

**Bestemmingsplan “Gieterveen Dorp,
woningbouwlocatie vml. camping 't
Gietertje”**

Ontwerp

Opdrachtgever:	Gemeente Aa en Hunze
Rapportnummer:	RB 10.521
Datum vrijgave:	Maart 2021
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1	Inleiding 4
1.2	Aanleiding 4
1.3	Het gewenste plan 5
1.4	Planologisch kader 5
1.5	Doel 6
1.6	Verantwoording 6
1.7	Leeswijzer 6
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING 7
2.1	Historie en huidige situatie 7
2.2	Het perceel in zijn directe omgeving 9
2.3	Het gewenste plan 10
2.4	Landschappelijk inpassing 11
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 13
3.1	Rijksbeleid 13
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur</i> 13
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 13
3.2	Provinciaal beleid 14
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Drenthe 2018</i> 14
3.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening</i> 16
3.2.3	<i>Kernkwaliteiten-analyse</i> 17
3.3	Gemeentelijk beleid 18
3.3.1	<i>Herijking Strategische Toekomstvisie 2025</i> 18
3.3.2	<i>Woonvisie 2016+</i> 20
3.3.3	<i>Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020</i> 21
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 24
4.1	Archeologie 24
4.2	Bodem 24
4.3	Cultuurhistorie 26
4.4	Ecologie 27
4.4.1	<i>Gebiedsbescherming</i> 27
4.4.2	<i>Soortbescherming</i> 29
4.4.3	<i>Stikstofdepositie</i> 30
4.5	Fysieke en externe veiligheid 31
4.5.1	<i>Toets aan risicokaart</i> 32
4.6	Geluid 33
4.7	Luchtkwaliteit 34
4.8	M.E.R.-beoordeling 34
4.9	Milieuhinder 35
4.10	Verkeer en vervoer 36
4.11	Water 37
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 42
5.1	Grondexploitatie 42
6	HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSPRAAK 43
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING 44

7.1	Algemeen.....	44
7.2	Toelichting op de toelichting	44
7.3	Toelichting op de planregels.....	45

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval heeft het bestemmingsplan betrekking op de herontwikkeling van de voormalige camping 't Gietertje te Gieterveen ten behoeve van de realisatie van 4 vrijstaande woningen.

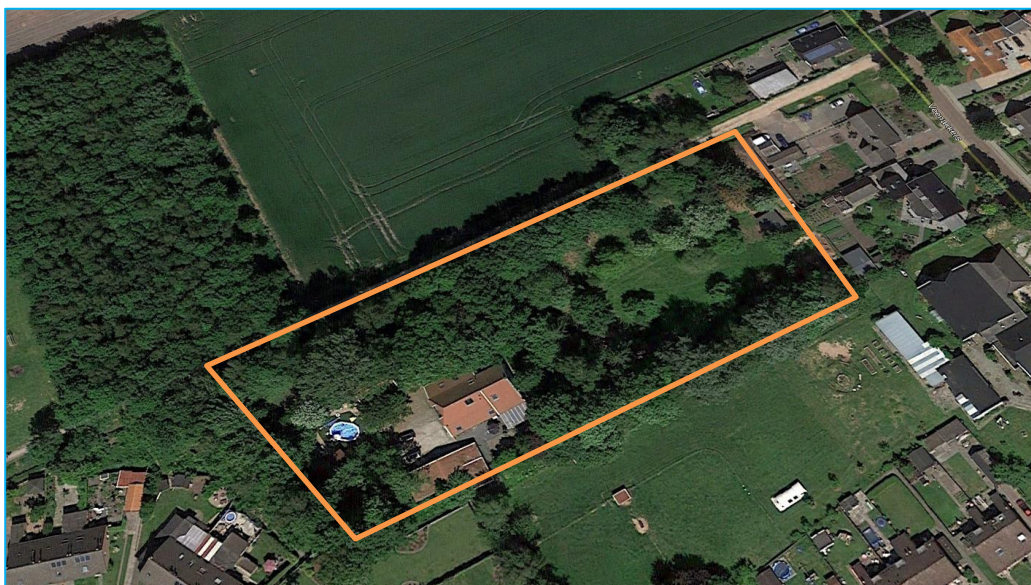
1.2 Aanleiding

Op de locatie Veenakkers 23 was sprake van een campingterrein te weten Camping 't Gietertje. Inmiddels is de camping opgehouden te bestaan. De eigenaar van het terrein (BrandsBouw te Emmen, in het vervolg: ontwikkelaar) heeft de gemeente Aa en Hunze verzocht om op het terrein van de (voormalige) camping, kadastraal bekend gemeente Gieten, sectie I nummer 400 en plaatselijk bekend gelegen tussen de percelen Veenakkers 23 en 17 te Gieterveen, de huidige recreatieve bestemming te wijzigen naar een woonbestemming en wel dusdanig dat hier maximaal 4 vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd. Gezien de omringende omgeving, voornamelijk bestaand uit woningen, is de wens om hier woningbouw mogelijk te maken. De gemeente Aa en Hunze heeft hierop een positieve grondhouding gegeven.

Tot het begin van deze eeuw was het terrein als actieve camping in gebruik. Maar inmiddels is het al jaren geleden dat de camping opgehouden is te bestaan. Vanaf dat moment tot heden doet het terrein dienst als een soort weideland waar in de loop der jaren vanwege beperkt onderhoud her en der natuurlijke begroeiing is ontstaan, maar wordt het momenteel tevens gebruikt als 'illegale stortplaats van onder andere groenafval'.

Hoewel in het verleden de woning op het perceel Veenakkers 23 dienst deed als bedrijfswoning bij het toenmalige recreatieterrein, heeft deze woning (en bijbehorend erf) deze functie vanaf moment beëindigen camping niet meer. Het betreffende perceel beschikt in het bestemmingsplan "Gieterveen Dorp" echter nog steeds over een recreatiebestemming (gelijk als onderhavig plangebied). Dit perceel zal dan ook in onderhavig bestemmingsplan tevens bestemd worden als 'Wonen'.

Hierna volgt een weergave van het plangebied vanuit de lucht.



1.3 Het gewenste plan

Het is de bedoeling om de gronden waar in het verleden de camping aanwezig was te gaan bestemmen ten behoeve van de bouw van maximaal 4 vrijstaande woningen. De doelgroep voor de te bouwen woning is divers. Dit kunnen zowel jongeren zijn alsook voor senioren die alles gelijkvloers wensen.

De grondeigenaar verkoopt de kavels zonder bouwplicht van een aannemer. Kopers mogen dus zelf kiezen met wie ze willen bouwen, of in eigen beheer. Er zijn zodoende ook nog geen concrete bouwtekeningen aanwezig van te bouwen woningen. Voorliggend bestemmingsplan zal zodoende de bouwkapstok gaan vormen voor het beoogde woningbouwplan.

1.4 Planologisch kader

Het plangebied is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan: 'Gieterveen Dorp' uit 2005. Hieronder een weergave van de uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding voor het plangebied. Het perceel is daarin bestemd als VR hetgeen staat voor Verblijfsrecreatie.



De bouw van 4 vrijstaande woningen op deze locatie is in strijd met de huidige bestemming. Medewerking aan het voornemen om deze te realiseren is mogelijk via een herziening van het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het planologisch instrument om het woningbouwplan mogelijk te maken.

1.5 Doel

In deze partiële herziening van het geldende bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de gewenste plannen dient aantoonbaar niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.6 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan 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.

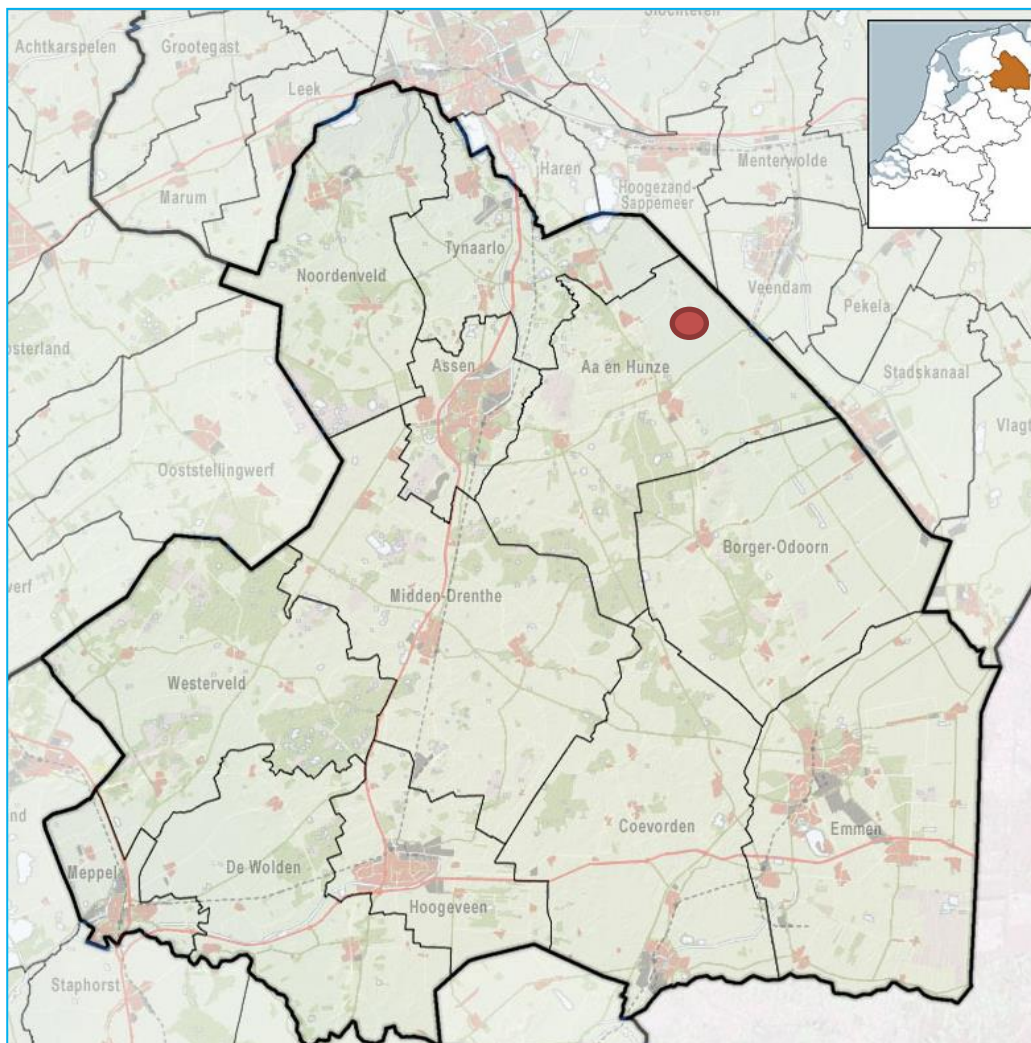
1.7 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. 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 Historie en huidige situatie

Het perceel aan de Veenakkers te Gieterveen ligt in de Drentse gemeente Aa en Hunze. Hieronder is de ligging van Gieterveen vanuit een hoger perspectief weergegeven.



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

Gieterveen kenmerken en historie

Gieterveen is een streekdorp in de gemeente Aa en Hunze in de Nederlandse provincie Drenthe. Anno 2020 wonen er in het dorp en de directe omgeving daarvan 980 inwoners.

Het is gelegen op de noordoever van de Beek, een zijriviertje van het riviertje de Hunze of Oostermoerse Vaart, in de streek Oostermoer. Het dorp ligt aan de N33 en de hoofdweg van het dorp is de Broek.

Gieterveen is één van de wegdorpen van de veenrandontginningen. Deze dorpen worden ook wel randveendorpen genoemd. Oostelijk van de Hunze ligt op een smalle zandrug een reeks randveenontginningen, waarvan de eerste al in de 14de eeuw wordt gesticht. De dorpen die hier ontstaan zijn dochternederzettingen van de esdorpen op de Hondsrug, waarbij markegrenzen van deze esdorpen doorgetrokken worden het veen in. De naamgeving toont nog steeds de relatie. Het lint loopt van Zuidlaarderveen tot Exloërveen. Het licht slingerende verloop van het doorgaande lint volgt de zandrug. Vanuit deze as werd het veen aan weerszijden ontgonnen.

De reeks dorpen kenmerkt zich door een sterke lintvorming; er zijn weinig dwarswegen en verdichting vindt vooral plaats binnen de linten zelf. Variatie in dichtheid is vooral te zien bij de overgangen van het ene dorp naar het volgende dorp. Daardoor is er tevens een afwisseling in gesloten delen en open doorzichten. Doordat de verdichting met bebouwing door de tijden heen heeft plaatsgevonden, is er een variatie aan bouwstijlen en rooilijnen. Het sobere Oldambster boerderijtype met zijn krimpen en rode baksteen is echter beeldbepalend.

Een van de belangrijke karakteristieken van randveendorpen zijn de zichtlijnen vanuit het dorp naar het landschap en andersom. Dominerend en karakteristiek is de wegbegeleidende beplanting van opgaande bomen in het open landschap.

De turfwinning was aanvankelijk kleinschalig. Al in de 15e eeuw worden er eigenaren van buiten de streek genoemd, zodat al vroeg sprake geweest moet zijn van een (gedeeltelijke) scheiding en deling van de gemeenschappelijke gronden. De eerste vervening heeft waarschijnlijk plaatsgevonden nabij De Hilte, waar de Hunze een sterke meander maakte het veen in.

In de 19e eeuw werden er vanuit het Nieuwediep kanalen en wijken gegraven richting Gieterveen waardoor het dorp beter bereikbaar werd en de turfwinning een grootschaliger karakter kreeg. Het dorp verplaatste zich meer naar het oosten. Het dorp groeide in deze periode aanzienlijk, waarbij de meeste nieuwkomers afkomstig waren uit de Groninger Veenkoloniën. Het plaatselijke dialect heeft dan ook meer een veenkoloniaals dan een Drents karakter.

In het begin van de 20e eeuw, toen al het veen was afgegraven, kreeg Gieterveen een sterk agrarisch karakter. De boeren waren voornamelijk afkomstig uit de provincie Groningen. In het begin van de 21e eeuw werkten door de uitstoot van arbeidskrachten weinig inwoners meer in het boerenbedrijf en was Gieterveen een forensenplaats geworden.

Onderstaand een weergave van de ligging van het perceel (binnen rode kader) ten opzichte van het dorp Gieterveen zelf op een topografische kaart.



Het plangebied bevindt zich aan de noordkant van het dorp Gieterveen.

Tussen de weg Veenakkers en de planmatige uitbreiding van woningbouw bij Gieterveen ligt een open gebied. Langs de noordzijde ligt een onverharde weg met daarlangs opgaand groen. In het verleden werd deze locatie benut als camping. De woning Veenakkers 23 was de dienstwoning en is verkocht.

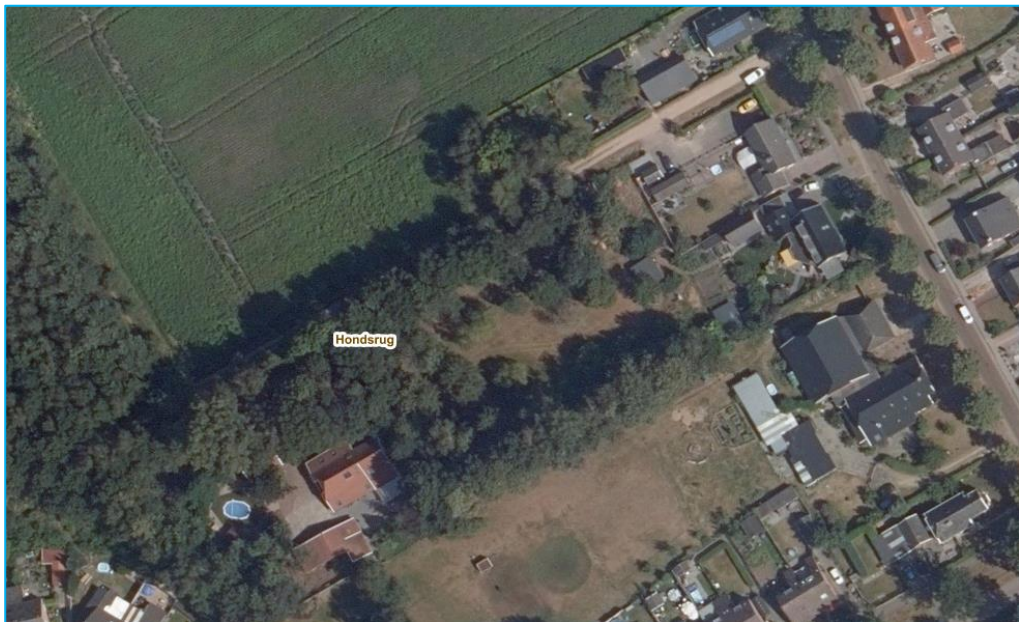
2.2

Het perceel in zijn directe omgeving

Het perceel is bereikbaar via een semi-verhard pad dat is aangesloten op de straat Veenakkers. Het semi-verharde pad doet nu dienst als toegangspad naar het perceel Veenakkers 23. Het plangebied zal via deze weg bereikbaar blijven.



Het perceel is momenteel ingericht als grasland/weidegrond en omzoomd door bomen. Op onderstaande luchtfoto is dat goed zichtbaar.



2.3

Het gewenste plan

Er zullen maximaal 4 vrijstaande woningen worden gebouwd waarbij gedacht wordt aan kavels van elk ca. 20 meter breed en ca. 50 meter diep. Er zijn nog geen uitgewerkte bouwplannen aanwezig. Voorliggend bestemmingsplan in combinatie met de geldende welstandscriteria bepalen hoe de woningen eruit komen te zien.

De gemeente wil medewerking verlenen aan het plan omdat:

- de plek tussen woningen aan de Veenakkers en de uitbreidingswijk ligt;
- de plek een afmeting van 80 bij 50 meter heeft waarbinnen 4 kavels van 20 bij 50 meter mogelijk zijn;
- de plek is omgeven door opgaand groen en de bestaande beplantingsstructuur en het groene karakter kan worden behouden;
- de plek door herbestemming van "Verblijfsrecreatie" naar "Wonen" beter aansluit bij de woningen in de omgeving;
- de plek bereikbaar is via een smalle onverharde weg, die kan worden verbeterd.

De grondeigenaar verkoopt de kavels zonder bouwplicht van een aannemer. Kopers mogen dus zelf kiezen met wie ze willen bouwen, of in eigen beheer. Wel zijn vanuit de gemeente een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven aan de ontwikkelaar, deze zijn:

- Het ontwerp van de woningen dient te passen bij het groene karakter en de maat en de schaal van de bebouwing aan de rand van het dorp, daarom zijn de volgende randvoorwaarden opgesteld:
 - de situering van de woningen wordt zoveel mogelijk afgestemd op in stand houding van de bestaande bomen;
 - de diepte van de bouwstrook op de nieuwe verbeelding is maximaal 12 meter;
 - de voorgevels van de woningen staan in de rooilijn, die ligt in het verlengde van de zijgevel van woning Veenakkers 19, zie de onderstaande luchtfoto en de verbeelding met de rooilijn, zodat er voldoende ruimte is voor de bestaande bomen, die als landschappelijke inpassing intact blijven;
 - de bouwhoogte, de nokhoogte, van een woning is maximaal 9 meter;
 - de goothoogte van een woning is maximaal 4 meter;
 - een woning dient met een kap in de vorm van een zadeldak, schilddak of mansardedak te worden afgedekt, met een minimale dakhelling van 30° en maximaal van 60°;
 - de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelgrenzen is minimaal 3 meter;
 - de breedte van een woning is maximaal 14 meter.

Afwijkingen van deze regels zijn niet toegestaan, omdat deze regels zijn opgesteld om een goede stedenbouwkundige inpassing in de omgeving te borgen.

De wegbreedte van de 'rijbaan' bedraagt 3,50 m. en is in eigendom van de gemeente Aa en Hunze. Dit blijft ook zo. De huidige semi verharding mag gehandhaafd blijven, maar de ontwikkelaar van het terrein mag ook kiezen voor bestrating in de rijbaan. Voor dat geval heeft de gemeente daaraan voorwaarden gesteld. Het vuilwaterriool zal aangelegd worden aan de noordkant van het semi-verharde pad. En afvoer van het hemelwater vindt plaats op de, langs het semi-verharde pad lopende watergang.

2.4 Landschappelijk inpassing

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing dient de ontwikkelaar de aanwezige beplantingssingel langs de watergang te handhaven, dit met uitzondering van de geplande in- en uitritten van de te realiseren kavels. Deze aanwezige beplanting is gelegen op gronden in eigendom bij ontwikkelaar. De breedte van de inritten zijn

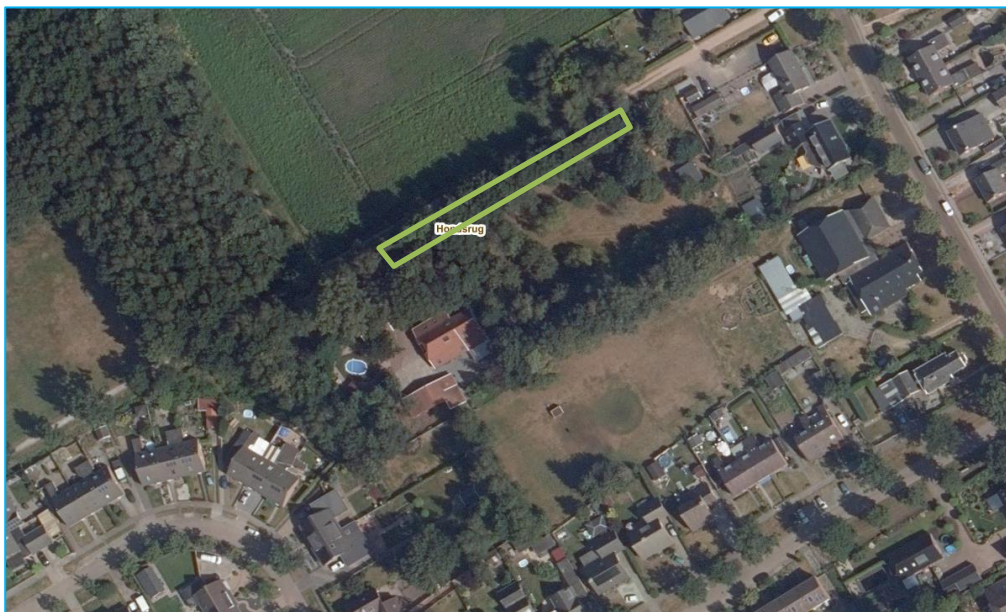
vastgesteld op maximaal 3.00 meter door het kenmerkend groen en maximaal 5.00 meter door bermen.

Hiermee wordt de kenmerkende laanbeplanting zoveel mogelijk intact gelaten. Het betreft dan de kenmerkende laanbeplanting binnen onderstaande groene omkadering. De bomen (soort 'boomzone') binnen de onderstaande groene omkadering zijn 'beoordeeld' en op basis daarvan zijn er een paar geblest, ter plaatse van de geplande inritten (en een paar 'slechte') die gekapt mogen worden. De overige bomen blijven behouden en hebben naast een passende landschappelijke invulling ook een belang vanwege de beschutting en de aankleding van de omgeving dat dit geeft. De 'doorgangen' (ter plaatse van de inritten) die in de groenstrook worden gemaakt hebben geen invloed op het effect van deze groenstrook. De bomen die blijven staan krijgen daardoor weer meer ruimte zich te ontwikkelen. De gemeente heeft dit daarom beoordeeld als een dunning.

De bomen op het terrein zelf worden door eigenaar allemaal gekapt, waarbij in goed overleg tussen gemeente en eigenaar is afgesproken dat deze terughoudend zal zijn met de grote bomen in de strook aan de achterzijde van het terrein, dit vanwege de afschermende werking naar de bestaande woningen.

Langs het semi-verharde pad staat nu geen openbare verlichting. Het perceel Veenakkers 23 is de laatste aan dit pad. Openbare verlichting is voor de gemeente Aa en Hunze hier niet noodzakelijk en gewenst.

Op onderstaande tekening is dit visueel gemaakt.



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 Brands Bouw BV te Emmen.

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.

Voor het gebied rondom het plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van over-programmering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de bouw/realisatie van maximaal 4 woningen en is daarmee niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

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 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

"Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten".

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.

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

Wonen

Omgevingsbeeld

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet.

De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn (2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen.

Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

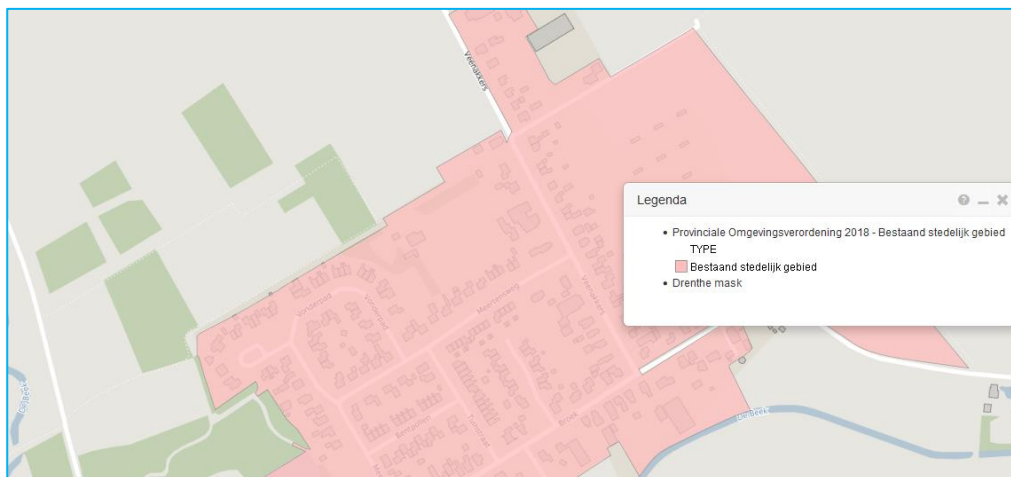
Zorgvuldig ruimtegebruik

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 en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

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.

Voorliggend woningbouwplan draagt bij aan een gevarieerd woonmilieu in het dorp Gieterveen in de provincie Drenthe. Er wordt voldaan aan de vraag van inwoners van het dorp om starterswoningen en levensloopbestendige woningen te realiseren. Daarnaast voldoet het initiatief aan zorgvuldig ruimtegebruik en bevindt de locatie zich in het bestaande stedelijk gebied (zie hieronder).



3.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening**

In de provinciale omgevingsverordening 2018 staat het volgende artikel genoemd over (nieuwe) woningbouw.

Artikel 2.17 lid 1 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie - strategisch beleid om vraag en aanbod in de woningvoorraad in balans te houden en de demografische behoefte - kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
 - a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
 - b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur;
 - c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
 - d. geeft aan op welk wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
 - e. geeft een lange termijn beeld.

De Woonvisie 2016+ als ook de herijking Strategische Toekomstvisie 2025 bieden ruimte voor lokale woningbouwplannen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan is in overeenstemming met de omgevingsverordening.

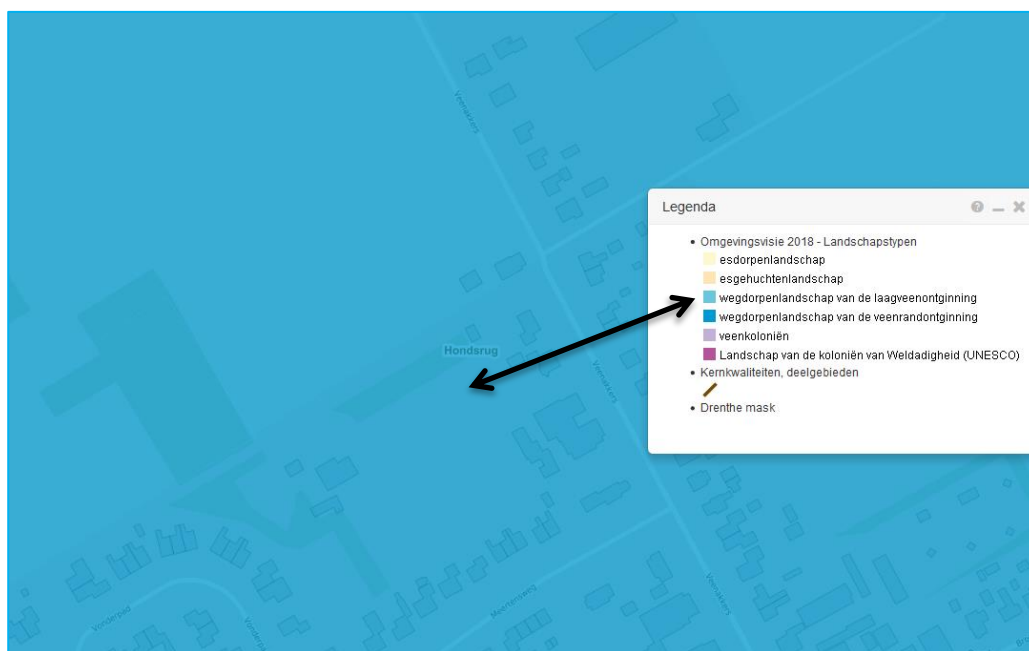
3.2.3

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. Voor dit plan is alleen de kernkwaliteit Landschap van belang.

Kernkwaliteit Landschap

Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van 'Landschap, te weten 'wegdorpenlandschap van de veenrandontginning', hierna is dit zichtbaar gemaakt.



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.

Kenmerken van het landschapstype

De randveen ontginningen vormen binnen Drenthe een bijzonder landschapstype. De randveenontginningen liggen langs de randen van de Veenkoloniën en zijn ontstaan door ontginning van de randen van het toenmalige immense hoogveenpakket. Het kleinschalige, meer onregelmatige beeld van dit landschapstype wordt bepaald door de dorpen, langgerekte bebouwingslinten met daar dwars op een smalle onregelmatig opstreckende verkaveling.

Kenmerken van de nederzetting

Het omringende landelijke gebied dringt door in het wegdorp. Vanaf de hoofdweg is tussen de bebouwing door het landelijke gebied waarneembaar. Het dorpssilhouet is

een langgerekte smalle slingerende strook, waarvan de massa wordt gevormd door een onregelmatige aaneenschakeling van forse boerderijen, kleinere boerderijen en woningen met erfbeplantingen. Dominerend is de wegbegeleidende de beplanting van opgaande bomen in een overigens open landschap. Typisch is de ligging op de licht glooiende rand van een hoogveenontginning en veelal een stroomdal.

Provinciaal belang

Van provinciaal belang is de typische langgerekte en slingerende ontsluitingsstructuur. Veelal is deze aan weerszijden beplant. Het is de hierop dwarsliggende, onregelmatige verkavelingsstructuur die de maat en schaal van de omliggende openheid bepaalt.

Beleid

Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van de kavelstructuur met de omringende kenmerkende open ruimtes en de ontsluitingsstructuur. Dit gebeurt mede door het behouden van de wegbeplanting langs de hoofdontsluiting.

In voorliggend plan wordt rekening gehouden met de bestaande en kenmerkende verkavelingsstructuur met deze overgang van groenelementen die langs wegen vanuit het landschap in de kern doordringt. Ook in voorliggend plan zal veel van het bestaande groen intact blijven.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Herijking Strategische Toekomstvisie 2025

Recent heeft de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze de Herijking van de Strategische Toekomstvisie vastgesteld. Vele inwoners hebben meegedacht en meegepraat over de toekomst van hun dorp en omgeving. Doel was een geactualiseerde versie van de Strategische Toekomstvisie op te stellen. Voor de casus aan is de nieuwe kijk op voorzieningen, leefbaarheid en wonen van belang. Deze nieuwe kijk zegt het volgende:

Ambitie

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

Rolopvatting

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

Concretisering:

- Het in stand houden van het voorzieningenaanbod vergt creatieve oplossingen, waarbij de hoofdrol niet langer per definitie bij de gemeente ligt. Meegroeien met

de samenleving is het uitgangspunt, evenals het inspelen op behoeften van de doelgroepen. Dit betekent een verschuiving in voorzieningen. Het leidt ook tot het verdwijnen en het ontstaan van verenigingen. Dit is een continue beweging die zich moeilijk laat regisseren. Tegelijkertijd worden mensen mobieler waardoor grotere afstanden te overbruggen zijn. Extra aandacht gaat uit naar de jongeren en de ouderen, zowel qua voorzieningen- als woningaanbod. Het tegemoetkomen aan de behoeften van deze doelgroepen is van belang voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en een vitale gemeenschap;

- Een opgave voor de komende jaren wordt het vinden van een goede invulling voor leegstaande panden. Versoepeling van regelgeving helpt hierbij. De gemeente pakt een faciliterende en ondersteunende rol. Het inzetten op transformatiemogelijkheden van de particuliere woningvoorraad, levensloopbestendige woningen en woon-werkcombinaties biedt kansen;
- Er ligt geen omvangrijke bouwopgave voor de toekomst. Inzet is gericht op kwaliteitsbehoud van de bestaande voorraad. Bouwen naar behoefte moet mogelijk zijn in de dorpen. Waar mogelijk zal dit binnen de kern moeten plaatsvinden of binnen de bestaande voorraad, maar uitbreiding behoort ook tot de mogelijkheden. Uitbreiding kan in bepaalde gevallen, zeker gezien het open karakter van sommige dorpen, te verkiezen zijn boven inbreiding. In alle gevallen moet sprake zijn van een zo goed mogelijke inpassing. Aandachtspunten bij de bouwopgave zijn duurzaamheid (isolatie/energie) en levensloopbestendigheid;
- Het beleid is gericht op behoud van de bestaande voorzieningen op bestaande locaties;
- Zoeken naar energie in de samenleving om voorzieningen te behouden;
- Voortbouwend op het voorzieningenbeleid houdt de gemeente Aa en Hunze vast aan de ambitie dat elk dorp een ontmoetingsplek moet hebben;
- Voor de centra van Annen, Gieten Rolde actief inzetten op een levendig dorpshart, een aantrekkelijk winkelaanbod en horeca. Deze dorpen vervullen binnen de gemeente een regiofunctie;
- Bereikbaarheid en vervoer is een essentieel onderdeel bij leefbaarheid;
- Voorgaande punten hangen met elkaar samen.

In de herijkte Strategische Toekomstvisie is aangegeven dat er geen omvangrijke bouwopgave voor de toekomst ligt. De inzet is gericht op kwaliteitsbehoud van de bestaande voorraad, zowel bij koop als huur. Bouwen naar behoefte moet mogelijk zijn in de dorpen. Waar mogelijk zal dit binnen de kern (bouwen op open plekken tussen bestaande bebouwing) moeten plaatsvinden of binnen de bestaande voorraad (bijvoorbeeld door meerdere woningen in een bestaand pand te realiseren), maar uitbreiding behoort tot de mogelijkheden. Uitbreiding kan in bepaalde gevallen, zeker gezien het open karakter van sommige dorpen, te verkiezen zijn boven inbreiding. In alle gevallen moet sprake zijn van een zo goed mogelijke inpassing. Hieruit kan de conclusie getrokken worden dat de inbreiding vóór uitbreiding gaat en dat mogelijkheden moeten worden onderzocht binnen de bestaande voorraad (hoewel uitbreiding echter niet wordt uitgesloten).

Hoewel onderhavige locatie aan de rand van het dorp ligt, maar bestemmingsplantechnisch in het dorp, is hier sprake van inbreiding en op grond daarvan passend binnen de Strategische Toekomstvisie Aa en Hunze 2015-2025. Verder is het plan qua woningbouwaantal ook besproken met Dorpsbelangen Gieterveen en deze heeft aangegeven dat het plan voorziet in een behoefte om in Gieterveen woningen te bouwen voor inwoners van het dorp Gieterveen zelf. Zowel

jongeren die een gezin willen stichten, als ouderen die alles gelijkvloers willen. Beide doelgroepen zijn geïnteresseerd aldus Dorpsbelangen Gieterveen. Bij de eigenaar van de gronden hebben zich ook reeds geïnteresseerden aangemeld.

3.3.2

Woonvisie 2016+

De gemeente Aa en Hunze heeft voor de grond binnen zijn gemeente een woonvisie opgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten en de ambities voor het wonen tot 2020 beschreven. De gemeente streeft naar kwalitatief goede en onderscheidende woonmilieus en een woningvoorraad die ook aansluit op de wensen van huidige en toekomstige generaties.

Bij de totstandkoming van deze woonvisie is rekening gehouden met enkele nieuwe trends en ontwikkelingen, te weten:

- gewijzigde demografische ontwikkeling;
- bestaande woningvoorraad van groter belang;
- de Woningwet 2015 en de gevolgen voor de werkverhoudingen tussen de gemeente, woningcorporaties en verhuurdersorganisaties;
- de groeiende behoefte aan wonen met zorg.

De centrale ambitie binnen deze woonvisie is:

Aa en Hunze is een gemeente met een groen, duurzaam en sociaal karakter. Het is er aantrekkelijk wonen omdat de gemeente een gedifferentieerd aanbod heeft van kwalitatief hoogwaardige woningen en woonmilieus. Er is sprake van een passend voorzieningenniveau en inwoners zijn tot elkaar betrokken, waardoor de leefbaarheid in de kernen is versterkt.

De gemeente Aa en Hunze zet de komende jaren in op vier verschillende pijlers om het wonen binnen zijn gemeenteaantrekkelijk te houden en waar mogelijk te versterken, te weten:



Voorliggend initiatief aan de Veenakkers te Gieterveen draagt bij aan deze vier pijlers waar de gemeente Aa en Hunze hun beleid op richt. Er wordt ingespeeld op de demografische ontwikkelingen (levensloopbestendig), concrete marktvraag zoals ook is overlegd met Dorpsbelangen Gieterveen en er wordt middels voorliggend plan een kwaliteitsslag geleverd voor Gieterveen. Door middel van een onderzoek (dat ontwikkelaar heeft laten uitvoeren door Makelaardij Aa & Hunze) is gebleken dat er behoefte is aan deze kavels. Bovendien hebben reeds een aantal geïnteresseerden vanuit het dorp zich voor deze kavels bij de ontwikkelaar gemeld.

Daarnaast is in de gemeentelijke Woonvisie2016+ bepaald dat in hoofdkernen inbreiding de voorkeur heeft voor uitbreiding en dat de wenselijkheid van nieuwe inbreidingslocaties gemotiveerd kunnen worden op basis van een ruimtelijke visie. Gieterveen is daarentegen geen hoofdkern, maar een zogenaamde 'kleine kern'. Hiervoor is in de Woonvisie2016+ aangegeven dat in de kleine kernen in eerste instantie middels 'maatwerk' oplossingen moeten worden gezocht. Hierbij kan gedacht worden aan verbouw van bestaande panden of passende inbreiding. Bij onderhavige ontwikkeling is sprake van passende inbreiding. Het initiatief is in overeenstemming met de Woonvisie2016+. De gemeente Aa en Hunze is op dit moment bezig met het actualiseren van haar Woonvisie2016+.

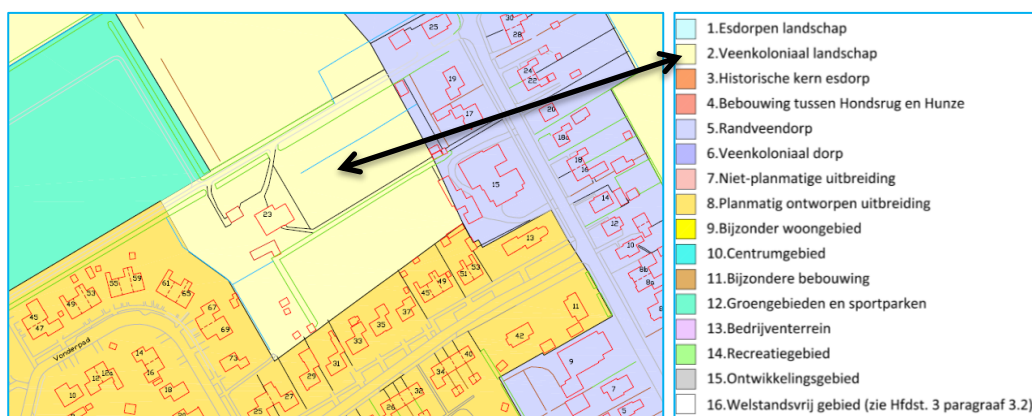
3.3.3

Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020

In de raadsvergadering van 8 oktober 2020 heeft de gemeenteraad unaniem ingestemd met de nieuwe nota "Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020". De datum van in werkingtreding is daarbij vastgesteld op 26 november 2020.

Met het nieuwe welstandsbeleid wil de gemeente de kwaliteit van de openbare ruimte, de leefomgeving, in stand houden en versterken. Met deze nota kan de welstandsc commissie daar vorm aan geven. Daarbij zal steeds gekeken worden naar zowel de belangen van de aanvragers als die van de buren in de directe omgeving. De gemeente wil graag samen met de burgers komen tot een zo goed mogelijk kwalitatieve bijdrage aan de directe omgeving waar een plan voor wordt voorgelegd.

Op basis van dit welstandsbeleid van de gemeente Aa en Hunze bevindt het perceel aan de Veenakkers te Gieterveen zich binnen het zogeheten 'Veenkoloniaal landschap'.



Gebiedsbeschrijving

Het veenkoloniale landschap ligt ten oosten van de Hondsrug. De grootschalige vervening van het gebied is begonnen nadat vanuit de randveendorpen een aanvang was gemaakt. De vervening is per blok opgepakt vanuit het noorden richting het zuiden. Er is sprake van een systeem van kanalen en dwars daarop gelegen wijken. Deze structuur is nog herkenbaar hoewel bepaalde kanalen en wijken zijn gedempt. In de vervening zijn langs de kanalen en de wegen in het gebied boerderijen gebouwd.

De weinige bebouwing buiten de dichtbebouwde linten was over het algemeen zeer eenvoudig en kleinschalig en is in de loop der tijd aangepast aan de eisen van de tijd. Veel authentieke bebouwing is ook aan de linten hierdoor niet meer aanwezig. De bebouwing is gekoppeld aan de wegen en ligt soms op ruime afstand van deze wegen. Ook onderling is er sprake van ruime afstand zodat het gebied als zeer open wordt ervaren. De hoofdvorm van de bebouwing is eenvoudig rechthoekig of conform het boerderijtype van een voorhuis met een verbreding naar achteren.

Aangekapte uitbouwen en zijbeuken komen dankzij aanpassingen ook voor. De bebouwing is traditioneel van stijl en veelal opgetrokken uit rode stenen met een rood- of antracietkleurig pannendak. De gevels zijn gesloten van karakter.

Waardering, beleid en ontwikkeling

De waarde van het veenkoloniale landschap bestaat uit het patroon van de bebouwing in relatie tot het landschap. Er is waardering voor de openheid van de binnenvenen in het Hunzedal en de lintbebouwing langs de slingerende weg van de randveenontginningen aan de oostzijde van het Hunzedal. Verder naar het oosten geldt waardering voor de meer grootschalig ontgonnen veenkoloniën met rechte lijnige kanalen, wijken en lintbebouwing. Nieuwe elementen zullen altijd met respect voor het landschap moeten worden ingevoegd. Een goede erfinrichting is daarbij van belang.

Onderstaand zijn de daarbij behorende welstandscriteria weergegeven.

Ligging

- Nokrichting gelijk aan de verkavelingsrichting, in hoofdzaak loodrecht op de weg;
- Hoofd- en bijgebouwen vormen samen een cluster.
- Bijgebouwen ondergeschikt in positie, dat wil zeggen ruim achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.
- Ruimte tussen de percelen/erven respecteren.

Massa en vorm

- Rechthoekige grondvorm, al of niet met krimpen.
- Hoofd- en bijgebouwen vormen een samenhangend geheel.
- Kap domineert het beeld.
- Dakkapellen voldoende ondergeschikt aan het dak van het hoofdgebouw en niet op een tweede verdieping in het dakvlak of hoger geplaatst.

Gevelopbouw

- Gesloten gevelbeeld, dat wil zeggen geen opvallende grote gevelopeningen in het zicht van de openbare ruimte.
- Gevels voorzien van gevelopeningen en/of andere gevelelementen met verticale richting.
- Voor niet naar de weg gekeerde achtergevels gelden de algemene criteria.

Detailering

- Eenvoudige, stoere details met een kleine schaal

Materiaal en kleurgebruik

- Voor de hoofdgebouwen gemetselde rood - roodbruine gevels of houten gevels in donkere, gedekte kleurstelling. Combinatie met met donkere houten geveldelen is mogelijk mits qua beeld vanaf de straat ondergeschikt aan het metselwerk.
- Rode- of antracietkleurige pannendaken. Bij de in het bestemmingsplan als "karakteristiek" aangeduide gebouwen en bij monumenten, zijn de pannen niet glimmend, tenzij dit historisch is te verantwoorden. Voor overige gebouwen zijn geglazuurde of geëngobeerde pannen toegestaan, mits de glansgraad niet hoger is dan de referentiepan die in het klantcontactcentrum van de gemeente aanwezig is.
- Bijgebouwen ondergeschikt in materiaal- en kleurgebruik aan het hoofdgebouw. Bij toepassing van plaatmaterialen, deze in gedekte kleur en voldoende reliëf.
- Maatvoering stenen en dakpannen in relatie tot gevelvlak respectievelijk dakvlak en detailering, bij voorkeur stenen waalformaat.
- Bij aanpassingen en verbouwingen aan monumenten en de als karakteristiek bestemde gebouwen geen plaatmateriaal en geen kunststof en aluminium kozijnen toepassen.

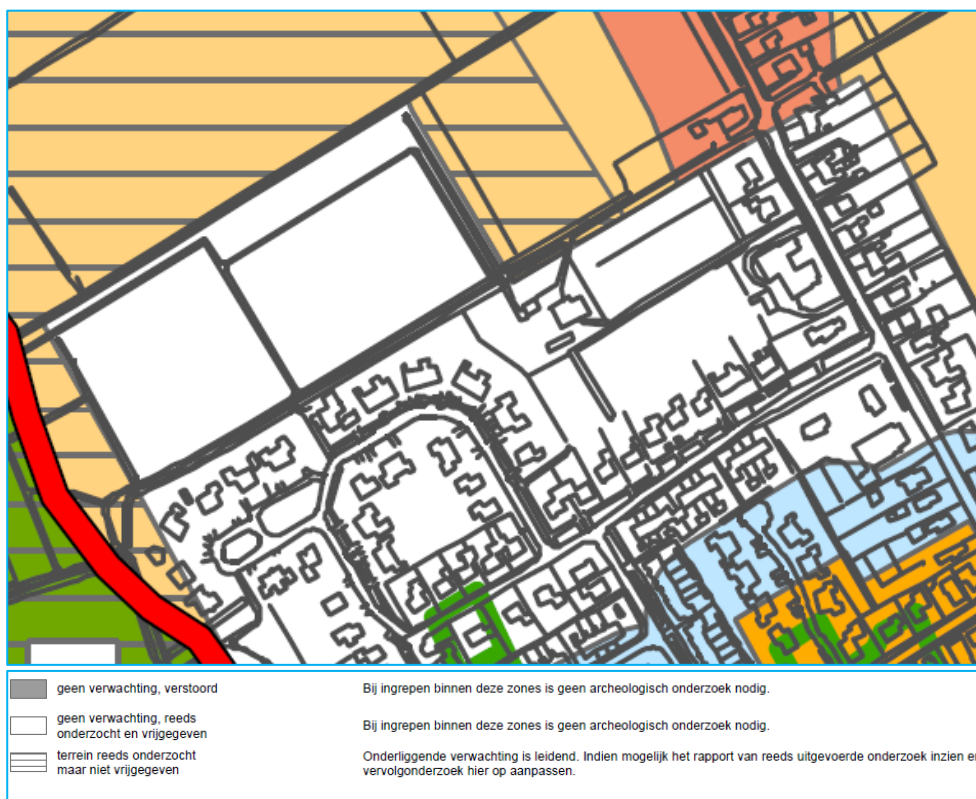
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet) 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 gebied geldt dat er geen archeologisch onderzoek nodig is.



4.2 Bodem

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 sprake zal zijn van de bouw van 4 waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen (kunnen) verblijven is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Het onderzoek is uitgevoerd door Sigma Bouw en Milieu uit Emmen. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

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

zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming). Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

Mengmonster	Boringen	Diepte	Zintuigelijk	>AW of >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
Grond							
1 (MM1)	1+2+10 t/m 15 t/m 6	0-0,5	-	-	-	-	AW*
2 (MM2)	3 t/m 9	0-0,35	-	-	-	-	AW*
3 (MM3)	1+2+4	0,5-2,0	-	-	-	-	AW*
Grondwater							
Pb1	1	2,0-3,0	-	koper	-	-	n.v.t.

Legenda

>AW / >S overschrijding achtergrondwaarde/streefwaarde (bodemindex $\leq 0,5$)

>T overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex $> 0,5$)

>I overschrijding interventiewaarde (bodemindex > 1)

**= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond*

grond

bovengrond (0-0,5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1+2+ 10 t/m 15) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Bovengrondmengmonster MM2 (boring 3 t/m 9) 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 1+2+4) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

grondwater

peilbuis 1 (2,0-3,0 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte koper (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde.

Het verhoogd gemeten gehalte koper (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijdt de tussenwaarde en de bodemindex-waarde (>0.5) niet en geeft daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

toetsing hypothese

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch onverdacht aangemerkt. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat een verontreiniging t.o.v. de streefwaarde.

De verhoogd gemeten chemische verontreiniging overschrijdt de tussenwaarde en/of de bodemindex >0.5 niet en geeft daardoor geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem t.p.v. de onderzoekslocatie.

Op basis van de chemisch-analytische onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, naar onze mening, geen belemmeringen ten aanzien van de geplande bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie.

4.3

Cultuurhistorie

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.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6. het volgende:

'Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In

veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichtingen en gebruiken'.

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde/bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Het plangebied kent geen nadere gemeentelijke waardebeoordeling die een directe relatie heeft met cultuurhistorie. Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht. Vanuit cultuurhistorie is er geen belemmering tot uitvoering van het gewenste bouwplan.

4.4 Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

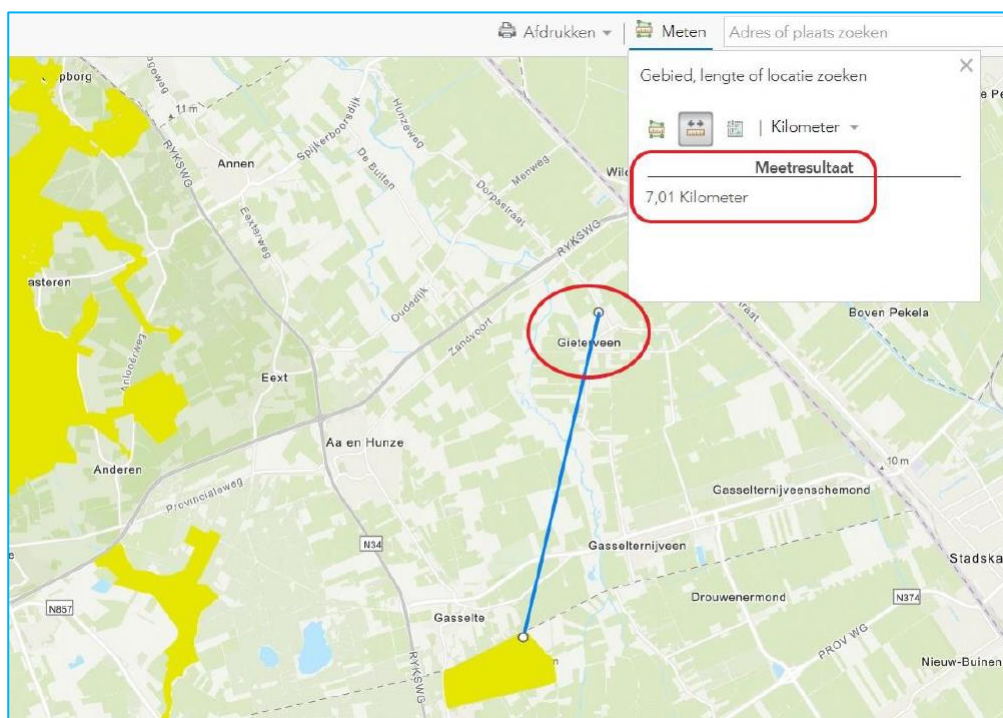
4.4.1 Gebiedsbescherming

Op de hierna weergegeven kaarten is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied beschermde natuurgebieden bevinden.

4.4.1.1 Natura 2000

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

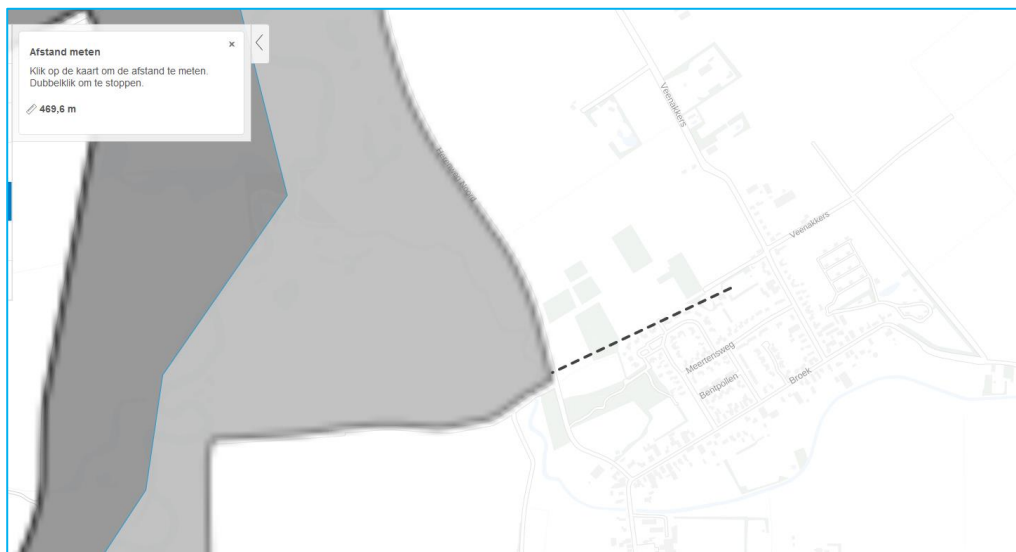
Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtstbij zijnde Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied Drouwenerzand en deze bevindt zich op circa 7,01 kilometer afstand.



4.4.1.2

NatuurNetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Op onderstaande kaart is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied NNN gebieden bevinden.



De onderzochte locatie ligt niet in het NNN-gebied zelf. Nabij het plangebied zijn wel NNN-gebieden gelegen. Er is geen onderzoek nodig naar de invloed van het plan op het NNN.

4.4.2

Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrictlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoenen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrictlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrictlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

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 een QuickScan Flora en Fauna uitgevoerd door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten.

Op basis van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten huismus, kerkuil of steenuil;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2017, omdat kan worden uitgesloten dat er ter plaatse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn;
- De onderzochte locatie liggen op minder dan 3 kilometer afstand van Natuurnetwerk Drenthe en op meer dan 3 kilometer afstand van een N2000 gebied en de aard van de geplande werkzaamheden is van dien aard dat de kernwaarden van NN Drenthe niet zal worden aangetast;
- De aanvraag voor een ontheffing inzake de Wnb bij Provincie Drenthe is niet noodzakelijk.

Op basis van deze quickscan wordt vrijblijvend het volgende geadviseerd:

- Omdat is gebleken dat de onderzochte locatie zeer arm is aan vogelsoorten zoals huismussen, wordt geadviseerd voorzieningen te treffen in de nieuwbouw die ertoe leiden dat deze geschikt wordt voor bewoning door huismussen. Dat kan door middel van middel van plaatsing van vogelvides, zie: <https://www.monier.nl/producten/daksysteemcomponenten/dakvoet/vogelvide> en mussenkasten (inbouw) in de gevel. Zie <https://www.vivara.nl/woodstone-mussenkast>.

Tevens wordt geadviseerd om ook voor vleermuizen speciale inbouwkasten te plaatsen. Voorbeelden daarvan zijn te vinden op www.vivapro.nl

Het betreffen adviezen. Deze zullen worden aangegeven bij de bouwende partijen.

4.4.3

Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats) en de gebruiksfase.

Voor de woningbouw zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Gasloos (conform het bouwbesluit) en haardloos wonen;
- Ammoniakemissies als gevolg van menselijk gebruik, huisdieren e.d. worden niet aan woningbouw toegerekend en blijven conform het document "Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2019" buiten beschouwing.

Onder deze aannames is de mogelijke stikstofdepositie ten gevolge van de aanlegfase in vrijwel alle omstandigheden dominant. De onderstaande tabel geeft inzicht in het verloop van deze depositie, uitgaande van een gemiddelde situatie en de daarbij behorende afstand. Samengevat: bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, is de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar.

Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied								
Aantal woningen	50		100		250		500	
Afstand (km)	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg
1	0,01	0,09	0,02	0,18	0,04	0,44	0,08	0,89
2	0,00	0,03	0,00	0,06	0,01	0,14	0,02	0,28
3	0,00	0,02	0,00	0,03	0,01	0,08	0,01	0,15
4	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,05	0,01	0,10
5	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04	0,01	0,08
6	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03	0,00	0,05
7	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
8	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
9	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03
10	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03

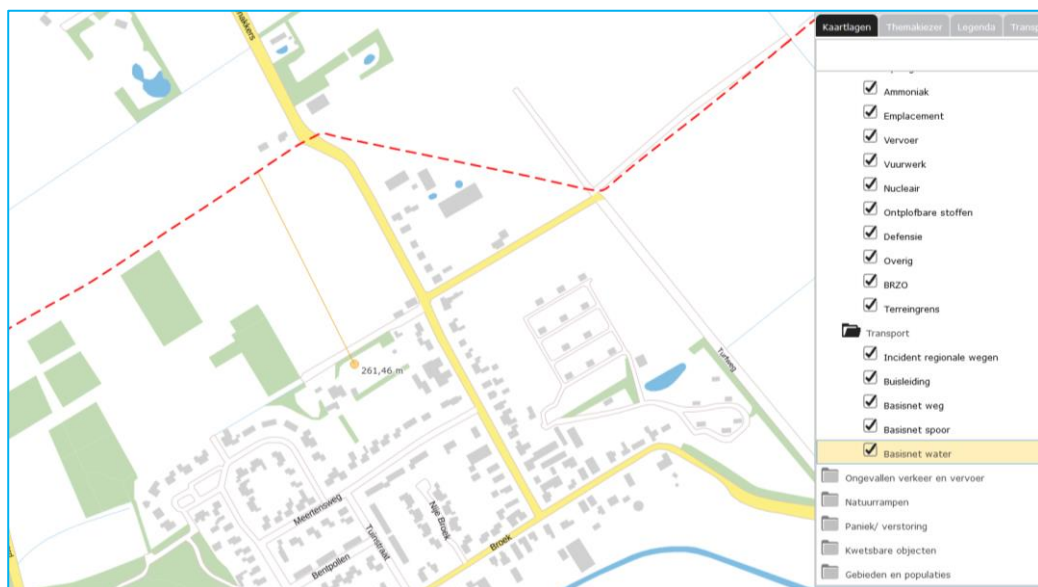
Gezien de geringe omvang van het plan (4 woningen) en de afstand (6,9 kilometer) kan worden gesteld en aangenomen dat er geen sprake is van een stikstofdepositie boven de 0,00 mol/hectare/jaar als gevolgd van het plan.

4.5

Fysieke en externe veiligheid

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 Besluit 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.



4.5.1 Toets aan risicokaart

4.5.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

In het plangebied zijn geen Bevi-bedrijven gelegen.

4.5.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied.

4.5.1.3 Buisleidingen

Op een afstand van circa 260 meter afstand naar het noorden toe bevindt zich een hogedrukgasleiding. Deze leiding kent een diameter van 12 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Een dergelijke leiding kent een inventarisatieafstand van 140 meter. Het plangebied is gesitueerd buiten deze inventarisatieafstand. Hierdoor is nader onderzoek naar de buisleiding niet nodig.

4.5.1.4 Route gevaarlijke stoffen

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen (spoor)wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.5.1.5 Hoogspanningsmasten

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.5.1.6 Conclusie externe veiligheid

Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.6

Geluid

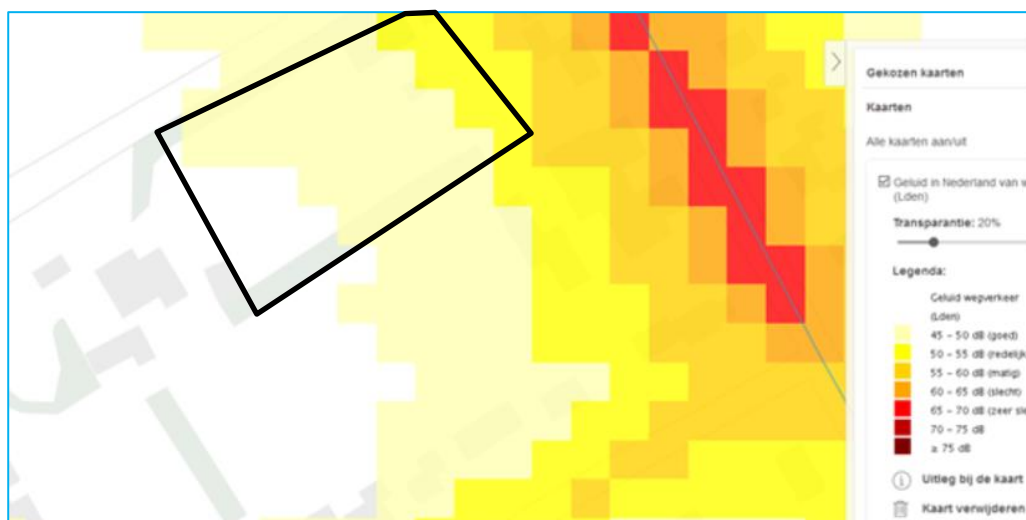
Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

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 geluidsgevoelig 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 geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Van buiten naar binnen - wegverkeerslawaai

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. Direct nabij het plangebied bedraagt de snelheid 30 km/uur, zodat er geen sprake is van een geluidszone.

Op basis van de kaart behorende bij de Atlas van de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van het plangebied ook sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect geluid. Nader onderzoek naar geluid is niet nodig. Wel dienen de woningen ten aanzien van het binnenklimaat te voldoen aan de geluidseisen vanuit het Bouwbesluit 2012.



4.7 **Luchtkwaliteit**

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. Voorliggend project blijft, met de realisatie van 4 woningen, ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 **M.E.R.-beoordeling**

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 (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

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 in 2017 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. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling

is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	Gronden waren reeds vrijgegeven voor archeologie.
Bodem	
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	
Geluid	Het woningbouwproject leidt niet tot nadelige geluidhinder op de omgeving, ook is er geen belemmering vanuit de Wet geluidhinder.
Milieuhinder	Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	

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 verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.9 Milieuhinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende 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.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemming rondom het plangebied zichtbaar zijn.



Rondom het plangebied bevinden zich, behoudens een detailhandelsbestemming aan de oostkant ervan, alleen maar woonbestemmingen. Van wonen naar wonen is er geen sprake van (wederzijdse) milieuhinder. Vanuit de detailhandelsbestemming geldt een normafstand van 10 meter voor het aspect geluid. De afstand tot aan de meest oostelijk geprojecteerde woning bedraagt meer dan 10 meter, zodat er geen milieuhinder is te verwachten.

4.10

Verkeer en vervoer

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.

(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.

Onderstaand de weergave van de berekening uitgaande van de gemeente Aa en Hunze en de bouw van 4 woningen in de sector koop.

Locatie

Gemeente:	Aa en Hunze
Stedelijkheidsgraad:	niet stedelijk
Ligging:	Rest beboude kom

● = Maatgevend moment.

Programma

Aantal	Eenheid	Functietype
4	woningen	koop, vrijstaand

Algemeen

Parkeervraag totaal		9,20 parkeerplaatsen	openbaar: 0,00
Maatgevend moment	werkdagnacht	9,20 parkeerplaatsen	

Details

	Gemiddelde	Min / Max	Openbaar Min / Max
werkdagochtend	4,60 parkeerplaatsen	3,80 / 5,40	0,00 / 0,00
werkdagmiddag	4,60 parkeerplaatsen	3,80 / 5,40	0,00 / 0,00
werkdagavond	8,28 parkeerplaatsen	6,84 / 9,72	0,00 / 0,00
koopavond	7,36 parkeerplaatsen	6,08 / 8,64	0,00 / 0,00
werkdagnacht	9,20 parkeerplaatsen	7,60 / 10,80	0,00 / 0,00
zaterdagmiddag	5,52 parkeerplaatsen	4,56 / 6,48	0,00 / 0,00
zaterdagavond	7,36 parkeerplaatsen	6,08 / 8,64	0,00 / 0,00
zondagmiddag	6,44 parkeerplaatsen	5,32 / 7,56	0,00 / 0,00

Er zijn bij voorliggend initiatief 9,2 = 10 parkeerplaatsen benodigd. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein bij de woningen en er is ruimte genoeg voor het kunnen aanbrengen van deze in totaliteit 10 parkeerplaatsen.

4.11

Water

Er worden 4 vrijstaande woningen gebouwd. Er is uitgegaan van een toename aan verharding per kavel van circa 400 m², dus in totaliteit een toename aan verharding van circa 1600 m². De afvoer van vrijkomend hemelwater op perceelniveau mag in overleg

met de gemeente worden afgevoerd via de langs het toegangspad gelegen watergang. De huisaansluitingen worden aangesloten op het DWA-riool langs de Veenakkers. De volgende uitgangspunten zijn vastgelegd tussen de gemeente en de ontwikkelaar aangaande de riolering:

Kolken en kolkaansluitingen (indien van toepassing)

- Aanbrengen betonnen straatkolken in de molgoot, klasse Y, type STR-9736 met flexibele aansluiting $\varnothing$ 125 mm.
- Kolkaansluitingen van PVC $\varnothing$ 125 mm. stijfheidsklasse SN 8, kleur RAL 6024 (donkergroen). Aanbrengen op het IT-riool c.q. RWA-riool met een knevelinlaat $\varnothing$ 300 x 125 mm.
- Gronddekking op de buis bedraagt minimaal 80 cm.

Huisaansluiting RWA

- Afvoer van RWA op perceelniveau via de langs het toegangspad gelegen watergang.
- Gronddekking op de buis bedraagt minimaal 80 cm.

Huisaansluiting DWA

- Huisaansluitingen van PVC $\varnothing$ 125 mm. stijfheidsklasse SN 8, kleur RAL 8023 (roodbruin).
- Aanbrengen op het DWA-riool met een knevelinlaat $\varnothing$ 250 x 125 mm.
- Gronddekking op de buis bedraagt minimaal 80 cm.
- Op de kavelgrens een controleput PK 315 125 aanbrengen voorzien van een deksel met rubbermanchet. Materiaal polyetheen, kleur zwart.
- Controleputten inmeten ten opzichte van de DWA-leiding en de inspectieput.



Met deze input en wetende dat er 4 vrijstaande woningen gaan worden gebouwd is de watertoets uitgevoerd. Er is daarbij uitgegaan van een verwachte toename aan verharding per bouwkvael van circa 400 m² (woning + bijgebouwen + erfverhardingen) is circa 1600 m² aan toename verhard oppervlakte.

Op 5 januari 2021 is de watertoets uitgevoerd. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie levert. Deze uitgangspuntennotitie moet gebruikt worden bij het opstellen van de waterparagraaf. De uitgewerkte waterparagraaf moet voorgelegd worden aan de beleidsmedewerker planvorming.

Specifieke en aanvullende uitgangspunten

Compenserende waterberging

Door de toename verhard oppervlak dient er compensatie in het watersysteem te worden gerealiseerd. De gemeente dient hiervoor, in afstemming met de initiatiefnemer, in de waterparagraaf aan te geven op welke wijze de benodigde hoeveelheid compenserende waterberging (opgave) zal worden ingepast en onderdeel zal zijn van het plan. Het waterschap kan in het vooroverleg nader advies geven.

Compenserende maatregelen kunnen op meerdere manieren en in combinatie met elkaar worden gerealiseerd. Naast uitbreiding van het bestaande oppervlaktewater (ruimte) kan bijvoorbeeld worden gedacht aan vertraagde afvoer in/op het bouwoppervlak via een groen dak, een waterdak en opvang hemelwater voor hergebruik. Indien de locatie hiervoor geschikt is kan infiltratie overwogen worden, zoals; een grindkoffer, infiltratiekratten, een infiltratierool en/of een zaksloot. Indien infiltratie wordt overwogen, is in de meeste gevallen aanvullend onderzoek nodig over de toepasbaarheid en eventuele effecten naar de omgeving.

In overleg met de gemeente is afgestemd dat vrijkomend hemelwater mag worden afgevoerd via de langs het toegangspad gelegen watergang. Op onderstaande foto is deze zichtbaar, waarbij ook zichtbaar is dat de watergang doorloopt naar 'boven' toe langs het plangebied.



Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle waterschapsbelangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

Dit aspect is hier niet van toepassing, er is geen sprake van primaire of secundaire waterkeringen. Overstromingen worden hier niet verwacht.

Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden.

Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren".

Hemelwater dat op de grond valt zal ter plaatse infiltreren in de bodem. Hemelwater afkomstig van de te bouwen woningen zal worden afgevoerd naar de langs het toegangspad gelegen aanwezige watergang. Daar waar een in-/uitrit is gepland mag in de watergang een dam aangelegd worden met een duiker van rond 400 mm. Voor het overige moet de watergang open blijven.

Verhardingstoename

In het ingediende plan neemt het verharde oppervlak toe boven de compensatiedrempel; voor stedelijk gebied of kassengebieden met meer dan 150 m² of in het buitengebied met meer dan 1500 m² (Keur Waterschap Hunze en Aa s). Omdat deze verhardingstoename ervoor zorgt dat hemelwater versneld tot afstroming komt, kan dit tot overlast en schade leiden verderop in het watersysteem (peilgebied). Dit vergroot de kans op inundatie, zeker bij piekbuien, waardoor de landelijke werknormen (landbouwkundige afvoer) voor de inundatiekansen overschreden kunnen worden.

Compenserende waterberging is noodzakelijk om de kans op inundatie binnen peilgebieden niet te vergroten en de werknormen te kunnen waarborgen.

Voor dit plan in Gieterveen wordt als extra eis voor toekomstige bewoners het volgende opgenomen:

- er dient minimaal 20 mm berging te worden gerealiseerd op eigen terrein als opgave voor bewoners. Het overige deel zal in overleg met de ontwikkelaar gerealiseerd worden.

Dat betekent totaal een berging van 128 m³, waarvan dan 96 m³ overblijft voor de ontwikkelaar als de bewoners 20 mm doen. Dat zal plaatsvinden via de langs het toegangspad gelegen watergang plaatsvinden. In overleg met ontwikkelaar zal nog bekeken worden of deze watergang wellicht nog iets verdiept of verbreed moet gaan worden.

De ontwikkelaar zal in de koopaktes van toekomstige bewoners bepalingen opnemen om deze infiltratie te bewerkstelligen.

Waterkwaliteit

Om de waterkwaliteit te waarborgen heeft het waterschap de zorg voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water, waarin systeem-specifieke dieren en planten voorkomen. In de eerste plaats is dit van belang voor de grotere beken, kanalen en meren waarvoor binnen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) doelen en maatregelen zijn opgesteld voor aangewezen waterlichamen. Daarnaast is een goede waterkwaliteit van belang voor het recreatief medegebruik als zwemmen en kanoën en voor het stelsel van kleinere watergangen voor water aan- en afvoer. In dit thema zijn, indien van toepassing, alle voor dit plan specifieke waterschapsbelangen beschreven die impact hebben op de waterkwaliteit.

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlogende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits ; "schoonhouden, scheiden, zuiveren".

Met deze aanbeveling zal zoveel als mogelijk rekening worden gehouden door het gebruik van uitlogende materialen te beperken tot een minimum.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De kosten voor de uitvoering van het plan zijn voor rekening van de aanvrager. De kosten met betrekking tot het opstellen van dit bestemmingsplan en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

5.1 Grondexploitatie

Artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 Wro wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst aangegaan. De kosten zijn daarmee anderszins verzekerd.

6 Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

In deze paragraaf worden de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet en de ter inzage ligging van het ontwerpplan uiteengezet.

Omgevingsparticipatie

De grondeigenaar heeft met Dorpsbelangen Gieterveen gesproken. Deze zijn enthousiast over het beoogde woningbouwplan. Tevens heeft de grondeigenaar met alle direct omwonenden gesproken dan wel contact gezocht, zodat een ieder weet wat de bedoeling ter plaatse is.

Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is op 2 februari 2021 aangeboden aan de overlegpartners. Hierop heeft alleen het waterschap Hunze en Aa's per mail van 16 maart 2021 gereageerd met de volgende inhoud:

We kunnen instemmen met de uitgangspunten voor de realisatie van dit plan zoals weergegeven in de planbeschrijving. Wel willen we graag zien op welke wijze aan de uitgangspunten voor verwerking van hemelwater invulling wordt gegeven omdat dit nu nog als nader uit te werken in het plan staat aangegeven.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp heeft ter inzage gelegen voor een ieder van XX tot en met XX. Tijdens deze termijn zijn er wel/geen zienswijzen ontvangen.

7 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplannen. 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 bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan 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 bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. 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-dubbelregel 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

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Verkeer - Verblijf

In de toelichting kun je hiervoor aangegeven dat deze bestemming er op is gelegd om zodoende de toegang te kunnen garanderen (althans planologisch). Het gaat om het beoogde gebruik. De weg is in eigendom bij de gemeente.

Artikel 4 : Wonen - 3

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 : 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 6 : Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald in hoeverre bouwgrenzen in afwijking van de gebiedsbestemmingen mogen worden overschreden.

Artikel 7 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 : 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 bestemmingsplan.

Artikel 9 : 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 10 : 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 11 : 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 bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Bestemmingsplan Gieterveen Dorp, 't Gietertje
Projectnummer : RB 10.521
IMRO : NL.IMRO.1680.GTVGIETERTJE-OB01
Versie : 01
Datum : Maart 2021

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