

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

Vaart 7, 9 en 11 Gasselternijveen

GEMEENTE AA EN HUNZE

Opdrachtnummer : 60.43
IDnr. : NL.IMRO.1680.GNVVAART7911-VB01
Datum : april 2024
Versie : v4
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 11 april 2024

INHOUD van de TOELICHTING

1.	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	HET PLANGEBIED.....	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	AARD VAN HET BESTEMMINGSPLAN	8
1.5	LEESWIJZER	8
2.	BELEIDSKADER	9
2.1	RIJKSBELEID.....	9
2.2	PROVINCIAAL BELEID	11
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
3.	BESTAANDE SITUATIE	21
3.1	DE LOCATIE IN DE OMGEVING	21
3.2	BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	23
4.	PLANBESCHRIJVING	28
4.1	TOEKOMSTIGE SITUATIE	28
4.2	VERTALING ONTWIKKELING NAAR BESTEMMINGSPLAN	33
5.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	35
5.1	WATER	35
5.2	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	39
5.3	ECOLOGIE.....	42
5.4	MILIEUZONERING	49
5.5	GELUID.....	51
5.6	LUCHTKWALITEIT	55
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	56
5.8	BODEM	58
5.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	59
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	61
6.1	ALGEMEEN	61
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	62
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	63
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	68
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	69
8.1	BEWONERSAVOND	69
8.2	INSPRAAK	69
8.3	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	69
8.4	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	70

Bijlagen bij toelichting:

1. Ecogroen, 'Natuurtoets Vaart 7-11, Gasselternijveen – Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en -beleid', 21 december 2023;
2. Alcedo, 'Planlocatie aan de Vaart 3-11 te Gasselternijveen – Geluidsonderzoek Nieuwetijdscafé 13', 4 april 2023;
3. Alcedo, 'Planlocatie aan de Vaart 3-11 te Gasselternijveen – Geluidsonderzoek wegverkeer', 31 maart 2023;
4. Sigma Geo- & Milieutechniek, 'Verkennd milieukundig bodemonderzoek volgens NEN 5740+ A1 Vaart nr. 3 t/m 11 te Gasselternijveen', 31 juli 2023;
5. mRO, 'Notitie Stikstofdepositieonderzoek Vaart 7, 9 en 11, Gasselternijveen', 7 december 2023
6. mRO, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Vaart 7, 9 en 11 Gasselternijveen', 8 december 2023

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Vaart 11 te Gasselternijveen staat het gemeentehuis van de voormalige gemeente Gasselte. Het pand is aangewezen als rijksmonument. Naast het voormalige gemeentehuis bevindt zich op het perceel Vaart 7 een woning. Dit betreft een karakteristiek pand. Tussen het voormalige gemeentehuis en deze woning staat het gebouw Vaart 9. Dit gebouw, ook wel tussenbouw of verbindend gebouw genoemd, verbindt het voormalige gemeentehuis en de woning met elkaar.

De gemeente Aa en Hunze zet in op het versterken van de woonomgeving in Gasselternijveen en wil daarvoor het perceel Vaart 11 met het voormalige gemeentehuis transformeren naar woningbouw. Beoogd wordt om maximaal 7 levensloopbestendige woningen te realiseren, 2 in het voormalige gemeentehuis en 5 middels nieuwbouw achter het pand. Het verbindende gebouw tussen Vaart 7 en 11 zal worden verwijderd. Daardoor komen het rijksmonument en de woning vrij te staan en zal de uitstraling sterk verbeteren. Aan de oostzijde van het karakteristieke pand op Vaart 7 zal op de plaats van het verbindende gebouw een kleinschalige nieuwe uitbouw worden gerealiseerd.

De transformatie van het perceel Vaart 11 naar woningbouw past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Gasselternijveen Dorp'. Om de transformatie planologisch-juridisch mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

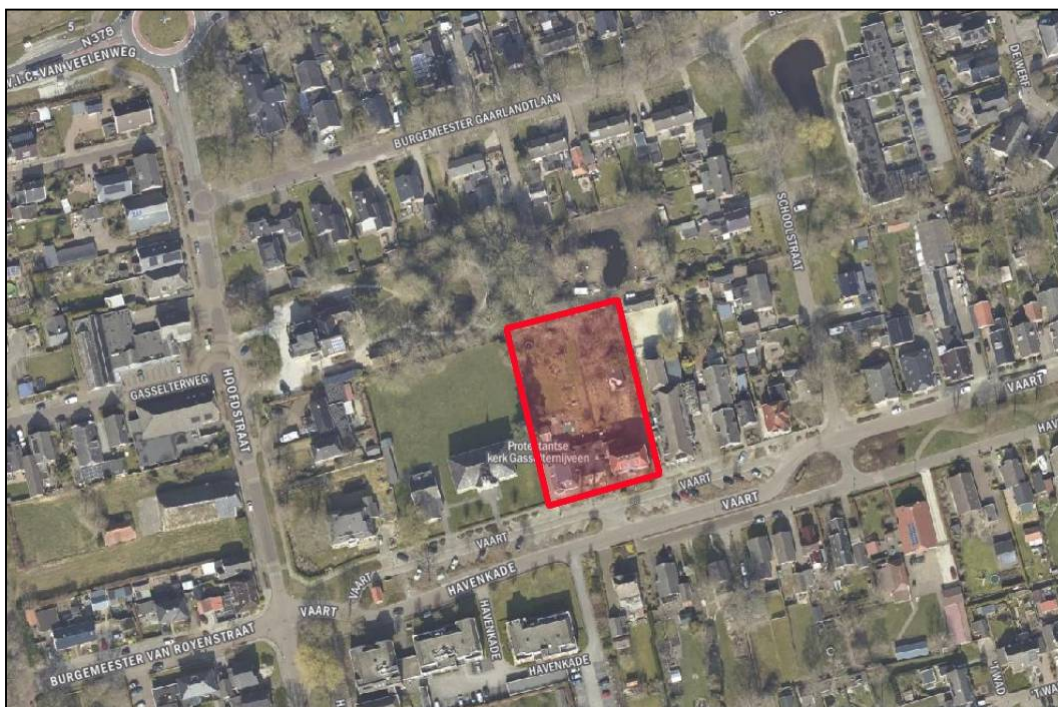
1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in de kern Gasselternijveen en bestaat uit het woonperceel Vaart 7 en het perceel van het voormalige gemeentehuis, Vaart 11. Dit betreft de gronden kadastraal bekend gemeente Gasselte, sectie C, nummers 7446, 7447, 7495, 7496 en 7497. Het plangebied ligt ten oosten van de Hoofdstraat, tussen de Burgemeester Gaarlandtlaan, Schoolstraat en Vaart. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.230 m².

De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de kadastrale grenzen. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de weg de Vaart. Het perceel Vaart 13, waar een zadelmakerij en café gevestigd zijn, vormt de oostgrens. De westgrens wordt bepaald door het perceel van de kerk en de leerkamer, Vaart 3 en 5. Een perceel met opgaand groen en een waterpartij en een deel van het perceel Hoofdstraat 48 begrenzen het plangebied aan de noordzijde. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuren weergegeven.



Ligging plangebied (rood omlijnd) binnen de kern Gasselternijveen (bron: PDOK)



Ligging en begrenzing plangebied (rood omlijnd) (bron: PDOK)

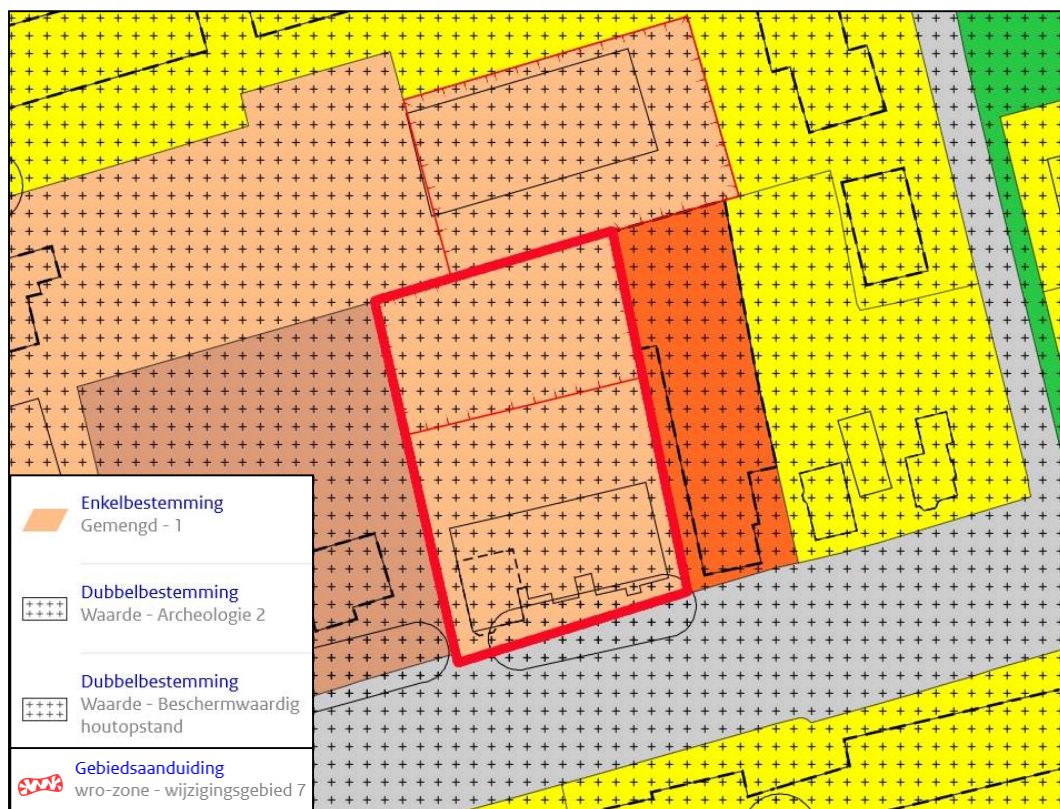
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Gasselternijveen Dorp' dat op 16 maart 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit plan heeft het plangebied de bestemming 'Gemengd-1', met een bouwvlak. Het pand Vaart 7

heeft de aanduiding 'karakteristiek'. Het noordelijk deel van het plangebied is voorzien van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 7'.

Gronden met de bestemming 'Gemengd-1' zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van detailhandel (met uitzondering van supermarkten), dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, sociaal-culturele doeleinden, sociaal-medische doeleinden en woningen, met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen en paden en water. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' wordt de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm nagestreefd.

Gebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Gasselternijveen Dorp' met aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 7' geldt een wijzigingsbevoegdheid. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan ter plaatse van deze aanduiding te wijzigen om nieuwe bouwvlakken aan te brengen voor woningbouw, indien dat noodzakelijk is om restauratie (het in oude glorie herstellen) van het hoofdgebouw/rijksmonument haalbaar te maken. Deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast als aan een aantal voorwaarden voldaan wordt. Zo mag het aantal woningen niet meer dan 4 bedragen en dient er een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing te worden gerealiseerd, waarbij aangesloten wordt op de ruimtelijke structuur en de kwaliteiten van de omgeving.

Verder heeft het plangebied in het bestemmingsplan 'Gasselternijveen Dorp' de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde - Beschermwaardig Houtopstand'.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' biedt bescherming aan te verwachten archeologische waarden. Deze bestemming bestrijkt het hele plangebied. De dubbelbestemming 'Waarde – Beschermwaardig Houtopstand' biedt bescherming aan boombeplanting die karakteristiek en kenmerkend is voor Gasselternijveen.

De transformatie van het perceel Vaart 11 met het voormalige gemeentehuis naar woningbouw is op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk, onder meer omdat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal (nul in dit geval) en de beoogde nieuwbouw achter het pand deels buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd. De wijzigingsbevoegdheid die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen maakt de transformatie evenmin mogelijk. Deze wijzigingsbevoegdheid geldt immers alleen op het noordelijk deel van het plangebied en niet ter plaatse van het voormalige gemeentehuis zelf, waardoor de realisatie van woningen in het bestaande pand of in nieuwbouw daarachter niet kan met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien om de transformatie 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 stedenbouwkundige uitgangspunten voor de transformatie van het perceel met het voormalige gemeentehuis. 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

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

Relatie met het plangebied

Voor de ontwikkelingen in het plangebied, de transformatie van het perceel Vaart 11 met een voormalig gemeentehuis met een rijksmonumentale status naar maximaal 7 nieuwe levensloopbestendige woningen, zijn de nationale belangen *'Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de*

woonbehoeften' en 'Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang' relevant. De transformatie van het perceel Vaart 11 sluit aan op deze nationale belangen. Hierbij wordt een nieuwe functie gegeven aan een rijksmonument, zodat behoud en versterking van cultureel erfgoed wordt gecombineerd met de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Hiermee wordt nadrukkelijk ingespeeld op de maatschappelijke opgave om inwoners van het dorp gezond oud te laten worden in de eigen woning/woonomgeving.

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het onderhavige plangebied. Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling - de realisatie van maximaal 7 woningen waarmee tevens een nieuwe invulling wordt gegeven aan een pand met een rijksmonumentale status - zijn er geen andere relevante nationale belangen. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de NOVI.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van de bovengenoemde gebieden. Derhalve is de ontwikkeling die door het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen is in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet

worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Met het bestemmingsplan wordt de transformatie van het perceel Vaart 11 met een voormalig gemeentehuis naar maximaal 7 woningen mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2017: 1724). De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.

Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe woningen in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.3.2.

2.1.4 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

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2022

De Omgevingsvisie Drenthe 2022 is een strategische visie van de provincie Drenthe voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie vormt hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe richting 2030, met hier en daar een doorkijk naar de periode daarna. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het fysiek ruimtelijk domein. De Omgevingsvisie 2022 is een geactualiseerde versie van de Omgevingsvisie 2018. Provinciale staten van Drenthe hebben de Omgevingsvisie Drenthe 2022 op 28 september 2022 vastgesteld.

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.

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

Ambities en provinciaal belang ruimtelijke kwaliteit

Kernkwaliteiten

De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Het provinciaal belang is het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn landschap, natuur, cultuurhistorie, archeologie, aardkundig erfgoed en rust (stilte en duisternis). 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 kaarten 'kernkwaliteit archeologie' of 'kernkwaliteit cultuurhistorie'. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied van de kern Gasselternijveen en is opgenomen op de kaart 'kernkwaliteit cultuurhistorie'. Het onderdeel cultuurhistorie vormt voor het plangebied derhalve een belangrijk aandachtsgebied. Op de kernkwaliteiten in relatie tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied wordt nader ingegaan in paragraaf 2.2.2 'Provinciale omgevingsverordening'.

Zorgvuldig Ruimtegebruik

De provincie wil zuinig en zorgvuldig omgaan met de ruimte. Veel ingrepen in de ruimte hebben gevolgen voor de langere termijn en beperken ontwikkelingsmogelijkheden in de toekomst. Het zorgvuldig gebruiken van de ruimte is daarom van provinciaal belang. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. Gemeenten dienen bij nieuwbouwplannen de Ladder voor duurzame verstedelijking te hanteren. De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

De voorgenomen transformatie van het perceel Vaart 11 met het voormalige gemeentehuis naar woningbouw past binnen het provinciaal beleid voor zorgvuldig ruimtegebruik. Er worden woningen in bestaand stedelijk gebied van de kern Gasselternijveen gerealiseerd waarbij tegelijkertijd een nieuwe invulling wordt gegeven aan een leegstaand pand. De ruimtelijke kwaliteit wordt hiermee verhoogd. Niet alleen omdat de gebruiks- en toekomstwaarde van het cultuurhistorisch waardevolle pand toeneemt, maar ook omdat de ruimtelijke uitstraling verbetert door de sloop van het verbindende gebouw. De woningbouw sluit qua aard en schaal aan op het dorpse karakter van de omgeving. Het bestaande pand wordt immers niet verhoogd en de nieuwbouw achter het pand sluit qua hoogte aan op de bebouwing in de omgeving. De ruimtelijke hoofdstructuur, die bepaald wordt door de wegenstructuur en het bebouwingspatroon met individuele vrijstaande panden, blijft intact en wordt versterkt. Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking in relatie tot de ontwikkeling in het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 2.1.1.

Ambities en provinciaal belang robuuste systemen

Robuuste systemen en multifunctionele gebieden

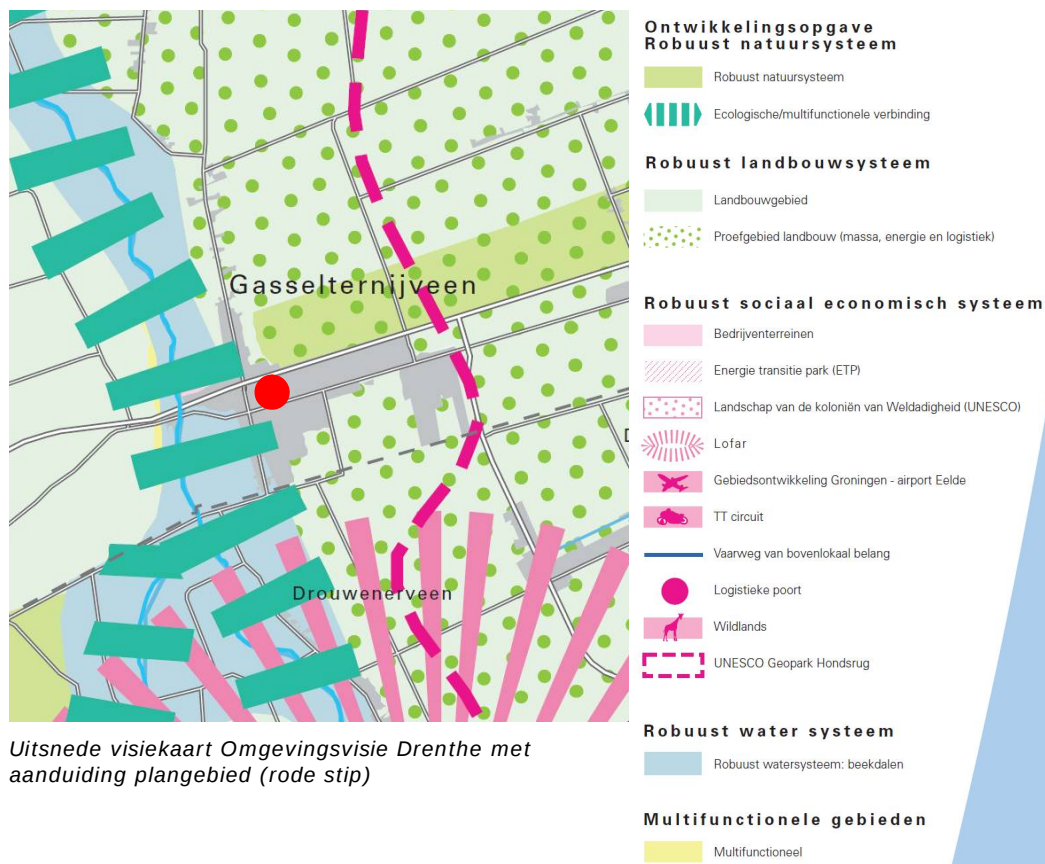
De provincie ordent de ruimte in vier hoofdfuncties: natuur, landbouw, water en sociaal-economisch. Voor deze functies streeft de provincie naar robuustheid. Dat betekent dat een functie zo stevig is, dat het weinig gevoelig is voor verstoringen. Op de visiekaart zijn de robuuste systemen aangegeven:

- Het robuust sociaaleconomisch systeem: heeft betrekking op wonen, werklocaties, infrastructuur en een gezond economisch klimaat.
- Het robuust landbouwsysteem: heeft betrekking op de ontwikkeling van een toekomstgerichte landbouw.
- Het robuust natuursysteem: heeft betrekking op de natuurgebieden en de verbindingen die de ruggengraat vormen voor de natuur.
- Het robuust watersysteem: betreft de samenhang van beken en kanalen die zorgdragen voor een optimaal waterbeheer.

Het is van provinciaal belang dat nieuwe ontwikkelingen geen significant effect hebben op het functioneren van de hoofdfuncties natuur, landbouw, water en de sociaaleconomische functies wonen, werken, energie, recreatie en toerisme, bodem en ondergrond en mobiliteit. De provincie streeft naar ontwikkelingen die bijdragen aan de robuustheid van de systemen.

Naast de robuuste systemen zijn er gebieden in Drenthe waar verschillende functies samenkomen die geen van allen dominant zijn. Dit zijn de 'multifunctionele gebieden'. In deze gebieden is geen functie aan te wijzen die leidend is bij ontwikkelingen. In de multifunctionele gebieden is een goede verweving en combinaties van de functies landbouw, natuur, water, recreatie en ruimtelijke kwaliteit van provinciaal belang. De provincie streeft in de multifunctionele gebieden naar een economische ontwikkeling van het landelijk gebied mét behoud en, zo mogelijk ontwikkeling, van de kernkwaliteiten.

Het plangebied behoort blijkens de Visiekaart van de Omgevingsvisie tot het sociaaleconomische systeem. De transformatie van het perceel met het voormalige gemeentehuis in het plangebied naar woningbouw past binnen dit systeem. De in de omgeving van het plangebied aanwezige hoofdfunctie – voornamelijk wonen – wordt hiermee niet aangetast, maar versterkt. De transformatie zorgt immers voor een uitbreiding van de woningvoorraad in het gebied met levensloopbestendige woningen. Bovendien wordt de ruimtelijke kwaliteit vergroot. Niet alleen omdat de gebruiks- en toekomstwaarde van het voormalige gemeentehuis door een nieuwe invulling met woningen toeneemt, maar ook omdat de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur verbetert door de sloop van het verbindende gebouw.



Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Drenthe met aanduiding plangebied (rode stip)

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 woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus. De transformatie van het perceel met het voormalige gemeentehuis in het plangebied naar woningbouw draagt bij aan een aantrekkelijk en gevarieerd woonmilieu. Voor het gemeentelijk woonbeleid wordt verwezen naar paragraaf 2.3.2.

2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

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

Artikel 2.17 Woningbouw

In artikel 2.17 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Hierin is bepaald dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw, mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk

gebied. In het plangebied worden maximaal 7 nieuwe levensloopbestendige woningen gerealiseerd middels transformatie van het perceel van een voormalig gemeentehuis. De nieuwe woningen worden daarmee in bestaand stedelijk gebied van de kern Gasselternijveen gebouwd. Het realiseren van levensloopbestendige woningen is één van de ambities van de Woonvisie van de gemeente Aa en Hunze en daarnaast passen de woningen binnen het woningbouwprogramma dat is opgenomen in het Addendum op de Woonvisie, zie paragraaf 2.3.2.

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 kernkwaliteiten zijn betrokken ten aanzien van de thema's aardkundige waarden en cultuurhistorie. Met het onderhavige plan, dat de transformatie van het perceel Vaart 11 met een voormalig gemeentehuis met een rijksmonumentale status naar woningbouw mogelijk maakt, blijven deze 2 kernkwaliteiten behouden en zullen niet significant worden aangetast. Daartoe wordt het volgende overwogen.

Aardkundige waarden en cultuurhistorie

Op kaart D5 'Kernkwaliteit Aardkundige waarden' is het plangebied aangeduid als 'Generiek beschermingsniveau'. Dit sturingsniveau houdt volgens de Omgevingsvisie in dat aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron bij ontwikkelingen kunnen worden gebruikt. Op kaart D6 'Kernkwaliteit Cultuurhistorie' heeft het plangebied de aanduiding 'respecteren'. Dit sturingsniveau is in de Omgevingsvisie 2022 vertaald naar het sturingsniveau 'betrekken bij'. Het sturingsniveau 'betrekken bij' gaat ervan uit dat de cultuurhistorische samenhang als randvoorwaarde dient voor ontwikkelingen.

Het plangebied ligt binnen het cultuurhistorisch gebied Hondsrug en Hunzedal. Bepalend voor dit deelgebied zijn drie zones, die parallel aan elkaar liggen en die samenvallen met de ondergrond: de hoge Hondsrug, het lage Hunzedal en een reeks randveenontginningen. De hoofdstructuur van de Hondsrug wordt hoofdzakelijk bepaald door een keten van esdorpen en essen van noord naar zuid over de rug, afgewisseld met grote, zich scherp aftekenende bossen. De continue bewoningsgeschiedenis vanaf de prehistorie blijkt uit de grote dichtheid aan hunebedden, grafheuvels en Celtic fields, die, net als de esdorpen, zijn verbonden aan doorgaande routes die sinds de prehistorie over de Hondsrug lopen. Het Hunzedal contrasteert als laaggelegen, open en nagenoeg onbebouwd gebied met de Hondsrug. De wegdorpen van de randveenontginningen vormen een langgerekt bewoningslint, dat de grens

markeert tussen het Hunzedal en de grootschalige veenkoloniale ontginningen. Richtinggevend voor dit deelgebied is het herkenbaar houden van de overgangen en de grenzen tussen de drie parallelle structuren van de Hondsrug, het Hunzedal en het lint van de randveenontginningen.

Binnen het cultuurhistorisch gebied Hondsrug en Hunzedal ligt het plangebied in het deelgebied Hunzedal en randveen. De karakteristieken van dit gebied zijn:

Hunzedal:

- De openheid en grote schaal van het dal wordt benadrukt door de begrenzingen aan de oostzijde en de westzijde: de bebouwingslinten van de randveenontginningen en de vrij steile rand van de Hondsrug met haar besloten boseenheden;
- Enkele dwarsverbindingen die de esdorpen verbinden met hun randveenontginningen.

Randveenontginningen:

- Licht slingerend verloop van de doorlopende ontginningsas;
- Lintbebouwing variërend in dichtheid, met doorzichten naar het achterland.

De ambitie van de provincie voor dit gebied is:

- Het onbebouwd en onbeplant houden van het Hunzedal, waarin de nu aanwezige gehuchten uitzonderingen en verbijzonderingen zijn;
- Het herkenbaar houden van de lintstructuur van de randveenontginningen met een variatie aan woningen langs de slingerende noord-zuid georiënteerde weg en doorzichten naar het achterland.

Het bestemmingsplan maakt de transformatie van het perceel Vaart 11 met een voormalig gemeentehuis met een monumentale status naar maximaal 7 woningen mogelijk. Hierdoor worden de kernkwaliteiten cultuurhistorie en aardkundige waarden van het Hunzedal en de randveenontginningen niet aangetast en blijven behouden. De transformatie heeft immers betrekking op een nieuwe invulling van een bestaand pand en nieuwbouw daarachter in het bestaand stedelijk gebied van de kern Gasselternijveen. Het Hunzedal blijft daardoor onbebouwd en onbeplant, de openheid blijft behouden, en de lintstructuur van de randveenontginningen met doorzichten naar het achterland wordt niet geschaad. Bij de transformatie blijft de ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdstructuur van Gasselternijveen intact en deze verbetert door de sloop van het verbindende gebouw tussen het voormalige gemeentehuis en de naastgelegen woning. De nieuwbouw achter het pand past qua aard en schaal bij de bestaande bebouwingsstructuur van de dorpsbebouwing die rond het plangebied aanwezig is.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Herijking Strategische Toekomstvisie 2025

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

Toekomstvisie op te stellen. Voor het onderhavige plan is de nieuwe kijk op zorg van belang, evenals de nieuwe kijk op voorzieningen, leefbaarheid en wonen.

Nieuwe kijk op zorg

Ambitie

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

Rolopvatting

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

Concretisering

- Zolang mogelijk thuis wonen is de trend. Hiervoor is niet alleen een goed en bereikbaar zorgaanbod nodig, maar ook een passende woning. Bij bestaande woningen is het aan de huiseigenaren zelf om hier voorzieningen voor te treffen. In geval van nieuwbouw worden hier vooraf eisen aan gesteld.
- De gemeente staat open voor creatieve ideeën en functiecombinaties, met name ook in leegstaande panden.

Nieuwe kijk op voorzieningen, leefbaarheid en wonen

Ambitie

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

Rolopvatting

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

Concretisering

- Meegroeien met de samenleving is het uitgangspunt, evenals het inspelen op behoeften van de doelgroepen. Extra aandacht gaat uit naar de

jongeren en ouderen, zowel qua voorzieningen- als woningaanbod. Het tegemoetkomen aan de behoeften van deze doelgroepen is van belang voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en een vitale gemeenschap.

- Een opgave voor de komende jaren wordt het vinden van een goede invulling voor leegstaande panden, zowel in particulier als maatschappelijk vastgoed. De gemeente pakt een faciliterende en ondersteunende rol. Het inzetten op transformatiemogelijkheden van de particuliere woningvoorraad, levensloopbestendige woningen en woonwerkcombinaties biedt kansen.
- Bouwen naar behoefte moet mogelijk zijn in de dorpen. Waar mogelijk zal dit binnen de kern moeten plaatsvinden of binnen de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door meerdere woningen in een bestaand pand te realiseren. Aandachtspunten bij de bouwopgave zijn duurzaamheid (isolatie/energie) en levensloopbestendigheid.

Relatie met het plangebied

Het onderhavige plan voor de transformatie van het perceel Vaart 11 met het voormalige gemeentehuis naar maximaal 7 nieuwe woningen past binnen de Strategische Toekomstvisie. Er wordt een nieuwe invulling gegeven aan een leegstaand pand binnen de kern Gasselternijveen en levensloopbestendige woningen gerealiseerd, zodat mensen zolang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Er komt zo een passend woningaanbod tot stand waarmee ingespeeld wordt op de woonbehoefte in Gasselternijveen.

2.3.2 Woonvisie 2020+ en Addendum op de Woonvisie 2020+

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

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

Vitale dorpen, krachtig buitengebied

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

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

Betaalbaar wonen voor verschillende doelgroepen

Aa en Hunze streeft naar een woningvoorraad die zoveel mogelijk past bij de woonwensen, inkomens, levensfase en huishoudenssamenstelling van de inwoners. De gemeente spant zich in voor doelgroepen die het lastig hebben

op de woningmarkt: starters, jonge huishoudens, vergunninghouders en mensen met een zorgbehoefte (senioren en uitstroom uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorg). Daartoe zet de gemeente in op:

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

Wonen, zorg en welzijn

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

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

Addendum op de Woonvisie 2020+

Het Addendum op de Woonvisie 2020+ is op 9 maart 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. Het addendum is een aanvulling op de woonvisie en geeft inzicht in de woonbehoefte en de benodigde aantallen toe te voegen woningen per deelgebied. Er zijn vier deelgebieden: Gieten en omgeving, Annen en omgeving, Gasselternijveen en omgeving en Rolde en omgeving. In de periode 2021-2032 is er gemeentebreed een woningbouwprogramma nodig van 1040 woningen, waarvan 175 in Gieten en omgeving, 250 in Annen en omgeving, 165 in Gasselternijveen en omgeving en 300 in Rolde en omgeving. Daarnaast zijn er gemeentebreed tenminste 150 woningen nodig voor starters en senioren in het goedkope en betaalbare koopsegment tot €355,000.- (NHG-grens prijspeil 2022).

Relatie met het plangebied

De transformatie van het perceel Vaart 11 met het voormalige gemeentehuis naar woningbouw sluit aan op de ambities uit de Woonvisie en het Addendum. De transformatie draagt bij aan een gebalanceerd woningbouwprogramma en er is sprake van bouwen in de bebouwde kom. Er worden levensloopbestendige woningen gerealiseerd, waardoor ouderen langer zelfstandig kunnen wonen, binnen het dorp kunnen verhuizen en er doorstroming op de woning-

markt ontstaat. Dit vergroot de kansen voor starters en jonge huishoudens. Daarnaast wordt ook bijgedragen aan het ontstaan van een levensloopbestendige woonomgeving vanwege de aanwezigheid van eerstelijns zorgvoorzieningen in de directe omgeving. Tot slot passen de nieuwe woningen binnen het woningbouwprogramma voor het deelgebied Gasselternijveen en omgeving.

2.3.3 Mooi Aa en Hunze – Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020

De 'Welstandsnota 2020 – Mooi Aa en Hunze' maakt deel uit van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid en het bestemmingsplan moeten dan ook niet los van elkaar worden gezien, in zekere zin zijn ze complementair. De bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan en het gebiedsgerichte welstandsbeleid bepalen samen de veranderbaarheid van de bebouwing in een bepaald gebied.

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

Het plangebied behoort in de welstandsnota tot het gebied 'Randveendorp'. Het welstandsbeleid in deze gebieden is gericht op het behoud en herstel van de ruimtelijke en functionele structuur van de hoger gelegen wegdorpen van de randveenontginningen met vergezichten naar het landschap. 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. Voor Rijksmonumenten en in het bestemmingsplan opgenomen karakteristieke gebouwen is de huidige plaatsing, omvang, oriëntatie en nokrichting maatgevend bij vervanging en uitbreiding.

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

3.3.1 Historie

Gasselternijveen is een veenkoloniaal dorp, gelegen in het landschap van de Veenkoloniën. De Veenkoloniën zijn gelegen in het oostelijk deel van de gemeente Aa en Hunze, ten oosten van de Hondsrug en de rivier de Hunze. De Veenkoloniën zijn te danken aan de geologische oorsprong en ontginningsgeschiedenis. IJsverschuivingen hebben gezorgd voor smeltdalen en stuwwallen met hoogteverschillen die in het Nederlandse landschap zeldzaam zijn. De ontginningsstructuur is nog goed te zien in het landschap: een uitgestrekt en open karakter, met de unieke waterstructuur met de hier langs gelegen kanaaldorpen en lintbebouwing.

Gasselternijveen is van oorsprong een veenrandnederzetting. Op enige afstand, westelijk van het dorp, stroomt het riviertje de Hunze (Oostermoersevaart). In de 17^e eeuw is evenwijdig aan de Hunze een kanaal gegraven (Gasselternijveensche Diep of Hoofddiep). De eerste bebouwing is ontstaan langs dit inmiddels gedempte kanaal, de tegenwoordige Hoofdstraat. In de 19^e eeuw is haaks op dit kanaal de Gasselternijveenschmond gegraven, die in oostelijke richting uitmondt in het Stadskanaal. Door de ligging aan vaarwegen heeft Gasselternijveen in het verleden een belangrijke functie vervuld als binnenhaven voor de scheepvaart. Onder andere de naam Havenkade in het centrum van het dorp herinnert hier nog aan.



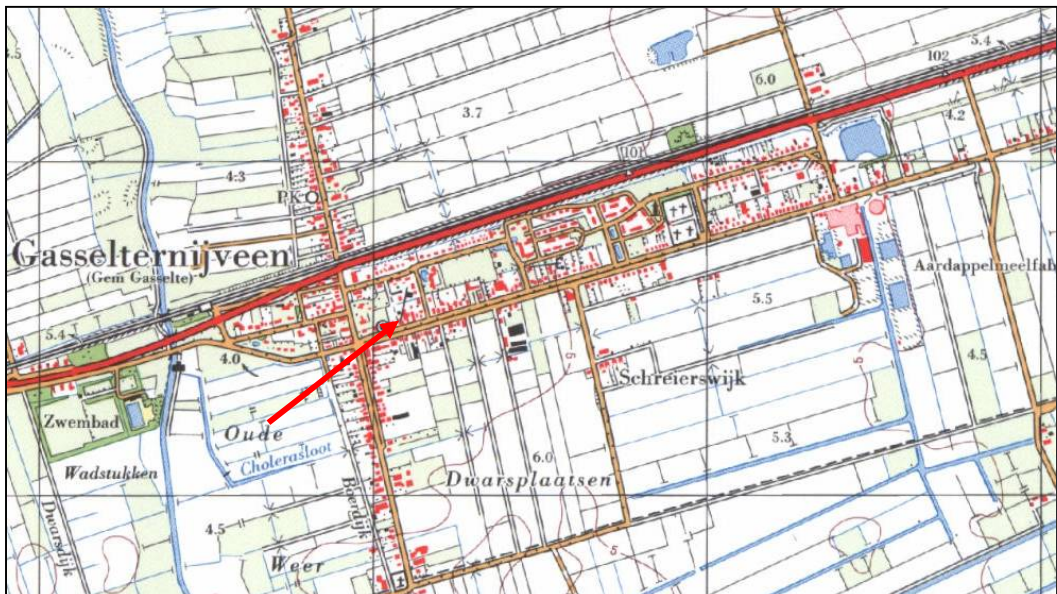
3.3.2 Stedenbouwkundige structuur

De oorspronkelijke nederzettingsstructuur van Gasselternijveen bestaat uit de lintbebouwing langs de Hoofdstraat en de Vaart / Havenkade / Baptistenkade. Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de Vaart en maakt derhalve onderdeel uit van deze structuur. Van oorsprong bestond de Vaart / Havenkade / Baptistenkade uit een kanaal (Gasselternijveenschmond) met aan beide zijden een weg, aan de noordzijde de Vaart en aan de zuidzijde de Havenkade, welke in oostelijke richting na de kruising met de Schreierswijk

overgaat in de Baptistenkade. Het kanaal en de weg de Vaart vormden in het verleden een belangrijke verbinding tussen Gasselternijveen en Stadskanaal. Het kanaal is in de jaren '60 gedempt en de Vaart kreeg een geheel andere inrichting. De verbindingsfunctie van de weg is later overgenomen door de provinciale weg N378 (Ir. W.I.C. van Veelenweg). Het dorp is daardoor ontlast van het doorgaande verkeer.



Gasselternijveen in 1900, met ligging plangebied (rode pijl). Het gemeentehuis is reeds op de kaart aangegeven en het kanaal is nog aanwezig (bron: topotijdreis.nl)



Gasselternijveen in 1970, met ligging plangebied (rode pijl). Het gemeentehuis is op de kaart aangegeven met een vlag en het kanaal is inmiddels gedempt (bron: topotijdreis.nl)

De Vaart is een erftoegangsweg. Samen met de Hoofdstraat en de Burge-meester van Roijenstraat vormt deze de hoofdroute in Gasselternijveen. De

Vaart wordt begeleid door beplanting en heeft daardoor een groene uitstraling. Deze groene uitstraling wordt ter hoogte van het plangebied mede bepaald door groene voortuinen en groenstroken. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een parallelstructuur van wegen die zijn oorsprong vindt in het verleden: aan de noordzijde de Vaart en aan de zuidzijde de Havenkade (hoofddrijbaan), waarbij thans de scheiding tussen deze wegen niet meer wordt gevormd door een kanaal, maar door groenstroken en parkeervoorzieningen. De parallelstructuur met groenstroken en de voortuinen zorgen ervoor dat er sprake is van een ruim en breed straatbeeld.



Parallelstructuur ter plaatse van het plangebied: Havenkade (midden met hoofddrijbaan), met links een groenstrook met parkeervoorzieningen en daarnaast de Vaart. (bron: Google Streetview).

Het plangebied maakt deel uit van de lintbebouwing langs de Vaart en is gelegen in het kerngebied van het oude veenkoloniale dorp. De lintbebouwing langs de Vaart bestaat uit een afwisseling van woonhuizen, historische boerderijen en andere artefacten. In deze lintbebouwing komen een aantal monumenten en karakteristieke panden voor, waaronder het voormalige gemeentehuis (Vaart 11) en de woning in het plangebied (Vaart 7). De bebouwing in het lint heeft overwegend een kleinschalig karakter. Bij het kruispunt met de Hoofdstraat, het centrum van het dorp, is de bebouwing statiger en grootschaliger. Voorbeelden hiervan zijn het voormalige gemeentehuis in het plangebied, een kerkgebouw en het pand van het voormalige hotel Nieveen. Aan de Havenkade (ten zuiden van de Vaart) staan nabij de kruising met de Hoofdstraat enkele grootschaliger appartementengebouwen. De bebouwing in het lint is overwegend vrijstaand en individueel herkenbaar, met verspringende voorgevelrooilijnen en afwisseling in afstand tussen de gebouwen onderling, waarbij de gebouwen merendeels lage gootlijnen hebben en een nokrichting loodrecht op de Vaart/Havenkade.

3.2 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied omvat het perceel Vaart 11 met het gemeentehuis van de voormalige gemeente Gasselte, het perceel Vaart 7 met een woning en het

tussengelegen gebouw Vaart 9, het zogenoemde verbindende gebouw of tussenbouw, dat het voormalige gemeentehuis en de woning met elkaar verbindt. Het voormalige gemeentehuis bestaat uit twee bouwlagen met een kap, de woning uit één bouwlaag een kap en het verbindende gebouw uit één bouwlaag met een platte afdekking.



Bestaande situatie, v.l.n.r.: woning Vaart 7 – het verbindende gebouw – voormalig gemeentehuis Vaart 11 (bron: Google Streetview)

Tot 1823 was het gemeentehuis van de gemeente Gasselte in het dorp Gasselte gevestigd. Naarmate Gasselternijveen belangrijker werd, werd het noodzakelijk geacht om het gemeentehuis in deze plaats te vestigen. Aanvankelijk werd ruimte gehuurd voor de werkzaamheden van de secretaris en voor de vergaderingen van de gemeenteraad. Rond 1890 werd besloten om een eigen gemeentehuis te bouwen op de huidige plek. De bouw vond plaats in de jaren 1890 en 1891 naar een plan van G. Stel. Hij gaf het gebouw een classicistisch uiterlijk. In 1918 werd het gemeentehuis uitgebreid met een verdieping naar ontwerp van de architect H. de Vries Azn. uit Assen. Door de uitbreiding heeft het pand een relatief kleine dieptemaat. Het gebouw kreeg nu een uiterlijk in Art Nouveau Stijl. Het pand kreeg een nieuwe voorgevel met een portiek met daarboven een balkon, bekroond met een dakkapel onder een tonggewelf. Een gedenksteen boven de balkondeuren herinnert aan het gereedkomen van de bouw in 1891 en de verbouw in 1918. Het pand bezit een groot schilddak met aan de voorzijde twee dakkapellen.

In 1975 is het gemeentehuis ingrijpend gewijzigd tot de huidige toestand, onder leiding van het architectenbureau van ir. J.J. Sterenberg uit Ter Apel. Het pand werd aan de west- en aan de noordzijde uitgebreid met aanbouwen. Tussen Vaart 11 en Vaart 7 werd een functioneel verbindend gebouw (Vaart 9) van één bouwlaag opgericht, zodat het gemeentehuis en de naast gelegen woning fysiek met elkaar werden verbonden. De woning werd zo ook betrokken bij en in gebruik genomen als gemeentehuis. In 1993 werd het gemeentehuis verder uitgebreid aan de oostzijde met een noodvleugel. Deze is thans niet meer aanwezig. De karakteristiek van het oorspronkelijke gemeentehuis en de woning zijn bij de verbouwingen in exterieur grotendeels bewaard gebleven.



Gasselternijveen, Gemeentehuis



Voormalig gemeentehuis toen het nog een vrijstaand gebouw was, voor de realisatie van het verbindende gebouw, en het kanaal nog niet was gedempt (bron: gemeente Aa en Hunze).

Per 1 januari 1998 fuseerde de voormalige gemeente Gasselte met de voormalige gemeenten Rolde, Gieten en Anloo tot de nieuwe gemeente Aa en Hunze. Het nieuwe gemeentehuis kwam in Gieten, waardoor het gebouw aan de Vaart zijn functie als gemeentehuis verloor. Het pand Vaart 7 is vervolgens afgesplitst van het voormalige gemeentehuis en weer in gebruik genomen als woning. Het eigendom van het verbindende gebouw Vaart 9 is daarbij verdeeld. Het behoort gedeeltelijk bij het voormalige gemeentehuis (Vaart 11) en gedeeltelijk bij de woning Vaart 7.

Het voormalige gemeentehuis is een rijksmonument. De redengevende omschrijving van dit monument is hieronder weergegeven. De woning op Vaart 7 is door de gemeente aangemerkt als karakteristiek gebouw. Dit vanwege zijn functie als onderdeel van het voormalige gemeentehuis, de bouwstijl en de bijdrage die het levert aan het karakteristieke bebouwingsbeeld van de lintbebouwing aan de Vaart. Het verbindende gebouw is geen monument of karakteristiek pand.

Omschrijving

Gemeentehuis opgetrokken in baksteen vanaf een rechthoekige plattegrond over twee bouwlagen onder een met geglazuurde Tuile du Nordpannen gedekt schilddak. Op de hoeken van de voorgevel en aan de westkant van de zijgevels hoekpilasters. Rondom een verkropte gootlijst op klossen, met daartussen decoratief metselwerk.

Aan de voorgevel een baldakijnvormige uitgebouwde portiek met rondbogen en steunbeertjes met natuurstenen aanzetstenen en afdekplaten. Boven de gootlijst op klossen een balkon waarvan de houten balustrade een segmentboogvormige driedeling heeft. Vanaf het balkon lisenen, eindigend in een dakkapel onder een tongewelf met klimmend rondboogfries. In het spaarveld op de verdieping dubbele glasdeuren met bovenlicht. In de top zijn gedenksteden ingemetseld, met "gebouwd 1891, verbouwd 1918", en een rond tegeltableau. In het dakschild twee dakkapellen onder lessenaardak met een tweelicht venster. De oorspronkelijke voordeur is dichtgezet met een kruiskozijn.

Aan weerszijden van de middenpartij en in de zijgevels op beide verdiepingen twee kruiskozijnen met hanekamen. Rondom lopen rollagen ter hoogte van het kalf van de kozijnen. Op de begane grond hebben de kozijnen twaalfruits bovenlichten, draairamen onderin en een dubbele rij raamdorpelstenen. In midden van de zuidgevel, vanaf het kalf van de onderste kozijnen, een uitgemetselde schoorsteen op consoles. In de noordgevel heeft het kruiskozijn links onder plaats gemaakt voor de aanbouw.

Waardering

Gemeentehuis van cultuur-, architectuurhistorische en stedenbouwkundig belang:

- als (historisch) centrum van bestuur
- vanwege de beeldbepalende ligging aan de Vaart
- de kwaliteit van het ontwerp
- de gaafheid van delen van de gevel

Redengevende omschrijving rijksmonument voormalig gemeentehuis (bron: Rijksmonumentenregister)

Achter het voormalige gemeentehuis en de woning Vaart 7 bevinden zich diepe groene tuinen, waarbij met name in de tuin achter het gemeentehuis veel hoogopgaande beplanting aanwezig is. Achter het gemeentehuis staat in de tuin ook een vrijstaand bijgebouw. Achter de woning Vaart 7 staan ook bijgebouwen. Het voormalige gemeentehuis en de woning beschikken beiden over een voortuin. Daarin staan vier waardevolle bomen die beeldbepalend zijn voor het straatbeeld van de Vaart. Met name voor het verbindende gebouw Vaart 7 maakt de voortuin een stenige indruk. Dit komt omdat vanaf 1975 de hoofdentree van het gemeentehuis in het verbindende gebouw zat.



Op de luchtfoto zijn de diepe achtertuinen van Vaart 7 en 11 goed te zien (bron: PDOK)

Het voormalige gemeentehuis en de woning Vaart 7 zijn rechtstreeks ontsloten op de Vaart. Aan de oostzijde van het gemeentehuis en aan de westzijde van de woning is een pad met in- en uitrit aanwezig. Deze paden lopen langs de gebouwen naar de diepe achtertuinen. Parkeren kan op eigen terrein of in de parkeervakken langs de parallelweg van de Vaart.

De directe omgeving van het plangebied karakteriseert zich als een gemengd gebied met een dorps karakter, waarbij naast woningen ook andere functies voorkomen. Direct ten oosten van het plangebied op het perceel Vaart 13 zijn een zadelmakerij en café gevestigd en direct ten westen een kerk en leerkamer. Bij de kruising van de Havenkade met de Hoofdstraat zit een gezondheidscentrum. Iets verderop, aan de Hoofdstraat/Gasselterweg, zijn centrumfuncties gesitueerd, zoals detailhandel, waaronder een supermarkt, en horeca.



Bestaande bebouwing vanuit de lucht, v.l.n.r.: woning Vaart 7 – het verbindende gebouw – voormalig gemeentehuis Vaart 11 (bron: gemeente Aa en Hunze)

4. PLANBESCHRIJVING

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

4.1 Toekomstige situatie

De gemeente Aa en Hunze wil het perceel Vaart 11 met het voormalige gemeentehuis transformeren naar levensloopbestendige woningbouw. Er kunnen maximaal 7 woningen worden gerealiseerd, deels in het bestaande pand en deels door nieuwbouw achter het pand. Het verbindende gebouw tussen de woning Vaart 7 en het voormalige gemeentehuis zal worden gesloopt. Dit gebouw vormt een dissonant in de stedenbouwkundig-ruimtelijke structuur, aangezien deze zich ter plaatse kenmerkt door historisch waardevolle gebouwen. Het gemeentehuis is een rijksmonument en de woning een karakteristiek pand. Door de sloop van het verbindende gebouw wordt het oorspronkelijke beeld van het voormalige gemeentehuis en de woning als zelfstandige vrijstaande panden in ere hersteld. Dit zorgt voor een sterke verbetering van de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit van dit deel van de Vaart. Ter vervanging van het verbindende gebouw zal bij de woning na de sloop een kleinschaliger nieuwe aanbouw worden opgericht. De ontwikkeling draagt op deze wijze bij aan de vitaliteit en leefbaarheid van het dorp Gasselternijveen, verduurzaming van bestaande bebouwing, het herstel en instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle panden en komt tegemoet aan de maatschappelijke opgave om inwoners gezond oud te laten worden in de eigen woning/woon omgeving, in het eigen dorp.

4.1.1 Voormalig gemeentehuis Vaart 11

Achtergrond

De gemeente Aa en Hunze ziet maatschappelijke opgaven op zich af komen om de woon- en leefomgeving van dorpen vitaal te houden, om bewoners in hun eigen dorps-omgeving gezond oud te kunnen laten worden, om gebouwen te verduurzamen en om de dorpsamenleving toekomstbestendig te maken. Om de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van dorpen te waarborgen worden daar waar nodig woningen toegevoegd of worden bestaande gebouwen getransformeerd naar woningen. Leegstand gaat ten koste van de leefbaarheid en dat wil de gemeente voorkomen.

In de gemeente is behoefte aan levensloopbestendige woningen. De bevolking vergrijsst en levensloopbestendigheid van woningen wordt steeds belangrijker. Een deel van de inwoners zal ervoor kiezen om in de eigen woning oud te worden. Een ander deel zal de voorkeur geven aan verhuizen naar een levensloopbestendige woning. Veel inwoners willen graag in het eigen dorp oud worden. Dit wil de gemeente faciliteren en mogelijk maken. Nabijheid van zorg en ontmoeting is daarbij een pre. Het toevoegen van levensloopbestendige woningen leidt ook tot doorstroming op de woningmarkt. Hierdoor komen er weer nieuwe kansen voor starters en gezinnen.

Transformatie

Met de transformatie van het perceel Vaart 11 met het voormalige gemeentehuis naar woningbouw speelt de gemeente Aa en Hunze in op deze maatschappelijke opgaven en behoeften. De nieuw te bouwen woningen zullen levensloopbestendig zijn, bij voorkeur voor de doelgroep senioren, waarbij ook zorg kan worden geboden. Het pand zal daarbij worden verduurzaamd, zodat er een toekomstbestendig gebouw ontstaat. Uitgangspunt is dat 50% van de woningen in de sociale huursector worden gerealiseerd. Het betreft maximaal 7 woningen (bestaande bebouwing plus nieuwbouw daarachter). De woningen kunnen worden voorzien van hulpmiddelen ter bevordering van de zelfredzaamheid. Eerstelijnsvoorzieningen zijn in de directe omgeving aanwezig, het gezondheidscentrum met huisarts, fysiotherapeut, etc. bevindt zich op loopafstand. Daarnaast wordt in de directe omgeving de mogelijkheid voor ontmoeten geboden. Er ontstaat zo met de transformatie een mogelijkheid voor bewoners om in hun eigen dorpsomgeving gezond oud te worden en het plan draagt bij aan het versterken van de zelfredzaamheid en sociale cohesie. Bovendien is de transformatie mede een initiatief van de Dorps coöperatie, oftewel een initiatief uit de samenleving zelf.

Het voormalige gemeentehuis is gezien de centrale ligging, karakteristieke architectuur en cultuurhistorische waarde van groot belang voor de uitstraling van het dorp Gasselternijveen. De transformatie, waarbij het gebouw wordt gerestaureerd, in oude luister wordt hersteld en een nieuwe toekomstbestendige invulling krijgt met levensloopbestendige woningen, leidt daarom tot een belangrijke versterking van de leefomgeving van het dorp.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor de transformatie van het perceel Vaart 11 met het voormalige gemeentehuis naar levensloopbestendige woningbouw is nog geen architectonische uitwerking bekend. Wel zijn hiervoor stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld. Deze komen hieronder aan de orde:

- Bij de transformatie worden de cultuurhistorische en monumentale waarden van het pand in acht genomen, oftewel behoud door ontwikkeling.
- Het verbindende gebouw tussen de woning Vaart 7 en het voormalige gemeentehuis wordt verwijderd, zodat het karakteristieke pand Vaart 7 en het rijksmonumentale gemeentehuis weer vrij komen te staan en het oorspronkelijke beeld met vrijstaande zelfstandige panden wordt hersteld.
- Het voormalige gemeentehuis heeft na sloop van het verbindende gebouw een breedte van 14 meter en een diepte van 7 meter. Het bruto vloeroppervlak bedraagt circa 98 m². Het pand wordt verticaal gesplitst, zodat hierin 2 woningen kunnen worden gerealiseerd.
- De restauratie en verbouwing van het voormalige gemeentehuis tot woningen is kostbaar. Daarom is gezocht naar een mogelijkheid om meer woningen te realiseren met respect voor het rijksmonument. Om meer woningen mogelijk te maken wordt nieuwbouw achter het gebouw gerealiseerd, zowel in de vorm van een uitbouw aan het gebouw, met daarin 2 woningen, als in de vorm van een vrijstaand blokje met 3 woningen.
- De uitbouw en het vrijstaande blokje komen op minimaal 3 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen aan de west- en oostzijde.

- De goothoogte van de uitbouw bedraagt maximaal 4,5 meter en die van het vrijstaande blokje maximaal 4 meter. De daken worden afgedekt met een kap met een nokhoogte van maximaal 8 meter. Daarmee blijft de hoogte van de nieuwbouw onder de goot van het voormalige gemeentehuis (circa 8,75 meter), zodat de uitstraling van dit gebouw als statig en hoog pand behouden blijft. Tevens sluiten de hoogten goed aan op de hoogte van het naastgelegen gebouw Vaart 13. Binnen deze hoogten is nieuwbouw van 1 bouwlaag met kap mogelijk.
- Achter de uitbouw is plaats voor bergingen voor de 4 woningen in het voormalige gemeentehuis en de uitbouw. De bergingen voor de 3 woningen in het vrijstaande blokje zijn voorzien aan de achterzijde van het blokje.
- Tussen het voormalige gemeentehuis, de uitbouw en het vrijstaande blokje blijft aan de oostzijde de ruimte open, waardoor een hofje tussen de woningen ontstaat voor de bewoners.
- Parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen worden ingepast in de achtertuin. Het bestaande bijgebouw in de achtertuin wordt verwijderd. Een inrit is langs de oostgevel mogelijk. In de achtertuin is ook ruimte voor voorzieningen voor de opvang en infiltratie van hemelwater.



Toekomstige situatie perceel Vaart 11 (bron: Tjade Timmer Architect & Bouwadvies)

Stedenbouwkundige inpassing in de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing

De karakteristieke lintbebouwing langs de gedempte Vaart in Gasselternijveen is nog goed waar te nemen. Deze lintbebouwing is op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Aa en Hunze aangemerkt als cultuurhistorisch

waardevol stedenbouwkundig ensemble, zie ook paragraaf 5.2.2. Bij de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis aan de Vaart 11 is respect voor deze cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing het uitgangspunt.

Vaart 11 is een rijksmonument en was het voormalige gemeentehuis van de gemeente Gasselte. Vaart 7 is een karakteristiek gebouw en was onderdeel van het voormalige gemeentehuis. De niet karakteristieke bebouwing uit de jaren '70 tussen Vaart 7 en 11 wordt afgebroken. Dit leidt tot het herstel van de oorspronkelijke openheid in de lintbebouwing en de zichtlijnen naar achter.

Vaart 7 is en blijft een woonhuis. Vaart 11 wordt gerestaureerd en verbouwd tot woningen. Het aantal woningen op het perceel Vaart 11 is gesteld op maximaal 7. Dit aantal is bepaald op basis van afwegingen omtrent volkshuisvesting, financiering van de restauratie van het rijksmonument en de stedenbouwkundige inpassing.

Omdat het niet mogelijk is om 7 woningen in het rijksmonument Vaart 11 te realiseren is gezocht naar een passende uitbreiding met nieuwbouw zowel aansluitend aan als achter het rijksmonument. Vanwege het uitgangspunt om ondergeschikte bebouwing op te richten is gekozen voor grondgebonden woningen. Om samenhang en geborgenheid tussen de bebouwing te realiseren is gekozen voor een hofje. Op deze wijze ontstaat een gezamenlijke open ruimte tussen de woningen waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

In het rijksmonument Vaart 11 met de aanbouw is het mogelijk om 4 woningen te realiseren. Aansluitend aan het hofje is het mogelijk om 3 geschakelde woningen te realiseren. Doordat de kap van de 3 geschakelde woningen parallel is aan de kap van het rijksmonument ontstaat een hofje. De bebouwing reikt minder ver naar achter dan de bebouwing op het naastgelegen perceel Vaart 13. Vanuit de bebouwing van Vaart 13 is er uitzicht op het hofje.



Topografische kaart van 1923 met lintbebouwing langs de Vaart (bron: topotijdreis.nl)



Topografische kaart van 2023 met lintbebouwing langs de gedempte Vaart (bron: topotijdreis.nl)

Verkeer en parkeren

De nieuwe woningen worden rechtstreeks middels een in-/uitrit ontsloten op de Vaart. Op grond van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', genereren woningen in de rest van de bebouwde kom in een niet stedelijk gebied (waartoe de Gasselternijveen moet worden gerekend) maximaal 6,9 motorvoertuigbewegingen (gemiddelde van kencijfers voor huurwoningen in de sociale en vrije sector) per weekdagemaal. Hiermee zullen de 7 nieuwe woningen in totaal maximaal 49 motorvoertuigbewegingen ($7 \times 6,9$) per etmaal genereren. Deze verkeersbewegingen kunnen probleemloos worden afgewikkeld via de Vaart en daarop aansluitende wegen. De ontwikkeling is daarmee vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar.

Op basis van de genoemde CROW-publicatie zal voor de beoogde woningen in de rest van de bebouwde kom in een niet stedelijk gebied moeten worden voorzien in minimaal 1,4 parkeerplaatsen (gemiddelde van kencijfers voor huurwoningen in de sociale en vrije sector) per woning. Dit betekent dat er voor de 7 nieuwe woningen tenminste 10 parkeerplaatsen ($7 \times 1,4$) benodigd zijn. Het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. De parkeervoorzieningen worden daarom ingepast in de achtertuin. Daar is voldoende ruimte beschikbaar voor minimaal 10 parkeerplaatsen.

4.1.2 Woning Vaart 7

Na de sloop van het verbindende gebouw tussen het voormalige gemeentehuis en de woning Vaart 7, zal de ook de woning zijn vrijstaande karakter terugkrijgen. Dit karakteristieke pand komt hiermee, evenals bij het gemeentehuis het geval is, beter tot zijn recht. De sloop levert ook voor deze woning een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op. Wel neemt daardoor de oppervlakte van de woning af. Daarom zal aan de oostzijde van de woning op de locatie van het verbindende gebouw een nieuwe aanbouw worden gerealiseerd. Deze

heeft een kleinere oppervlakte (circa 60 m²) dan het verbindende gebouw en wordt ook verder van de straat af gesitueerd. Tevens komt deze op ruime afstand van het voormalige gemeentehuis. De aanbouw wordt plat afgedekt. De hoogte zal ongeveer gelijk zijn aan de hoogte van het verbindende gebouw. De situering, oppervlakte en hoogte zijn passend in het beeld van een vrijstaande woning. De aanbouw is duidelijk ondergeschikt ten opzichte van het hoofdgebouw. Gedacht wordt aan houten gevelbekleding met een eenvoudige heldere detaillering in een rustige gedekte kleurstelling.

4.2 Vertaling ontwikkeling naar bestemmingsplan

De beoogde situatie in het plangebied is vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Voor het perceel Vaart 11 dienen de stedenbouwkundige uitgangspunten daarbij als leidraad.

De gronden in het plangebied hebben de bestemmingen 'Wonen – 1' en 'Wonen – 2' gekregen.

Het perceel van het voormalige gemeentehuis is voorzien van de bestemming 'Wonen - 2'. 'Wonen – 1' is gebruikt voor het perceel met de woning Vaart 7. Binnen deze bestemmingen zijn woonhuizen mogelijk, met daarbij behorende bijgebouwen, overkappingen, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

Op de verbeelding zijn binnen de bestemmingen bouwvlakken opgenomen. Hoofdgebouwen zijn alleen binnen een bouwvlak toegestaan.

In de bestemming 'Wonen - 2' zijn twee bouwvlakken opgenomen, één voor het voormalige gemeentehuis met de beoogde nieuwe uitbouw en één voor het vrijstaande nieuwe blokje woningen. Binnen de bouwvlakken is het maximale aantal wooneenheden aangeduid: 4 voor het voormalige gemeentehuis en aanbouw en 3 voor het vrijstaande blokje. Tevens is per bouwvlak aangeduid hoeveel woningen aanéén mogen worden gebouwd. Verder zijn binnen de bouwvlakken de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. De situering en omvang van de bouwvlakken in de bestemming 'Wonen - 2' alsmede de goot- en bouwhoogten zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige uitgangspunten die in paragraaf 4.1 beschreven zijn. Daarom gelden voor de drie bouwvlakken andere goot- en bouwhoogten. Voorts is op de verbeelding de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen voor de bergingen bij de woningen. Bijgebouwen mogen alleen ter plaatse van die aanduiding worden gebouwd.

In het bouwvlak in de bestemming 'Wonen – 1' is maximaal één woning toegestaan. In de regels van deze bestemming zijn de maximale goot- en bouwhoogte van de woning vastgelegd. In de regels zijn ook maximale oppervlakte en hoogten van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen vastgelegd. Deze mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Op basis van deze regels kan de nieuwe aanbouw bij de woning Vaart 7 worden gerealiseerd. De woning zelf heeft evenals in het vigerende bestemmingsplan het geval is, de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Deze aanduiding biedt bescherming aan de karakteristieke hoofdvorm van het pand, zie paragraaf 5.2.2.

Zowel binnen de bestemming 'Wonen - 1' als 'Wonen – 2' is langs een deel van de perceelsgrens tussen Vaart 7 en 11 de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwing uitgesloten' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is bebouwing niet toegestaan, ook niet vergunningvrij. Hiermee wordt gewaarborgd dat het vrijstaande karakter van het rijksmonument Vaart 11 en het karakteristieke pand Vaart 7, dat na sloop van het verbindende gebouw ontstaat, behouden blijft. Behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden vormen dan ook de reden om bebouwing hier uit te sluiten.

Verder heeft een strook gronden langs de Vaart de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermwaardig Houtopstand'. Middels deze bestemming wordt bescherming geboden aan de vier waardevolle bomen in de voortuinen van het voormalige gemeentehuis en de woning Vaart 7, zie ook paragraaf 6.3.

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

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 staan de visie, doelen, opgaven en maatregelen van het waterschap Hunze en Aa's voor de komende periode. Het programma geeft in hoofdlijnen weer met welke ambities het waterschap de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van waterveiligheid, voldoende water en schoon en ecologisch gezond water wil oppakken.

Het programma geeft inzicht in de stand van zaken en verdere aanpak van de opgaven en maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water en de Deltaplannen Waterveiligheid, Zoetwater en Ruimtelijke Adaptatie. Meer dan in eerdere beheerprogramma's is er aandacht voor klimaatverandering en maatschappelijke thema's zoals het Klimaatakkoord, duurzaamheid, recreatief medegebruik, energietransitie en biodiversiteit.

Gemeentelijk beleid

Het Gemeentelijk Rioleringsplan Aa en Hunze 2020 t/m 2024 (GRP) is op 30 januari 2020 door de raad vastgesteld. Met dit plan geeft de gemeente invulling aan de wettelijke verplichting om vast te leggen hoe zij inhoud geeft aan de zorgplicht voor het afvalwater, regenwater en grondwater. In het plan is de volgende visie opgenomen: "Aa en Hunze wil beschikken over een duurzaam en robuust water- en rioleringssysteem in het bebouwd gebied. We hebben inzicht in het systeem en beheren het doelmatig, waardoor de lasten zo laag mogelijk blijven en overlast van water tot een minimum is beperkt. Gebruikers kunnen eenvoudig terecht bij de gemeente met klachten en vragen, maar we doen ook een beroep op hun eigen verantwoordelijkheid".

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

1. Inzicht in werking systeem vergroten.
2. Duurzaamheid vergroten.
3. Anticiperen op klimaatverandering.

4. Samenwerking met waterketenpartners versterken.

5.1.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt de transformatie van het perceel Vaart 11 met het voormalige gemeentehuis mogelijk naar maximaal 7 woningen. Hierbij wordt het verbindende gebouw tussen het gemeentehuis en de woning Vaart 7 gesloopt en kan nieuwbouw worden gerealiseerd achter het gemeentehuis. Bij de woning wordt een nieuwe aanbouw gerealiseerd.

Huidig watersysteem

Bebouwing en verharding

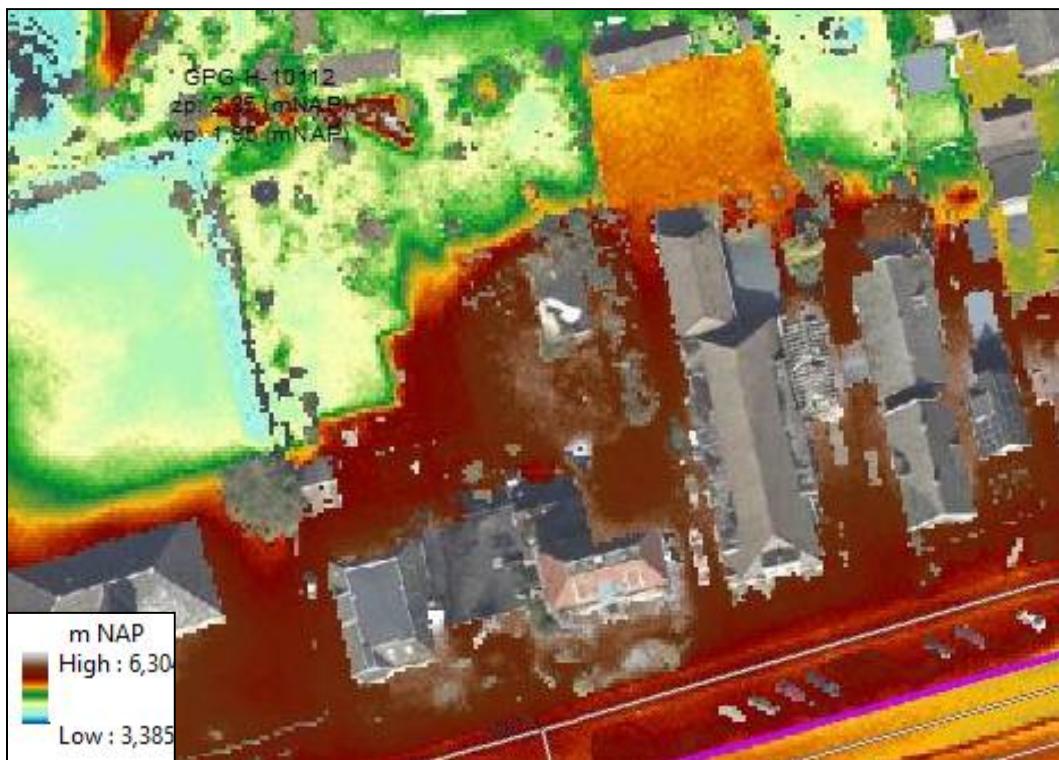
In het plangebied is bebouwing en terreinverharding aanwezig. De bebouwing bestaat uit het voormalige gemeentehuis met een bijgebouw en de woning Vaart 7 met bijgebouwen. De terreinverharding bestaat uit erfverharding die bij het gemeentehuis en de woning aanwezig is.

Bodemopbouw

De bodemopbouw in het plangebied bestaat blijkens bodemonderzoek (zie ook paragraaf 5.8) globaal gezien van 0 tot 2,0 m-mv uit zwak siltig zand en van 2,0 tot 2,7 m-mv uit matig siltig zand. Op sommige plekken is sprake van sterk humeuze bijmengingen.

Hoogteligging

In de onderstaande figuur is de hoogteligging van het plangebied in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat de noordzijde van het plangebied lager ligt dan de zuidzijde.



Hoogteligging plangebied ten opzichte van NAP (bron: waterschap Hunze en Aa's)

Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt in het plangebied tussen 1,5 m -mv (zuidzijde) en 0,7 – 1,0 m -mv (noordzijde) (bron: waterschap Hunze en Aa's, bijlage 6 bestemmingsplan Gasselternijveen Dorp).

Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt in een peilgebied met een zomerpeil van 2,35 m NAP en een winterpeil van 1,95 m NAP. In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook zijn er geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied gesitueerd.

Riolering

Het voormalige gemeentehuis en de woning in het plangebied zijn ten behoeve van de afvoer van het huishoudelijk afvalwater aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel dat in de omgeving aanwezig is.

Toekomstig watersysteem

Keuze watersysteem en watercompensatie

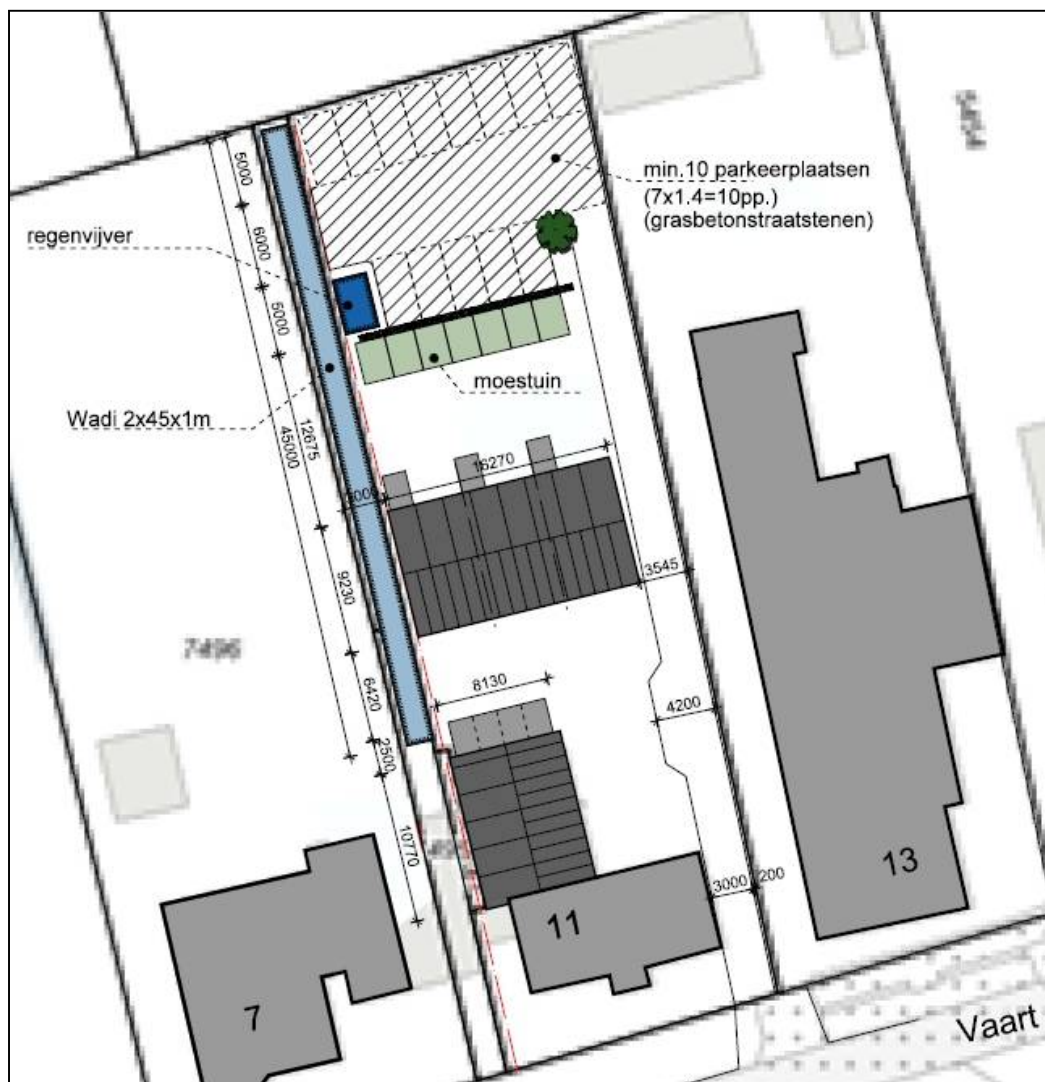
De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan wordt daarom "waterneutraal" ontwikkeld.

Met de beoogde ontwikkelingen in het plangebied neemt de oppervlakte aan bebouwing toe ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename bedraagt circa 105 m² (nieuwbouw woningen van maximaal 240 m² + nieuwe bijgebouwen bij woningen van maximaal 70 m² + nieuwe aanbouw woning Vaart 7 van 60 m² – te slopen verbindend gebouw en bijgebouw gemeentehuis van in totaal gezamenlijk 265 m²).

De oppervlakte aan terreinverharding neemt ook toe als gevolg van het plan. In de nieuwe situatie is er sprake van extra terreinverharding ten behoeve van parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluiting achter het voormalige gemeentehuis. De totale toename van de terreinverharding bedraagt circa 475 m², waaronder circa 293 m² grasbetonstenen die als 100% verharding zijn gerekend.

Het voorgaande betekent dat de gezamenlijke oppervlakte aan verharding per saldo met 580 m² (105 + 475) toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Dit is meer dan 150 m², waardoor er volgens de regels van het waterschap Hunze en Aa's compenserende waterberging dient te worden gerealiseerd. Dit houdt in dat per m² verharding moet worden voorzien in 80 liter waterberging. In de onderhavige situatie dient derhalve 46,4 m³ (580*80/1000) waterberging te worden gerealiseerd. Dit gebeurt door middel van de aanleg van een wadi en een regenvijver. Deze zijn aangegeven op de onderstaande figuur. De wadi en de vijver zullen zodanig worden gedimensioneerd dat deze voldoende capaciteit hebben om te voorzien in de waterbergingsopgave van 46,4 m³. Gezien de bodemopbouw in het plangebied (blijkens bodemonderzoek globaal gezien tot 2,0 m-mv zwak siltig

zand en daaronder matig siltig zand) en de GHG (lager dan 0,7 m -mv) is infiltratie van hemelwater in de bodem middels een wadi naar verwachting goed mogelijk.



Beoogde maatregelen watercompensatie: wadi en regenvijver (bron: Tjade Timmer Architect & Bouwadvies)

Riolering

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen en de aanbouw bij de woning Vaart 7 zal afgevoerd worden via het bestaande gemeentelijke riolerings-systeem dat in het plangebied aanwezig is. De woningen en de aanbouw zullen daartoe worden aangesloten op dit systeem. Via dit riolerings-systeem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hemelwaterafvoer

Het hemelwater dat op de daken van de nieuwe bebouwing en de terreinverharding neerkomt wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Op het perceel Vaart 11 zal dit hemelwater

afgevoerd worden naar de wadi. Vervolgens kan het water infiltreren in de bodem.

Waterkering

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Waterkwaliteit

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

Watertoets

In het kader van de watertoets is overleg gevoerd over de ontwikkelingen in het plangebied met het Waterschap Hunze en Aa's.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Normstelling en beleid

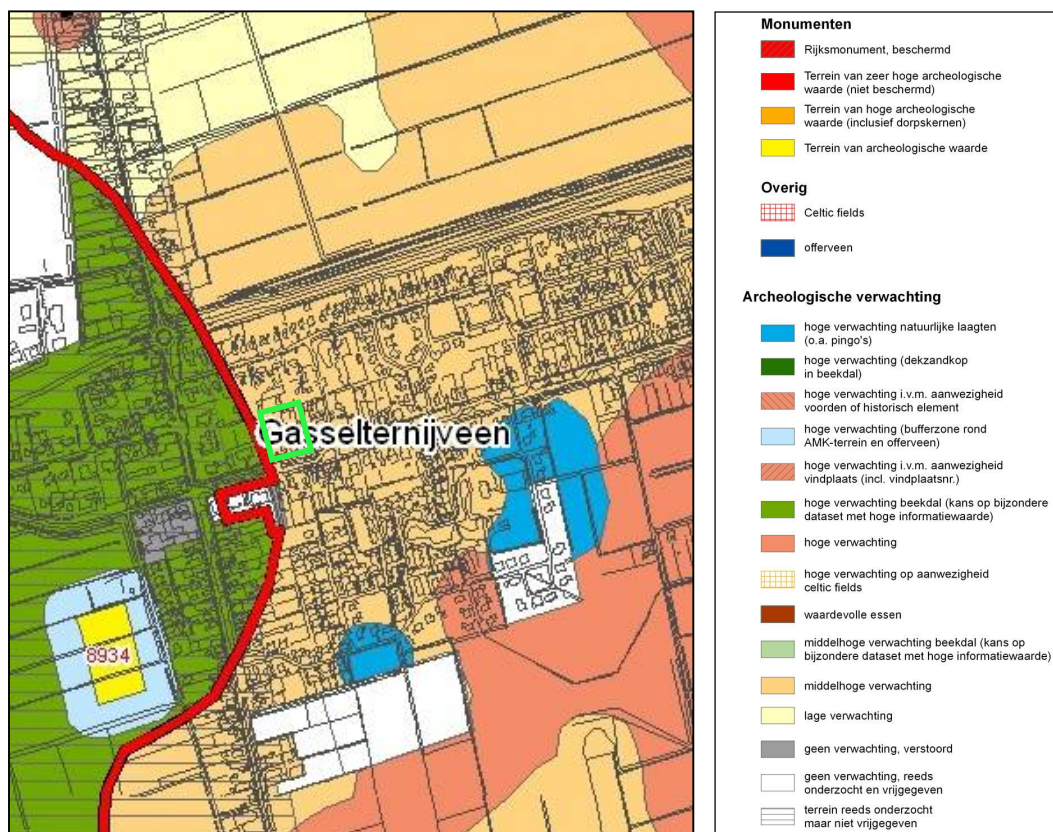
Monumentenwet

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 treedt 1 januari 2024 in werking.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 25 januari 2012 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze de *Archeologische beleidsadvieskaart* vastgesteld. Blijkens deze kaart is het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek voor bodemingrepen die niet dieper gaan dan 30 cm of met een oppervlakte kleiner dan 1000 m².



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

Cultuurhistorie

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

5.2.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Archeologie

Aangezien het plangebied op basis van de gemeentelijke Archeologische beleidsadvieskaart een middelhoge archeologische verwachting heeft, is er bij bodemingrepen die groter zijn dan 1.000 m² en dieper gaan dan 30 cm archeologisch onderzoek benodigd. Voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied zullen de bodemingrepen die dieper reiken dan 30 cm gezamenlijk niet groter zijn dan 1.000 m². De vrijstellingsgrens wordt dus niet overschreden. Ten behoeve van het bestemmingsplan is er daarom geen archeologisch onderzoek nodig.

In het bestemmingsplan is ten behoeve van de bescherming van de middelhoge archeologische verwachting de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' opgenomen. Deze dubbelbestemming waarborgt dat bij

eventuele toekomstige bodemingrepen van meer dan 1.000 m² en die dieper gaan dan 30 cm eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden.

Conclusie

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

Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Aa en Hunze blijkt dat het plangebied geen deel uitmaakt van een beschermd stads- en/of dorpsgebied. Wel bevinden zich in het plangebied een rijksmonument, het voormalige gemeentehuis, en karakteristiek gebouw, de woning Vaart 7 (zie paragraaf 3.2 voor de redengevende omschrijving van het monument en duiding van het karakteristieke gebouw). Beiden zijn op de cultuurhistorische waardenkaart aangemerkt als objecten van historische bouwkunst met een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt voorts dat de Vaart/Havenkade een cultuurhistorisch waardevol infrastructureel lijnelement is met een hoge cultuurhistorische waarde. Verder maakt het plangebied volgens de kaart deel uit van een stedenbouwkundig ensemble met een zeer hoge cultuurhistorische waarde, het gebied 'Gasselternijveen, dorpskern Hoofdstraat - Vaart'. De omschrijving van dit ensemble luidt als volgt: *"Ensemble van historische boerderijen, woonhuizen, de kerk en enkele andere artefacten in het kerngebied van het oude veenkoloniale dorp. 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. Voor een deel bestaat het ensemble uit lintbebouwing langs de Hoofdstraat en de Vaart en het oostelijke deel van de Gasselterweg. Tot het ensemble behoort ook de kerk met bijgebouwen aan de Vaart."*

De zeer hoge cultuurhistorische waarde van het rijksmonumentale voormalige gemeentehuis, het karakteristieke gebouw Vaart 7 en het stedenbouwkundig ensemble 'Gasselternijveen – dorpskern Hoofdstraat-Vaart' alsmede de hoge cultuurhistorische waarde van het infrastructurele lijnelement Vaart/Havenkade, zullen door het bestemmingsplan niet worden aangetast maar worden versterkt. Het plan voorziet in de transformatie van het gemeentehuis naar 2 woningen, waarbij het verbindende gebouw tussen het gemeentehuis en de woning Vaart 7 wordt gesloopt. Als gevolg van deze sloop komen het gemeentehuis en de woning weer vrij te staan, waardoor de oorspronkelijke situatie wordt hersteld, het monument en het karakteristieke gebouw beter tot hun recht komen en de stedenbouwkundig – ruimtelijke structuur langs de Vaart verbetert. Achter het gemeentehuis wordt ten behoeve van de transformatie nieuwbouw gerealiseerd in de vorm van een uitbouw met 2 woningen en een vrijstaand blokje met 3 woningen en bij de woning Vaart 7 zal een nieuwe aanbouw worden opgericht. Deze nieuwbouw schaadt het monument en karakteristieke gebouw echter niet. De nieuwe gebouwen zullen namelijk herkenbaar zijn als aparte toevoegingen die qua hoogte ook onder de goothoogte van de bestaande gebouwen blijven, waardoor de hoofdvorm van het monument en karakteristieke gebouw behouden blijven. Daarnaast is de situering van de nieuwe gebouwen zodanig dat deze zich goed voegen in de stedenbouwkundige structuur. De schaal en korrelgrootte van de nieuwe gebouwen zijn passend binnen de structuur van de lintbebouwing. Verder wordt in dit verband verwezen naar hetgeen beschreven is in paragraaf 4.1.1,

onder het kopje 'stedenbouwkundige inpassing in de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing'. Tot slot wordt opgemerkt dat de transformatie van het perceel Vaart 11 met het voormalige gemeentehuis naar woningbouw zorgt voor behoud door ontwikkeling. De transformatie maakt het immers mogelijk dat dit pand een toekomstbestendige nieuwe invulling krijgt en kan worden gerestaureerd en verduurzaamd.

Voor de transformatie van het rijksmonumentale gemeentehuis is ook een omgevingsvergunning voor monumenten nodig. In het kader van de verlening van deze vergunning zal worden beoordeeld of de architectonische uitwerking van de transformatie aanvaardbaar is in relatie tot de monumentale waarden. Hierbij zal de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nauw worden betrokken. Deze vergunningplicht is opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het is daarom niet nodig om in het bestemmingsplan een nadere beschermingsregeling voor het monument op te nemen.

Het bestemmingsplan bevat wel een beschermingsregeling voor het karakteristieke gebouw Vaart 7. Hiervoor is de aanduiding 'karakteristiek' op de verbeelding opgenomen. In de regels is vastgelegd dat ter plaatse van deze aanduiding de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd. Tevens is in de regels een omgevingsvergunningstelsel opgenomen, waarin geregeld is dat het (gedeeltelijk) slopen van karakteristieke gebouwen met deze aanduiding uitsluitend is toegestaan indien daarvoor een vergunning is verleend. Deze vergunning kan alleen worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm, de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is of het delen van een bouwwerk betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door het verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt. Overigens was de aanduiding 'karakteristiek' alsmede de genoemde beschermingsregeling ook al opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Gasselternijveen Dorp'.

Conclusie

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

5.3 Ecologie

5.3.1 Normstelling en beleid

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De Wet Natuurbescherming (Wnb) richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk Nederland

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle

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

Soortenbescherming

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

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

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

5.3.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt de transformatie van het perceel Vaart 11 met het voormalige gemeentehuis naar maximaal 7 woningen mogelijk. Ecogroen¹ heeft een natuurtoets uitgevoerd om de mogelijke gevolgen van deze transformatie op beschermde soorten en gebieden in beeld te brengen. De rapportage van de natuurtoets is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Uit de natuurtoets blijkt het volgende met betrekking tot de gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Drouwenerzand', gelegen op een afstand van circa 2,9 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Gezien deze afstand, de aanwezigheid van bestaande bebouwing en infrastructuur tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied en de lokale aard van het plan, zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden uit te sluiten. Vervolgstappen ten aanzien van Natura 2000-gebieden zijn niet aan de orde. Wel zal middels een stikstofdepositieberekening (AERIUS-berekening) moeten worden onderzocht of er sprake is van een toename van

¹ Ecogroen, 'Natuurtoets Vaart 7-11, Gasselternijveen – Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en -beleid', 21 december 2023

stikstofdepositie als gevolg van het plan op hiervoor gevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden.

➔ **Stikstofdepositieberekening (AERIUS-berekening)**

Door mRO² is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd voor de bouw- en gebruiksfase. De notitie met de uitgangspunten en resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat de transformatie van het perceel Vaart 11 naar maximaal 7 woningen in zowel de bouw- als de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie (0,00 mol stikstof ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. De transformatie heeft derhalve geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de Wnb. Er geldt voor het plan ook geen vergunningplicht in het kader van de Wnb ten aanzien van het aspect stikstof.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt centraal in het dorp en niet in een gebied dat tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) behoort. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied is gelegen op een afstand van circa 200 meter ten noordoosten van het plangebied. Gezien deze afstand, de centrale afgeschermd ligging van het plangebied in het dorp, de bestaande inrichting en gebruik van het plangebied en de bestaande bebouwing en infrastructuur tussen het plangebied en het NNN-gebied heeft het plan geen negatieve effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

Houtopstanden

Er is geen sprake van kap van houtopstanden die beschermd zijn onder de Wnb. Wel kunnen kapregels van de gemeente van toepassing zijn.

Conclusie gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

Voor de natuurtoets is literatuuronderzoek en een quickscan veldbezoek verricht om inzicht te krijgen in welke beschermde soorten (mogelijk) in het plangebied aanwezig zijn en gevolgen kunnen ondervinden van de uitvoering van het plan. Bij de quickscan bleek dat nader onderzoek nodig was naar vleermuizen, steenmarter, grote bosmuis, huismus, gierzwaluw en grote weerschijnvlinder. Daarom is vervolgens een aanvullend onderzoek naar deze soorten verricht. Uit de natuurtoets blijkt het volgende ten aanzien van de soortenbescherming.

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Deze worden ook niet verwacht. Het nemen van vervolgstappen is niet aan de orde.

² mRO, 'Notitie Stikstofdepositieonderzoek Vaart 7, 9 en 11, Gasselternijveen', 7 december 2023

Zoogdieren

➔ Vleermuizen

Het leefgebied van vleermuizen bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden.

- Verblijfplaatsen

Tijdens de quickscan veldonderzoek zijn potentiële verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen aangetroffen binnen het plangebied. Tijdens het gerichte vleermuisonderzoek is vervolgens op drie locaties - allen in het dak van het voormalige gemeentehuis - een verblijfplaats van gewone dwergvleermuis aangetroffen. Het gaat om twee zomerverblijven en een locatie die zowel als paar- en zomerverblijf wordt gebruikt. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor kraamverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis. Ook zijn er geen verblijfplaatsen van overige soorten aangetroffen, of indicaties daarvoor. Bij de renovatie van het gebouw gaan de in de bebouwing aangetroffen verblijfplaatsen verloren. Voor de uitvoering van het bestemmingsplan is een ontheffing in het kader van de Wnb noodzakelijk.

- Vliegroutes en fourageergebieden

Door de aanwezigheid van opgaand groen, bebouwing en bomenrijen in en grenzend aan het plangebied is het mogelijk dat deze elementen functioneren als foerageergebied en mogelijk ook als vliegroute tussen verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving en een nabijgelegen foerageergebied. Van essentieel foerageergebied en essentiële vliegroutes is geen sprake omdat in de omgeving genoeg alternatieve foerageergebieden en vliegroutes aanwezig zijn. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor (onmisbare) foerageergebieden en vliegroutes. Vervolgstappen ten aanzien van vliegroutes of foerageergebieden van vleermuizen zijn niet aan de orde.

➔ Steenmarter

Tijdens de quickscan veldbezoek zijn er sporen van steenmarter in het gemeentehuis aangetroffen. Deze sporen bestaan uit uitwerpselen en afgebeten veren wat wijst op een vaste verblijfplaats. Onder het schuurtje in de achtertuin is ruimte voor steenmarter en ook daar lagen uitwerpselen. Ook is steenmarter vastgelegd op camera in de achtertuin.

Tijdens de herontwikkeling gaan de verblijfplaatsen in het gemeentehuis en de schuur verloren. Voor uitvoering van het plan dient zodoende ontheffing in het kader van de Wnb te worden aangevraagd.

➔ Grote bosmuis

De ruigte achter het gemeentehuis is geschikt voor grote bosmuis, een soort die in de regio bekend is. Tijdens het soortgerichte muizenonderzoek zijn er twee individuen van grote bosmuis aangetroffen in de ruige achtertuin van het gemeentehuis. De herontwikkeling van de tuin gaat ten koste van leefgebied van de grote bosmuis. Er dient ontheffing van de Wnb te worden aangevraagd.

→ Eekhoorn

Eekhoorn is vastgelegd op camera in het bosje achterin de tuin van het oude gemeentehuis. De tuin van het gemeentehuis grenst aan de parkachtige tuin van Villa Gasselter Nieveen. Het is bekend dat hier eekhoorns verblijven. In de tuin van het oude gemeentehuis zijn geen verblijfplaatsen van eekhoorn vastgesteld. De tuin heeft naar verwachting een beperkte (niet essentiële) functie als foerageergebied voor eekhoorn. Vervolgstappen ten aanzien van eekhoorn zijn niet aan de orde.

→ Overige zoogdieren

Er worden geen verblijfplaatsen van andere beschermde grondgebonden zoogdieren zonder provinciale vrijstelling verwacht.

Wel zijn binnen en in de directe omgeving van het plangebied vaste verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdiersoorten, zoals dwergspitsmuis en huisspitsmuis, met provinciale vrijstelling te verwachten. Bij de geplande ingrepen kunnen enkele exemplaren van deze grondgebonden zoogdieren geschaad worden. In voorliggende situatie geldt in de provincie Drenthe vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wnb, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze zoogdieren niet aan de orde is.

Vogels

→ Vogels met jaarrond beschermde nesten

- Huismus

Tijdens de quickscan veldbezoek is vastgesteld dat het plangebied potentie biedt als nestlocatie voor huismus. Tijdens het gerichte onderzoek zijn echter geen nesten van huismus in het plangebied aangetroffen. In de ruimere omgeving van het plangebied zijn wel meerdere nesten van huismus aangetoond. Bij de beoogde ontwikkeling van het plangebied zijn geen effecten op nestlocaties van huismus te verwachten. Het nemen van vervolgstappen is voor huismus niet aan de orde.

- Gierzwaluw

Tijdens de quickscan veldbezoek is tevens vastgesteld dat het plangebied potentie biedt als nestlocatie voor gierzwaluw. Tijdens het soortgericht onderzoek zijn in het plangebied twee nestlocaties aangetroffen van gierzwaluw. Deze nesten bevinden zich onder nokpannen op de noordoosthoek en de zuidwesthoek van het voormalige gemeentehuis. Door de geplande werkzaamheden gaan deze twee nestplaatsen van gierzwaluw verloren. Voor uitvoering van het plan dient ontheffing in het kader van de Wnb te worden aangevraagd.

- Overige vogels met jaarrond beschermde nesten

Er worden geen nestlocaties van overige vogels met jaarrond beschermde nesten, waaronder huiszwaluw, verwacht. Vervolgstappen in het kader van de Wnb zijn voor overige vogels met jaarrond beschermde nesten niet aan de orde.

➔ Overige vogels

Door de aanwezigheid van bomen en struiken binnen het plangebied is broedbiotoop aanwezig voor enkele algemene vogelsoorten zoals roodborst, tjiftjaf, vink, houtduif, Turkse tortel en merel.

Bij uitvoering van de voorgenomen plannen gaan mogelijk broedplekken van bovengenoemde soorten verloren. Werkzaamheden die in gebruik zijnde broedbiotopen van (alle) aanwezige vogels beschadigen moeten altijd voorkomen worden. Dit is voor de te verwachten soorten mogelijk door de werkzaamheden uit te voeren tussen half oktober en half februari, oftewel buiten het broedseizoen. Wanneer werkzaamheden niet in deze periode worden uitgevoerd, wordt geadviseerd om een broedvogelcontrole door een ter zake deskundige uit te laten voeren. Mochten broedende vogels aanwezig zijn dan dienen de werkzaamheden ter plekke te worden uitgesteld tot de jongen zijn uitgevlogen. Indien deze voorzorgsmaatregelen in acht worden genomen zijn geen vervolgstappen in het kader van de Wnb voor algemeen voorkomende broedvogels aan de orde.

Ongewervelden

➔ Grote weerschijnvlinder

De boswilgen in het bosje in de achtertuin van het oude gemeentehuis vormen geschikte waardplanten voor de grote weerschijnvlinder. Tijdens het aanvullende veldbezoek zijn er geen rupsen van de grote weerschijnvlinder of voor deze soort specifieke vraatsporen gevonden. Er zijn daarom geen aanwijzingen dat de tuin onderdeel is van leefgebied van grote weerschijnvlinder. Zodoende is ontheffing in het kader van de Wnb niet aan de orde.

➔ Overige ongewervelden

Er worden in het plangebied geen vaste verblijfplaatsen verwacht van overige beschermde ongewervelden. Het nemen van vervolgstappen in het kader van de Wnb is niet aan de orde.

Overige soortgroepen

Er worden in het plangebied geen voortplantings- of vaste verblijfplaatsen verwacht van beschermde (niet vrijgestelde) amfibieën, reptielen en vissen. Het nemen van vervolgstappen in het kader van de Wnb is niet aan de orde voor overige soortengroepen.

Ontheffing nodig

Uit de natuurtoets blijkt dat een ontheffing van de Wnb nodig is voor het verwijderen van de nest- en verblijfplaatsen van de vleermuis, gierzwaluw, steenmarter en grote bosmuis. Een ontheffingsaanvraag dient te worden ingediend bij het bevoegd gezag (de provincie Drenthe). Hiervoor dient een activiteitenplan te worden opgesteld waarin wordt onderbouwd op welke manier negatieve effecten op de genoemde soorten worden vermeden, zodat de staat van instandhouding van de soorten niet in het geding komt. Schade aan exemplaren dient zoveel mogelijk te worden voorkomen en er dienen alternatieve verblijfplaatsen te worden gerealiseerd, bij voorkeur in het te renoveren dak. Ook moet een ecologisch werkprotocol worden opgesteld, waarin staat hoe voorkomen wordt dat dieren gewond raken of gedood worden tijdens de werkzaamheden.

Voor het bestemmingsplan is van belang of er uitzicht is op het verkrijgen van een ontheffing en hoeft de ontheffing nog niet te zijn aangevraagd of verstrekt. Voor het verkrijgen van een ontheffing gelden diverse voorwaarden, waaronder dat de ontheffing nodig is voor een in de wet genoemd belang (zoals het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten) en er geen afbreuk wordt gedaan aan de staat van instandhouding van de soort.

Verwacht wordt, mede op basis van ervaring met andere vergelijkbare projecten, dat een ontheffing kan worden verkregen voor het plan. De aanwezigheid van beschermde soorten staat het vaststellen van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg. In dit kader wordt het volgende overwogen.

De transformatie van het perceel Vaart 11 met het voormalige gemeentehuis naar woningbouw heeft een groot openbaar belang. Dit belang is tweeledig, namelijk het toevoegen van woningen en het behoud van de monumentale waarden van het Rijksmonument.

Met de ontwikkeling wordt tegemoetgekomen aan de wens om nieuwe woningen te realiseren. Het plan is getoetst aan de woonvisie van de gemeente Aa en Hunze "Buitengewoon wonen in Aa en Hunze, 2020+". Hierin is in het hoofdstuk "A. Vitale dorpen en een krachtig buitengebied" aangegeven dat de gemeente een gebalanceerd en meebewegend woningbouwprogramma nastreeft. Volgens dit beleidskader is het van belang woningen toe te voegen voor de juiste doelgroep en op de juiste plaats. In het beleidskader worden inbreidingslocaties in de kernen als voorkeur opgegeven. De locatie Vaart 11 is een inbreidingslocatie centraal in de kern Gasselternijveen en sluit daarom goed aan op de wensen van de Woonvisie. In het aanvullende Addendum op de woonvisie is op basis van woonbehoefteonderzoek opgenomen dat er 1040 woningen moeten worden toegevoegd in de gemeente Aa en Hunze. Een inbreidingsplan in Gasselternijveen, één van de grotere kernen, sluit hierop aan.

Gasselternijveen is een cultuurhistorisch waardevolle nederzetting en cultuurhistorisch waardevol weg- of kanaaldorp. Deze kern bezit nog een herkenbare cultuurhistorische stedenbouwkundige structuur. In deze nederzetting is het beleid gericht op handhaving en waar mogelijk en zinvol, ook op herstel en/of versterking van de nu nog aanwezige cultuurhistorische waarden en gebouwen. Van belang zijn de delen en kenmerken, die karakteristiek zijn voor de geschiedenis. De aandacht voor cultuurhistorische waarden berust zowel op economische (toeristische) gronden als op de bijdrage die deze leveren aan de kwaliteit van het totale woon- en werkmilieu. Het voormalige gemeentehuis van de gemeente Gasselte op Vaart 11 is een rijksmonument en is kenmerkend voor de geschiedenis van het dorp en de regio. Het herstel en in stand houden van de cultuurhistorische waarden van het pand is daarom van belang. Omdat het pand nu leegstaat raakt het in verval en verliest het waarde. Daarom wordt ingezet op een nieuwe toekomstbestendige invulling met woningen, zodat herstel en instandhouding van de cultuurhistorische waarden mogelijk is, een vorm van behoud door ontwikkeling.

De transformatie van het perceel Vaart 11 met het voormalige gemeentehuis naar woningbouw is ook in het belang van de volksgezondheid en openbare veiligheid. Het gebouw is oud, verlaten en vervallen. Een gezond leefklimaat is hier niet te herstellen zonder dat hierbij een grote aanpassing van de bebouwing plaatsvindt. Dakrenovatie is daarbij essentieel. Het vervallen pand in de huidige staat handhaven is geen optie. Dat is nadelig voor de sociale veiligheid (vandalisme) en levert gevaar voor brandstichting op. Daarbij is asbest aanwezig wat - zeker in het geval van brand – een verhoogd gezondheidsrisico voor de omgeving vormt.

Verder wordt naar verwachting geen afbreuk gedaan aan de staat van instandhouding van de soorten. Door het treffen van mitigerende maatregelen wordt schade aan soorten voorkomen of beperkt. Bijvoorbeeld door te werken buiten kwetsbare perioden (o.a. buiten broedseizoen) en met een ecologisch werkprotocol. Verder zullen alternatieve verblijfplaatsen worden gerealiseerd, zoals het plaatsen/inbouwen van voorzieningen voor gierwaluwen en vleermuizen.

Zorgplicht

Tot slot is van belang dat bij werkzaamheden te allen tijde de algemene zorgplicht in acht wordt genomen. Dit betekent dat voorkomen moet worden dat algemene soorten gedood worden of gewond raken, bijvoorbeeld door buiten het broedseizoen te werken.

Conclusie soortenbescherming

Vanuit het aspect soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Wel dient er voor de uitvoering van het plan een ontheffing van de Wnb te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (de provincie Drenthe) voor het verwijderen van nest- en verblijfplaatsen van de vleermuis, gierzwaluw, steenmarter en grote bosmuis. Daarvoor dient een activiteitenplan te worden opgesteld evenals een ecologisch werkprotocol. De ontheffing dient te zijn verkregen voordat met de uitvoering van de werkzaamheden wordt gestart. De ontheffingsaanvraag is een apart traject in het kader van de Wnb dat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Tevens dienen werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden en dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

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 een gebied waar sprake is van functiemenging. Verschillende functies, zoals een kerk, leerkamer, gezondheidscentrum, café, zadelmakerij en woningen, komen naast elkaar voor. De Vaart maakt deel uit van de hoofdroute in Gasselternijveen. Vanwege deze functiemenging en functie van de Vaart wordt het gebied aangemerkt als een gemengd gebied. Om die reden wordt bij het bepalen van de milieuzonering uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Het bestemmingsplan maakt de transformatie van het perceel Vaart 11 met het voormalige gemeentehuis naar maximaal 7 woningen mogelijk. Wonen is een milieugevoelige functie. De dichtstbijzijnde bedrijfsfuncties in de omgeving van het plangebied betreffen een zadelmakerij en een café. Beiden zijn gevestigd op het perceel Vaart 13.

Zadelmakerij

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' komt de bedrijfsactiviteit zadelmakerij niet voor. Gelet op de aard en activiteiten van de zadelmakerij is sprake van een ambachtelijk bedrijf dat gelijkgesteld kan worden aan de bedrijfsactiviteiten detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren. Deze bedrijfsactiviteiten behoren volgens de VNG-brochure tot categorie 1 en hiervoor geldt in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. Hieraan wordt voldaan, aangezien de nieuwe woningen op grotere afstand worden gesitueerd. Dit betekent dat de zadelmakerij geen belemmering oplevert voor de transformatie en niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt.

Café

Het café behoort op grond van de VNG-brochure tot ten hoogste categorie 2. Hiervoor geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. De nieuwe woningen worden echter op een kleinere afstand gesitueerd. De richtafstand wordt dus niet gehaald. Het bepalende milieuaspect voor de richtafstand is geluid. De overige aspecten, geur, stof en gevaar, hebben in een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. Omdat de richtafstand niet wordt

gehaald, is door Alcedo akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van het café om te bezien of de nieuwe woningen inpasbaar zijn³. In het onderzoek is getoetst aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer en de richtwaarden voor gemengd gebied uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De rapportage van het onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus bedragen op de gevel van de nieuwe woningen ten hoogste 43 dB(A) in de dagperiode, 44 dB(A) in de avondperiode en 32 dB(A) in de nachtperiode. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode. Tevens wordt voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit de VNG-brochure.

Maximale geluidniveaus

De maximale geluidniveaus bedragen op de gevel van de nieuwe woningen ten hoogste 52 dB(A) in de dagperiode, 53 dB(A) in de avondperiode en 53 dB(A) in de nachtperiode. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit voor het maximaal geluidsniveau van 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode. Tevens wordt voldaan aan de richtwaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximaal geluidsniveau uit de VNG-brochure.

Woningen inpasbaar

De geluidsbelasting van het café op de gevels van de nieuwe woningen voldoet aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit en de richtwaarden uit de VNG-brochure. Derhalve zijn de nieuwe woningen inpasbaar. Het café levert geen belemmeringen op voor de transformatie en wordt niet in zijn bedrijfsvoering beperkt.

Conclusie

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

5.5 Geluid

5.5.1 Normstelling en beleid

Voor het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor geluid als gevolg van weg- en railverkeer en gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden voor de geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige objecten. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bestemmingsplannen die nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk maken, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

³ Alcedo, 'Planlocatie aan de Vaart 3-11 te Gasselternijveen – Geluidsonderzoek Nieuwetijdscafé 13', 4 april 2023

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Dit betreft woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

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

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel zonebreedtes

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Voor nieuwe woningen bedraagt deze 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vaststellen tot maximaal 63 dB.

De hogere grenswaarde kan alleen worden vastgesteld indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Als blijkt dat een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld, dient ook te worden bepaald hoe hoog de cumulatieve geluidsbelasting is. De cumulatieve geluidsbelasting is de totale geluidsbelasting vanwege alle geluidsbronnen volgens de Wet geluidhinder. De hogere grenswaarde kan alleen worden vastgesteld als de cumulatie niet leidt tot een onaanvaardbare cumulatieve geluidsbelasting.

5.5.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt de transformatie van het perceel Vaart 11 met het voormalige gemeentehuis naar maximaal 7 nieuwe woningen mogelijk. Daarmee maakt het plan nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh immers aangemerkt als geluidgevoelig object. Nabij het plangebied liggen de gezondeerde wegen Vaart, Hoofdstraat en N378

(Ir. W.I.C. van Veelenweg). De geluidzones van deze wegen zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Wegen	Situatie	Aantal rijstroken	Zonebreedte (m)
Vaart en Hoofdstraat	stedelijk	1 of 2	200
N378	buitenstedelijk	1 of 2	250

Tabel zonebreedtes gezoneerde wegen nabij het plangebied

De nieuwe woningen worden binnen de geluidzones van de Vaart, Hoofdstraat en N378 gesitueerd. Dat betekent dat akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van deze wegen alsmede toetsing aan de grenswaarden uit de Wgh noodzakelijk is. Daartoe is door Alcedo een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd⁴. Alle overige nabij het plangebied gelegen wegen zijn ingericht als 30 km/uur-wegen. Deze wegen hebben daardoor geen geluidzone en vallen niet onder de werking van de Wgh. Een akoestische toetsing van de geluidbelasting van deze wegen is derhalve niet nodig. Bovendien is de verkeersintensiteit op deze wegvakken beperkt, waardoor ook de akoestische invloed beperkt is. Het akoestisch onderzoek is daarom gericht op de geluidbelasting van de Vaart, Hoofdstraat en N378. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Vaart

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Vaart bedraagt ten hoogste 52 dB op de zuidgevel van de nieuwe woningen in het voormalige gemeentehuis, inclusief correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op de overige gevels van de nieuwe woningen niet overschreden.

Hoofdstraat

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Hoofdstraat bedraagt ten hoogste 31 dB op de westgevel van de nieuwe woningen, inclusief correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

N378 (Ir. W.I.C. van Veelenweg)

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de N378 bedraagt ten hoogste 36 dB op de noordgevel van de nieuwe woningen, inclusief correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Afweging maatregelen

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting

⁴ Alcedo, 'Planlocatie aan de Vaart 3-11 te Gasselternijveen – Geluidsonderzoek wegverkeer', 31 maart 2023

ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Vaart de voorkeursgrenswaarde overschrijdt op de zuidgevel van de nieuwe woningen in het voormalige gemeentehuis. In situaties waar nieuw te bouwen geluidgevoelige objecten een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied.

Voor wat betreft vermindering van het wegverkeerslawaaï kan gedacht worden aan verbetering van het wegdektype en/of het toepassen van geluidschermen of -wallen. Verbetering van het wegdektype brengt echter hoge kosten met zich mee en kan alleen bereikt worden door de bestaande klinkerverharding van de Vaart te vervangen door stil asfalt. Een asfalt-verharding wordt echter niet wenselijk geacht in dit deel van de bebouwde kom van het dorp Gasselternijveen, aangezien asfalt uitnodigt tot harder rijden, alle direct aansluitende wegen ook een klinkerverharding hebben en asfalt esthetisch niet past in het straatbeeld. Het plaatsen van een geluidsscherm of -wal is in voorliggende situatie stedenbouwkundig niet wenselijk. Dit zou bovendien de cultuurhistorische waarden van het rijks-monumentale voormalige gemeentehuis schaden.

Hogere grenswaarde

Gelet op het voorgaande wordt overwogen dat het treffen van maatregelen aan de weg zelf of in de vorm van een afscherming redelijkerwijs niet mogelijk is. Daarmee resteert het vaststellen van hogere waarden en het zorgen voor voldoende geluidswering zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau.

De hogere waarde dient te worden vastgesteld voor de geluidsbelasting op de zuidgevel (voorgevel) van de nieuwe woningen in het voormalige gemeentehuis. De vast te stellen hogere waarde bedraagt 52 dB vanwege de geluidsbelasting van de Vaart.

De cumulatieve geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 57 dB op de zuidgevel van de woningen in het voormalige gemeentehuis, exclusief correctie artikel 110g Wgh. De gecumuleerde geluidsbelasting wordt bepaald door de deelbijdrage vanwege de Vaart. De cumulatieve geluidbelasting van 57 dB wordt in het kader van de vaststelling van hogere waarden niet onaanvaardbaar geacht, aangezien deze geluidbelasting lager is dan de maximale grenswaarde voor wegverkeerslawaaï (63 dB) op grond van de Wgh.

Verder is in het kader van de vaststelling van hogere waarden van belang dat de nieuwe woningen beschikken over een geluidluwe gevel, aangezien op de zijgevels van de woningen in het voormalige gemeentehuis wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Bij het vast stellen van een hogere waarde dient een aanvaardbaar binnenniveau in de woningen gewaarborgd te zijn. De in het Bouwbesluit gestelde eis voor het binnenniveau bedraagt 33 dB met een minimale gevelwering van 20 dB. Uitgangspunt voor het berekenen van de benodigde gevelwering is de gecumuleerde geluidsbelasting van de gezamenlijke wegen, exclusief correctie artikel 110g Wgh. Reeds genoemd is dat deze 57 dB bedraagt. De benodigde

geluidwering van de gevels van de woningen dient dan tenminste (57 – 33) 24 dB te bedragen. De geluidwering van de gevels zal nader worden onderbouwd en getoetst bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de woningen.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor het plan, mits er hogere grenswaarden worden vastgesteld voor wegverkeerslawaaï van de Vaart. De procedure voor het vaststellen van hogere waarden liep parallel aan de bestemmingsplanprocedure. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze heeft de hogere waarden op 26 maart 2024 vastgesteld.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Normstelling en beleid

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

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, of;
- een project “niet in 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is de 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 transformatie van het perceel Vaart 11 met het voormalige gemeentehuis naar maximaal 7 nieuwe woningen mogelijk. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie $PM_{2,5}$ kan het volgende opgemerkt worden. $PM_{2,5}$ maakt deel uit van de bijdrage PM_{10} . Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 μm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM_{10} lager is dan 1,2 $\mu g/m^3$, is de bijdrage $PM_{2,5}$ dat ook. De huidige achtergrondconcentratie $PM_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van het plangebied minder dan 8 $\mu g/m^3$ (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2021). Derhalve zal het plan niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ (25 $\mu g/m^3$).

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

Conclusie

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

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Normstelling en beleid

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

Wettelijk kader

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

5.8 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

Sigma Geo- & Milieutechniek heeft een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied⁵. De rapportage van het onderzoek is als bijlage opgenomen bij de toelichting. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Grond

Bovengrond (0,0-0,5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 bevat een verhoogd gehalte kwik en lood ten opzichte van de achtergrondwaarde. De tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) / bodemindex-waarde (>0,5) wordt niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Bovengrondmengmonster MM2 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Ondergrond (0,5-2,0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM3 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Ondergrondmengmonster MM4 bevat een verhoogd gehalte cadmium, kwik, lood, zink en polycyclische aromatische koolwaterstoffen t.o.v. de achtergrondwaarde. De tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) / bodemindex-waarde (>0,5) wordt niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

⁵ Sigma Geo- & Milieutechniek, 'Verkennd milieukundig bodemonderzoek volgens NEN 5740+ A1 Vaart nr. 3 t/m 11 te Gasselternijveen', 31 juli 2023

Grondwater

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte koper ten opzichte van de interventiewaarde en een verhoogd gehalte zink ten opzichte van de streefwaarde.

Uit herbemonstering van peilbuis 1 is gebleken dat het sterk verhoogde gehalte koper niet kon worden geverifieerd.

Resumé

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging.

De bovengrond, de ondergrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevatten plaatselijk verontreinigingen ten opzichte van respectievelijk de achtergrondwaarde en de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreiniging overschrijden de tussenwaarde en/of de bodemindex >0.5 niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Aanbevelingen

1. Op het maaiveld achter Vaart 11 zijn op het maaiveld o.a. bakstenen/ resten waargenomen. Geadviseerd wordt het terrein toegankelijk te maken en een maaiveldinspectie asbest uit te voeren.
2. Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Indien grond moet worden afgevoerd zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit.

Deze aanbevelingen hebben betrekking op de uitvoering van het plan en staan de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. De aanbevelingen zullen bij de uitvoering van de werkzaamheden worden betrokken. De maaiveldinspectie asbest zal voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

Conclusie

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

5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.9.1 Normstelling en beleid

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

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

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de

m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

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

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

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

5.9.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

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

Het bestemmingsplan maakt de transformatie van het perceel Vaart 11 met het voormalige gemeentehuis mogelijk naar maximaal 7 nieuwe woningen binnen een plangebied met een oppervlakte van circa 0,32 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 Vaart 7, 9 en 11 Gasselternijveen'⁶. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

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

Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

⁶ mRO, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Vaart 7, 9 en 11 Gasselternijveen', 8 december 2023

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 standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

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

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

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

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

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het geldende en aangrenzende bestemmingsplan 'Gasselternijveen Dorp' 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 Grootchalige 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 specifieke onderdelen 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 'Gasselternijveen Dorp'.

Artikel 3 Wonen - 1

De woning Vaart 7 bestaat uit één bouwlaag met een kap. De bestemmings-systematiek van het geldende en aangrenzende bestemmingsplan 'Gasselternijveen Dorp' is zodanig, dat woningen van één bouwlaag met kap de bestemming 'Wonen - 1' krijgen. Om die reden is aan het woonperceel Vaart 7 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.

Op de voor 'Wonen -1' aangewezen gronden mogen als hoofdgebouw uitsluitend woonhuizen worden gebouwd. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw van de woning dient te worden gebouwd. Binnen het bouwvlak is maximaal 1 hoofdgebouw toegestaan. Daardoor is binnen de bestemming 'Wonen - 1' maximaal 1 woning mogelijk. Het bouwvlak en het maximum van 1 woning waarborgen het vrijstaande karakter van het hoofdgebouw. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4 meter en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter, tenzij de bestaande hoogten meer bedragen, in welk geval de bestaande hoogten als maximum gelden. Het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met een kap. Daarom is in de regels een verplichte dakhelling voorgeschreven: tussen de 30 en 60 graden.

Voor de woning Vaart 7 is ook de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen op de verbeelding. Middels deze aanduiding wordt de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van het pand nagestreefd en bescherming geboden aan deze karakteristieke hoofdvorm, zie paragraaf 5.2.2.

Bij de woning zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Deze mogen ook buiten het bouwvlak worden gesitueerd. Toegestaan is een oppervlakte van maximaal 50 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw, waarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, mag bedragen. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de maximale oppervlakte van 50 m², indien de bestaande oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen meer bedraagt, zoals het geval

is bij de woning Vaart 7. 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.

Binnen de bestemming 'Wonen - 1' is langs een deel van de perceelsgrens tussen Vaart 7 en 11 de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwing uitgesloten' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is bebouwing niet toegestaan, ook niet vergunningvrij. Daartoe is in de regels bepaald dat gronden ter plaatse van deze aanduiding niet worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Volgens het Bor zijn vergunningvrije bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan (op het achtererfgebied) als het bestemmingsplan de inrichting als erf niet verbiedt. Als het bestemmingsplan dat wel verbiedt, zoals in de onderhavige situatie met de genoemde aanduiding het geval is, dan is het oprichten van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken dus niet mogelijk. Het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van het monument Vaart 11 en het karakteristieke pand Vaart 7 vormen de aanleiding om bebouwing ter plaatse van de aanduiding uit te sluiten. Zo wordt gewaarborgd dat het vrijstaande karakter van de panden, dat na sloop van het verbindende gebouw ontstaat, behouden blijft.

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

Artikel 4 Wonen - 2

De bestemming 'Wonen - 2' is gegeven aan het perceel met het voormalige gemeentehuis, Vaart 11. Binnen deze bestemming zijn woonhuizen met bijgebouwen en overkappingen toegestaan, alsmede daarbij behorende tuinen, erven, parkeervoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze bestemming maakt daarmee de transformatie van het perceel Vaart 11 naar woningbouw mogelijk.

Op de voor 'Wonen -2' aangewezen gronden mogen als hoofdgebouw uitsluitend woonhuizen worden gebouwd. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd. De omvang en situering van de bouwvlakken is gebaseerd op de stedenbouwkundige uitgangspunten die voor de transformatie zijn opgesteld, zie paragraaf 4.1. Op de verbeelding is ook aangegeven hoeveel woningen binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. In dit geval in het voorste bouwvlak 4 en in het achterste bouwvlak 3, waardoor er in totaal binnen de bestemming 'Wonen - 2' maximaal 7 woningen kunnen worden gebouwd. Woningen

dienen aaneen te worden gebouwd, waarbij de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden', die eveneens op de verbeelding is opgenomen, aangeeft hoeveel woningen er maximaal aaneen mogen worden gebouwd. Voorts is op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen aangeduid, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen het bestaande gebouw van het gemeentehuis (9 en 12,5 meter), de nieuwe uitbouw die daarachter kan worden opgericht (4,5 en 8 meter) en het nieuwe vrijstaande blokje met woningen (4 en 8 meter). De hoofdgebouwen moeten worden voorzien van een kap. In de regels is daarom een minimale en maximale dakhelling voorgeschreven: tussen de 30 en 60 graden.

Bij de woningen zijn ook bijgebouwen toegestaan alsmede overkappingen. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 10 m² per woning bedragen. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk maximaal 3 en 5 meter bedragen.

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

Binnen de bestemming 'Wonen - 2' is evenals bij de bestemming 'Wonen - 1' het geval is, langs een deel van de perceelsgrens tussen Vaart 7 en 11 de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwing uitgesloten' opgenomen, zodat ter plaatse van deze aanduiding geen (vergunningvrije) bebouwing is toegestaan. Zie voor een nadere toelichting onder artikel 3 'Wonen – 1'.

Bij de woonfunctie worden beperkte mogelijkheden geboden voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Hiervoor geldt dezelfde regeling als in de bestemming 'Wonen – 1'. Zie derhalve voor een nadere toelichting onder artikel 3 'Wonen – 1'.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 6

De voor 'Waarde-Archeologie 6' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in verwachtingszones met een middelhoge verwachting.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodem niet dieper wordt geroerd dan 30 cm of ten behoeve van de bouwactiviteiten de bodem over een oppervlakte van minder dan 1.000 m² wordt geroerd.

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de te verwachten archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud van de gronden,

evenals grondbewerkingen die niet dieper gaan dan 30 cm of waarbij de bodem over een oppervlakte van minder dan 1.000 m² wordt geroerd.

Artikel 6 Waarde – Beschermwaardig Houtopstand

Een strook gronden langs de Vaart heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermwaardig Houtopstand' gekregen. Deze bestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Gasselternijveen Dorp'. Gronden met deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor beschermwaardig houtopstand.

De waardevolle bomen in de voortuinen van het voormalige gemeentehuis en de woning Vaart 7 worden door middel deze dubbelbestemming beschermd. Als in de onderliggende enkelbestemming activiteiten zijn toegestaan die de bomen zouden kunnen schaden, gaat de dubbelbestemming dit tegen middels bouw- en gebruiksverboden. Van het gebruiksverbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een omgevingsvergunning.

Verder is een omgevingsvergunningenstelsel in deze bestemming opgenomen ter bescherming van de waardevolle bomen. Dit betekent dat voor diverse werken- en werkzaamheden, zoals het ophogen en afgraven van gronden en het aanbrengen van verhardingen, een omgevingsvergunning vereist is. Een dergelijke vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting van de bomen plaatsvindt en een boomdeskundige daarover heeft geadviseerd.

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

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

Artikel 9 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 10 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 11 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 12 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 gelijkenschakeling 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 13 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 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 transformatie van het perceel Vaart 11 met het voormalige gemeentehuis naar maximaal 7 woningen mogelijk. Het perceel Vaart 11 is in eigendom van de gemeente Aa en Hunze. De gemeente zal het perceel geschikt maken voor de beoogde ontwikkeling. Dit betekent dat de gemeente het verbindende gebouw tussen het voormalige gemeentehuis en de woning Vaart 7 zal laten slopen en het terrein na de sloop voor zover nodig zal herinrichten. Vervolgens zal de gemeente het perceel overdragen aan een ontwikkelende partij die voor eigen rekening de woningen zal realiseren.

De gemeente Aa en Hunze heeft met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over de realisatie van de woningbouw, waaronder het kostenverhaal. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig voor de transformatie van het perceel Vaart 11.

Na de sloop van het verbindende gebouw zal bij de woning op het perceel Vaart 7 een nieuwe aanbouw worden opgericht. Hiervoor is evenmin een exploitatieplan nodig. Een aanbouw is namelijk geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro. De aanbouw is een particulier initiatief van de eigenaar van het perceel Vaart 7. De kosten van de aanbouw komen daarom voor rekening van deze initiatiefnemer. De gemeente Aa en Hunze heeft ook met deze initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten om afspraken vast te leggen voor de beoogde ontwikkelingen.

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

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Bewonersavond

De gemeente Aa en Hunze heeft op 22 juni 2023 een bewonersavond georganiseerd voor de omwonenden van het plangebied. Bewoners van nabij gelegen percelen aan de Burgemeester Gaarlandtlaan, Schoolstraat, Vaart en Hoofdstraat zijn uitgenodigd voor deze avond. Tijdens deze avond zijn de bewoners door de gemeente geïnformeerd over de beoogde ontwikkelingen in het plangebied en is het voorontwerp bestemmingsplan gepresenteerd. Er konden vragen worden gesteld over het plan en het was mogelijk om middels een reactieformulier tips of aandachtspunten mee te geven.

8.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 1 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het kader van inspraak. Tijdens de termijn van ter inzage legging kon een ieder schriftelijk of mondeling een inspraakreactie geven over het voorontwerp bestemmingsplan. Er is 1 inspraakreactie ontvangen. Onderstaand is deze reactie samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

Inspraakreactie

De inspreker geeft in zijn/haar inspraakreactie aan tegen het plan te zijn in verband met inbreuk op privacy.

Reactie gemeente

De afstand tussen het pand Vaart 11 en de woning van inspreker bedraagt circa 40 meter. Hoewel het pand Vaart 11 één bouwlaag meer heeft dan de woning van inspreker (twee bouwlagen met kap versus één bouwlaag met kap) zal er gezien deze afstand geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de privacy. Daarbij dient bedacht te worden dat ook bij een gebruik van Vaart 11 als kantoor er de gehele dag mensen in het pand aanwezig kunnen zijn. Voorts is in dit kader van belang dat de belangen die gediend zijn met een nieuwe invulling van het rijksmonument Vaart 11 (behoud cultuurhistorisch waardevol pand en voorzien in de woningbehoefte) zwaarder wegen dan het belang dat inspreker heeft bij een ongewijzigde situatie qua privacy.

Conclusie

Het algemeen belang voor het behoud van het cultuurhistorisch waardevol pand (Rijksmonument) en het voorzien in de woningbehoefte, weegt zwaarder dan het belang van privacy voor de inspreker. De inspraakreactie leidt daarom niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.3 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan voor vooroverleg aangeboden aan de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen.

8.4 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn er bij de vaststelling van het plan twee ambtshalve wijzigingen in de toelichting aangebracht:

1. Het ecologisch onderzoek (natuurtoets) is afgerond. Paragraaf 5.3.2 van de toelichting is aangepast op basis van het onderzoek. Tevens is de rapportage van het onderzoek als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd en vervangt daarmee de rapportage van de quickscan veldbezoek die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen;
2. In paragraaf 4.1.1 van de toelichting is een stuk tekst toegevoegd over de stedenbouwkundige inpassing van de beoogde ontwikkeling in de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing.

Omdat de toelichting van het bestemmingsplan geen juridisch bindende werking heeft, gaf dit geen aanleiding voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.