

Wijzigingsplan

Gasteren Dorp, woningbouwlocatie
Gasteren 3^e fase (afronding Bosakkers)

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Gemeente Aa en Hunze
Rapportnummer:	RB 10.241
Datum vrijgave:	November 2016
Opsteller:	Dhr. K. van Dijk
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Planologisch kader	5
1.4 Doel	6
1.5 Verantwoording	6
1.6 Leeswijzer	6
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Ligging en historie	7
2.2 Het perceel in zijn directe omgeving	8
2.3 Het gewenste plan	9
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur	10
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014	13
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening	14
3.2.3 Kernkwaliteiten-analyse	15
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Bestemmingsplan Gasteren Dorp	20
3.3.2 Welstand	21
3.3.3 Beeldkwaliteitsparagraaf	21
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	31
4.1 Archeologie	31
4.1.1 Aanleiding en doel	31
4.1.2 Doorwerking naar het plan	31
4.2 Cultuurhistorie	32
4.2.1 Aanleiding en doel	32
4.2.2 Doorwerking naar het plan	33
4.3 Bodem	33
4.3.1 Aanleiding en doel	33
4.3.2 Doorwerking naar het plan	34
4.4 Ecologie	35
4.4.1 Aanleiding en doel	35
4.4.2 Doorwerking naar het plan	36
4.5 Externe veiligheid	38
4.5.1 Aanleiding en doel	38
4.5.2 Doorwerking naar het plan	39
4.6 Geluid	40
4.6.1 Aanleiding en doel	40
4.6.2 Doorwerking naar het plan	41
4.7 Luchtkwaliteit	41
4.7.1 Aanleiding en doel	41
4.7.2 Doorwerking naar het plan	42
4.8 M.E.R.-beoordeling	42

4.8.1	Aanleiding en doel	42
4.8.2	Doorwerking naar het plan	42
4.9	Milieuhinder	43
4.9.1	Aanleiding en doel	43
4.9.2	Doorwerking naar het plan	44
4.10	Verkeer en vervoer	44
4.10.1	Aanleiding en doel	44
4.10.2	Doorwerking naar het plan	45
4.11	Water	45
4.11.1	Aanleiding en doel	45
4.11.2	Doorwerking naar het plan	46
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
6	HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSPRAAK	50
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	55
7.1	Algemeen.....	55
7.2	Toelichting op de toelichting.....	55
7.3	Toelichting op de planregels.....	56

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.2 Aanleiding

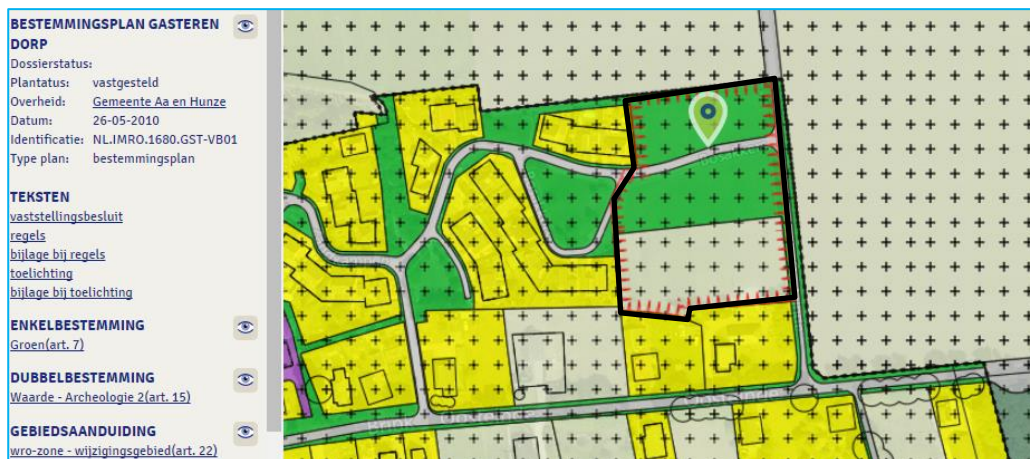
In de zuidoosthoek van het plan Bosakkers is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op het terrein maximaal 9 woonhuizen te bouwen. Het terrein is nu in gebruik als weiland. De gemeente Aa en Hunze heeft aangegeven in principe én onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het gewenste initiatief (door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid). Hieronder een weergave van het plangebied aan de Bosakkers vanuit de lucht en vanaf de straat.



1.3

Planologisch kader

Het plangebied is opgenomen in het geldende bestemmingsplan: 'Gasteren Dorp', zoals deze is vastgesteld op 26 mei 2010. Hieronder een weergave van de uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding voor het plangebied.



Het perceel kent in het vigerende bestemmingsplan drie verschillende enkelbestemmingen, te weten: 'Agrarisch - Cultuurgrond', 'Groen' en 'Verkeer – Verblijf'. Daarnaast geldt voor het plangebied de archeologische dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 2'.

Naast deze bestemmingen is de gebiedsaanduiding: 'wro-zone – wijzigingsgebied' aanwezig. Via deze wijzigingsbevoegdheid kunnen bovenstaande bestemmingen worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen – 1'. De wijzigingsbevoegdheid is op de volgende manier weergegeven in de regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan.

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. De bestemmingen 'Agrarisch – Cultuurgrond', 'Groen' en 'Verkeer – Verblijf' worden gewijzigd in de bestemmingen 'Agrarisch – Cultuurgrond', 'Groen', 'Verkeer – Verblijf' en 'Wonen – 1', mits:
 1. Deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 1';
 2. Het aantal te bouwen woonhuizen ten hoogste 9 zal bedragen;
 3. Er een goede landschappelijke inpassing langs de rand van het betreffende gebied plaatsvindt;
 4. De geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 5. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 4, 7, 11 en 12 van toepassing zijn.

De realisatie van de gewenste woningbouw is planologisch mogelijk te maken door het doorlopen van een wijzigingsprocedure. Voorliggend wijzigingsplan geeft hier uitvoering aan.

1.4 Doel

In dit wijzigingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De realisatie van de woningen op de gestelde locatie moet passen binnen deze visie.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

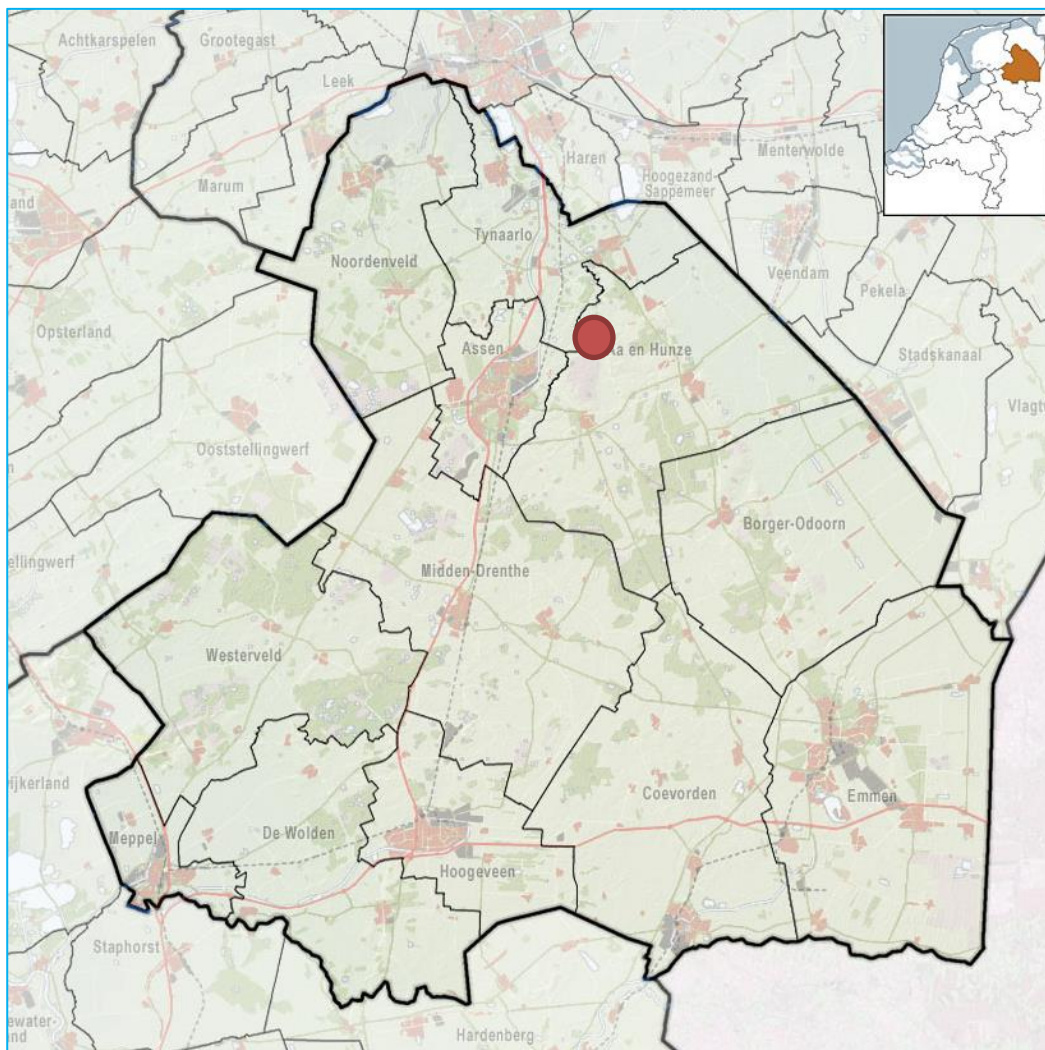
1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied, gevolgd door het landschappelijk inpassingsplan en een uitgebreide weergave van het gewenste initiatief. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen in hoofdstuk 8 de regels.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

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



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

Gasteren is een dorp gelegen midden in het Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa.

Het is een karakteristiek brinkdop op de Drentse zandgronden en wordt gekenmerkt door de vele Saksische boerderijen. In tegenstelling tot veel andere delen in de provincie Drenthe, heeft het landschap hier zijn oorspronkelijke vorm grotendeel behouden. De Marke van Gasteren bestaat uit essen, heidevelden (Gasterse Duinen en Balloërveld), enkele kleine bospercelen (Gastersche Holt) en groenlanden langs de beken (het Gastersche of Gasterensche Diep, beter bekend als de Drentsche Aa, en het Anlooër Diepje). In de Gasterse Duinen is een hunebed te vinden.

Hieronder een weergave van het dorp Gasteren in zijn huidige situatie vanuit de lucht.



2.2 Het perceel in zijn directe omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Bosakkers. Ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied zijn verschillende agrarische landerijen gelegen. Ten westen van het plangebied bevinden zich verschillende woningen aan de Bosakkers (eerdere fase).

Het terrein zelf is ingericht als grasland (weiland voor dieren). Daarnaast is het terrein gelegen aan de weg de Bosakkers (aan de noord-, oost- en westzijde). Hieronder een weergave van het perceel in zijn directe omgeving.



2.3

Het gewenste plan

De gemeente Aa en Hunze heeft een verkavelingsvoorstel opgesteld, welke is gebaseerd op de adviezen en het inrichtingsplan "Landschappelijke inpassing laatste fase Bosakkers Gasteren". Hieronder een weergave van het verkavelingsvoorstel. De onderbouwing van de toekomstige situatie volgt in paragraaf 3.3.3.



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur*

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

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

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop het resultaat wil boeken. De benoemde nationale belangen zijn:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;

11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Is de vraag gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 1 in relatie tot de locatie Bosakkers Gasteren

Als het gaat om een kleinschalige woningbouw dan volgt uit de jurisprudentie dat de ladder niet van toepassing is. Waar de grens precies ligt hangt af van de omstandigheden van het geval. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Mogelijk wordt voor de 'grensbepaling' uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet. Naar waarschijnlijk is voorliggend initiatief dus niet ladderplichtig.

Woonwensenonderzoek

In maart 2016 is er door de vereniging Dorpsbelangen Gasteren een woonwensenonderzoek uitgevoerd onder de eigen bevolking van Gasteren. Uit dit onderzoek bleek dat er in kwantitatieve zin weinig behoefte is aan extra woningbouw m.u.v. een groep starters die die graag in eigen dorp willen vestigen. Gezien de aantrekkelijkheid van het dorp is veelal bestaande bouw voor die groep onbetaalbaar of er is geen aanbod voor die doelgroep. In kwalitatieve zin is er wel behoefte aan uitbreiding van het woningbestand. De bevolking van Gasteren vergrijsd en een behoorlijk aantal respondenten van het onderzoek hebben aangegeven belangstelling te hebben voor levensloopbestendige nieuwbouw of zorgwoningen. Dit om zo lang mogelijk zelfstandig, in eigen woonomgeving te kunnen blijven wonen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014

Op 2 juli 2014 is de Actualisatie omgevingsvisie Drenthe 2014 vastgesteld. De omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

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

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

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is'.

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

Hierna volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Wonen

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

Vanuit de doelstelling om zorgvuldig en doelmatig om te gaan met de ruimte in Drenthe, hanteert de provincie het uitgangspunt 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Dit houdt in dat de provincie Drenthe prioriteit geeft aan herstructurering (inclusief verduurzaming) van

de woningvoorraad en aan het herontwikkelen en herbestemmen van gronden en panden. Daarnaast ligt er een beperkte opgave om de woningvoorraad uit te breiden. De huidige plancapaciteiten in de gemeenten zijn voldoende om aan de woningvraag tot 2020 te voldoen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik.

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Inbreiding gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid

Voor het inpassen van ruimteveragende functies stelt de provincie voor de SER-ladder als denkmodel te hanteren. Deze methode, geïntroduceerd door de SER, helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt en er ontstaan kansen voor het verbeteren van de bereikbaarheid met openbaar vervoer.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

In artikel 3.25 van de Provinciale Omgevingsverordening wordt het volgende genoemd ten aanzien van woningbouw:

Artikel 3.25, Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan laat geen nieuwe woningbouw toe die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie'
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsten van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale Rood-voor-groen dan wel de Ruimte-voor-ruimte regeling.

Het beoogde woningbouwplan past binnen de woonbeleidsprogramma's van de gemeente Aa en Hunze. Er wordt voldaan aan artikel 3.25 van de POV.

3.2.3

Kernkwaliteiten-analyse

Tevens is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten, waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenviewer behorend bij de Omgevingsvisie. Dit levert voor de beide locaties het volgende beeld op.

Kernkwaliteit Aardkundige waarden

Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van 'Aardkundige waarden', hieronder is dit zichtbaar gemaakt.



Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Het provinciaal aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Net als archeologische waarden zijn aardkundige waarden voor het merendeel onzichtbaar, onvervangbaar en niet te compenseren. Ze zijn per definitie kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. Maar wat zijn precies aardkundige waarden? De provincie omschrijft aardkundige waarden als volgt:

“Drenthe staat bekend om zijn rijke bodemarchief, om zijn aardkundige waarden (AW). De aardkorst geeft belangrijke informatie over de ontstaansgeschiedenis van de wereld, die u kunt aflezen aan hoogveengebieden, stuwwallen en stuifzandgebieden. Niet alleen de natuur, maar ook de mens heeft zijn sporen achtergelaten op en in de Drentse bodem. Dan kunt u denken aan essen, veenterpen en grafheuvels. De zichtbare en onzichtbare rijkdom van onze aardkorst zijn onvervangbare bronnen van kennis van een ver verleden. Dit wordt daarom ook wel aardkundig erfgoed of aardkundige waarden genoemd.”

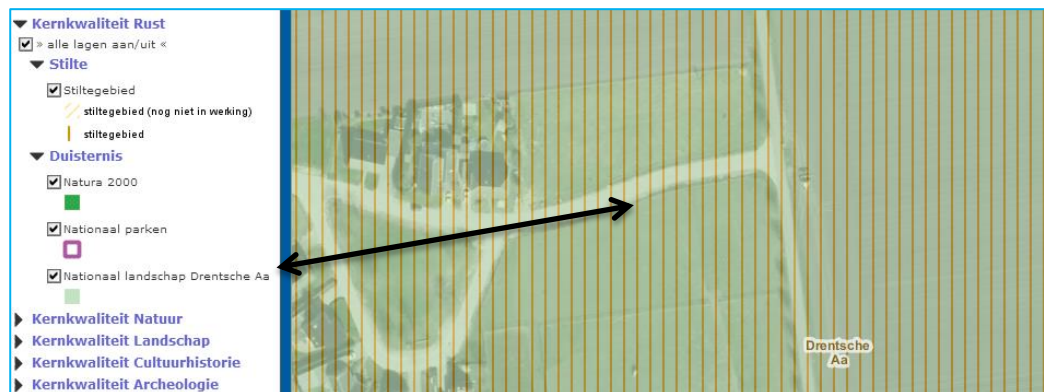
De provincie wil aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter behouden en waar mogelijk herstellen zonder daarbij het normale landbouwkundig gebruik te belemmeren.

Voor aardkundige waarden onderscheidt de provincie drie beschermingsniveaus die verschillen in de mate van inzet van de provincie. De twee hoogste beschermingsniveaus (beschermen en regisseren) zijn van provinciaal belang en aangegeven op de kaart van de Omgevingsvisie. Het gebied ligt in een gebied met het hoogste beschermingsniveau, namelijk “Hoog – beschermen”. Hierdoor is voor dit gedeelte sprake van een direct doorwerkend provinciaal belang en staat de provincie voor dit gebied alleen ontwikkelingen toe als de aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden

behouden. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de aardkundige waarden vormt het vertrekpunt in het planvormingsproces.

Kernkwaliteit Stille

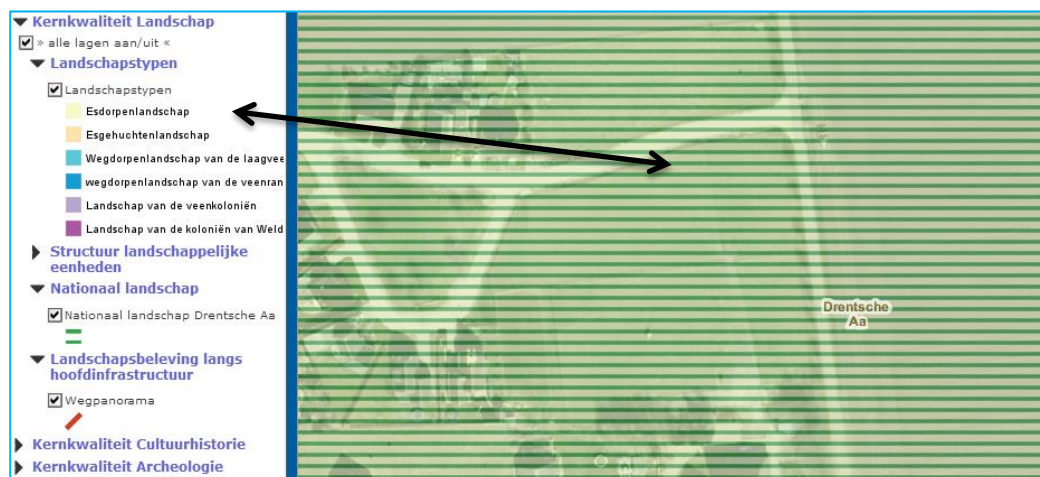
Er is op het plangebied sprake van een kernkwaliteit stille, te weten 'Duisternis'.



In de Natura 2000-gebieden en in de nationale parken Dwingelderveld, Drents-Friese Wold en het Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa zet de provincie Drenthe in op het behouden van duisternis. Deze gebieden wil de provincie de hoogste bescherming bieden. Bij het verlenen van omgevingsvergunningen op grond van de Wet milieubeheer en de Natuurbeschermingswet let de provincie Drenthe nadrukkelijk op het voorkomen en beperken van lichthinder.

Kernkwaliteit Landschap

Er is op het plangebied sprake van een kernkwaliteit landschap, te weten het landschapstype 'Esdorpenlandschap'. Daarnaast is er sprake van het nationaal landschap Drentsche Aa.



De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan het aantrekkelijke milieu om te wonen, te werken en te recreëren. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen.

De provinciale ambitie is het behouden en versterken van de verscheidenheid, de kwaliteit, de identiteit en de beleefbaarheid van het landschap. Van provinciaal belang is

het behouden van landschapskenmerken en de onderlinge samenhang en het versterken van de verschillende landschapstypen.

De doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap zijn:

- Het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;
- Het behouden en versterken van de volgende karakteristieke kenmerken van de verschillende landschapstypen:
 - in esdorpenlandschap/esgehuchten: de essen en beekdalen.

Voor het esdorpenlandschap is het provinciale belang gericht op de essen en de beekdalen. De essen zijn de in het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes die veelal omgeven zijn met esrandbeplanting. De beekdalen zijn onbebouwde gebieden met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)beplanting. Het provinciale beleid is bij de essen gericht op het behoud van die open ruimte en het versterken van de esrandbeplanting en bij de beekdalen op het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van de karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Dit wordt nog extra bevestigd door de provincie door aan te geven dat er sprake is van het nationaal landschap Drentsche Aa. Dit gebied karakteriseert zich door een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen, zoals houtwallen en esrandbosjes. Het beleid van de provincie op dit specifieke landschap is hetzelfde als voor een algemeen esdorpenlandschap, namelijk het beek- en esdorpenlandschap te behouden en te versterken.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van cultuurhistorie, te weten 'eisen stellen', hieronder is dit zichtbaar gemaakt.



Het provinciaal beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Twee doelstellingen staan hierin centraal. Ten eerste wil de provincie dat de cultuurhistorie herkenbaar gehouden blijft. Wat de provincie tot de cultuurhistorie rekent is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (onderdeel van de Kernkwaliteitenkaart). Ten tweede wil de provincie de ruimtelijke identiteit versterken. Zij doen dat door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit

samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van de provinciale partners.

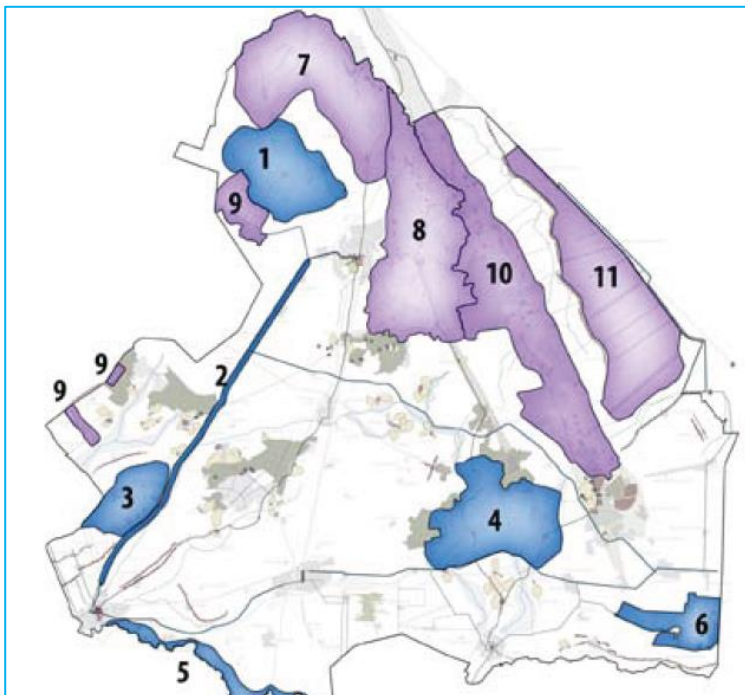
Het veilig stellen van cultuurhistorische waarden en het tegelijkertijd bieden van ruimte voor ontwikkelingen vraagt om een heldere wijze van sturing. De provincie maakt onderscheid tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden verbinden en eisen stellen. De sturingsniveaus zijn gebiedsgericht toegepast en weergegeven in de beleidskaart in het Cultuurhistorisch Kompas.

1. Respecteren: de provincie richt zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. De initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten. De provincie beoordeelt de plannen en initiatieven daarop;
2. Voorwaarden verbinden: de provincie stelt de cultuurhistorische samenhang als randvoorwaarde. De initiatiefnemers hebben daarmee de verantwoordelijkheid om vroegtijdig in het planproces inzichtelijk te maken op welke wijze ze de cultuurhistorische samenhang als een van de (ruimtelijke) onderleggers voor nieuwe plannen benutten. De provincie is beschikbaar voor (het regelen van) begeleiding van het planvormingsproces, waarbij de kansen vanuit de cultuurhistorische samenhang uitgangspunt zijn;
3. Eisen stellen: de provincie stuurt de ontwikkelingen in de (vanuit de cultuurhistorie gezien) gewenste richting. Van de initiatiefnemer verwachten zij dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen op deze samenhang voort. Vanaf het begin bedingt de provincie een plek in het planvormingsproces.

De gebieden waarop de provincie zich zal concentreren zijn:

- Het esdorpenlandschap rond Norg;
- De Drentsche Hoofdvaart;
- De Havelterberg;
- Het esdorpenlandschap rond Mars- en Westerstroom;
- De Reest;
- Het Amsterdamscheveld;
- De Kop van Drenthe;
- De Drentsche Aa;
- De Maatschappij van Weldadigheid;
- De Hondsrug;
- De Monden.

Van belang is derhalve om te bepalen in welk aandachtsgebied het perceel zich bevindt. Daartoe een uitsnede van de beleidskaart van het cultuurhistorisch kompas. Het gebied ligt binnen gebied 8, de Drentsche Aa.



Omschrijving gebied Drentsche Aa vanuit provinciaal Cultuurhistorisch kompas

De kleinschaligheid en authenticiteit van het cultuurlandschap rond de Drentsche Aa maakt het gebied cultuurhistorisch bijzonder waardevol.

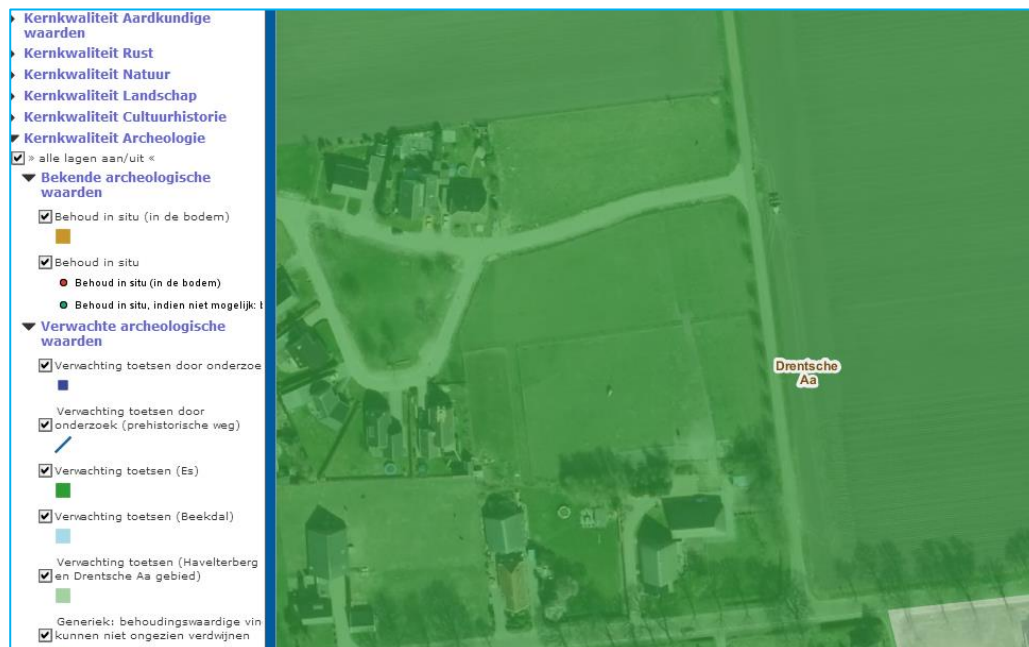
Het cultuurlandschap staat aan de randen echter onder druk van verstedelijking en toeloop vanuit de as Groningen – Assen. Ook natuurontwikkeling en waterberging zorgen voor veranderingen in dit gebied.

Omdat de cultuurhistorische waarden zo groot zijn, zal de provincie eisen stellen aan ontwikkelingen in dit gebied, zodat de cultuurhistorische draagkracht van het gebied gewaarborgd blijft en uitgangspunt is bij ontwikkelingen. In deze sturing richt de provincie zich wij op alle onderdelen van de cultuurhistorie die de samenhang en de karakteristiek van het gebied onderschrijven. De provinciale ambities richten zich in algemene zin op:

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields;
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied;
- Het behouden en herstellen van de oorspronkelijke beekloop in de beekdalen met hieraan gekoppeld de historische percelering, de houtwallen en houtsingels en de reliëfranden;
- Het zichtbaar houden en beter beleefbaar maken van de historische en prehistorische route, waar karresporen, voordren, grafheuvels en andere prehistorische relictten een unieke verzameling archeologische sporen vormen, in het bijzonder op het Balloërveld.

Kernkwaliteit Archeologie

Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van Archeologie. Hierna is dit zichtbaar gemaakt.



Er is sprake van twee verschillende kernkwaliteiten archeologie, te weten 'verwachting toetsen (Es)' en 'verwachting toetsen (Havelterberg en Drentsche Aa gebied)'. In gebieden of terreinen met een archeologische verwachting op de archeologiekaarten, stuurt de provincie op een goede uitvoering van archeologisch onderzoek. Hieronder vallen alle essen en beekdalen, de Havelterberg en het Drentsche Aa-gebied, verwachte Celtic fields, offerveentjes, een burcht bij Zuidlaren en het vermoede traject van de Prehistorische weg over de Hondsrug. Als hier archeologische waarden worden aangetroffen, verwacht de provincie dat deze door hun ruimtelijke spreiding, samenhang, zeldzaamheid, tijdsdiepte en/of goede fysieke kwaliteit van provinciaal belang zullen zijn. Een direct gevolg van deze sturingsrichting is dat de provincie Drenthe vroegtijdig in het planvormingsproces met de initiatiefnemer(s) en/of de gemeente het archeologisch onderzoek willen afstemmen. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie voor het plangebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Gasteren Dorp

Het perceel kent in het geldende bestemmingsplan de gebiedsaanduiding: 'wro-zone – wijzigingsgebied (art. 22)'.

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

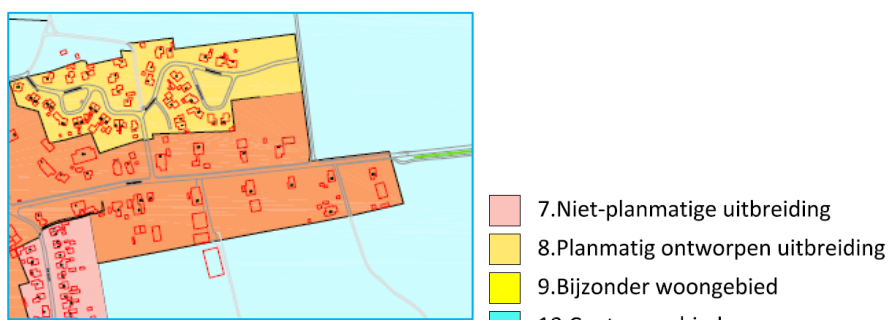
- a. De bestemmingen 'Agrarisch – Cultuurgrond', 'Groen' en 'Verkeer – Verblijf' worden gewijzigd in de bestemmingen 'Agrarisch – Cultuurgrond', 'Groen', 'Verkeer – Verblijf' en 'Wonen – 1', mits:
1. Deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 1';
 2. Het aantal te bouwen woonhuizen ten hoogste 9 zal bedragen;
 3. Er een goede landschappelijke inpassing langs de rand van het betreffende gebied plaatsvindt;
 4. De geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 5. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 4, 7, 11 en 12 van toepassing zijn.

Het verzoek voldoet aan alle hierboven genoemde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Voor de inpassing in het landschap is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en weergegeven in paragraaf 2.4. van dit wijzigingsplan. Voorwaarde 4 komt terug in hoofdstuk 4 Omgevingswaarden. De realisatie van de gewenste woningbouw is planologisch mogelijk te maken door het doorlopen van een wijzigingsprocedure, waar voorliggend wijzigingsplan uitvoering aan geeft.

3.3.2

Welstand

Het plangebied is opgenomen in de op 12 juni 2013 door de gemeenteraad vastgestelde Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze. In de welstandsnota is dit gebied aangewezen als 'planmatig ontworpen uitbreiding'. Voor het onderhavige plan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld (zie paragraaf 3.3.3). Deze paragraaf zal gaan gelden als toetsingskader voor bouwplannen en zal als aanvulling van de Welstandsnota door de raad worden vastgesteld.



3.3.3

Beeldkwaliteitsparagraaf

Inleiding

De Werkgroep Bosakkers Gasteren heeft in samenwerking met de BOKD in oktober 2012 een advies uitgebracht over de landschappelijke afronding van het plangebied Bosakkers in de vorm van een inrichtingsplan "Landschappelijke inpassing laatste fase Bosakkers Gasteren". De gemeente heeft na bestudering van dit advies een concept verkavelingsplan opgesteld dat op onderdelen afwijkt van dit landschappelijk advies. Vergelijking van de tekeningen leidt tot de volgende overeenkomsten en verschillen.

Overeenkomsten tussen de schets van de werkgroep en de gemeente:

1. Brinkachtige ruimte aan de oostzijde met gras en bomen.
2. Bermen met gras langs de weg.
3. De aanplant van bomen door de eigenaar van het weiland aan de zuidzijde is een mooi gebaar van vrijwillige landschappelijke inpassing.
4. Vanwege het zicht vanuit het open landschap aan de noord-, oost- en zuidzijde op de achtererven van de woningen, zijn afschermende schuttingen en hoge hekwerken ongewenst.

Verschillen tussen de schets van de werkgroep en de gemeente:

1. Het wegprofiel, de bestrating en de daaronder gelegen leidingen en kabels blijven zoals aangelegd, omdat verlegging te kostbaar is.
2. De strook van 5 meter aan de noordzijde wordt toegevoegd aan de percelen voor de woningen. De toekomstige bewoners mogen zelf bepalen of zij afschermende beplanting aanbrengen of openheid en uitzicht naar de es wensen.
3. Toekomstige eigenaren mogen zelf bepalen of zij wel of geen (beuken)hagen planten als afscherming tussen hun tuin en de grasbermen, de weilanden en de nieuwe brinken.
4. Concept verkaveling met negen woningen.



Schets werkgroep



Schets gemeente

Landschappelijk en stedenbouwkundig ontwerp



Zicht op de noordzijde van de Bosakkers vanaf het Oosteinde.



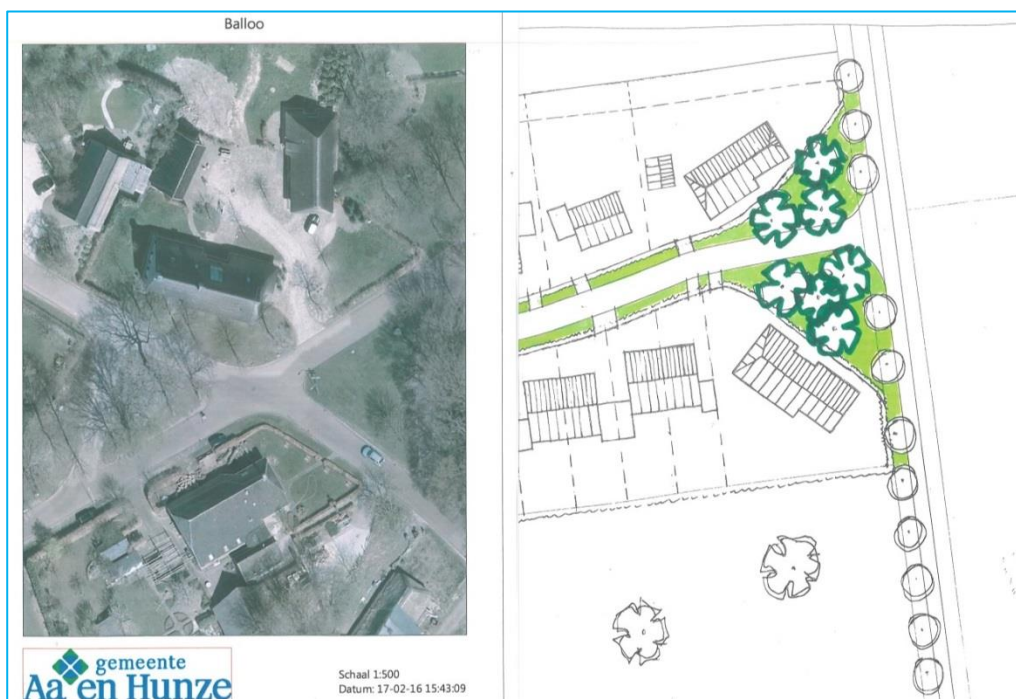
Luchtfoto van Gasteren met het plangebied.



Luchtfoto van Gasteren met daarin getekend negen woningen en de nieuwe brinkachtige ruimte.

De nieuwe brinkachtige ruimte aan de oostzijde vormt de landschappelijke afronding aan de oostzijde van de wijk Bosakkers en bestaat uit gras en bomen van de eerste grootte zoals bijvoorbeeld eiken, linden, beuken of iepen.

De afmeting van deze 'nieuwe brink' met twee driehoekige vormen is in grootte vergelijkbaar met de brink in Balloo, die ook uit twee driehoekige vormen bestaat. Zie de onderstaande luchtfoto van Balloo en de tekening voor Gasteren Bosakkers, beide afgebeeld op dezelfde schaal.





Brink van Balloo met nieuwe en oude woonboerderijen

De concept verkaveling van de gemeente is gebaseerd op de adviezen en het inrichtingsplan "Landschappelijke inpassing laatste fase Bosakkers Gasteren" van de Werkgroep Bosakkers Gasteren.

Uitgangspunt bij deze concept verkaveling is dat de dorpsrand niet te dicht wordt bebouwd. Daarom zijn de kavels, die grenzen aan het buitengebied, ruim getekend. Bij de nieuwe brink zijn twee woningen in de vorm van boerderijen getekend, waarbij de nokrichtingen langs de nieuwe brink liggen.

Referentiebeeld is de brink in Balloo met oude en nieuwe woonboerderijen, zie de bovenstaande luchtfoto en foto's van de brink in Balloo.

Grenzend aan het landschap aan de noordzijde is ruimte voor vrijstaande woningen op ruime kavels, vergelijkbaar met de woningen Bosakkers 10 t/m14.

Aan de zuidzijde zijn kleinere percelen met vrijstaande woningen, twee onder één kap woningen of een boerderijachtig volume met één of meerdere woningen mogelijk. De nokrichtingen van deze woningen kunnen variëren van haaks op tot langs de openbare ruimte.



5 - BEBOUWING IN GASTEREN

De bebouwing in Gasteren van voor 1945 bestaat vooral uit vrijstaande en unieke woningen en boerderijen. In de uitbreidingen van na 1945 staan relatief veel twee-of-meer-onder-één-kap woningen.

In de oude kern zijn de afstanden van de bebouwing tot de straat sterk wisselend: van heel dicht op de weg tot afstanden van 20 meter. De rooilijn loopt niet altijd parallel aan de weg. De oude boerderijen staan vaak met de deel naar de weg gekeerd. Bij jongere bebouwing is vaak het voorhuis op de weg georiënteerd.

De gebouwen hebben een lage goothoogte. De overheersend goothoogte bevindt zich op de grens begane grond - eerste verdieping. Dit geldt zowel voor huizen van vóór als na 1945.

De boerderijen, schuren en woningen hebben steile daken en grote dakvlakken. De nokrichting

wisselt van haaks, schuin op de weg tot parallel aan de weg. De kleuren en gebruikte materialen van de daken zijn ook divers.



verschillende rooilijnen



verschillend kleuren en materialen



grote dakvlakken



verschillende nokrichtingen

Ligging

- Het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp met de concept verkaveling, binnen de bouwstrook van het bestemmingsplan is het uitgangspunt;
- Inritten naar de woningen liggen aan de weg Bosakkers.
- De twee vrijstaande woningen in de vorm van boerderijen bij de nieuwe brink hebben nokrichtingen, die langs de nieuwe brink liggen. De concept verkaveling is het uitgangspunt.
- De nokrichtingen van de overige woningen aan de noordzijde en de zuidzijde kunnen variëren van haaks op tot langs de openbare ruimte. De overige woningen kunnen ook in de vorm van boerderijen of als schuurwoningen worden vormgegeven.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Massa en vorm

- De kap is dominant en bestaat uit een zadeldak. Het zadeldak kan asymmetrisch met een schilddak en / of een wolfseind worden beëindigd;
- De goothoogte is maximaal 3 meter, de nokhoogte is maximaal 8,5 meter, de dakhelling is ten minste 40° en maximaal 60°.
- Plattegrond hoofdgebouw is rechthoekig, niet samengesteld. Krimpen en terug liggende gedeelten zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- Toegevoegde elementen zoals erkers, dakkapellen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Gevelopbouw

- Gesloten gevelbeeld.
- Verticaal gelede gevelopeningen.
- Voor niet naar het openbaar gebied gekeerde gevels gelden de algemene criteria van de Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2013.

Detailering

- Sobere en zorgvuldige detailering.

Materialen en kleuren

- De daken bestaan uit riet, dakpannen of een combinatie van beide. De dakpannen zijn mat antraciet of mat donker roodbruin. Dakpannen zijn niet hoogglanzend. De dakpannen mogen geen hogere glansgraad hebben dan de referentiepan, die in het klantcontactcentrum van de gemeente aanwezig is.
- De gevels bestaan uit metselwerk met bruine of roodbruine steen. Voor de woningen en de schuurwoningen kunnen gevelvlakken of delen van de gevelvlakken in naturel hout of in hout met een gedekte kleur worden uitgevoerd.
- Maatvoering stenen en dakpannen in relatie tot gevelvlak, dakvlak en detaillering.
- Bijgebouwen gelijkwaardig of ondergeschikt in materiaal- en kleurgebruik.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen, indien gewenst, bij voorkeur van beukenhagen, zie de referentiebeelden.
- Bij de achtererven aan de noordzijde bepalen toekomstige bewoners zelf of zij afschermende beplanting aanbrengen of openheid en uitzicht naar de es wensen.
- Bij de voor- en zijerven aan de Bosakkers, de nieuwe brinken en de oostelijke landweg mogen toekomstige eigenaren zelf bepalen of zij wel of geen (beuken)hagen planten als erfafscheiding.
- Vanwege het zicht vanuit het open landschap aan de noord-, oost- en zuidzijde op de achtererven van de woningen, zijn afschermende schuttingen en hoge hekwerken ongewenst.

Referentiebeelden

Binnen de welstandscriteria is het mogelijk om traditioneel en meer eigentijds te bouwen. Zie de onderstaande referentiebeelden van (woon)boerderijen en (schuur)woningen, die in de afgelopen vijftien jaar zijn gebouwd in Drenthe.



Baloo, referentiebeeld (woon)boerderij



Anloo, referentiebeeld (woon)boerderij



Eext, referentiebeeld woning



Balloo, referentiebeeld (schuur)woning



Veenlust, referentiebeeld (schuur)woning

De gemeenteraad van Aa en Hunze heeft op 27 oktober 2016 de notitie 'Beeldkwaliteitsparagraaf Gasteren Bosakkers 3e fase' vastgesteld. In deze notitie zijn, in de lijn van ons welstandsbeleid, de in dit hoofdstuk vermelde nadere eisen opgenomen ten aanzien van beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing. Deze zijn, om rechtskracht te verkrijgen, vastgesteld door de gemeenteraad. Deze notitie geldt nu als toetsingskader voor bouwplannen in dit gebied.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

4.1.1 Aanleiding en doel

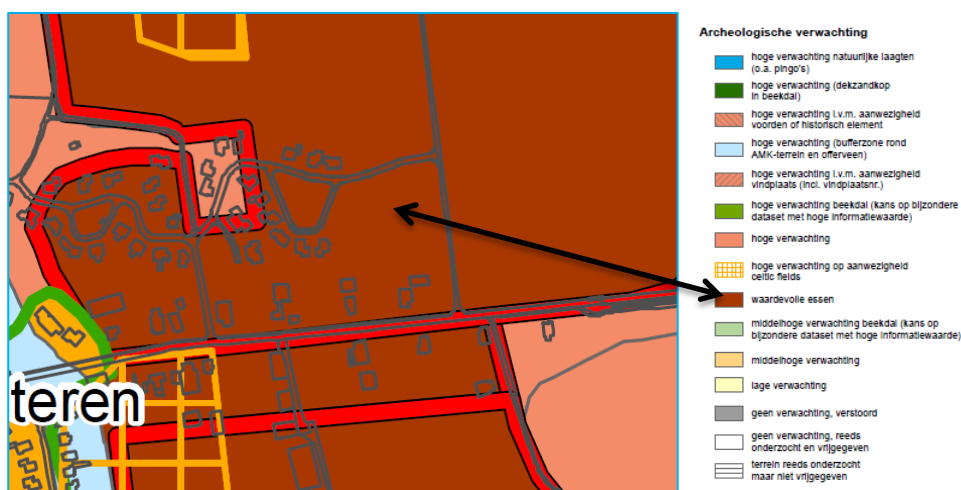
De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

4.1.2 Doorwerking naar het plan

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

In 2012 heeft de gemeente Aa en Hunze een archeologische beleidsadvieskaart voor haar grondgebied vastgesteld. Deze kaart is leidend voor de omgang met archeologie in ruimtelijke plannen. Hierna een uitsnede van de kaart voor het plangebied en omgeving.



Voor het plangebied geldt de archeologische verwachtingswaarde: 'waardevolle essen'. Bij een dergelijke verwachtingswaarde moet nader verkennend booronderzoek worden uitgevoerd bij bodemingrepen groter dan 500 m² én dieper dan 30 cm. De verwachte ruimtelijke ingreep voldoet aan deze onderzoeksnormen, waardoor nader archeologisch onderzoek nodig is.

Het onderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau ArGeoBoor. Het volledige onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Gasteren, Bosakkers (Gemeente Aa en Hunze), Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek', rapportnummer 1399 en d.d. 20 januari 2016 is als aparte bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van de resultaten van het bureau- en verkennend booronderzoek is aanbevolen om archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren door middel van een proefsleuфонderzoek om na te gaan of zich nog archeologische resten in het plangebied bevinden. Hieraan is door de gemeente tegemoet gekomen. Het proefsleuфонderzoek is uitgevoerd door RAAP (Het volledige onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Plangebied Bosakkers in Gasteren, Gemeente Aa en Hunze, Archeologisch vooronderzoek: een proefsleuфонderzoek', rapportnummer 5579 en d.d. juni 2016 is als aparte bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Hieruit blijkt dat op basis van het uitgevoerde onderzoek RAAP Archeologisch Advies stelt dat er geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats. In opdracht van ons heeft RAAP op 15 en 16 juni 2016 een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd. Het onderzoeksgebied is onderzocht door middel van vijf proefsleuven van 4 x 20 m. Hierbij zijn enkele mogelijke paalgaten, esgreppels uit de late middeleeuwen of nieuwe tijd en recente verstoringen aangetroffen. Bij de aanleg van het vlak zijn uit het esdek enkele vondsten verzameld. De vondsten betreffen drie bewerkte stukken vuursteen, een aardewerkscherf uit de late bronstijd t/m Romeinse tijd en twee scherven roodbakkerd aardewerk uit de nieuwe tijd. Er is echter geen sprake van een behoudenswaardige vindplaats. Er gelden zodoende geen restricties ten aanzien van de verdere planvorming.

Op basis van de bevindingen van dit onderzoek heeft de gemeente Aa en Hunze een Selectiebesluit genomen. Mocht bij het uitvoeren van de voorgenomen bouwplannen archeologische resten worden aangetroffen, dan wordt de gemeente Aa en Hunze op de hoogte gebracht.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Aanleiding en doel

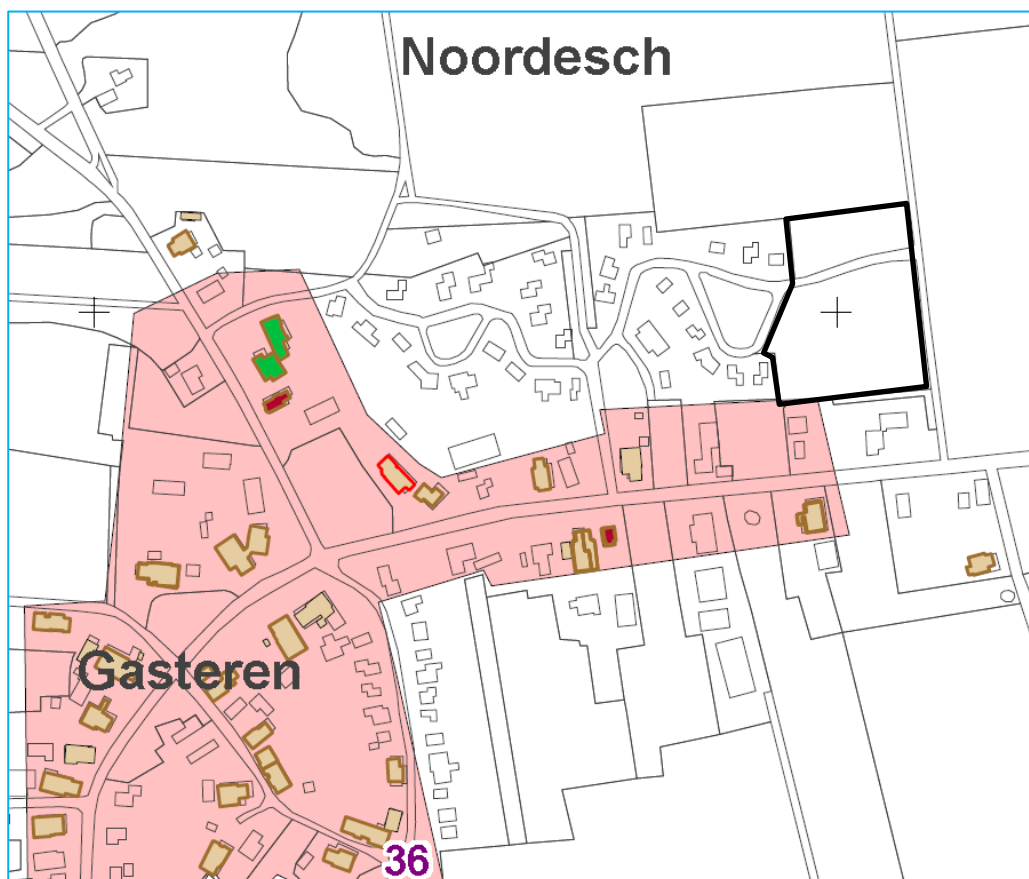
Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

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

4.2.2

Doorwerking naar het plan

Het plangebied kent op basis van de op 28 april 2016 vastgestelde gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart geen aanduiding die duidt op een hoge cultuurhistorische waarde. Vanuit cultuurhistorie is er geen belemmering tot uitvoering van het gewenste bouwplan. Onderstaand het kaartbeeld van de genoemde waardenkaart met het plangebied in het zwarte kader.



4.3

Bodem

4.3.1

Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem

geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

4.3.2 Doorwerking naar het plan

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

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Aangezien op de locatie Bosakkers te Gasteren sprake is van de bouw van maximaal negen woningen, waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen (kunnen) verblijven is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Het onderzoek is uitgevoerd door Sigma Bouw & Milieu. Het volledige onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5740 Bosakkers te Gasteren', projectnummer 15-M7542 en d.d. 22 januari 2016 is als aparte bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen, integraal overgenomen, de conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

Conclusie

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Grond

Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 2+3+5 t/m 10) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Bovengrondmengmonster MM2 (boring 1+4+11 t/m 16) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM3 (boring 2+3) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Ondergrondmengmonster MM4 (boring 1+4) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater

Peilbuis 1 (2.8-3.8 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de streefwaarde en/of detectiewaarde.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie vrij is van bodemverontreiniging. De onderzoeksresultaten stemmen overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese 'onverdacht wordt bevestigd'.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, geen belemmeringen ten aanzien van de bestemmingswijziging en geplande nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

4.4 Ecologie

4.4.1 Aanleiding en doel

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt soorten, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het Nee, tenzij. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

In 2005 is met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

4.4.2

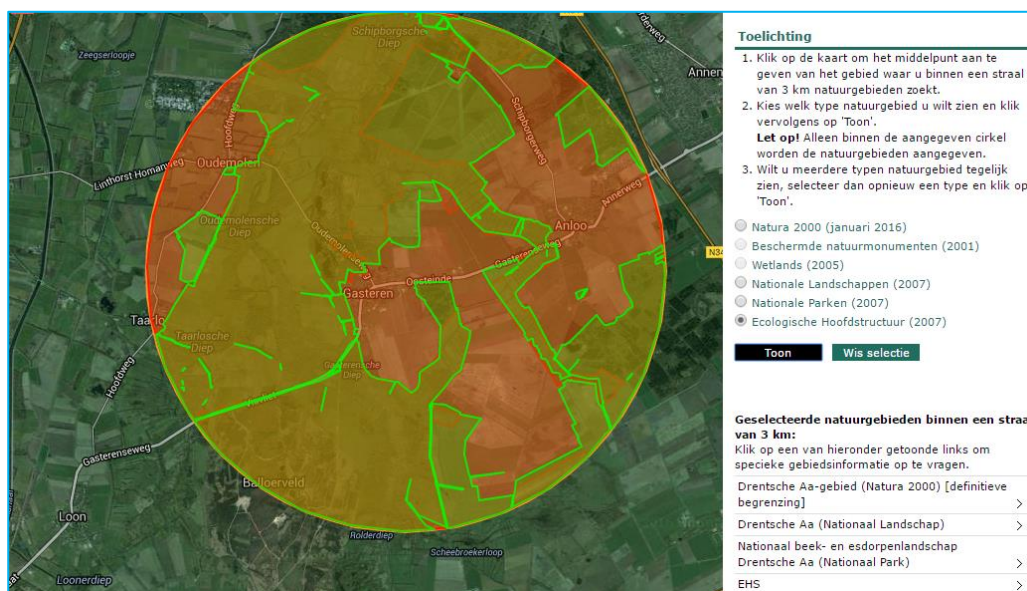
Doorwerking naar het plan

Gebietsbeschermin

In de Natuurbeschermingswet is de bescherming van gebieden geregeld. Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden): de Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS): de EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Hierna is de eventuele ligging van bovengenoemde natuurgebieden weergegeven, waarbij het plangebied centraal in de oranje cirkel ligt en eventuele waardevolle gebieden binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied zijn weergegeven.



In de directe nabijheid van het plangebied komen verschillende onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur voor. Daarnaast bevindt het plangebied zich binnen de begrenzing van het Nationaal Landschap 'Drentsche Aa' en Nationaal Park 'Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa'. Nader onderzoek naar de gebiedsbescherming is nodig.

Soortenbescherming

Naast de gebiedsbescherming is er ook nog de zogeheten 'soortenbescherming' uit de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gemaakt om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Ongeveer 500 van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen vallen onder de bescherming van deze wet. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan.

Het is verboden:

1. Beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te onwortelen of op enig andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
2. Beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen opzettelijk te verontrusten;
3. Van beschermde inheemse diersoorten de nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren, de eieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er kan op voorhand niet met zekerheid worden gesteld dat door voorliggend initiatief waardevolle soorten voor de flora- en fauna niet worden gehinderd. Er is nader onderzoek naar de soortenbescherming nodig.

Door EcoMilieu is vervolgens het ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de titel: 'Ecologisch onderzoek Bosakkers Gasteren', rapport EM15117, d.d. 16 februari 2016, is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Hieronder volgen integraal overgenomen de conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

Conclusies en Aanbevelingen

De gemeente Aa en Hunze is voornemens op locatie Bosakkers te Gasteren beweide weilanden bouwrijp te maken ten aanzien van nieuwbouw van circa 9 woningen. Het plangebied ligt op circa 270 meter van Natura 2000 gebied Drentsche Aa, waardoor deze activiteiten naast de toetsing aan de Flora- en faunawet, getoetst zijn aan de Natuurbeschermingswet 1998.

Conclusies Flora- en faunawet

Uit de effectentoetsing Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de geplande ingrepen negatieve effecten te verwachten zijn op:

- Broedvogels;

Er worden geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde soorten of aanwezige functies.

Broedvogels

Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan hiermee rekening gehouden worden door werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het

kader van de Flora- en faunawet, globaal wordt de periode half maart tot medio juli aangehouden. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het feit dat veel vogels meerdere legfels per jaar kunnen hebben, zoals o.a. de houtduif. Om te voorkomen dat de vogels tot broeden komen binnen het plangebied kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om het plangebied ruim voor het broedseizoen ongeschikt te maken.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde diersoorten en plantensoorten, ongeacht vrijstelling of ontheffing. Op grond hiervan dient een ieder voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten. Dit houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn/haar handelen of nalaten, nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zulk in redelijkerwijs van hem/haar kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Lichtbeschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Indien de planning het toelaat, kan schade aan de algemene soorten en laag beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën worden geminimaliseerd door werkzaamheden zoveel als mogelijk uit te voeren buiten de voortplantingsperiode van februari t/m augustus. De minst schadelijke periode is de vorstvrije periode in september t/m november.

Conclusies Natuurbeschermingswet 1998

Op ca. 270 meter van de onderzoekslocatie bevindt zich delen van Natura2000 gebieden Drentsche Aa. Gezien de lokale aard van de ingrepen, kan na ecologisch onderzoek en raadpleging van de effectenindicator op www.synbiosys.alterra.nl, c.q. analyse van de relevantie van de storingsfactoren worden geconcludeerd dat in deze geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van N2000 gebied Drentsche Aa optreden door voorgenomen ingrepen. Het nemen van vervolgstappen in het kader van de Natuurbeschermingswet is dan ook niet aan de orde.

Eindconclusie Nbwet:

Op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat de ingrepen, namelijk het bouwrijp maken van de gronden en het nieuwbouwen van ca. 9 woningen, negatieve effecten hebben op de instandhoudingsdoelen van Natura2000 gebied Drentsche Aa.

4.5

Externe veiligheid

4.5.1

Aanleiding en doel

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor

externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

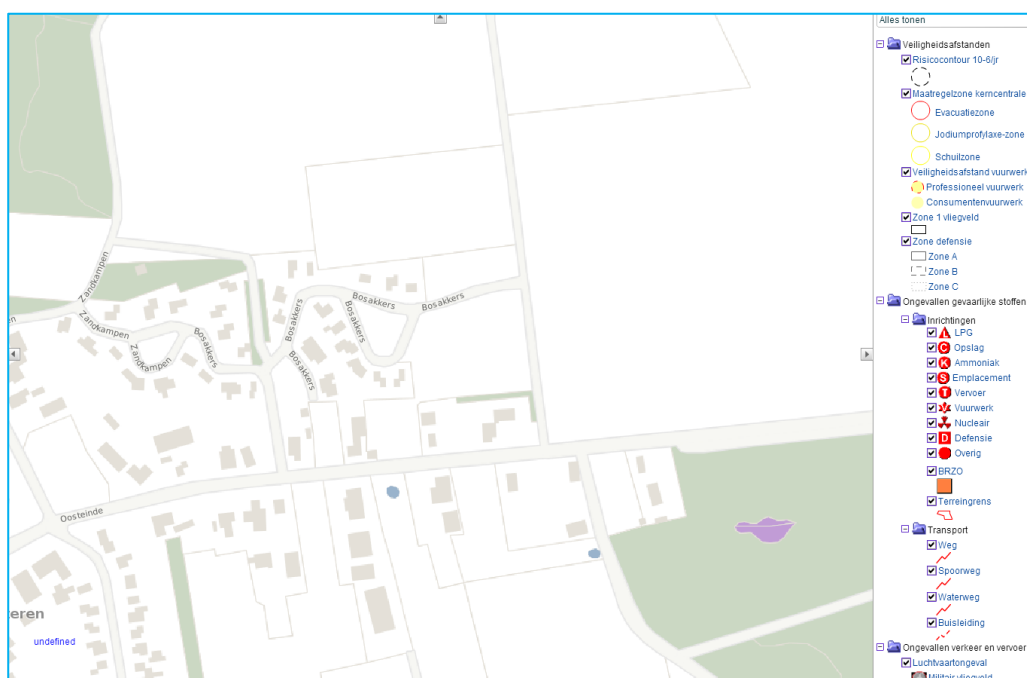
Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

4.5.2

Doorwerking naar het plan

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

Een nieuw te realiseren woning is niet aangemerkt als een risicoveroorzakende inrichting. Echter een woning is wel aan te merken als een kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen (of andere onderdelen van externe veiligheid) zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen. Hiertoe is getoetst aan de risicokaart Drenthe. Dit levert het volgende beeld op.



In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, buisleidingen of wegen waarover transport van gevaarlijke plaatsvindt. Nader onderzoek naar externe veiligheid is voor dit plan niet nodig.

4.6

Geluid

4.6.1

Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Voor de bestrijding van geluidshinder kunnen verschillende soorten maatregelen worden getroffen: bestrijding van geluid aan de bron, bijvoorbeeld stillere auto's, stillere wegdekken, het verkeersluw maken van straten, het zachter zetten van de stereo, het dempen van de piano. Maatregelen tussen bron en ontvanger; bijvoorbeeld het plaatsen van een geluidsscherm of -wal of een betere muurisolatie tussen woningen. Maatregelen aan de kant van de ontvanger; meestal gaat het dan om het aanbrengen van (extra) geluidsisolatie aan de woning en het rekening houden met geluidsnormeringseisen bij het ontwerpen van woningen.

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijkingbesluit, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.6.2 Doorwerking naar het plan

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse is geen sprake van een als woonerf aangeduid gebied, maar wel sprake van een 30 km/uur zone, zodat nader onderzoek naar wegverkeerslawaai niet aan de orde is.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

4.7.2 Doorwerking naar het plan

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Hier betreft het project het toevoegen van negen extra woningen aan de woningvoorraad en blijft hiermee ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 M.E.R.-beoordeling

4.8.1 Aanleiding en doel

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

4.8.2 Doorwerking naar het plan

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

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

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

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

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

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

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

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

4.9 Milieuhinder

4.9.1 Aanleiding en doel

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

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

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

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

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

4.9.2

Doorwerking naar het plan

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave van het plangebied en zijn omgeving functies zichtbaar zijn.



In het oranje kader is de verwachte locatie van de te realiseren woningen weergegeven. In het zwarte kader is het enige (agrarisch) bedrijf weergegeven wat zich bevindt in de nabijheid van het plangebied.

Vanuit de woning naar de omgeving

Voor woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieuhygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe woning naar de omgeving.

Vanuit de omgeving naar de woning

Er is een bedrijf gevestigd aan de Oosteinde 13 te Gasteren. Volgens het vigerende bestemmingsplan mag zich hier een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering vestigen. Een dergelijk bedrijf zal volgens de VNG-reeks voor bedrijven- en milieuzonering zich bevinden in de categorie 'Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)'. Een dergelijke functie kent een grootste normafstand van 30 meter (voor het aspect geluid). De afstand van het plangebied en het bedrijf aan de Oosteinde 13 te Gasteren bedraagt 65 meter. Hierdoor valt te verwachten dat het bedrijf aan de Oosteinde 13 te Gasteren geen hinder ondervindt van de nieuw te realiseren woning. Nader onderzoek naar milieuhinder is niet nodig.

4.10

Verkeer en vervoer

4.10.1

Aanleiding en doel

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is

dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

4.10.2 Doorwerking naar het plan

(Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

Om de verkeerstoename en bijbehorende parkeerbalans te bepalen is het noodzakelijk de verdeling van het plan inzichtelijk te maken en per functie te oordelen over de verkeerstoename en parkeerbalans. Er is hiertoe gebruik gemaakt van de online rekentool van de CROW.

Er mogen maximaal 9 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er zullen waarschijnlijk 7 vrijstaande woningen en 4 twee-onder-een-kap woningen worden gerealiseerd. Onderstaand de weergave op basis van de CROW-normering.

voorziening: wonen koop, vrijstaand		voorziening: wonen koop twee-onder-een-kap	
Functieprofiel		Functieprofiel	
grootte	7 woningen	grootte	4 woningen
gemeente	Aa en Hunze	gemeente	Aa en Hunze
ligging	rest bebouwde kom	ligging	rest bebouwde kom
Mobiliteitsprofiel - op basis defaultwaarden		Mobiliteitsprofiel - op basis defaultwaarden	
autogebruik klanten/bezoekers	n.v.t. %	autogebruik klanten/bezoekers	n.v.t. %
autobezetting klanten/bezoekers	n.v.t. pers/auto	autobezetting klanten/bezoekers	n.v.t. pers/auto
autogebruik werknemers	n.v.t. %	autogebruik werknemers	n.v.t. %
autobezetting werknemers	n.v.t. pers/auto	autobezetting werknemers	n.v.t. pers/auto
% bezoekers maatgevende maand	8 %	% bezoekers maatgevende maand	8 %
% bezoekers maatgevende opendingsdag	15 %	% bezoekers maatgevende opendingsdag	15 %
% bezoekers maatgevend uur	n.v.t. %	% bezoekers maatgevend uur	n.v.t. %
verblijftijd bezoekers	n.v.t. min	verblijftijd bezoekers	n.v.t. min
Resultaat - Verkeersgeneratie		Resultaat - Verkeersgeneratie	
gemiddelde weekdag	57 mvt/etmaal ¹ +/- 4%	gemiddelde weekdag	31 mvt/etmaal ¹ +/- 5%
gemiddelde opendingsdag	57 mvt/etmaal ² +/- 4%	gemiddelde opendingsdag	31 mvt/etmaal ² +/- 5%
maatgevende opendingsdag (gemiddelde maand)	60 mvt/etmaal ³ +/- 4% (gemiddelde werkdag)	maatgevende opendingsdag (gemiddelde maand)	32 mvt/etmaal ³ +/- 5% (gemiddelde werkdag)
maatgevende opendingsdag (maatgevende maand)	60 mvt/etmaal ⁴ +/- 4% (gemiddelde werkdag / gemiddeld)	maatgevende opendingsdag (maatgevende maand)	32 mvt/etmaal ⁴ +/- 5% (gemiddelde werkdag / gemiddeld)
Resultaat - Parkeren		Resultaat - Parkeren	
obv mobiliteitsprofiel, minimaal	14 parkeerplaatsen	obv mobiliteitsprofiel, minimaal	8 parkeerplaatsen
obv mobiliteitsprofiel, maximaal	19 parkeerplaatsen	obv mobiliteitsprofiel, maximaal	11 parkeerplaatsen

Er zullen in totaal minimaal 22 parkeerplaatsen en maximaal 30 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd voor het woningbouwplan. Het is de bedoeling dat het parkeren plaats gaat vinden op het eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar op de opritten. Zodoende zijn er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar in de toekomstige situatie.

4.11 Water

4.11.1 Aanleiding en doel

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterberginglocaties onttrokken. Aan het begin van de 21e is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zou mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van

de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij.

4.11.2 Doorwerking naar het plan

Op 6 juli 2016 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het perceel Bosakkers te Gasteren zich bevindt binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap Hunze en Aa's een uitgangspuntennotitie opstelt. Dit volledige watertoetsdocument met daarin de standaard waterparagraaf is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Met de hierin genoemde uitgangspunten dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden.

Concreet voor het plan betekent het dat is uitgegaan van circa 1.800 m² aan toename verhard oppervlakte, hetgeen betekent dat er 1.800 m² x 80 liter = 145 m³ aan watercompensatie moet plaatsvinden. Het plan is om 9 kavels aan te leggen. Er is een gemengde riolering aanwezig. De verharding van de straat is reeds aanwezig en valt daarmee niet onder het nieuw verhard oppervlak. Op basis van de aanwezige bodemonderzoeken en onze ervaringen met de infiltratieriolering aan de doorgaande weg kan ervan uitgegaan worden dat infiltratie voldoende mogelijk is.

De kavels (c.q. toekomstige eigenaren) moeten het regenwater dat op verhard oppervlak valt, infiltreren op eigen terrein of aanleveren via gescheiden riolering. Gebaseerd op ervaringscijfers gaan we ervan uit dat per kavel circa 200 m² verhard oppervlak zal worden aangelegd. In totaal zal er dan aan verhard oppervlak 1.800 m² worden aangelegd. Aan berging is dan 145 m³ nodig. In het plan is daarvoor ruimte gezocht.

Allereerst wordt op de kavels berging gerealiseerd met infiltratiekragen. Uitgaande van 20 mm berging op eigen terrein is dit in totaal 35 m³. De uitvoering hiervan komt voor rekening van de toekomstige kopers en wordt als verplichting opgenomen in de koopaktes.

De overige benodigde bergingsruimte van ca. 110 m³ (145 m³ - 35 m³) wordt gevonden in een door de gemeente aan te leggen greppel / sloot aan de noordzijde van het plangebied. Hierbij wordt een sloot gerealiseerd met een diepte van 1 meter, bovenbreedte 2,5 meter en onderbreedte 0,5 meter en een lengte van 75 meter (zie afbeelding). Hiermee wordt een bergingscapaciteit van de sloot van 113 m³

gerealiseerd. Daarmee komt het totaal aan benodigde bergingscapaciteit boven de 145 m³ uit. De overtollige schone grond die hierbij vrijkomt wordt verwerkt in het plangebied. De sloot komt in eigendom van de toekomstige kopers van de kavels die verantwoordelijk worden voor het onderhoud en beheer ervan.

Het overtollige water van de zuidelijke bouwpercelen naar de nieuw te graven sloot aan de noordzijde van het plangebied wordt afgevoerd zonder dat dit tot afvoeren / overlast voor de noordelijke percelen zal leiden. Het water van de zuidelijke percelen zal bovengronds via een wadi-constructie (verlaagd maaiveld en een slokop) naar de sloot worden gebracht.



Het Waterschap Hunze en Aa 's heeft aangegeven hiermee in te kunnen stemmen.

Onderstaand een opsomming van de belangrijkste onderdelen van de watertoets en de doorwerking daarvan ten behoeve van het wijzigingsplan.

Thema afvalwater en riolering

Samenwerking in de waterketen leidt tot een grotere doelmatigheid en verdergaande kwaliteitsverbetering van het oppervlaktewater. In een groot deel van het bestaand stedelijk gebied wordt het hemelwater en het afvalwater verzameld in een gemengd rioolstelsel. Via het gemengde stelsel wordt dit afvalwater getransporteerd naar de RWZI, waar het na zuivering geloosd wordt op het oppervlaktewater. Door het hemelwater gescheiden te houden van het afvalwater wordt het hemelwater niet vervuild en kan dit schone water behouden blijven voor het watersysteem. Ook is een vermindering van het volume afvalwater gunstig voor de capaciteit van de bestaande riolering, transportvoorzieningen en de RWZI. Het vrijkomende hemelwater na afkoppeling mag niet resulteren in een versnelde afvoer en het hemelwater mag in principe niet door diffuse bronnen zijn verontreinigd voordat het in het oppervlaktewatersysteem terechtkomt.

In voorliggend woningbouwplan zal er sprake zijn van een gescheiden wijze van afvoeren, waarbij het schone hemelwater op eigen terrein in de bodem wordt geïnfiltreerd. Het vuile afvalwater zal via het gemeentelijke rioolstelsel worden afgevoerd.

Thema wateroverlast

Een te hoge grondwaterstand kan grondwateroverlast veroorzaken, bijvoorbeeld in de vorm van water in de kruipruimte. Te lage grondwaterstanden daarentegen resulteren in verdroging. Het verlagen van grondwaterstanden in bestaande bebouwde gebieden kan problemen geven wanneer er sprake is van houten funderingen en funderingen op klei op veen. Zijn die aanwezig dan mogen de gemiddeld laagste grondwaterstanden (GLG) niet verder worden overschreden (niet nog lager worden). Ook de aanwezigheid van oude bomen verdient aandacht. Volwassen bomen kunnen afsterven als de ontwateringsdiepte snel en drastisch wordt veranderd en verder verlaagd wordt dan 1 m minus maaiveld. Oude bomen kunnen hun wortelstelsel niet meer aanpassen aan grote veranderingen in het grondwater. Tevens kunnen natuurgebieden in en rond het plangebied negatief beïnvloed worden wanneer het hydrologisch systeem veranderd. Het is dan ook belangrijk bij elk inrichtingsplan samen met het waterschap vanuit het bestaande watersysteem vast te stellen wat de huidige en gewenste grondwaterstanden zijn en of er sprake is van een nadelige beïnvloeding van de omgeving.

Vanuit de gemeente is aangegeven dat, mede om eventueel wateroverlast te voorkomen, Het vloerpeil van de woningen minimaal 20 cm hoger dan de straat aangelegd dient te zijn.

5**Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

Op 28 april 2016 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze de grondexploitatie vastgesteld en daarmee het beschikbaar stellen van uitvoeringskrediet ten behoeve van het plan “Gasteren 3e fase (afronding Bosakkers). Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

6

Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

In deze paragraaf zijn de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten naar aanleiding van de ter inzage legging op grond van de Wet ruimtelijke ordening zijn hieronder weergegeven.

6.1. Ontwerp-wijzigingsplan

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Het ontwerp wijzigingsplan "gasteren Dorp, woningbouwlocatie Gadsteren 3e fase (afrondding Bosakkers)" heeft vanaf 21 juli 2016 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de ter inzage termijn zijn 2 zienswijzen en 1 algemene reactie op het plan ingekomen. De zienswijzen en de algemene reactie zijn voorzien van een gemeentelijke reactie. Per inhoudelijke opmerking wordt voor zover nodig aangegeven of er aanleiding is voor een aanpassing bij de opstelling van het vast te stellen wijzigingsplan. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in deze notitie alleen de namen van rechtspersonen weergegeven. Hieronder zijn de ingekomen reacties samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording.

6.1.1 Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap geeft aan dat de procedure om te komen tot een wateradvies niet goed is doorlopen en dat vindt men zowel procedureel als inhoudelijk een ongewenste gang van zaken. De bedoeling en opzet van het watertoetsproces is bedoeld om vroegtijdig elkaar te informeren (door initiatiefnemer aan waterbeheerder) en vervolgens tijdig af te stemmen tussen initiatiefnemer en waterbeheerder, zodat de waterhuishoudkundige aspecten van het plan in orde zijn en het waterschap daarmee tot een positieve beoordeling van het plan kan komen voordat de formele planprocedures in gang gaan. Verder wordt door het waterschap opgemerkt dat in de toelichting bij het wijzigingsplan ten onrechte wordt gesteld dat met het doen van een melding van een initiatief via www.dewatertoets.nl en het daarop ontvangen van een uitgangspuntennotitie de normale procedure van de watertoets zou zijn doorlopen. Een melding via www.dewatertoets.nl en een daaruit voortvloeiende uitgangspuntennotitie vormen slechts een begin van het normale watertoetsproces en niet meer dan dat. Het waterschap komt pas, en kan pas komen, met een wateradvies nadat een nadere uitwerking is gemaakt van hoe de benodigde aanpassingen in de waterhuishouding vorm worden gegeven. De uitgangspuntennotitie dient daarbij als richtinggevend kader. Medewerkers van het waterschap zijn graag bereid tot nader overleg al of niet in combinatie met veldbezoek om te adviseren bij de nadere uitwerking van benodigde aanpassingen. Uiteindelijk zal de nadere waterhuishoudkundige uitwerking ter goedkeuring aan het waterschap moeten worden voorgelegd. Deze uitwerking moet ook duidelijk worden omschreven in de waterparagraaf in het wijzigingsplan. Het watertoetsproces is pas afgerond als het waterschap met de uitwerking heeft ingestemd.

Daarnaast heeft het waterschap een inhoudelijk zorg ten aanzien van het plan. Bij de realisatie van de woningen zal een aanzienlijk deel van de nu agrarische grond worden vervangen door verharding in de vorm van daken en erfverhardingen. Zoals terecht in de toelichting bij het ontwerp wijzigingsplan plan is opgenomen mag de afwatering van deze verharde oppervlakten niet op het (vuilwater)riool worden aangesloten. In de plaats daarvan wordt gesteld dat het water van de verharde oppervlakten tot infiltratie zal worden gebracht. Er wordt echter niet nader aangegeven op welke wijze zal worden

zeker gesteld dat de neerslag die op een bepaald perceel (respectievelijk op elk van de woonpercelen en op het wegperceel) valt ook voldoende snel op het betreffende perceel zal infiltreren zodat er geen afstroming (en daarmee afwenteling) naar anderen zal plaatsvinden. Volgens bijgaande kaartje met AHN weergave van de hoogten binnen en rond het plangebied (begrenzing zoals via www.dewatertoets.nl ontvangen van bureau RooBeek) loopt het gebied af van noord naar zuid. Verder heeft de weg een verlaagde ligging ten opzichte van de directe omgeving van de weg, terwijl de weg zowel aan de westzijde als aan de oostzijde oploopt. Als er geen specifieke maatregelen worden genomen om dit te voorkomen, zal dit betekenen dat, zeker bij situaties van intensiever neerslag (die steeds meer voorkomen), dat het hemelwater dat op de verharde oppervlakten valt via de erfverhardingen van de zuidelijke percelen af zullen stromen naar de weg waar dit tot plassen en wateroverlast zal leiden dan wel door verdere afstroming naar het noorden tot wateroverlast bij de noordelijke percelen zal leiden. Met andere woorden, in het plan wordt vooralsnog onvoldoende duidelijk gemaakt hoe voorkomen zal worden dat afstroming plaatsvindt van elk van de uit te geven percelen (en weg) naar andere percelen/derden. Zonder duidelijkheid hieromtrent kan het waterschap niet tot een positieve beoordeling van het plan komen.

Reactie:

Het waterschap heeft gelijk wat betref het doorlopen van de procedure 'watertoets'. Overigens merken wij op dat in zijn algemeenheid het (correct) doorlopen van de watertoets bij elk initiatief meer belang (al in de fase van de ontwikkeling van een verkavelingsplan) moet krijgen. Dit uitgangspunt is reeds medegedeeld aan het waterschap.

Ten aanzien van het inhoudelijke zorgpunt heeft het waterschap ook gelijk. De op te nemen bergingscapaciteit in het plan is door ons berekend. Dit heeft geleid tot het volgende:

Concreet voor het plan betekent het dat is uitgegaan van circa 1.800 m² aan toename verhard oppervlakte, hetgeen betekent dat er 1.800 m² x 80 liter = 145 m³ aan watercompensatie moet plaatsvinden.

Het plan is om 9 kavels aan te leggen. Er is een gemengde riolering aanwezig. De verharding van de straat is reeds aanwezig en valt daarmee niet onder het nieuw verhard oppervlak. Op basis van de aanwezige bodemonderzoeken en onze ervaringen met de infiltratieriolering aan de doorgaande weg kan ervan uitgegaan worden dat infiltratie voldoende mogelijk is.

De kavels (c.q. toekomstige eigenaren) moeten het regenwater dat op verhard oppervlak valt, infiltreren op eigen terrein of aanleveren via gescheiden riolering. Gebaseerd op ervaringscijfers gaan we ervan uit dat per kavel circa 200 m² verhard oppervlak zal worden aangelegd. In totaal zal er dan aan verhard oppervlak 1.800 m² worden aangelegd. Aan berging is dan 145 m³ nodig. In het plan is daarvoor ruimte gezocht.

Allereerst wordt op de kavels berging gerealiseerd met infiltratiekratten. Uitgaande van 20 mm berging op eigen terrein is dit in totaal 35 m³. De uitvoering hiervan komt voor rekening van de toekomstige kopers en wordt als verplichting opgenomen in de koopaktes.

De overige benodigde bergingsruimte van ca. 110 m³ (145 m³ - 35 m³) wordt gevonden in een door de gemeente aan te leggen greppel / sloot aan de noordzijde van het

plangebied. Hierbij wordt een sloot gerealiseerd met een diepte van 1 meter, bovenbreedte 2,5 meter en onderbreedte 0,5 meter en een lengte van 75 meter (zie afbeelding). Hiermee wordt een bergingscapaciteit van de sloot van 113 m³ gerealiseerd. Daarmee komt het totaal aan benodigde bergingscapaciteit boven de 145 m³ uit. De overtollige schone grond die hierbij vrijkomt wordt verwerkt in het plangebied. De sloot komt in eigendom van de toekomstige kopers van de kavels die verantwoordelijk worden voor het onderhoud en beheer ervan.

Het overtollige water van de zuidelijke bouwpercelen naar de nieuw te graven sloot aan de noordzijde van het plangebied wordt afgevoerd zonder dat dit tot afvoeren / overlast voor de noordelijke percelen zal leiden. Het water van de zuidelijke percelen zal bovengronds via een wadi-constructie (verlaagd maaiveld en een slokop) naar de sloot worden gebracht.

Het waterschap heeft reeds te kennen gegeven in te kunnen stemmen met deze beantwoording.

Wij zijn van mening dat de zienswijze gegrond verklaard dient te worden en op basis hiervan wordt het verkavelingsplan aangepast en de toelichting (paragraaf 4.11 Water) behorende bij het vast te stellen wijzigingsplan tekstueel aangepast. De aangepaste verkaveling heeft overigens geen gevolgen voor een doorwerken in regels of verbeelding.

6.1.2 Reclamant 1

Van de zijde van reclamant worden een drietal vragen / opmerkingen aangegeven, waarmee reclamant van mening is bij te dragen aan een verdere verfijning van het wijzigingsplan. Allereerst verzoekt reclamant of het mogelijk is de drie kavels aan de noordzijde van de Bosakkers ca. 5 meter op te schuiven, omdat aan de noordkant ook een strook van 5 meter aan de kavel is toegevoegd. Als tweede punt verzoekt reclamant of het mogelijk is de geplande in-/uitritten van de twee (zgn.) 'boerderij-woningen' aan de entree van de Bosakkers te verplaatsen van de Bosakkers naar de Noordes.

Tenslotte merkt reclamant op dat, ondanks opmerkingen van een raadslid in de raadsvergadering van 28 april jl., vastgehouden wordt aan een 'mooie entree van het dorp (via de aanleg van het 'brinkje')', maar dat daardoor een optimale zonsituering niet mogelijk is.

Reactie:

De genoemde strook van 5 meter, gelegen aan de noordzijde van het plangebied, maakt onderdeel uit van het plangebied en bij de te verkopen kavels. Hoewel het door de Werkgroep Bosakkers in samenwerking met BOKD, opgesteld inrichtingsplan "landschappelijke inpassing laatste fase Bosakkers Gasteren" hier een 'groene' landschappelijke afronding voor had gesteld, hebben wij anders besloten. Bij de ontwikkeling van de verkavelingstekening is dan ook al meegenomen dat deze grond bij de te verkopen kavels zal worden opgenomen. Daarnaast is de positionering van de geplande woningen (de bouwstrook) bepaald op basis van de ligging van de omliggende woningen. De voorgevelrooilijn van die woningen is dan ook uitgangspunt geweest voor verdere ontwikkeling. Deze 'voorgevelrooilijn' is dan ook doorgetrokken voor de geplande nieuw te realiseren woningen. Ruimtelijk gezien is het dan ook niet

wenselijk de in het ontwerp aangegeven bouwstrook 5 meter verder in noordelijke richting te plaatsen.

Ten aanzien van het eventueel verleggen van de geplande in-/uitritten van de Bosakkers naar de Noordes merken wij op dat dit ruimtelijk ook als onwenselijk wordt gezien. In-/uitritten zijn een verschijnsel die horen bij de kern van een woonwijk. De geplande woningen zijn georiënteerd op de Bosakkers, waardoor in-/uitritten ook aan de Bosakkers gesitueerd zijn. Wanneer je deze aan de rand van het geplande woongebied brengt, dan wordt de rand minder goed landschappelijk vormgegeven. Juist de landschappelijke afronding van de Bosakkers (met name aan de Noordes) is als hoofduitgangspunt bepalend geweest bij de verkaveling. Deze Noordes heeft ter hoogte van het plangebied een ononderbroken groenstrook, die dient als landschappelijke afronding. Het realiseren van een in-/uitrit aan deze zijde van de Noordes heeft wellicht logistieke voordelen voor de kavels aan de Bosakkers, maar ruimtelijk wordt het onderbreken van deze groene strook (met een in-/uitrit) als niet wenselijk beschouwd.

En voor wat betreft de optimale zonsituering merken wij op dat alleen bij de woning aan de noordzijde van de entree het dak niet optimaal t.o.v. de zon is te situeren. De nokrichtingen van de overige woningen aan de noordzijde en de zuidzijde kunnen variëren van haaks op tot langs de openbare ruimte. Daar is de vrijheid om woningen op te richten, die met dakvlakken zijn gericht naar het zuiden. Bij de woning aan de zuidzijde van de entree ligt een deel van het dak op het zuidwesten. Juist de landschappelijke afronding bij de entree is leidend, niet de optimale zonsituering. Deze heeft vorm gekregen via de geplande aanleg van een 'brinkje' als entree van de Bosakkers en nokrichtingen van de nieuwe woningen die langs dit nieuw aan te leggen 'brinkje' liggen.

Het ontwerp wijzigingsplan is tevens toegezonden aan een aantal instanties waaronder de provincie. De provincie heeft in een algemene reactie als volgt gereageerd:

A. Provincie Drenthe

Van de zijde van de provincie wordt aangegeven dat op basis van de Omgevingsvisie Drenthe gebleken is dat in het plan onderstaande aspecten van provinciaal belang zijn: Landschap.

Landschap:

Hoewel de provincie pleit voor een robuuste afronding van het dorp Gasteren (provincie heeft hier per abuis Gasselte geschreven) en op basis daarvan adviseert om een extra bomenrij aan de oostzijde richting Anloo, in het plan te laten terug komen, heeft men uiteindelijk aangegeven dat indien het ontwerp wijzigingsplan (hier heeft provincie per abuis bestemmingsplan geschreven) ongewijzigd wordt vastgesteld wij ervan mogen uitgaan dat er geen reactieve aanwijzing wordt gegeven.

Reactie:

Wij hebben het advies van de provincie niet overgenomen. De extra bomenrij wordt niet aangeplant, omdat bomen in de smalle berm tussen de smalle weg en het agrarisch landschap kwetsbaar zijn voor beschadiging door landbouwvoertuigen.

De reacties van de provincie en het Waterschap op het ontwerp wijzigingsplan zijn opgenomen in de bijlagen. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 1 november 2016 besloten over de vaststelling van het wijzigingsplan. Het

wijzigingsbesluit is als los onderdeel bij het (digitale) wijzigingsplan gevoegd. De resultaten uit de wijzigingsprocedure hebben de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan voldoende aangetoond.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting op de toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De digitale verbeelding is de verbeelding van het wijzigingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante wijzigingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

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

7.3

Toelichting op de planregels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 - Begrippen

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

Artikel 2 - Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 – Agrarisch – Cultuurgrond

De bestemming Agrarisch - Cultuurgrond ligt op de agrarische cultuurgronden veelal gelegen achter de lintbebouwing binnen de grenzen van de gaver brink- en esdorpen. Binnen deze bestemming kan het agrarisch gebruik worden voortgezet. Door binnen deze bestemming geen bebouwing toe te staan wordt gewaarborgd dat de open ruimten op de essen en aan de randen van het dorp behouden blijven.

Artikel 4 – Groen

Deze bestemming ziet toe op de open groene plekken in en rond de kernen. Ook de paden, speelvoorzieningen, sloten en dergelijke kunnen binnen de bestemming voorkomen. De gronden binnen deze bestemming mogen niet worden bebouwd met gebouwen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 8 m bedragen.

Artikel 5 - Verkeer - Verblijf

De bestemming ziet op wegen die een ontsluitingsfunctie voor intern verkeer vervullen. Ook voet - en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen zijn in de bestemming begrepen.

Artikel 6 - Wonen - 1

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

Artikel 7 – Waarde Archeologie 2

Binnen deze dubbelbestemming is de bescherming van archeologische waarden verankerd. In de regels is vastgelegd onder welke condities bij ruimtelijke ingrepen een (verkennd) archeologisch onderzoek nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 – Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 – Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 – Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 11 – Algemene procedureregels

In dit artikel is vastgelegd hoe de procedure dient te verlopen indien er toepassing wordt gegeven aan het stellen van nadere eisen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 - Overgangsregels

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

Artikel 13 - Slotregel

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

Projectgegevens

Product : Wijzigingsplan
Project : Gasteren Dorp, woningbouwlocatie Gasteren 3^e fase
(afronding Bosakkers)
IMRO : NL.IMRO.1680.GSTBOSAKKERS-VW01
Projectnummer : RB 10.241
Versie : 01
Datum : November 2016

Opdrachtgever

Gemeente Aa en Hunze
Spiekersteeg 1
9461 BH Gieten

RooBeek Advies

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

www.roobeek-advies.nl