

# **TOELICHTING**

## **WIJZIGINGSPLAN**

### **Ambachtsstraat 2 Gieten**

### **GEMEENTE AA EN HUNZE**

Opdrachtnummer : 60.17  
IDnr. : NL.IMRO.1680.GIEAMBACHTSSTR2-VW01  
Datum : oktober 2016  
Versie : v3  
Auteurs : mRO b.v.  
Vastgesteld d.d. : 8 november 2016



## INHOUD van de TOELICHTING

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	HET PLANGEBIED .....	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN .....	6
1.4	LEESWIJZER .....	7
<b>2.</b>	<b>BELEIDSKADER</b> .....	<b>9</b>
2.1	RIJKSBELEID .....	9
2.2	PROVINCIAAL BELEID .....	11
2.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	16
<b>3.</b>	<b>BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE</b> .....	<b>19</b>
3.1	DE LOCATIE IN DE OMGEVING .....	19
3.2	BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED .....	21
3.3	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	22
3.4	VERTALING ONTWIKKELING NAAR WIJZIGINGSPLAN .....	25
<b>4</b>	<b>TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID</b> .....	<b>27</b>
4.1	INHOUD WIJZIGINGSVOORWAARDEN.....	27
4.2	TOETS PLAN AAN WIJZIGINGSVOORWAARDEN.....	28
4.3	CONCLUSIE .....	29
<b>5.</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b> .....	<b>31</b>
5.1	WATER .....	31
5.2	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE .....	34
5.3	ECOLOGIE.....	37
5.4	MILIEUZONERING .....	39
5.5	GELUID.....	40
5.6	LUCHTKWALITEIT.....	41
5.7	EXTERNE VEILIGHEID .....	42
5.8	BODEM .....	44
5.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....	46
<b>6.</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN</b> .....	<b>49</b>
6.1	ALGEMEEN .....	49
6.2	VERBEELDING .....	49
6.3	REGELS .....	50
<b>7.</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>51</b>
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....	51
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....	51

### ***Bijlagen***

1. Waterschap Hunze en Aa's, 'Standaard waterparagraaf – Korte procedure', 27-6-2016
2. MUG Ingenieursbureau, 'Archeologisch bureau- en booronderzoek Ambachtsstraat 2-2c te Gieten, gemeente Aa en Hunze (DR)', 28 september 2015;
3. Buro Bakker, 'Quickscan FF-wet voor sloop aan Ambachtsstraat 2 te Gieten', 14 september 2015;
4. Buro Bakker, 'Controle FF-wet vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen Ambachtsstraat 2, Gieten', 26 mei 2016;
5. Noordelijk Akoestisch Adviesburo, 'Geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de te bouwen woning Ambachtsstraat 2A/2B/2C in Gieten', 6 november 2015;
6. MUG Ingenieursbureau, 'Verkennd bodemonderzoek Ambachtsstraat 2-2C te Gieten', 19 februari 2016

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

In december 2010 is het Chinees restaurant Palace dat op het perceel Ambachtsstraat 2 in Gieten gevestigd was door brand verwoest. Slechts een deel van de bebouwing is na de brand bewaard gebleven, waarvan thans alleen de voormalige bedrijfswoning nog aanwezig is. De eveneens bewaard gebleven bedrijfsloods is onlangs gesloopt, omdat deze in een dusdanig slechte bouwkundige staat verkeerde dat de fysieke veiligheid nabij de voorgevel niet meer te garanderen was.

De eigenaren van het Chinees restaurant hebben het restaurant inmiddels verplaatst naar het voormalige koffiestationshuis in de Stationsstraat in Gieten. Aan het perceel Ambachtsstraat 2 kan daardoor een nieuwe invulling worden gegeven. Hiertoe is door de eigenaar een verzoek ingediend voor de bouw van een twee-onder-één-kapwoning. De gemeente Aa en Hunze is bereid om medewerking te verlenen aan dit verzoek.

De realisatie van de twee-onder-één-kapwoning past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Gieten'. Echter, in dit plan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van maximaal twee nieuwe woningen. Middels het voorliggende wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan deze bevoegdheid om de ontwikkeling van de twee-onder-één-kapwoning planologisch-juridisch mogelijk te maken.

### **1.2 Het plangebied**

Het plangebied omvat het gehele perceel Ambachtsstraat 2 (inclusief nummer 2b en 2c) te Gieten. Dit perceel is gelegen in de bebouwde kom van het dorp Gieten, nabij de kruising met de Schoolstraat en de Wemenweg.

De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de kadastrale situatie. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het woonperceel Ambachtsstraat 6. De Ambachtsstraat zelf vormt de westgrens. De zuidgrens wordt bepaald door het woonperceel Schoolstraat 19. Het perceel van de Bethlehemkerk op Schoolstraat 23 vormt de oostelijke grens. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuren weergegeven.



Ligging plangebied binnen de Kern Gieten en ingezoomd op locatie (bron: Google Maps en Bingmaps)



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan "Gieten" dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 juni 2013. Het betreft een overwegend conserverend plan. Dit bestemmingsplan wordt in het vervolg van deze toelichting ook wel 'het moederplan' genoemd. Het plangebied heeft in dit plan twee bestemmingen, te weten 'Bedrijf' en 'Horeca' die elk van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' zijn voorzien. Op het gehele perceel is de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3' gelegd.

De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn onder meer bestemd voor bedrijven. Gronden met de bestemming 'Horeca' zijn onder meer bestemd voor horecabedrijven. De realisatie van een twee-onder-één-kapwoning betreft geen gebruik ten behoeve van een bedrijf of horeca. Derhalve past het beoogde bouwplan niet in de vigerende bestemming.

In de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Horeca' in artikel 6.7 respectievelijk 15.7 van het moederplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 2' de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen-1' ten behoeve van de realisatie van ten hoogste 2 woningen. Van deze bevoegdheid wordt in het voorliggende wijzigingsplan gebruik gemaakt, zodat de beoogde twee-onder-één-kapwoning gerealiseerd kan worden. De wijziging naar de bestemming 'Wonen-1' is mogelijk als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.



*Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Gieten' met aanduiding plangebied*

## 1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit wijzigingsplan is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 omvat het beleidskader, waarin het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid in relatie tot dit wijzigingsplan kort wordt toegelicht. Hoofdstuk 3 omvat een toelichting op de bestaande situatie en beschrijft de beoogde ontwikkeling. Vervolgens komt in hoofdstuk 4 de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden aan de orde. Hoofdstuk 5 betreft de verantwoording ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het wijzigingsplan. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische vertaling (verbeelding en regels). Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.





## 2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (2.1), provinciaal beleid (2.2) en gemeentelijk beleid (2.3).

### 2.1 Rijksbeleid

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend  
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar  
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig  
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Is er een actuele regionale behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Zo ja, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Zo nee, dan volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die passend multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

### Relatie met het plangebied

Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen nationale belangen in het geding. De realisatie van de twee nieuwe woningen in de kern Gieten op de plaats van een voormalig horecabedrijf past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In het plangebied worden slechts twee nieuwe woningen gerealiseerd. Per saldo betekent dit één extra woning, omdat thans in het plangebied nog een voormalige bedrijfswoning aanwezig is, welke zal worden gesloopt. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

### ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening***

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

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

### Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Derhalve is de beoogde ontwikkeling in het wijzigingsplan niet strijdig is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

### ***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. Op 2 juli 2014 is de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in 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 missie van de Omgevingsvisie is 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'.

### Ambities

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

### *Kernkwaliteiten*

Het is de ambitie van de provincie om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Dat wordt gedaan door nieuwe ontwikkelingen te bezien in samenhang met de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. De volgende kernkwaliteiten zijn benoemd:

- Rust, ruimte, natuur en landschap;
- Oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- Naoberschap;
- Menselijke maat;
- Veiligheid
- Kleinschaligheid (Drentse schaal)

Het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van de kernkwaliteiten is van provinciaal belang. De provincie heeft deze kernkwaliteiten uitgewerkt in de Omgevingsvisie. Hiertoe zijn bij de omgevingsvisie zes kaarten opgenomen (voor natuur, landschap, stilte en duisternis, aardkundige waarden, archeologie en cultuurhistorie).

### *Kernkwaliteiten binnen bestaand stedelijk gebied*

De verantwoordelijkheid voor de kernkwaliteiten binnen het bestaand stedelijk gebied ligt bij de gemeente. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor archeologie en in specifieke gevallen voor cultuurhistorie. Het provinciaal belang geldt alleen binnen bestaand stedelijk gebied als de desbetreffende kern is opgenomen op de kaart 'kernkwaliteit cultuurhistorie'. De kern Gieten is opgenomen op deze kaart en maakt deel uit van het Nationaal Landschap Drentsche Aa en is op de cultuurhistorische kaart aangegeven als historische kern en esdorp. De onderdelen archeologie en cultuurhistorie vormen voor het plangebied derhalve belangrijke aandachtsgebieden.

## Wonen

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

## Strategie

### Robuuste systemen en multifunctionele gebieden

Om hun ambities te kunnen verwezenlijken, maakt de provincie onderscheid tussen 'robuuste systemen' en 'multifunctionele gebieden'. Het plangebied behoort tot de robuuste systemen. Er zijn vier 'systemen' die de dragers zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe:

- sociaal-economische systeem;
- watersysteem;
- natuursysteem;
- landbouwsysteem.

Voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe moeten deze vier systemen 'robuust' zijn. Een systeem is robuust als een verstoring als gevolg



Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Drenthe met aanduiding plangebied

van een ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor het functioneren ervan. Binnen de robuuste systemen staat de ontwikkeling van de desbetreffende hoofdfunctie (wonen, werken, water, natuur of landbouw) voorop. Dit betekent dat de ontwikkeling van andere functies geen significante negatieve invloed mag hebben op het functioneren van de hoofdfunctie. Voor alle ontwikkelingen, dus ook die van de hoofdfunctie, geldt dat de ruimtelijke kwaliteit er door moet worden versterkt. Het plangebied behoort blijkens de Visiekaart van de Omgevingsvisie tot het sociaal - economische systeem. De realisatie van twee woningen past binnen deze hoofdfunctie. De hier aanwezige hoofdfunctie – de Ambachtsstraat is een woongebied – wordt hiermee verder ontwikkeld. Bovendien wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt doordat een passende stedenbouwkundige invulling wordt gegeven aan een voormalige horecalocatie.

#### Ruimtelijke kwaliteit

Daarnaast is de ruimtelijke kwaliteit een van de speerpunten tot bereiken van de ambities. Door ontwikkelingen te stimuleren die zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, die de kernkwaliteiten behouden en waar mogelijk versterken en de kwaliteit van milieu en leefomgeving waarborgen zal een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit geleverd worden. Een belangrijk aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Inbreiding gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer.

Voor het inpassen van ruimtevragende functies wenst de provincie de SER-ladder als denkmodel te hanteren. Deze methode helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied (onder andere door herstructurering) en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen.

De ontwikkeling van een twee-onder-één-kapwoning in het plangebied past binnen het bovenstaande provinciaal beleid. Er wordt immers gebouwd in bestaand stedelijk gebied van de kern Gieten, zodat sprake is van 'inbreiding voor uitbreiding'. Er vindt herstructurering van een bestaande voormalige horecalocatie plaats, waarmee de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Tevens wordt de kwaliteit van het leefmilieu verhoogd doordat hinder van het voormalige horecabedrijf, waaronder de verkeersaantrekkende werking, verdwijnt.

#### ***Provinciale Omgevingsverordening***

In de Provinciale Omgevingsverordening heeft de provincie Drenthe onder meer zijn Omgevingsvisie (deels) vertaald, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De laatste versie van de verordening is op 17 oktober 2015 in werking getreden. Het onderhavige plan is in overeenstemming met de verordening.

### Artikel 3.24 Woningbouw

In artikel 3.24 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Deze regels zijn echter alleen van toepassing op ruimtelijke plannen die betrekking hebben op gebieden die gelegen zijn buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied van het wijzigingsplan behoort tot het bestaand stedelijk gebied. Derhalve zijn de regels voor woningbouw uit de verordening niet van toepassing op het wijzigingsplan.

### Artikel 3.15 Toepassen ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.15 van de Omgevingsverordening is bepaald dat een ruimtelijk plan slechts in ruimtevragende ontwikkelingen kan voorzien op het gebied van woon-werklocaties, verblijfsrecreatie, detailhandel en infrastructuur indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking gerechtvaardigd is. Zoals beschreven in paragraaf 2.1, is de Ladder voor duurzame verstedelijking op basis van vaste jurisprudentie van de Raad van State niet van toepassing op het onderhavige plan. Derhalve wordt voldaan aan artikel 3.15 van de Omgevingsverordening.

### Artikel 3.7 Werken met kernkwaliteiten

In artikel 3.7 lid 2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:

- a. wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij dat plan betrokken kernkwaliteiten conform provinciaal beleid en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de Omgevingsvisie;
- b. maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

Op grond van artikel 3.1 wordt onder kernkwaliteiten verstaan: de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe voor wat betreft: archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie, landschap, rust en natuur. Uit de bij de verordening behorende kaarten D4 t/m D9 blijkt dat bij het plangebied de kernkwaliteiten zijn betrokken ten aanzien van de thema's archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap. Met het onderhavige plan voor een twee-onder-één-kapwoning wordt bijgedragen aan het behoud van deze vier kernkwaliteiten en zullen deze kernkwaliteiten niet significant worden aangetast. Daartoe wordt het volgende overwogen.

#### *Archeologie*

Op kaart D4 'Kernkwaliteit Archeologie' is het plangebied aangeduid als 'verwachting toetsen (Havelterberg en Drentsche Aa gebied)'. Dit betekent dat sprake is van een archeologische verwachtingswaarde. Het sturingsniveau 'verwachting toetsen' houdt volgens de Omgevingsvisie in dat bij bodemingrepen archeologisch onderzoek verricht moet worden. Ten behoeve van het voorliggende plan is archeologisch onderzoek verricht. Zie paragraaf 5.2. Uit het onderzoek blijkt dat de bodemopbouw niet meer intact is en er daarom geen archeologische resten te verwachten zijn. Derhalve wordt de kernkwaliteit archeologie niet aangetast door het plan en blijft deze kernkwaliteit behouden.

### *Aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap*

Op kaart D5 'Kernkwaliteit Aardkundige waarden' is het plangebied aangeduid als 'Beschermingsniveau Hoog'. Dit sturingsniveau houdt volgens de Omgevingsvisie in dat aardkundige kwaliteiten en kenmerken dienen te worden behouden. Op kaart D6 'Kernkwaliteit Cultuurhistorie' heeft het plangebied de aanduidingen 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur' en 'eisen stellen'. Het sturingsniveau 'eisen stellen' gaat ervan uit dat ontwikkelingen op de cultuurhistorische samenhang voortbouwen. Op kaart D7 'Kernkwaliteit Landschap' heeft het plangebied de aanduidingen 'esdorpenlandschap' en 'Nationaal Landschap Drentsche Aa'.

De kernkwaliteiten op het gebied van aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap die bij het plangebied betrokken zijn, zijn verbonden met het esdorpenlandschap waarin het plangebied gelegen is. Dit is een gaaf en kleinschalig cultuurlandschap met een duidelijke samenhang in tijd en ruimte. De karakteristiek van het esdorpenlandschap uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields. Het provinciaal cultuurhistorisch beleid in de Omgevingsvisie is gericht op het in stand houden van deze karakteristiek van het esdorpenlandschap, alsmede het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied. Het beleid uit de Omgevingsvisie ten aanzien van aardkundige waarden zet in op het behoud van aardkundige kenmerken en kwaliteiten. Het landschapsbeleid uit de Omgevingsvisie streeft het behouden en versterken van de karakteristieke kenmerken van het esdorpenlandschap na: de (eenmans) essen en beekdalen. Specifiek is dit beleid gericht op behoud van de open ruimte van de essen en het versterken van esrandbeplanting en het behoud van het onbebouwde karakter van de beekdalen en versterken van karakteristieke beekdalbeplanting. Dit wordt nog extra bevestigd door de provincie door aan te geven dat er sprake is van het nationaal landschap Drentsche Aa. Dit gebied karakteriseert zich door een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen, zoals houtwallen en esrandbosjes. Het beleid van de provincie op dit specifieke landschap is hetzelfde als voor een algemeen esdorpenlandschap, namelijk het beek- en esdorpenlandschap te behouden en te versterken.

Het wijzigingsplan maakt de bouw van een twee-onder-één-kapwoning in het plangebied mogelijk. Hierdoor worden de met het esdorpenlandschap samenhangende kernkwaliteiten cultuurhistorie, aardkundige waarden en landschap niet aangetast en blijven behouden. Er wordt immers gebouwd in bestaand stedelijk gebied van de kern Gieten, op een locatie waar in het verleden bebouwing van een horecabedrijf aanwezig was. De opzet van het esdorp Gieten en de karakteristiek van het esdorpenlandschap wordt hierbij niet geschaad. Het plan draagt bij aan het behoud en versterking van de kernkwaliteiten doordat met de bouw van de twee woningen de ruimtelijke

structuur en kwaliteit verbetert, er een stedenbouwkundig en qua functie een passende nieuwe invulling wordt gegeven aan de locatie, de milieuhinder van het voormalige horecabedrijf verdwijnt en de bouw van de woningen op deze binnenstedelijke locatie eraan bijdraagt dat er minder ruimte voor nieuwe woningen nodig is in buitenstedelijk gebied.

### **2.3 Gemeentelijk beleid**

#### ***Herijking Strategische Toekomstvisie 2025***

Op 28 mei 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze de Herijking van de Strategische Toekomstvisie vastgesteld. Vele inwoners hebben meegedacht en meegepraat over de toekomst van hun dorp en omgeving. Doel was een geactualiseerde versie van de Strategische Toekomstvisie op te stellen. Voor het onderhavige plan is de nieuwe kijk op voorzieningen, leefbaarheid en wonen van belang. Deze nieuwe kijk zegt het volgende.

#### Ambitie

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

#### Rolopvatting

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

#### Concretisering

- Het in stand houden van het voorzieningenaanbod vergt creatieve oplossingen, waarbij de hoofdrol niet langer per definitie bij de gemeente ligt. Meegroeien met de samenleving is het uitgangspunt, evenals het inspelen op behoeften van de doelgroepen. Dit betekent een verschuiving in voorzieningen. Het leidt ook tot het verdwijnen en het ontstaan van verenigingen. Dit is een continue beweging die zich moeilijk laat regisseren. Tegelijkertijd worden mensen mobieler waardoor grotere afstanden te overbruggen zijn. Extra aandacht gaat uit naar de jongeren en de ouderen, zowel qua voorzieningen als woningaanbod. Het tegemoetkomen aan de behoeften van deze doelgroepen is van belang voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en een vitale gemeenschap;
- Een opgave voor de komende jaren wordt het vinden van een goede invulling voor leegstaande panden. Versoepeling van regelgeving helpt



hierbij. De gemeente pakt een faciliterende en ondersteunende rol. Het inzetten op transformatiemogelijkheden van de particuliere woningvoorraad, levensloopbestendige woningen en woon-werkcombinaties biedt kansen.

- Er ligt geen omvangrijke bouwopgave voor de toekomst. Inzet is gericht op kwaliteitsbehoud van de bestaande voorraad. Bouwen naar behoefte moet mogelijk zijn in de dorpen. Waar mogelijk zal dit binnen de kern moeten plaatsvinden of binnen de bestaande voorraad, maar uitbreiding behoort ook tot de mogelijkheden. Uitbreiding kan in bepaalde gevallen, zeker gezien het open karakter van sommige dorpen, te verkiezen zijn boven inbreiding. In alle gevallen moet sprake zijn van een zo goed mogelijke inpassing. Aandachtspunten bij de bouwopgave zijn duurzaamheid (isolatie/energie) en levensloopbestendigheid.

Er kan worden geconcludeerd dat het bouwplan voor de twee-onder-één-kapwoning past binnen de Strategische Toekomstvisie. Er wordt immers gebouwd binnen de kern van het dorp Gieten, waarbij een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt.

### ***Woonvisie 2016+***

Op 23 juni 2016 is de Woonvisie 2016+ van de gemeente Aa en Hunze vastgesteld. In de visie zijn de uitgangspunten en ambities voor het wonen tot 2020 beschreven. De nieuwe woonvisie vormt de basis voor de strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. Centraal hierbij staat de vraag hoe Aa en Hunze het best kan inspelen op de veranderende demografische ontwikkeling en de woonbehoeften van de toekomst. De gemeente streeft naar kwalitatief goede en onderscheidende woonmilieus en een woningvoorraad die ook aansluit op de wensen van huidige en toekomstige generaties.

In de Woonvisie 2016+ zijn voor vier pijlers beleidsdoelen opgenomen:

1. Kwaliteitsslag

Inspelen op de demografische verandering betekent dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad moet worden verbeterd. Levensloopgeschikt maken, verbeteren van de energetische kwaliteit en goed onderhoud van woning en woonomgeving zorgen ervoor dat de woningvoorraad aansluit op de nieuwe woonwensen. Een goede woonkwaliteit is de basis voor een leefbare samenleving.

2. Beschikbaarheid

De gemeente neemt de uitkomsten van de provinciale bevolkingsprognose als uitgangspunt. Dit betekent dat uitgegaan wordt van een beperkte huishoudensgroei en de woningbouw wordt daarop afgestemd. In de hoofdkernen, waaronder Gieten, heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding. De gemeente voorziet geen nieuwe uitbreidingslocaties in de hoofdkernen. De wenselijkheid van nieuwe inbreidingslocaties zal gemotiveerd kunnen worden op basis van een ruimtelijke visie. Plannen waarover de gemeente al bestuurlijk overleg heeft gevoerd met de ontwikkelaar en die bestuurlijke support hebben, kunnen tot ontwikkeling komen, mits de woningbouw niet resulteert in leegstand in de bestaande woningvoorraad.

3. Betaalbaarheid

De gemeente en corporaties hebben de verantwoordelijkheid om zorg te dragen voor adequate huisvesting van huishoudens met een laag inkomen. Dit vraagt om voldoende sociale huurwoningen en ingezet wordt op het stabiel houden van de kernvoorraad. Voorgenomen sloop- en verkoopplannen worden opgeschort.

4. Wonen met zorg

Vanwege de vergrijzing zullen meer koopwoningen levensloopbestendig moeten worden gemaakt, zodat men daar ook met een beperking kan blijven wonen. Daarnaast is het van belang om in Aa en Hunze te beschikken over voldoende verpleeghuisplaatsen; instellingen spelen in op de extramuralisering en dit zal vernieuwing vragen van enkele zorgcentra.

De bouw van de twee-onder-één-kapwoning in het plangebied past binnen deze beleidsdoelen.

***Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2013***

De Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2013 maakt deel uit van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid en het bestemmingsplan moeten dan ook niet los van elkaar worden gezien, in zekere zin zijn ze complementair. De bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan en het gebiedsgerichte welstandsbeleid bepalen samen de veranderbaarheid van de bebouwing in een bepaald gebied.

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

Het plangebied behoort in de Welstandsnota tot het gebied 'Niet-planmatige uitbreidingen'. Volgens de Welstandsnota is er waardering voor het gevarieerde en dorpse karakter van de bebouwing. Het beleid is hier gericht op respect voor de ruimtelijk en functioneel waardevolle karakteristiek. Om dit te bewerkstelligen zijn in de Welstandsnota criteria opgenomen ten aanzien van de ligging, massa en vorm, gevelopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik van bouwwerken.

### 3. BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

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

#### 3.1 De 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.

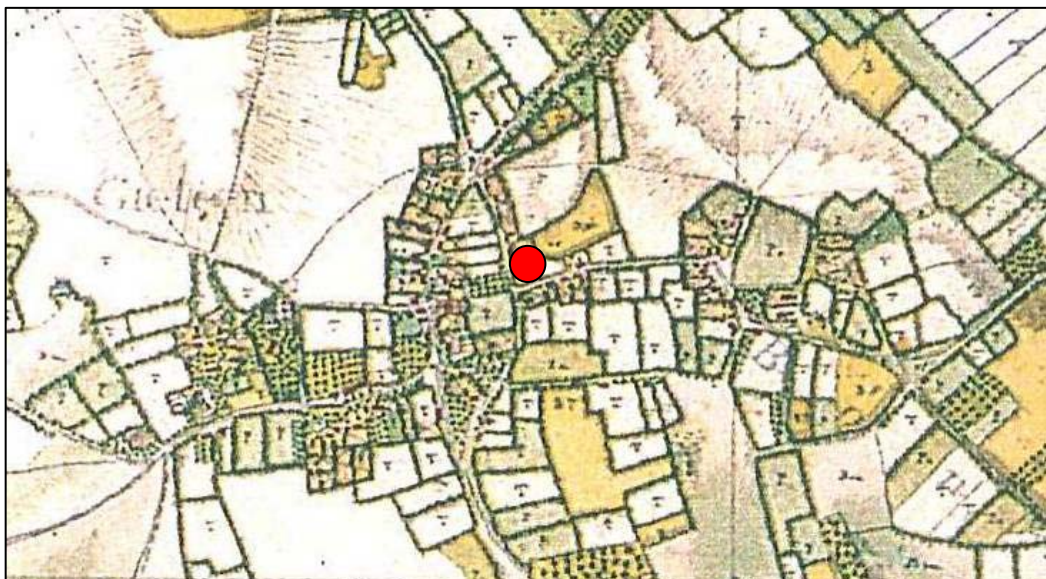


##### *Stedenbouwkundige structuur*

De planlocatie bevindt zich in de kern van Gieten aan de Ambachtsstraat nabij het kruispunt met de Schoolstraat en Wemenweg. De Ambachtsstraat ligt aan de oostzijde van Gieten, op de overgang van het dorp naar de es. De bebouwing aan de oostkant van deze straat vormt de grens van het dorp. Direct daarachter ligt de open es met verspreid (esrand)beplanting.

De Ambachtsstraat, die oorspronkelijk aansloot op de Hanebijtershoek, maakt samen met de noord-zuid lopende Spekstoep, Oude Wildervanksterweg/

Brink/Stationsstraat en de oost-west lopende Eexterweg/Schoolstraat en de Asserstraat/Boddeveld deel uit van de oorspronkelijke structuur van Gieten. Ook de bebouwing langs deze wegen is nog oorspronkelijk van opzet en bestaat veelal uit individuele panden direct aan de straat of met een kleine voortuin. Deze dorpse bebouwing bestaat uit één of maximaal twee bouwlagen met kap. De individuele gebouwen kennen verschillende leeftijden en vormgeving. Dit is veelal het gevolg van de vervangende nieuwbouw in particulier opdrachtgeverschap die in de loop der jaren heeft plaatsgevonden. De Brink vormt het oudste onderdeel in deze structuur. De lijn Ambachtsstraat-Hanebijtershoek is mogelijk gerelateerd aan een voormalige waterloop. De huidige verbinding wordt gevormd door een wandelpad langs verzorgingshuis Dekelhem.



*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)*



### 3.2 Bestaande situatie plangebied

Het perceel Ambachtsstraat 2 ligt in de oude kern van Gieten. Op dit perceel was het Chinees restaurant Palace gevestigd. Dit restaurant is in december 2010 door brand verloren gegaan. Na de brand zijn alleen de voormalige bedrijfswoning (Ambachtsstraat 2c) en bedrijfsloods (Ambachtsstraat 2c) behouden gebleven. De bedrijfsloods is echter onlangs gesloopt, omdat deze in een dusdanig slechte bouwkundige staat verkeerde dat de fysieke veiligheid nabij de voorgevel niet meer te garanderen was. Op dit moment is daarom alleen nog de voormalige bedrijfswoning op het perceel aanwezig. Deze wordt nog bewoond door de eigenaar van het afgebrande restaurant.

De voormalige bedrijfswoning bevindt zich op het noord-oostelijk deel van het perceel. Deze heeft één bouwlaag met een kap en is gesitueerd tegen de oostelijke perceelsgrens. Voor de woning is een oprit met parkeerruimte aanwezig. Het restaurant en de bedrijfsloods bevonden zich ten zuiden van de bedrijfswoning. Het restaurant was direct aan de Ambachtsstraat gesitueerd en bestond uit één bouwlaag met een kap haaks op de straat. Het gebouw was aan de zuidzijde voorzien van een lagere aanbouw, die eveneens bestond uit één bouwlaag met kap. De bedrijfsloods bestond uit één bouwlaag en was plat afgedekt. De loods besloeg de gehele zuidoosthoek van het perceel. Voor de loods was een open ruimte, waar kon worden geparkeerd. Vrijwel het gehele perceel was voorzien van verharding. Alleen direct rondom het restaurant was enig groen aanwezig in de vorm van siertuin. Het perceel kende daarom een 'versteend' aanzien.



*Voormalig restaurant en bedrijfsloods op het perceel Ambachtsstraat 2 voor de brand en sloop (bron: Google Streetview)*

Het perceel Ambachtsstraat 2 is direct ontsloten op de Ambachtsstraat. Deze straat bestaat uit 2 rijbanen met ter hoogte van het plangebied aan beide zijden een trottoir/voetpad. Direct na het plangebied stopt het voetpad in

noordelijke richting aan de oostzijde van de straat. Vanaf dat moment is er alleen nog een voetpad aan de westkant van de straat. Tussen dit voetpad en de rijbaan is een smalle groenstrook met gras aanwezig met hoogopgaande laanbeplanting. Dit geeft de straat een groene uitstraling. Aan de oostzijde grenzen de tuinen van de woningen vanwege het ontbreken van het voetpad direct aan de straat, hetgeen ook bijdraagt aan een groen straatbeeld. De Ambachtsstraat heeft vooral een functie voor bestemmingsverkeer voor de aangrenzende percelen. De westelijk gelegen weg Brink/Stationsstraat vervult een doorgaande verkeersfunctie in noordelijke en zuidelijke richting. Direct tegenover het plangebied ligt een zijtak van de Ambachtsstraat. Deze dient ter ontsluiting van parkeerruimte, welke achter gebouwen aan de Schoolstraat gelegen is.



Luchtfoto plangebied na de brand in het restaurant, maar voor de sloop van de bedrijfsloods (bron: Bingmaps)

De Ambachtsstraat kenmerkt zich vooral als een woonstraat. Ten noorden van het plangebied zijn namelijk vrijwel uitsluitend woningen gesitueerd. In de Schoolstraat, zuidelijk van het plangebied, zijn naast woningen ook enkele andere functies gesitueerd, zoals een kerk, detailhandel en dienstverlening. De Schoolstraat vormt daarmee een uitloper van het centrum van Gieten, dat gelegen is aan de Stationsstraat/Brink.

### 3.3 Toekomstige situatie

#### *Het initiatief*

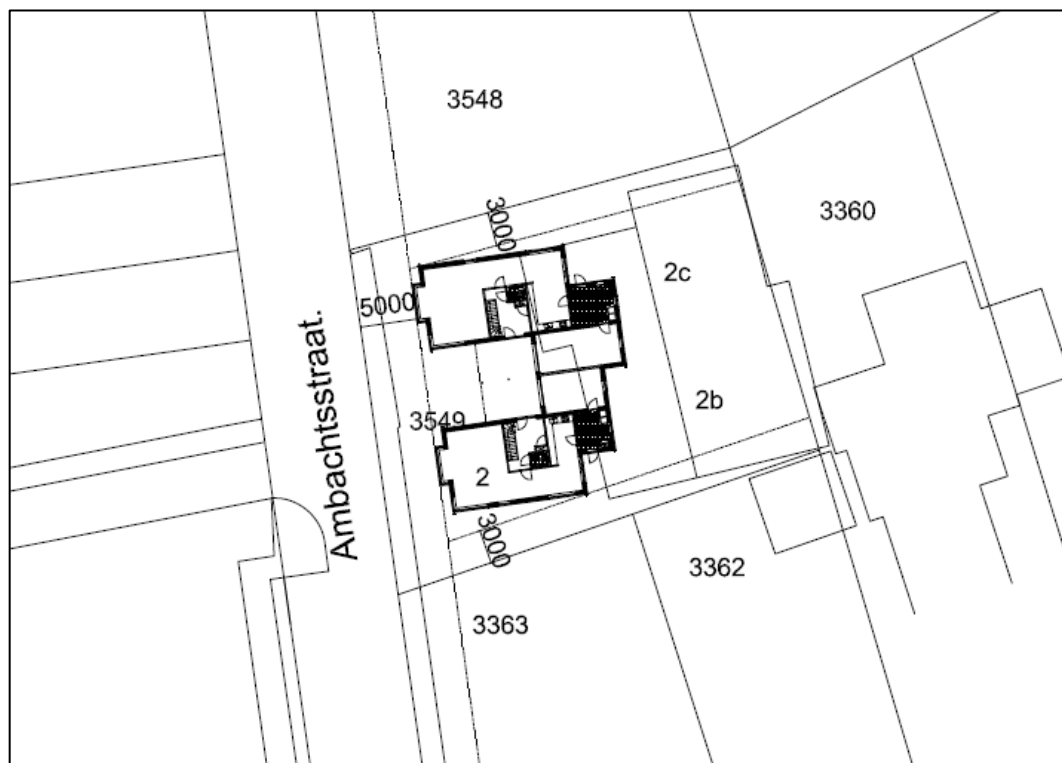
Het restaurant dat gevestigd was op het perceel Ambachtsstraat 2 is na de brand verplaatst naar het voormalige koffiestationshuis in de Stationsstraat in Gieten. Aan het perceel Ambachtsstraat 2 (inclusief nummer 2b en 2c) kan daarom een nieuwe invulling worden gegeven. Door de eigenaar is daartoe

een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van een twee-onder-één-kapwoning. Hiervoor zal de nog aanwezige voormalige bedrijfswoning worden gesloopt. Het bouwplan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en structuur. Het betreft namelijk een passende functie en stedenbouwkundige invulling waarbij de oppervlakte aan bebouwing op het perceel afneemt en tevens een milieuhinderlijke functie verdwijnt.

### ***Bebouwing***

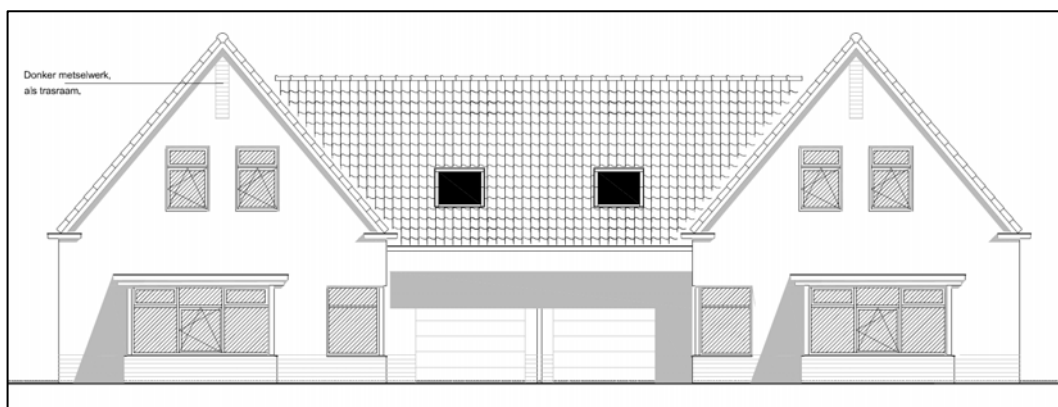
Het bouwplan gaat uit van de realisatie van twee woningen, die elk een eigen bouwvolume vormen, maar met elkaar verbonden zijn via de tussengelegen garages, die teruggelegen zijn ten opzichte van de voorgevel. Hierdoor is sprake van een twee-onder-één-kapwoning met een symmetrische opbouw, waarbij de afzonderlijke woningen bouwkundig duidelijk te onderscheiden zijn. Dit sluit goed aan bij de karakteristiek van de bebouwing in de Ambachtsstraat, die zich kenmerkt door kleinschalige en individueel herkenbare bebouwing. De verbinding van de woningen middels de garages zorgt ervoor dat er geen grootschalige bouwmassa ontstaat.

De woningen worden georiënteerd op de Ambachtsstraat. De voorgevelrooilijn wordt gesitueerd op 5 meter afstand van de straat. Hierdoor komt deze rooilijn ongeveer gelijk te liggen met de rooilijn van de naastgelegen woning Ambachtsstraat 6. De woningen komen daardoor op veel grotere afstand van de straat dan het gebouw van het voormalige restaurant. Dit levert een aanzienlijk ruimer straatbeeld op, hetgeen een forse verbetering is. Tegelijkertijd zal er met de geplande diepte van de woningen een voldoende diepe achtertuin ontstaan. De afstand van de te bouwen woningen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter. Deze afstand is aanvaardbaar in een dorpse omgeving als die van Gieten.



*Situering te bouwen twee-onder-één-kapwoning (bron: Blauw Timmerwerken)*

De nieuwe woningen zullen bestaan uit één bouwlaag met een kap. De nokrichting van de woningen staat haaks op de weg. De met elkaar verbonden garages zijn ook voorzien van een kap, waarvan de nokrichting evenwijdig aan de weg loopt. De goothoogte van de woningen bedraagt circa 3,35 meter en de nokhoogte 8 meter. De hoogtes sluiten goed aan bij de hoogtes van de andere woningen in de Ambachtsstraat.



*Voorgevelaanzicht te bouwen twee-onder-één-kapwoning (bron: Blauw Timmerwerken)*

Zoals gezegd worden tussen de woningen garages opgericht waarmee de woning met elkaar verbonden worden. Voor de garages, eveneens tussen de woningen, is een carport voorzien onder de doorlopende kap van de garages. Achter de woningen zijn aanbouwen gepland, enerzijds voor de garages, die achter de hoofdgebouwen doorlopen, anderzijds voor een bijkeuken. De voorgevels zullen worden voorzien van een erker. In totaal bedraagt de oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor de noordelijke woning 62 m<sup>2</sup> en voor de zuidelijke woning 58 m<sup>2</sup>, hetgeen passend is binnen het beleid van de gemeente Aa en Hunze voor dergelijke bouwwerken.

Het bouwplan is stedenbouwkundig aanvaardbaar, aangezien de korrelmaat, afstand tot de weg en de voorste perceelsgrens, goothoogtes, nokhoogtes, kaprichting en architectuur aansluiten op de omgeving. Het plan is op 31 maart 2015 positief beoordeeld door de Welstandscommissie Aa en Hunze.

### ***Verkeer en parkeren***

De nieuwe woningen worden rechtstreeks ontsloten op de Ambachtsstraat. Er is voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen. Bij elke woning zijn minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf aanwezig, voor de garages. De verkeersaantrekkende werking van de twee nieuwe woningen is dermate gering, dat deze probleemloos op zal gaan in het heersende verkeersbeeld op de Ambachtsstraat. Hier staat bovendien het verdwijnen van de verkeersaantrekkende werking van het restaurant tegenover, waardoor per saldo het aantal verkeersbewegingen afneemt.



### 3.4 Vertaling ontwikkeling naar wijzigingsplan

De realisatie van de 'twee-onder-één-kapwoning' in het plangebied is vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het wijzigingsplan.

Het gehele perceel Ambachtsstraat 2 heeft de bestemming 'Wonen-1' gekregen. Binnen deze bestemming zijn woonhuizen, met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, evenals bijbehorende tuinen en erven.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw van een woonhuis kan worden gebouwd. Hoofdgebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan. Hierdoor ligt de situering van deze gebouwen vast en kan niet worden gewijzigd. De situering van het bouwvlak is afgestemd op het beoogde bouwplan. Op de verbeelding is met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het maximum aantal hoofdgebouwen aangegeven, in dit geval 2. De aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' zorgt ervoor dat er dat de hoofdgebouwen aaneen mogen worden gebouwd, oftewel dat er een twee-onder-één-kapwoning kan worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn in de regels opgenomen. Deze mogen niet meer bedragen dan 4 respectievelijk 8 meter.



## 4 TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

In dit hoofdstuk komen de wijzigingsvoorwaarden aan de orde voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Gieten', ook wel 'het moederplan' genoemd.

### 4.1 Inhoud wijzigingsvoorwaarden

De wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om in het plangebied een twee-onder-één-kapwoning te realiseren, is opgenomen in artikel 15.7 en 6.7 van het bestemmingsplan 'Gieten'. Artikel 15.7 luidt als volgt:

*Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:*

- de milieusituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

*het plan wijzigen in die zin dat:*

- a. *de bestemming Horeca ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' wordt gewijzigd in de bestemmingen Wonen - 1, mits:*
  1. *het aantal woningen ten hoogste twee bedraagt;*
  2. *een goede ruimtelijke en stedelijke inpassing wordt gerealiseerd, waarbij wordt aangesloten op de ruimtelijke structuur en de kwaliteiten van de omgeving;*
  3. *de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving;*
  4. *de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarden of een vastgestelde hogere grenswaarde;*
  5. *er geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de eventuele archeologische waarden van het gebied. Dit houdt in dat een Inventariserend Veldonderzoek dient te worden uitgevoerd waarbij, afhankelijk van de uitkomsten hiervan, een vervolgonderzoek moet plaatsvinden wat er op gericht is de behoudenswaardige vindplaatsen in de bodem te bewaren;*
  6. *ecologisch onderzoek wordt uitgevoerd dat kan aantonen dat de ruimtelijke ontwikkeling vanuit ecologisch oogpunt acceptabel is;*
  7. *voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied in een vroegtijdig stadium overleg zal worden gepleegd met het waterschap;*
  8. *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 23 van toepassing zijn.*

Artikel 6.7 luidt vrijwel hetzelfde, maar dan voor de bestemming 'Bedrijf'. Hierin is echter één aanvullende voorwaarde opgenomen:

1. *de betreffende bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd.*

## 4.2 Toets plan aan wijzigingsvoorwaarden

In deze paragraaf zal het voorliggende wijzigingsplan puntsgewijs worden getoetst aan de in paragraaf 4.1 genoemde wijzigingsvoorwaarden.

### ***Wijzigingsvoorwaarden artikel 15.7***

*Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan:*

- *de milieusituatie;*
- *het straat- en bebouwingsbeeld;*
- *de woonsituatie;*
- *de verkeersveiligheid;*
- *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden*

Met het beoogde bouwplan wordt geen afbreuk gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Sterker nog, met het plan verbetert de milieusituatie, de woonsituatie en de verkeersveiligheid en worden de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden verbeterd. Immers, met het bouwplan verdwijnt de milieuhinder en verkeersaantrekende werking die verbonden was aan het voormalige restaurant. De te bouwen woning is geen milieubelastende functie en per saldo neemt het verkeer fors af ten opzichte van het restaurant. Het bouwplan zorgt er eveneens voor dat het straat- en bebouwingsbeeld verbetert. De bebouwing op het perceel neemt af en de nieuwe woningen komen op een veel grotere afstand van de straat dan het gebouw van het voormalige restaurant, waardoor een ruimer straatbeeld ontstaat.

*1. het aantal woningen ten hoogste twee bedraagt;*

Het bouwplan voorziet in twee woningen, in de vorm van een twee-onder-één-kapwoning. De nog aanwezige voormalige bedrijfswoning van het restaurant zal worden gesloopt.

*2. een goede ruimtelijke en stedelijke inpassing wordt gerealiseerd, waarbij wordt aangesloten op de ruimtelijke structuur en de kwaliteiten van de omgeving;*

Het bouwplan voor de twee-onder-één-kapwoning sluit qua korrelmaat, afstand tot de weg en de voorste perceelsgrens, goothoogtes, nokhoogtes, kaprichting en architectuur aan op de omgeving.

*3. de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving;*

De Ambachtsstraat kenmerkt zich als een woongebied, zonder bijzondere (bedrijfs)functies. Het bouwplan doet daarom geen afbreuk aan de mogelijkheden voor functies in de omgeving.

*4. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarden of een vastgestelde hogere grenswaarde;*

Het plangebied is gelegen in een 30 km-uur zone. Dergelijke wegen kennen geen geluidzone op grond de Wet geluidhinder. Derhalve geldt hier op basis van de Wet geluidhinder geen voorkeursgrenswaarde en kan er geen hogere grenswaarde vastgesteld worden. Overigens blijkt uit akoestisch onderzoek

dat de maximale hogere grenswaarde niet overschreden wordt. Zie paragraaf 5.5.

5. *er geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de eventuele archeologische waarden van het gebied. Dit houdt in dat een Inventariserend Veldonderzoek dient te worden uitgevoerd waarbij, afhankelijk van de uitkomsten hiervan, een vervolgonderzoek moet plaatsvinden wat er op gericht is de behoudenswaardige vindplaatsen in de bodem te bewaren;*

Ten behoeve van het bouwplan is archeologisch onderzoek verricht. Zie paragraaf 5.2. Uit het onderzoek blijkt dat de bodemopbouw in het plangebied niet meer intact is en er daarom geen archeologische waarden aanwezig zijn. Derhalve wordt geen afbreuk gedaan aan dergelijke waarden.

6. *ecologisch onderzoek wordt uitgevoerd dat kan aantonen dat de ruimtelijke ontwikkeling vanuit ecologisch oogpunt acceptabel is;*

Ten behoeve van het bouwplan is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Zie paragraaf 5.3. Uit het onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het bouwplan vanuit het aspect ecologie. Derhalve is de ontwikkeling vanuit ecologisch oogpunt acceptabel.

7. *voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied in een vroegtijdig stadium overleg zal worden gepleegd met het waterschap;*

Het onderhavige wijzigingsplan is voorgelegd aan het waterschap in het kader van de watertoets. Naar aanleiding daarvan heeft het waterschap een wateradvies opgesteld. Dit advies is verwerkt in paragraaf 5.1 en opgenomen als bijlage bij de toelichting.

8. *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 23 van toepassing zijn.*

De regels van artikel 23 hebben betrekking op de bestemming 'Wonen-1'. In het wijzigingsplan zijn de regels voor 'Wonen-1' van het bestemmingsplan 'Gieten' van toepassing verklaard. Het bouwplan voldoet aan deze regels.

#### ***Aanvullende wijzigingsvoorwaarde artikel 6.7***

1. *de betreffende bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd.*

Het bedrijf dat ter plaatse gevestigd was, is al geruime tijd beëindigd. De voormalige bedrijfsloods is inmiddels ook gesloopt.

### **4.3 Conclusie**

Het wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden, die gesteld zijn in het moederplan.



## 5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

### 5.1 Water

#### 5.1.1 Normstelling en beleid

##### Rijksbeleid

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

##### Beleid waterschap

Het waterschap Hunze en Aa's heeft in het beheerprogramma 2016-2021 aangegeven met welke ambities zij de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende water en schoon en ecologisch gezond water wil oppakken. De beleidsdoelen zijn:

- Veiligheid: levensbedreigende situaties voor mensen mogen niet plaatsvinden; voor dieren probeert het waterschap die zoveel mogelijk te voorkomen;
- Voldoende water: zorgen voor voldoende water, nu en in de toekomst, zowel in droge als in natte perioden;
- Schoon en ecologisch gezond water: zorgen voor schoon en ecologisch gezond water, waarin systeemspecifieke dieren en planten voorkomen.

Daarnaast heeft het waterschap het beleidsdoel om te zorgen voor een optimale afstemming tussen water en ruimtelijke ordening en borgen daarbij dat water een meesturende rol heeft in de ruimtelijke ordening.

##### 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 Gemeentelijk Rioleringsplan Aa en Hunze 2015 t/m 2019 (GRP) is op 22 januari 2015 door de raad vastgesteld. Met dit plan geeft de gemeente invulling aan de wettelijke verplichting om vast te leggen hoe zij inhoud geeft aan de zorgplicht voor het afvalwater, regenwater en grondwater. In het plan

is de volgende visie opgenomen: "Aa en Hunze wil beschikken over een duurzaam en robuust water- en rioleringsstelsel in het bebouwd gebied. We hebben inzicht in het stelsel en beheren het doelmatig, waardoor de lasten zo laag mogelijk blijven en overlast van water tot een minimum is beperkt. Gebruikers kunnen eenvoudig terecht bij de gemeente met klachten en vragen, maar we doen ook een beroep op hun eigen verantwoordelijkheid".

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

1. Inzicht in werking stelsel vergroten.
2. Duurzaamheid vergroten.
3. Anticiperen op klimaatverandering.
4. Samenwerking met waterketenpartners versterken.

### **5.1.2 Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan**

#### Huidig watersysteem

##### *Bebouwing en verharding*

Momenteel bevindt zich in het plangebied bestaande bebouwing in de vorm van een voormalige bedrijfswoning. In het verleden waren ook een restaurant en bedrijfsloods aanwezig. Het restaurant is in 2010 afgebrand en de bedrijfsloods is recent gesloopt. Rondom de (voormalige) bebouwing was het perceel vrijwel geheel verhard met terreinverharding. Deze diende onder meer voor ontsluiting en parkeren. De gezamenlijke oppervlakte aan verharding van (voormalige) gebouwen en (voormalige) terreinverharding bedroeg daarmee circa 1.110 m<sup>2</sup>.

##### *Bodem*

De bovengrond van de bodem in het plangebied (tot gemiddeld 2,0 m-mv) bestaat blijkens het bodemonderzoek (zie paragraaf 5.8) uit matig fijn zand. De ondergrond (2,0 m-mv tot minimaal 3.0 m-mv) bestaat uit leem.

##### *Grondwater*

Ten tijde van het bodemonderzoek (zie paragraaf 5.8) bevond het grondwater zich tussen 0,70 en 1,30 m-mv. In de bodematlas Drenthe is aangegeven dat het plangebied is gelegen in een gebied waar infiltratie (wegzijging) plaatsvindt. Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

##### *Oppervlaktewater*

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied gesitueerd.

##### *Riolering*

In het plangebied is een bestaand rioleringsstelsel aanwezig dat wordt gebruikt voor de afvoer van het (huishoudelijk) afvalwater uit de voormalige bedrijfswoning.



## Toekomstig watersysteem

### *Keuze watersysteem en watercompensatie*

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan wordt daarom "waterneutraal" ontwikkeld. Door de realisatie van de twee-onder-één-kapwoning neemt de oppervlakte aan verharding op het perceel af. In de nieuwe situatie bedraagt de totale oppervlakte aan verharding van gebouwen en terreinverharding (zoals erf- en tuininrichting), uitgaande van een verhardingsgraad van 75%, circa 833 m<sup>2</sup>. In de oude situatie bedroeg de oppervlakte aan verharding circa 1.110 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat de afname aan verharding per saldo circa 277 m<sup>2</sup> bedraagt.

Omdat het verharde oppervlak niet toeneemt, hoeft er volgens de regels van het waterschap Hunze en Aa's geen watercompensatie te worden gerealiseerd.

### *Riolering*

Het vuile afvalwater vanuit de twee nieuwe woningen zal afgevoerd worden via het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel. De nieuwe woningen zullen daartoe worden aangesloten op dit stelsel. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De kosten voor de aansluiting op het riool komen voor rekening van de initiatiefnemers van het plan.

### *Hemelwaterafvoer*

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op het dak van de nieuwe woningen neerkomt wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Het hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de bodem, bijvoorbeeld via infiltratiekratten. Infiltratie in het plangebied is waarschijnlijk goed mogelijk. Dit gezien de grondwaterstand die niet hoger is dan 0,70 m-mv en omdat in de Bodematlas van de provincie Drenthe het gebied is aangemerkt als infiltratiegebied en inzigtgebied. Daarnaast is de bodemsamenstelling geschikt voor infiltratie, daar de bovengrond overwegend uit fijn zand bestaat.

### *1 Waterkering*

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

### *Wateroverlast en verdroging*

Vanwege het gegeven dat de verharding afneemt en het hemelwater goed kan worden geïnfiltreerd, wordt wateroverlast en verdroging voorkomen.

### *Waterkwaliteit*

Omdat het gewenst is dat het hemelwater dat neerkomt op de nieuwe woningen zich middels infiltratie bij het grondwater en oppervlaktewater voegt, is het belangrijk de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloegbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

### Watertoets

Het wijzigingsplan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's. Dit is gebeurd via de digitale watertoets. De uitkomst hiervan is dat de 'korte procedure' van de watertoets is doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een standaard wateradvies heeft afgegeven in de vorm van een standaard waterparagraaf<sup>1</sup>. Deze standaard waterparagraaf is opgenomen in de bijlage. Het waterschap heeft daarin aangegeven dat het voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets niet noodzakelijk is het waterschap daarbij te betrekken, als er rekening gehouden wordt met de opmerkingen in de standaard waterparagraaf tijdens de verdere uitwerking van het plan. Dit zal dan ook gedaan worden.

## **5.2 Archeologie en cultuurhistorie**

### **5.2.1 Normstelling en beleid**

#### Monumentenwet

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de Monumentenwet gewijzigd. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

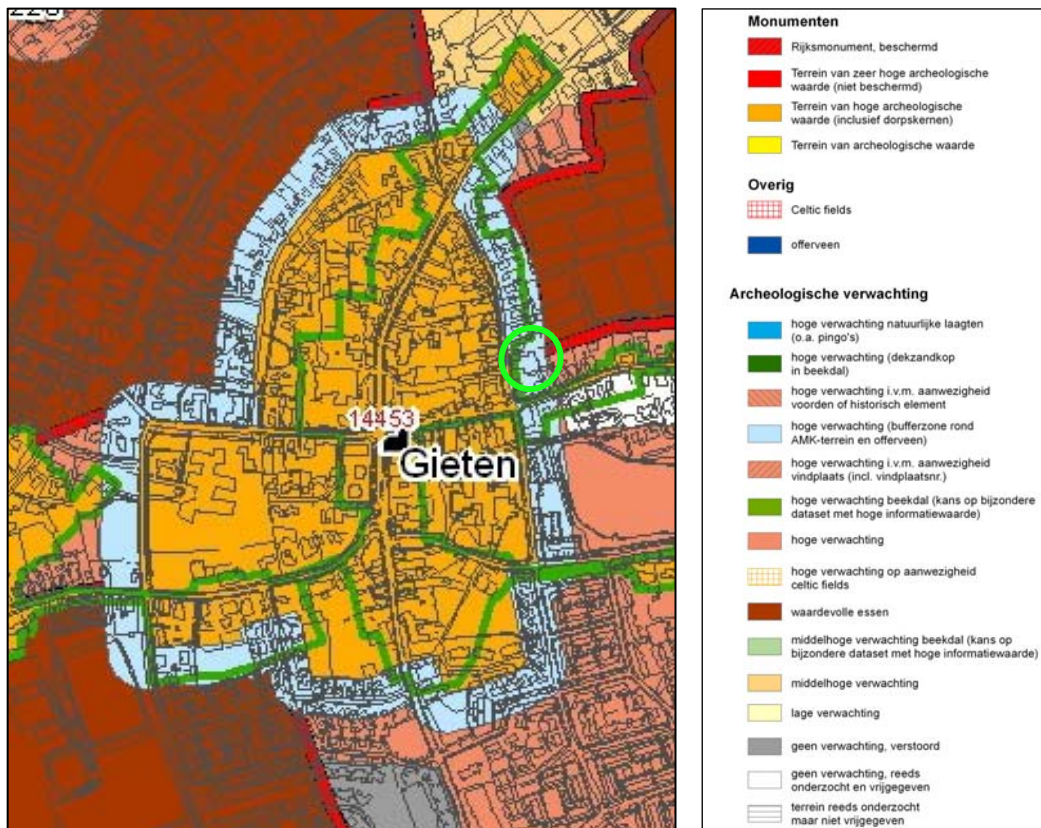
#### Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 25 januari 2012 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze de *Archeologische beleidsadvieskaart* vastgesteld. Op deze kaart is het plangebied aangemerkt als een terrein met een hoge archeologische verwachting (bufferzone rond AMK-terrein en offerveen). Op deze terreinen is bij bodemingrepen verkennend booronderzoek noodzakelijk. Indien van toepassing vervolgens karterend onderzoek en waarderend onderzoek bij aanwezigheid vindplaats.

Op terreinen met een hoge archeologische verwachting wordt een vrijstelling van archeologisch onderzoek gehanteerd voor bodemingrepen die niet dieper dan 30 cm gaan. Er geldt geen oppervlaktevrijstelling voor ingrepen die dieper in de bodem plaatsvinden. Bij alle bodemingrepen dieper dan 30 cm dient daarom voorafgaand archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

---

<sup>1</sup> Waterschap Hunze en Aa's, 'Standaard waterparagraaf – Korte procedure', 27-6-2016



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

### Cultuurhistorie

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

### 5.2.2 Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

#### Archeologie

Aangezien het plangebied op basis van de gemeentelijke Archeologische beleidsadvieskaart is aangemerkt als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde en ten behoeve van de realisatie van de twee-onder-één-kapwoning er bodemingrepen dieper dan 30 cm zullen gaan plaatsvinden, is door MUG Ingenieursbureau<sup>2</sup> in het plangebied een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen in de bijlage. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

<sup>2</sup> MUG Ingenieursbureau, 'Archeologisch bureau- en booronderzoek Ambachtsstraat 2-2c te Gieten, gemeente Aa en Hunze (DR)', 28 september 2015

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied op de oostrand van de Hondsrug ligt. De dekzandgebieden rond de Hondsrug zijn door de tijd heen aantrekkelijke vestigingsplaatsen voor de mens geweest. Er moet dan ook rekening gehouden worden met de aanwezigheid van archeologische resten uit alle archeologische perioden. Het gaat hierbij om zowel nederzettingen en grafvelden als om sporen van landinrichting. Omdat het gebied door de tijd heen altijd aantrekkelijk is geweest als vestigingsplaats moet er ook rekening gehouden worden met mogelijke bodemverstoringen als gevolg van menselijke activiteit. Het onderzoeksgebied wordt in het tweede kwart van de 20e eeuw voor het eerst bebouwd. Hierbij kunnen bodemverstoringen hebben plaatsgevonden.

Uit het booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het onderzoeksgebied niet meer intact is. In het noordelijke deel is sprake van afgetopt dekzand. In het zuidelijk deel is een oude slootdemping aanwezig. Boring 3 is gestaakt vanwege de aanwezigheid van een ondoordringbare laag, vermoedelijk een keldervloer.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde booronderzoek, luidt het advies om geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren. De gemeente heeft ingestemd met dit advies.

Het archeologisch onderzoek is met de grootst mogelijke zorg uitgevoerd. Indien onverhoopt toch archeologische waarden aanwezig blijken te zijn, geldt hiervoor een wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, in casu de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (vondstmelding via ARCHIS). De melding kan ook bij de gemeente Aa en Hunze gedaan worden.

#### Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Aa en Hunze blijkt dat het plangebied geen deel uitmaakt van een beschermd stads- en/of dorpsgebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Het plangebied herbergt daarmee geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het wijzigingsplan behoeven. Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt voorts dat het plangebied gelegen is aan een infrastructureel lijnelement met een hoge cultuurhistorische waarde (de Ambachtsstraat), zelf geen deel uitmaakt van een stedenbouwkundig waardevol ensemble, maar wel ingeklemd ligt tussen twee van zulke ensembles met een gemiddelde waarde. Dit betreffen 'Bonnen lintbebouwing' (de lintbebouwing aan de Schoolstraat overgaand in Bonnen) en 'Gieten, Ambachtsstraat' (de lintbebouwing ten noorden van het plangebied).

De cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied, zijnde het infrastructurele lijnelement Ambachtsstraat, de twee genoemde waardevolle stedenbouwkundige ensembles, alsmede de opzet van het esdorp Gieten en de karakteristiek van het esdorpenlandschap, zullen door het plan niet worden aangetast, aangezien er sprake is van een ontwikkeling die zich goed voegt in de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur. De cultuurhistorische

waarden zullen juist beter tot hun recht gaan komen door de verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld die het plan oplevert.

### **5.3 Ecologie**

#### **5.3.1 Normstelling en beleid**

##### Gebiedsbescherming

###### *Natuurbeschermingswet*

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. Wanneer door ontwikkelingen in of in de nabijheid van beschermde gebieden schade kan optreden is nader onderzoek noodzakelijk.

###### *Ecologische Hoofdstructuur*

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

##### 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. Daarnaast geldt voor alle beschermde soorten de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). 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 wijzigingsplan**

##### Gebiedsbescherming

###### *Natuurbeschermingswet*

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Drentsche Aa-gebied. Dit gebied ligt op een afstand van circa 3,8 kilometer. Gelet op deze afstand, de aard en omvang van het plan, de ligging van het plangebied in de bebouwde kom van Gieten en het gegeven dat tussen het plangebied en het Natura-2000 gebied veel bestaande bebouwing aanwezig is, worden er geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het bestemmingsplan.

### *Ecologische Hoofdstructuur*

Het plangebied ligt niet in of nabij de EHS. Effecten op de EHS ten gevolge van het plan worden derhalve niet verwacht.

### *Conclusie*

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

### Soortenbescherming

Ten behoeve van het bouwplan is door Buro Bakker<sup>3</sup> een quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage bij de toelichting. In de quickscan wordt het volgende geconcludeerd.

### *Beschermde soorten*

- De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen panden kan niet worden uitgesloten;
- De aanwezigheid van nesten van jaarrond beschermde Huismussen en Gierzwaluwen in het woonhuis kan niet worden uitgesloten;
- De aanwezigheid van algemene broedvogels in de struiken en bebouwing kan niet geheel worden uitgesloten;
- De aanwezigheid van overige beschermde soorten heeft uitsluitend betrekking op soorten met een licht beschermde status. Voor de verstoring van deze soorten hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing te worden aangevraagd.

### *Nader onderzoek vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen*

Het voorgaande betekent dat sloop van de bebouwing effecten kan hebben op verblijfplaatsen van vleermuizen en op nesten van de huismus en gierzwaluw. Nader onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of verblijfplaatsen van vleermuizen en/of nesten van beide vogelsoorten in de te slopen bebouwing aanwezig zijn. Dit nadere onderzoek is reeds verricht door Buro Bakker<sup>4</sup>. Het rapport is opgenomen als bijlage bij toelichting. De conclusie van dit onderzoek is dat er geen potenties aanwezig zijn in de bebouwing voor huismussen, gierzwaluwen of vleermuizen. Er zijn daarom geen vervolgstappen, zoals een nader onderzoek, aan de orde.

### *Conclusie*

De soortenbescherming vormt geen belemmering voor het plan. Wel zullen werkzaamheden buiten het broedseizoen (half maart – eind juli) moeten worden uitgevoerd en zal tijdens de uitvoering van de werkzaamheden de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet in acht moeten worden genomen.

---

<sup>3</sup> Buro Bakker, 'Quickscan FF-wet voor sloop aan Ambachtsstraat 2 te Gieten', 14 september 2015

<sup>4</sup> Buro Bakker, 'Controle FF-wet vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen Ambachtsstraat 2, Gieten', 26 mei 2016

## **5.4 Milieuzonering**

### ***5.4.1 Normstelling en beleid***

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

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de richtafstandenlijst opgenomen afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

### ***5.4.2 Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan***

#### Invloed omgeving op plangebied

In de directe omgeving van het plangebied komen uitsluitend kleine detailhandels- en dienstverlenende bedrijven voor. Deze bedrijven worden tot categorie 1 gerekend en kennen daardoor een richtafstand van 10 meter tot gevoelige functies, zoals woningen. Deze bedrijven leveren bij de uitvoering van hun activiteiten geen belemmeringen op voor de realisatie van de twee-onder-één-kapwoning aangezien deze op meer dan 10 meter van deze bedrijven wordt gesitueerd.

#### Invloed plangebied op omgeving

Voor de milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied, zoals de kleinschalige detailhandels- en dienstverlenende bedrijven, levert de realisatie van de twee-onder-één-kapwoning geen belemmeringen op. Dit omdat deze functies behoren tot categorie 1 met een richtafstand van 10 meter, en de twee-onder-één-kapwoning op grotere afstand wordt gebouwd.

#### Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect milieuzonering.

## 5.5 Geluid

### 5.5.1 Normstelling en beleid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar voor plannen met geluidgevoelige bestemmingen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden. Wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf, hebben op grond van de Wgh geen geluidzone.

In het kader van dit wijzigingsplan is alleen wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen gezoneerde bedrijventerreinen of spoorwegen.

### 5.5.2 Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

Het plan voorziet in de bouw van een twee-onder-één-kapwoning op het perceel Ambachtsstraat 2. Daarmee maakt het plan de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh immers aangemerkt als geluidsgevoelig. De Ambachtsstraat betreft een 30 km/uur-weg, waardoor deze formeel geen zone heeft en niet onder de werking van de Wgh valt. Een akoestische toetsing is derhalve niet nodig.

Ondanks dat een akoestische toetsing formeel niet nodig is, heeft het Noordelijk Akoestisch Adviesburo<sup>5</sup> in het kader van een goede ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Ambachtsstraat. De rapportage is opgenomen in de bijlage. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer ten hoogste 51 dB bedraagt. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh.

Het treffen van bronmaatregelen aan de weg is niet gewenst. De snelheid kan niet verder verlaagd worden en het wegdek dient mede ter markering van het feit dat dit een 30 kilometerzone is. Overdrachtsmaatregelen in de vorm van geluidswallen of -schermen zijn stedenbouwkundig ongewenst en fysiek onmogelijk op een erfontsluitingsweg.

Er is geen sprake van cumulatie van geluid met andere bronnen. Gelet op de maximale ontheffingswaarde van 63 dB die de Wgh in dergelijke stedelijke situaties voorschrijft, wordt deze geluidsbelasting van ten hoogste 51 dB niet onaanvaardbaar geacht. De geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie op grond van het Bouwbesluit moet zodanig zijn dat de geluidsbelasting binnen in de verblijfsgebieden niet hoger is dan de grenswaarde van 33 dB.

---

<sup>5</sup> Noordelijk Akoestisch Adviesburo, 'Geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de te bouwen woning Ambachtsstraat 2A/2B/2C in Gieten', 6 november 2015



Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect geluid.

## **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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) van belang. De grenswaarde van PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM<sub>2,5</sub> ligt op 25 µg/³. De wet is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. 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, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of;
- een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

#### Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

#### Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

### **5.6.2. Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan**

Het wijzigingsplan maakt de realisatie van twee nieuwe woningen op het perceel Ambachtsstraat 2 mogelijk. Hiermee draagt het plan 'niet in

betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekenende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie PM<sub>2,5</sub> kan het volgende opgemerkt worden. PM<sub>2,5</sub> maakt deel uit van de bijdrage PM<sub>10</sub>. Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 µm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM<sub>10</sub> lager is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>, is de bijdrage PM<sub>2,5</sub> dat ook. De huidige achtergrondconcentratie PM<sub>2,5</sub> bedraagt ter hoogte van het plangebied minder dan 8 µg/m<sup>3</sup> (bron: GCN kaarten RIVM). Derhalve zal de realisatie van de twee woningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> (25 µg/m<sup>3</sup>).

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

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect luchtkwaliteit.

## **5.7 Externe veiligheid**

### **5.7.1 Normstelling en beleid**

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

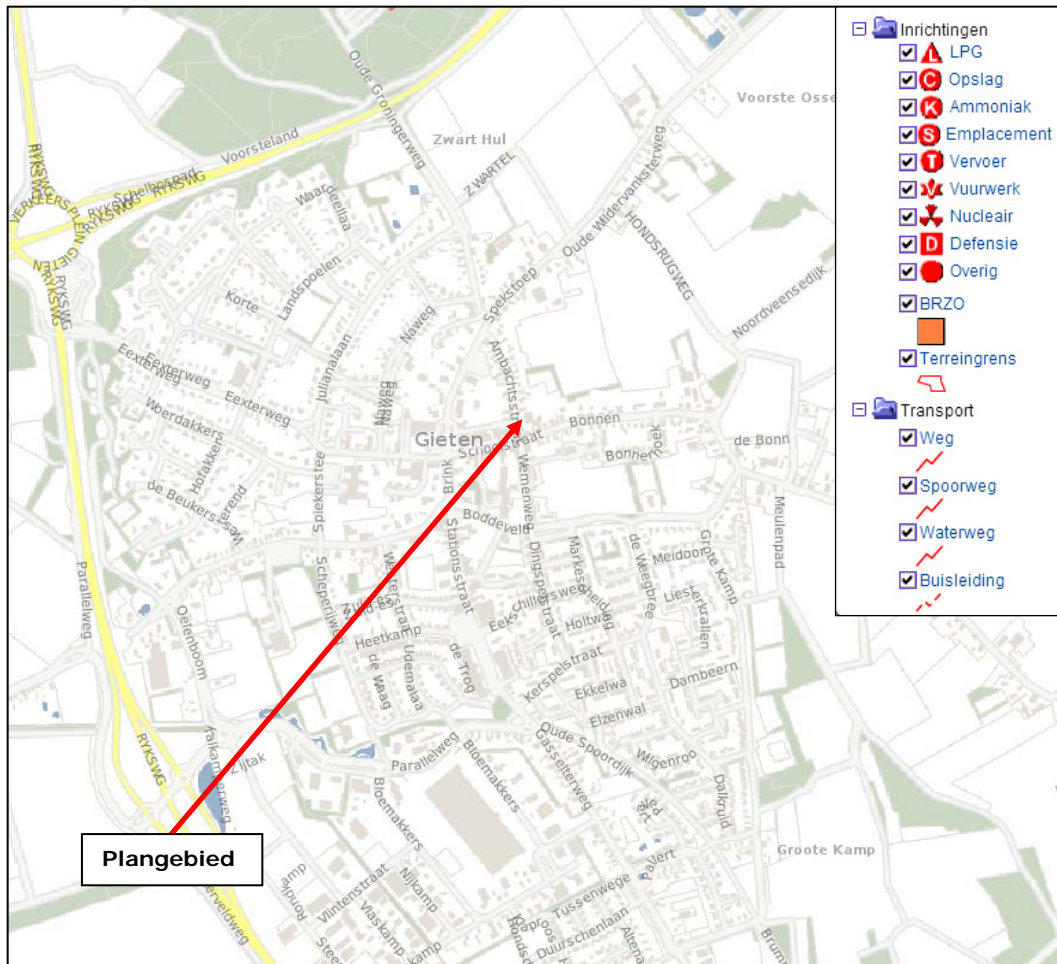
#### Wettelijk kader

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

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Ten aanzien van externe veiligheidsrisico's geldt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde ten aanzien van het groepsrisico (GR).

### 5.7.2 Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

Op basis van de risicokaart van de provincie Drenthe is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt.



Uitsnede risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

#### Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

#### Transportroutes gevaarlijke stoffen

In of direct nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

#### Buisleidingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen buisleidingen gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

#### Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

## 5.8 Bodem

### 5.8.1 Normstelling en beleid

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

### 5.8.2 Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

Voor de realisatie van de twee-onder-één-kapwoning is door MUG Ingenieursbureau<sup>6</sup> een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het rapport is opgenomen in de bijlage. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

#### Vooronderzoek

Uit gegevens van RUD Drenthe blijkt dat op de locatie drie ondergrondse tanks aanwezig zouden zijn geweest (2x benzine en 1x gasolie). Volgens de documentatie is er in 1987 een ondergrondse benzinetank verwijderd. Het is onduidelijk of (en waar) de andere twee ondergrondse tanks wel aanwezig zijn geweest. Uit een aanvullende zoekactie (archief) van RUD Drenthe zijn ook geen aanwijzingen naar voren gekomen dat deze ondergrondse tanks daadwerkelijk op de onderzoekslocatie aanwezig zijn geweest.

Op het Bodemloket staat vermeld dat er vanaf 1964 tevens een autoreparatiebedrijf op de onderzoekslocatie aanwezig is (geweest). Tijdens het terreinbezoek zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voormalige gebruik van een autoreparatiebedrijf. Volgens een omwonende hebben er nooit werkzaamheden met betrekking tot een autoreparatiebedrijf plaatsgevonden.

Uit gegevens van het Bodemloket blijkt tevens dat op de onderzoekslocatie een ondergrondse dieseltank aanwezig zou zijn geweest. Echter, uit de aangeleverde archiefstukken en aanvullende informatie van RUD Drenthe is niet naar voren gekomen of deze tank daadwerkelijk op de onderzoekslocatie aanwezig is geweest.

De laatste jaren is de locatie in gebruik geweest als Chinees restaurant. Op 14 december 2010 is het restaurant (voorzijde perceel) afgebrand.

Voor het overige zijn er uit het vooronderzoek geen aanwijzingen naar voren gekomen dat er op de onderzoekslocatie bodembedreigende bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden.

---

<sup>6</sup> MUG Ingenieursbureau, 'Verkennend bodemonderzoek Ambachtsstraat 2-2C te Gieten', 19 februari 2016

In 1993 is op de locatie, in verband met een transactie, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn in de boven- en ondergrond maximaal lichte verhogingen met EOX aangetoond.

### Onderzoeksresultaten

#### *Voormalige ondergrondse benzinetank met pomp en vulpunt*

##### Zintuiglijk

Met behulp van de olie-watertest zijn ter plaatse van de voormalige ondergrondse benzinetank, de pomp en het vulpunt geen oliereacties waargenomen.

##### Analytisch

In het grondmonster van boring 04 is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten. Uit het oliechromatogram kan afgeleid worden dat de verhoging wordt veroorzaakt door een mengeling van lichtere en zwaardere oliesoorten. Voor het overige zijn er geen verhogingen met minerale olie en/of vluchtige aromaten gemeten.

#### *Overig terrein*

##### Zintuiglijk

Uit de boorprofielen blijkt dat in de geroerde bovengrond ter plaatse van de boringen 05 t/m 08 en 12 matig tot sterke bijmengingen met baksteen en puin aanwezig zijn. In de overige boringen zijn maximaal zwakke bijmengingen met puin, baksteen, kolen, klinkers, resten tegels, glas en/of plastic aangetroffen. Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

### Conclusie en aanbevelingen

#### *Voormalige ondergrondse benzinetank met pomp en vulpunt*

De hypothese „Verdachte locatie“ voor de ondergrondse benzinetank met pomp en vulpunt wordt formeel aanvaard op basis van het gemeten licht verhoogde gehalte aan minerale olie in de grond. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt echter gesteld dat de voormalig ondergrondse benzinetank met pomp en vulpunt geen noemenswaardige negatieve invloed heeft gehad op de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. De onderzoeksresultaten (maximaal lichte verhogingen) geven geen aanleiding tot de uitvoering van nader bodemonderzoek.

#### *Overig terrein*

De hypothese „Verdachte locatie“ voor het overige terrein wordt formeel aanvaard op basis van de analyseresultaten (licht verhoogde gehalten aan lood, zink, PAK en minerale olie). De onderzoeksresultaten geven echter geen aanleiding tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek.

#### *Algemeen*

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er op milieuhygiënische gronden geen beperkingen voor de voorgenomen nieuwbouw.

Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor toepassing van de grond elders dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit gevraagd worden.

De RUD Drenthe heeft op 1 maart 2016 het bodemonderzoek beoordeeld en ingestemd met het onderzoek. Conclusie van de RUD is ook dat er geen nader onderzoek nodig is. Gezien de aard en concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van de locatie zijn er volgens de RUD geen onaanvaardbare risico's te verwachten voor de volksgezondheid en/of milieu. Wel adviseert de RUD in de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen op te nemen dat er na de sloop van de nog aanwezige bebouwing en voor ingebruikname van de locatie voor wonen en tuin, er nog aanvullend onderzoek plaatsvindt ter plaatse van de te slopen bebouwing.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect bodem voor het plan.

## **5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

### ***5.9.1 Normstelling en beleid***

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage ingegaan. Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van gewissens dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De nieuwe regeling betekent dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Er zal een toets moeten worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan alleen vereisten voor de inhoud en niet voor de vorm.

### **5.9.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling in relatie tot het plangebied**

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet slechts in een kleinschalige nieuwe ontwikkeling: de realisatie van twee nieuwe woningen in bestaand stedelijk gebied middels herstructurering van een voormalige horecalocatie. Gelet op de aard van het plan en de kleinschalige ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. (categorie D11.2, 2000 of meer woningen), de locatie (in bestaand stedelijk gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het wijzigingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.





## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Algemeen

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Gieten', het zogenaamde moederplan. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid die de realisatie van maximaal 2 woningen in het plangebied mogelijk maakt, zoals opgenomen in de artikelen 15.7 en 6.7 uit het moederplan. Het wijzigingsplan heeft alleen betrekking op het perceel Ambachtsstraat 2 te Gieten.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn er algemene regels, overgangsregels en slotregels opgenomen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

#### ***Digitaliseringvereisten***

Omdat het wijzigingsplan na 1 juli 2013 in procedure wordt gebracht en het moederplan al is opgesteld conform de destijds geldende RO-standaarden (SVBP2008), moet het wijzigingsplan digitaal beschikbaar worden gesteld en gelden bovendien de landelijke RO-standaarden (2012). Aangezien het wijzigingsplan geen zelfstandig plan is, maar onderdeel gaat uitmaken van het 'moederplan', kan voor de begrippen gebruik worden gemaakt van de begrippen van het moederplan, ook al is dit plan volgens de SVBP2008 opgesteld. Het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de meest recente digitale verplichting.

### 6.2 Verbeelding

Het wijzigingsplan voorziet uitsluitend in de opname van de bestemming 'Wonen-1' met bijbehorend bouwvlak en maatvoeringsaanduidingen op het perceel Ambachtsstraat 2 te Gieten. Op de betreffende gronden vervangt de verbeelding van het voorliggende wijzigingsplan de verbeelding uit het moederplan.

### 6.3 Regels

Op het wijzigingsplan zijn de betreffende regels van het bestemmingsplan 'Gieten' van overeenkomstige toepassing. De regels bestaan uit vier hoofdstukken en zijn (net als het moederplan) afgestemd op de landelijke 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen':

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken. Het onderhavige wijzigingsplan is in dit hoofdstuk gedefinieerd, alsook het moederplan, waarbij voor de overige begrippen verder verwezen wordt naar de regeling uit het moederplan.

In hoofdstuk 2 is de bestemming 'Wonen-1' opgenomen. Hier wordt verwezen naar de regels voor 'Wonen-1' die in (artikel 23 van) het moederplan zijn opgenomen. Deze zijn één op één van toepassing.

In hoofdstuk 3 zijn onder meer algemene bouw-, gebruiks- en afwijkingsregels opgenomen. Omdat deze eveneens identiek zijn aan het moederplan, wordt hiernaar verwezen.

Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. De regeling voor het overgangsrecht is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotregel is vermeld hoe de regels van het onderhavige wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

## **7. UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een wijzigingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

De gemeente Aa en Hunze zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten inzake planschade. Er zijn geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4 onderdelen b tot en met f van het Bro. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De beoogde ontwikkeling in het plangebied, de bouw van een twee-onder-één-kapwoning, betreft een particulier initiatief op particulier grondeigendom. Alle kosten die verbonden zijn aan het plan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente Aa en Hunze aan de ontwikkeling verbonden.

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

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### ***Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro***

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. In totaal hebben 2 overlegpartners gereageerd. Onderstaand is de reactie samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

#### **1. Provincie Drenthe, Postbus 122, 9400 AC Assen**

Indien het plan overeenkomstig het voorontwerp in procedure wordt gebracht, kan er vanuit gegaan worden dat Gedeputeerde Staten geen reden zullen zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

***Reactie gemeente***

*De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.*

**2. Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD Veendam**

Het plan geeft inhoudelijk geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

***Reactie gemeente***

*De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.*

***Zienswijzen***

In artikel 3.9a van de Wro is aangegeven dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden zienswijzen naar voren brengen. Hierna neemt het college een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

In dit kader heeft het ontwerpwijzigingsplan 'Ambachtsstraat 2, Gieten' vanaf 15 september 2016 tot en met 26 oktober 2016 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende wijzigingsplan is daarom ongewijzigd door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.