

**Bestemmingsplan Dorpsstraat 18 te
Gasselte**



ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Dorpsstraat 18 te Gasselte

O N T W E R P

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

22 oktober 2010
Projectnummer 010.00.01.33.90



Ideeen voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Aa en Hunze, bron: Topografische Dienst

To e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	13
3	Beleidskader	15
3.1	Provinciaal beleid	15
3.2	Regionaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1	Water	23
4.2	Archeologie	24
4.3	Ecologische inventarisatie	27
4.4	Wegverkeerslawaaï	29
4.5	Luchtkwaliteit	29
4.6	Externe veiligheid	30
4.7	Duurzaamheid	31
4.8	Bodem	31
4.9	Milieuzonering	32
5	Juridische toelichting	33
6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen

Inleiding



Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van een nieuwe woning op het perceel aan de Dorpsstraat 18 te Gasselte, gemeente Aa en Hunze.

Het voornemen bestaat om op de plek van de huidige tuin op de hoek van de Dorpsstraat en de Oldehof een woning te bouwen. De realisatie van een woning past niet binnen het geldende bestemmingsplan Gasselte Dorp van de gemeente Aa en Hunze, vastgesteld op 5 juli 1982 en op 20 december 1983 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Voor het perceel zijn de bestemmingen Gronden bestemd voor doeleinden van openbaar nut categorie A (aula) en Gronden bestemd voor doeleinden van openbaar nut, categorie G (groenvoorziening) opgenomen.

De gemeente Aa en Hunze heeft in mei 2005 besloten dat de locatie van de voormalige aula/kerk in principe geschikt is voor de bouw van een woning, al dan niet in combinatie met kleinschalige bedrijfsactiviteiten in het bestaande pand. Uitgangspunt hierbij is het behoud van en afstemming met het bestaande pand. Ten aanzien van de situering van de woning is daarnaast als voorwaarde gesteld dat rekening dient te worden gehouden met de voorgevelrooilijn afgestemd op percelen Dorpsstraat 14 en Dorpsstraat 3 tot en met 9.

In deze toelichting wordt aangegeven hoe het te realiseren project past binnen het beleid. Vervolgens wordt inzicht gegeven in de, bij de afweging betrokken, belangen en aspecten.

Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie, de toekomstige situatie en de geldende bestemmingsregeling. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. De uitvoeringsaspecten zoals flora en fauna, milieu en externe veiligheid komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 volgt de juridische toelichting. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

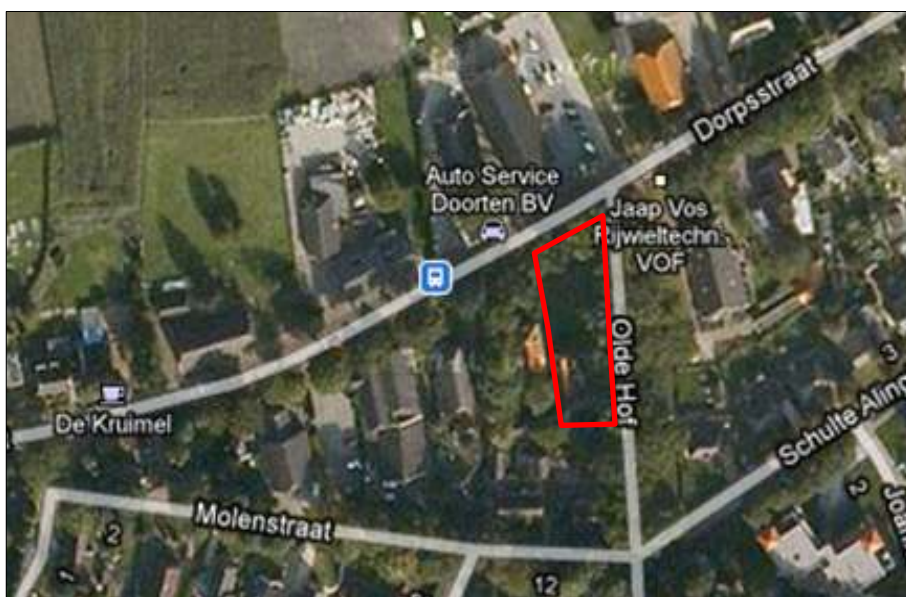
Planbeschrijving

2

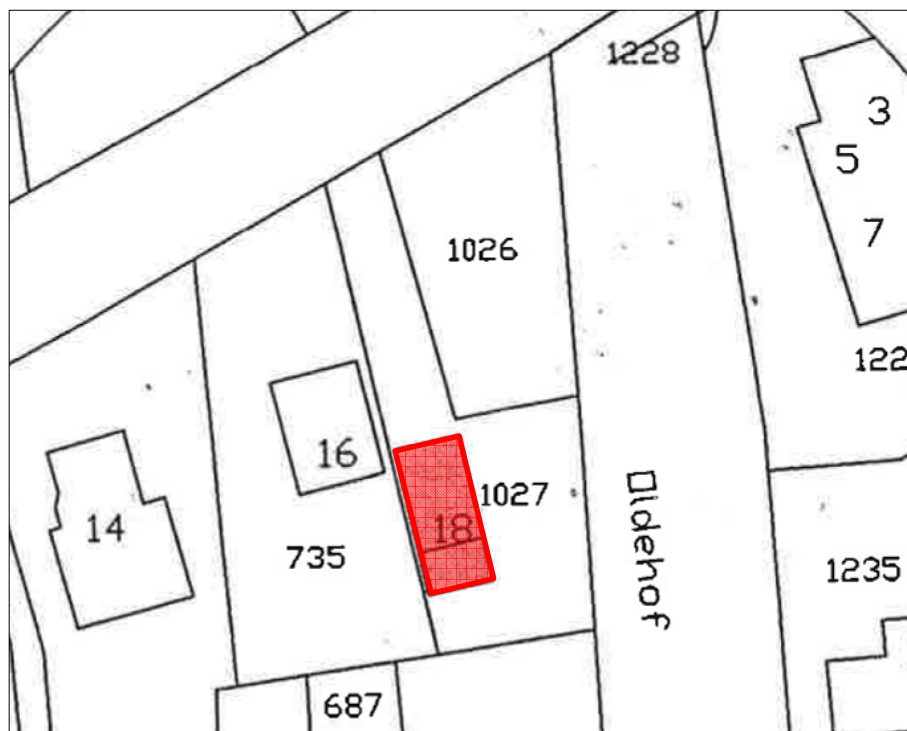
2.1

Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich op het perceel aan de Dorpsstraat 18 te Gasselte, gemeente Aa en Hunze. De huidige bebouwing bestaat uit een voormalige kerk die, gelet op de vigerende bestemming, ook als aula in gebruik is geweest. De grond rondom de voormalige kerk is momenteel in gebruik als tuin.



Luchtfoto met globale ligging plangebied aan de Dorpsstraat 18 te Gasselte



Schets met huidige bebouwing

Geldende planologische situatie



Uitsnede geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel geldt het bestemmingsplan Gasselte Dorp van de gemeente Aa en Hunze, vastgesteld op 5 juli 1982 en op 20 december 1983 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Voor het perceel zijn de bestemmingen Gronden bestemd voor doeleinden van openbaar nut categorie A (aula) en Gronden bestemd voor doeleinden van openbaar nut, categorie G (groenvoorziening) opgenomen.

2.2

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil aan de Dorpsstraat 18 te Gasselte een nieuwe woning realiseren waarbij het bestaande gebouw wordt geïntegreerd. Het bestaande gebouw zal gaan dienen als stalling en eetkamer.

De nieuwe bebouwing zal achter de voorgevelrooilijn van Dorpsstraat 14 en Dorpsstraat 3 tot en met 9 worden geplaatst. Tevens zal de bebouwing minimaal 5 m van de rand van de Oldehof komen te liggen. Zie onderstaande schets.



Schets met rooilijnen van de Dorpsstraat en Oldehof

3.1

Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan II

Het Provinciaal Omgevingsplan II (POP II, 2004) bevat het ruimtelijke beleid van de provincie Drenthe.

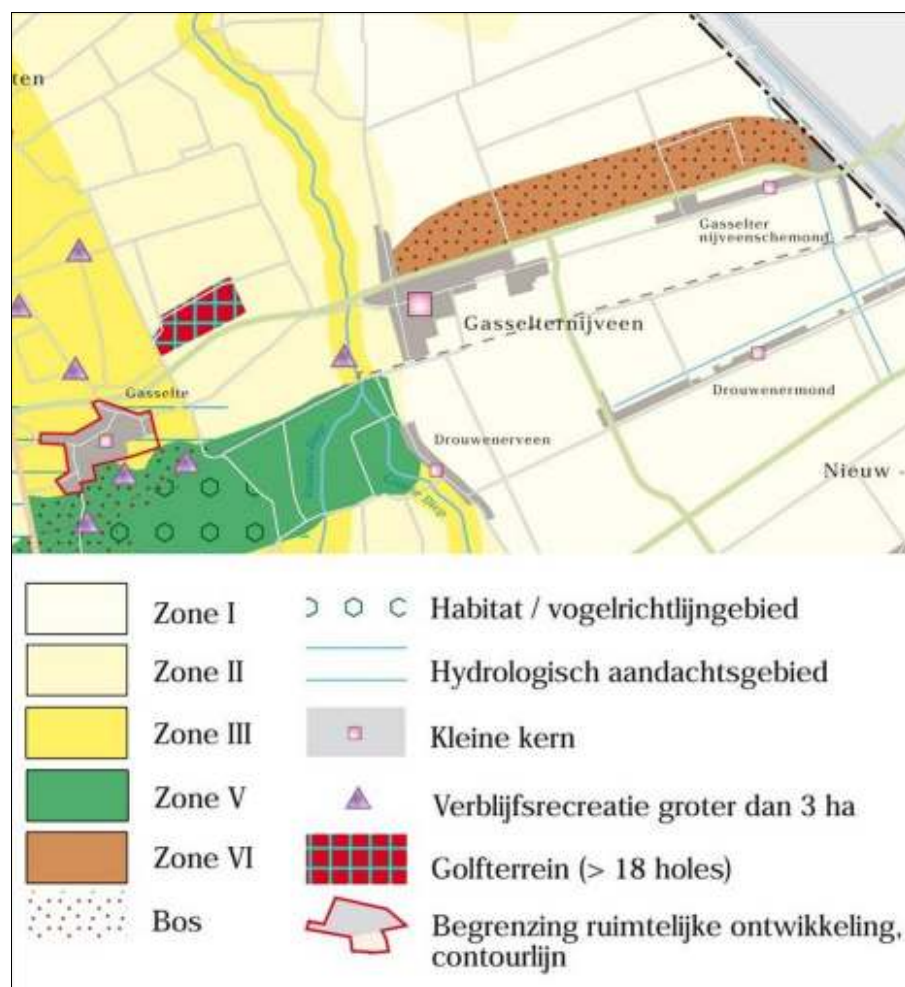
In het POP II staat de kern Gasselte aangemerkt als kleine kern. Kleine kernen kenmerken zich door de aanwezigheid van ten minste twee voorzieningen. In deze kernen zijn wel mogelijkheden aanwezig om nieuwe lokale voorzieningen te vestigen. Bevolkingsgroei wordt in deze kernen niet nagestreefd. De kernen hebben in hoofdzaak een woonfunctie voor de plaatselijk aanwezige bevolking en voor het omliggende, op de kern georiënteerde, buitengebied. Voor de ontwikkeling van de bedrijvigheid hebben kleine kernen slechts in beperkte mate een functie. In deze gevallen gaat het voornamelijk om de ontwikkeling van kleinschalige lokale bedrijvigheid.

Tevens is de kern Gasselte in het POP II aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevolle nederzetting in een esdorpenlandschap (esdorp). Kernen met deze aanmerking bezitten als geheel, of in overwegende mate, nog een herkenbare cultuurhistorische, stedenbouwkundige structuur. In deze nederzettingen wordt het beleid gericht op handhaving en waar mogelijk en zinvol, ook op herstel en/of versterking van de nu nog aanwezige cultuurhistorische waarden en gebouwen. Van provinciaal belang zijn die delen en kenmerken van steden en dorpen die karakteristiek zijn voor de geschiedenis van Drenthe.

Ten slotte geldt voor alle ruimtelijke (stedelijke) ontwikkelingen in de kern dat deze goed inpasbaar moeten zijn. Factoren waaraan moet worden gedacht, zijn het gebruik en handhaven van patronen en structuren van de omgeving, aansluiten bij stedenbouwkundige structuurkenmerken van de oorspronkelijke nederzetting en gebruikmaken van de verweving van functies (hierbij de oude structuurlijnen van de kern in acht nemend).

Gasselte is omgeven door hoge natuurlijke en landschappelijke waarden. Middels een contourlijn om de kern heen worden de omliggende, waardevolle gebieden gevrijwaard van uitbreidingen van de kern. Aan de (zuid)oostzijde van de kern ligt de contourlijn niet strak om de bebouwing. Aan deze zijde van de kern zijn nog enige uitbreidingsmogelijkheden aanwezig. Dit gebied is in het POP II aangemerkt als Zone III-gebied (integrale zonering van het landelijk gebied). De inrichtingsmaatregelen binnen deze zone worden afgestemd op behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, alsmede op het landbouwkundig en recreatief gebruik. Dit mede in verband met het aangrenzende Natura 2000-gebied. Ten slotte valt

het plangebied binnen een hydrologisch aandachtsgebied. In deze gebieden is het beleid gericht op het beschermen van de grondwaterkwaliteit.



Uitsnede functiekaart POP

Omgevingsvisie Drenthe

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht. De invoering van deze wet is voor de provincie Drenthe aanleiding om een nieuw omgevingsbeleid op te stellen. De Wet ruimtelijke ordening leidt tot een andere verhouding tot gemeenten en de provincie streeft naar meer samenwerking en integraliteit in ruimtelijk beleid.

Vanuit de gedachte 'decentraal wat kan, centraal wat moet', stellen het Rijk, de provincies en de gemeenten onder de nieuwe wet eigen structuurvisies op. De provincie Drenthe noemt deze structuurvisie de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie, die in juni 2010 is vastgesteld, komt in plaats van het Provinciaal Omgevingsplan II en heeft betrekking op de periode tot 2020.

Grondslag voor het nieuwe beleid is de notitie 'Drenthe Kiest'. Op basis van deze notitie krijgt het omgevingsbeleid verder vorm, onder andere in een gebiedsgerichte uitwerking.

De nota verwoordt de provinciale ambities op verschillende thema's. In dit nieuwe omgevingsbeleid wordt Gasselte gerekend tot het esdorpenlandschap. Op de cultuurhistorische kaart is aangegeven dat Gasselte op een hogere rug ligt (Hondsrug). Daarnaast heeft de kern de aanduiding 'waardevol esdorp'. Het beleid van de provincie in dit nieuwe omgevingsbeleid is gericht op de volgende keuzes:

- Het actief inzetten op een mooi(er) Drenthe. Voor ontwikkelingen die de kwaliteiten van het landschap versterken, wordt volop ruimte geboden. In het bijzonder als die ontwikkelingen bijdragen aan de doelstellingen op het gebied van natuur, cultuurhistorie, recreatie en landbouw.
- Het streven naar een attractief en gevarieerd woonaanbod waarbij ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt geldt.
- Het op peil houden van het voorzieningenniveau door de gemeente en de inwoners.
- Het vasthouden van water.
- Ontwikkelingen die gaan over versterking van natuur en landschap koppelen aan de wateropgave.

Tevens geeft de provincie aan dat de ontwikkeling van recreatie en toerisme van belang is in Drenthe (onder andere uitdragen van cultuurtoerisme).

Conclusie

Het provinciale beleid vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.2

Regionaal beleid

Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa

De kern Gasselte maakt deel uit van het Nationaal Landschap Drentsche Aa.

In algemene zin geldt, conform de Nota Ruimte, dat ruimtelijke ontwikkelingen binnen het Nationaal Landschap mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt ('ja, mits'-regime). Binnen Nationale Landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Op basis hiervan maken provincies afspraken met gemeenten over de omvang en locatie van woningbouw (gemeentelijke uitwerking in het Woonplan).

Nationale Landschappen bieden daarnaast ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid (inclusief niet-grondgebonden landbouwbedrijven en intensieve veehouderijen). Ook hier maken provincies en gemeenten afspraken over aard en omvang van locaties voor bedrijventerreinen.

Grootschalige ontwikkelingen ten aanzien van wonen en bedrijvigheid vinden niet plaats in en nabij de kernen. De ruimte die er is voor de ontwikkeling van wonen, werken en recreatie past bij de schaal en het karakter van de platte-landskernen.

Dit gebied kenmerkt zich door hoge natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. De gebiedskenmerken brengen ook gebiedsopgaven met zich mee. Enkele hiervan zijn:

- Verbetering van de kwaliteit van het water, onder andere door extensief grondgebruik langs de beek en het stopzetten van ongezuiverde lozingen van afvalwater.
- Versterken van de natuurwaarden waarbij wordt ingezet op een karakteristieke combinatie van 'spontane' natuur en het ouderwetse agrarisch beheer in de vorm van maaien, hooien en plaggen.
- Verduurzaming, vernieuwing en verbreding van de landbouw.
- Behoud en waar mogelijk versterking van de cultuurhistorische waarden (identiteit gebied).

Het Nationaal beek- en esdorpenlandschap kenmerkt zich daarnaast door een grote diversiteit aan natuurdoeltypen. Ten noorden van Gasselte liggen de akkers. Ten zuiden van de kern wordt het gebied gekenmerkt door bos van arme zandgronden en droge heide (bron: drenthe.info/kaarten).

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met het regionale beleid.

3.3

Gemeentelijk beleid

Huisvestingsbeleid

WOONPLAN AA EN HUNZE
2005-2015

De gemeente is op dit moment bezig met het actualiseren van het Woonplan. Vanwege veranderingen in het omgevingsbeleid van de provincie en de snel veranderende bevolkingssamenstelling en -aantallen in de gemeente, is een bijstelling van het woonbeleid gewenst. Op dit moment is echter het Woonplan uit 2006 vigerend.

Het Woonplan Aa en Hunze 2005-2015 (vastgesteld in 2006) verwoordt de doelstellingen op het terrein van wonen. Het woonbeleid is gericht op een 'zorgvuldig behoud en selectieve groei om zo tot een evenwichtige, duurzame ontwikkeling van Aa en Hunze te komen'.

Concreet kan dit betekenen:

- selectieve groei van de omvang van de bevolking, geconcentreerd in de grotere kernen;
- nieuwbouwontwikkelingen op een zodanige wijze vormgeven dat het specifieke karakter van de kernen zo weinig mogelijk wordt aangetast;
- inzetten op nieuwbouwprojecten met een toegevoegde waarde, zoals levensloopbestendige woningen;
- bouwen aan een evenwichtige samenstelling van de bevolking (en niet uitsluitend de hogere inkomensgroepen);
- een actieve betrokkenheid bij herstructurering van delen van de bestaande woningvoorraad;

- stimuleren van het herbestemmen van gebouwen die hun functie hebben verloren (zoals scholen en boerderijen). Bij het herbestemmen van karakteristieke gebouwen dient de karakteristiek te worden gehandhaafd. Dit betekent geen wijziging van of toevoeging aan het gebouw;
- zorg dragen voor een voldoende gevarieerd en betaalbaar woningaanbod;
- voldoende aandacht schenken aan de kwaliteit van de openbare ruimte (zoals groen- en wegenonderhoud).

Ruimtelijk betekent dit dat de geplande nieuwbouwprojecten voor een belangrijk deel in de grotere kernen zullen worden gerealiseerd en vooral kleinschalige ontwikkelingen binnen de overige kernen zullen plaatsvinden. Het is belangrijk de bestaande fricties op de woningmarkt terug te dringen door voldoende betaalbare huur- en koopwoningen binnen de gemeente te behouden, levensloopbestendige en duurzame woningen te realiseren en door te kiezen voor meer selectieve groei, waarbij met name aandacht dient te zijn voor de volgende specifieke doelgroepen:

- mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking;
- zorgbehoevende ouderen;
- jongeren c.q. starters.

Gasselte is de vijfde grootste kern van de gemeente Aa en Hunze. Het POP II benoemt dat verdere groei van de hoofdkernen wordt gestimuleerd en de kleinere kernen een beperkte uitbreidingsmogelijkheid hebben. Deze lijn wordt voortgezet in het woonplan.

Voor de kern Gasselte is in het woonplan een aantal van 96 nieuwbouwwoningen voorzien in de periode van september 2005 tot 2015, waarvan 45 uit de knelpuntenpot. De woningen uit de knelpuntenpot zijn bedoeld voor het stimuleren en ondersteunen van gewenste maatschappelijke ontwikkelingen en hebben een duidelijke relatie met de thema's: leefbaarheid/sociale infrastructuur en voorzieningenniveau. Ondertussen is gebleken dat twee bouwlocaties niet worden benut (totale capaciteit 20 woningen). Bovendien zijn vier woningen toegevoegd aan het contingent voor Gasselte, zodat de totale bouwcapaciteit 80 woningen bedraagt.

De nieuwbouwwoningen worden voornamelijk gerealiseerd op locatie De Hoefslag (voormalige camping). Naast 51 woningen worden in dit gebied 25 huurappartementen voor ouderen gerealiseerd (door Woningstichting De Volmacht). De overige nieuwbouwwoningen op deze locatie betreffen twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Deze woningbouwlocatie valt eigenlijk buiten de ruimtelijke contour van Gasselte. Met de provincie is echter afgesproken dat dit gebied wordt bebouwd en het onbebouwde deel aan de zuidoostzijde van de kern (wel binnen de contour gelegen) onbebouwd blijft.

Op de locatie zijn, in april 2010, reeds 23 woningen en 25 appartementen gerealiseerd.

Per 1 januari 2010 bestond de woningvoorraad in Gasselte uit 754 woningen met een inwoneraantal van 1.679.

Op 16 december 2009 is de Toekomstvisie 2020 'Aa en Hunze Buitengewoon!' vastgesteld door de raad. In deze visie komen mede de mogelijkheden met betrekking tot het bouwen en wonen aan bod. De visie geeft een beeld tot 2020 en gaat uit van vier hoofdkeuzen:

1. Investeren in de kwaliteit van wonen en voorzieningen: door voorzieningen binnen een samenhangend gebied, door de groei van het woningbestand af te stemmen op de woonbehoefte, door een ontwikkeling gericht op een gemeentebrede kwaliteitsslag en door nieuw maatwerk in de kleine dorpen.
2. Investeren in een levendige en zorgzame samenleving: door ruimte te bieden voor initiatief vanuit de samenleving, door nieuw maatwerk in de kleine dorpen, door te investeren in zorg en in ontmoeting.
3. Investeren in de recreatieve toeristische ontwikkeling: gericht op innovatie, samenhang, kwaliteit en profilering.
4. Investeren in een duurzame ontwikkeling in een robuust landschap.

Ruimtelijk erfgoed

In januari 2009 is de Cultuurnota 2009-2012 vastgesteld. In deze nota worden de gemeentelijke speerpunten op het gebied van cultuur verwoord. In deze nota wordt tevens aandacht besteed aan de cultuurhistorie, het ruimtelijk erfgoed in de gemeente Aa en Hunze. Deze nota is momenteel in conceptvorm aanwezig.

Binnen het onderwerp ruimtelijk erfgoed wordt in de nota onderscheid gemaakt in drie onderwerpen, te weten archeologie, cultuurlandschap en groenelementen en gebouwde omgeving.

Archeologie

De gemeente is de eerste verantwoordelijke voor het archeologisch erfgoed. De Monumentenwet (1988) geeft aan dat de gemeenteraad verplicht is in elke nieuwe planologische regeling de te verwachten en aanwezige archeologische waarden te beschermen. Hiermee wordt voorkomen dat bij bodemverstoring archeologisch erfgoed ongezien verloren gaat. De gemeente zal in de aankomende jaren een beleid opstellen waarin per gebied wordt aangegeven of archeologie een aandachtspunt is bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

Cultuurlandschap en groenelementen

De gemeente Aa en Hunze wordt gekenmerkt door de waardevolle cultuurlandschappen. De landschappen worden gezien als dragers van het ruimtelijk erfgoed. Het beleid ter bescherming van het cultuurlandschap wordt in eerste instantie per kern opgesteld (tijdens de actualisatie van de bestemmingsplannen). Een groenstructuurplan per kern is hiervoor de basis.

Gebouwde omgeving

Voor gebouwde monumenten die zijn beschermd op basis van de Monumentenwet 1988 of de provinciale Monumentenverordening 2008 wordt in de aan-

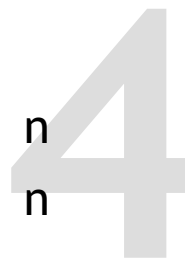
komende jaren een gemeentelijk beleid ontwikkeld. Dit beleid zal betrekking hebben op de relatie met de omgeving en de uitvoering van het beleid namens het Rijk en de provincie.

Niet beschermde gebouwen met cultuurhistorische of bijzondere beeldwaarde, de zogenaamde 'karakteristieke gebouwen', worden in de bestemmingsplannen speciaal aangeduid. Dit geldt voor de voormalige aula/kerk. Zonder vergunning mag aan deze gebouwen geen wijziging plaatsvinden die de karakteristiek aantast. Tevens geldt voor deze bebouwing een sloopvergunningsplicht.

Conclusie

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

Milieu - en omgevingsaspecten



4.1

Water

Sinds het rapport van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, Anders omgaan met Water (2001), is er meer aandacht voor de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding. Om deze effecten tijdig te signaleren, is de Wtertoets inmiddels een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is.

INLEIDING

Met het Waterbeheer 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer, zoals bodemdaling en zeespiegelstijging. Als leidende principes voor een duurzaam waterbeheer zijn twee tritsen geïntroduceerd:

WATERBEHEER 21E EEUW

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij de trits 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. In het algemeen geldt dat vanuit het watersysteem, waarvan het betreffende gebied deel uitmaakt, wordt geredeneerd.

In het Regionaal Bestuursakkoord Water is in regionaal verband uiteengezet wat er moet gebeuren om de waterhuishouding in kwantitatieve en kwalitatieve zin op peil te houden. In het Regionaal Bestuursakkoord Water is aangegeven dat een gemeentelijk waterplan een goed instrument is om beleid en maatregelen ten aanzien van het water in stedelijk gebied te regelen.

REGIONAAL BESTUURSAK-
KOORD WATER

Het Waterschap Hunze en Aa's gaat daarnaast in de Notitie Stedelijk Waterbeheer (2003) uit van de watersysteembenadering. Bebouwde gebieden liggen in de aanwezige natuurlijke regionale watersystemen en vanuit dit systeem dient invulling te worden gegeven aan inrichting, beheer en onderhoud van het water in steden en dorpen. Het watersysteem dient zodanig te worden ingericht dat wateroverlast wordt voorkomen. Dit kan onder meer worden bereikt door

NOTITIE STEDELIJK WA-
TERBEHEER

voldoende bergingscapaciteit in het oppervlaktewatersysteem te creëren in combinatie met infiltratie in de bodem.

GEMEENTELIJKE
WATERVISIE

De gemeente Aa en Hunze heeft inmiddels een watervisie: Tussen stromen (2007), waarin de gemeentelijke visie op het waterbeheer is weergegeven. Kort gezegd komt het erop neer dat water een van de pijlers voor ruimtelijke ontwikkelingen moet zijn. Ook bij ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied zal water een belangrijke rol spelen.

WATERTOETS

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de bouw van een woning. Het voorontwerpbestemmingsplan Gasselte, waar het onderhavige plangebied deel van uitmaakt, is voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's. Het waterschap heeft in dat kader een wateradvies uitgebracht. De uitgangspuntennotitie en het wateradvies zijn opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn de volgende adviezen van het waterschap relevant.

De hemelwaterafvoer dient bij voorkeur niet gekoppeld te worden aan de rio- lering. Het infiltreren van hemelwater in de bodem heeft de voorkeur; wan- neer dit niet mogelijk is, kan het naar het oppervlaktewater worden afgevoerd.

Om grondwateroverlast in stedelijke gebieden te voorkomen, zijn de volgende ontwateringseisen richtinggevend:

- woningen met kruipruimte: 0,7 m onder onderkant vloer;
- woning zonder kruipruimte: 0,3 m onder onderkant vloer.

Voor woningen is de ontwateringsdiepte afhankelijk van het woningtype. Voor woningen met een niet-waterdichte kruipruimte geldt in het algemeen een ontwateringsdiepte van 0,2 m beneden de kruipruimtevloer, dat wil zeggen 0,7 m beneden het maaiveld. Het verdient aanbeveling om op de kruipruimte- vloer een laagje grof, leemarm zand aan te brengen om capillaire verzadiging tegen te gaan. In gebieden waar de ontwateringsdiepte als eis niet gehaald wordt, dienen huizen zonder kruipruimte te worden gebouwd of dient het ter- rein te worden opgehoogd.

4.2

Archeologie

INLEIDING

Archeologische waarden dienen op grond van de inmiddels herziene Monumen- tenwet 1988¹ te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient dan ook rekening te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor bekende waarden is de Archeologische Monumentenkaart (AMK)

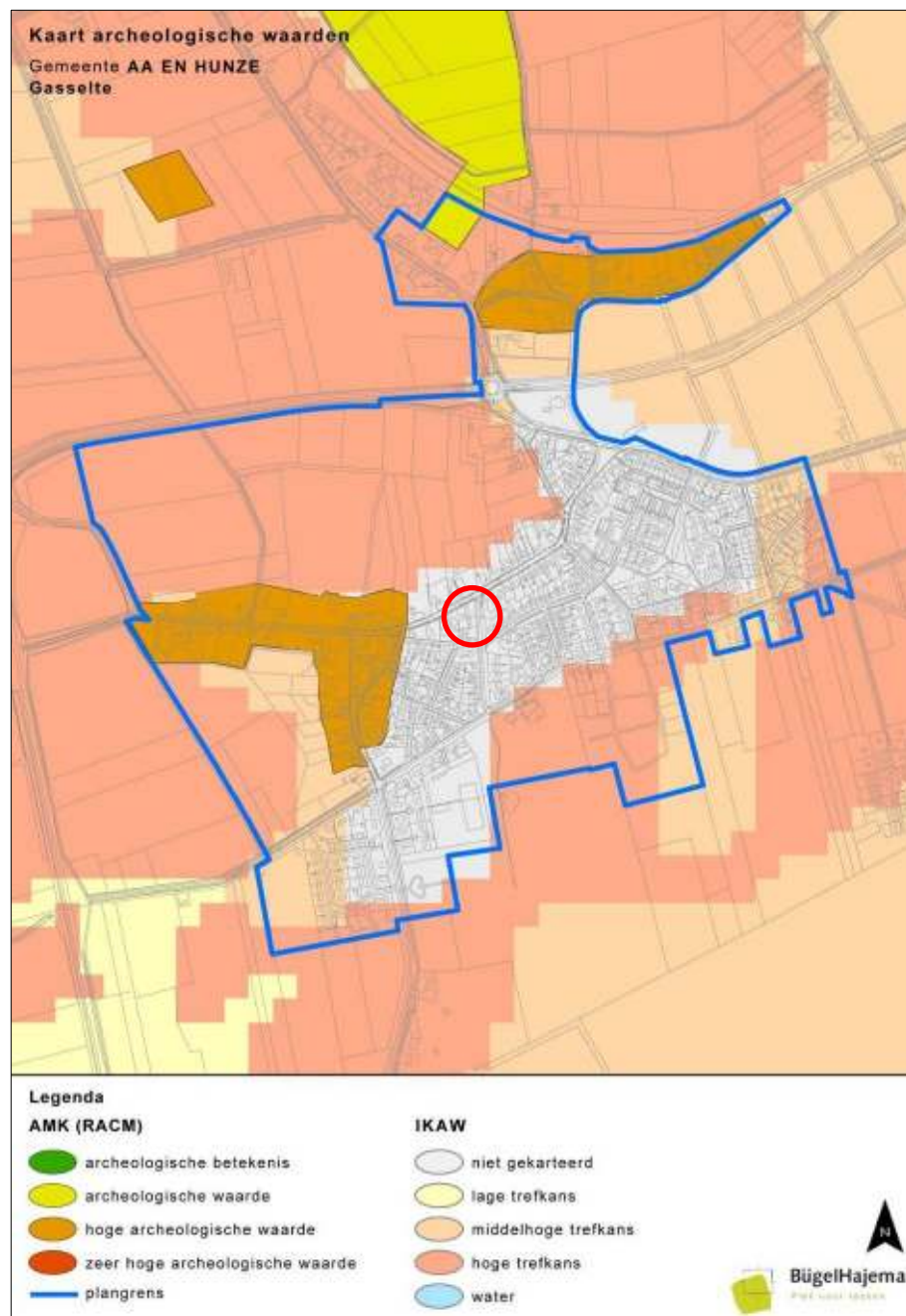
¹ Sinds september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht. Op grond van deze wet zijn vier wetten gewijzigd, waaronder de Monumentenwet 1988.

beschikbaar en voor de te verwachten waarden is dit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

De provincie Drenthe hanteert op grond van onder meer inhoudelijke overwegingen een vrijstellingsmogelijkheid van nader archeologisch onderzoek bij een totaal te verstoren bodem van maximaal 500 m². Deze vrijstelling geldt alleen voor archeologische verwachtingszones (IKAW), tenzij binnen een afstand van 50 m een AMK-terrein aanwezig is. De vrijstelling geldt niet voor bekende vindplaatsen die op de AMK van Drenthe zijn aangegeven. Zonder aanlegvergunning is het niet mogelijk werkzaamheden uit te voeren die dieper dan 30 cm in de grond plaatsvinden. Voor historische kernen die op de AMK zijn aangegeven als 'terreinen van hoge archeologische waarde' is een vrijstelling van 70 m² mogelijk. Een gemeente is vrij genoemde vrijstellingen naar beneden bij te stellen.

De reeds gewaardeerde gebieden met archeologische waarden staan op de AMK. Het plangebied bevindt zich ongeveer 100 m buiten de historische dorpskern, die als gebied met hoge archeologische waarde is aangegeven op de AMK. Op de IKAW is het gebied niet gekarteerd, maar op basis van de omliggende zones kan worden aangenomen dat er een hoge trefkans is op archeologische waarden. Voor dergelijke zones kent het provinciaal beleid een onderzoeksvrijstelling van maximaal 500 m². Aangezien het bouwplan voor de woning hier ruimschoots binnen valt, heeft het Drents Plateau middels e-mail van 23 december 2008 aangegeven dat een archeologisch onderzoek in dit geval niet nodig is.

ONDERZOEK



Archeologische Monumentenkaart en Indicatieve Kaart Archeologische Waarden met globale ligging plangebied

Conclusie

Gelet op het advies van het Drents Plateau is een archeologisch onderzoek niet nodig. Het bestemmingsplan is derhalve uitvoerbaar.

4.3

Ecologische inventarisatie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. De resultaten van deze inventarisatie zijn in het navolgende deel van deze paragraaf weergegeven. Het doel van deze inventarisatie is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 26 augustus 2010 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.



Situatie plangebied op 26 augustus 2010

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat uit gazon met een karakteristiek stenen gebouw. Dit gebouw wordt in de nieuwe situatie behouden. Het plangebied wordt van de openbare weg gescheiden door een haag met soorten als brem, haagbeuk en Spaanse aak. Aan de voorzijde van het gebouw staat een laurierkers. Het gazon is vooral begroeid met mos. Langs de oostzijde van het plangebied (Oldehof) is een laan van zomereik aangelegd.

INVENTARISATIE

Uit de informatie van Het Natuurloket² (kilometerhok 249-554, d.d. 25 augustus 2010) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde diersoorten, ook enkele (middel)zwaar beschermde diersoorten voorkomen. Op basis van het veldbezoek blijkt echter dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden alleen enkele algeme-

² Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

ne, licht beschermde soorten (zoals spitsmuizen) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd.

De volgens Het Natuurloket waargenomen (middel)zwaar beschermde zoogdiersoort betreft zeer waarschijnlijk een vleermuissoort. Gezien de constructie, geen spouwmuur en laagbouw, lijkt het gebouw in het plangebied ongeschikt voor gebouwbewonende vleermuizen. Ook zijn in het plangebied geen bomen aanwezig. In de eiken langs het plangebied zijn geen geschikte holtes voor verblijfplaatsen waargenomen. Daarnaast zal deze laan niet worden aangetast door de bouwplannen en worden hierdoor geen belangrijke lijn-vormige landschapselementen doorkruist. Door de ontwikkelingen zullen er geen negatieve effecten op vleermuizen optreden.

EFFECTEN De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen onder de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient daarom rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Gebiedsbescherming

INVENTARISATIE Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Drouwenerzand, dat is gelegen op een afstand van bijna 1 km. Op ongeveer 300 m ten zuiden van het plangebied ligt het meest nabijgelegen gebied uit de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft hier een droge heide en bosgebied Muel'Dobbe.

EFFECTEN Deze beschermde gebieden liggen, gezien de aard van de ingrepen, op een voldoende afstand van het plangebied. Er zijn geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De voorgenomen activiteit is ook niet in strijd met het 'nee, tenzij'-beleid uit de Nota Ruimte en de uitwerking daarvan in de Omgevingsvisie Drenthe en de Provinciale Omgevingsverordening voor de Ecologische Hoofdstructuur. Deze inventarisatie geeft geen aanleiding voor verder onderzoek.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie komt naar voren dat het plangebied beperkte natuurwaarden kent. Wanneer bij de planning en werkzaamheden voldoende rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, bestaat er geen

noodzaak voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Het plan is wat betreft de Flora- en faunawet uitvoerbaar.

Voorts is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur uit te voeren. Het is aan het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe, de visie ten aanzien van beschermde gebieden te bevestigen.

4.4

Wegverkeerslawaa

Op grond van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, zones waarbinnen de normen van de Wet geluidhinder in acht dienen te worden genomen.

Het onderhavige plan maakt de realisatie van een woning mogelijk nabij een weg waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Langs de Dorpsstraat bevindt zich geen zone als bedoeld in de Wet geluidhinder. Een geluidsonderzoek in kader van de Wet geluidhinder kan derhalve achterwege blijven.

4.5

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor

luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

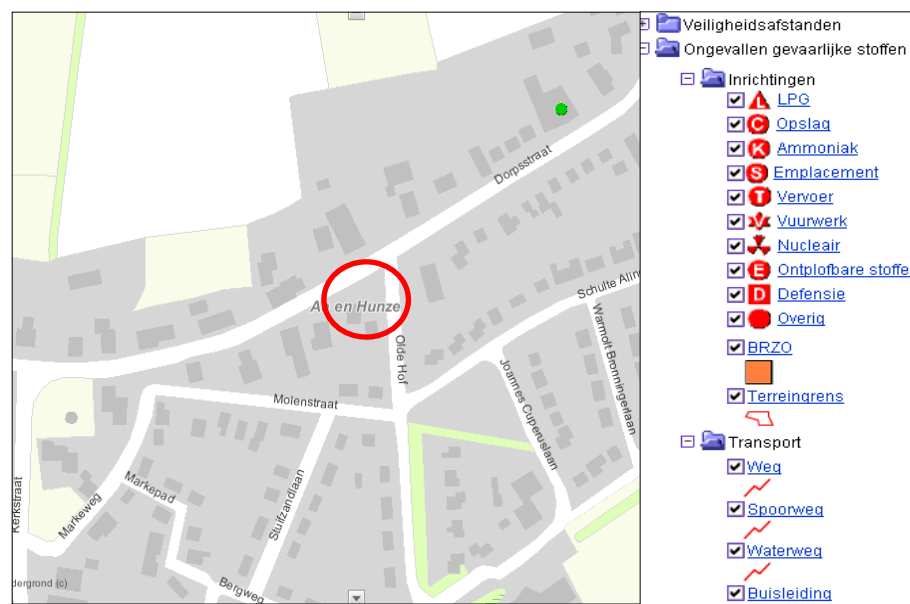
Conclusie

Het voorgestelde bouwplan kan worden beschouwd als niet in betekenende mate. Nader onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit is daarom ook niet nodig.

4.6

Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die zijn verbonden aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden. Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat zich in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven met risicovolle activiteiten bevinden. Transport van gevaarlijke stoffen via weg, water, spoor, buisleiding vindt niet plaats in de nabijheid van het plangebied.



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied

Conclusie

In het kader van externe veiligheid is derhalve geen belemmering voor door- gang van onderhavig plan.

4.7

Duurzaamheid

Voor de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied zal zoveel mogelijk aansluiting worden gezocht bij het standaardpakket van eisen van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, neergelegd in het Nationaal Pakket Woningbouw (1996). Eens per jaar worden de aanvullingen en wijzigingen hierop uitgebracht en aan het pakket toegevoegd. De duurzaamheidsaspecten kunnen worden onderverdeeld in enerzijds zaken met betrekking tot het ruimtelijk en technisch ontwerp plus uitvoering en anderzijds aspecten met betrekking tot de bouwwijze van gebouwen en de (leef)omgeving van de bebouwing.

In aansluiting op de door het Rijk genoemde aandachtspunten, kan over de verwerking van het duurzaam bouwen³ in het ruimtelijk en civieltechnisch ontwerp van het plan het volgende worden gezegd:

- Algemeen/milieu: Bij de herinrichting van gebieden zal rekening worden gehouden met de aanwezige milieu- en natuurwaarden (aanwezige beplanting) in het plangebied en in de omgeving.
- Energie: In de bouwplannen zal zoveel mogelijk worden gestreefd naar een gunstige bezonning voor actieve en passieve instraling.
- Water: De toepassing van een 'verbeterd gescheiden rioolstelsel' of een 'volledig gescheiden rioolstelsel' is het uitgangspunt.
Het hemelwater van de kavels, de daken en de overige verhardingsvlakken zal worden vastgehouden en ter plaatse worden geïnfiltreerd in de bodem, voorzover dat mogelijk is.

4.8

Bodem

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Alvorens een vergunning kan worden verleend voor de bouw van de woning moet middels een bodemonderzoek worden aangetoond dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de bouw van de woning.

Resultaten bodemonderzoek

Op de locatie aan de Dorpsstraat 18 te Gasselte is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is uitgevoerd door het adviesbureau Sigma B&M uit Emmen in september 2009 (projectnummer 09-M4935). Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruikgemaakt van de NEN 5740. De onder-

³ Duurzaam bouwen is erop gericht dat bij bouwen, gebruik, sloop of verbouwing zo weinig mogelijk milieuproblemen ontstaan, zowel hier als elders en zowel voor nu als voor de toekomst. Tevens is duurzaam bouwen gericht op het toevoegen van kwaliteit als gezondheid, leefbaarheid en diversiteit voor huidige en toekomstige generaties.

zoeksstrategie is afgestemd op het vooronderzoek (historie). Uitgegaan is van een onverdachte locatie.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn zintuiglijk geen onregelmatigheden geconstateerd die kunnen leiden tot bodemverontreiniging. De aangetroffen puindeeltjes tijdens het onderzoek geven niet direct aanleiding tot verwachting van bodemverontreiniging.

Op basis van de resultaten van de boven- en ondergrond blijkt dat geen van de parameters verhoogd zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde. Op basis van de resultaten van het grondwater is een lichte overschrijding van de achtergrondwaarde gevonden voor kwik, maar niet in die mate dat het een belemmering hoeft te zijn.

Conclusie

Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit geen belemmering te vormen voor de geplande nieuwbouw. Er is geen aanleiding tot een aanvullend bodemonderzoek.

Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van de grond een onderzoek conform het protocol uit het Bouwstoffenbesluit worden aangevraagd (AP-04).

4.9

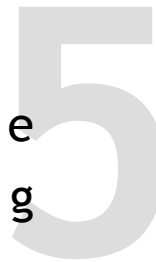
Milieu zoning

Wanneer in het kader van een bestemmingsplan milieugevoelige bebouwing wordt opgericht, dient een toets plaats te vinden aan de milieuzoning van de aanwezige bedrijvigheid. Tegenover de te bouwen woning bevindt zich een garagebedrijf met tankstation. De afstand tot het garagebedrijf dient minimaal 30 m te bedragen; het bouwplan voldoet aan deze eis.

Conclusie

Het aspect milieuzoning vormt voor het onderhavig plan geen belemmering.

Juridische toelichting



Dit bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van een woning. De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De procedure uit deze wet en dit besluit is gevolgd. In de regels is rekening gehouden met de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de op grond van de Wabo doorgevoerde wijzigingen in de Wro en het Bro.

De regels zijn in verschillende hoofdstukken ingedeeld.

Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels. In dit hoofdstuk zijn in artikel 1 de begrippen opgesomd en omschreven. In artikel 2 is de wijze van meten opgenomen. In samenhang met deze artikelen moeten de overige artikelen worden gelezen.

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Artikel 3 bevat een omschrijving van de bestemming 'Wonen - 1'. 'Wonen - 1' omvat een woning met één bouwlaag met een kap. Binnen het bouwvlak is een woning toegestaan met een goot- en bouwhoogte van 4 m, respectievelijk 11,5 m, alsmede bij de woning behorende bijgebouwen. De bijgebouwen mogen maximaal een oppervlak van 105 m² beslaan.

In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan zijn algemene regels opgesteld. In dit hoofdstuk is onder meer de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Bro. In dit hoofdstuk staan ook de algemene afwijkingsregels die van toepassing zijn op het plan. Met de afwijkingsregels kan worden afgeweken van de planregels.

Op grond van het Bro is het verplicht om overgangs- en slotregels op te nemen. Deze bepalingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

Conform artikel 6.12, lid 1 Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen, tenzij conform artikel 6.12, lid 2, onder a de kosten anderszins zijn verzekerd.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De uitvoeringskosten van dit plan en de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De kosten van de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer.

Planschade

Een belanghebbende kan, na een besluit tot vaststellen van een bestemmingsplan, een verzoek indienen om een tegemoetkoming van de schade, indien degene in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in artikel 6.1, lid 2 Wro genoemde oorzaak. Het risico van deze kosten is afgedekt in een met de initiatiefnemer gesloten planschadeovereenkomst.

Conclusie

De gemeenteraad zal derhalve bij vaststelling van het bestemmingsplan tevens besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat de kosten van dit bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plangebied is ook opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Gasselte. Het voorontwerpbestemmingsplan Gasselte heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 18 juni 2010 gedurende acht weken voor eenieder ter inzage gelegen. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan in juni in het kader van het overleg aan diverse instanties voorgelegd. De bestemmingsregeling voor het perceel Dorpsstraat 18 zoals die is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Gasselte komt overeen met het voorliggende bestemmingsplan. De binnengekomen inspraak- en overlegreacties inzake het voorontwerpbestemmingsplan Gasselte hebben geen betrekking op het voorliggende bestemmingsplan.

Gelet op het voorgaande is besloten het voorliggende bestemmingsplan niet ter inzage te leggen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening en voor te leggen aan de verschillende overleginstanties.

Gelet op ingekomen inspraak- en overlegreacties inzake het voorontwerpbestemmingsplan Gasselte wordt het voorliggende bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

B i j l a g e n

UITGANGSPUNTEN NOTITIE

Waterbeleid

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn het Nationaal Waterplan, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies. Het beleid van waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het nieuwe beheerplan 2010-2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Het waterschap Hunze en Aa's kent binnen zijn beheergebied 7 watersystemen. Voor al deze stroomgebieden zijn integrale watersysteemplannen opgesteld waarin de doelen voor WB21 en de KRW zijn opgenomen. De Kaderrichtlijn Water (KRW) omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die voor de eerste termijn in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau. Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. We willen dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk vastgehouden of geborgen en eventueel hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

Geraakte kaarten in plangebied:

(Hoofd)watergangen

Het eigendom, beheer en onderhoud van alle oppervlaktewater en de bijbehorende infrastructuur ligt bij waterschap, gemeente of derden. Veranderingen hierin moeten besproken worden met de betrokkenen. Daarnaast is een Keurontheffing nodig. Het waterschap streeft ernaar om het hoofdwatersysteem in eigendom, beheer en onderhoud te hebben. Daarnaast moeten er langs hoofdwatergangen een beschermingszones van 5 meter gevrijwaard blijven van obstakels. Obstakels kunnen bijvoorbeeld zijn: heggen, afrastering, bomen, schuttingen, schuurtjes, verharde paden. Alle werken binnen de beschermingszone dienen via een Keurontheffing te worden aangemeld. Hier zal in de planvorming rekening mee gehouden moeten worden.

Persleiding

Het waterschap heeft de ontvangstplicht van het afvalwater uit het gemeentelijke rioleringsstelsel. Via rioolgemalen en rioolpersleidingen van het waterschap wordt het vuile water naar de RWZI getransporteerd. In of direct langs het plangebied is een rioolpersleiding van het waterschap aanwezig. Binnen een zonering rond de persleiding is het niet toegestaan zonder toestemming van het waterschap werkzaamheden uit te voeren in de bodem of bestemmingen te wijzigen.

Voor meer informatie omtrent zoneringen en voorwaarden rond onze rioolpersleidingen kunt u contact opnemen met de heer Theo Houdel (0598-693127).

WATERADVIES Waterschap Hunze en Aa's

De wijziging van de bestemming en/of de omvang van onderdelen in het plan hebben invloed op de waterhuishouding en/of raken de belangen van het waterbeheer en/of die van de initiatiefnemer.

Riolering

Uitgegaan wordt van duurzame oplossingen, waarbij het hemelwater en daarmee het watersysteem niet negatief wordt belast. Hemelwater wordt gescheiden opgevangen, zo mogelijk vast gehouden en/of geïnfiltreerd en pas dan afgevoerd naar het watersysteem.

Bij nieuwbouw/herbouw wordt tegenwoordig de hemelwaterafvoer niet gekoppeld aan de riolering. Het infiltreren van hemelwater in de bodem heeft de voorkeur, wanneer dit niet mogelijk is kan het naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Hierbij dient er voldoende waterbergende capaciteit te zijn. Voor aansluitingen in het buitengebied kan het voorkomen dat een aansluiting op het riool niet mogelijk is. Hier dient een IBA (Individuele Behandeling Afvalwater) te worden aangelegd. Het waterschap gaat daarbij uit van minimaal een gecertificeerd IBA II systeem. Zie hiervoor het IBA beleid van het waterschap.

Bij het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel adviseren wij verschillende kleuren buizen (bijvoorbeeld bruine en grijze) te gebruiken. Hiermee wordt de kans op foutieve aansluitingen verkleind. Een goede informatie aan de eigenaren over het aangelegde afvoersysteem op het perceel is van belang.

Wateroverlast

Bij een bouwplan moet, ook als er geen wateroverlast bekend is, in het nieuwe plan rekening worden gehouden met de klimaatveranderingen. Voor nieuwe plangebieden kunnen daarom ook afwijkende situaties ontstaan die wel tot wateroverlast kunnen leiden. Voorkomen dat er grond- of oppervlaktewateroverlast ontstaat is beter dan later alsnog aanpassingen of inspanningen te moeten uitvoeren.

In nieuwe stedelijke gebieden dient het watersysteem zodanig aangelegd te worden dat wateroverlast voorkomen wordt. Door de toename van het verharde oppervlak en door het afkoppelen van verharde oppervlakken zal neerslagwater sneller tot afvoer komen. Dit veroorzaakt pieken in de waterafvoer. Om het afwentelen van problemen te voorkomen dient de afvoer in de nieuwe situatie de huidige maatgevende afvoer niet te overschrijden. Voor de maatgevende afvoer (een stationaire afvoer die 1 a 2 keer per jaar wordt overschreden) dient uitgegaan te worden van het totale oppervlak vermenigvuldigd met een afvoerfactor van gemiddeld 1 l/s/ha en voor een situatie van 1 keer in de 100 jaar gemiddeld 2 l/sec/ha. Afhankelijk van de gebiedseigenschappen kan deze afvoerfactor lager of hoger zijn. Voor het overvloedige regenwater dat vrijkomt moet in of nabij het plangebied berging gerealiseerd worden.

De omvang van de berging is afhankelijk van de toegestane peilfluctuaties. Indien de waterberging in het stedelijke vorm gegeven wordt dient onderzocht te worden wat de duur van de hoogwaterperiodes is en of dat acceptabel is. Een vertraagde afvoer dient

niet te resulteren in grondwateroverlast.

In nieuwe stedelijke gebieden dient een minimum bescherming tegen wateroverlast gegarandeerd te worden. De minimum basisnormen voor het voorkomen van wateroverlast die voor stedelijke gebieden gebruikt worden zijn:

Wateroverlastnormen:

Glastuinbouw (1x in de 100 jaar) 0% van de gronden mogen inunderen

Industrie- en bedrijventerreinen (1x in de 100 jaar) 0% van de gronden mogen inunderen

Bebouw gebied extensief* (1x in de 100 jaar) 0% van de gronden mogen inunderen

Bebouw gebied gemiddeld* (1x in de 100 jaar) Peil niet hoger dan 0,30 m onder laagste gronden

Bebouw gebied intensief* (1x in de 1000 jaar) Peil niet hoger dan 0,50 m onder laagste gronden

Extensief bebouwd gebied: minder dan 15 woningen per ha.*

Gemiddeld bebouwd gebied: tussen de 15 en de 40 woningen per ha.*

Intensief bebouwd gebied: meer dan 40 woningen per ha. *

* Bij het gebruik van deze normen dient echter opgemerkt te worden dat in bebouwd gebied functies voor kunnen komen waar een hoger maximum peil toelaatbaar is. Hierbij kan gedacht worden aan ingerichte groenstroken met een waterbergingsfunctie of groen- en/of natuurelementen die periodiek mogen inunderen. Het is dan ook zaak in bebouwde gebieden functies toe te kennen en waarbij na overleg met de gemeente afgeweken kan worden van bovenstaande normen. Om te toetsen of het watersysteem aan de normering voldoet dient op basis van een maatgevende zomerbui en een maatgevende winterbui bepaald te worden met welke overschrijdingsfrequentie het maximum peil wordt overschreden. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met toekomstige verandering als bodemdaling die niet gecompenseerd worden door peilaanpassingen.

Om de piekafvoer, veroorzaakt door een toename in het areaal verhard oppervlak, af te vlakken dient voldoende bergingscapaciteit in het watersysteem gecreeerd te worden. Berging van water kan gezocht worden in de bodem, in oppervlaktewater of in groenelementen. Het uitgangspunt voor berging is een bui die 1 keer in de 100 jaar voorkomt, waarbij geen wateroverlast mag optreden. De afvoer in stedelijk gebied mag de gemiddelde afvoer in landelijk gebied van 2 l/sec/ha niet overschrijden. Berging en infiltratie in de bodem is afhankelijk van het bodemtype en is niet altijd mogelijk.

Grondwater

In stedelijke gebieden is het freatisch grondwater van groot belang. Een te hoge grondwaterstand kan resulteren in grondwateroverlast, 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 resulteren in problemen in verband met bijvoorbeeld houten fundering maar ook natuurgebieden kunnen negatief beïnvloed worden wanneer het hydrologisch systeem veranderd. Bij nieuwe stedelijke gebieden is het uitgangspunt dat wijzigingen in de grondwaterstanden niet mogen resulteren in nadelige gevolgen voor andere gebieden.

Het is dan ook belangrijk bij elk inrichtingsplan samen met het waterschap eerst vanuit het bestaande watersysteem vast te stellen wat de gewenste grondwaterstanden zijn. Om grondwateroverlast in stedelijke gebieden te voorkomen zijn de volgende

ontwateringseisen richtinggevend. Voor verschillende typen grondgebruik gelden bij een halve maatgevende afvoer (een afvoer die 10 a 15 keer per jaar wordt overschreden) de volgende ontwateringseisen.

Grondgebruik ontwateringseisen:

Woningen met kruipruimte: 0,7m onder onderkant vloer.

Woning zonder kruipruimte: 0,3m onder onderkant vloer. (Nu worden secundaire wegen veelal als maatgevend aangehouden.)

Drijvende woningen: geen ontwateringseis.

Woningen op (houten) palen: Er mag geen verdroging optreden, grondwaterstand mag niet verlagen en de paalkoppen moeten onder de gemiddeld laagste grondwaterstanden blijven.

Gangbare wegen (met grof zand cunet) primair: 1,0m onder as van de weg.

Gangbare wegen (met grof zand cunet) secundair: 0,7m onder as van de weg.

Gangbare wegen (met grof zand cunet) weg op polystyreen-hardschuim: circa 0,3m onder as van de weg.

Gangbare tuin/plantsoen: 0,5m onder maaiveld.

Industrieterreinen: 0,7m onder maaiveld.

Voor woningen is de ontwateringsdiepte afhankelijk van het woningtype. Voor woningen met een niet waterdichte kruipruimte geldt in het algemeen een ontwateringsdiepte van 0,20 m beneden de kruipruimtevloer, dat wil zeggen 0,70 m beneden het maaiveld. Het verdient aanbeveling om op de kruipruimtevloer een laagje grof, leemarm zand aan te brengen om capillaire verzadiging tegen te gaan. In gebieden waar de ontwateringsdiepte als eis niet gehaald wordt, dienen huizen zonder kruipruimte gebouwd worden of het terrein opgehoogd. Om de ontwateringseisen te realiseren dient het oppervlaktewaterpeil en het technisch ontwerp hier op afgestemd te worden. Technische aspecten die van invloed zijn op de grondwaterstand zijn bodemtype, waterpeil, afstanden van waterlopen en drains en draindiepten. Indien de gewenste grondwaterstanden niet zijn te realiseren met sturing in peilen, waterlopen en drainage, bieden maatregelen als ophoging van het maaiveld, kruipruimteloos bouwen of een aangepaste inrichtingsvorm of een aangepaste functie wellicht een oplossing. Door creatief te zoeken naar van nature geschikte locaties dan wel aangepaste inrichtingsvormen (partiele ophogen van wegen en woningen, of minder gangbare vormen van woningen, wegen en tuinen) dient gestreefd te worden naar een inrichting tegen de laagste maatschappelijke kosten.

Het uitgangspunt is dat door de aanleg van nieuwe stedelijke gebieden er geen nadelige gevolgen mogen ontstaan in andere gebieden. Dat kan tot gevolg hebben dat het oppervlaktewaterpeil niet gewijzigd kan worden.

In de praktijk blijkt dat in nieuwe gebieden met weinig bergingscapaciteit in de bodem en waar met kruipruimten wordt gebouwd, een waterpeil in rust van 1,20 meter minus maaiveld voldoende diep is om (eventueel met een goed ontworpen ringdrainage rond woningen) aan de ontwateringsdiepte kan worden voldaan. In bestaande gebieden dient bij peilwijzigingen extra aandacht besteed te worden aan de eventuele aanwezigheid van houten funderingen en funderingen op klei. 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 worden veranderd en verder verlaagd worden 1 meter minus maaiveld. Oude bomen kunnen zich niet meer aanpassen via hun wortelstelsel op grote veranderingen in het grondwater.

Invloed op de waterhuishouding

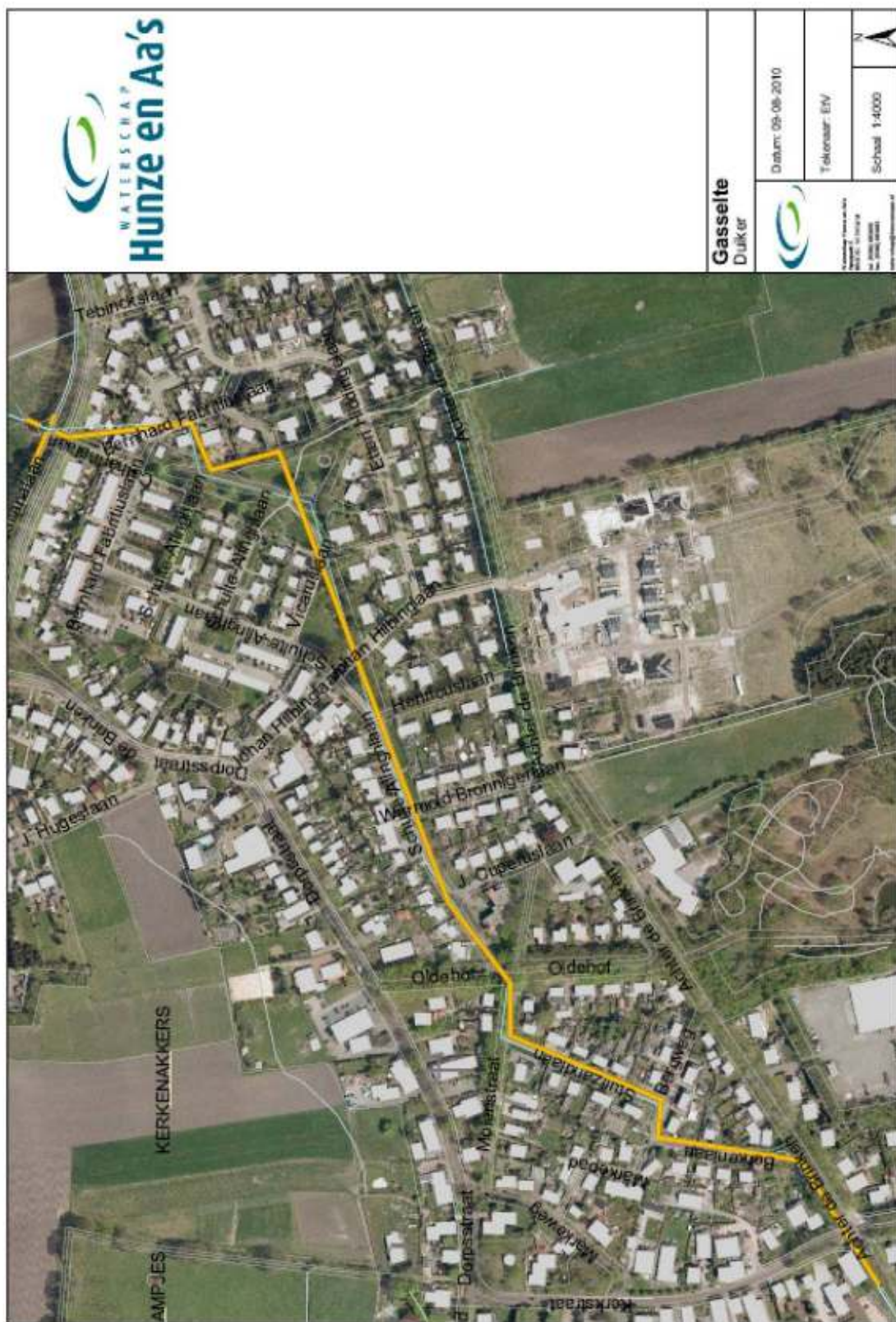
Het aanwezige of ontvangende oppervlaktewater dient niet alleen voldoende ruimte te hebben voor het afstromende hemelwater, maar ook aan de inrichting dient aandacht te worden besteed.

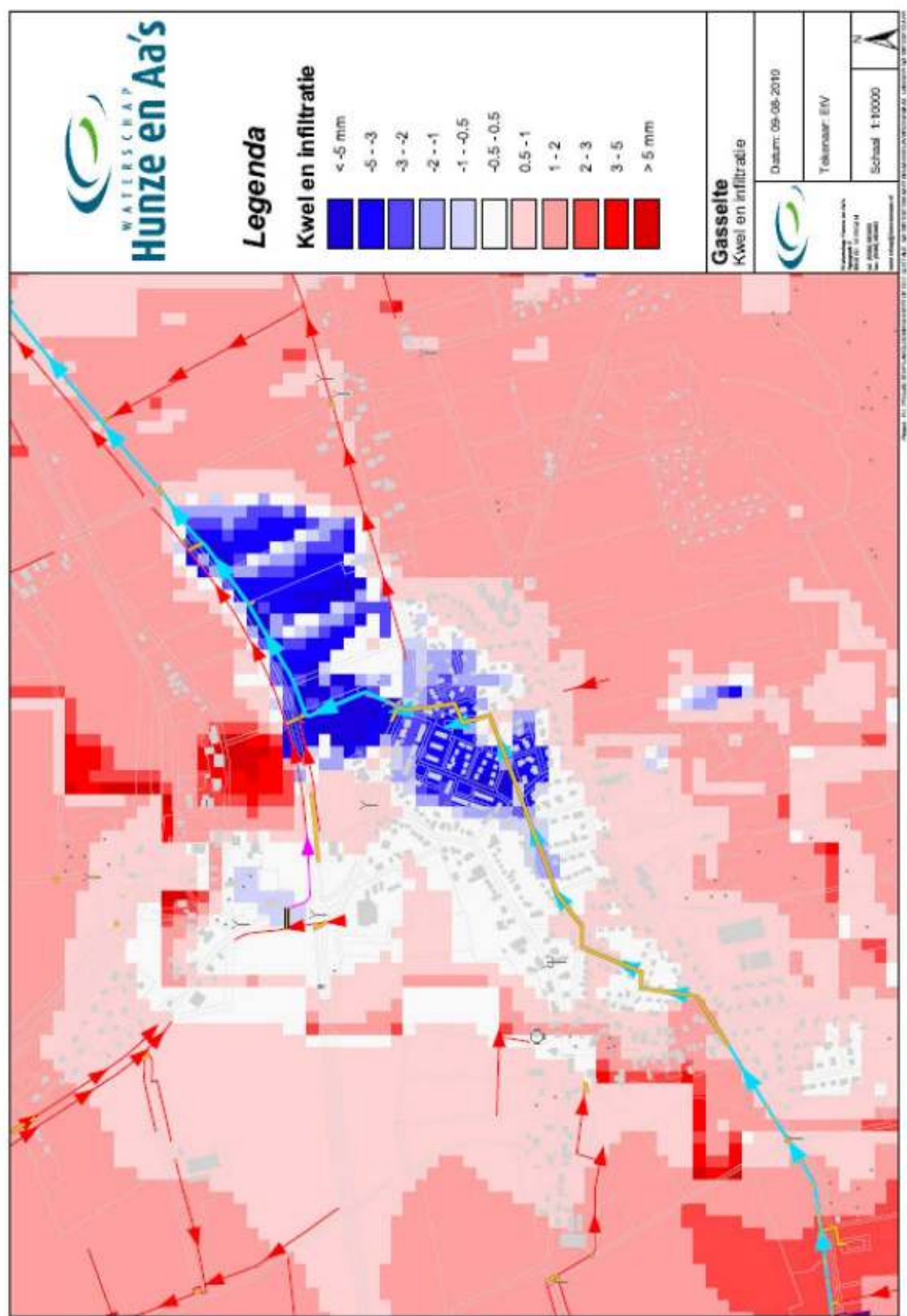
Voor een gezond watersysteem is de inrichting en het beheer van het bestaande of nieuw te realiseren oppervlaktewater belangrijk. Bij oppervlaktewatersystemen in stedelijk gebied wordt daarom gestreefd naar zo groot mogelijke eenheden, omdat dan het biologische reinigend vermogen het grootst is. Waterplanten vergroten ook het zelfreinigend vermogen. Bovendien krijgen algen minder kans zich te ontwikkelen als er veel waterplanten zijn. In meren is vastgesteld dat voor een goede waterkwaliteit 30-50% van het oppervlak bedekt moet zijn met waterplanten. Om dit te bereiken moet minimaal 10-20% van het water ondiep zijn (0,3 -0,5 m) en een goed doorzicht hebben.

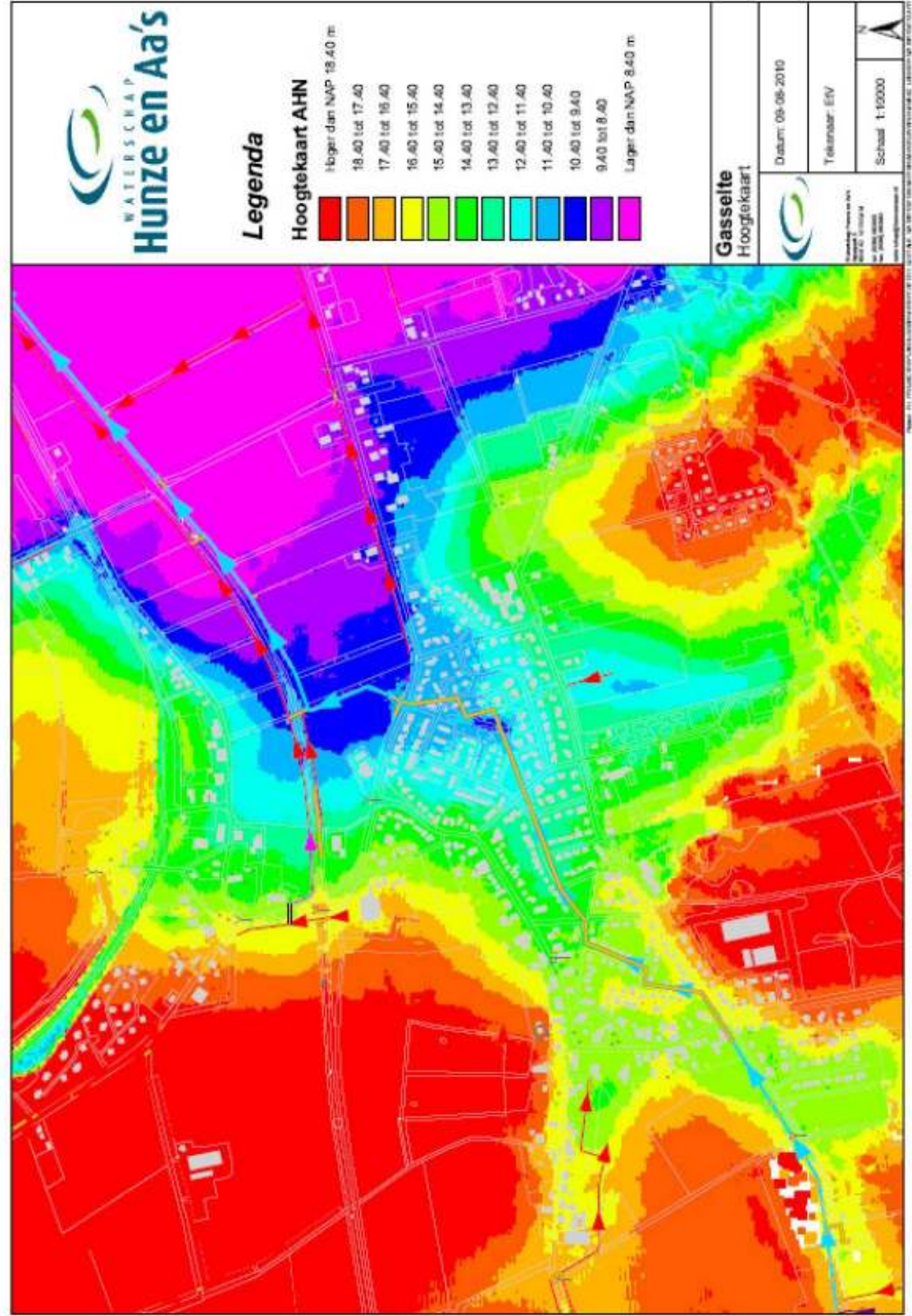
Vanuit die ondiepe delen kunnen de waterplanten zich dan verder in het water verspreiden. De ondiepe delen moeten daarom zoveel mogelijk verspreid voorkomen. Natuurlijke oevers met flauwe onderwatertaluds of met ondiepe plasbermen leveren hieraan een bijdrage. Een randvoorwaarde hierbij is wel dat de benodigde afvoercapaciteit van waterlopen moet worden gehandhaafd. Daarnaast moeten diepe delen (dieper dan 1,2-1,5 m) aanwezig zijn om zo te voorkomen dat in de zomer het water te veel opwarmt en daardoor zuurstofloosheid en/of algenbloei ontstaat. Ook kunnen in de diepe delen vissen in strenge winters beter overleven. Natuurvriendelijke oevers kunnen een belangrijke rol spelen bij natuurontwikkeling in de stedelijke gebieden. Het netwerk van watersystemen (en de bijbehorende oevers) vormt bovendien een belangrijke ecologische verbinding en overloopgebied van de stad naar het buitengebied en de grote(re) natuurgebieden.

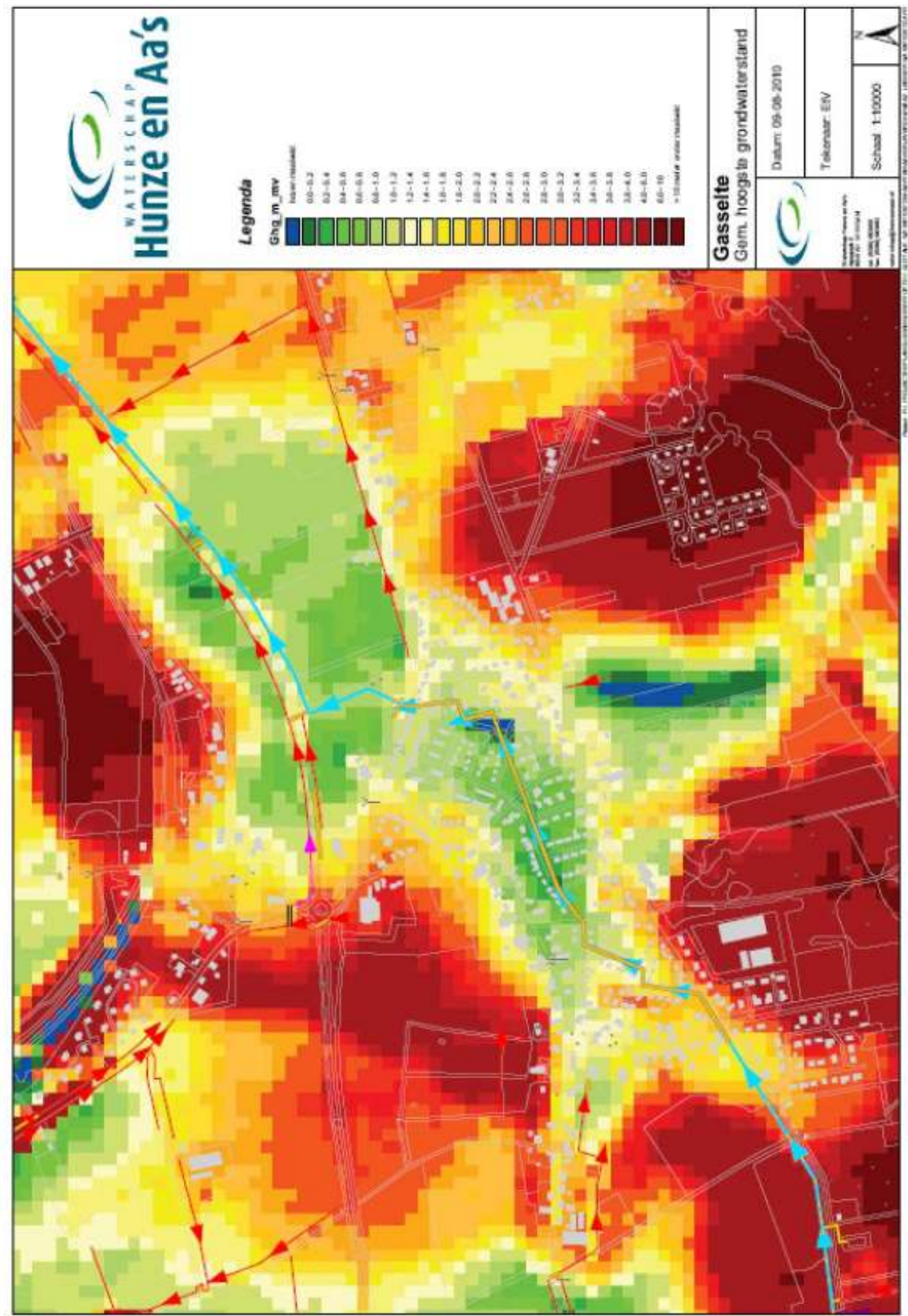
AANVULLENDE INFORMATIE met betrekking tot het plan(gebied):

Ligging duiker









BETROKKENHEID waterschap Hunze en Aa's

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het van belang om het waterschap verder te betrekken en rekening te houden met de in dit document aangegeven adviezen. Wij verzoeken u ons te informeren over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid en wat het uiteindelijk ontwerp/inrichting van het plangebied zal zijn.

Bij eventuele aanpassingen in het ontwerp en/of in de zienswijzen in relatie tot waterhuishoudkundige inrichting, adviseren wij de Digitale Watertoets nogmaals uit te voeren. In ieder geval wil het waterschap betrokken blijven en geïnformeerd worden bij de verdere planvorming van dit project. Graag het waterschap nader informeren over de verdere planuitwerking en eventueel een overleg plannen met de aangegeven contactpersoon van het waterschap.

Mocht u aanvullende informatie hebben met betrekking tot deze watertoets (schetsontwerpen, relevante documentatie etc.), raden wij u deze per mail op te sturen naar uw contactpersoon bij het waterschap. Vermeld in deze mail de projectnaam en datum waarop de digitale watertoets is ingediend. Met de extra informatie kunnen we een nog beter passend advies geven over uw specifieke situatie.

Bij eventuele vragen kunt u eveneens contact opnemen met het waterschap via het algemene nummer 0598-693800.

LINKS Waterschap Hunze en Aa's:

Keur + WVO (watervergunning):

http://www.hunzeenaas.nl/Vergunningen,Keur-WVO-schouw.html#De_Keur
<http://www.hunzeenaas.nl/Vergunningen,lozen-van-afvalwater>

Beheerplan:

<http://www.hunzeenaas.nl/Organisatie,ontwerp-beheerplan-2010-2015>

Noodberging:

<http://www.hunzeenaas.nl/binaries/website/documenten/waterbergingsgebieden.pdf>

Watersysteemplannen:

<http://www.hunzeenaas.nl/Themas,Watersystemen2.html>