

GEMEENTE Aa en Hunze

VOORONTWERP

BESTEMMINGSPLAN

Uitbreiding zorgcentrum Dekelhem, Gieten (locatie Vlieghuis, Stationsstraat, Boddeveld)

Opdrachtnummer : 60.06
ID nr. : NL.IMRO.1680.giedekelhem-vo01
Datum : december 2011
Versie : 3
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. :

INHOUD van de TOELICHTING

1.	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	HET PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	AARD VAN HET BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
2.	BELEIDSKADER	9
2.1	RIJKSBELEID.....	9
2.2	PROVINCIAAL BELEID	10
2.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	12
3.	BESTAANDE SITUATIE	17
3.1	VLIEGHUIS LOCATIE IN DE OMGEVING	17
3.2	STRUCTUURKENMERKEN VAN HET PLANGEBIED	19
4.	PLANBESCHRIJVING	21
4.1	BEOOGDE INRICHTING.....	21
4.2	FUNCTIES	23
4.3	BEELDKWALITEIT.....	23
4.4	VERTALING ONTWIKKELING NAAR BESTEMMINGSPLAN	26
5.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	27
5.1	WATER	27
5.2	ARCHEOLOGIE	29
5.3	ECOLOGIE.....	30
5.4	MILIEUZONERING	32
5.5	GELUID.....	35
5.6	LUCHTKWALITEIT.....	38
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	38
5.8	DUURZAAMHEID.....	39
5.9	BODEM	40
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	43
6.1	ALGEMEEN	43
6.2	ANALOGIE VERBEELDING	43
6.3	PLANREGELS.....	43
6.4	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	44
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
8.1	INSPRAAK	49
8.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	49
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....	49

Bijlagen bij toelichting:

1. Tauw bv, 'Advies Riolering locatie Vlieghuis te Gieten', 14 februari 2011;
2. De Steekproef bv, 'Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek Stationsstraat 5, 7 en 9 te Gieten', 8 oktober 2010;
3. Tauw bv, 'Quickscan Flora en Fauna Vlieghuis locatie te Gieten', 31 augustus 2010;
4. Tauw bv, 'Bedrijfsmilieuzonering Herontwikkeling Vlieghuis te Gieten', 18 maart 2011;
5. Tauw bv, 'Wegverkeerslawaaionderzoek Herontwikkeling Vlieghuis te Gieten', 16 november 2010;
6. Tauw bv, 'Akoestisch onderzoek dienstverlenende ruimte Herontwikkeling Vlieghuis te Gieten', 3 september 2010;
7. Tauw bv, 'Akoestisch onderzoek café Veninga te Gieten', 23 maart 2011;
8. Tauw bv, 'Verkennd bodemonderzoek Stationsstraat 5, 7 en 9 te Gieten, 28 januari 2010.
9. Tauw bv, 'Aanvullend bodemonderzoek Stationsstraat 5-9 te Gieten, 2 augustus 2011

N.B.

De bovengenoemde bijlagen bij de toelichting zijn in analoge vorm te raadplegen bij de gemeente Aa en Hunze.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Aa en Hunze is een verzoek ingediend om op de percelen Stationsstraat 5, 7 en 9 in Gieten 27 zorgwoningen met dienstverleningsruimte op te richten. Dit bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk.

Ter plaatse van Stationsstraat 5 was Automobielbedrijf Vliegghuis gevestigd, met een verkooppunt motorbrandstoffen, waaronder ook LPG. Het bedrijf is onlangs verplaatst naar het bedrijventerrein Bloemakkers in Gieten. Ter plaatse van de voormalige vestiging aan de Stationsstraat wordt voorzien in een herontwikkeling met de genoemde zorgvoorzieningen. In de herontwikkeling zijn ook de panden Stationsstraat 7 (pizzeria) en 9 (leegstaand winkelpand) betrokken.

De zorgvoorziening betreft een uitbreiding van het tegenoverliggende zorgcentrum Dekelhem. Laatste zal de zorg leveren aan de toekomstige (zorgbehoevende) bewoners.

1.2 Het plangebied

In bijgaande figuur is de ligging van het plangebied in groter verband en nader ingezoomd weergegeven.



Het plangebied in groter verband en nader ingezoomd

De begrenzing is afgestemd op de kadastrale situatie en daarmee de gronden die zijn betrokken in de beoogde herontwikkeling.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan “Gieten-centrum” van 1986. De vigerende bestemming betreft “Gemengde bebouwing”, “bedrijven” en “verkoopspunt motorbrandstoffen”.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Gieten – Centrum”

De beoogde ontwikkeling, zorgwoningen en dienstverlening, past niet in de vigerende bestemming. Tegelijkertijd voldoen de bebouwingsbepalingen van de vigerende bestemming niet. De beoogde ontwikkeling heeft meer vierkante meters bebouwing en hogere bouwhoogten nodig, dan toegestaan in het vigerende bestemmingsplan.

Voor de beoogde ontwikkeling is dan ook een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Aard van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht en afgestemd op het beoogde inrichtingsplan voor het plangebied. In hoofdstuk 4 is de beoogde situatie toegelicht en wordt ook aangegeven op welke wijze dit ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan hierop inspeelt.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 omvat het beleidskader, waarin het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid in relatie tot dit bestemmingsplan kort wordt toegelicht.

Hoofdstuk 3 omvat een toelichting op de bestaande situatie.

Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de beoogde ontwikkeling en de wijze waarop dit in het bestemmingsplan planologisch is vastgelegd.

Hoofdstuk 5 betreft de verantwoording ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische vertaling (verbeelding en regels).

Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid, waarna in hoofdstuk 8 de maatschappelijke haalbaarheid, met daarin de resultaten van de inspraak en het artikel 3.1.1. Bro overleg is verwoord.

Hoofdstuk 9, tot slot, gaat in op de vaststelling van het bestemmingsplan, met daarin de zienswijzen etc.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte is een Planologische Kernbeslissing (PKB). Sinds 1 juli 2008 wordt de Nota Ruimte aangemerkt als een structuurvisie.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt besteed aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek richt het rijk zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven van het rijk voor de kortere en langere termijn.

Een van de speerpunten van dat beleid is dat het Rijk zich, meer dan voorheen, richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Daarnaast wordt meer ruimte gegeven aan lagere overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het motto "Decentraal wat kan, centraal wat moet" is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De Nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit (de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen). Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. Daarnaast wordt er voor de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS) aangegeven welke kwaliteiten worden nagestreefd. In de regel betekent dit meer dan de basiskwaliteit.

Nationaal Landschap Drentsche Aa

De gemeente maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap Drentsche Aa. Nationale Landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten. De kwaliteiten van Nationale Landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen

Nationale Landschappen is daarom “behoud door ontwikkeling” het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid.

Ontwerp AMvB, Nota ruimte (2010)

De AMvB Ruimte vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De rijksbelangen zullen nu veel directer doorwerken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte.

Het ontwerp van de AMvB Ruimte bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

De AMvB Ruimte blijft niet beperkt tot de bestaande ruimtelijke kaders. Ook het meer recente rijksbeleid, dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden, zal worden opgenomen in de AMvB. Dit zal gebeuren via een aanvulling van de AMvB. De minister van Infrastructuur en Milieu komt voor de zomer van 2011 met een concrete, bondige actualisatie van het ruimtelijke beleid. Deze actualisatie vervangt in ieder geval de Nota's Mobiliteit en Ruimte. Hierbij maakt ze ook een aangepaste AMvB Ruimte.

Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Het omgevingsbeleid voor de provincie Drenthe is opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe. Provinciale staten van Drenthe hebben op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De Omgevingsvisie Drenthe vervangt het tweede Provinciaal omgevingsplan (POPII) en is een integratie van vier wettelijk voorgeschreven planvormen; de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het provinciaal milieubeleidsplan, het regionaal waterplan en het provinciaal verkeers- en vervoersplan. De provincie formuleert een aantal kernkwaliteiten die centraal staan.

Wonen

Op gebied van wonen heeft de provincie de ambitie om Drenthe als woonprovincie aantrekkelijker te maken met gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Bovenlokale afstemming is nodig om vraag en aanbod op de woningmarkt in balans te houden en om doorstroming op gang te brengen. Uitgangspunt is verder de opstelling van regionale woonvisies voor gebieden met een samenhangende woningmarkt. Hierin is onder meer een indeling gemaakt in 3 regio's:

- Noord-Drenthe (gemeenten Aa en Hunze, Assen, Noordenveld, Tynaarlo en Midden-Drenthe);
- Zuidoost-Drenthe (gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen);
- Zuidwest-Drenthe (gemeenten Hoogeveen, De Wolden, Meppel en Westerveld).

Voor iedere regio is een maximum bepaald voor de woningbehoefte, met voor de regio Noord-Drenthe een netto toename van 11.800 woningen. Dit aantal komt onder andere uit de opgave van de Regio Groningen-Assen.

De gemeente Aa en Hunze kenmerkt zich als een krimpgemeente. De provincie is in dat kader ook een project gestart met als doel de effecten van de demografische ontwikkelingen in beeld te brengen. Aan de hand daarvan zal een beleidsstrategie worden ontwikkeld, waarin integrale keuzes moeten worden gemaakt voor thema's wonen, leefbaarheid (inclusief voorzieningen), bereikbaarheid en arbeid.

Kernkwaliteiten binnen de bebouwde kom

De verantwoordelijkheid voor de kernkwaliteiten binnen de bebouwde kom ligt bij de gemeente. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor archeologie en in specifieke gevallen voor cultuurhistorie. Het provinciaal belang geldt alleen binnen de bebouwde kom als de desbetreffende kern is opgenomen op de kaart cultuurhistorie hoofdstructuur (kaart 2F). De kern Gieten is opgenomen op deze kaart.

De onderdelen archeologie en cultuurhistorie vormen voor het plangebied derhalve belangrijke aandachtsgebieden.



Uitsnede cultuurhistorische kaart Omgevingsvisie Drenthe

2.3 Gemeentelijk beleid

Strategische toekomstvisie

Op 16 december 2009 is de Strategische Toekomstvisie 2020 "Aa en Hunze Buitengewoon" door de raad vastgesteld. De toekomstvisie zet een strategische koers uit voor de gemeente Aa en Hunze voor de komende tien jaar. De toekomstvisie 2020 geeft richting aan het handelen van de gemeente. De toekomstvisie is "de stip aan de horizon". Het vormt het verder vormgeven van het gemeentelijk beleid voor de komende jaren.

In de Toekomstvisie wordt per kern aangegeven wat hiervoor de ontwikkelingsrichting is. Voor Gieten is de ontwikkelingsrichting het volgende:

Inzetten op het creëren van gedifferentieerde woonmilieus in zowel bestaande als nieuwe woongebieden. Voor jong, oud, arm of rijk moet er gelegenheid zijn in Gieten te wonen. Hoewel de middelen beperkt zijn om volledig gedifferentieerde wijken en buurten te creëren, zijn er wel degelijk mechanismen voorhanden die ingezet kunnen worden sturend op te treden. Met name bij de ontwikkelingen van nieuwe woonbuurten kan door middel van diverse typen woningen (voor de verschillende doelgroepen en in variërende prijsklassen) bereikt worden dat mensen uit verschillende sociale klassen zich in dezelfde buurt gaan vestigen.

Toekomstvisie Gieten

In de toekomstvisie voor Gieten ("Gieten begrepen," een strategische toekomstvisie op Gieten tot circa 2015, vastgesteld op 16 april 2003) wordt onder andere aangegeven hoe in de toekomst omgegaan kan worden met het centrum van Gieten en het bijbehorende voorzieningenniveau.

In de visie wordt geconcludeerd dat Gieten een compleet voorzieningenniveau heeft. Voor alle basisbehoeften (eerste levensbehoeften) kan men in het dorp terecht. Ook de omgeving van Gieten maakt hiervan gebruik. Een veel gehoorde klacht betreft dan ook niet zozeer het aanbod van de voorzieningen, als wel het verspreid liggen ervan. Hierdoor ontbreekt de samenhang en zijn er weinig plekken in het dorp waar mensen uit verschillende leeftijdscategorieën en met andere leefstijlen elkaar ontmoeten. Door de activiteiten op sociaal-maatschappelijk en commercieel gebied meer te concentreren, zal de kwaliteit van de voorzieningenstructuur verbeteren. Ook de afzonderlijke voorzieningen zullen hiervan profiteren doordat deelname aan het sociale dorpsleven, en daardoor de levendigheid in het dorp, toeneemt.

In de visie wordt voorgesteld om de concentratie van voorzieningen te realiseren in zogenaamde 'bundelingsgebieden' (gebieden waarin aan elkaar verwante functies voorkomen). Het doel hiervan is, naast de fysieke samenhang, de sociale samenhang en de participatie van de dorpsbewoners in sociale netwerken te vergroten. De volgende bundelingsgebieden zijn te onderscheiden:

1. Het centrumgebied met winkels, dienstverlenende bedrijven, horeca en dergelijke;
2. Het gebied rond sportterrein De Goorns;
3. Het gebied rond Dekelhem met (zorg)voorzieningen voor ouderen;
4. Het gebied rond het nieuwe gemeentehuis en de bibliotheek.

In elke afzonderlijk 'bundelingsgebied' komen aan elkaar verwante voorzieningen voor. Voor nieuwe voorzieningen en ontwikkelingen zal zoveel mogelijk aansluiting gezocht worden bij het bundelingsgebied waar het type voorziening het best bij past. De bundelingsgebieden moeten echter ook weer niet te stringent worden benaderd omdat het om functies/voorzieningen gaat die er 'in hoofdzaak' voorkomen.

In de visie wordt aangegeven dat de bundelingsgebieden geen op zichzelf staande gebiedjes mogen gaan vormen, maar juist een samenhangend geheel moeten zijn waarbinnen het maatschappelijke leven van de bewoners zich grotendeels afspeelt. Hiervoor is het van groot belang dat de verbindingen tussen de bundelingsgebieden goed en verkeersveilig zijn, met goede fiets- en voetgangersfaciliteiten.



DE BUNDELINGSGEBIEDEN WAARIN ONTWIKKELINGEN IN GANG WORDEN GEZET

- centrumgebied (detailhandel, horeca, recreatie en dienstverlening)
- sport / onderwijs / cultuur / ontmoetingsfunctie
- dienstverlening (gemeentehuis, bibliotheek, politie)
- ouderenhuisvesting en zorgvoorzieningen
- goede verkeersveilige verbindingen

Bundelingsgebieden voor voorzieningen, met ligging plangebied

Het plangebied ligt in het bundelingsgebied 'ouderenhuisvesting en zorgvoorzieningen' en 'centrumgebied'.

De beoogde planontwikkeling past in dit kader binnen de gestelde beleidskeuzen en uitgangspunten.

Woonvisie 2011

Op 25 januari 2006 is het Woonplan 2005– 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Daarmee werd het volkshuisvestingsbeleid voor de gemeente Aa en Hunze voor de komende 10 jaar min of meer vastgelegd. Echter door recent vastgesteld omgevingsbeleid van de Provincie en de demografische ontwikkelingen, de snel veranderende bevolkingssamenstelling en -aantallen in de gemeente en de Strategische Toekomstvisie 2020 is een bijstelling van beleid gewenst.

Met de op 16 februari 2011 vastgestelde Woonvisie 2011 wordt er ingespeeld op de kwalitatieve vraag en behoefte vanuit de regio en op de behoefte van de inwoners van de gemeente in alle kernen en wordt geprobeerd afstemming te bewerkstelligen op de aanwezige (zorg)voorzieningen. Vanuit de Woonvisie komen de volgende doelstellingen naar voren:

- de gemeente wil investeren in de kwaliteit van wonen en voorzieningen;
- voorzieningen zullen zoveel mogelijk in een samenhangend gebied worden gesitueerd;
- groei van het woningbestand wordt afgestemd op de lokale behoefte en zal regionaal worden afgestemd;
- bij de ontwikkeling van nieuwe plannen wordt bij voorkeur voorrang gegeven aan de lopende exploitaties binnen het Grondbedrijf, onderlinge concurrentie wordt zoveel mogelijk uitgesloten;
- het accent van de groei van het woningenbestand ligt in de dorpen Gieten, Annen, Rolde en Gasselternijveen;
- in eerste instantie wordt gekozen voor inbreiding van de (hoofd)kernen;
- de gemeente zal, samen met de zorgaanbieders, bewerkstelligen dat adequate zorgverlening voor de toekomst gegarandeerd blijft;
- er wordt ruimte geboden voor initiatief vanuit de samenleving ten behoeve van een kwaliteitsslag in wonen en zorg (innovatieve woonvormen).

Binnen de woonvisie wordt per kern de beoogde ontwikkeling aangegeven. Voor Gieten wordt aangegeven dat op de planlocatie 27 zorgappartementen worden voorzien als uitbreiding van het zorgcentrum Dekelhem.

Principebesluit burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze heeft op 13 juli 2010 besloten in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van locatie Vliegghuis aan de Stationsstraat in Gieten. Het in het plangebied gevestigde Automobielbedrijf Vliegghuis, met verkooppunt voor motorbrandstoffen, wordt verplaatst van de Stationsstraat naar Bedrijventerrein Bloemakkers. Voor herontwikkeling van de vrijkomende bedrijfslocatie heeft Vobru bv namens het bedrijf op 9 juni 2010 een schetsontwerp voor herontwikkeling aan de gemeente gepresenteerd. Het ontwerp voorziet in een uitbreiding van zorgcentrum Dekelhem met 27 zorgwoningen en daarnaast wordt er 734 m² dienstverleningsruimte gerealiseerd.

Het college heeft ingestemd met de voorgestane ontwikkeling, waarin de volgende overwegingen een belangrijke rol hebben gespeeld.

- De verplaatsing van het bestaande motorbrandstoffenpunt met LPG wordt als positief beoordeeld vanwege de veiligheidsrisico's van een LPG-tankstation in dorpskern.
- De koppeling met het tegenoverliggende zorgcentrum Dekelhem wordt als positief gezien. Het centrum kan haar zorgactiviteiten met dit plan uitbreiden en zorgdragen voor een versterking van de (zorg)centrumfunctie van Gieten. De ontwikkeling is een gewenste situatie, gezien het relatief oudere bevolkingsbestand van Gieten en omgeving en de demografische ontwikkelingen in de regio.

Milieu- / duurzaamheidsbeleid

Het bestemmingsplan speelt een belangrijke rol in de afstemming tussen milieu en ruimtelijke ordening. De wijze waarop nieuwe locaties voor woningbouw en/of bedrijven worden ontwikkeld, is van belang voor het effect daarvan op het milieu. Het beleid is tot nu toe gericht op de uitvoering van de wettelijke taken op grond van het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening. De gemeente streeft er naar om het beleid voor duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw te verankeren in het bestemmingsplan en hier concreet uitvoering aan te geven op basis van de richtlijnen in het Nationaal Pakket Duurzame Utiliteitsbouw en het Pakket Duurzame Stedenbouw.

Welstandsbeleid en beeldkwaliteit

De *Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2005-1* maakt deel uit van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid en het bestemmingsplan moeten dan ook niet los van elkaar worden gezien, in zekere zin zijn ze complementair. De bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan en het gebiedsgerichte welstandsbeleid bepalen samen de veranderbaarheid van de bebouwing in een bepaald gebied.

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

Bij het opstellen van het welstandsbeleid is ervoor gekozen om de gebiedsaanduiding 'historische kern esdorp' te hanteren voor (de kern van) alle oorspronkelijke brinkdorpen, waaronder Gieten. Voor de historische kernen van de esdorpen geldt een welstandsregime wat is gericht op het handhaven van de ruimtelijke structuur met haar karakteristieke bebouwing. Het is de bedoeling dat het bestaande ruimtelijk beeld als zodanig zoveel mogelijk gehandhaafd wordt en als uitgangspunt wordt gehanteerd voor verdere ontwikkelingen.

In hoofdstuk 4 wordt de beoogde ontwikkeling nader omschreven en wordt de relatie met de welstandsnota nog nader toegelicht.

3. Bestaande situatie

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

3.1 Vlieghuis locatie in de omgeving

Historie

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

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

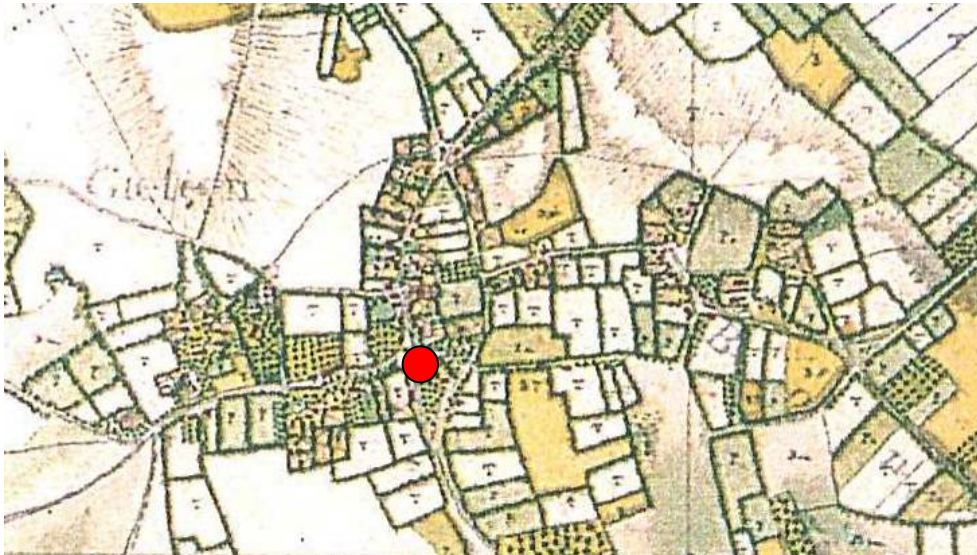


Stedenbouwkundige structuur

De planlocatie bevindt zich in de kern van Gieten aan de Stationsstraat en het Boddeveld. De Stationsstraat en het Boddeveld hebben een ontsluitingsfunctie voor het plangebied en het grootste gedeelte van Gieten en zijn daardoor wegen van een hogere orde dan andere wegen in de omgeving van het plangebied. Nabij Gieten liggen de N33 en de N34 welke een belangrijke ontsluitingsfunctie hebben voor de gehele gemeente.

De Stationsstraat vormt een historische doorgaande structuurlijn door de kern Gieten (zie bijgaande figuren, Gieten in 1812 en in 1896). Zuidelijk van het plangebied is langs deze straat het (nieuwe) centrumgebied gesitueerd. De bebouwingsstructuur langs de Stationsstraat is divers. In de directe nabijheid van het plangebied is sprake van historische bebouwing, een menging van

verschillende functies en bebouwing in overwegend één en twee lagen met kap, georiënteerd op de Stationsstraat, verspringende gevellijnen en een grote diversiteit in architectuur.



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



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

Het plangebied grenst nagenoeg aan de kruising Stationsstraat en Boddeveld. Laatste maakt eveneens onderdeel uit van het plangebied. De bebouwing langs het Boddeveld is van een geheel ander karakter en kenmerkt zich als latere uitbreidingswijken. De stedenbouwkundige structuur is veel ruimer van opzet. Er is sprake van relatief veel groen en ruime profielen. Opvallend daarin is het zorgcentrum Dekelhem, tegenover het plangebied. Ook hier overheerst het dorpse karakter. Zorgcentrum Dekelhem heeft weliswaar een grotere bouwmassa, maar door de terugliggende bebouwing t.o.v. Boddeveld en de groene setting is ook hier sprake van een ruim en vriendelijk beeld.

3.2 Structuurkenmerken van het plangebied

Bebouwing

Op de planlocatie zijn nu een voormalig garagebedrijf met tankstation, een pizzeria en een leegstaand pand, met bijbehorende tuin en erfbebouwing aanwezig. De gebouwen aan de Stationsstraat bestaan uit één en twee bouwlagen met een kap, afgedekt met pannen. De rooilijn van de woningen ligt aan de Stationsstraat. Het Boddeveld heeft een veel ruimtelijker en groener karakter dan de Stationsstraat.

Verkeer

De garage wordt ontsloten vanaf het Boddeveld en de pizzeria, tankstation en het leegstaand pand vanaf de Stationsstraat. Het noordelijke deel van de Stationsstraat bestaat uit 2 rijbanen met langs parkeren en aan beide zijden een trottoir. Het Boddeveld bestaat eveneens uit twee rijbanen met op een aantal plekken langs dan wel haaks parkeren en aan



Ruimtelijk beeld Stationsstraat. Links het plangebied



Ruimtelijk beeld Boddeveld. Rechts het plangebied



Huidige situatie bebouwing Stationsstraat



Huidige situatie, bebouwing Boddeveld

één kant een trottoir. Vlak naast het plangebied is een bushalte gesitueerd. De Stationsstraat heeft een functie voor verkeer door het dorp te leiden en een ontsluitingsfunctie richting de N-wegen. Deze weg heeft een maximum snelheid van 30 km/uur. Het Boddeveld kent eveneens een snelheid van maximaal 30 km/uur. Deze weg ontsluit het verkeer richting het buitengebied van Gieten.

Functies

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse functies. Wonen komt overal in de omgeving van plangebied voor. De winkels bevinden zich aan de Stationsstraat, waar het plangebied ook aan grenst. Deze winkels bevinden zich vooral ten zuiden van het plangebied en deze behoren tot het centrum van Gieten. Ten oosten ligt een boerderijcafé en ten noorden het zorgcentrum Dekelhem welke ook initiatiefnemer is van dit plan.



Zorgcentrum Dekelhem



Winkelfunctie omgeving

4. Planbeschrijving

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

4.1 Beoogde inrichting

Ter plaatse van Stationsstraat 5 was Automobielbedrijf Vlieghuis gevestigd, met een verkooppunt motorbrandstoffen, waaronder ook LPG. Het bedrijf is onlangs verplaatst naar het bedrijventerrein Bloemakkers. Ter plaatse van de voormalige vestiging aan de Stationsstraat wordt een herontwikkeling met 27 zorgwoningen en 734 m² dienstverleningsruimte planologisch mogelijk gemaakt. In de herontwikkeling zijn ook de panden Stationsstraat 7 (pizzeria) en 9 (leegstaand winkelpand) betrokken.

In navolgende figuur is een impressie opgenomen van de toekomstige ontwikkeling. In het inrichtingsplan is onderscheid te maken in de bebouwing langs de Stationsstraat en de achterliggende bebouwing.

In het plan wordt als het ware een binnenterrein gerealiseerd, met aan de noordoostzijde aan het Boddeveld een vrijstaand gebouw en aan de andere zijde van het binnenplein tot aan de Stationsstraat een bebouwing die is samengesteld uit verschillende kleinere delen.



3D ontwerp beoogde herontwikkeling
Bron: Vellinga Menkveld architecten

Aan de Stationsstraat krijgt de dorpse uitstraling en variatie vorm door te kiezen voor een mansarde kap, waarin de tweede verdieping is ondergebracht. De verspringende rooilijnen vormen eveneens een belangrijk

uitgangspunt in het ontwerp, waarmee het dorpse karakter kan worden versterkt. De drie bebouwingseenheden aan de Stationsstraat zijn gekoppeld aan elkaar. De tussenliggende bebouwing bestaat echter uit één bouwlaag en is ten opzichte van de voorgevel rooilijn terug gelegd. Ter plaatse is de entree voor de dienstverlenende ruimte en bovenliggende daktuin gesitueerd.

Achter de drie eenheden aan de Stationsstraat is gekozen voor één bouwlaag, met daarop de daktuin ten behoeve van de zorgwoningen op de bovengelegen verdiepingen.

Het bestaande woon- winkelpand op de hoek van de Stationsstraat en het Boddeveld wordt behouden. Dit komt ten goede aan de variatie aan de Stationsstraat. In grote lijnen zal de situatie van deze woning met zijtuin aan het Boddeveld met deze planvorming niet veranderen.

Verder in noordoostelijke richting is het binnenplein gepland, waarlangs bebouwing in drie lagen met een kap is gesitueerd. Hier wordt de relatie gelegd met het tegenoverliggende zorgcentrum Dekelhem. Om goed aan te sluiten bij een groen en open Boddeveld is gekozen voor het thema van de hof. De onbebouwde hofruimte is de centrale plek waaraan beide gebouwen staan en waar tevens de voornoemde relatie met Dekelhem wordt gelegd. Aan het Boddeveld is gekozen voor meer bouwmassa. De bebouwingskorrel is hier, in relatie met Dekelhem, groter. Het ruime profiel van Boddeveld laat deze bouwmassa ook toe. De kappen van deze bebouwing heeft een flauwe helling en een duidelijke overstek. De centrale ligging van dit 'binnenhof' wordt nog eens versterkt doordat de hoofdentrees van de nieuwe bebouwing hier zijn gepland. Het tweede gebouw, aan het Boddeveld, staat vrij in de ruimte en is omringd door (semi-) openbaar toegankelijke paden in het groen. Bergingen e.d. zijn in de voorgestelde bebouwing opgenomen.



*Boven: Bovenaanzicht plan, links de Stationsstraat
Onder: 3D impressie plan, rechts de Stationsstraat*

Bron: Vobru /Vanderpol omgevingsvormgever

4.2 Functies

In het gebied wordt voorzien in 27 zorgwoningen en 734 m² dienstverleningsruimte. De nieuwe zorgwoningen zijn een aanvulling op de capaciteit van Dekelhem, tegenover de planlocatie aan het Boddeveld. Ook in het gebruik komt deze relatie tot uitdrukking.

Uitgaande van een maximale parkeernorm op grond van de ASVV is voor pakeren noodzakelijk;

- 19 parkeerplaatsen voor een verpleeg-/verzorgingshuis met 27 wooneenheden;
- 24 parkeerplaatsen voor 734 m² (commerciële) dienstverlening.

Gebruik wordt gemaakt van de 37 nieuw aan te leggen parkeerplaatsen bij Dekelhem. Daarnaast worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd langs het Boddeveld. De parkeerplaatsen voor de dienstverlening zullen openbaar moeten zijn. Dit betekent dat een deel van de te gebruiken parkeerplaatsen bij Dekelhem een openbaar karakter dienen te krijgen. Laatste kan met behulp van een erfdienstbaarheid worden vastgelegd.

De 27 zorgwoningen zijn bedoeld voor geïndiceerde senioren. De zorg zal worden geleverd door zorgcentrum Dekelhem (Icare/GGZ Drenthe, zijnde de eigenaar van Dekelhem).

De commerciële ruimten zullen géén detailhandel bevatten. Wel kunnen de ruimten worden aangewend voor kantoorruimte voor Icare, een uitleenpunt voor medische hulpmiddelen en verpleegartikelen, fysiotherapie, etc.

Als gevolg van de vergrijzing van de bevolking stijgt de vraag naar zorg. Deze toenemende vraag leidt tot een groei van de zorguitgaven, waardoor de bestaande wettelijke regelingen voor betaalde ouderenzorg onder druk staan. Als gevolg hiervan kan de situatie ontstaan dat de zorgwoningen niet meer overeenkomstig de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling' gebruikt kunnen worden, met structurele leegstand als gevolg. Om op een dergelijke ongewenste situatie te kunnen anticiperen, heeft de gemeente een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het gebruik van de zorgwoningen als reguliere woning mogelijk kan worden gemaakt.

4.3 Beeldkwaliteit

Nadere aandacht is noodzakelijk voor de beeldkwaliteit in het gebied. Het plangebied is gesitueerd in het oorspronkelijke esdorp-gebied van de welstandnota. In het welstandsbeleid is dit deel dan ook aangewezen als 'historische kern esdorp'. Voor de historische kernen van de esdorpen geldt een welstandsregime wat is gericht op het handhaven van de ruimtelijke structuur met haar karakteristieke bebouwing.

De voorgestane ontwikkeling speelt enerzijds in op de historische dorpsstructuur, maar staat tegelijkertijd op gespannen voet met de uitgangspunten van het welstandsbeleid in dit deelgebied.

In deze paragraaf wordt een aantal uitgangspunten voor beeldkwaliteit geformuleerd waaraan de toekomstige bebouwing in het gebied moet voldoen.

Ligging

Het plangebied ligt in het welstandgebied 'historische kern esdorp/gehucht'. Aangrenzend is sprake van een 'planmatig ontworpen uitbreiding' en 'bijzondere bebouwing' (zorgcentrum Dekelhem). De overgang van deze gebieden zal in de architectuur, situering van de gebouwen, bouwmassa en detaillering tot uiting moeten komen.

Uitgangspunt is een ruimtelijk karakter met gevarieerde nokrichtingen en een verschil in bouwmassa aan de Stationsstraat naar het Boddeveld. Langs de Stationsstraat zal het dorpse karakter tot uiting komen door een maximale bouwmassa van twee bouwlagen met kap. Er bestaat een voorkeur voor variëteit in kappen haaks op de Stationsstraat. Plat afgedekte gebouwen zijn niet wenselijk. Indien sprake is van geschakelde eenheden zullen deze verspringend ten opzichte van de voorgevel worden gerealiseerd. De tussenliggende bebouwing (tussen de hoofdgebouwen) zal ondergeschikt zijn, kan in één laag worden gerealiseerd en ligt achter de voorgevellijn van de hoofdbebouwing.

In het gebied tussen de Stationsstraat en het Boddeveld wordt géén aaneengesloten bebouwing voorgestaan. De bebouwing aan de noordoostzijde van het gebied aan het Boddeveld staat los van de overige bebouwing.

In het middengebied wordt een binnenplein of binnenhof gerealiseerd. Aan dit binnenhof zijn de entrees van de zorgvoorzieningen gerealiseerd en ontstaat een functionele binding en relatie met het tegenoverliggende Dekelhem. Vanaf dit binnenhof wordt door middel van paden etc. de voornoemde relatie gerealiseerd.

Door het binnenplein komt de noordoostelijke bebouwing langs het Boddeveld los te staan van de overige bebouwing in het plangebied. Van belang is verder voldoende afstand ten opzichte van de aangrenzende boerderij langs het Boddeveld en een draaiing van de nieuwbouw t.o.v. de boerderij. De nieuwbouw moet visueel los staan van de boerderij, onder meer door de genoemde afstand en een draaiing van de gevellijnen t.o.v. de boerderijgevels.

In het gebied worden géén bijgebouwen gesitueerd. De bijgebouwen worden inpandig in de hoofdbebouwing ondergebracht.

Massa en vorm

De gebouwen vormen een eenheid in materiaalgebruik en detaillering, maar zijn tegelijkertijd door hun situering individueel herkenbaar. Met name aan de Stationsstraat zullen de gebouwen als eenheden (3) zich manifesteren naar de straat. Langs de Stationsstraat is sprake van maximaal 2 bouwlagen met kap. De tweede bouwlaag wordt bij voorkeur geïntegreerd in de kap.

Vervolgens kan richting het Boddeveld sprake zijn van hogere bebouwing tot maximaal 3 bouwlagen met kap. Maximale goothoogte bedraagt 10 meter en de nok is maximaal 11,5 meter hoog.

Voorkeur gaat uit naar een terugliggende derde bouwlaag, waarbij de kap een forse overstek mag hebben.

Aan het Boddeveld is géén sprake van één bouwmassa, maar van twee gebouwen, die onderling zijn geschakeld.

De hogere bebouwing zal los komen te staan van de bebouwing langs de Stationsstraat. Alleen de begane grondvloer kan als verbindend element dienen.

Ter plaatse van het te realiseren binnenplein worden de entrees van de hogere bebouwing gerealiseerd.

De kap van de hogere bebouwing mogen forsere overstekken omvatten. Toegestane kapvormen zijn zadeldak, schilddak en mansardekappen.

Groen

Van wezenlijk belang is de groenstructuur in dit deelgebied, waarop de beoogde inrichting op wordt afgestemd.

Langs het Boddeveld zal de laanstructuur worden versterkt, door de aanplant van nieuwe laanbomen. Tussen de bomen kan haaks parkeren plaatsvinden, mits de laanstructuur fors wordt aangezet en de bomen goede groeimogelijkheid wordt geboden.

De bomenstructuur langs de Hanebijtersbroek wordt doorgezet richting het Boddeveld. Van belang hier is een duidelijke scheiding tussen de bestaande boerderij langs het Boddeveld en de beoogde ontwikkeling.

Het binnenterrein c.q. binnenhof heeft een groen inrichtingskarakter en trekt als het ware de groenstructuur en groene beleving van het Boddeveld naar binnen in het bouwplan.

Een deel van de eerste bouwlaag wordt ingericht met een attractieve daktuin, waarbij de groene uitstraling ook vanaf het Boddeveld goed waarneembaar en te beleven is.

Gevelopbouw

Langs de Stationsstraat mag sprake zijn van een horizontale gevelindeling, met dien verstande dat de drie gebouwen zich niet als één geheel mogen manifesteren.

Ook indien de bebouwing geschakeld wordt uitgevoerd, geldt een individuele beleving van de verschillende hoofdgebouwen.

In het achtergebied richting Boddeveld is sprake van een gesloten gevelbeeld.

Detailering

Uitgangspunt is een sobere en terughoudende detailering, met daarin beeldondersteunende accenten.

De groenstructuur en inrichting van zowel de buitenruimte als de daktuin is manifest aanwezig.

Er worden geen rolluiken toegepast.

Materiaal en kleurgebruik

De gevels worden uitgevoerd in baksteen in een bruinrode of bruinbeige kleurstelling.

Langs de Stationsstraat wordt voor de verschillende te onderscheiden hoofdgebouwen uitgegaan van minimaal twee verschillende kleurstellingen.

4.4 Vertaling ontwikkeling naar bestemmingsplan

De voorgestane ontwikkeling is vastgelegd in regels en de verbeelding. De verbeelding gaat uit van vier verschillende bouwvlakken. Langs de Stationsstraat is de goot- en bouwhoogte vastgelegd op respectievelijk 4 en 9 meter. In het middengebied is één bouwlaag toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 5 meter. In noordoostelijke richting is aan één zijde van het binnenhof een goot- en nokhoogte van 10 en 11,5 meter mogelijk gemaakt. Het binnenhof of binnenplein is onbebouwd. In dit gebied zijn ook geen bijgebouwen etc mogelijk gemaakt. Langs het Boddeveld is een bouwvlak gesitueerd met een maximale goot- en nokhoogte van 10 en 11 meter.

Gebruik van de gebouwen ten behoeve van dienstverlening is toegestaan ter plaatse van een aanduiding op de verbeelding.

In onderstaande figuur is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Uitsnede verbeelding, bestemmingsplan 'Uitbreiding zorgcentrum Dekelhem, Gieten'

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Uit de Europese en Nederlandse wet- en regelgeving vloeit een aantal randvoorwaarden voor de ruimtelijke ordening voort. In de volgende paragrafen worden deze zogeheten omgevingsaspecten, en de betekenis voor het bestemmingsplan beschreven. Achtereenvolgens komen water, ecologie, archeologie, en de relevante milieuaspecten aan bod.

5.1 Water

5.1.1 Normstelling en beleid

Rijksbeleid

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

Beleid waterschap

Waterschap Hunze en Aa's gaat in het beheerplan 2010-2015 uit van vier kernprincipes: duurzaamheid, natuurlijk evenwicht, omgeving centraal en transparantie. Deze kernprincipes richten zich niet alleen op het watersysteem maar ook op de omgeving en de organisatie van het waterschap. Voor het watersysteem resulteert dit in de volgende visie:

Het watersysteem is een zoveel mogelijk natuurlijk functionerend watersysteem dat klimaatbestendig, veerkrachtig en gezond is en ook in staat is om de belangen en functies die afhankelijk zijn van voldoende, ecologisch gezond en schoon water zo goed mogelijk van dienst te zijn. Er wordt gestreefd naar een grotere maatschappelijke bewustwording ten aanzien van het belang en de potenties van water. Het is essentieel dat de samenleving zich bewust is van de risico's, maar tevens van de kansen die de aanwezigheid van water met zich meebrengt en de rol die het waterschap daarbij speelt.

Gemeentelijk beleid

Het gemeenschappelijke waterbeleid van de gemeente Aa en Hunze en het waterschap Hunze en Aa's is vastgelegd in het Waterplan Aa en Hunze (2007). Het waterplan is een koepelplan voor afvalwater, oppervlaktewater en grondwater. In het waterplan is een visie op het waterbeheer tot 2015 opgenomen en een overzicht van gezamenlijke concrete verbetermaatregelen voor de periode tot en met 2012. Toepassing van duurzaam waterbeheer in het bebouwd gebied geldt als belangrijke oplossingsrichting om de visie te realiseren.

Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2010- t/m 2014 (GRP) is een gemeentelijk strategisch plan voor de gemeentelijke watertaken op het gebied

van afvalwater, hemelwater en grondwater. Beleid en maatregelen vanuit het waterplan zijn, voor zover relevant, opgenomen in dit GRP.

In de gemeentelijke afwegingen wordt rekening gehouden met de wettelijke voorkeursvolgorde voor het omgaan met afval- en hemelwater om het milieu te beschermen:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden zoveel mogelijk gescheiden gehouden;
- d. huishoudelijk afvalwater en vergelijkbaar afvalwater wordt ingezameld en naar een zuiveringsinstallatie getransporteerd;
- e. hemelwater wordt zoveel mogelijk hergebruikt of teruggebracht in de bodem of in het oppervlaktewater (zo nodig na retentie of zuivering bij de bron).

5.1.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Situatie in het plangebied

Voor het plangebied heeft Tauw bv een advies geschreven betreffende de riolering. Dit advies is in zijn geheel opgenomen in de bijlage en meldt het volgende Het afvalwater c.q. droogweerafvoer kan zonder problemen door het gemeentelijke rioolstelsel afgevoerd worden naar de rwzi. Ook de afvoer van regenwater zorgt in de geprojecteerde situatie niet voor een zwaardere belasting van het gemeentelijke rioolstelsel. Het regenwater kan niet afgevoerd worden naar oppervlaktewater, omdat dit zich niet in of in de nabije omgeving van het plangebied bevindt. Er hoeft geen compensatie van waterberging plaats te vinden omdat bij een hevige neerslaggebeurtenis in de geprojecteerde situatie niet meer water tot afstroming komt dan in de huidige situatie.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat in 15 van de 17 uitgevoerde boringen van 2 m –mv of dieper leem is aangetroffen. Daarom wordt geadviseerd op het perceel regenwater en de droogweerafvoer te scheiden en beide stromen aan de perceelsgrens gescheiden aan te bieden en aan te sluiten op het bestaande gemengde rioolstelsel. Als in de Stationsstraat een regenwaterriool wordt aangelegd kan de dak- en perceelverharding eenvoudig afgekoppeld worden. Vooralsnog moet het verhard oppervlak van de nieuwbouw aangesloten worden op het bestaande gemengde rioolstelsel. Omdat het verhard oppervlak niet toeneemt, neemt ook de hydraulische belasting van het bestaande gemengde rioolstelsel niet toe.

Ontwikkelingen

In de nieuwe situaties is 'waterneutraal bouwen' het uitgangspunt. Voor dit plangebied geldt dat moet worden getracht het hemelwater te scheiden van afvalwater en hergebruiken of terugbrengen in de bodem of in het oppervlaktewater. Als in de toekomst een regenwaterriool gelegd wordt in de Stationsstraat dan kunnen de appartementen eenvoudig afgekoppeld worden. Het vloerpeil van de nieuwbouw zal 30 cm boven straatpeil worden aangelegd.

5.2 Archeologie

5.2.1 Normstelling en beleid

Monumentenwet

Per 1 september 2007 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd ter uitvoering van het verdrag van Malta. Het verdrag vraagt om bescherming van het archeologisch bodemarchief tegen bodemverstoringen als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De Monumentenwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van nieuwe planologische regelingen – onder andere bestemmingsplannen - rekening te houden met de te verwachten en de aanwezige archeologische waarden. Behoud van die waarden is het uitgangspunt.

Provinciaal archeologiebeleid

De verwachte archeologische waarden in de provincie Drenthe zijn vastgelegd op een Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De reeds gewaardeerde gebieden met archeologische waarden zijn op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) aangeduid. Ten aanzien van deze archeologische waarden hanteert de provincie een onderzoeksplicht. De provincie Drenthe hanteert op grond van inhoudelijke overwegingen en expert judgement 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 meter een AMK-terrein aanwezig is. De vrijstelling geldt niet voor bekende vindplaatsen die op de AMK van Drenthe staan aangegeven. Voor historische kernen die op de AMK staan aangegeven als 'terreinen van hoge archeologische waarde' is een vrijstelling van 70 m² mogelijk. Een gemeente is vrij om genoemde vrijstellingen naar beneden bij te stellen (bijv. voor middeleeuwse stadskernen). Onderzoek is ook niet vereist als het gaat om herbouw met dezelfde maatvoering als het oorspronkelijke bouwwerk of wanneer werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd.

5.2.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het plangebied ligt in een terrein van hoge archeologische waarde (AMK nummer 14453). Het gaat hierbij om de kern van het middeleeuwse esdorp Gieten zoals dat is aangegeven op de militair-topografische kaarten uit 1853 – 1855.

Vanwege het AMK terrein is voor het plangebied een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. In het plangebied was al in het begin van de negentiende eeuw bebouwing aanwezig, die in de loop van de recente tijd vrij sterk verdicht is. Onder de huidige bebouwing bevindt zich een



Uitsnede AMK

tankstation, waarvoor voorraadtanks zijn ingegraven. Ook zijn voor de diverse gebouwen in het plangebied sleuven voor kabels en leidingen ingegraven. Dit betekent dat de bodem in het plangebied is verstoord.

Uit het veldonderzoek is naar voren gekomen dat de grond in het plangebied zodanig verstoord is dat verder archeologisch onderzoek niet nodig wordt geacht. Het hele onderzoek is terug te vinden in de bijlage.

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

5.3 Ecologie

5.3.1 Normstelling en beleid

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. In deze wet wordt uitgegaan van twee typen gebieden:

- de Natuurbeschermingswetgebieden;
- de Natura 2000-gebieden (de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden).

De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. De al eerder aangewezen Vogelrichtlijngebieden zijn daarbij opnieuw aangewezen. De aanwijzing van Natura 2000-gebieden is in 2008 afgerond. Wanneer door ontwikkelingen in of in de nabijheid van beschermde gebieden schade kan optreden is nader onderzoek noodzakelijk.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* is het verboden om vaste broed-, rust en groeigebieden van bepaalde dieren en planten te vernielen of te verstoren. In sommige gevallen is onder voorwaarden ontheffing van dit verbod mogelijk. Voor wat betreft het bestemmingsplan zal bij nieuwe ontwikkelingen moeten worden nagegaan of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

5.3.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Ook is het plangebied niet gelegen in of nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Door Tauw bv is voor ecologie een Natuurtoets uitgevoerd voor het plangebied. Deze rapportage is opgenomen in de bijlage. Uit de Natuurtoets komt naar voren dat van het plan geen negatieve effecten worden verwacht op de meest nabij gelegen EHS.

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect gebiedsbescherming geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Soortenbescherming

Door Tauw bv is een Natuurtoets uitgevoerd voor het plangebied. De rapportage is opgenomen in de bijlage. Uit de Natuurtoets blijkt het volgende.

Vleermuizen

Ten zuiden en zuidoosten van de planlocatie bevinden zich een boomgaard, houtwallen en een weiland die geschikt zijn als foerageergebied voor vleermuizen. De groenstrook binnen de planlocatie is in de huidige situatie mogelijk in gebruik als foerageergebied. Bij het verdwijnen van de groenstrook zijn de boomgaard, houtwallen en het weiland goede alternatieve foerageergebieden en worden effecten niet verwacht. In de nieuwe situatie kan bij de inrichting ook nog rekening worden gehouden met vleermuizen. Een voorbeeld van een voor vleermuizen geschikte inrichting van de tuin is het planten van inheemse sterk geurende struiken en planten, zoals kamperfoelie, teunisbloem en marjolein. Hier komen veel insecten op af die vleermuizen aantrekken.

In de huidige situatie zijn de bomen en coniferen in de groenstrook mogelijk in gebruik als vliegroute tussen verblijfplaatsen in de omgeving en foerageergebied. Doordat er in de omgeving alternatieve vliegroutes aanwezig zijn worden geen effecten verwacht. In de nieuwe situatie kan bij de inrichting van de planlocatie, net als ten behoeve van foerageermogelijkheden, ook rekening worden gehouden met vliegroutes van vleermuizen. Dit kan door de aanplant van een structuur van bomen en hoge struiken. Daarnaast dient verstoring van vleermuizen door gebruik van kunstlicht voorkomen te worden. De toe te passen verlichting dient vooral naar de grond gericht te zijn. Hierdoor blijven alle groenstructuren onverlicht.

Vogels

Alle broedende vogels, hun broedplaatsen en de functionele omgeving van de broedplaatsen zijn beschermd tijdens de broedperiode. Op de planlocatie zijn geen vaste verblijfplaatsen van jaarrond beschermde vogels aangetroffen. De aangetroffen nestlocatie van Spreeuw en de potentiële aanwezigheid van verblijfplaatsen van Koolmees en Zwarte mees worden verwijderd bij de ruimtelijke ingreep. Verblijfplaatsen van deze soorten vallen onder categorie 5 en zijn derhalve alleen beschermd in de broedperiode, tenzij zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden jaarronde bescherming vereisen. Doordat in de directe omgeving van het plangebied voldoende groene structuren aanwezig zijn (laanbeplanting, struwelen en gebouwen) zijn er voldoende uitwijkmogelijkheden voor de Koolmees en Zwarte mees. In de directe omgeving van de planlocatie zijn tevens genoeg gebouwen waar spreeuwen nesten kunnen maken. Door de aanwezigheid van alternatieve nestlocaties zijn er geen zwaarwegende feiten om de aangetroffen verblijfplaatsen van Koolmees, Zwarte mees en Spreeuw jaarrond te beschermen. Bij de nieuwbouw kan overwogen worden nestkasten of vogelvides op te hangen.

Bij ruimtelijke ingrepen en plannen dient onderbouwd te worden of het voornemen 'redelijkerwijs uitvoerbaar' is. Een inschatting van eventuele belemmeringen op het gebied van natuurbescherming is hier onderdeel van. Reeds tijdens de planvorming dient daarom inzichtelijk te worden gemaakt of er mogelijk sprake is van effecten waarvoor een mitigatie- en/of

ontheffingsplicht geldt en of voldoende ecologisch mitigerende *en/of* compenserende maatregelen getroffen kunnen worden.

Toetsing van de beoogde ingreep aan door de Flora- en faunawet beschermde natuurwaarden laat zien dat er geen soorten of soortgroepen zijn waarvoor een negatief effect verwacht wordt. Nader (veld)onderzoek naar de aanwezigheid en gebruik van de planlocatie door beschermde soorten is daarom niet nodig. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is evenmin nodig. Vanuit de Flora- en faunawet gelden daarom met uitzondering van de zorgplicht, geen beperkingen voor de beoogde ontwikkeling. De uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling is daarom reëel.

5.4 Milieuzonering

5.4.1 Normstelling en beleid

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

5.4.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Invloed omgeving op plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Gieten. Dit is een gebied met een sterke mate van functiemenging: wonen, horeca, kantoren en detailhandel komen naast elkaar voor. Voor de bedrijfsmilieuzonering is door Tauw bv een onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in zijn geheel te vinden in de bijlage (nr. 4). Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Binnen een straal van 300 meter rondom het plangebied liggen meerdere bedrijven en instellingen. Op basis van de SBI-codes zijn de milieuhindercontouren van stof, geur, geluid en gevaar uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering bestudeerd. Voor vier instellingen is de afstand tot de woningen in het plangebied kleiner dan de vastgestelde richtafstand. Op basis van de bedrijfsmatige activiteiten en de ligging ten opzichte van de nieuwe zorgwoningen is per instelling de mogelijke milieuhinder ingeschat en beoordeeld. Onderstaand is de uitkomst hiervan samengevat:

- Verzorgingshuis Dekelhem: geen knelpunt
- Jimm's restaurant en zalen: geen knelpunt
- Primera Klingenberg: geen knelpunt
- Boerderijcafé Veninga: mogelijk knelpunt, nader onderzoek noodzakelijk

Voor het aangrenzende Boerderijcafé Veninga, gevestigd aan het Boddeveld 2, is vastgesteld dat niet is uit te sluiten dat de nieuwe zorgwoningen de inrichting zal beperken in haar bedrijfsmatige activiteiten. Geadviseerd wordt een gedetailleerd akoestisch onderzoek uit te laten voeren waarin de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe zorgwoningen als gevolg van de inrichting wordt bepaald en getoetst aan de vigerende milieuvoorschriften. Op basis hiervan kan mogelijk worden uitgesloten dat de inrichting een belemmering is voor de realisatie van de geplande zorgwoningen. Er kan echter ook geconcludeerd worden dat geluidreducerende maatregelen aan de inrichting en/of de nieuwe zorgwoningen noodzakelijk zijn om de nieuwbouw van de zorgwoningen te kunnen realiseren. Het gehele onderzoek bevindt zich in de bijlage.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat:

- de berekende langtijdgemiddelde geluidniveaus op de nieuwe zorgappartementen voor de representatieve bedrijfssituatie niet voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Dit wordt veroorzaakt door de toeslag van 10 dB(A) in verband met de hoorbaarheid van de muziek. De maatgevende geluidbron is de toegangsdeur in de westgevel van het café;
- de grenswaarden voor het maximale geluidniveau bij de nieuwe zorgappartementen zal in de avond- en nachtperiode worden overschreden. De overschrijding zal worden veroorzaakt door de piekgeluiden van de personenauto's op de parkeerplaats zoals het slaan van autoportieren en het starten, aanrijden, manoeuvreren en weggrijpen van de voertuigen. Bij het bepalen van het maximaal geluidsniveau mag echter het geluid als gevolg van het komen en gaan van bezoekers bij inrichtingen waar uitsluitend of in hoofdzaak horeca-, sport- en recreatieactiviteiten plaatsvinden, buiten beschouwing blijven volgens het Activiteitenbesluit. Bij een minimale gevelwering van 23 dB bij de nieuwe zorgappartementen is het niet de verwachting dat de piekgeluiden van de personenauto's en stemgeluid van de bezoekers zullen leiden tot geluidhinder. Bij het ontwerp wordt geadviseerd om hier rekening mee te houden. Bij de huidige bouwwijze is het niet de verwachting dat dit zal leiden tot ingrijpende voorzieningen in de gevelopbouw;
- bij de nieuwe zorgappartementen voldaan zal worden aan de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het inrichtingsgebonden verkeer.

Het uitgangspunt is om de bedrijfsvoering van Café Veninga te respecteren en zodanig geluidreducerende voorzieningen te treffen dat er geen geluidhinder bij de nieuwe zorgappartementen zal optreden. Akoestisch betekent dit dat de hoorbaarheid van muziek voorkomen moet worden.

In bijgaande tabel (volgende bladzijde) zijn de onderzochte geluidreducerende voorzieningen samengevat. Het toepassen van andere voorzieningen met een betere of gelijkbare geluidisolatie is ook mogelijk.

De onderzochte voorzieningen zorgen ervoor dat het muziekgeluid naar verwachting niet duidelijk hoorbaar zal zijn bij de nieuwe zorgvoorzieningen. Uit de berekeningen blijkt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus na het uitvoeren van de geluidreducerende voorzieningen voldoen aan de

Geveldeel	Oppervlakte [m2]	Huidige opbouw	Opbouw na voorzieningen
Aanbrengen bufferruimte westgevel met sluisdeuren	n.v.t.	n.v.t.	Gevel: bijvoorbeeld ½ steens muur (240 kg/m ²) Dak: bijvoorbeeld als dak huidige opbouw maar met mineraalwol van ca. 12 kg/m ³ en massa dakelement: 12-18 kg/m ²
Deur westgevel	2,8	Glas 4 mm	Dubbelglas luchtgevuld 4-6-6
Deur bufferruimte	2,0	--	Dubbelglas luchtgevuld 4-6-6
6x Raam westgevel	6x1,4	Glas 4 mm	Dubbelglas gelamineerd 6-16-5/2/5
Dak westgevel	18,6	Ongeïsoleerde pannendak met gipskartonplaat aan binnenzijde	Als huidige opbouw maar met mineraalwol van ca. 12 kg/m ³ en massa dakelement: 12-18 kg/m ²
2x Nooddeur zuidgevel	2x1,2	Glas 4 mm	Dubbelglas luchtgevuld 4-6-6

Geluidsreducerende voorzieningen

grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en dat geluidhinder naar verwachting niet zal optreden bij de nieuwe zorgwoningen.

De ontwikkelaar van de zorgwoningen heeft de eigenaar van boerderijcafé Veninga aangeboden de geluidsreducerende voorzieningen aan het pand uit te voeren en te bekostigen. De ontwikkelende partij zal na realisatie door middel van nader akoestisch onderzoek moeten aantonen dat de maatregelen effectief genoeg zijn geweest.

Invloed plangebied op omgeving

Binnen het plangebied wordt een dienstverlenende ruimte gerealiseerd, waarin bijvoorbeeld kantoren, een praktijk voor fysiotherapie of een uitleencentrum voor hulpmiddelen (krukken, rolstoelen e.d.) kunnen worden gehuisvest.

Dienstverlenende ruimten als huisartsenposten, apotheken en praktijken van fysiotherapeuten vallen onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften verbonden ten aanzien van geluid. Door Tauw bv is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting die de dienstverlenende ruimte veroorzaakt. Het hele onderzoek bevindt zich in de bijlage (nr.6).

De volgende conclusies kunnen worden getrokken uit de resultaten van het onderzoek.:

- De optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus als gevolg van directe hinder voldoen aan de van toepassing zijnde voorschriften uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit);
- De optredende equivalente geluidniveaus als gevolg van indirecte hinder voldoen ruimschoots aan de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) zoals beschreven in de circulaire 'Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting'; beoordeling in het kader van de

vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer' van 29 februari 1996;

- De optredende maximale geluidniveaus als gevolg van het inrichtingsgebonden verkeer bedragen 62 - 65 dB(A) op de gevels bestaande woning aan de Stationsstraat en de nieuwe zorgwoningen binnen het plan. Het betreft alleen de dagperiode. Er worden geen grenswaarden gesteld aan maximale geluidniveaus als gevolg van inrichtingsgebonden verkeer.

Samenvattend betekent dit dat de optredende geluidniveaus als gevolg van de dienstverlenende ruimte geen belemmering zullen vormen voor de realisatie van het plan.

5.5 Geluid

5.5.1 Normstelling en beleid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezonde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen het aspect wegverkeer van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen gezonde bedrijventerreinen of spoorwegen.

Geluidzones wegverkeerslawaa

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

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties van 48 dB op de gevel van een woning. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron (63 dB voor nieuwbouw in binnenstedelijke situatie). Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Goede ruimtelijke ordening

Ondanks dat wegen binnen een 30 km/uur-gebied geen zone Wgh hebben, dient uit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening', de geluidssituatie wel in beeld te worden gebracht. Bovendien is ook in het gemeentelijk

geluidbeleid aangegeven dat de geluidsbelasting van 30-km wegen in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de beoordeling meegenomen moeten worden.

5.5.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De planlocatie ligt niet in een geluidszone van een gezoneerde weg op basis van de Wgh, aangezien alle omliggende wegen deel uit maken van een 30 km/uur-gebied. Immers, naar aanleiding van het besluit van het college van 26 april 2011 is ook het deel van het Boddeveld tussen de Wemenweg en de Stationsstraat Gieten aan de reeds bestaande 30 km/uur-zones toegevoegd, een en ander als uitwerking van het vastgestelde Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP). Een toetsing aan de Wgh is daarom formeel gezien niet nodig.

Zoals reeds aangegeven moet echter in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' toch rekening gehouden worden met het geluid van de omliggende wegen.

Hierop heeft bureau Tauw bv akoestisch onderzoek verricht naar de optredende geluidsbelastingen als gevolg van de Stationsstraat en Boddeveld op de gevels van de te bouwen zorgwoningen. De rapportage met de berekeningsresultaten is als bijlage (nr. 5) bij de plantoelichting opgenomen. Daarbij wordt opgemerkt dat in de rapportage in eerste instantie ook de geluidsbelasting van het Boddeveld als zijnde een weg met een snelheidsregime van 50 km/uur is berekend. Zoals genoemd is dit deel recent aangewezen als een 30 km/uur-gebied. In het genoemde rapport is hierop al geanticipeerd door voor het Boddeveld ook een berekening op basis van een snelheidsregime van 30 km/uur uit te voeren.

Op basis van het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting als gevolg van de Stationsstraat op de voorgevel (tweede verdiepingvloer) van de zorgwoningen 70 dB bedraagt. Voor het Boddeveld (uitgaande van 30 km/uur) bedraagt de geluidsbelasting op de gevel maximaal 59 dB. De voorkeursgrenswaarde, zoals die van kracht zou zijn voor gezoneerde wegen, wordt dus overschreden.

Eén van de voorwaarden bij het vaststellen van hogere waarden uit het gemeentelijk geluidbeleid, zoals die van kracht zou zijn voor gezoneerde wegen, is dat als borging voor de ruimtelijke kwaliteit het betreffende object tenminste één zijde dient te hebben waarbij de voorkeursgrenswaarde (48 dB) niet wordt overschreden.

In dit kader is in het geluidsonderzoek ook aangegeven of hieraan wordt voldaan. De woningen aan de Stationsstraat hebben aan de oostzijde een geluidsluwe gevel met een gevelbelasting van circa 43 dB als gevolg van de Stationsstraat.

Maatregelen

Omdat de voorkeurswaarde wordt overschreden, is bezien of het nemen van maatregelen ten behoeve van het reduceren van de geluidsbelasting mogelijk zijn. Hierbij wordt conform de systematiek van de Wgh onderscheid gemaakt in bronmaatregelen (bijv. het afwaarderen van de snelheid en de aanleg van geluidsreducerend wegdek) of maatregelen in het overdrachtsgebied (bijv.

geluidsschermen). Als deze niet mogelijk blijken, moet maatregelen bij de ontvanger getroffen worden.

Bronmaatregelen

Zoals reeds aangegeven heeft een verlaging van de rijsnelheid van 50 km/uur naar 30 km/uur op het Boddeveld al plaatsgevonden, met een afname van circa 3 dB tot gevolg.

Het aanleggen van een meer geluidsreducerende wegdekverharding heeft weliswaar een positief effect op de geluidsbelasting. Echter, het aanleggen en onderhouden van een nieuw wegdek over zo'n korte afstand wordt niet realistisch geacht. Bovendien is destijds bij de herinrichting van de Stationsstraat en het Boddeveld bewust gekozen voor klinkerverharding, passend bij de uitstraling van het dorp. Het toepassen van andere wegdekverharding dan klinkers wordt derhalve niet wenselijk geacht.

Overdrachtsmaatregelen

Het realiseren van een geluidsscherm is op de onderhavige locatie niet gewenst vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt. Een scherm zou namelijk het zicht vanaf de weg op de bebouwing belemmeren en met een hoogte van 6 meter (geconcludeerd op basis van het onderzoek) past het niet binnen het beeld van de kern Gieten. Het geluidsscherm zou ook onveilige verkeerssituaties creëren bij de aansluitingen op het Boddeveld. Bovendien is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst om het bouwvlak aan de Stationsstraat naar achteren te verplaatsen, omdat er dan niet goed meer wordt aangesloten op de bestaande rooilijnen van belendende bebouwing.

Maatregelen bij de ontvanger

Bij de ontvanger moeten maatregelen worden getroffen om een voldoende laag geluidsniveau in de woning te realiseren. Hiervoor is het soms noodzakelijk om aanvullende maatregelen te treffen zodat er sprake is van een geluidsluwe gevel.

In dit kader wordt opgemerkt dat iedere woning beschikt over een geluidsluwe gevel en iedere woning heeft tenminste één verblijfsruimte en buitenruimte aan de zijde van de geluidsluwe gevel. Voorts zullen de balkons aan de voorzijde voorzien worden van geluidsabsorberende plafonds.

Daarbij zijn in het Bouwbesluit prestatie-eisen ten aanzien van de minimale geluidswering van de buitengevel van woningen en andere gebouwen beschreven. Bij het vaststellen van de minimale geluidswering dient de maximaal toelaatbare binnenwaarde gebaseerd op de Wgh als uitgangspunt te worden gehanteerd. De eis voor de binnenwaarde bedraagt 33 dB voor een verblijfsgebied. De minimale prestatie-eis voor de karakteristieke gevelwering bedraagt 20 dB. Dit houdt in dat bij een geluidbelasting groter dan 53 dB rekening dient te worden gehouden met aanvullende gevelweringsmaatregelen zodat kan worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat alle zorgwoningen een of meerdere gevels hebben met een geluidbelasting groter dan 53 dB. Doormiddel van een gevelweringsonderzoek dient te worden bepaald of aanvullende

gevelweringsmaatregelen noodzakelijk zijn. In het vervolg van het bestemmingsplanproces zal hier nader op in worden gegaan.

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen (de voormalige bouwvergunning) zal de definitieve geluidwering van de betreffende gevels van de twee woonblokken worden getoetst aan het vereiste binnenniveau van 33 dB, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Normstelling en beleid

Titel 5.2. van de *Wet milieubeheer* bevat normen op het gebied van de luchtkwaliteit. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. De wet is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Om de bovenstaande doelen te behalen voorziet de *Wet milieubeheer* in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In het Besluit en de Regeling Niet in betekende mate is exact vastgelegd welke typen projecten “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het gaat onder andere om woningbouwlocaties met minder dan 1.500 nieuwe woningen.

5.6.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Aangezien het voorliggend plan geen ontwikkelingen mogelijk maakt die ‘in betekende mate’ bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen, is het plan vrijgesteld van toetsing aan de luchtkwaliteitseisen uit de *Wet milieubeheer*. Uit het *Provinciaal Actieplan Luchtkwaliteit Drenthe* (2009) van de Provincie Drenthe blijkt overigens dat de luchtkwaliteit in de huidige situatie ruimschoots voldoet aan de grenswaarden. Zodoende is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Normstelling en beleid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi) en het Vuurwerkbesluit gelden sinds 2004 wettelijke normen voor externe veiligheid met betrekking tot gevaarlijke

stoffen binnen inrichtingen. Op het vervoer van gevaarlijke stoffen is de *Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* van toepassing en ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt per 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb vervangt de *Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen* en de *Circulaire Brandbare Vloeistoffen uit de K1-, K2- en K3-categorie*.

Ten aanzien van externe veiligheidsrisico's geldt een grenswaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde ten aanzien van het groepsrisico (GR).

5.7.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het plangebied komt een LPG-tankstation voor. Deze zal verplaatst worden zodat er geen inrichtingen voorkomen die vallen onder het Bevi en/of waarvan het groepsrisico ten opzichte van het plangebied nader moet worden bekeken. Daarnaast worden in of nabij het plangebied geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het water, het spoor of door leidingen. Zodoende staat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.8 Duurzaamheid

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het dorp zal zoveel mogelijk aansluiting worden gezocht bij het standaardpakket van eisen van het Ministerie van VROM, 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 bouwen 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;
- *Verkeer*. De binnen het bestemmingsplan vallende woonstraten worden/zijn ingericht als verblijfsgebied. Dit houdt in dat hier een 30 km/uur-regime geldt;
- *Energie*. In de bouwplannen zal zoveel mogelijk gestreefd worden 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;
- *Infrastructuur*. Uit een oogpunt van eindigheid van natuurlijke grondstoffen, zal in de profilering van wegen en paden worden gezocht naar beperking van de verhardingsoppervlakken, op plaatsen die zich hiervoor lenen.

Duurzaam bouwen is erop gericht dat bij het bouwen, gebruik, sloop of verbouwing zo weinig mogelijk milieuproblemen ontstaan, zowel hier als elders, 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.

5.9 Bodem

5.9.1 Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. In geval van verontreinigingen is de *Wet bodembescherming* van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval. Bij bodemverontreinigingen groter dan 25 m³ en grondwaterverontreinigingen groter dan 100 m³ is er sprake van een urgent saneringsgeval. Bij verontreinigingen kleiner dan deze omvang kan het bevoegd gezag zelf een afweging maken. Daarbij dient zij uiteraard de gevoeligheid van het toekomstig functiegebruik te betrekken.

5.9.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Om de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater binnen het plangebied vast te stellen, is door Tauw bv een 'Verkennd bodemonderzoek Stationsstraat 5, 7 en 9 te Gieten (28 januari 2010) opgesteld. De belangrijkste resultaten worden hieronder weergegeven. De volledige rapportage van het onderzoek is als bijlage (nr. 8) bij de plantoelichting gevoegd.

Vooronderzoek

Uit het vooronderzoek is gebleken dat op de locatie diverse verdachte deellocaties aanwezig zijn. De verdenkingen hebben betrekking op de Stationsstraat 5 (benzineservicestation / garage met toebehoren). Tevens is gebleken dat niet overal boorwerkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken en evaluatierapporten blijkt dat er mogelijk, ter plaatse van de pompeilanden, het tankenpark en de vulpunten restverontreinigingen zijn achtergebleven.

Zintuiglijke waarnemingen

Verspreid over de locatie zijn tot een diepte van circa 1,5 m -mv puin- en kooldeeltjes voorkomen. Ter plaatse van boring 1, 5 en 40 (ondergrondse tanks en vul- en ontluchtingspunten) zijn waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een verontreiniging met minerale olie welke waarschijnlijk diesel betreft.

Grond

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond ter plaatse van boring 25 (0,3-0,7 m –mv; kooldeeltjes, onverdacht terreindeel Stationsstraat 5) een matig verhoogd gehalte aan mineraal is aangetroffen (overschrijding tussenwaarde). In de grond ter plaatse van boring 55 (0,2-0,45 m –mv; puin- / kooldeeltjes overdacht terreindeel Stationsstraat 9) is een matig verhoogd gehalte PAK

aangetroffen. De overige stoffen zijn maximaal licht verhoogd gemeten (maximaal overschrijding achtergrondwaarde).

Grondwater

In het grondwater afkomstig uit de peilbuizen zijn maximaal licht verhoogde concentraties (maximaal overschrijding streefwaarde) aan geanalyseerde parameters aangetroffen.

Zodra in grond toetsingswaarden worden overschreden is vrijkomende grond niet meer onbeperkt voor hergebruik geschikt. Naar aanleiding van de toetsresultaten dient er nader onderzoek plaats te vinden.

Aanvullend bodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten en conclusies van het verkennend bodemonderzoek is een 'Aanvullend bodemonderzoek Stationsstraat 5-9 te Gieten' (Tauw bv, 2 augustus 2011) opgesteld. Ook deze rapportage is volledigheidshalve als bijlage (nr. 9) bij de plantoelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat op het perceel aan de Stationsstraat 9 ter plaatse van boring 153 een sterk verhoogd gehalte aan PAK10 gemeten is. Aan de hand van de afperkende boringen wordt er vanuit gegaan dat de verontreiniging zich niet onder de bebouwing bevindt. De totale hoeveelheid sterk verontreinigde grond bedraagt circa 6 m³ en bevindt zich op een diepte van circa 0,1 – 0,6 m-mv.

Omdat het vastgestelde volume van 6 m³ sterk verontreinigde grond minder is dan 25 m³ (met gemiddelde gehalten boven de interventiewaarden), kan worden gesteld dat het géén geval van ernstige bodemverontreiniging betreft. De verontreinigde grond dient wel onder milieukundige begeleiding ontgraven te worden en separaat afgevoerd te worden.

Op de locatie is tevens een matig verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten (overschrijding tussenwaarde). Op basis van de afperkende boringen kan worden geconcludeerd dat deze beperkt van omvang is. De grond ter plaatse van de boringen 102, 116 (achterterrein Stationsstraat 5) en 150 (Stationsstraat 9) dient separaat afgevoerd te worden (niet toepasbare grond). Geadviseerd wordt dit onder milieukundige begeleiding uit te voeren, gelijktijdig met de ontgraving van de PAK10 verontreinigingen.

Hiervoor dient een plan van aanpak opgesteld te worden dat ter goedkeuring aan het bevoegd gezag voorgelegd dient te worden.

Voorts wordt geadviseerd om de verontreinigingen te ontgraven voor aanvang van de sloopwerkzaamheden op het terrein.

Zodra in de grond toetsingswaarden worden overschreden is eventueel vrijkomende grond niet meer onbeperkt voor hergebruik geschikt. Bij afvoer van grond van de locatie kan het daarom noodzakelijk zijn een partijkeuring volgens de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren.

Op grond van het bovenstaande is de bodem in het plangebied uitsluitend geschikt voor het beoogde doel als de verontreinigde grond wordt afgevoerd. Hiertoe zal een plan van aanpak opgesteld worden.

6. Juridische aspecten

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie “Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008” (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)” van het Ministerie van VROM en “Op de digitale leest”, standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006, en is op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het voorliggende bestemmingsplan “Uitbreiding zorgcentrum Dekelhem, Gieten k” is conform de landelijke RO-standaarden opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Analoge verbeelding

Voor de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en gegevens aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot. De kaart is opgesteld conform het SVBP 2008.

In de legenda op de plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

Het bestemmingsplan “Uitbreiding zorgcentrum Dekelhem, Gieten” is een ontwikkelingsgericht plan. Om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken en tegelijkertijd voldoende rechtszekerheid te bieden aan omwonenden, is er wel gekozen voor een redelijk gedetailleerd bestemmingsplan, met onder meer bouwvlakken waarin de hoofdmassa is toegestaan.

6.3 Planregels

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) gebruikt. De planregels zijn ingericht volgens het SVBP2008 en voldoen aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat de voorgeschreven elementen volgens de standaardopbouw niet verplicht zijn en alleen worden gebruikt indien nodig / wenselijk.

6.4 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

In de standaardregels zijn de begripsomschrijvingen en de wijze van meten opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door SVBP 2008.

Voor het begrip peil is de bouwkundige definitie daarvoor opgenomen: het peil voor bouwwerken is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Stedenbouwkundig is de hoogte van het gebouw vooral van belang in relatie tot de omgeving. Dat betekent dat dient te worden bepaald waar het peil is gesitueerd, of in andere woorden, van welk punt moet worden gemeten.

Daarom is in artikel 2 opgenomen hoe er vanaf peil moet worden gemeten:

- a. ***het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst***: mag niet meer dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang worden gesitueerd.
- b. ***het peil in andere gevallen***: mag niet meer dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, worden gesitueerd.

Artikel 3 Maatschappelijk-Zorginstelling

Het gehele zorgcentrum inclusief uitbreiding, is op de verbeelding binnen de bestemming 'Maatschappelijk-Zorginstelling' opgenomen en specifiek bestemd voor 27 zorgwoningen. Ook bijbehorende voorzieningen als groenvoorzieningen, tuinen, erven behoren hier toe.

Onder zorgwoningen worden hier woningen verstaan die niet via de reguliere woningmarkt beschikbaar komen, maar waarvoor de bewoners een zorgindicatie hebben. In de begrippen is zorgwoning daartoe omschreven als: 'een woning die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan de bewoner(s) vanwege hun beperkte zelfredzaamheid bij

aanvang van de bewoning zijn geïndiceerd voor ouderenzorg die beschikbaar is in de directe nabijheid van die woning.'

Daarnaast zijn de gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - zorg' bestemd voor (medische) dienstverlening, kantoorruimte, een uitleenpunt voor medische hulpmiddelen en een zorgsteunpunt.

De omvang van de dienstverlenende ruimte is niet specifiek vastgelegd. Het is de bedoeling dat deze functie op de begane grond van het gebouw aan de Stationsstraat wordt ingericht. Op de verdiepingen en in het tweede vrijstaande gebouw komen de zorgwoningen.

Verder zijn op de verbeelding de bouwvlakken aangegeven waarbinnen de gebouwen moeten worden opgericht. Daarbuiten zijn geen gebouwen toegestaan, maar enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals hekwerken en verlichting, en ondergrondse afvalverzamelcontainers.

De maximale goot- en bouwhoogte van de gebouwen is op de verbeelding aangeduid. De afwisselende bouwhoogtes van de gebouwen zijn met maatvoeringsvlakken op de verbeelding aangegeven. De aangeduide bouwhoogte geldt alleen binnen het bijbehorende maatvoeringsvlak.

Ook is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling' - onder voorwaarden - te wijzigen in een woonbestemming. Met andere woorden, de zorgwoningen worden in dat geval als reguliere woningen aangemerkt.

Artikel 4 Verkeer-Verblijf

In aansluiting op andere bestemmingsplannen binnen de gemeente is voor wegen die een ontsluitingsfunctie voor intern verkeer vervullen, de bestemming 'Verkeer-Verblijf' opgenomen. Ook voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn in de bestemming begrepen. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 7 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is

getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 8 Slotregel

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

7. Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling wordt gerealiseerd door particulier initiatief. De zorgwoningen zullen door Icare voor langere tijd (20 jaar) worden gehuurd van de vastgoedeigenaar. De huidige eigenaar van zorgcentrum Dekelhem (Woonzorg Nederland) is ook de beoogde eigenaar van het nieuwe vastgoed.

De beoogde ontwikkeling brengt voor de gemeente kosten met zich mee. Onder meer de realisatie van de 6 parkeerplaatsen aan het Boddeveld, verkeerskundige c.q. inrichtingsmaatregelen, de rioolaansluiting en mogelijke rioleringsvoorzieningen etc.

In het kader van deze ontwikkeling zal met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten en mogelijk als alternatief zal een exploitatieplan worden opgesteld. Daarmee zal gemeente de voornoemde kosten verhalen op initiatiefnemer.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf ..gedurende.. weken ter inzage gelegen voor inspraak. Naar aanleiding hiervan hebben (..) insprekers een inspraakreactie ingediend. In de aparte nota 'Inspraak- en artikel 3.1.1-Bro reacties' zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Voor de samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties wordt dan ook verwezen naar deze nota.

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan ... In totaal hebben ... overlegpartners gereageerd. In de aparte nota 'Inspraak- en artikel 3.1.1-Bro reacties' zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Voor de samenvatting en beantwoording van de vooroverlegreacties wordt dan ook verwezen naar deze nota.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra de zienswijzen bekend zijn, dan zal op deze plaats een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.