

# **TOELICHTING**

## **BESTEMMINGSPLAN**

### **Woningbouw Locatie Vlieghuis Gieten**

#### **GEMEENTE AA EN HUNZE**

Opdrachtnummer : 60.30  
IDnr. : NL.IMRO.1680.GIEVLIEGHUIS-VB01  
Datum : oktober 2020  
Versie : v5  
Auteurs : mRO b.v.  
Vastgesteld d.d. : 8 oktober 2020



## INHOUD van de TOELICHTING

|           |                                                   |           |
|-----------|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING.....</b>                             | <b>5</b>  |
| 1.1       | AANLEIDING .....                                  | 5         |
| 1.2       | HET PLANGEBIED .....                              | 5         |
| 1.3       | VIGEREND BESTEMMINGSPLAN .....                    | 6         |
| 1.4       | AARD VAN HET BESTEMMINGSPLAN .....                | 7         |
| 1.5       | LEESWIJZER .....                                  | 7         |
| <b>2.</b> | <b>BELEIDSKADER .....</b>                         | <b>8</b>  |
| 2.1       | RIJKSBELEID .....                                 | 8         |
| 2.2       | PROVINCIAAL BELEID .....                          | 10        |
| 2.3       | GEMEENTELIJK BELEID .....                         | 16        |
| <b>3.</b> | <b>BESTAANDE SITUATIE .....</b>                   | <b>21</b> |
| 3.1       | DE LOCATIE IN DE OMGEVING .....                   | 21        |
| 3.2       | BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED .....               | 23        |
| <b>4.</b> | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                     | <b>27</b> |
| 4.1       | TOEKOMSTIGE SITUATIE .....                        | 27        |
| 4.2       | VERTALING ONTWIKKELING NAAR BESTEMMINGSPLAN ..... | 31        |
| <b>5.</b> | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....</b>          | <b>33</b> |
| 5.1       | WATER .....                                       | 33        |
| 5.2       | ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE .....              | 37        |
| 5.3       | ECOLOGIE .....                                    | 39        |
| 5.4       | MILIEUZONERING .....                              | 44        |
| 5.5       | GELUID .....                                      | 49        |
| 5.6       | LUCHTKWALITEIT .....                              | 50        |
| 5.7       | EXTERNE VEILIGHEID .....                          | 52        |
| 5.8       | BODEM .....                                       | 53        |
| 5.9       | VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....                | 54        |
| <b>6.</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN.....</b>                   | <b>57</b> |
| 6.1       | ALGEMEEN .....                                    | 57        |
| 6.2       | OPBOUW REGELS EN VERBEELDING .....                | 58        |
| 6.3       | ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING .....                  | 59        |
| <b>7.</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>          | <b>63</b> |
| <b>8.</b> | <b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b>     | <b>64</b> |
| 8.1       | INFORMATIEBIJEENKOMSTEN .....                     | 64        |
| 8.2       | VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO .....               | 64        |
| 8.3       | ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN .....          | 64        |

***Bijlagen bij toelichting:***

1. Companen, 'Woningbehoefteonderzoek Gieten', 12 oktober 2017;
2. Waterschap Hunze en Aa's, 'Standaard waterparagraaf – wateradvies', 22-1-2020;
3. De Steekproef, 'Gieten, Stationsstraat 5, 7 en 9 (Gemeente Aa en Hunze, Dr.) – Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek', augustus 2010;
4. Eco Reest, 'Quickscan Wet natuurbescherming ter plaatse van: Stationsweg 5 t/m 9 te Gieten', 9 januari 2019;
5. Eco Reest, 'Berekening stikstofdepositie herontwikkeling Vlieghuislocatie t.p.v. Stationsstraat 5-9 te Gieten', 18 november 2019;
6. Eco Reest, 'Nader onderzoek vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen ter plaatse van: Stationsstraat 5-9 te Gieten', 30 september 2019;
7. Noorman, 'Akoestisch onderzoek herontwikkeling Vlieghuislocatie Gieten – Geluidbelasting horecabedrijven', 8 juli 2019;
8. MUG Ingenieursbureau, 'Actualiserend bodemonderzoek ter plaatse van Stationsstraat 5, 7 en 9 te Gieten', 26 augustus 2019;
9. Documenten boring 30 - MUG Ingenieursbureau;
10. mRO bv, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Woningbouw locatie Vlieghuis Gieten', januari 2020;
11. Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Locatie Vlieghuis Gieten.



## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

WVG Ontwikkeling BV (hierna: WVG Ontwikkeling) is voornemens om op de percelen Stationsstraat 5, 7 en 9 in Gieten 12 grondgebonden woningen te realiseren. In december 2019 zijn de panden die op deze percelen aanwezig waren gesloopt. Op Stationsstraat 5 was in het verleden Automobielfabriek Vliegghuis gevestigd met een verkooppunt voor motorbrandstoffen. Het bedrijf is in 2011 verplaatst naar bedrijventerrein Bloemmakers in Gieten. Sindsdien stonden de bedrijfspanden leeg. Ook de panden op de naastgelegen percelen Stationsstraat 7 en 9 stonden voor de sloop al jaren leeg. Op nummer 7 was voorheen een pizzeria gevestigd en op nummer 9 een winkel.

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

### 1.2 Het plangebied

Het plangebied omvat de percelen Stationsstraat 5, 7 en 9 te Gieten. Het plangebied ligt centraal in de kern Gieten, in het oude dorp, ten zuiden van de Boddeveld en tussen de Stationsstraat en Hanebijtershoek, direct nabij het punt waar de Stationsstraat overgaat in de Brink en de Boddeveld en Asserstraat aansluiten op de Stationsstraat en Brink.

De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de kadastrale situatie en het bouwplan voor de 12 woningen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het perceel Stationsstraat 3 en door de Boddeveld. Het woonperceel Stationsstraat 11 vormt de zuidgrens. De westgrens wordt bepaald door de Stationsstraat. Het pad Hanebijtershoek vormt de oostgrens. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuren weergegeven.



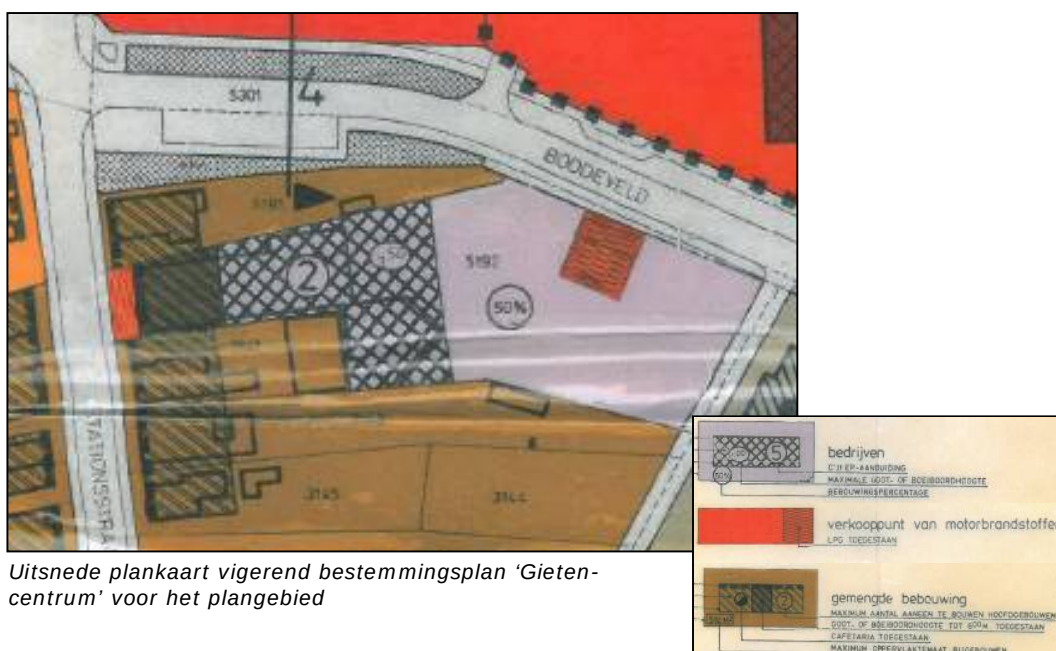
Ligging plangebied binnen de kern Gieten (bron: PDOK)



Ligging en begrenzing plangebied (bron: PDOK)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Gieten-centrum', vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Gieten op 13 maart 1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe in 1987. Het perceel Stationsstraat 5 heeft in dit plan de bestemmingen 'Bedrijven' en 'Verkoop-punt motorbrandstoffen'. De percelen Stationsstraat 7 en 9 hebben de bestemming 'Gemengde bebouwing'. De nieuwbouw van 12 woningen is op grond van deze bestemmingen niet mogelijk. Dit betreft immers geen



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Gieten-centrum' voor het plangebied

bedrijven, verkooppunt motorbrandstoffen of gemengde bebouwing. Derhalve past de woningbouw niet binnen het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien, om de woningbouw 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 beoogde woningbouwplan. In hoofdstuk 4 wordt de beoogde situatie toegelicht en wordt ook aangegeven op welke wijze dit ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan hierop inspeelt.

#### **1.5 Leeswijzer**

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

## 2. BELEIDSKADER

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

### 2.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

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

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

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

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

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

#### Relatie met het plangebied

In de SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Gezien de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen nationale belangen in het geding. De bouw van 12

woningen in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Met het plan wordt de bouw van 12 woningen mogelijk gemaakt. Dit betreft een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Derhalve dient gemotiveerd te worden dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Daaromtrent wordt het volgende overwogen.

#### Behoefte

In verband met een woningbouwplan aan de Naweg is door Companen<sup>1</sup> een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd voor Gieten. Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij de toelichting. Dit onderzoek laat zien dat het aantal huishoudens in Gieten, uitgaande van de provinciale prognose, toeneemt met ongeveer 250 huishoudens tot 2030. De woningbehoefte is gelijk aan de huishoudensgroei. De woningbehoefte is bepaald vanaf 1 januari 2015. De harde plancapaciteit (reeds gerealiseerde woningen plus vastgestelde bestemmingsplannen voor woningbouw) sinds die datum bedraagt veel minder dan 250 woningen. De bouw van de 12 woningen in het plangebied valt daardoor ruim binnen de woningbehoefte in Gieten. De 12 woningen betreffen koopwoningen en worden gebouwd in de vorm van twee-onder-één-kap-woningen. Uit het onderzoek volgt dat tot 2030 in Gieten behoefte is aan 30 tot 60 woningen van dit type in de koopsector. Ook in dit opzicht past de bouw van de 12 woningen, rekening houdend met de harde plancapaciteit van dit woningtype, ruim binnen de woningbehoefte.

#### Stedelijk gebied

In het plangebied waren een automobielbedrijf, verkooppunt motorbrandstoffen, horeca (pizzeria) en detailhandel gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan 'Gieten-centrum' zijn de gronden ook hiervoor bestemd. In artikel 1.1.1, lid h van het Bro is bepaald dat onder bestaand stedelijk gebied het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van onder meer bedrijvigheid, detailhandel of horeca wordt verstaan. Derhalve worden de 12 woningen die in het plangebied zijn gepland, gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied.

#### Conclusie

Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

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

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

- Rijkswaagwegen;
- Kustfundament;

---

<sup>1</sup> Companen, 'Woningbehoefteonderzoek Gieten', 12 oktober 2017

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

#### Relatie met het plangebied

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

#### **Wettelijk kader**

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

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **Provinciale Omgevingsvisie Drenthe 2018**

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

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

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



### Ambities

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

#### *Kernkwaliteiten*

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

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

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

#### *Kernkwaliteiten binnen bestaand stedelijk gebied*

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

#### *Wonen*

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

### Strategie

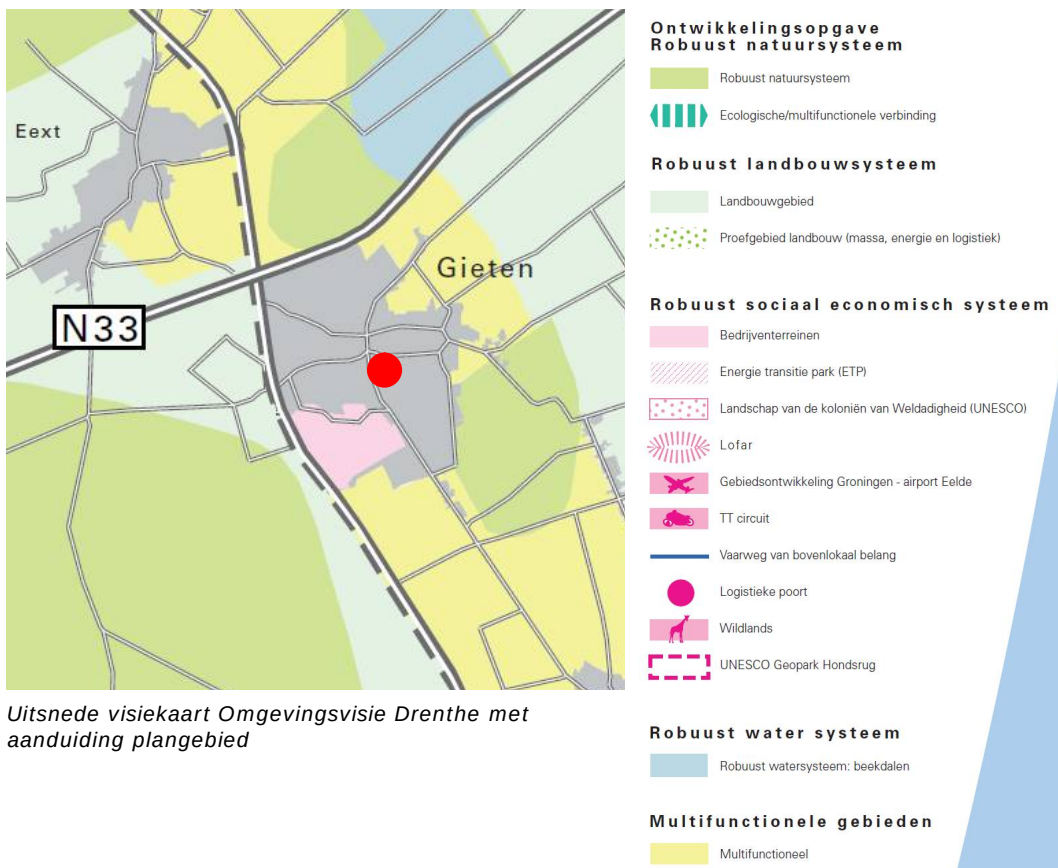
#### *Robuuste systemen en multifunctionele gebieden*

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

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

- het watersysteem.

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



*Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Drenthe met aanduiding plangebied*

Het plangebied behoort volgens de Visiekaart van de Omgevingsvisie tot het sociaal - economische systeem. De realisatie van woningen in het plangebied past binnen dit systeem. Het plangebied is gelegen in het centrumgebied van Gieten, dat zich ter plaatse kenmerkt door de menging van woningen met andere functies, zoals detailhandel, horeca en diverse typen maatschappelijke voorzieningen. De toevoeging van nieuwe woningen verstoort de aanwezige functiemenging niet, maar past hierbinnen. Bovendien wordt de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeterd omdat er met de woningbouw een ruimtelijk-stedenbouwkundig passende invulling wordt gegeven aan een vrijgekomen locatie in bestaand stedelijk gebied waar milieuhinderlijke bedrijvigheid (autobedrijf en tankstation) gevestigd was en die al lange tijd verpaupert.



### Ruimtelijke kwaliteit

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

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

De ontwikkeling van de woningbouw in het plangebied past binnen het bovenstaande provinciaal beleid. Er wordt immers gebouwd in bestaand stedelijk gebied van de kern Gieten. Hiermee is sprake van 'verdichting voor uitbreiding'. De ruimtelijke kwaliteit wordt aanzienlijk verhoogd omdat er sprake is van herontwikkeling van een reeds lang in verval zijnde voormalige bedrijfslocatie die thans het aanzien van Gieten schaadt. Het bouwplan sluit qua aard en schaal aan op het dorpse karakter van de omgeving en zal de beeldkwaliteit verhogen. Hierbij blijft de ruimtelijke hoofdstructuur, die bepaald wordt door de aanwezige wegenstructuur Stationsstraat, Boddeveld en Hanebijtershoek en daarlangs aanwezige dorpsbebouwing, 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. Het onderhavige plan is in overeenstemming met de verordening.

### Artikel 2.17 Woningbouw

In artikel 2.17 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Hierin is bepaald dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De woningbouw in het plangebied wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Uit woningbehoefteonderzoek voor Gieten blijkt dat aan de woningbouw een duidelijke behoefte bestaat, zie paragraaf 2.1 en 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 bouw van 12 woningen in het plangebied wordt bijgedragen aan het behoud van deze vier kernkwaliteiten en zullen deze kernkwaliteiten niet significant worden aangetast. Daartoe wordt het volgende overwogen.

#### *Archeologie*

Op kaart D4 'Kernkwaliteit Archeologie' is het plangebied aangeduid als 'verwachting toetsen (Havelterberg en Drentsche Aa gebied)'. Dit betekent dat sprake is van een archeologische verwachtingswaarde. Het sturingsniveau 'verwachting toetsen' houdt volgens de Omgevingsvisie in dat bij bodemingrepen archeologisch onderzoek verricht moet worden. Echter, niet voor alle bodemingrepen is archeologisch onderzoek vereist. Dit hangt blijkens de Omgevingsvisie af van het (vrijstellingen)beleid dat is uitgewerkt in de gemeentelijke 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 80 m<sup>2</sup>. Met de woningbouw in het plangebied wordt deze oppervlakte overschreden. Daarom is archeologisch onderzoek verricht. Zie paragraaf 5.2. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem van slechte kwaliteit is. Er zijn geen intacte bodemlagen aangetroffen en geen archeologische indicatoren waargenomen. De kans op het aantreffen van intacte archeologische vondsten en/of grondsporen is klein. 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' en behoort tot de cultuurhistorische hoofdstructuur. Het sturingsniveau 'eisen stellen' gaat ervan uit dat ontwikkelingen op de cultuurhistorische samenhang voortbouwen. Op kaart D7 'Kernkwaliteit Landschap' heeft het plangebied de aanduidingen 'esdorpenlandschap' en 'Nationaal Park Drentsche Aa'.

De kernkwaliteiten op het gebied van aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap die bij het plangebied betrokken zijn, zijn verbonden met het

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

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 12 woningen in het plangebied mogelijk. Hierdoor worden de met het esdorpenlandschap samenhangende kernkwaliteiten cultuurhistorie, aardkundige waarden en landschap niet aangetast en blijven behouden. De nieuwe woningen worden immers gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied van de kern Gieten, waarbij sprake is van een zorgvuldige inpassing in de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur. De bestaande wegenstructuur blijft behouden en de nieuwe woningen zullen zich voegen binnen de bestaande aanwezige structuur van dorpsbebouwing langs deze wegen. De opzet van het esdorp Gieten en de karakteristiek van het esdorpenlandschap wordt daardoor niet geschaad. De nieuwbouw past qua aard en schaal bij het dorpse karakter van de omgeving. In de omgeving komt ook kleinschalige (woon)bebouwing van één of twee bouwlagen met kap voor. Het plan draagt bij aan het behoud en versterking van de kernkwaliteiten. De woningbouw zorgt namelijk voor een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het aanzien van het esdorp Gieten omdat reeds lang in verval zijnde voormalige bedrijfsbebouwing langs de historische assen en belangrijke invalsroutes Stationsstraat en Boddeveld wordt vervangen door passende nieuwbouw.

#### Artikel 2.27 Nationaal Park Drentsche Aa

Tot het Nationaal Park Drentsche Aa behoort het gebied dat valt binnen de begrenzing Nationaal Park Drentsche Aa dat is aangegeven op kaart D2 van

de Omgevingsverordening. Blijkens deze kaart valt het plangebied binnen het Nationaal Park Drentsche Aa.

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

Het plan voor de bouw van 12 woningen is hiermee in overeenstemming. In het BIO-plan is aangegeven dat beheerste groei en ontwikkeling van dorpen mogelijk is om de dorpen leefbaar en vitaal te houden. Het onderhavige plan voor kleinschalige woningbouw in de kern van Gieten past hierbij. Het plan maakt een beheerste groei van het dorp Gieten mogelijk en draagt direct bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp, mede ook omdat voorzien wordt in levensloopbestendige woningen die geschikt zijn voor senioren en een nieuwe invulling wordt gegeven aan een in verval geraakte voormalige bedrijfslocatie waar milieuhinderlijke bedrijvigheid gevestigd was. Aan de woningen bestaat in Gieten een duidelijke behoefte (zie paragraaf 2.1 en 2.3). Voorts blijven met het bouwplan de kenmerken en kwaliteiten van het Nationaal Park Drentsche Aa behouden en worden versterkt. De karakteristieken van het esdorpenlandschap en het esdorp Gieten worden door het bouwplan namelijk niet aangetast en de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### ***Herijking Strategische Toekomstvisie 2025***

Op 28 mei 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze de Herijking van de Strategische Toekomstvisie vastgesteld. Vele inwoners hebben meegedacht en meegepraat over de toekomst van hun dorp en omgeving. Doel was een geactualiseerde versie van de Strategische Toekomstvisie op te stellen. Voor het onderhavige plan is de nieuwe kijk op voorzieningen, leefbaarheid en wonen van belang.

### Ambitie

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

### Rolopvatting

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

### Concretisering

- Het in stand houden van het voorzieningenaanbod vergt creatieve oplossingen, waarbij de hoofdrol niet langer per definitie bij de gemeente ligt. Meegroeien met de samenleving is het uitgangspunt, evenals het inspelen op behoeften van de doelgroepen. Dit betekent een verschuiving in voorzieningen. Het leidt ook tot het verdwijnen en het ontstaan van verenigingen. Dit is een continue beweging die zich moeilijk laat regisseren. Tegelijkertijd worden mensen mobieler waardoor grotere afstanden te overbruggen zijn. Extra aandacht gaat uit naar de jongeren en de ouderen, zowel qua voorzieningen als woningaanbod. Het tegemoetkomen aan de behoeften van deze doelgroepen is van belang voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en een vitale gemeenschap;
- Een opgave voor de komende jaren wordt het vinden van een goede invulling voor leegstaande panden. Versoepeling van regelgeving helpt hierbij. De gemeente pakt een faciliterende en ondersteunende rol. Het inzetten op transformatiemogelijkheden van de particuliere woningvoorraad, levensloopbestendige woningen en woon-werkcombinaties biedt kansen.
- Er ligt geen omvangrijke bouwopgave voor de toekomst. Inzet is gericht op kwaliteitsbehoud van de bestaande voorraad, zowel bij koop als huur. Bouwen naar behoefte moet mogelijk zijn in de dorpen. Waar mogelijk zal dit binnen de kern moeten plaatsvinden of binnen de bestaande voorraad. Aandachtspunten bij de bouwopgave zijn duurzaamheid (isolatie/energie) en levensloopbestendigheid.
- Voor de centra van Annen, Gieten en Rolde actief inzetten op een levendig dorpshart, een aantrekkelijk winkelaanbod en horeca. Deze dorpen vervullen binnen de gemeente een regiofunctie. Met ondernemers en bewoners wordt gezamenlijk ingezet op het terugdringen van de leegstand en het herontwikkelen van lelijke plekken.

Er kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan voor 12 woningen past binnen de Strategische Toekomstvisie. Er wordt gebouwd op een locatie binnen de kern Gieten waarmee leegstand wordt teruggedrongen en een lelijke plek wordt herontwikkeld. Acht van de 12 woningen worden levensloopbestendig, waardoor deze geschikt zijn voor ouderen. Er is bovendien sprake van bouwen naar behoefte, aangezien uit onderzoek is gebleken dat er een duidelijke behoefte bestaat aan de woningen (zie paragraaf 2.1 en 2.3 onder het kopje Woonvisie 2016+).

### **Omgevingsvisie Centrum Gieten**

De gemeente Aa en Hunze heeft in de 'Omgevingsvisie Centrum Gieten – Koers op Gieten' een nieuwe koers voor het centrum van Gieten vastgelegd. De gemeente is samen met het Overlegplatform Centrum Gieten tot deze nieuwe koers gekomen. Daarnaast is deze gemaakt in samenwerking met de Gietense samenleving. De visie is op 24 januari 2019 door de gemeenteraad vastgesteld.

Voor de koers is het centrumgebied ingedeeld in vier deelgebieden. De ambities zijn per gebied in de Omgevingsvisie beschreven en verbeeld.

Enerzijds gaat het om de kwaliteiten van de afzonderlijke gebieden die behouden moeten blijven of versterkt zouden moeten worden. Anderzijds gaat het om het toekomstperspectief (de koers!) van het betreffende deelgebied. Tot slot wordt per gebied een doorkijk gegeven naar mogelijke acties ter ondersteuning van de kwaliteiten en het toekomstperspectief van het gebied.

Het plangebied is gelegen in het gebied Stationsstraat-Noord – Inspiratiezone. Voor dit gebied zijn in de Omgevingsvisie de volgende ambities opgenomen.

#### Kwaliteiten

Het kenmerkende van het noordelijke deel van de Stationsstraat is de dorpse maat en schaal van de openbare ruimte en de gebouwen. Bovendien is er in dit deel van de Stationsstraat sprake van authentieke bebouwing. Tenslotte vormt dit deel van de Stationsstraat de verbinding tussen twee andere interessante gebieden (de Brink en het zuidelijke deel van de Stationsstraat).

De concreet te behouden en/of te versterken kwaliteiten zijn:

- dorpse maat en schaal van de bebouwing (tot uitdrukking komend in de goot- en bouwhoogte van de gebouwen en de gevelbreedte). Ieder adres heeft zijn eigen identiteit;
- authentieke uitstraling van de gebouwen;
- functionele verbinding tussen twee elkaar versterkende gebieden.

#### Koers!

De Stationsstraat-Noord is het gebied van de (onvoorziene) kansen, innovaties en durf! Dit betekent dat in dit gebied veel mogelijkheden zijn voor nieuwe functies die nu nog niet zijn te voorzien. Het gebied kan een broedplaats zijn voor innovaties en nieuwe ontwikkelingen.

Het bouwplan voor 12 woningen in het plangebied sluit aan op de Omgevingsvisie Centrum Gieten. De nieuwe woningen passen gezien de hoogte en gevelbreedte bij de dorpse maat en schaal. Bovendien wordt de verbindende functie van dit deel van de Stationsstraat versterkt, aangezien de woningbouw zorgt voor een veel aantrekkelijker verblijfsklimaat in de straat: verpauperde leegstaande panden maken plaats voor bewoonde dorpse bebouwing.

#### **Woonvisie 2016+**

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

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

1. Kwaliteitsslag

Inspelen op de demografische verandering betekent dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad moet worden verbeterd. Levensloopgeschikt

maken, verbeteren van de energetische kwaliteit en goed onderhoud van woning en woonomgeving zorgen ervoor dat de woningvoorraad aansluit op de nieuwe woonwensen. Een goede woonkwaliteit is de basis voor een leefbare samenleving.

2. Beschikbaarheid

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

3. Betaalbaarheid

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

4. Wonen met zorg

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

De bouw van 12 woningen in het plangebied past binnen deze beleidsdoelen. Er is sprake van kleinschalige woningbouw middels inbreiding in de kern Gieten, waarbij 8 levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Er bestaat een duidelijke behoefte aan deze woningen. Dit blijkt uit het door Companen<sup>2</sup> uitgevoerde 'Woningbehoefteonderzoek Gieten'. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Hoewel een woningbouwplan aan de Naweg de aanleiding voor het onderzoek vormde, kan uit dit onderzoek het volgende worden afgeleid.

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

In totaal is er in Gieten nog behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad met ongeveer 250 woningen in de periode tot 2030. Daarbinnen is er behoefte aan 30 tot 60 twee-onder-één-kapwoningen in de koopsector. De toevoeging van 12 twee-onder-één-kap koopwoningen in het plangebied past hier ruimschoots binnen.

*Woningbehoefte senioren*

De woningbehoefte in Gieten wordt volledig bepaald door de toename van het aantal huishoudens in de leeftijdsklassen 55-74 en 75 jaar en ouder. Zij vinden in de huidige voorraad onvoldoende geschikt aanbod. Het bouwplan komt hieraan tegemoet omdat 8 van de 12 woningen worden uitgevoerd als levensloopbestendige woning. De groep senioren neemt toe en ondanks de wil om lang(er) zelfstandig te blijven wonen, zullen er meer senioren op de markt komen die willen verhuizen naar een voor hen geschikte woning. Omdat zij vaak op latere leeftijd zullen verhuizen, zullen zij hogere eisen aan die woning

---

<sup>2</sup> Companen, 'Woningbehoefteonderzoek Gieten', 12 oktober 2017

stellen en aan de locatie van die woning. Hier hoort ook een beweging bij van kleine kernen naar de grote kernen, zoals Gieten. Die populariteit is al langer terug te zien onder woningzoekenden.

#### *Woningtype en locatie geschikt voor senioren*

De huidige woningvoorraad biedt onvoldoende ruimte om in te spelen op de woonwensen van ouderen. Er zijn te weinig specifiek voor senioren geschikte woningen. In het plangebied worden 8 van de 12 woningen gebouwd als levensloopbestendige woning, van het type twee-onder-één-kap. Deze woningen en de locatie passen bij uitstek bij de vraag en woonwensen van senioren. Het gaat om gelijkvloerse grondgebonden woningen waar de meeste senioren de voorkeur aan geven. De locatie is gelegen in Gieten nabij de voorzieningen.

#### **Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2013**

De Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2013 maakt deel uit van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid en het bestemmingsplan moeten dan ook niet los van elkaar worden gezien, in zekere zin zijn ze complementair. De bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan en het gebiedsgerichte welstandsbeleid bepalen samen de veranderbaarheid van de bebouwing in een bepaald gebied.

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

Het plangebied behoort in de welstandsnota tot het gebied historische kern esdorp. Het welstandsbeleid is hier gericht op behoud van het waardevolle bebouwingsbeeld en de ruimtelijke structuur. Verder is de versterking en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle opbouw van deze kernen een beleidspunt. 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.

De Welstandscommissie heeft zich positief uitgesproken over het bouwplan voor de 12 woningen in het plangebied. Zie ook paragraaf 4.1.



### 3. BESTAANDE SITUATIE

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

#### 3.1 De locatie in de omgeving

##### **Historie**

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

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



##### **Stedenbouwkundige structuur**

De planlocatie bevindt zich in de kern van Gieten direct nabij het punt waar de Stationsstraat overgaat in de Brink en de Asserstraat en Boddeveld aansluiten op de Stationsstraat-Brink. Aan de westzijde grenst de locatie aan de Stationsstraat en aan de noordzijde deels aan de Boddeveld. De Stationsstraat vormt een centrale historische noord-zuid as in de kern. De Boddeveld vormt samen met de Asserstraat een historische oost-westas. Het pad Hanebijtershoek, aan de oostzijde van de locatie, is mogelijk gerelateerd aan een voormalige waterloop.

De Stationsstraat en Boddeveld maken 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 deel uit van de oorspronkelijke structuur van Gieten (zie ook bijgaande figuren waar Gieten in 1812 en 1896 wordt getoond). 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. Deze dorpse bebouwing bestaat uit één of maximaal twee bouwlagen met kap. De individuele gebouwen kennen verschillende leeftijden en vormgeving. Dit is veelal het gevolg van de vervangende nieuwbouw in particulier opdrachtgeverschap die in de loop der jaren heeft plaatsgevonden. De Brink vormt het oudste onderdeel in deze structuur. Deze lag van oudsher centraal in de opzet van het esdorp Gieten.



Gieten in 1812, met ligging plangebied  
(De Franse kaarten van Drenthe, H.J. Versfelt en M. Schroor, Heveskes uitgevers)



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



De Stationsstraat behoort ter hoogte van het plangebied tot het noordelijk deel van het centrumgebied van Gieten. In de directe nabijheid van het plangebied is langs de Stationsstraat sprake van historische bebouwing met dicht op elkaar en op de weg staande individuele panden, een menging van verschillende functies en bebouwing in overwegend één en twee lagen met kap, georiënteerd op de Stationsstraat, verspringende gevellijnen en een grote diversiteit in architectuur.

De bebouwing langs de Boddeveld heeft een heel ander karakter en kenmerkt zich als latere uitbreidingswijken met seriematige woningbouw. De stedenbouwkundige structuur is ruimer van opzet. Er is sprake van relatief veel groen en ruime profielen. Opvallend daarin is het zorgcentrum Dekelhem, tegenover het plangebied. Ook hier overheerst het dorpse karakter. Het zorgcentrum heeft weliswaar een grotere bouwmassa, maar door de ruime afstand van de bebouwing tot de Boddeveld en de trapsgewijze opbouw van de bouwmassa, waarbij het laagste delen het dichtste bij de Boddeveld gelegen zijn, alsmede de groene setting, is ook hier sprake van een ruim en vriendelijk beeld.

### 3.2 Bestaande situatie plangebied

De percelen Stationsstraat 5, 7 en 9 zijn gesitueerd in de kern van Gieten, in het oude dorp. De percelen liggen ingeklemd tussen de Stationsstraat, Boddeveld, Hanebijtershoek en de percelen Stationsstraat 3 en 11. Op het perceel Stationsstraat 5 was autobedrijf Vliegghuis gevestigd, met een tankstation, wasstraat en tankshop. Op Stationsstraat 7 was Pizzeria da Nino gevestigd en op Stationsstraat 9 een winkel. Autobedrijf Vliegghuis is in 2011 verhuisd naar bedrijventerrein Bloemakkers, de pizzeria is in 2011 gesloten en de naastgelegen winkel was al eerder gesloten. In december 2019 zijn de panden die op de percelen aanwezig waren gesloopt. Sinds de verhuizing en sluitingen stonden de panden leeg en werden niet meer onderhouden. Deze waren daardoor behoorlijk in verval geraakt, waardoor het aanzien van dit deel van de Stationsstraat ernstig geschaad werd.



*Situatie aan de Stationsstraat toen het autobedrijf en pizzeria nog in bedrijf waren (bron: Google Streetview)*

De bebouwing in het plangebied bestond uit drie dicht op elkaar staande individuele panden die georiënteerd waren op de Stationsstraat. De kavels waren aan de zijde van de Stationsstraat smal, waardoor de bebouwing vanaf de straat langgerekt en diep was. De panden op Stationsstraat 7 en 9 stonden direct aan de straat en bestonden uit één bouwlaag met kap, met de nokrichting haaks op de straat. Deze twee panden waren kleinschalig van aard. Het pand op Stationsstraat 5 was veel grootschaliger. Dit als gevolg van de functie die het had: automobielbedrijf met tankstation. In de loop der jaren was de bebouwing steeds verder in de diepte uitgebreid, onder meer met een werkplaats en autowasstraat. Dit pand bevond zich niet direct aan de straat, maar lag enigszins terug, omdat voor het pand een tankstation aanwezig was, met daarboven een luifel. Overigens bevond zich achter het pand, aan de zijde van de Boddeveld, ook nog een aparte tankplaats voor LPG. Het pand Stationsstraat 5 bestond aan de straatzijde uit twee bouwlagen met kap, met een nokrichting parallel aan de straat. De daarachter gelegen bebouwing (werkplaats, wasstraat, e.d.) had een hoogte van één bouwlaag en was grotendeels plat afgedekt. In alle panden was een bovenwoning aanwezig. Het autobedrijf, pizzeria en winkel bevonden zich alleen op de begane grond.



*Situatie plangebied aan de Stationsstraat voor de sloop, gezien vanuit het noorden (bron: Google Streetview)*

Achter het pand Stationsstraat 5, aan de zijde van Boddeveld, was een forse oppervlakte aan terreinverharding aanwezig. Deze werd gebruikt voor ontsluiting van de werkplaats en wasstraat van het automobielbedrijf alsmede voor parkeren van personeel en bezoekers. Direct rond de panden op nummer 7 en 9 bevond zich ook enige erfverharding. Het pand op nummer 7 beschikte over een klein achtererf met een bijgebouw. Het achtererf van nummer 9 was veel groter en liep helemaal door tot aan de Hanebijtershoek. Op dit erf was tussen bosschages, langs de perceelsgrens met Stationsstraat 11, een schuurtje en een volledig ingestort en met klimop overwoekerd schuurtje aanwezig.

Op de percelen stonden allerlei bosschages en opgaande beplanting. Doordat de bebouwing en gronden al lange tijd niet meer gebruik waren, waren de percelen steeds dichter begroeid geraakt. Bij de sloop van de panden is dit groen verwijderd met uitzondering van enkele groenelementen die in de toekomstige situatie gehandhaafd blijven.



*Situatie plangebied aan de Stationsstraat voor de sloop, gezien vanuit het zuiden (bron: Google Streetview)*

De werkplaatsen en autowasstraat van het autobedrijf werden ontsloten vanaf het Boddeveld. De ontsluiting van het tankstation, pizzeria en winkelpand geschiedde vanaf de Stationsstraat. Het achtererf van het winkelpand was ook bereikbaar via de Hanebijtershoek. De Stationsstraat bestaat ter plaatse van het plangebied uit een smalle rijbaan met smalle fietssuggestiestroken aan beide zijden. Tevens is aan beide zijden een trottoir aanwezig. Op het trottoir zijn aan de overzijde van het plangebied en voor Stationsstraat 3 langparkeerplaatsen gesitueerd. Met verschillende kleuren bestrating is de ligging van de parkeerplaatsen, rijbaan en fietsstroken zichtbaar gemaakt. Over het algemeen heeft de Stationsstraat hier een stenig beeld. Er is alleen groen te vinden in enkele kleine voortuinen. De Boddeveld bestaat eveneens uit een smalle rijbaan met aan beide zijden fietssuggestiestroken. Aan de zijde van het plangebied is een trottoir aanwezig. Langs de Boddeveld is ter hoogte van het plangebied zowel sprake van haaks- als langsparkeren. De Boddeveld kenmerkt zich door de aanwezigheid van laanbomen aan weerszijden en groene grasbermen. Deze zorgen voor een groene uitstraling.

De Stationsstraat heeft een ontsluitende functie voor het centrum van Gieten en heeft tegelijkertijd samen met de Brink, Spekstoep en Gasselterweg een doorgaande verkeersfunctie in noordelijke en zuidelijke richting. De Boddeveld verbindt de daaraan liggende woongebieden met de Stationsstraat/het centrum en heeft ook een functie als invalsweg voor verkeer vanuit het oostelijk gelegen buitengebied. Zowel de Stationsstraat als de Boddeveld hebben een snelheid van maximaal 30 km/uur. De Hanebijtershoek betreft een smal halfverhard pad dat de Boddeveld met de Stationsstraat verbindt. Dit pad heeft vooral een functie voor bestemmingsverkeer voor de ontsluiting van met name achtererven en wordt gebruikt als wandelpad.





*Situatie aan de Boddeveld toen het autobedrijf nog in bedrijf was (bron: Google Streetview)*



*Situatie plangebied aan de Boddeveld voor de sloop (bron: Google Streetview)*

De directe omgeving van het plangebied karakteriseert zich als een gemengd gebied met een dorps karakter. Ten noorden van het plangebied bevindt zich detailhandel (Stationsstraat 3) en een zorgcentrum (Dekelhem). Westelijk van het plangebied, aan de overzijde van de Stationsstraat, zijn een gezondheidscentrum, restaurant, leegstaand winkelpand, woningen en makelaarskantoor gesitueerd. Direct ten zuiden van het plangebied zijn woningen aanwezig. Verder in zuidelijke richting, bevinden zich detailhandels-, dienstverlenende- en horecafuncties die deel uitmaken van het centrumgebied van Gieten, alsmede een agrarisch bedrijf. Ten oosten van het plangebied is een café gevestigd en verder oostelijk ligt de woonwijk Boddeveld.

## 4. PLANBESCHRIJVING

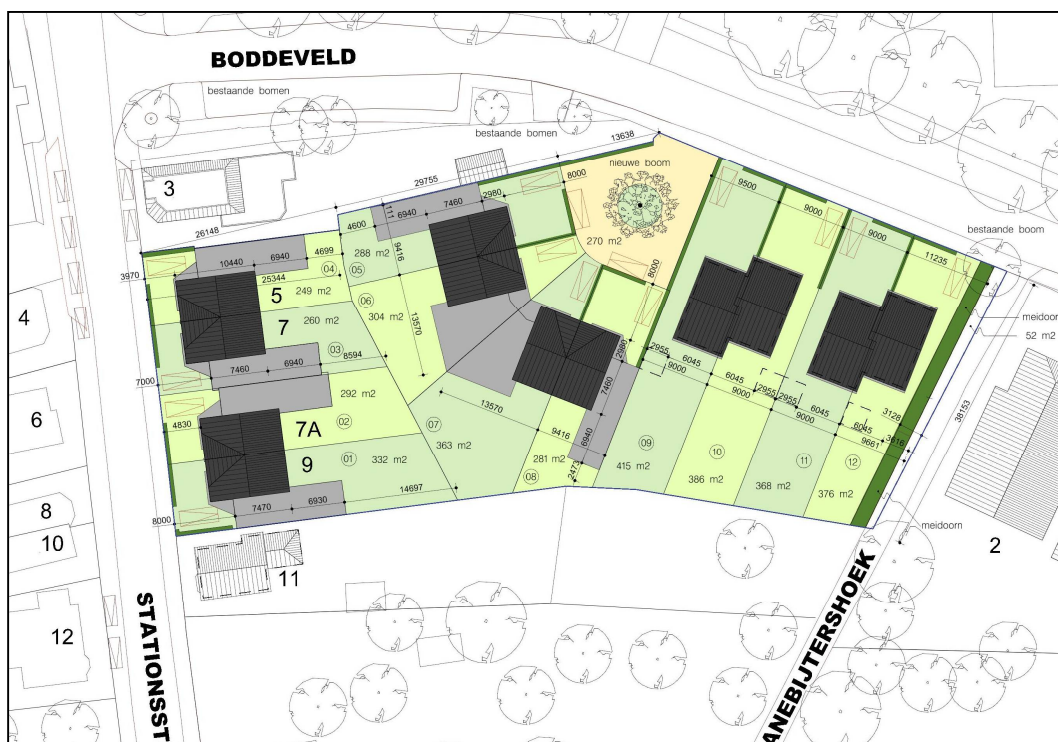
In dit hoofdstuk wordt de beoogde toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet.

### 4.1 Toekomstige situatie

WVG Ontwikkeling wil in het plangebied 12 koopwoningen realiseren. Acht levensloopbestendige woningen en 4 eengezinswoningen. De eerstgenoemde woningen beschikken over een slaap- en badkamer op de begane grond en zijn daarmee geschikt voor senioren.

#### **Bebouwing en inrichting**

Het bouwplan gaat uit van de realisatie van 12 woningen van het type twee-onder-één-kap. Aan de Stationsstraat komen 4 woningen (2 tweekappers) en aan de Boddeveld 8 woningen (4 tweekappers). De woningen aan de Boddeveld bestaan uit 4 levensloopbestendige woningen en 4 eengezinswoningen. Aan de Stationsstraat worden uitsluitend levensloopbestendige woningen gebouwd. De nieuwe woningen worden zorgvuldig ingebed in de bestaande ruimtelijke structuur, die ter plaatse gevormd wordt door de wegenstructuur en de aanwezige dorpsbebouwing. De wegenstructuur, bestaande uit de Stationsstraat, Boddeveld en Hanebijtershoek, blijft behouden. De 2 twee-onder-één-kapwoningen aan de Stationsstraat worden met de voorgevel parallel aan de straat gesitueerd, waarbij de voorgevels ten opzichte van elkaar enigszins verspringen en ook verspringen ten opzichte van de bestaande panden op Stationsstraat 3 en 11, aangezien de nieuwe woningen achter de rooilijn van deze panden worden gepositioneerd. De verspringing



Toekomstige situatie plangebied (bron: Oving Architecten)

zorgt ervoor dat er een losse bebouwingsstructuur ontstaat. Aan de Boddeveld worden de 4 eengezinswoningen parallel aan de weg gesitueerd. Deze woningen worden gebouwd als twee-onder-één-kappers, maar verspringen ten opzichte van elkaar, zodat het oogt als vrijstaande woningen die tegen elkaar geschoven zijn. De voorgevel van de meest oostelijke woning komt iets achter de voorgevelrooilijn van het boerderijpand op Boddeveld 2 te liggen. Het ruime straatprofiel van de Boddeveld blijft zo behouden. In westelijke richting wordt de afstand van de voorgevels tot de weg door de genoemde verspringing groter, waarmee ook de voortuinen en het straatbeeld ruimer worden. De 4 levensloopbestendige woningen die aan de Boddeveld worden gebouwd, komen aan een hofje te liggen. Deze woningen bevinden zich daardoor op veel grotere afstand van de weg dan de eengezinswoningen. De voorgevels van de woningen worden achter de oostgevel van het bestaande bijgebouw op het perceel Stationsstraat 3 gesitueerd. Gezien deze situering van de woningen en de aanleg van het hofje blijft hier sprake van een open plek, waarmee een ruim straat- en bebouwingsbeeld ontstaat.



*Impressie voorgevelaanzicht levensloopbestendige woningen (bron: Oving Architecten)*



*Impressie levensloopbestendige woningen Stationsstraat (bron: Oving Architecten)*



De levensloopbestendige woningen bestaan uit één bouwlaag met een (samengestelde) kap, een langskap met dwarskap in het midden. De eengezinswoningen krijgen twee bouwlagen met een kap, een langskap die eruit ziet als twee in elkaar grijpende kappen als gevolg van de verspringing van de woningen. Gezien de hoogten van de bestaande bebouwing in de directe omgeving van het plangebied en de afstand van de nieuwe woningen tot bestaande bebouwing, zijn deze hoogten ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar. Aan de Stationsstraat komen ter hoogte van het plangebied immers overwegend panden van één bouwlaag met een kap voor. Direct aan de weg is aan de Boddeveld twee bouwlagen met een kap ook passend gezien de hoogte van het boerderijpand op Boddeveld 2 en het gegeven dat de oostelijk daarvan gelegen woningen ook bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De schaal en bouwvorm van de nieuwe woningen voegen zich goed in de ruimtelijk stedenbouwkundige structuur. De verspringing in voorgevels en rooilijnen en de relatief compacte bouwmassa's zorgen voor een kleinschalige uitstraling en bebouwingsbeeld.



*Impressie voorgevelaanzicht eengezinswoningen (bron: Oving Architecten)*

De levensloopbestendige woningen krijgen niet alleen een andere uitstraling dan de eengezinswoningen door de hoogte, maar ook door de kleurstelling. De kleurstelling van de levensloopbestendige woningen is (donker)rood, waarbij accenten zijn aangebracht, een groot raam aan de voorzijde en gootbetimmeringen. De kleurstelling van de eengezinswoningen bestaat uit bruintinten (bruinrood en roodbruin). De uitstraling van de eengezinswoningen is moderner, maar wel geïnspireerd op kenmerkende, oudere gebouwen, waarbij in de gevel relatief veel raampartijen voorkomen.

De levensloopbestendige woningen worden op de begane grond voorzien van aanbouwen, die terugliggen ten opzichte van de voorgevel. Deze aanbouwen

bieden plaats voor een slaapkamer (aan de achterzijde) en badkamer op de begane grond en spelen daarmee een belangrijke rol voor de levensloopbestendigheid van de woningen. Ook is in de aanbouwen ruimte voor een bijkeuken en berging. De aanbouwen worden plat afgedekt en zijn niet hoger dan de begane grondlaag van de woningen.



*Impressie zijgevelaanzicht eengezinswoningen; de verspringing in de voorgevel is duidelijk zichtbaar (bron: Oving Architecten)*

In de voortuinen van de nieuwe woningen worden op de grens met het openbaar gebied (Stationsstraat, Boddeveld en het hofje aan de Boddeveld) hagen aangeplant. Zo ontstaat een groene afscheiding tussen privé- en openbaar terrein. Langs de Hanebijtershoek staat al een brede meidoornhaag. In de voortuinen worden op de zijdelingse perceelsgrens van de nieuwe woningen eveneens hagen aangelegd. De hagen leveren aan de Stationsstraat een belangrijke bijdrage aan de vergroening van het straatbeeld. De voortuinen kunnen dit met een groene inrichting verder versterken. Aan de Boddeveld wordt met de hagen de bestaande kenmerkende hagenstructuur voortgezet. Het hofje voor de levensloopbestendige woningen aan de Boddeveld wordt landschappelijk ingepast met een groene haag aan weerszijden. Tevens wordt in het midden van het hofje een groen perk aangelegd met daarin een beeldbepalende solitaire boom.

De Welstandscommissie heeft zich positief uitgesproken over het bouwplan. De commissie is van mening dat de bestaande bebouwing niet bijdraagt aan het ruimtelijk karakter met informeel gesitueerde bebouwing en gevarieerde nokrichtingen dat in het welstandsgebied historische kern esdorp wordt nagestreefd. De voorgestelde bebouwing voldoet daar wel aan. Door de wisselende voorgevellijn draagt het plan bij aan een kwaliteit die hoger is dan

in de bestaande situatie. Voorts stelt de commissie dat de voorgestelde vorm van bouwmassa en kapvorm goed aansluiten op de overige bebouwing in de Stationsstraat, waar ook samengestelde bouwmassa's en afwijkende kapvormen te zien zijn. Bouwmassa, kapvorm en architectuurstijl zijn goed op elkaar afgestemd. De commissie concludeert dat het plan van hoge architectonische kwaliteit is en op subtiële wijze wordt ingevoegd in de nabije omgeving.

### **Verkeer en parkeren**

De woningen aan de Stationsstraat worden ontsloten middels deze straat. De eengezinswoningen worden rechtstreeks op de Boddeveld ontsloten. Zowel de woningen aan de Stationsstraat als de eengezinswoningen krijgen daarvoor een eigen in- en uitrit. De ontsluiting van de levensloopbestendige woningen aan de Boddeveld geschiedt via het nieuwe hofje. Het hofje sluit op de Boddeveld aan ter plaatse van de huidige in- en uitrit naar het achterterrein van het voormalige autobedrijf.

Op grond van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', genereren koopwoningen van het type twee-onder-één-kap in het centrum in een niet stedelijk gebied (waartoe de kern Gieten moet worden gerekend) maximaal 8,0 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Hiermee zullen de 12 woningen in totaal circa 96 motorvoertuigbewegingen genereren. Deze zullen worden verdeeld over de Stationsstraat en Boddeveld. Voor de Stationsstraat komt dit neer op circa 32 motorvoertuigbewegingen (4 woningen) en voor de Boddeveld op circa 64 motorvoertuigbewegingen (8 woningen). Hiermee neemt het aantal verkeersbewegingen over de Stationsstraat en Boddeveld niet significant toe. Deze extra verkeersbewegingen kunnen dan ook adequaat worden afgewikkeld via deze wegen. De ontwikkeling van de woningen is daarmee vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar.

Op basis van de genoemde CROW-publicatie zal voor koopwoningen van het type twee-onder-één-kap in het centrum in een niet stedelijk gebied moeten worden voorzien in minimaal 1,3 parkeerplaatsen per woning. De woningen aan de Stationsstraat beschikken over 1 parkeerplaats op eigen terrein. De resterende parkeerbehoefte van deze woningen, 1,2 parkeerplaatsen (4\*0,3), kan worden opgevangen op de bestaande openbare parkeerplaatsen langs de Boddeveld. Hier is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Bij de eengezinswoningen aan de Boddeveld en 2 van de 4 levensloopbestendige woningen aan de Boddeveld is ruimte op eigen terrein aanwezig voor 2 parkeerplaatsen. De andere 2 levensloopbestendige woningen krijgen 1 parkeerplaats op eigen terrein. In het hofje is voldoende ruimte aanwezig om de resterende parkeerbehoefte van deze 2 woningen, 1 parkeerplaats (2\*0,3), op te vangen. Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de woningbouw.

## **4.2 Vertaling ontwikkeling naar bestemmingsplan**

De realisatie van de 12 woningen in het plangebied is vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

De gronden in het plangebied hebben de bestemmingen 'Wonen-1', 'Wonen-2' en 'Verkeer - Verblijf' gekregen.

De nieuwe woonpercelen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen - 1' of 'Wonen - 2'. 'Wonen - 1' is gebruikt voor de levensloopbestendige woningen en 'Wonen - 2' voor de eengezinswoningen. Dit vanwege het verschil in hoogte tussen de levensloopbestendige woningen en eengezinswoningen: respectievelijk één bouwlaag met kap en twee bouwlagen met kap. Binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' zijn woonhuizen mogelijk, met daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, tuinen en erven. Op de verbeelding zijn binnen de bestemmingen bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen van de nieuwe woningen kunnen worden opgericht. Per tweekapper komt dit neer op één bouwvlak. Hoofdgebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan. Het maximale aantal wooneenheden per bouwvlak is op de verbeelding aangeduid: 2. Hierdoor kunnen er in totaal maximaal 12 woningen binnen het plangebied worden gebouwd. In de regels zijn de maximale goot- en bouwhoogten van de woningen vastgelegd. Deze verschillen tussen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2', aangezien binnen 'Wonen - 1' woningen van één bouwlaag met kap mogelijk zijn en binnen 'Wonen - 2' woningen van twee bouwlagen met kap. In de regels zijn eveneens de maximale oppervlakte en hoogten van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen vastgelegd.

De gronden in het hofje voor de 4 nieuwe levensloopbestendige woningen aan de Boddeveld, waarover de ontsluiting van deze woningen is voorzien en enige beplanting zal worden aangelegd, hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijf' gekregen. Dit maakt de aanleg van het hofje met ontsluiting en groenvoorzieningen mogelijk.

## 5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

### 5.1 Water

#### 5.1.1 Normstelling en beleid

##### Rijksbeleid

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

##### Beleid waterschap

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

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

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

##### Gemeentelijk beleid

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

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

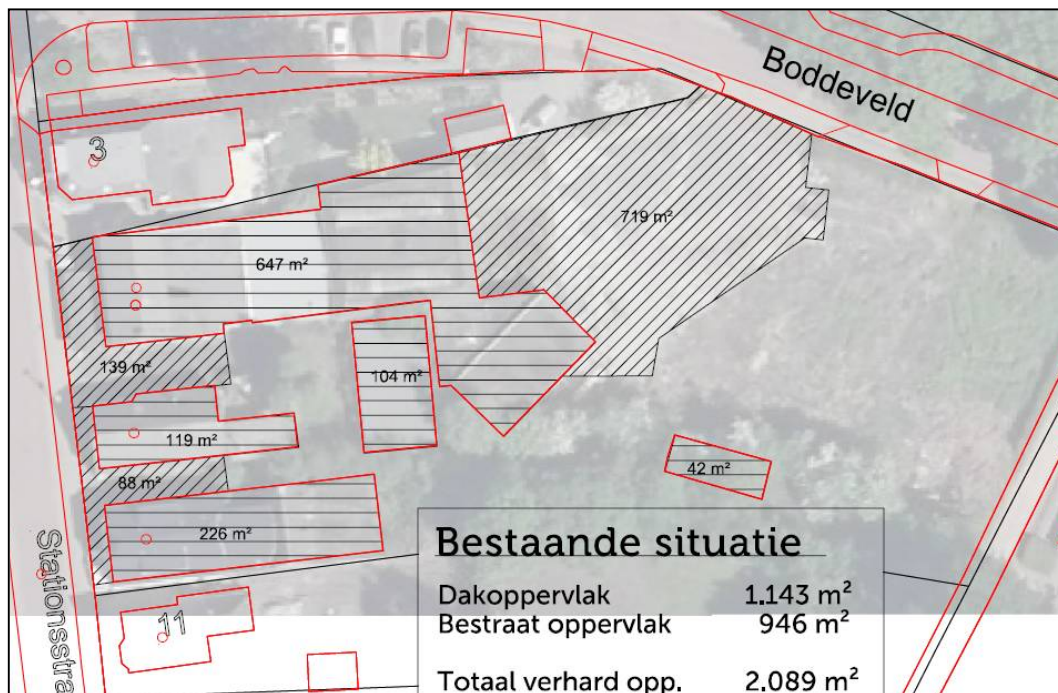
1. Inzicht in werking systeem vergroten.
2. Duurzaamheid vergroten.
3. Anticiperen op klimaatverandering.
4. Samenwerking met waterketenpartners versterken.

### 5.1.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

#### Huidig watersysteem

##### Bebouwing en verharding

In het plangebied was (tot de sloop in december 2019) verharding aanwezig in de vorm van bebouwing van het voormalige autobedrijf, pizzeria en winkel en terreinverharding (parkeren, ontsluiting, etc.). De situering en oppervlakte van de verharding is weergegeven in bijgaande figuur. In totaal was er circa 1.143 m<sup>2</sup> bebouwing en circa 946 m<sup>2</sup> terreinverharding aanwezig. De totale gezamenlijke oppervlakte aan verharding bedroeg daarmee circa 2.089 m<sup>2</sup>.



Verharding die aanwezig was tot de sloop (december 2019) (bron: WVG Ontwikkeling)

##### Bodemopbouw (globaal)

Blijkens bodemonderzoek (zie paragraaf 5.8) bestaat de bovenste laag van de bodem (0,00 – 2,00 m-mv) uit zand met plaatselijk humeuze bijmengingen. Daaronder (2,00 – 3,00 m-mv) is sterk zandige leem aanwezig.

##### Grondwater

De grondwaterstand ligt in het plangebied op ongeveer 1,0 – 1,5 m-mv. Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

##### Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn geen



waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied gesitueerd.

#### Riolering

In het plangebied en de directe omgeving is een gemengd rioleringsysteem aanwezig. De afvoer van het (huishoudelijk) afvalwater uit het voormalige autobedrijf, pizzeria en winkel gebeurde via dit systeem.

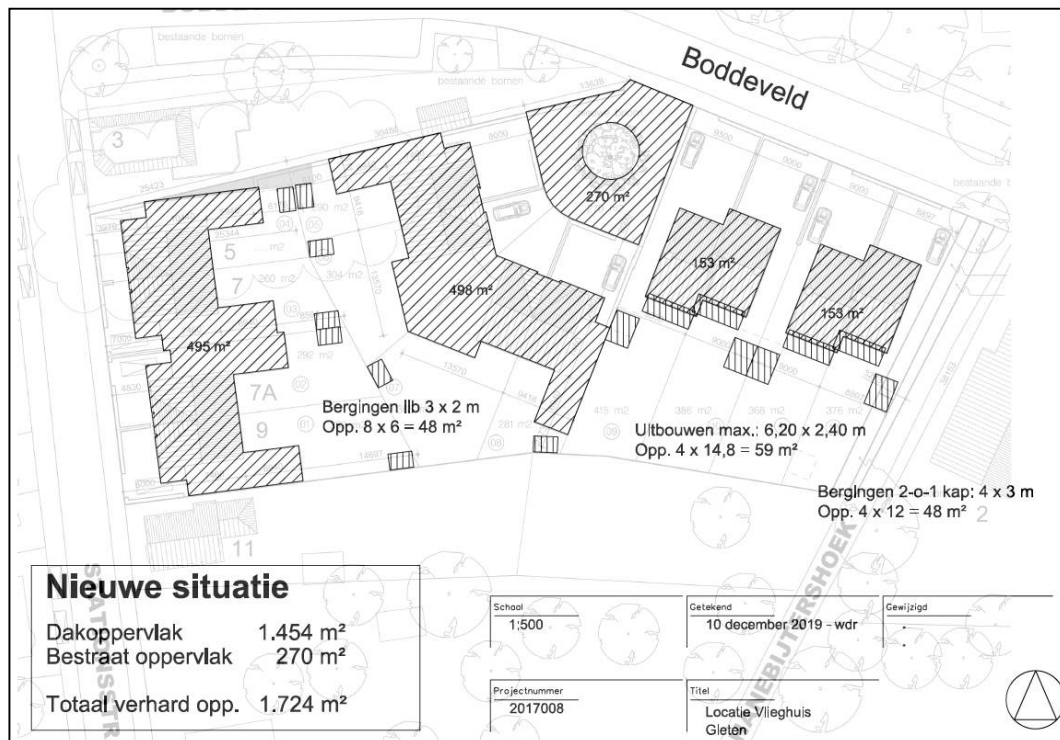
#### Toekomstig watersysteem

##### Keuze watersysteem en watercompensatie

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

Met de realisatie van de 12 woningen neemt de oppervlakte aan bebouwing in het plangebied toe ten opzichte van de situatie voor de sloop. In de nieuwe situatie bedraagt de oppervlakte aan bebouwing circa 1.454 m<sup>2</sup> (woningen + aan-, uit- en bijgebouwen). Voor de sloop was er circa 1.143 m<sup>2</sup> bebouwing aanwezig. Dit betekent dat de bebouwing per saldo circa 311 m<sup>2</sup> toeneemt.

Er zal ook terreinverharding worden aangelegd in de vorm van een pleintje aan de Boddeveld. De oppervlakte hiervan bedraagt circa 270 m<sup>2</sup>. Bij het voormalige autobedrijf, pizzeria en winkel was circa 946 m<sup>2</sup> terreinverharding aanwezig. Derhalve neemt de oppervlakte aan terreinverharding af met circa 676 m<sup>2</sup>.



Nieuwe verharding (bron: WVG Ontwikkeling)

Het voorgaande betekent dat de gezamenlijke oppervlakte verharding per saldo afneemt met circa 365 m<sup>2</sup> (311 m<sup>2</sup> - 676 m<sup>2</sup>) ten opzichte van de

situatie voor de sloop. 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 rioleringsstelsel dat in de omgeving aanwezig is. De woningen zullen daartoe worden aangesloten op dit stelsel. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

#### *Hemelwaterafvoer*

Het hemelwater dat op het daken van de nieuwe woningen en de terreinverharding neerkomt wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Het hemelwater zal, aangezien de verharding niet toeneemt (zie boven), op perceelsgrens gescheiden worden aangeboden. Vanaf daar zal het worden afgevoerd via het bestaande gemengde rioleringsstelsel dat in de omgeving aanwezig is. Omdat de verharding niet toeneemt, zal dit stelsel niet zwaarder belast worden dan voor de sloop het geval was. Doordat het hemelwater op de perceelsgrens gescheiden wordt aangeboden, kan, indien in de toekomst in de omgeving een gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd, de hemelwaterafvoer hier gemakkelijk op worden aangesloten.

#### *Waterkering*

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

#### *Wateroverlast en verdroging*

Omdat de verharding niet toeneemt, wordt wateroverlast en verdroging voorkomen. Wateroverlast bij de nieuwe woningen kan worden voorkomen door een bouwpeil te hanteren dat minimaal 20 cm hoger dan de as van de straat ligt.

#### *Waterkwaliteit*

Het hemelwater dat neerkomt op de nieuwe woningen dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloegbare 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 wateradvies heeft afgegeven in de vorm van een standaard waterparagraaf<sup>3</sup>. Deze standaard waterparagraaf is opgenomen als bijlage. Het waterschap heeft daarin aangegeven dat het voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets niet noodzakelijk is het waterschap daarbij te betrekken, als er rekening gehouden wordt met de opmerkingen in de standaard waterparagraaf tijdens de verdere uitwerking van het plan. Dit zal dan ook gedaan worden.

---

<sup>3</sup> Waterschap Hunze en Aa's, 'Standaard waterparagraaf – wateradvies', 22-1-2020

## 5.2 Archeologie en cultuurhistorie

### 5.2.1 Normstelling en beleid

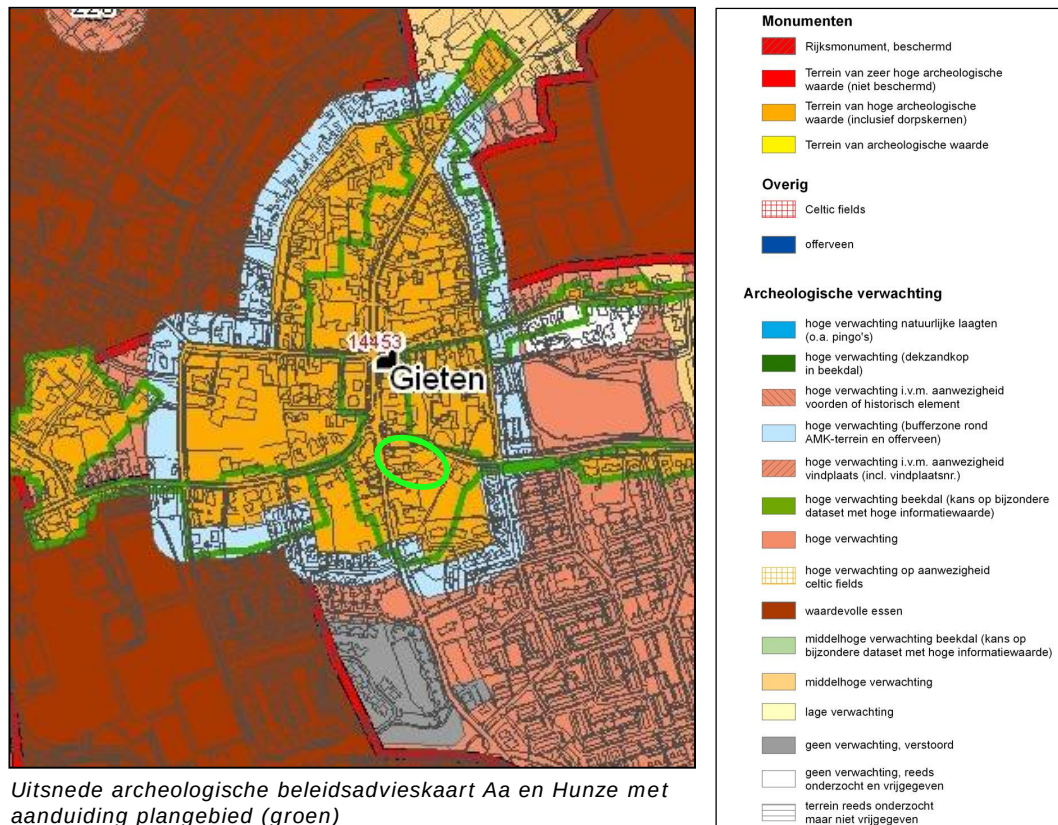
#### Monumentenwet

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

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

#### Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 25 januari 2012 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze de *Archeologische beleidsadvieskaart* vastgesteld. Blijkens deze kaart is het plangebied aangeduid als terrein van hoge archeologische waarde. In deze gebieden geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek voor bodemingrepen die geen grotere oppervlakte beslaan dan 80 m<sup>2</sup>.



### 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 is aangemerkt als terrein van hoge archeologische waarde, is er bij bodemingrepen die groter zijn dan 80 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek benodigd. De oppervlakte van de bodemingrepen ten behoeve van de bouw van de 12 nieuwe woningen, bedragen meer dan 80 m<sup>2</sup>. De Steekproef heeft al in 2010 een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd<sup>4</sup>. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Het plangebied aan de Stationsstraat 5, 7 en 9 ligt op de Hondsrug in de kern van het middeleeuwse esdorp Gieten. In dit gebied is bewoning sinds het paleolithicum mogelijk geweest. In de omgeving van het plangebied zijn archeologische sporen en vondsten aangetroffen uit alle perioden.

Op historische kaarten van de omgeving is te zien dat in het plangebied aan het begin van de negentiende eeuw twee gebouwen aanwezig waren. Pas na het einde van de negentiende eeuw is het terrein volgebouwd geraakt, waarbij de meeste bebouwing uit de late twintigste eeuw dateert.

In lijn met de vooraf opgestelde archeologische verwachting is de kwaliteit van de bodem in het plangebied slecht. Van eventuele podzolering of cultuurdekken is door de diepe verstoring niets meer waargenomen. Dat betekent dat prehistorische sporen hoogstwaarschijnlijk niet meer intact zullen zijn. Van middeleeuwse en latere sporen zijn alleen de diepere delen mogelijk nog intact. In het plangebied zijn geen archeologische indicatoren waargenomen. Aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische grondsporen zijn in het plangebied niet aangetroffen. Op grond van het uitgevoerde onderzoek wordt daarom geadviseerd in het plangebied geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren.

Indien bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of archeologische vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de provinciaal archeoloog en bij de gemeente Aa en Hunze.

#### Conclusie

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

---

<sup>4</sup> De Steekproef, 'Gieten, Stationsstraat 5, 7 en 9 (Gemeente Aa en Hunze, Dr.) – Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek', augustus 2010.

### Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Aa en Hunze blijkt dat het plangebied geen deel uitmaakt van een beschermd stads- en/of dorpsgebied. Ook bevinden zich in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten. Het pand op het naastgelegen perceel Stationsstraat 3, is op de kaart aangemerkt als karakteristiek gebouw met een hoge waarde. Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt voorts dat het plangebied gelegen is aan een infrastructureel lijnelement met een zeer hoge cultuurhistorische waarde, de Stationsstraat, en een lijnelement met een hoge cultuurhistorische waarde, de Boddeveld. Verder ligt het plangebied binnen een stedenbouwkundig ensemble met een zeer hoge waarde, het gebied 'Gieten, dorpskern, Brink'. Over dit gebied vermeldt de waardenkaart het volgende:

*“Ensemble van historische woonhuizen (villa's en herenhuizen), enkele boerderijen, de dorpskerk en enkele andere artefacten in het kerngebied van het oude esdorp. Er is sprake van een bebouwing met een opvallende en gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen en typen en materiaalgebruik, ingebed in een bijzondere en kenmerkende historische nederzittingsstructuur. Het ensemble wordt tevens gekenmerkt door een bijzondere en gave groenstructuur. Landmarks in het ensemble zijn de dorpskerk aan de Brink en de korenmolen De Hazewind.”*

De cultuurhistorische waarden van stedenbouwkundige ensemble 'Gieten, dorpskern, Brink', de infrastructurele lijnelementen Stationsstraat en Boddeveld en het pand Stationsstraat 3, zullen door de realisatie van de 12 woningen in het plangebied niet worden aangetast, maar worden versterkt. Vervallen panden maken plaats voor passende nieuwbouw, die zich qua schaal en korrelgrootte goed voegt in de bestaande stedenbouwkundige structuur en de dorpse omgeving. De bestaande wegenstructuur blijft intact en er gaan geen belangrijke groenstructuren verloren. De ruimtelijke kwaliteit wordt aanzienlijk verhoogd, er ontstaat een aantrekkelijker verblijfsklimaat in de straten en de cultuurhistorische waarden van het stedenbouwkundig ensemble, de lijnelementen en het pand op Stationsstraat 3 zullen beter tot hun recht komen.

### *Conclusie*

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

## **5.3 Ecologie**

### **5.3.1 Normstelling en beleid**

#### Gebiedsbescherming

##### *Natura 2000*

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden

zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

#### *Natuurnetwerk Nederland*

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

#### Soortenbescherming

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

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

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

### **5.3.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

#### Gebiedsbescherming

Eco Reest heeft een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd voor de ontwikkelingen in het plangebied<sup>5</sup>. De onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Hieruit blijkt het volgende.

#### *Natura 2000*

Het plangebied ligt ten oosten van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het Drentse Aa-gebied. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt circa 3,5 tot 4 kilometer. Gelet op de afstand tot het gebied, de aard van het tussenliggende gebied (provinciale wegen, agrarisch terrein en bebouwing), de kernopgave van het gebied en de aard van de geplande ingreep (de bouw van twaalf woningen in een bestaande kern) wordt er geen

---

<sup>5</sup> Eco Reest, 'Quickscan Wet natuurbescherming ter plaatse van: Stationsweg 5 t/m 9 te Gieten', 9 januari 2019



verslechtering, significante verstoring of anderszins significante gevolgen verwacht op het Drentse Aa-gebied. Nader onderzoek in het kader van de gebiedsbescherming binnen de Wet natuurbescherming is niet nodig.

#### *Natuurnetwerk Nederland*

In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van een gebied uit het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De dichtstbijzijnde delen van het NNN zijn gesitueerd buiten de bebouwde kom van Gieten. Gelet op de afstand tussen het plangebied en de delen van het NNN en de aard van het tussenliggende gebied (bebouwde kom Gieten), wordt geen aantasting verwacht van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Daar er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN is verder onderzoek naar invloeden op het NNN niet van toepassing.

#### *Stikstofdepositie*

Ten behoeve van het plan is door Eco Reest<sup>6</sup> een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Het briefrapport met de uitgangspunten en berekeningsresultaten is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit de berekeningen blijkt dat als gevolg van het plan, zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase, geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ( $<0,00$  mol/ha/jr). Het bestemmingsplan heeft daarmee geen negatief effect als gevolg van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Voor realisatie van het plan geldt voor het aspect stikstof geen vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

#### *Conclusie gebiedsbescherming*

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

#### Soortenbescherming

##### *Quickscan*

Door Eco Reest is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd voor de ontwikkelingen in het plangebied<sup>7</sup>. Dit is gebeurd voor de sloop (december 2019) van de panden die in het plangebied aanwezig waren. Het rapport met de onderzoeksresultaten is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Hieruit blijkt het volgende.

##### ➔ Vogels

In de bebouwing langs de Stationsstraat zijn in de dakconstructies potentiële nestlocaties aanwezig van de jaarrond beschermde vogelsoorten huismus en gierzwaluw. Daarnaast is een potentiële nestlocatie van een huiszwaluw aangetroffen tegen de gevel van de Stationsstraat 7. Het uitvoeren van nader onderzoek naar huismussen en gierzwaluwen is noodzakelijk in het kader van de voorgenomen plannen. Tijdens de uitvoer van deze onderzoeken kan tevens de aan- of afwezigheid van de huiszwaluw binnen het plangebied worden vastgesteld.

---

<sup>6</sup> Eco Reest, 'Berekening stikstofdepositie herontwikkeling Vliegghuislocatie t.p.v. Stationsstraat 5-9 te Gieten', 18 november 2019

<sup>7</sup> Eco Reest, 'Quickscan Wet natuurbescherming ter plaatse van: Stationsweg 5 t/m 9 te Gieten', 9 januari 2019

Opgemerkt wordt dat het voorkomen van vogelnesten in het groen rond de bebouwing op voorhand niet zijn uit te sluiten. Alle in gebruik zijnde nesten zijn beschermd. Indien geen werkzaamheden plaatsvinden in de bosschages binnen het broedseizoen (globaal 1 maart t/m 1 september), of wanneer de werkzaamheden starten voor het broedseizoen en doorlopen tot in het broedseizoen wordt er geen overtreding van de Wet natuurbescherming verwacht wat betreft nestlocaties voor vogels in het groen rond de bebouwing. Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen starten moet voorafgaand hieraan de locatie worden vrijgegeven door een ervaren ecooloog. Indien bij de controle nesten van vogels, of in aanbouw zijnde nesten worden aangetroffen moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is.

➔ **Steenmarter**

De panden langs de Stationsstraat zijn toegankelijk en geschikt als potentiële verblijfplaats voor steenmarters. Nader onderzoek naar steenmarters in de panden langs de Stationsstraat is noodzakelijk in het kader van de voorgenomen plannen.

➔ **Vleermuizen**

In de panden langs de Stationsstraat is in de dakconstructie en mogelijk de spouwmuren sprake van potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen. Nader onderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk in het kader van de voorgenomen plannen.

➔ **Overige te verwachten soorten**

De overige te verwachten diersoorten zijn aangemerkt als vrijgestelde soorten waarvoor in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, onderhoud aan infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt. Dit houdt in dat in het kader van de Wet natuurbescherming geen ontheffing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden. Daarnaast worden populaties van bovengenoemde soorten niet in gevaar gebracht. Het zal voornamelijk gaan om verstoring van individuen.

*Nader onderzoek vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen*

Eco Reest heeft voor de sloop (december 2019) van de panden die in het plangebied aanwezig waren nader onderzoek verricht naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen<sup>8</sup>. De rapportage met de resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Hieruit blijkt het volgende.

➔ **Vleermuizen**

Uit de veldbezoeken voor het vleermuisonderzoek komt naar voren dat er een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis voorkomt binnen het plangebied. In de paartijd is een baltsende gewone dwergvleermuis aangetroffen die binding heeft met het plangebied.

Bij de voorgenomen sloopwerkzaamheden worden verblijfplaatsen aangetast. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming ten aanzien van gewone

---

<sup>8</sup> Eco Reest, 'Nader onderzoek vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen ter plaatse van: Stationsstraat 5-9 te Gieten', 30 september 2019

dwergvleermuis is daarom nodig. Hiervoor dienen alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd te worden.

➔ **Huismussen**

Uit het mussenonderzoek is gebleken dat er diverse broedgevallen van huismussen aanwezig zijn. Het gaat om drie nestplaatsen van huismus ter plaatse van Stationsstraat 5 te Gieten. De nestplaatsen bevinden zich onder de eerste rij dakpannen van de woning. De locatie vormt geen essentieel foerageergebied.

Het nest van de huismus is aangemerkt als jaarrond beschermd middels de Wet natuurbescherming. Dit houdt in dat het verboden is nestplaatsen te verwijderen, ook buiten het broedseizoen. Het uitvoeren van de werkzaamheden leidt tot verlies van drie jaarrond beschermde nestplaatsen van de huismus. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Hiervoor dienen alternatieve nestplaatsen gerealiseerd te worden.

➔ **Gierzwaluwen**

Tijdens drie veldbezoeken zijn acht tot tien foeragerende gierzwaluwen waargenomen die rond zonsondergang laag rond woningblokken in de buurt scheerden. Ter plaatse zijn echter geen in- en uitvliegende gierzwaluwen waargenomen. Hieruit wordt geconcludeerd dat er geen nesten in de bebouwing aanwezig zijn.

➔ **Overige soorten**

Er is een nestlocatie aangetroffen van de spreeuw. Nesten van spreeuw zijn tijdens het broedseizoen beschermd. Dit houdt in dat deze nesten in het broedseizoen niet mogen worden aangetast.

Er is tevens een verblijfplaats van de steenmarter waargenomen. De verblijfplaats bevindt zich aan de Stationsstraat 5 en 9.

➔ **Vervolg**

Uit het voorgaande blijkt dat er bij het uitvoeren van de werkzaamheden verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en steenmarter en nestplaatsen van huismussen worden aangetast. Hierom is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Binnen de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk voor deze soorten alternatieve voorzieningen aan te bieden. 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 de realisatie van alternatieve verblijfplaatsen voor huismus, gewone dwergvleermuis en steenmarter. Op 29 oktober 2019 heeft de provincie de ontheffing verleend. Vervolgens zijn de vereiste mitigerende maatregelen getroffen, waarna de panden die in het plangebied aanwezig waren gesloopt zijn.

#### *Conclusie soortenbescherming*

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

### **5.4 Milieuzonering**

#### **5.4.1 Normstelling en beleid**

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

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

#### **5.4.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

Het plangebied is gelegen in het centrum van Gieten. Dit is een gebied waar in de bestaande situatie een sterke mate van functiemenging aanwezig is: detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen en wonen komen naast elkaar voor. Vanwege deze functiemenging kan het gebied worden aangemerkt als een gemengd gebied. Om die reden wordt bij het bepalen van de milieuzonering voor het plangebied uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied', waardoor de richtafstanden met één afstandsstep kunnen worden verlaagd.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 12 woningen mogelijk. Wonen betreft een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het plangebied komen functies als detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca voor. In de onderstaande tabel zijn deze bedrijven weergegeven, met de bijbehorende categorie en richtafstand in gemengd gebied op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

| Naam                                       | Adres                                    | Categorie | Richtafstand<br>gemengd gebied |
|--------------------------------------------|------------------------------------------|-----------|--------------------------------|
| Zorgcentrum Dekelhem                       | Boddeveld 1                              | 2         | 10                             |
| Café Veninga                               | Boddeveld 2                              | 1         | 0                              |
| Gezondheidscentrum<br>Oostermoerse Vaart   | Brink 1                                  | 1         | 0                              |
| Jimm's Restaurant                          | Stationsstraat 2                         | 1         | 0                              |
| Primera Klingenberg                        | Stationsstraat 3                         | 1         | 0                              |
| Detailhandel                               | Stationsstraat 4                         | 1         | 0                              |
| Makelaar Meertens                          | Stationsstraat 12                        | 1         | 0                              |
| Diverse detailhandel en<br>dienstverlening | Stationsstraat 11b, 13a,<br>13b, 13c, 15 | 1         | 0                              |
| Akkerbouwbedrijf                           | Stationsstraat 14                        | 2         | 10                             |

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

De woningbouw in het plangebied wordt op een grotere afstand gerealiseerd dan de richtafstanden die vermeld zijn in de bovenstaande tabel. Derhalve wordt aan de richtafstanden voldaan en zijn er geen belemmeringen voor de woningbouw.

Omdat wonen een milieugevoelige functie is, kan deze functie bedrijven in de omgeving hinderen bij de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten. Hierbij is van belang of er reeds bestaande woningen op kortere of gelijke afstand aanwezig zijn, waarmee de bedrijven rekening moeten houden. De bestaande woningen zijn in dat geval namelijk maatgevend voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten. Immers, ter plaatse van deze bestaande woningen dient het bedrijf dan al te voldoen aan de van toepassing zijnde milieuregels in het kader van de Wet milieubeheer (Activiteitenbesluit). Nieuwe woningen op grotere of gelijke afstand leveren dan sowieso geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering. Ten aanzien van de situatie in het plangebied, dient hierbij ook in acht te worden genomen dat er ook woningen in het plangebied aanwezig waren: de bovenwoningen op Stationsstraat 5, 7 en 9.

Voor Makelaar Meertens, het akkerbouwbedrijf en de diverse detailhandel en dienstverlening aan Stationsstraat 11b-15 geldt dat zij reeds rekening moeten houden met de bestaande woning Stationsstraat 11 die op kortere afstand gelegen is. Het gezondheidscentrum Oostermoerse Vaart dient al rekening te houden met de op kortere afstand gelegen bestaande bovenwoning Stationsstraat 3. Voor Zorgcentrum Dekelhem geldt dat thans al rekening gehouden moet worden met de bestaande (bedrijfs)woning in Café Veninga. De dichtstbijzijnde nieuwe woning wordt op gelijke afstand gesitueerd als deze bestaande woning. Jimm's Restaurant, Primera Klingenberg en de detailhandelsvestiging op Stationsstraat 4, hadden rekening te houden met de voormalige bovenwoning op Stationsstraat 5. De dichtstbijzijnde nieuwe woning wordt op gelijke afstand gesitueerd. Bovendien dient Jimm's Restaurant ook al rekening te houden met tegenover gelegen bestaande bovenwoning op Stationsstraat 3. Voor Café Veninga geldt dat er geen bestaande woningen op kortere of gelijke afstand aanwezig zijn dan de nieuwe woningen.

Gezien het voorgaande geldt voor alle bedrijven, uitgezonderd Café Veninga, dat er reeds bestaande woningen aanwezig zijn of waren op gelijke of kortere afstand. Vanwege deze maatgevende woningen worden de bedrijven niet

gehinderd in hun bedrijfsvoering en vormen geen belemmering voor de woningbouw.

#### Akoestisch onderzoek

Om te bezien of Café Veninga wordt gehinderd in zijn bedrijfsvoering door de komst van de nieuwe woningen en in dat opzicht een belemmering zou kunnen vormen voor de woningbouw, is door Noorman<sup>9</sup> een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het aspect geluid vormt voor de bedrijfsvoering van het café namelijk het maatgevende aspect. Hoewel uit het bovenstaande blijkt dat de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor Jimm's Restaurant, is in het akoestisch onderzoek tevens de geluidbelasting van het restaurant op de nieuwe woningen onderzocht. In het onderzoek is voor het café en het restaurant getoetst aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer en is het akoestisch woon- en leefklimaat beoordeeld aan de hand van de richt- en grenswaarden voor gemengd gebied uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De rapportage van het akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Hieronder worden de resultaten van het onderzoek besproken.

#### Café Veninga

##### *Toetsing Activiteitenbesluit milieubeheer*

##### ➔ Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Ter plaatse van de dichtstbijzijnde nieuwe woning bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau vanwege Café Veninga, exclusief stemgeluid, ten hoogste:

- 48 dB(A) in de dagperiode,
- 48 dB(A) in de avondperiode, en
- 47 dB(A) in de nachtperiode.

Dit is in de avondperiode 3 dB en in de nachtperiode 7 dB hoger dan op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer is toegestaan.

##### ➔ Maximale geluidniveaus

Maximale geluidniveaus worden veroorzaakt door het komen en gaan van bezoekers. Deze zijn op grond van artikel 2.18 van het Activiteitenbesluit uitgezonderd van beoordeling.

##### *Beoordeling akoestisch woon- en leefklimaat*

##### ➔ Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Ter plaatse van de dichtstbijzijnde nieuwe woning bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau vanwege Café Veninga, inclusief stemgeluid, ten hoogste:

- 49 dB(A) in de dagperiode,
- 50 dB(A) in de avondperiode, en
- 47 dB(A) in de nachtperiode.

De VNG-grenswaarde voor een gemengde omgeving, van respectievelijk 55, 50 en 45 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode, wordt hiermee met 2 dB

---

<sup>9</sup> Noorman, 'Akoestisch onderzoek herontwikkeling Vliegheuislocatie Gieten – Geluidbelasting horecabedrijven', 8 juli 2019



overschreden in de nachtperiode. De etmaalwaarde bedraagt ten hoogste 58 dB(A). Deze overschrijdt de VNG-grenswaarde voor een gemengde omgeving van 55 dB(A) met 3 dB(A).

#### ➔ Maximale geluidniveaus

Ter plaatse van de nieuwe woningen kan het maximale geluidsniveau vanwege stemgeluid van het terras van Café Veninga in de dag-, avond- en nachtperiode voldoen aan de richtwaarden van respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A) uit de VNG-brochure.

Vanwege het dichtklappen van autoportieren wordt in de nachtperiode de richtwaarde van 60 dB(A) mogelijk overschreden. De grenswaarde van 60 dB(A) wordt niet overschreden, omdat bij toetsing aan de grenswaarde het dichtklappen van portieren volgens de VNG-brochure uitgezonderd mag worden van beoordeling, aangezien het hier maximale geluidniveaus betreft die annex zijn aan het aankomend en vertrekkend bedrijfsverkeer.

#### *Indirecte hinder*

Het geluidniveau vanwege indirecte hinder door inrichtingsgebonden verkeer van Café Veninga over de Hanebijtershoek bedraagt ten hoogste 53 dB(A). Hiermee wordt de richtwaarde van 50 dB(A) uit de VNG-brochure beperkt overschreden. Aan de VNG-grenswaarde van 65 dB(A) wordt voldaan. De overschrijding van de richtwaarde wordt aanvaardbaar geacht. Voor de woningen geldt dat de gevelgeluidwering ingevolge het Bouwbesluit 2012 ten minste 20 dB(A) bedraagt. Het binnenniveau bedraagt dan ten hoogste 33 dB(A). Hiermee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### *Conclusie Café Veninga*

De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus vanwege Café Veninga voldoen ter plaatse van de dichtstbijzijnde nieuwe woningen niet aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. De woningbouw vormt zonder maatregelen om de geluidbelasting te beperken een belemmering voor de bedrijfsvoering van het café. Ook worden de VNG-grenswaarden in de nachtperiode enigszins overschreden.

#### *Maatregelen Café Veninga*

Om de geluidbelasting van Café Veninga op de nieuwe woningen voldoende te beperken dient de geluidemissie via de entree aan de westzijde met minimaal 15 dB te worden gereduceerd. Tevens dient de geluidsemissie via de ramen in de westgevel met minimaal 9 dB te worden gereduceerd.

De geluidemissie via de entree kan met ten minste 15 dB worden gedempt door een (tocht)portaal aan te brengen. De geluidemissie van de ramen kan worden gereduceerd door het enkelglas te vervangen door geluidwerende beglazing. Tevens dienen de in de kozijnen opgenomen ventilatieroosters te worden verwijderd en/of dichtgezet. Voor de toe- en afvoer van ventilatielucht dient aanvullend een stille mechanische ventilatieunit aan te worden gebracht waarbij de lucht geluidgedempt wordt toe- en afgevoerd via de zuid- en/of oostgevel. Deze maatregelen zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 10 van de rapportage van het akoestisch onderzoek dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat na het treffen van deze maatregelen, het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, exclusief stemgeluid, bij de nieuwe woningen voldoet aan de in het Activiteitenbesluit milieubeheer gegeven grenswaarden van respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Wanneer stemgeluid in de beoordeling wordt betrokken bedraagt de geluid-belasting na het treffen van de maatregelen bij de nieuwe woningen ten hoogste respectievelijk 45, 47 en 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Hiermee wordt in de dag- en nachtperiode voldaan aan de VNG-richtwaarden voor een gemengde omgeving van respectievelijk 50 en 40 dB(A). In de avondperiode wordt de richtwaarde van 45 dB(A) beperkt (2 dB(A)) overschreden. Aan de VNG-grenswaarde voor een gemengde omgeving van 50 dB(A) in de avondperiode wordt voldaan. De etmaalwaarde bedraagt na het treffen van maatregelen ten hoogste 52 dB(A). De VNG-richtwaarde van 50 dB(A) wordt daarmee met 2 dB(A) overschreden. Aan de VNG-grenswaarde van 55 dB(A) wordt voldaan.

De overschrijding van de richtwaarden (in de avondperiode en etmaalwaarde) wordt aanvaardbaar geacht. De overschrijding bedraagt slechts 2 dB(A) en is daarmee beperkt. Het treffen van verdere geluidwerende maatregelen in de vorm van bijvoorbeeld een geluidscherm of geluidwal is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. De realisatie van de woningbouw is bovendien van groot belang voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het centrum van Gieten. Hiermee wordt immers een passende nieuwe invulling gegeven aan een voormalige (milieuhinderlijke) bedrijfslocatie, die door jarenlange leegstand en verpaupering als 'rotte kies' van het centrumgebied werd beschouwd. Voor de woningen geldt dat de gevelgeluidwering ingevolge het Bouwbesluit 2012 ten minste 20 dB(A) bedraagt. Het binnenniveau bedraagt dan ten hoogste 27 dB(A) in de avondperiode en 32 dB(A) etmaalwaarde. Dit is lager dan de maximaal toelaatbare waarden van 30 dB(A) en 35 dB(A) voor respectievelijk de avondperiode en etmaalwaarde. Derhalve is er sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

Concluderend kan worden gesteld dat indien de bovengenoemde geluidbeperkende maatregelen getroffen worden, de woningbouw geen belemmeringen oplevert voor de bedrijfsvoering van Café Veninga. Tevens is er dan sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Voor de uitvoering van de benodigde geluidbeperkende maatregelen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Deze houdt in dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van de dichtstbijzijnde nieuwe woningen pas verleend kan worden als de geluidbeperkende maatregelen gerealiseerd zijn. Hiermee is de uitvoering van de maatregelen gewaarborgd.

#### Jimm's Restaurant

##### *Toetsing Activiteitenbesluit milieubeheer*

##### ➔ Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van Jimm's Restaurant bedraagt, exclusief stemgeluid, op de dichtstbijzijnde nieuwe woning ten hoogste 48

dB(A) in de dagperiode, 43 dB(A) in de avondperiode en 38 dB(A) in de nachtperiode. Dit is lager dan op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer is toegestaan.

➔ **Maximale geluidniveaus**

Behoudens eventueel stemgeluid, zijn er vanwege Jimm's Restaurant geen relevante maximale geluidniveaus te verwachten. Aan de normstelling van 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode wordt ter plaatse van de nieuwe woningen voldaan.

*Beoordeling akoestisch woon- en leefklimaat*

➔ **Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus**

Het equivalente geluidniveau vanwege stemgeluid van het terras van Jimm's Restaurant bedraagt ten hoogste 36 dB(A) in de dagperiode en 37 dB(A) in de avondperiode. De gecumuleerde geluidbelasting (stemgeluid + muziekgeluid) bedraagt ten hoogste:

- 48 dB(A) in de dagperiode;
- 44 dB(A) in de avondperiode;
- 38 dB(A) in de nachtperiode.

Aan de VNG-richtwaarden voor een gemengde omgeving wordt voldaan.

➔ **Maximale geluidniveaus**

Het te maximale geluidniveau vanwege stemgeluid op het terras van Jimm's Restaurant bedraagt in zowel de dag- als avondperiode ten hoogste 52 dB(A) bij de nieuwe woningen. In de nachtperiode is het terras naar verwachting niet in gebruik. Aan de VNG-richtwaarden voor een gemengde omgeving wordt voldaan.

*Indirecte hinder*

Jimm's Restaurant beschikt niet over een eigen parkeerterrein. Bezoekers parkeren binnen de bebouwde kom op de daartoe bestemde parkeerplekken. Indirecte geluidhinder als gevolg van bedrijfsverkeer rijdend over de openbare weg naar en van de inrichting is niet aan de orde.

*Conclusie Jimm's Restaurant*

De nieuwe woningen leveren geen belemmeringen op voor de bedrijfsvoering van Jimm's Restaurant. De geluidbelasting is niet hoger dan de VNG-richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor een gemengde omgeving. Er is daarmee sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het plan, mits er geluidsbeperkende maatregelen worden getroffen voor de geluidbelasting van Café Veninga. De uitvoering van deze maatregelen is gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels.

## **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 gezonde 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 gezonde bedrijventerreinen of spoorwegen.

### **5.5.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

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

Alle nabij het plangebied gelegen wegen, waaronder de Stationsstraat en Boddeveld, zijn ter hoogte van het plangebied ingericht als 30 km/uur-wegen, waardoor deze geen geluidzone hebben en niet onder de werking van de Wgh vallen. Een akoestische toetsing naar de geluidsbelasting van deze wegen is derhalve niet nodig. Naar verwachting is in het plangebied sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat met betrekking tot wegverkeerslawaaï.

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

## **5.6 Luchtkwaliteit**

### **5.6.1 Normstelling en beleid**

Titel 5.2. van de Wet milieubeheer bevat normen op het gebied van de luchtkwaliteit. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) van belang. De grenswaarde van PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> bedraagt 40 µg/<sup>3</sup>. De grenswaarde van PM<sub>2,5</sub> ligt op 25 µg/<sup>3</sup>. De wet is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of;
- een project “niet in betekende 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 of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Dit komt overeen met  $1,2 \text{ microgram}/\text{m}^3$  voor zowel  $\text{PM}_{10}$  als  $\text{NO}_2$ .

Als de 3% grens voor  $\text{PM}_{10}$  of  $\text{NO}_2$  niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

#### Besluit gevoelige bestemmingen

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

#### **5.6.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 12 woningen mogelijk. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

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

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

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

## 5.7 Externe veiligheid

### 5.7.1 Normstelling en beleid

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

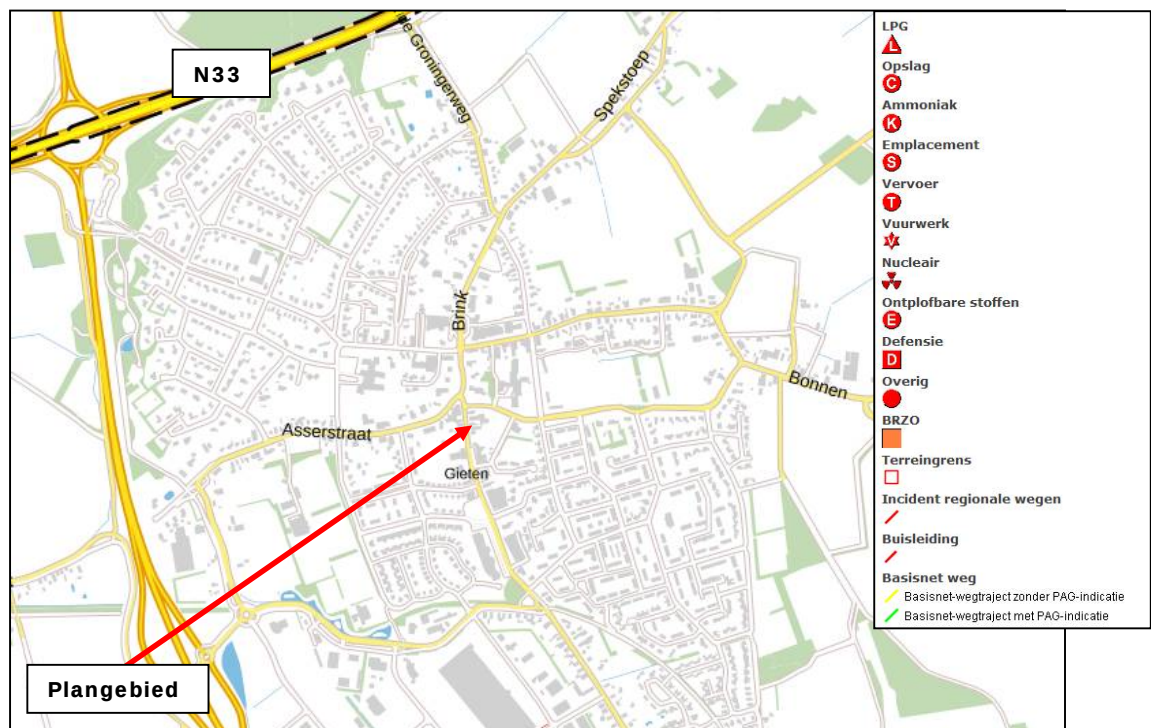
#### Wettelijk kader

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

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

### 5.7.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

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



Uitsnede risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

#### Risicovolle inrichtingen

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

#### Transportroutes gevaarlijke stoffen

In of direct nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Op circa 950 meter ten noorden van het plangebied ligt de N33. Deze weg behoort tot het Basisnet weg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt buiten de PR-contour (20 meter), 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

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

### **5.8 Bodem**

#### **5.8.1 Normstelling en beleid**

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

#### **5.8.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

##### Actualiserend bodemonderzoek

Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied heeft MUG Ingenieursbureau<sup>10</sup> een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De rapportage van het onderzoek is als bijlage opgenomen bij de toelichting. Uit het onderzoek komen de volgende conclusies naar voren.

De locatie kan als asbestonverdacht worden aangemerkt. Ter plaatse van het pompeiland is een matige verontreiniging met minerale olie aanwezig. De bodem ter plaatse van alle overige verdachte deellocaties en overig terrein is maximaal licht verontreinigd. Het grondwater ter plaatse van alle verdachte deellocaties en overig terrein is maximaal licht verontreinigd.

---

<sup>10</sup> MUG Ingenieursbureau, 'Actualiserend bodemonderzoek ter plaatse van Stationsstraat 5, 7 en 9 te Gieten', 26 augustus 2019



De aangetroffen gehalten in de grond en concentraties in het grondwater geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek. De aangetroffen matige verontreiniging met minerale olie ter plaatse van het pompeiland bevestigt de hypothese dat na de in het verleden uitgevoerde sanering van het voormalige tankstation (pompeiland) een restverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten is achtergebleven. Het toenmalige geval van ernstige bodemverontreiniging is hiermee, formeel gezien, niet geheel gesaneerd. De matige verontreiniging met minerale olie dient alsnog gesaneerd te worden. De overige resultaten (bodem) vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het terrein.

De asfaltverharding, die gelegen is op het achterterrein, is voor een deel teerhoudend (PAK gehalte >75 mg/kg ds). Het is technisch niet haalbaar (vanwege het kleine oppervlak 500 m<sup>2</sup> en de gemiddelde laagdikte van 5 cm) om de teerhoudende asfaltlagen separaat te verwijderen. De gehele verharding met asfalt (circa 25 m<sup>3</sup>) wordt op basis hiervan als teerhoudend beschouwd. Het teerhoudende asfalt dient te worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

#### Aanvullende boring

Om de omvang van de matige verontreiniging met minerale olie in kaart brengen is door MUG Ingenieursbureau een aanvullende boring verricht. Deze boring (boring 30) is gesitueerd naast de bebouwing en perceelgrens. Ter plaatse is in de grond een matige olie water reactie waargenomen. De grond is licht verontreinigd met minerale olie. De documenten van deze boring (kaart, boorprofiel en kwaliteitsbeoordeling) zijn als aparte bijlage toegevoegd aan de toelichting<sup>11</sup>.

Voor ontwikkeling van de woningbouw dient de matige verontreiniging met minerale olie gesaneerd te worden. Hiervoor dient een saneringsplan c.q. BUS-melding ter goedkeuring ingediend te worden bij het bevoegd gezag, de provincie Drenthe. MUG Ingenieursbureau heeft de BUS-melding op 8 oktober 2019 bij de provincie ingediend. De verontreiniging is direct na de sloop van de panden gesaneerd. Gedeputeerde Staten van Drenthe hebben op 21 juli 2020 ingestemd met het op 15 mei 2020 ontvangen evaluatieverslag BUS-sanering.

#### Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor het plan, mits de matige verontreiniging met minerale olie wordt gesaneerd.

## **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

---

<sup>11</sup> Documenten boring 30 - MUG Ingenieursbureau

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 bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 12 nieuwe woningen binnen een plangebied met een oppervlakte van circa 0,42 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 Woningbouw locatie Vlieghuis Gieten'<sup>12</sup>. 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.

---

<sup>12</sup> mRO bv, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Woningbouw locatie Vlieghuis Gieten', januari 2020

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

## **6. JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.1 Algemeen**

#### **6.1.1 Inleiding**

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

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

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

#### **6.1.2 Digitaliseringsvereisten**

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

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

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

## **6.2 Opbouw regels en verbeelding**

### **6.2.1 Regels**

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

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

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

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

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

### **6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)**

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

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

### **6.3 Artikelgewijze toelichting**

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

#### **Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten**

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

#### **Artikel 3 Verkeer - Verblijf**

De gronden in het hofje voor de 4 levensloopbestendige nieuwe woningen aan de Boddeveld, waarover de 4 woningen worden ontsloten en waarop enige beplanting is voorzien, hebben de bestemming 'Verkeer – Verblijf' gekregen. Deze bestemming maakt de aanleg van de ontsluiting en beplanting mogelijk. Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijf' zijn namelijk onder meer wegen met een functie voor intern verkeer en groenvoorzieningen toegestaan.

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

#### **Artikel 4 Wonen - 1**

De 8 geplande levensloopbestendige woningen in het plangebied bestaan uit één bouwlaag met een kap. De bestemmingssystematiek van het 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 8 nieuwe levensloopbestendige woningen 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 8 nieuwe levensloopbestendige woningen 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 het bouwvlak mogen worden gebouwd. In dit geval per bouwvlak 2, waardoor er in totaal binnen de bestemming 'Wonen – 1' maximaal 8 woningen kunnen worden gebouwd. De aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden', die eveneens op de verbeelding is opgenomen, maakt het mogelijk dat er twee woningen aaneen mogen worden gebouwd. De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4 meter en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter. 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 75 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 5      Wonen - 2**

De 4 eengezinswoningen die in het plangebied worden ontwikkeld, bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De bestemmingssystematiek van het aangrenzende bestemmingsplan 'Gieten' gaat er vanuit dat woningen van twee bouwlagen met kap de bestemming 'Wonen - 2' krijgen. Daarom is aan de woonpercelen van de 4 nieuwe eengezinswoningen aan de Boddeveld 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 bouw van de 4 nieuwe eengezinswoningen 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 4, '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.

#### Voorwaardelijke verplichting

In de regels van de bestemming 'Wonen - 2' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de uitvoering van geluidbeperkende maatregelen om de geluidbelasting van Café Veninga op de nieuwe woningen te reduceren. Zie ook paragraaf 4.5.2. Op grond van deze voorwaardelijke verplichting kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woningen pas verleend worden als de geluidbeperkende maatregelen gerealiseerd zijn. Hiermee is de uitvoering van de maatregelen gewaarborgd. Zo wordt voorkomen dat Café Veninga belemmerd wordt in zijn bedrijfsvoering en wordt tevens een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen zeker gesteld.



#### **Artikel 6     Anti-dubbeltelregel**

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

#### **Artikel 7     Algemene bouwregels**

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

#### **Artikel 8     Algemene gebruiksregels**

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

#### **Artikel 9     Algemene afwijkingsregels**

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

#### **Artikel 10    Overige regels**

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

#### **Artikel 11    Overgangsrecht**

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

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier

verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

**Artikel 12 Slotregel**

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

## 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van 12 woningen op de percelen Stationsstraat 5, 7 en 9 te Gieten mogelijk. De gemeente Aa en Hunze heeft met de initiatiefnemer van het plan, WVG Ontwikkeling, een anterieure overeenkomst afgesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over de ontwikkelingen in het plangebied, waaronder het kostenverhaal en planschade. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft een initiatief van WVG Ontwikkeling. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen voor rekening van deze ontwikkelaar. Vanwege een tekort in de grondexploitatie heeft WVG bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Aa en Hunze een subsidieaanvraag ingediend, inclusief een verklaring de minimissteun (ontvangen op 28 augustus 2018). Het college heeft op 3 oktober 2018 besloten aan WVG Ontwikkeling een incidentele subsidie toe te kennen ter hoogte van €188.961,-. Dit nadat het daadwerkelijke tekort in de grondexploitatie door een onafhankelijke deskundige partij was vastgesteld. Met instemming van Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe is hiervoor (een deel van) het restant van de in 2012 voor het Centrumplan Gieten verleende ISV-subsidie ingezet. Verder zijn er voor de gemeente Aa en Hunze geen kosten aan de ontwikkeling verbonden.

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

## **8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Informatiebijeenkomsten**

#### Informatieavond 26 maart 2019

De initiatiefnemer van de bouw van de 12 woningen in het plangebied, WVG Ontwikkeling, heeft op 26 maart 2019 een informatieavond voor omwonenden georganiseerd in Jimm's restaurant. Hierbij waren ook vertegenwoordigers van het Overlegplatform Centrum Gieten en van de gemeente Aa en Hunze aanwezig. Tijdens deze avond is het bouwplan gepresenteerd en het verdere planproces toegelicht. Tevens is gesproken over asbestverwijdering en sloop, de planning en zijn gestelde vragen beantwoord. Verschillende aanwezigen gaven complimenten voor de ontwerpen. Het Overlegplatform heeft na de bijeenkomst, per e-mail van 3 april 2019, een schriftelijke reactie op het plan gegeven. Hierin geeft het platform aan dat de plannen er goed uitzien, het een mooie ontwikkeling en aanwinst voor Gieten is en pleit zij ervoor om de ontwikkelingen in gang te houden.

#### Informatieavond 14 november 2019

Op 14 november 2019 heeft WVG Ontwikkeling in Café Veninga een informatieavond voor omwonenden georganiseerd over de sloop van de panden in het plangebied en de benodigde asbestsanering. Hierbij was ook de uitvoerder van het sloopbedrijf aanwezig. Tijdens de avond is uitleg gegeven over de werkwijze bij de sloop en sanering en de bijbehorende planning. Ook konden hierover vragen worden gesteld. Daarnaast is kort de stand van zaken toegelicht met betrekking tot de ontwerpen van de nieuwe woningen en het bestemmingsplan.

### **8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro**

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

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

Het waterschap kan instemmen met uitwerking van het voorontwerp bestemmingsplan. De waterhuishoudkundige consequenties van het plan, de adviezen uit het wateradvies en de maatregelen die genomen zullen worden om nadelige effecten van het plan weg te nemen zijn in het plan voldoende beschreven en vastgelegd.

#### ***Reactie gemeente***

*De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.*

### **8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 mei 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Er is één

zienswijze ontvangen. De zienswijze is samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in een aparte 'Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Woningbouw Locatie Vlieghuis Gieten', welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijze wordt derhalve verwezen naar deze nota.