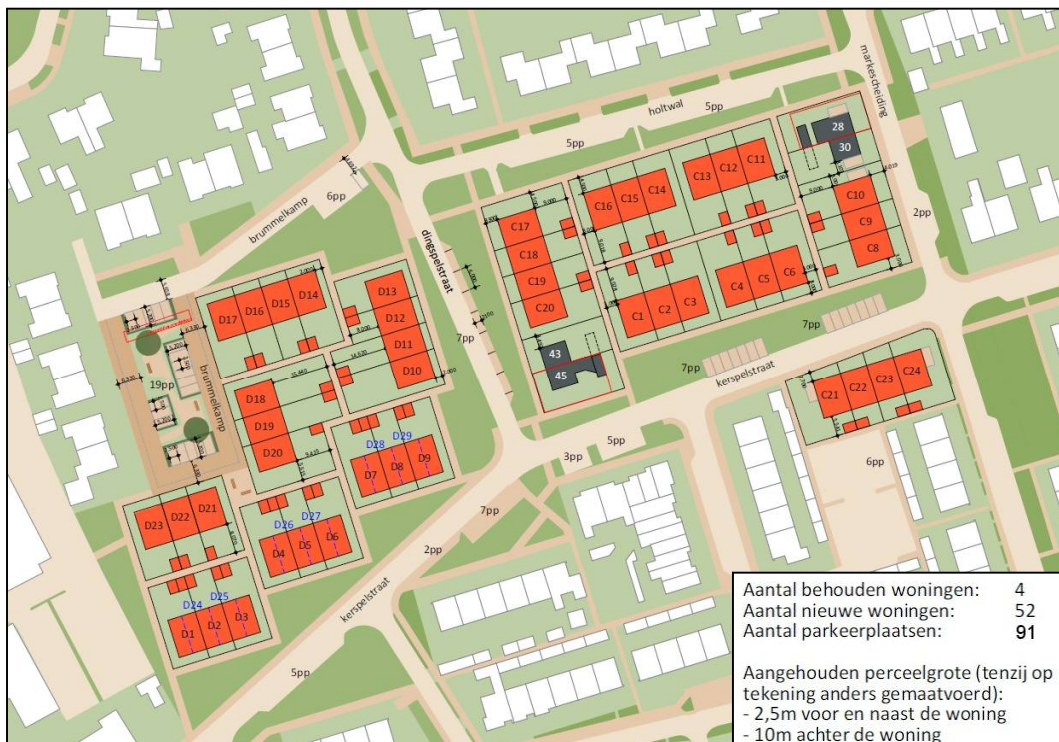
Het plangebied omvat de deelgebieden C en D van de Wijk van de Toekomst in Gieten. Woningstichting De Volmacht is voornemens om deze deelgebieden te herstructureren. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het plan gaat uit van de sloop van 60 bestaande huurwoningen en 20 garageboxen, de bouw van 52 nieuwe woningen en de verbouw van 4 bestaande rijwoningen tot twee-onder-een-kapwoningen. De Wijk van de Toekomst is een initiatief dat erop gericht is om woningen te verduurzamen en om ervoor te zorgen dat mensen langer zelfstandig in hun eigen huis kunnen blijven wonen. De nieuwe woningen worden daarom duurzaam en 46 woningen zullen levensloopbestendig zijn. Daartoe worden de woningen onder meer verwarmd middels duurzame energiebronnen en worden er diverse energiebesparende maatregelen getroffen. De levensloopbestendige woningen krijgen een slaap- en badkamer op de begane grond en worden rolstoelvriendelijk ingericht.

Binnen deelgebied D wordt vanuit het initiatief 'Drenthe woont circulair' onder leiding van Woningstichting De Volmacht onderzocht hoe een aantal woningen circulair gebouwd kan worden. Het betreft de 10 woningen aan de Brummelkamp. Circulair bouwen en renoveren betekent dat er binnen een gesloten kringloop slim gebruik wordt gemaakt van grondstoffen, producten en goederen. Bijvoorbeeld door bouwmaterialen slimmer te gebruiken om de uitputting van schaarse grondstoffen te voorkomen. Maar ook door verder te kijken dan de geplande levenscyclus, de CO₂-uitstoot zo laag mogelijk te houden bij alles wat rond de bouw gebeurt en door hernieuwbare energiebronnen in te zetten.

'Drenthe woont circulair' is een initiatief van acht Drentse corporaties waarin onderzocht wordt hoe circulair, betaalbaar en energiezuinig kan worden gebouwd. De doelstelling van 'Drenthe woont circulair' gaat uit van 100% circulair bouwen en renoveren in 2040 waardoor een circulaire bouwwereld in Drenthe wordt gerealiseerd.

Bebouwing en inrichting

De ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdstructuur in de deelgebieden C en D wordt gevormd door het stratenpatroon en de groenzones. De nieuwe woningen worden zorgvuldig ingepast binnen deze hoofdstructuur. Het huidige stratenpatroon en de groenzones blijven daardoor bij de herstructurering voor het overgrote deel intact. De groene en ruime opzet van de deelgebieden blijft zo behouden. De ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdstructuur verbetert bovendien, onder meer doordat er meer ruimte voor groen ontstaat aan de Kerspelstraat en aan de Brummelkamp achterkantsituaties verdwijnen en een nieuw parkeerterrein met een groen middendeel wordt gerealiseerd. Binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdstructuur krijgen de deelgebieden C en D elk een eigen ruimtelijk-stedenbouwkundige opzet.



Nieuwe stedenbouwkundige structuur, met rechts van de Dingspelstraat deelgebied C en links deelgebied D (bron: KAW)

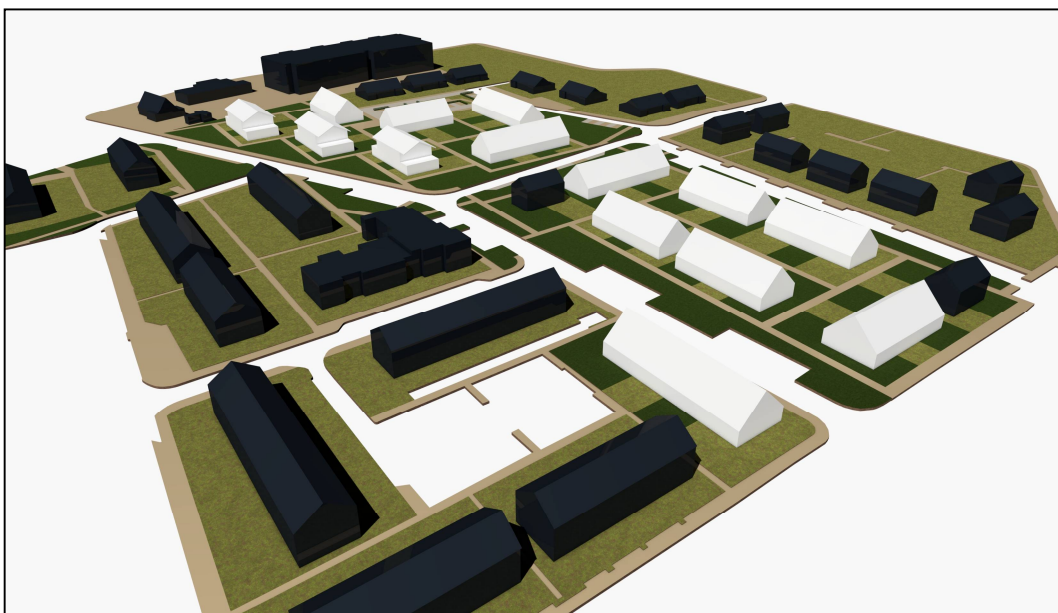


Impressie inrichting openbare ruimte (bron: Buro Reuvers)

Deelgebied C

Deelgebied C omvat het gebied dat tussen de Holtwal, Markescheiding, Kerspelstraat en Dingspelstraat ligt, alsmede gronden direct ten zuiden van de Kerspelstraat op de hoek met de Markescheiding. Van de 40 huidige woningen in dit deelgebied worden er 36 gesloopt, evenals 20 garageboxen. Vier rijwoningen, 2 op de hoek Dingspelstraat-Kerspelstraat en 2 op de hoek Holtwal-Markescheiding, blijven behouden. Dit hangt samen met de eigendomspositie van de hoekwoningen. Deze zijn geen eigendom van De Volmacht, maar in particulier eigendom. De 4 rijwoningen worden verbouwd tot 2-onder-een-kapwoningen. Daarvoor worden 3 woningen van de twee blokken rijwoningen gesloopt en 2 woningen voorzien van een nieuwe kopgevel.

In deelgebied C worden 23 nieuwe rijwoningen gebouwd: 5 blokken met 3 woningen en 2 blokken met 4 woningen. De blokken met 3 woningen worden aan de Holtwal, Markescheiding en Kerspelstraat gesitueerd. De blokken met 4 woningen aan de Dingspelstraat en op de hoek Kerspelstraat-Markescheiding. De korte blokken zorgen voor een kleinschalige bebouwingsstructuur; kleinschaliger dan nu het geval is met lange blokken van 5 en 6 woningen. De blokken worden in een strak, vrijwel rechthoekig, patroon gesitueerd. Als gevolg van de korte blokken en diepere tuinen dan nu het geval is, ontstaat hierbij wel een relatief open bebouwingsstructuur. De woningen worden direct op de straat georiënteerd. Aan de Holtwal, Dingspelstraat en Markescheiding worden de voorgevels van de nieuwe woningen gepositioneerd in de rooilijn van de 4 rijwoningen die verbouwd worden tot 2-onder-kapwoningen. Dit geldt ook voor de woningen op de hoek Kerspelstraat-Markescheiding. Het ruime en groene straatbeeld met de bestaande groenzones blijft hierdoor in stand. Aan de noordzijde van de Kerspelstraat komen de woningen veel verder van de straat te staan dan nu het geval is. Hierdoor verbetert hier de ruimtelijke structuur aanzienlijk. Het stenige beeld verdwijnt en de groenstructuur wordt versterkt omdat er ruimte ontstaat voor een brede groenzone langs de straat. Ook ontstaat hiermee ruimte voor een aantal parkeerplaatsen in de vorm van 2 parkeerkoffers met elk 7 plaatsen.



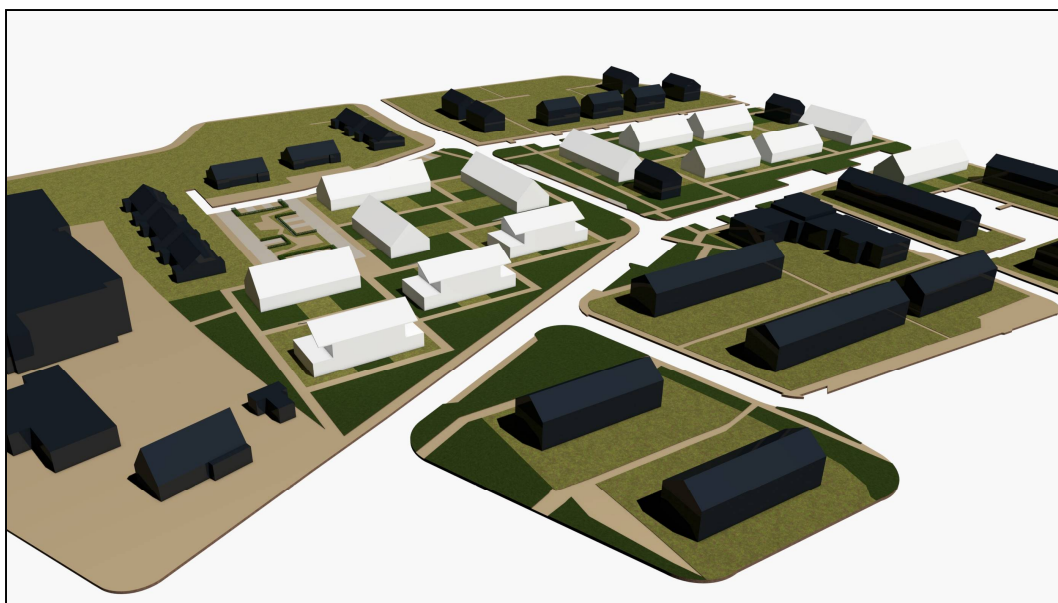
Impressie toekomstige situatie (bron: KAW)

Alle nieuwe woningen in deelgebied C bestaan uit één bouwlaag met een kap, waarbij de nokrichting evenwijdig aan de straat loopt. Een bouwmassa van één bouwlaag met kap is vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar, gezien de hoogten van de bestaande woningen in de directe omgeving van het plangebied en de afstand van de nieuwe woningen tot deze bestaande woningen. Deze hoogte draagt ook bij aan de totstandkoming van een kleinschalig en dorps bebouwingsbeeld. De 4 rijwoningen die verbouwd worden tot 2-onder-een-kapwoningen, blijven bestaan uit twee bouwlagen met kap. De hoogte van deze woningen wijzigt niet.

Op de achtererven van de nieuwe woningen wordt bij elke woning een klein bijgebouw, een schuurtje, opgericht. De bijgebouwen worden waar mogelijk op de zijdelingse perceelsgrens aan elkaar geschakeld. De bijgebouwen krijgen een oppervlakte van circa 6 m² per woning en bestaan uit één bouwlaag met plat dak.

Deelgebied D

Deelgebied D bestaat uit het gebied dat gelegen is tussen de Brummelkamp, Dingspelstraat, Kerspelstraat en de achterzijde van de percelen Stationsstraat 113-115. Alle bestaande woningen in dit deelgebied, totaal 24 stuks, worden gesloopt. Daarvoor in de plaats komen 29 nieuwe woningen, verdeeld over 2 blokken met 3 rijwoningen, 2 blokken met 4 rijwoningen en 3 kleine appartementengebouwen met elk 5 woningen (3 beneden- en 2 bovenwoningen). Aan de Dingspelstraat en Brummelkamp worden de 2 blokken met 4 rijwoningen gesitueerd. Aan de Brummelkamp komen eveneens 2 blokken met 3 rijwoningen. De kleine appartementengebouwen met elk 5 woningen worden langs de Kerspelstraat gesitueerd. De nieuwe bebouwing wordt bij elkaar geclusterd, tegen een nieuw parkeerterrein dat aan de Brummelkamp is voorzien. Hierdoor ontstaat een vrij compact verkavelingspatroon, waarbij de bebouwingsstructuur door de korte blokken/kleine gebouwen en onderlinge verspringingen tussen de blokken/gebouwen wel relatief open is. Alle woningen worden direct op de straat georiënteerd. In tegenstelling tot de huidige situatie zullen er daardoor geen achterkantsituaties meer aan de

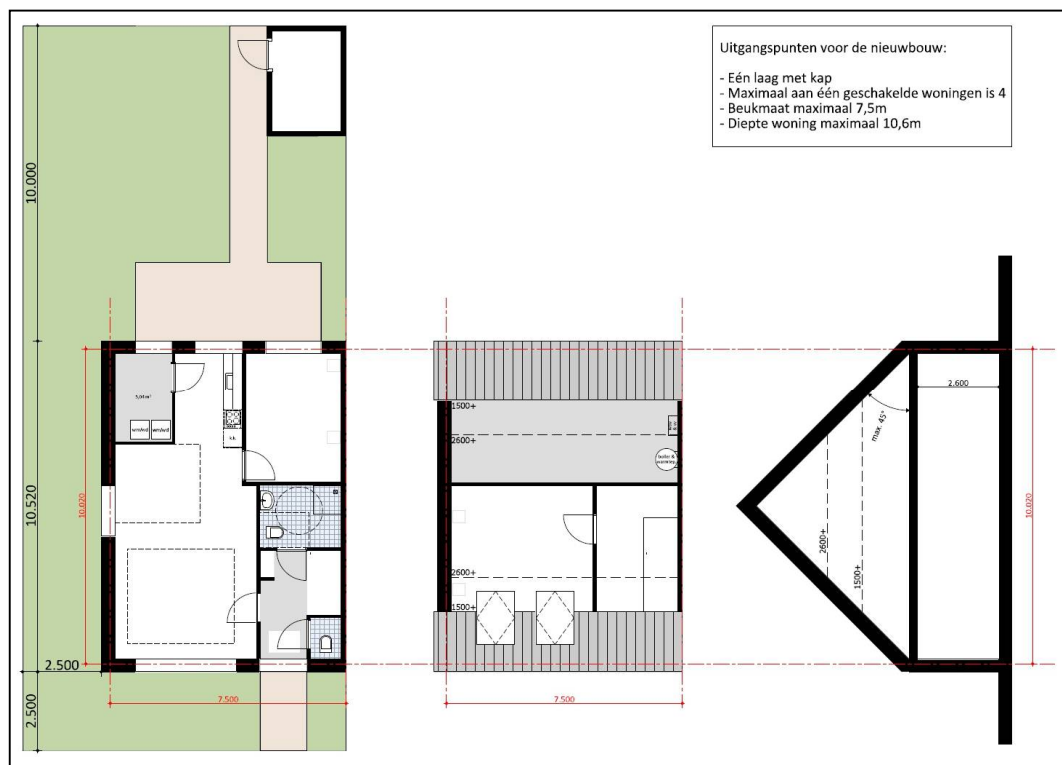


Impressie toekomstige situatie (bron: KAW)

straat zijn. Dit zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke structuur. Op het achterterf krijgt iedere woning een bijgebouw, een schuurtje. Dit geldt ook voor de woningen in de kleine appartementengebouwen. Voor de bijgebouwen gelden dezelfde uitgangspunten als in deelgebied C: oppervlakte circa 6 m², plat afgedekt en waar mogelijk aan elkaar geschakeld op de zijdelingse perceelsgrens.

De voorgevels van de nieuwe bebouwing worden aan de Kerspelstraat, Dingspelstraat en bij het noordelijk deel van de Brummelkamp iets voor de voorgevelrooilijn van de huidige woningen gepositioneerd. De nieuwbouw komt daarmee iets dichtër naar de straat. Desalniettemin blijft het ruime en groene straatbeeld met de bestaande groenzones behouden. De nieuwe woningen krijgen namelijk een minder diepe voortuin dan de huidige woningen. De groenzones langs de straten blijven zo intact. Ook blijft zo sprake van een verspringing van de voorgevelrooilijn langs de Kerspelstraat.

De nieuwe woningen in deelgebied D bestaan uit één bouwlaag met een kap, met uitzondering van de 3 kleine appartementengebouwen aan de Kerspelstraat. Deze krijgen twee bouwlagen met kap. Beide hoogten voegen zich goed in de directe omgeving, aangezien daar zowel woningen van één als van twee bouwlagen met kap voorkomen. De nokrichting van de nieuwbouw volgt de lengterichting van de bebouwing. De hoogte van de nieuwe bebouwing, de korte blokken/kleine gebouwen en de onderlinge verspringingen tussen de blokken/gebouwen leiden ertoe dat ook in dit gebied een kleinschalig bebouwingsbeeld ontstaat dat passend is bij de dorps structuur.



Impressie woningplattegrond toekomstige situatie rijwoningen (bron: KAW)

Reeds genoemd is dat aan de Brummelkamp een nieuw parkeerterrein is voorzien. Dit groene en kleinschalige terrein wordt gesitueerd tegenover de bestaande woningen Brummelkamp 14-20. De komst van het terrein zorgt ervoor dat het straatbeeld voor deze bestaande woningen aanzienlijk ruimer wordt, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het terrein krijgt een groen middendeel met een wandelpad. De parkeerplaatsen zijn verdeeld over meerdere kleine stroken, omzoomd met hagen, die in dit groene middendeel worden ingepast. Rond het middendeel komt een ontsluitingsweg die in feite een lusvormige verlenging van de Brummelkamp vormt.

Verkeer en parkeren

De woningen worden ontsloten op de bestaande straten in het gebied: Holtwal, Markescheiding, Kerspelstraat, Dingspelstraat en Brummelkamp. Vanaf deze straten lopen voetpaden door de groenzones naar de woningen. Ook de achtertuinen kunnen rechtstreeks met een voetpad worden bereikt. Daartoe worden langs de achterzijde van de woonpercelen ook voetpaden aangelegd.

Op grond van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', genereren sociale huurwoningen in de schil van het centrum in een weinig stedelijk gebied (waartoe de kern Gieten moet worden gerekend) maximaal 5,8 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Voor 2-onder-een-kapwoningen in de koopsector betreft dit 8,1 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hiermee zullen de 52 nieuwe woningen en de 4 rijwoningen die verbouwd worden tot 2-onder-een-kapwoningen (waarvan 2 koopwoningen en 2 sociale huurwoningen) in totaal circa 330 motorvoertuigbewegingen ($54 \cdot 5,8 + 2 \cdot 8,1$) per etmaal genereren. Deze verkeersbewegingen kunnen probleemloos worden afgewikkeld via de bestaande straten in het gebied aangezien het aantal verkeersbewegingen niet toe-, maar afneemt ten opzichte van de huidige situatie. De ontwikkeling is daarmee vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar.

Op basis van de genoemde CROW-publicatie zal voor sociale huurwoningen in de schil van het centrum in een weinig stedelijk gebied moeten worden voorzien in gemiddeld 1,4 parkeerplaatsen per woning. Voor sociale huurwoningen in de vorm van een etagewoning zijn dit gemiddeld 1,2 plaatsen. En voor 2-onder-een-kapwoningen in de koopsector betreft dit 2,0 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er ten behoeve van de woningen in het plangebied 79 parkeerplaatsen ($48 \cdot 1,4 + 5 \cdot 1,2 + 2 \cdot 2,0$) benodigd zijn. Na de herstructurering zijn er 91 parkeerplaatsen beschikbaar. Deze zijn gelegen langs de straten (zowel bestaande als nieuwe plaatsen), op het nieuwe parkeerterrein aan de Brummelkamp en op eigen terrein. Een deel van de bestaande parkeerplaatsen aan de Kerspelstraat is gezien de ligging ook aantrekkelijk voor de bewoners van woningen die buiten het plangebied staan. Van de bestaande parkeerplaatsen aan deze straat is daarom maar de helft, 11 plaatsen, beschikbaar voor de woningen in het plangebied. Dit maakt dat er ten behoeve van de woningen in het plangebied in totaal 80 ($91 - 11$) parkeerplaatsen zijn. Daarmee wordt er voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4.2 Vertaling ontwikkeling naar bestemmingsplan

De toekomstige situatie 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', 'Wonen-2', 'Wonen-Woongebouw', 'Groen' en 'Verkeer - Verblijf' gekregen.

De woonpercelen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Wonen-1', 'Wonen-2' of 'Wonen-Woongebouw'. 'Wonen - 1' is gebruikt voor de 37 nieuwe rijwoningen en 'Wonen-2' voor de 4 rijwoningen die verbouwd worden tot 2-onder-een-kapwoningen. Dit vanwege het verschil in hoogte tussen deze woningen: respectievelijk één bouwlaag met kap en twee bouwlagen met kap. De 3 kleine appartementengebouwen hebben de bestemming 'Wonen-Woongebouw' gekregen. Binnen de bestemmingen 'Wonen-1' en 'Wonen-2' zijn woonhuizen toegestaan, met daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, tuinen en erven. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen-Woongebouw' zijn woongebouwen mogelijk. Dit zijn gebouwen met meerdere naast elkaar en geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen, oftewel appartementen. Op de verbeelding zijn binnen de bestemmingen bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden opgericht. Hoofdgebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan. Hierdoor ligt de situering van de woningen en appartementengebouwen vast. Het maximale aantal wooneenheden per bouwvlak is op de verbeelding aangeduid. Hierdoor kunnen er in totaal maximaal 56 woningen binnen het plangebied worden gebouwd: 52 nieuwe woningen en 4 rijwoningen die worden verbouwd tot 2-onder-een-kapwoningen. In de regels zijn de maximale goot- en bouwhoogten van de woningen/appartementengebouwen vastgelegd. Deze verschillen tussen de bestemmingen, aangezien binnen 'Wonen-1' woningen van één bouwlaag met kap mogelijk zijn en binnen 'Wonen-2' en 'Wonen-Woongebouw' woningen/appartementengebouwen van twee bouwlagen met kap. In de regels zijn eveneens de maximale oppervlakte en hoogten van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen vastgelegd.

De groenzones in het plangebied met openbaar groen hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Ook de voetpaden die in deze zones liggen zijn in deze bestemming opgenomen. De bestemming 'Groen' maakt het behoud van bestaand groen en de aanleg van nieuw groen op deze gronden mogelijk, evenals het behoud van bestaande voetpaden en de aanleg van nieuwe paden.

Aan de straten en parkeervoorzieningen in het plangebied, waaronder het nieuwe parkeerterrein aan de Brummelkamp, is de bestemming 'Verkeer-Verblijf' toegekend. Dit maakt het behoud van de bestaande straten en parkeerplaatsen mogelijk alsmede de aanleg van het nieuwe parkeerterrein en nieuwe parkeerplaatsen langs de straten. Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijf' zijn ook groenvoorzieningen toegestaan. Hierdoor kunnen groene bermen langs wegen behouden blijven en kan op het nieuwe parkeerterrein een groen middendeel worden aangelegd.

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 2020 t/m 2024 (GRP) is op 30 januari 2020 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

Het bestemmingsplan maakt de herstructurering van de deelgebieden C en D van de Wijk van de Toekomst mogelijk. Hierbij worden 60 huurwoningen en 20 garageboxen gesloopt en 52 nieuwe woningen gebouwd. Vier woningen blijven gehandhaafd en worden verbouwd tot 2-onder-een-kapwoningen.

Huidig watersysteem

Bebouwing en verharding

In het plangebied is bebouwing en terreinverharding aanwezig. De bebouwing bestaat uit woningen met bijgebouwen en garageboxen. De totale oppervlakte van de bebouwing bedraagt circa 4.300 m². De terreinverharding wordt gevormd door straten, paden, parkeervoorzieningen, erfverharding en een verhard binnenterrein in deelgebied C. De totale oppervlakte aan terreinverharding bedraagt circa 12.420 m² (waarbij voor de erfverharding op de woonpercelen is aangenomen dat dit gemiddeld 45 m² per woning betreft).

Bodemopbouw

De bodemopbouw in het plangebied bestaat blijkens bodemonderzoek (zie ook paragraaf 5.8) globaal gezien tot een diepte van 1,0 m -mv uit matig fijn, matig humeus zand. Daaronder bestaat de bodem, tot een diepte van 2,0 m -mv, uit sterk zandig leem.

Grondwater

De grondwaterstand in het plangebied ligt volgens bodemonderzoek (zie ook paragraaf 5.8), mede gezien de hoge ligging van de locatie (18–19 m +NAP), dieper dan 5,0 m-mv. Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

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

Riolering

In het plangebied is een bestaand gemengd rioleringsstelsel aanwezig ten behoeve van de afvoer van het huishoudelijk afvalwater vanuit de woningen.

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 beoogde herstructurering in het plangebied neemt de oppervlakte aan bebouwing toe ten opzichte van de huidige situatie. In de nieuwe situatie bedraagt de oppervlakte aan bebouwing circa 4.475 m² (woningen +

bijgebouwen). Thans is er circa 4.300 m² bebouwing aanwezig. Dit betekent dat de bebouwing per saldo circa 175 m² toeneemt.

De oppervlakte aan terreinverharding neemt met de herstructurering af. In de nieuwe situatie is er sprake van terreinverharding in de vorm van straten, paden en parkeervoorzieningen. De oppervlakte hiervan bedraagt circa 9.385 m². Daarnaast zal er op de woonpercelen erfverharding worden aangebracht. Naar verwachting zal dit gemiddeld circa 60 m² per rijwoning zijn en circa 40 m² per appartement, oftewel in totaal 2.820 m² (37*60 + 15*40). Daardoor bedraagt de oppervlakte aan terreinverharding in de nieuwe situatie in totaal circa 12.205 m². Op dit moment is er circa 12.420 m² terreinverharding aanwezig. Derhalve neemt de oppervlakte aan terreinverharding af met circa 215 m².

Het voorgaande betekent dat de gezamenlijke oppervlakte verharding per saldo afneemt met circa 40 m² (215 m² - 175 m²) ten opzichte van de huidige situatie. Omdat het verharde oppervlak niet toeneemt, hoeft er volgens de regels van het waterschap Hunze en Aa's geen compenserende waterberging te worden gerealiseerd.

Riolering

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

Hemelwaterafvoer

Het hemelwater dat op de daken van de nieuwe woningen en de terreinverharding neerkomt wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Uitgangspunt is dat het hemelwater binnen het plangebied geborgen wordt. Dit kan bijvoorbeeld middels infiltratiekratten (zowel op de woonpercelen als in de openbare ruimte) waarmee het water wordt opgevangen en in de bodem infiltreert. Ook kan water geborgen worden door hiervoor in de groenzones voorzieningen te treffen, zoals de aanleg van een wadi. Tijdens de uitwerking van het plan zal worden bepaald welke bergingsvoorzieningen zullen worden aangelegd. De waterbergende voorzieningen zullen zodanig worden gedimensioneerd dat deze toereikend zijn voor de berging en afvoer van het hemelwater. Gezien de bodemopbouw, waarbij blijkens bodemonderzoek tot een diepte van 1,0 m -mv sprake is van matig fijn zand, en de grondwaterstand, dieper dan 5,0 m -mv, is infiltratie van het hemelwater naar verwachting goed mogelijk.

Waterkering

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Wateroverlast en verdroging

Wateroverlast en verdroging worden voorkomen doordat de verharding in het plangebied afneemt, het hemelwater gescheiden blijft van het huishoudelijk afvalwater en binnen het plangebied zal worden geborgen, waarna het in de bodem kan infiltreren.

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 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 waterparagraaf heeft versterkt met voor het plan relevante adviezen. Bij de realisatie van het plan wordt rekening gehouden met deze adviezen. Het resultaat van de digitale watertoets met standaard waterparagraaf is opgenomen als bijlage bij de toelichting¹.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Normstelling en beleid

Monumentenwet

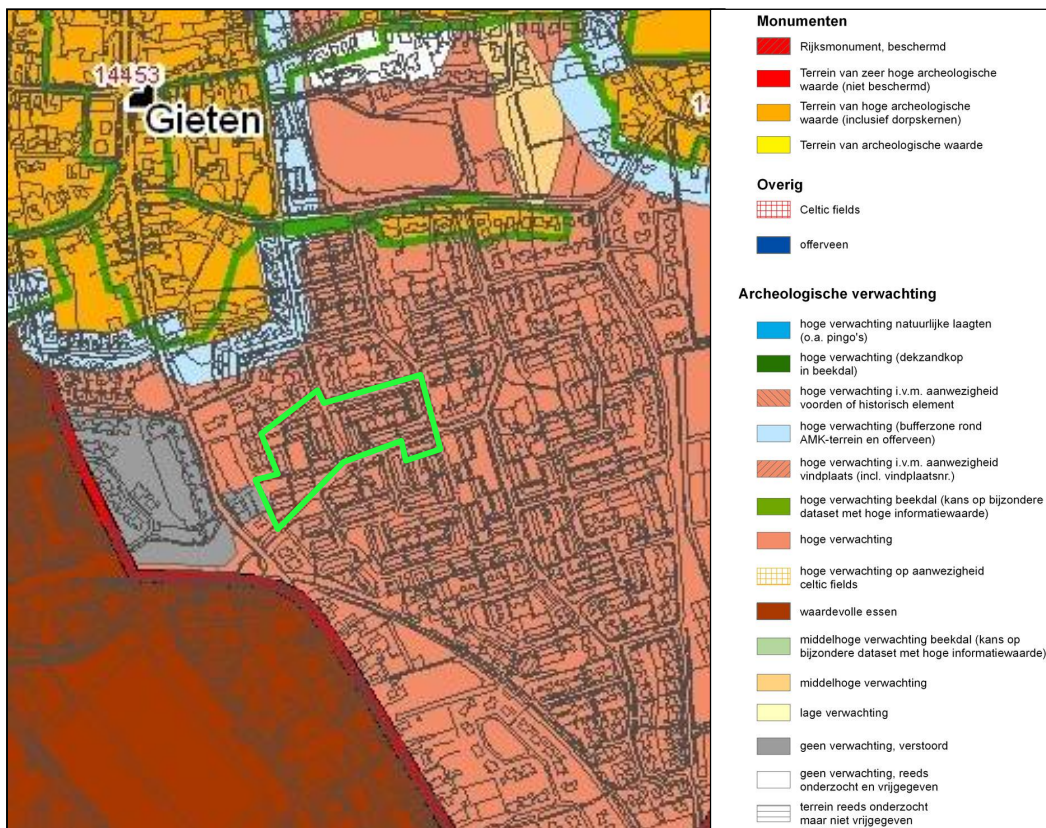
Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). 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 2023 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 een hoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek voor bodemingrepen met een oppervlakte kleiner dan 500 m².

¹ Waterschap Hunze en Aa's, 'Digitale watertoets', 19-11-2021



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Aa en Hunze met aanduiding plangebied (groen)

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

Aangezien het plangebied op basis van de gemeentelijke Archeologische beleidsadvieskaart een hoge archeologische verwachting heeft, is er bij bodemingrepen die groter zijn dan 500 m² archeologisch onderzoek benodigd. De oppervlakte van de bodemingrepen die nodig zijn voor de beoogde herstructurering van de deelgebieden C en D van de Wijk van de Toekomst bedraagt veel meer dan 500 m². Daarom is door De Steekproef een Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O) Verkennende fase uitgevoerd². De rapportage van dit onderzoek is als bijlage

² De Steekproef, 'Gieten, Kerspelstraat (Gemeente Aa en Hunze, Dr.) – Een Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O) Verkennende Fase', april 2020

bij de toelichting opgenomen. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Belangrijkste resultaten

Het plangebied ligt op de oostelijke flank van de Hondsrug. Op honderdvijftig meter afstand ligt de historische dorpskern van het middeleeuwse dorp Gieten. Binnen vijfhonderd meter omtrek zijn geen archeologische vondsten gemeld. Tot de aanleg van de woonwijk in de jaren '60 van de twintigste eeuw, was het gebied vooral in gebruik als hooiland en weiland.

Bij het veldonderzoek zijn geen restanten van podzolbodems aangetroffen. Het plangebied lijkt tijdens de prehistorie geen langdurig droge condities te hebben gekend door ondiepe keileem en een relatief lage ligging. Daardoor lijkt het grootste deel van het gebied geen aantrekkelijke vestigingsplek voor de mens te zijn geweest tijdens de prehistorie. De bodem is sterk verstoord door gebruik als landbouwgrond en door de aanleg van de woonwijk. Eventueel aanwezige archeologische waarden zullen daardoor sterk zijn aangetast. Het onderzoek heeft geen vondsten opgeleverd die eenduidig dateren uit de middeleeuwen of eerdere archeologische periodes.

Advies

Aangezien de bodem dermate is verstoord dat eventueel aanwezige archeologische waarden sterk zullen zijn aangetast, wordt geadviseerd om geen nader archeologisch onderzoek te ondernemen en het plangebied op archeologische gronden geen beperkingen op te leggen. De gemeente Aa en Hunze, heeft dit advies als bevoegde overheid overgenomen.

Wel geldt voor al het graafwerk dat als archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dat daarvan direct melding dient te worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10. Dit kan gedaan worden bij de gemeente Aa en Hunze.

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 of direct naast het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle bouwkundige objecten. Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt voorts dat in of direct grenzend aan het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle infrastructurele lijn- of vlakelementen aanwezig zijn. Wel maakt het plangebied deel uit van een stedenbouwkundig ensemble met een gemiddelde cultuurhistorische waarde, het gebied 'Gieten, naoorlogse uitbreiding Dingspelstraat en omgeving'. Deze uitbreiding heeft een gemiddelde stedenbouwkundige waarde vanwege bebouwing met een redelijk gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen en -typen en materiaalgebruik, ingebed in een voor de naoorlogse periode kenmerkende stedenbouwkundige structuur, opmerkelijk door de nadrukkelijk aanwezige groencomponent.

De gemiddelde cultuurhistorische waarde van het stedenbouwkundige ensemble 'Gieten, naoorlogse uitbreiding Dingspelstraat en omgeving' zal door de beoogde herstructurering van de deelgebieden C en D van de Wijk van de Toekomst niet worden aangetast, maar worden versterkt. In dit kader is van belang dat de bebouwing die gesloopt wordt, op zichzelf niet cultuurhistorisch waardevol is, maar de samenhang van de bebouwing en de stedenbouwkundige structuur waarbinnen deze gepositioneerd is wel. De nieuwe woningen worden zorgvuldig ingepast in de bestaande stedenbouwkundige hoofdstructuur. Het stratenpatroon en de belangrijke beeldbepalende groenzones blijven daardoor intact. De stedenbouwkundige structuur verbetert door de woningen te oriënteren op de straat, waardoor achterkantsituaties worden voorkomen, en door de woningen aan de Kerspelstraat verder van de straat af te positioneren, waardoor daar een groene berm/groenzone kan worden gerealiseerd. Dit laatste zorgt voor een versterking van de groencomponent en daarmee een ruimer en groener straatbeeld. Het beeld/profiel van deze straat sluit zo beter aan op dat van de omliggende straten. De stedenbouwkundige en groenstructuur wordt eveneens versterkt door de aanleg van een nieuw parkeerterrein aan de Brummelkamp waarbij de parkeerplaatsen worden ingebed in het groen middels hagen, solitaire bomen en gras. De nieuwe woningen betreffen rijwoningen van één bouwlaag met een kap (37 woningen) en 3 kleinschalige appartementengebouwen van twee bouwlagen met een kap (15 woningen). De schaal en korrelgrootte van deze nieuwe woningen, alsmede de bouwvorm en -type, voegt zich goed in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Immers, in de directe omgeving komen ook blokjes met rijwoningen van één bouwlaag met kap voor. Ook is er veel bebouwing van twee bouwlagen met kap aanwezig. Van belang is tevens dat de nieuwe bebouwing overwegend kleinschaliger wordt dan de huidige bebouwing. Niet alleen doordat de bouwhoogte grotendeels één bouwlaag met kap bedraagt, maar ook door de realisatie van kortere blokken woningen. In de nieuwe situatie zijn de blokken maximaal 4 woningen lang, in de huidige situatie 6. De positionering en omvang van de blokken, alsmede het materiaalgebruik, zullen er voor zorgen dat ook in de nieuwe situatie sprake zal zijn van een samenhangend bebouwingsbeeld, zowel binnen het plangebied als met de omgeving daarvan.

Conclusie

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

5.3 Ecologie

5.3.1 Normstelling en beleid

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De Wet Natuurbescherming (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). 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

Ecogroen heeft een quickscan natuurtoets uitgevoerd om inzicht te krijgen in mogelijke effecten op aanwezige natuurwaarden als gevolg van de beoogde herstructurering van de deelgebieden C en D van de Wijk van de Toekomst³. De onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Hieruit blijkt het volgende.

Natura 2000

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Drentsche Aa-gebied', gelegen op een afstand van circa 3,5 kilometer ten westen van het plangebied. Gezien de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom en de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden kunnen mogelijke negatieve effecten als gevolg van de herstructurering op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Vervolgstappen ten aanzien van Natura 2000-gebieden zijn niet aan de orde. Wel zal er een stikstofdepositieberekening moeten

³ Ecogroen, 'Quickscan herstructurering deelgebied C en D Wijk van de Toekomst, Gieten – Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en beleid', 16 mei 2019

worden uitgevoerd om te bepalen of er sprake is van een toename aan stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied.

➔ Stikstofdepositie

Uit een stikstofdepositieberekening van Buro Hollema⁴ blijkt dat als gevolg van de herstructurering zowel in de aanleg- als de gebruiksfase de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden $\leq 0,00$ mol N/ha/jr is. De herstructurering leidt dus niet tot een toename aan stikstofdepositie in dergelijke gebieden. Het plan heeft derhalve geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Voor het bouwen en in gebruik nemen van de deelgebieden C en D van de Wijk van de Toekomst is geen toestemming benodigd in het kader van de Wet natuurbescherming. De rapportage met de uitgangspunten en resultaten van de berekening is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Conclusie Natura 2000

Concluderend kan worden gesteld dat het plan niet leidt tot (significante) aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden en dat een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet nodig is.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet in een gebied dat tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) behoort. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied is gelegen op een afstand van ruim 400 meter ten oosten van het plangebied. Gezien de binnenstedelijke ligging van het plangebied en ruime afstand tot NNN-gebied, is van negatieve effecten als gevolg van de herstructurering op de wezenlijke kenmerken en de waarden van nabijgelegen NNN-gebied geen sprake. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

Conclusie gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

Quickscan flora en fauna

Door Ecogroen is een quickscan natuurtoets uitgevoerd om inzicht te krijgen in de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied en de mogelijke effecten daarop van de beoogde herstructurering van de deelgebieden C en D van de Wijk van de Toekomst⁵. Het rapport met de resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Hieruit blijkt het volgende:

⁴ Buro Hollema, 'Gieten, Wijk van de Toekomst Deelgebieden C en D – Stikstofberekening', 31 januari 2023

⁵ Ecogroen, 'Quickscan herstructurering deelgebied C en D Wijk van de Toekomst, Gieten – Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en beleid', 16 mei 2019

- In de woningen binnen het plangebied zijn potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Onmisbare vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen worden binnen het plangebied niet verwacht.
- In het plangebied zijn potentiële nestlocaties van huismus en gierzwaluw aangetroffen. Ook zijn enkele algemeen voorkomende broedvogels van bebouwing en plantsoen aangetroffen of te verwachten zoals spreeuw, houtduif, merel en turkse tortel.
- Bij de geplande ingrepen kunnen enkele exemplaren en verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren en amfibieën met een provinciale vrijstelling verloren gaan. Voor deze soorten geldt in voorliggende situatie vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze soorten niet aan de orde is.
- In het plangebied zijn geen grondgebonden zoogdieren, amfibieën, flora, reptielen, ongewervelden en vissen aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten, uitgezonderd amfibieën en zoogdieren waarvoor een vrijstelling van ontheffingsplicht geldt in de provincie Drenthe.
- Aanvullend onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluw en huismus is nodig om de functie van de bebouwing voor deze soorten vast te stellen. Op basis van de resultaten van het aanvullend onderzoek wordt beoordeeld of een ontheffing Wet natuurbescherming aan de orde is en welke mitigerende maatregelen van toepassing zijn.
- Werkzaamheden mogen geen broedplaatsen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen. Dit is mogelijk door de werkzaamheden uit te voeren tussen half oktober en 1 maart. Wanneer werkzaamheden binnen deze periode worden uitgevoerd wordt geadviseerd om een broedvogelcontrole door een ter zake deskundige uit te laten voeren.

Aanvullend onderzoek vleermuizen, gierzwaluw en huismus

Ecogroen heeft een aanvullend onderzoek verricht in het plangebied naar vleermuizen, gierzwaluw en huismus⁶. De resultaten hiervan zijn neergelegd in een zogenoemd Activiteitenplan. Dit plan is opgesteld ten behoeve van een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming (zie onder) en is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit het aanvullend onderzoek blijkt het volgende.

➔ Vleermuizen

- Gewone dwergvleermuis

In het plangebied zijn 3 baltsterritoria aangetroffen welke binding hebben met 3 te slopen woningen als paarverblijf. Daarnaast is nog een paarverblijf van gewone dwergvleermuis aangetroffen onder de nok. Mogelijk worden de verblijfplaatsen ook in beperkte mate -bij zacht winterweer- gebruikt als winterverblijfplaats. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor belangrijke kraam- en massawinterverblijfplaatsen. Als gevolg van de herstructurering gaan de vier verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis verloren.

⁶ Ecogroen, 'Activiteitenplan 64 woningen Gieten', 30 april 2020

- Ruige dwergvleermuis

In de te slopen woningen is één verblijfplaats van Ruige dwergvleermuis aangetroffen onder de dakpannen. Mogelijk wordt de verblijfplaats ook in beperkte mate - bij zacht winterweer - gebruikt als winterverblijfplaats. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor belangrijke massawinterverblijfplaatsen. Als gevolg van de herstructurering gaat één verblijfplaats van ruige dwergvleermuis verloren.

- Foerageergebied en vliegroutes gewone en ruige dwergvleermuis

Het plangebied fungeert in beperkte mate als foerageergebied voor dwergvleermuizen. Enkele exemplaren zijn foeragerend waargenomen langs bomen en opgaande begroeiing in de directe omgeving van het plangebied. Binnen het plangebied is geen sprake van onmisbaar foerageergebied voor dwergvleermuizen. Bebouwing en bomenrijen in Gieten worden gebruikt als vliegroute doordat ze een lijnvormig element vormen. De bebouwing en tuinen worden gesloopt waardoor deze tijdelijk niet meer als potentiële vliegroute kunnen dienen. Echter blijft de bomenlaan rondom de bebouwing ongemoeid welke als (alternatieve) vliegroute kan dienen. Binnen het plangebied is geen sprake van essentiële vliegroutes voor dwergvleermuizen.

➔ Gierzwaluw

Binnen het plangebied zijn geen nestplaatsen van gierzwaluw aangetroffen.

➔ Huismus

In de te slopen woningen zijn 21 nestplaatsen van huismus aangetroffen. Nestplaatsen zijn met name aangetroffen onder de 1e en 2e rij dakpannen gezien vanaf de dakgoot en onder kantpannen van de kopgevel. Als gevolg van de sloop van de woningen gaan de 21 nestplaatsen van huismus verloren.

Huisumus is foeragerend waargenomen op het grasveld ter hoogte van Brummelkamp en in openbaar groen in de omgeving, daarnaast bieden de tuinen binnen het plangebied ook geschikt foerageergebied. Door de sloop van woningen gaat tijdelijk foerageergebied van huismus verloren. Echter blijft er voldoende alternatief foerageergebied in de omgeving beschikbaar in de vorm van tuinen en overig openbaar groen. Tevens verdwijnt foerageergebied in het plangebied niet in één keer doordat de uitvoering in fasen plaatsvindt. Na de afronding van de werkzaamheden is netto meer foerageergebied beschikbaar. Belangrijke migratieroutes zijn voor deze soort niet van toepassing.

➔ Vervolg

Uit het voorgaande blijkt dat er als gevolg van de herstructurering verblijfplaatsen van gewone en ruige dwergvleermuis en nestplaatsen van huismus verloren gaan. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is daarom een ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig. Voor het verkrijgen van een ontheffing is het noodzakelijk om mitigerende maatregelen te treffen om negatieve effecten op de genoemde soorten zoveel mogelijk te beperken of voorkomen. Uitwerking van deze mitigerende maatregelen vindt plaats in een activiteitenplan.

Ontheffing

Voor de werkzaamheden is een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd bij de provincie Drenthe. Ten behoeve van de ontheffing is een activiteitenplan opgesteld waarin de mitigerende maatregelen zijn uitgewerkt, zoals het opstellen van een ecologisch werkprotocol en het aanbrengen van tijdelijke en permanente vervangende nest- en verblijfplaatsen voor huismus en vleermuizen. Op 17 juli 2020 heeft de provincie de ontheffing verleend.

Conclusie soortenbescherming

Vanuit het aspect soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor het plan. Wel dienen bij de uitvoering van de werkzaamheden de voorschriften uit de verleende ontheffing in acht te worden genomen en dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden of dient vooraf een broedvogelcontrole door een deskundige te worden gedaan.

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 afstandsstap 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 herstructurering van de deelgebieden C en D van de Wijk van de Toekomst mogelijk, waarbij 53 nieuwe woningen worden gebouwd. Wonen is een milieugevoelige functie. Westelijk van het plangebied bevindt zich het centrum van Gieten. Daar komen functies als detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca voor. Op enige afstand ten oosten van het plangebied, op het perceel De Weegbree 21, is

een basisschool gevestigd. Verder zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven of instellingen aanwezig. In de onderstaande tabel zijn de bedrijfsfuncties in het centrum nabij het plangebied weergegeven, evenals de school, met de bijbehorende categorie en richtafstand op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

Naam	Adres	Categorie	Richtafstand
Jumbo supermarkt	Stationsstraat 37	1	10
Bakkerij Job	Stationsstraat 43	1	10
Openbaar parkeerterrein	Naast Stationsstraat 43	2	30
Action	Stationsstraat 45-47	1	10
Boutique la Vie	Stationsstraat 51	1	10
Hema	Stationsstraat 53-55	1	10
Chinees-Indisch restaurant Palace	Stationsstraat 113	1	10
Openbaar parkeerterrein	Achter Stationsstraat 45-113	2	30
Administratie- en adviesbureau Slomp	Stationsstraat 119	1	10
Kindcentrum De Marke basisschool	De Weegbree 21	2	30

Bedrijven in de omgeving van het plangebied met bijbehorende categorie en richtafstand (m)

De nieuwe woningen in het plangebied worden, met uitzondering van het openbaar parkeerterrein achter Stationsstraat 45-113, op grotere afstand van de bedrijfsfuncties gerealiseerd dan de richtafstanden die in de bovenstaande tabel vermeld zijn. Derhalve wordt, behoudens het genoemde parkeerterrein, aan de richtafstanden voldaan. Dit betekent dat alle bedrijfsfuncties, met uitzondering van het parkeerterrein, geen belemmeringen opleveren voor de woningbouw en niet in hun bedrijfsvoering/functioneren worden beperkt.

Akoestisch onderzoek parkeerterrein

De hierboven genoemde richtafstand uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van 30 meter voor een parkeerterrein geldt voor een rustige woonwijk. De directe omgeving van het parkeerterrein achter Stationsstraat 45-113 kan echter worden aangemerkt als een gemengd gebied. Dit omdat in de nabije omgeving van het parkeerterrein niet alleen woningen, maar ook diverse winkels en horeca voorkomen. Daar de directe omgeving van het parkeerterrein als gemengd gebied kan worden aangemerkt, kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd van 30 meter naar 10 meter. De afstand van het parkeerterrein tot de dichtstbijzijnde nieuwe woning bedraagt echter circa 8 meter. Derhalve kan ook niet worden voldaan aan de richtafstand van 10 meter voor gemengd gebied. Aangezien de richtafstand in gemengd gebied wordt bepaald door het aspect geluid (de richtafstand voor de aspecten geur, stof en gevaar bedraagt 0 meter), is door Ingenieursbureau Spreen⁷ een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin de geluidbelasting van het parkeerterrein op de nieuwe woningen inzichtelijk is gemaakt. Het rapport van het onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit het akoestisch onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

⁷ Ingenieursbureau Spreen, 'Akoestisch onderzoek openbare parkeerterreinen Wijk van de Toekomst te Gieten', 22 december 2021

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt ten hoogste 42 dB(A) in de dagperiode en 43 dB(A) in de avondperiode. Ter plaatse van alle nieuw te bouwen woningen wordt met betrekking tot het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau aan de streefwaarden van 50 dB(A) in de dagperiode en 45 dB(A) in de avondperiode voor gemengd gebied overeenkomstig de VNG-brochure voldaan.

Maximaal geluidniveau

Het maximaal geluidniveau bedraagt ter plaatse van de westgevel van de maatgevende woning (een woning op de begane grond in het kleine appartementengebouw aan de Kerspelstraat dat direct achter het Chinees-Indisch restaurant op het perceel Stationsstraat 113 gesitueerd wordt) 68 dB(A) in de dag- en avondperiode. Hiermee wordt in de dagperiode voldaan aan de streefwaarde van 70 dB(A) voor gemengd gebied conform de VNG-brochure. In de avondperiode wordt de streefwaarde van 65 dB(A) bij deze woning echter met 3 dB(A) overschreden.

Deze gevel zal echter zonder te openen delen worden uitgevoerd. Daarom betreft dit een zogenaamde “dove gevel” en hoeft de geluidsbelasting op deze gevel niet te worden getoetst aan de streefwaarden. Een “dove gevel” betreft namelijk geen gevel in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh).

Ter plaatse van de overige woningen wordt met betrekking tot het maximaal geluidniveau voldaan aan de streefwaarden van 70 dB(A) in de dagperiode en 65 dB(A) in de avondperiode.

Hierbij geldt wel de voorwaarde dat de onderzijde van het overstekende dakvlak van de meest westelijke bovenwoning (in het appartementengebouw aan de Kerspelstraat dat direct achter het Chinees-Indisch restaurant op het perceel Stationsstraat 113 gesitueerd wordt) geluidsabsorberend (absorptie coëfficiënt > 0,7) wordt uitgevoerd om reflectie van het geluid vanaf het parkeerterrein te voorkomen.

Aanvaardbaar akoestisch klimaat

Zoals bovenstaand is aangegeven, wordt de westgevel van de maatgevende woning uitgevoerd als ‘dove gevel’. De woningbouw is echter ook zonder deze dove gevel vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar, ondanks dat het maximaal geluidniveau in de avondperiode wordt overschreden. Hieromtrent wordt het volgende overwogen.

De overschrijding heeft alleen betrekking op het maximaal geluidniveau, ofwel alleen op piekgeluiden. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet aan de streefwaarden. Cumulatie van geluid is niet aan de orde. Bij een parkeerterrein is de kans immers nagenoeg nihil dat de maximale geluidniveaus gelijktijdig optreden. De overschrijding doet zich bovendien bij slechts één woning voor en alleen in de avondperiode. Daar komt bij dat op de locatie waar de overschrijding optreedt, nu ook al een woning staat. Het aantal geluidgehinderden neemt daarom niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Bovendien verbetert de akoestische situatie in vergelijking met de huidige situatie omdat de nieuwe woning op grotere afstand van het parkeerterrein wordt gesitueerd dan de bestaande woning. In dit kader is

verder van belang dat de woning waar de overschrijding optreedt, direct grenst aan het centrumgebied. Een dergelijk gebied kenmerkt zich niet als een rustig gebied, waardoor een enigszins hogere geluidbelasting hier vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. De overschrijding wordt met name veroorzaakt door het dichtslaan van autoportieren. Dit geluid is gebruikelijk bij woningen nabij een centrumgebied. Tot slot wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening overwogen dat een hoger geluidniveau toelaatbaar is, omdat er sprake is van een acceptabel binnenniveau. Ter plaatse van de betreffende woning bedraagt het maximaal geluidniveau in de avondperiode op de westgevel 68 dB(A). Volgens het Bouwbesluit dient de geluidwering van de gevel van een nieuwbouwwoning tenminste 20 dB(A) te bedragen. Bij een dergelijke standaard geluidwering bedraagt het binnenniveau in de woning maximaal (68-20) 48 dB(A). Daarmee wordt voldaan aan de streefwaarde van 50 dB(A) in de avondperiode. Het binnenniveau in de woning is derhalve acceptabel, waarmee sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.5 Geluid

5.5.1 Normstelling en beleid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het toetsingskader voor het geluidniveau van wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige 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 bestemmingsplan maakt de herstructurering van de deelgebieden C en D van de Wijk van de Toekomst mogelijk, waarbij 52 nieuwe woningen worden gebouwd. Daarmee maakt het plan de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh immers aangemerkt als geluidgevoelig.

Gasselterweg/Parallelweg

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in de geluidzone van de Gasselterweg/Parallelweg. Deze weg heeft op grond van de Wgh een geluidzone van 250 meter. Vanwege de ruime afstand van de dichtstbijzijnde nieuwe woningen in

het plangebied tot de weg (circa 95 meter), de maximum snelheid (50 km/uur) op deze weg, alsmede de aanwezigheid van bestaande bebouwing tussen de nieuwe woningen en de weg (welke een afschermende werking heeft), wordt aangenomen dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwe woningen ten gevolge van de weg niet overschreden wordt.

Overige wegen

Alle overige in en nabij het plangebied gelegen wegen, waaronder de Kerspelstraat, Markescheiding, Holtwal, Dingspelstraat, Brummelkamp, Stationsstraat en Eekschillersweg, zijn ter hoogte van het plangebied ingericht als 30 km/uur-wegen. Deze wegen hebben daardoor geen geluidzone en vallen niet onder de werking van de Wgh. Een akoestische toetsing van de geluidbelasting van deze wegen is derhalve niet nodig. Naar verwachting is in het plangebied, gezien de beperkte verkeersintensiteit en de maximumsnelheid van deze wegen, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot wegverkeerslawaai van deze wegen.

Conclusie

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

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.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen 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 Betekende 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 (PM₁₀) 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 herstructurering van de deelgebieden C en D van de Wijk van de Toekomst mogelijk, waarbij 52 nieuwe woningen worden gebouwd. 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 7 $\mu g/m^3$ (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2020). Derhalve zal de herstructurering 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.

Conclusie

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

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.

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).

5.7.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Risicovolle inrichtingen

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Gemeente Aa en Hunze
Bestemmingsplan Wijk van de Toekomst,
deelgebieden C en D, Gieten
mRO bv / TOE / 60.40-5 / maart 2023

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), het Plasbrandaandachtsgebied (30 meter) en het invloedsgebied voor het groepsrisico (880 meter voor de stof LT2) van de N33.

Buisleidingen

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

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen 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

Het bestemmingsplan maakt de herstructurering van de deelgebieden C en D van de Wijk van de Toekomst mogelijk, waarbij 52 nieuwe woningen worden gebouwd. Ten behoeve van de herstructurering heeft Wiertsema & Partners⁸ een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is als bijlage opgenomen bij de toelichting. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

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 grond plaatselijk licht verontreinigd is met PCB, PAK en kobalt.

Analyseresultaten grondwater

Het grondwater is vanwege de diepe ligging (> 5m-mv) niet onderzocht.

Langdurig bebouwde locaties

De verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK ten opzichte van de

⁸ Wiertsema & Partners, 'Verkennd bodemonderzoek Wijk van De Toekomst te Gieten', 29 mei 2020

achtergrondwaarde in de grond zijn te relateren aan bijmengingen met puinresten in de grond en zijn vermoedelijk veroorzaakt door het gebruiksverleden van de locatie. Dergelijke verontreinigingen worden vaker aangetoond op langdurig bebouwde locaties.

Voor de licht verhoogde gehalten aan PCB kan geen eenduidige verklaring worden gegeven.

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 herstructurering.

De aangetroffen gehalten zijn dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) 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.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen 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 m.e.r. 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.

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.

5.9.2 Beoordeling plan

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 oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 52 nieuwe woningen binnen een plangebied met een oppervlakte van ruim 2 hectare. Daarmee valt deze ontwikkeling ruim onder de bovenstaande drempelwaarden en is niet rechtstreeks m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel middels een Vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in de 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Wijk van de Toekomst, deelgebieden C en D, Gieten'⁹. Deze aanvraagnotitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze aanvraagnotitie is voor het plan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Conclusie

Voor dit bestemmingsplan hoeft geen MER te worden gemaakt.

⁹ mRO, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Wijk van de Toekomst, deelgebieden C en D, Gieten', augustus 2022

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 specifiek 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 standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze 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). 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 geldende en 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 groenzones in het plangebied. Het betreft zowel bestaande groenzones die gehandhaafd blijven als nieuwe groenzones. Met deze bestemming kunnen de bestaande zones in stand blijven en kunnen de nieuwe zones worden gerealiseerd. Ook de voetpaden die door de groenzones lopen zijn in deze bestemming opgenomen. Binnen de bestemming 'Groen' zijn onder meer groenvoorzieningen en voetpaden toegestaan. Dit maakt het behoud en beheer van bestaand openbaar groen en voetpaden mogelijk evenals de aanleg van nieuw openbaar groen en nieuwe voetpaden.

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

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

De wegen en parkeervoorzieningen in het plangebied, waaronder het nieuwe parkeerterrein aan de Brummelkamp, hebben de bestemming 'Verkeer – Verblijf' gekregen. Deze bestemming maakt het behoud van de bestaande wegen en parkeervoorzieningen mogelijk, alsmede de aanleg van het nieuwe parkeerterrein en nieuwe parkeerplaatsen die op enkele plekken langs de wegen zijn voorzien (o.a. langs de Kerspelstraat). 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 tevens groenvoorzieningen toegestaan. De bestaande groene bermen langs de wegen kunnen hiermee worden behouden en het middendeel van het nieuwe parkeerterrein aan de Brummelkamp kan zo worden voorzien van een groene inrichting.

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

Artikel 5 Wonen - 1

De 37 nieuwe rijwoningen die in het plangebied worden gebouwd bestaan uit één bouwlaag met een kap. De bestemmingssystematiek van het geldende en aangrenzende bestemmingsplan 'Gieten' is zodanig, dat woningen van één bouwlaag met kap de bestemming 'Wonen - 1' krijgen. Om die reden is aan de woonpercelen van de 37 nieuwe rijwoningen in het plangebied de bestemming 'Wonen – 1' toegekend. Binnen deze bestemming zijn woonhuizen met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, alsmede daarbij behorende tuinen, erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Daarmee maakt deze bestemming de bouw van de 37 nieuwe rijwoningen mogelijk.

Op de voor 'Wonen -1' aangewezen gronden mogen als hoofdgebouw uitsluitend woonhuizen worden gebouwd. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen van de woningen dienen te worden gebouwd. Op de verbeelding is ook aangegeven hoeveel woningen binnen elk bouwvlak mogen worden gebouwd. Daardoor kunnen in totaal binnen de bestemming 'Wonen – 1' maximaal 37 woningen worden opgericht. De aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden', die eveneens op de verbeelding is opgenomen, maakt het mogelijk dat er meerdere woningen aaneen mogen worden gebouwd, tot maximaal het aantal dat is aangegeven. De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4 meter en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter. Hoofdgebouwen 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 Wonen - 2

De 4 woningen in het plangebied die verbouwd worden tot 2-onder-een-kapwoningen, gelegen op de hoek Dingspelstraat-Kerspelstraat en Holtwal-Markescheiding, bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De bestemmings-systeem van het geldende en aangrenzende bestemmingsplan 'Gieten' gaat er vanuit dat woningen van twee bouwlagen met kap de bestemming 'Wonen - 2' krijgen. Daarom is aan de woonpercelen van deze 4 woningen de bestemming 'Wonen – 2' gegeven. Binnen deze bestemming zijn woonhuizen met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, alsmede

daarbij behorende tuinen, erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarmee maakt deze bestemming de verbouw van de 4 woningen tot 2-onder-een-kapwoningen mogelijk.

Voor de bestemming 'Wonen – 2' geldt dezelfde regeling als voor de bestemming 'Wonen -1'. Voor een toelichting op deze regeling wordt daarom verwezen naar de toelichting op artikel 5, 'Wonen – 1'. Hierop geldt één uitzondering: de toegestane goot- en bouwhoogte. Omdat in 'Wonen – 2' sprake is van woningen met twee bouwlagen met kap, geldt hier een goothoogte van maximaal 7 meter en bouwhoogte van maximaal 10 meter.

Artikel 7 Wonen - Woongebouw

De bestemming 'Wonen-Woongebouw' is toegekend aan de gronden waar de 3 kleine appartementengebouwen zullen worden gebouwd. Binnen deze bestemming zijn woongebouwen met bijgebouwen toegestaan, alsmede daarbij behorende tuinen, erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Een woongebouw is een gebouw dat meerdere naast elkaar en geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd. Oftewel, een appartementengebouw.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de woongebouwen dienen te worden gebouwd. Het maximale aantal wooneenheden per bouwvlak (5) is op de verbeelding aangeduid. Daardoor kunnen in totaal binnen de bestemming 'Wonen-Woongebouw' maximaal 15 woningen worden gerealiseerd. De goothoogte van een woongebouw mag niet meer bedragen dan 7 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Woongebouwen dienen te worden afgedekt met een kap. Daarom is in de regels een verplichte dakhelling voorgeschreven: tussen de 30 en 60 graden. Maximaal 40% van de oppervlakte van het gebouw mag worden voorzien van een plat dak, mits de gebouwdelen die plat worden afgedekt niet hoger zijn dan 1 bouwlaag. Gebouwdelen die hoger zijn dienen dus altijd te zijn voorzien van een kap met de genoemde dakhelling. Voor overdekte trappen(huizen) geldt echter een uitzondering. Die mogen ook plat worden afgedekt als ze hoger zijn dan één bouwlaag.

Bij woongebouwen zijn ook bijgebouwen toegestaan. Per woning is maximaal 10 m² aan bijgebouwen mogelijk. De bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Verder 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 woongebouw c.q. het verlengde daarvan maximaal 1 meter bedragen en daarachter maximaal 2 meter.

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

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

Artikel 10 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 11 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 12 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 13 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 14 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 herstructurering van de deelgebieden C en D van de Wijk van de Toekomst te Gieten mogelijk, waarbij 52 nieuwe woningen worden gebouwd en 4 woningen worden verbouwd tot 2-onder-een-kapwoningen. Woningstichting De Volmacht is initiatiefnemer van het plan. Een deel van de nieuwe woningen wordt gebouwd op gronden die in eigendom zijn van de gemeente Aa en Hunze. Tegelijkertijd wordt er nieuw openbaar groen en parkeervoorzieningen aangelegd op gronden van Woningstichting De Volmacht. De gemeente Aa en Hunze en De Volmacht zullen gronden aan elkaar overdragen, uitgaande van overdracht van de benodigde gronden voor woningbouw naar De Volmacht en overdracht van het openbaar gebied naar de gemeente. Het openbaar gebied zal door en voor rekening van De Volmacht worden ingericht. Na overdracht zal het openbaar gebied 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 beoogde herstructurering in het plangebied, waaronder de grondoverdracht, het verhaal van planschade en de civieltechnische uitwerking van de inrichting van het openbaar gebied. 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.

Voor de herstructurering heeft de gemeente Aa en Hunze bij de provincie Drenthe een subsidie aangevraagd van € 134.390,- vanuit de Impuls Volkshuisvesting. De gemeente heeft 80% van dit subsidiebedrag (€ 107.512,-) ontvangen. Dit betreft een voorschot. Het voorschot is door de gemeente naar De Volmacht overgemaakt. De subsidie moet door de provincie nog definitief worden vastgesteld. Daarna ontvangt de gemeente ook de laatste 20%, welke ook naar De Volmacht zal worden overgemaakt.

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

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Participatie

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herstructurering van de deelgebieden C en D van de Wijk van de Toekomst te Gieten mogelijk, waarbij 52 nieuwe duurzame woningen worden gebouwd, waarvan 46 levensloopbestendige woningen, en 4 woningen worden verbouwd tot 2-onder-een-kapwoningen. Zestig bestaande woningen en 20 garageboxen worden gesloopt. Woningstichting De Volmacht is de initiatiefnemer van het plan.

Participatie 2020

Vanwege de corona-maatregelen was het voor De Volmacht niet mogelijk om vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure een bijeenkomst te organiseren waarin zij het plan kon toelichten en waar mensen vragen konden stellen.

Als alternatief zijn op 20 oktober 2020 omwonenden en de huidige (tijdelijke) bewoners van het plangebied geïnformeerd over de sloop, de nieuwbouw en de globale planning van de uitvoering van het plan door middel van een brief en een informatiefolder. Deze is op adresniveau toegestuurd en is ook op de website van De Volmacht (www.devolmacht.nl) geplaatst.

Met het informeren van de bewoners en omwonenden wilde De Volmacht mensen de mogelijkheid bieden tot het stellen van vragen of het geven van hun mening. De reacties gelden als een eerste inspraakmoment en zijn meegewogen in het besluit van de gemeente om een nieuw bestemmingsplan te gaan voorbereiden.

Er zijn 6 schriftelijke en 3 telefonische reacties binnengekomen. Daarbij waren geen bedenkingen tegen het plan vanuit bewoners of omwonenden. De reacties betreffen voornamelijk vragen omtrent het plan, de persoonlijke woonsituatie, het proces, de planning, de uitvoering of vragen van algemene aard. De Volmacht heeft de reacties beantwoord.

Participatie 2021

In de oorspronkelijke plannen voor deelgebied C en D van de Wijk van de Toekomst werd ervan uitgegaan dat er in totaal 46 nieuwe woningen zouden worden gebouwd. Vanwege actuele ontwikkelingen op de woningmarkt is het plan echter aangepast in die zin dat er 6 extra sociale huurwoningen aan de Kerspelstraat in het deelgebied D zullen worden gerealiseerd. De oorspronkelijk voorgestelde 3 blokken woningen aan de Kerspelstraat met elk 3 levensloopbestendige woningen worden nu 3 blokken met 5 woningen. De blokken hebben 3 levensloopbestendige woningen op de begane grond en 2 bovenwoningen. In totaal worden er daarmee 52 nieuwe woningen gebouwd in deelgebied C en D.

Vanwege de corona-maatregelen was het wederom niet mogelijk om een bijeenkomst te organiseren waarin De Volmacht de aangepaste plannen kon toelichten en waar mensen vragen konden stellen. De Volmacht heeft daarom de huidige (tijdelijke) bewoners en omwonenden van het plangebied op 17

december 2021 geïnformeerd over deze planaanpassing door middel van een brief en informatiefolder. Deze is op adresniveau toegestuurd en is ook op de website van De Volmacht (www.devolmacht.nl) geplaatst. Ook was er de mogelijkheid om vragen te stellen op een telefonisch spreekuur.

Met het informeren van de bewoners en omwonenden wilde De Volmacht mensen de mogelijkheid bieden tot het stellen van vragen of het geven van hun mening over de planaanpassing. Zo is een eerste inspraakmoment over de planaanpassing geboden en konden eventuele reacties worden meegewogen bij de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan.

Er zijn geen reacties van bewoners of omwonenden binnengekomen die betrekking hadden op de planaanpassing. Wel hebben 2 bewoners gereageerd met een vraag over hun herhuisvesting. Deze vragen zijn beantwoord door de afdeling verhuur van De Volmacht.

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 hebben 2 overlegpartners gereageerd. Onderstaand zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Provincie Drenthe

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe is voor het bestemmingsplan het aspect cultuurhistorie van provinciaal belang. De provincie geeft aan dat dit provinciaal belang voldoende is meegenomen in de onderbouwing. In de toelichting is bovendien de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart goed onderbouwd: de cultuurhistorische ensemblewaarde van deze post65-wijk is erkend en ter inspiratie gebruikt bij de nieuwe ruimtelijke keuzes en nieuwbouw, waardoor de plattegrond, groenstructuren en openbare ruimte-indeling herkenbaar blijven. Dit geldt tevens voor de bouwvolumes en plattegronden van de nieuwbouw. Advies is wel om bij een volgende soortgelijke ingreep in Gieten breder te kijken naar de cultuurhistorische waarden van naoorlogse wijken, door niet alleen voor sloop-en nieuwbouw te kiezen, maar waar mogelijk ook voor verduurzaming van de bestaande bouwvoorraad.

Indien het plan overeenkomstig het voorontwerp in procedure wordt gebracht, kan er vanuit worden gegaan dat Gedeputeerde Staten geen reden zullen zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Reactie gemeente

De reactie en het advies worden ter kennisgeving aangenomen.

2. Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap geeft aan dat de wateraspecten op een juiste wijze in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het waterschap heeft geen opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 23 september 2022 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. De gemeenteraad heeft het plan daarom ongewijzigd vastgesteld. Voor de vaststelling is de stikstofdepositieberekening die voor het plan gedaan was geactualiseerd. De geactualiseerde berekening is ambtshalve verwerkt in paragraaf 5.3 van de toelichting en als bijlage bij de toelichting opgenomen. Omdat de toelichting van het bestemmingsplan geen juridisch bindende werking heeft, gaf dit geen aanleiding voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.