

Bestemmingsplan

Gieterveen - Bonnerveen en Boerendijk

Status: Voorontwerp
Imro nummer: [NL.IMRO.1680.BUIGTVWON-VO01](#)
Datum: 21-06-2022

Buro Hollema

Asserstraat 12
9451 AC Rolde
Tel: (0592) 24 13 13
info@burohollema.nl
www.burohollema.nl

Buro Hollema streeft naar een optimale verhouding tussen kwaliteit en prijs. Periodiek wordt ons kwaliteitssysteem gecontroleerd door Normec Certification. Buro Hollema is in het bezit van het certificaat ISO 9001:2015.

Inhoud

1.	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging projectgebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	beleid	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.1.1	NOVI	5
2.2	Provinciaal beleid	5
2.2.1	Omgevingsvisie Drenthe	5
2.2.2	Omgevingsverordening Drenthe.....	6
2.3	Gemeentelijk beleid	7
2.3.1	Woonvisie.....	7
2.3.2	Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020, Mooi Aa en Hunze.....	8
3.	Huidige en toekomstige situatie	11
3.1	Huidige situatie.....	11
3.2	Toekomstige situatie	12
3.2.1	Parkeren en ontsluiting.....	13
4.	Omgevingsaspecten.....	14
4.1	Bedrijven- en milieuzoneringen	14
4.2	Geluid	16
4.3	Bodem	17
4.4	Water.....	18
4.4.1	Huidig watersysteem	18
4.4.2	Toekomstig watersysteem	20
4.5	Ecologie	21
4.5.1	Gebiedsbescherming.....	21
4.5.2	Soortenbescherming.....	22
4.6	Archeologie.....	23
4.7	Cultuurhistorie en aardkundige waarden	24
4.7.1	Cultuurhistorie	25
4.7.2	Aardkundige waarden.....	26
4.8	Externe veiligheid	27
4.9	Luchtkwaliteit	27
4.10	Besluit Milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.)	28
5.	Juridische toelichting	30
5.1	Algemeen.....	30
5.2	planregels	30
6.	Uitvoerbaarheid	31
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	31
6.2.1	Grondexploitatie	31

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bedrijf BT Beheer BV, hierna initiatiefnemer, is voornemens om aan de Bonnerveen en Boerendijk in Gieterveen acht woningen te ontwikkelen. De beoogde drie twee-onder-een-kap woningen aan de Boerendijk worden als starterswoningen in de markt gezet. Aangezien wonen nu planologisch niet is toegestaan, dient het bestemmingsplan hierop aangepast te worden.

1.2 Ligging projectgebied

Alle percelen liggen binnen de bebouwde kom van Gieterveen. De twee kavels aan de Bonnerveen bevinden zich tussen bestaande bebouwing. Tegenover deze kavels is sprake van een aangesloten bebouwingslint. Tegenover de te ontwikkelen percelen aan de Boerendijk bevinden zich de voetbalvelden van de VV Gieterveen inclusief parkeerplaatsen. Alle bouwpercelen grenzen aan de achterzijde aan het buitengebied.



Figuur 1 Ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'buitengebied'. Dit bestemmingsplan is op 29 september 2016 vastgesteld en onherroepelijk geworden op 9 mei 2018. Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch - Veenontginningenlandschap'. Ook gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6'.

De voor 'Agrarisch – Veenontginningenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik. Per archeologische waarde geldt een onderzoeksplicht vanaf een voor die waarde geldende ondergrond.

	Diepte	Oppervlakte
Waarde – Archeologie 3	0,30 m	100 m ²
Waarde – Archeologie 5	0,30 m	500 m ²
Waarde – Archeologie 6	0,30 m	1.000 m ²

Figuur 2 maximale maatvoering vrijstelling onderzoek



Figuur 3 Uitsnede huidig bestemmingsplan (bron Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit 5 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat. Alleen het relevante beleid, wat van toepassing is op het voorliggende initiatief, wordt in dit hoofdstuk benoemd. De stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing wordt in hoofdstuk 3 toegelicht. Specifiek beleid (rijk, provincie, regio en gemeente) voor omgevingsaspecten zoals verkeersgeluid en externe veiligheid wordt in hoofdstuk 4 besproken. De uit het beleid voorkomende motiveringen en/of onderzoeken worden ook in hoofdstuk 4 samengevat en voorzien van een conclusie. In hoofdstuk 5 wordt ten slotte ingegaan op de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

2. BELEID

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 NOVI

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. In de NOVI heeft het Rijk de nationale belangen en prioriteiten weergegeven, waarmee een richtinggevend kader is geschetst voor het maken van decentrale keuzes. In de Uitvoeringsagenda, behorende bij de NOVI, wordt voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI aangegeven hoe het Rijk invulling gaat geven aan haar rol bij de uitvoering. Waar nog nadere uitwerkingen van beleidskeuzes nodig zijn, vinden deze plaats in de verschillende programma's.

Ladderonderzoek duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in de voorloper van de NOVI geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder komt min of meer in zijn huidige vorm terug in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De ladderonderbouwing maakt deel uit van de in de NOVI geformuleerde prioriteit 'Sterke en gezonde steden en regio's'.

Voor bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, dient aangetoond te worden dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Artikel 3.1.6. Lid 2 Bro luidt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk maakt wordt, is geen stedelijke ontwikkeling waarop de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing is. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder uitspraak gedaan over wanneer er wel of niet sprake is van stedelijke ontwikkeling. Vanaf de ontwikkeling van twaalf woningen is sprake is van een nieuwe stedelijk ontwikkeling die getoetst moet worden aan de Ladder.

Conclusie

Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in de NOVI. Met dit project wordt acht woningen binnen de bebouwde kom gerealiseerd. Hierdoor is een ladderonderzoek duurzame verstedelijking niet nodig. Een toets aan het gemeentelijk woonbeleid is in paragraaf 2.3 opgenomen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Op 3 oktober 2018 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk economische ontwikkeling van Drenthe tot 2030. Samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners heeft de provincie Drenthe de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd:

1. rust, ruimte, natuur en landschap;
2. oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
3. noaberschap;
4. kleinschaligheid (Drentse schaal);
5. menselijke maat;

6. veiligheid.

Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van deze kernkwaliteiten. In de omgevingsvisie is voor alle kernkwaliteiten een uitwerking naar meer concrete indicatoren gemaakt, te weten:

1. landschap;
2. natuur;
3. cultuurhistorie;
4. aardkundige waarden;
5. archeologie;
6. rust.

De provinciale belangen uit de visie zijn in de Omgevingsverordening vertaald in bindende regels die bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in acht dienen te worden gehouden.

2.2.2 Omgevingsverordening Drenthe

Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld. De meest recente versie is op 3 oktober 2018 vastgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. In 2019 en 2020 is deze verordening gedeeltelijk gewijzigd door het gewijzigd vaststellen van de kaart 'Natuurnetwerk Nederland (NNN)'. Naar aanleiding van actualiteiten zoals de uitspraak Dienstenrichtlijn en gewijzigd beleid ten aanzien van zon-op-land projecten is op 29 september 2021 de omgevingsverordening wederom gedeeltelijk gewijzigd vastgesteld.

Op het voorliggende plangebied zijn de aspecten aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap, natuur van toepassing. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op deze provinciale belangen. Ook zijn de bepalingen met betrekking tot wonen van toepassing.

Het plangebied is in de provinciale omgevingsverordening aangeduid als niet bestaand stedelijk gebied. In de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. Het plangebied grenst direct aan het in de verordening aangeduid stedelijk gebied. Tevens past dit initiatief binnen de gemeentelijke woonvisie. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 2.3.

Conclusie

Het initiatief ligt niet in het door de provincie aangewezen stedelijk gebied. Echter ligt het plangebied wel direct naast het aangewezen stedelijk gebied waardoor het initiatief alsnog voldoet aan het provinciale beleid. Een voorwaarde is wel dat het wooninitiatief moet passen in de gemeentelijke woonvisie. Dit initiatief past in het gemeentelijk woonbeleid en is daarmee eveneens in overeenstemming met het provinciale beleid.



Figuur 4 Ligging bestaand Stedelijk Gebied

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Woonvisie

In de woonvisie 'Buitengewoon wonen in Aa en Hunze, 2002+' is opgenomen dat de gemeente bij het toevoegen van woningen zich hoofdzakelijk inzet op bouwen binnen of aan de randen van de bebouwde kom. Alleen als binnen de dorpen geen geschikte ruimte aanwezig is, of geen woningen toegevoegd kunnen worden zonder het open karakter van de dorpen te veranderen, is onder voorwaarden (zoals landschappelijke inpassing, nabijheid van voorzieningen en/ of dorpshuizen en ov-verbindingen) beperkte uitbreiding mogelijk aan de rand van de dorpen.

Voor Gieterveen ziet de gemeente kansen voor een (kleinschalige) uitleglocatie, waardoor het dorp stedenbouwkundig kan worden afgerond, doorstroming op gang gebracht wordt waar starters niet aan bod komen en (met name in de veendorpen, zoals Gieterveen) een impuls te geven aan de vitaliteit van de dorpen. In veendorpen zoals Gieterveen ziet de gemeente kansen om met kleine toevoegingen de

open plekken in de linten in te vullen. Voorwaarde is dat de uitbreiding landschappelijk goed ingepast wordt.

In de beantwoording op het eerder ingediende principeverzoek heeft de gemeente aangegeven dat de beoogde locatie beschouwd wordt als 'de rand van de bebouwde kom'. Hiermee sluit het verzoek aan bij de woonvisie. Ditzelfde geldt voor de mogelijkheid 'om met kleine toevoegingen de open plekken in de linten in te vullen'.

Woonbehoefte

Woningbouwprojecten worden door de gemeente getoetst aan het 'Afwegingskader Woningbouw'. Dit kader is een verdere uitwerking van de Woonvisie. Onderdeel van dit afwegingskader is een toets aan de woonbehoefte. Ondanks dat het te voegen aantal woningen niet ladderplichtig is, dient wel gemotiveerd te worden dat dit project voldoet aan de huidige woonbehoefte.

De gemeente geeft in haar woonvisie aan dat zij een evenwichtige bevolkingsopbouw belangrijk vindt. De gemeente streeft naar een gevarieerd woningaanbod in 2030. Daarin wordt de komende jaren ingezet op het vergroten van de kansen op de woningmarkt van starters en jonge huishoudens. De gemeente daagt de markt uit om met voorstellen te komen voor innovatieve, creatieve en vooral betaalbare projecten voor deze doelgroep. Initiatiefnemers streven ernaar om de beoogde drie stuks twee-onder-één-kap woningen (zes woningen totaal) aan de Boerendijk te ontwikkelen voor een koopsom van rond de € 275.000,-- euro zodat starters uit het dorp Gieterveen hier de kans wordt geboden om een nieuwe woning te kopen. Net zoals de gemeente vinden initiatiefnemers het ook belangrijk dat er voor het eigen dorp gebouwd wordt. Inmiddels zijn hierover ook gesprekken gevoerd. Voor alle zes twee-onder-één kap woningen heeft zich inmiddels al een gegadigde uit het dorp Gieterveen gemeld.

2.3.2 Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020, Mooi Aa en Hunze

De gemeente Aa en Hunze wil de kwaliteit van de openbare ruimte en de leefomgeving in stand houden en versterken. Hiervoor heeft de gemeente haar welstandsbeleid beschreven in de welstandsnota. Met deze nota kan de welstandscommissie daar vorm aan geven. Daarbij zal steeds gekeken worden naar zowel de belangen van de aanvragers als die van de burens in de directe omgeving. Wij willen graag samen met de burgers komen tot een zo goed mogelijk kwalitatieve bijdrage aan de directe omgeving waar een plan voor wordt voorgelegd.

Bonnerveen

De Bonnerveen maakt deel uit van het in de welstandsnota aangewezen gebied van de randveendorpen. Het welstandsbeleid is gericht op het behoud en herstel van de ruimtelijke en functionele structuur van de hoger gelegen wegdorpen van de randveenontginningen met vergezichten naar het landschap. Er is waardering voor het landelijke karakter van het lint en het herkenbare beeld door het steeds terugkerende boerderijtype.

Ligging

- Oriëntatie van de woningen en voorhuizen op de weg.
- Een bestaande nokrichting haaks op de weg of evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrens bij vervanging en uitbreiding handhaven.
- Bijgebouwen nemen een bescheiden positie in en zijn achter het hoofdgebouw gesitueerd en vormen met het hoofdgebouw een cluster.
- Ruimte tussen de percelen/erven respecteren.

Massa en vorm

- De gebouwen zijn individueel herkenbaar
- Hoofd- en bijgebouwen vormen een samenhangend geheel
- De kap is beelddominant
- Toepassen van een piramidekap is niet toegestaan
- De hoofdgebouwen hebben een enkelvoudige bouwmassa. Toegevoegde elementen zoals erkers, dakkapellen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Gevelopbouw

- Gesloten gevelbeeld, dat wil zeggen geen opvallende grote gevelopeningen in het zicht van de openbare ruimte.
- Verticaal gelede gevelopeningen.
- Voor niet naar de weg gekeerde achtergevels gelden de algemene criteria.

Detaillering

- Eenvoudige, ingetogen detaillering.

Materiaal- en kleurgebruik

- Voorde hoofdgebouwen gemetselde rode of bruine gevels. Combinatie met donkere houten geveldelen is mogelijk mits qua beeld vanaf de straat ondergeschikt aan het metselwerk.
- Grote vlakken op het hoofdgebouw en bijgebouwen uitvoeren in een gedekte kleurstelling.
- De daken zijn uitgevoerd in een donkere of rode pan. Bij de in het bestemmingsplan als "karakteristiek" aangeduide gebouwen en bij monumenten, zijn de pannen niet glimmend, tenzij dit historisch is te verantwoorden.
- Voor overige gebouwen zijn geglazuurde of geëngobeerde pannen toegestaan, mits de glansgraad niet hoger is dan de referentiepan die in het klantcontactcentrum van de gemeente aanwezig is.
- Maatvoering stenen en dakpannen in relatie tot gevelvlak respectievelijk dakvlak en detaillering, bij voorkeur stenen waalformaat.
- Bij aanpassingen en verbouwingen aan monumenten en de als karakteristiek bestemde gebouwen geen plaatmateriaal en geen kunststof en aluminium kozijnen toepassen.

Boerendijk

De Boerendijk ligt in het gebied veenkoloniaal landschap. De waarde van het veenkoloniale landschap bestaat uit het patroon van de bebouwing in relatie tot het landschap. Er is waardering voor de openheid van de binnenvenen in het Hunzedal en de lintbebouwing langs de slingerende weg van de randveenontginningen aan de oostzijde van het Hunzedal. Nieuwe elementen zullen altijd met respect voor het landschap moeten worden ingevoegd. Een goede erfinrichting is daarbij van belang.

Ligging

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

Massa en vorm

- Rechthoekige grondvorm, al of niet met krimpen.
- Hoofd- en bijgebouwen vormen een samenhangend geheel.

- Kap domineert het beeld.
- Dakkapellen voldoende ondergeschikt aan het dak van het hoofdgebouw en niet op een tweede verdieping in het dakvlak of hoger geplaatst.

Gevelopbouw

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

Detaillering

- Eenvoudige, stoere details met een kleine schaal

Materiaal en kleurgebruik

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

Afwijken van welstandsnota

De gemeentelijk stedenbouwkundige heeft aangegeven dat voor de nokrichting van de twee-onder-een-kap woningen in dit bestemmingsplan afgeweken mag worden. Volgens de welstandcriteria zouden de twee-onder-een-kap woningen een nokrichting moeten krijgen haaks op de Boerendijk. Dit leidt op deze locatie niet tot een goede samenhang met de omgeving. De hoofdweg waar de nokrichtingen zich naar voegen is hier Bonnerveen. De nokrichtingen van de twee onder een kapwoningen krijgen dan een nokrichting in het verlengde van het pand op Bonnerveen 25. Dat is evenwijdig aan de Boerendijk.

3. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Huidige situatie

Het plangebied is op dit moment in gebruik als grasland. Op de percelen bevinden zich enkele bomen.



Figuur 5 Luchtfoto plangebied



Figuur 6 Huidige situatie tussen Bonnerveen 25 en 25a



Figuur 7 Huidige situatie tussen Bonnerveen 25a en 27



Figuur 8 Huidige situatie Boerendijk

3.2 Toekomstige situatie

Uitgangspunt voor de acht toe te voegen woningen is dat zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing en landschapselementen. De voorgevels van de twee-onder-een-kap woningen komen niet voorbij de zijgevel van Bonnerveen 25. De woningen aan de Bonnerveen worden in de

voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen gepositioneerd. Gekozen is om niet de afwijkende voorgevelrooilijn van Bonnerveen 25a als reverentiegevel te gaan gebruiken. De woningen aan de Bonnerveen sluiten qua vorm aan op de meest voorkomende vorm van woningen aan dit gedeelte van de Bonnerveen. Hierdoor wordt ook de open ruimte en doorkijk naar het lagergelegen veenkoloniaal gebied behouden. Voor de beplanting is gekozen om de huidige beplantingstructuur met knotwilgen en fluitbomen over te nemen in het inpassingsplan (zie figuur 7). Opgemerkt moet worden dat de in het inpassingsplan ingetekend woning suggestief zijn. Voor de nokrichting, goot- en bouwhoogte wordt aangesloten op de voorwaarde uit de welstandsnota. Zie hiervoor ook hoofdstuk 2.3.2.

De twee nieuwe inritten langs de Bonnerveen worden dusdanig aangelegd dat hiervoor geen bestaande bomen langs de Bonnerveen gekapt hoeven te worden. Ter plaatse van de meeste rechter twee-onder-één-kap wordt ter plaatse van de nieuwe inrit helaas wel een bestaande eikenboom gekapt. Direct naast deze te kappen boom wordt een nieuwe boom geplant. Ook wordt ok de bomenrij aansluitend te maken nog twee extra fruitbomen aangeplant.



Figuur 9 Landschappelijk inpassingsplan (ingetekende woningen zijn suggestief)

3.2.1 Parkeren en ontsluiting

Parkeren vindt conform het gemeentelijk beleid plaats op eigen terrein. Bezoekers kunnen ook gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen bij de voetbalvelden. Voor dit project is geen nieuwe ontsluitingsweg nodig. De uitritten sluiten aan op de bestaande weg.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bedrijven- en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Door te zoneren kunnen de milieuonderwerpen geur, stof, geluid en gevaar indirect doorwerken in het bestemmingsplan met als doel het invullen en beheren van de ruimte. Hierbij wordt een scheiding tussen verschillende, vaak zich niet met elkaar verdragende, functies aangehouden. Vanwege dit ruimtelijk structurerend karakter kan een zonering in het bestemmingsplan juridisch worden vastgelegd. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen de bestemmingsgrens van de toe te laten milieubelastende functie en de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Onderzoek

Woningen zijn milieugevoelige objecten. Bij het realiseren van nieuwe milieugevoelige objecten moet worden gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe woningen worden gerealiseerd. Aan de Bonnerveen wordt voornamelijk gewoond. Op een plek tegenover het plangebied geldt een bedrijfsbestemming (maximaal milieucategorie 2). De Bonnerveen heeft daarmee het karakter van een 'rustige woonwijk'. Aan de Boerendijk zijn meerder functies aanwezig. Naast de voetbalvelden ligt het dorps huis. Het dorps huis is bereikbaar via een zijingang aan de Boerendijk. De parkeerplaatsen van het voetbalveld en de zijingang van het dorps huis liggen eveneens aan de Boerendijk. Gelet op de aanwezige functie is de Boerendijk aan te merken als 'gemengd gebied'.

Adres	Functie	Milieucategorie	Gebiedstype	Grootste richtafstand	Afstand tussen voorgevel woning en bestemmingsgrens bedrijf
Bonnerveen 32	Bedrijf	Categorie 2	'rustige woonwijk'	30	25
Bonnerveen 7	Maatschappelijk	Categorie 2	'gemengd gebied'	10	45

De afstand tussen de voorgevel van de bebouwing aan de Bonnerveen 7 en de grens van in dit bestemmingsplan te bestemmen woonbestemming bedraagt 25 meter. Dit is dichterbij dan de richtafstand van 30 meter. Echter bevindt zich de bedrijfsruimte verder dan 5 meter achter de voorgevel (in het voorhuis bevindt zich de woning). Daarmee rekening houdend voldoet de afstand wel aan de in richtafstand.

Tegenover het plangebied aan de Boerendijk bevinden zich de sportvelden van de VV Gieterveen. Het gaat hierbij om twee verlichte velden met natuurgras. De geluidhinder bij voetbalvelden wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door stemgeluid afkomstig van bezoekers en spelers op het sportveld. Hierbij is de omvang van het publiek grotendeels bepalend voor de mate van geluidhinder. De overheid heeft stemgeluid op open terreinen geheel uitgesloten van het wettelijk toetsingskader. De reden hiervoor is dat stemgeluid feitelijk niet te reduceren is door middel van technische maatregelen. De meest voor de hand liggende maatregel is het houden van afstand ten opzichte van de geluidgevoelige objecten in de omgeving. Gelet op de

omvang van de vereniging (twee seniorenteams en een gezamenlijke jeugdafdeling met twee andere verenigingen) is de geluidhinder, afkomstig van bezoekers en spelers, in de praktijk laag. De voorgevels van de geplande woningen aan de Boerendijk liggen op circa 30 meter van het meest dichtbijgelegen sportveld. Dit is de zijde achter een van de doelen. Gelet op de afstand tot het sportveld, de omvang van de vereniging is de minimale afstand tussen de nog te bouwen woningen en het meest dichtbijgelegen sportveld van 30 meter aanvaardbaar. De woningen voldoen aan een goed woon- en leefklimaat.

Beide voetbalvelden zijn verlicht. Vooral tijdens de trainingen wordt gebruik gemaakt van de verlichting. De verlichting is afgesteld op de velden. Het tweede veld ligt op circa 45 meter van het plangebied. Gelet op de positionering van de verlichting is hinder van de verlichting op het tweede veld miniem. Voor het hoofdveld geldt eveneens dat de verlichting gericht is op het veld. Er is daardoor geen sprake van grote lichtoverlast op de geplande woonpercelen. Het woon- en leefklimaat wordt door de nu al aanwezige verlichting niet onevenredig aangetast.



Figuur 10 Luchtfoto deel plangebied met tegenoverliggende voetbalvelden, schaal 1:1500 (bron pdok)

Conclusie

Aan de richtafstanden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt voldaan. Omgekeerd wordt het naastgelegen bedrijf niet in de (toekomstige) bedrijfsvoering belemmerd door de toevoeging van de woningen aan de Bonnerveen. De woning wordt niet gerealiseerd binnen de richtafstanden van het

naastgelegen bedrijf. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de in realisatie van dit woningbouwproject.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het toetsingskader voor het geluidniveau van wegen, spoorwegen en gezondeerde industrieterreinen op de gevels van geluidgevoelige gebouwen en terreinen (geluidsgevoelige functies). Voor de geluidsgevoelige functies die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wgh voor dat een aangewezen bevoegd gezag grenswaarden bepaalt. De Wgh kent bandbreedtes waarbinnen het bevoegd gezag moet blijven.

In artikel 82 Wgh is opgenomen dat voor woningen binnen een zone de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van de gevel, vanwege de weg, 48 dB Lden bedraagt. Dit wordt de voorkeursgrenswaarde genoemd. Indien aan deze waarde wordt voldaan zijn er geen akoestische belemmeringen. Voor geluidbelastingen hoger dan de voorkeursgrenswaarde dient, mits voldaan wordt aan de maximale ontheffingswaarde (artikel 83 Wgh, 63 dB Lden), een hogere waarde te worden vastgesteld. Hogere waarden worden pas vastgesteld als blijkt dat geluidbeperkende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, of als ze stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële bezwaren hebben.

Onderzoek wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Gieterveen. Op de Boerendijk, ter hoogte van het plangebied, ligt de grens van de bebouwde kom. De maximum toegestane snelheid wijzigt hier van 30 in 60 km/uur. Op de "Bonnerveen" geldt een snelheidsregime van 30 km/uur, dat op circa 50 meter in zuidelijke richting van het plangebied wijzigt, eveneens door een grens van de bebouwde kom, in 60 km/uur.

Een weg met een snelheidsregime van 30 km/uur kent geen wettelijke geluidzone waardoor de grenswaarde uit de Wet geluidhinder niet van toepassing zijn. Echter loopt de geluidzone van het wegvak met 60 km/uur (zonebreedte 250 meter) over een derde van de zonebreedte door. Hierdoor ligt een deel van het plangebied binnen een wettelijke geluidzone voor wegverkeer en dient onderzocht te worden of aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan.

Uit de resultaten van dit onderzoek (zie ook bijlage 1) blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting, als gevolg van het verkeer op de Bonnerveen en de Boerendijk (incl. de wegvakken met een snelheidsregime van 30 km/uur) op de gevellijn voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor afzonderlijke wegvakken van 48 dB Lden (incl. aftrek art. 110g Wgh) uit de Wgh.

Motivering inrichtenlawaaï

Ongeveer 20 meter tegenover de drie twee-onder-een-kap woningen bevinden zich 30 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden gebruikt door bezoekers van het sportpark en het dorps huis. Het meeste geluid wat door het parkeren wordt veroorzaakt vindt dus overdag en 's avonds plaats. Het is niet aannemelijk dat de parkeerplaatsen 's nachts veel gebruikt worden. Het aantal parkeerplaatsen en de reden voor het parkeren (bezoek sportpark of dorps huis) geeft geen aanleiding om van een permanente gedurende de gehele ochtend, middag en avond veroorzakende geluidshinder uit te gaan. Een volledig gebruik van de parkeerplaatsen vindt niet dagelijks plaats.

Conclusie

De gecumuleerde geluidbelasting van het wegverkeer voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh. Het gebruik van de bestaande parkeerplaatsen levert geen onevenredige geluidshinder op. De aard en omvang van de parkeerplaatsen past in een kleinschalige woonomgeving.

Hierdoor kan gesteld worden dat bij de te realiseren woningen, ten aanzien van wegverkeerslawaaï, sprake is van een akoestisch goed woon- & leefklimaat.

4.3 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Onderzoek

Klijn Bodemonderzoek B.V. heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Boerendijk/Bonnerveen te Gieterveen. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 2. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Met betrekking tot de historie en het huidige gebruik van de onderzoekslocatie, wordt de gedempte beschouwd als “verdacht” en het overige terrein als “niet-verdacht” ten aanzien van bodemverontreiniging.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

Gehele onderzoekslocatie

- Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;
- Op basis van de historie van het perceel en het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat onderhavige locatie als een niet verdachte locatie voor de aanwezigheid van asbest kan worden beschouwd. Deze conclusie wordt bevestigd doordat tijdens de boorwerkzaamheden op of in de bodem op basis van zintuiglijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal is geconstateerd.

Overig terrein

- Analytisch zijn in alle grondmengmonsters MM1 t/m MM4 van boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten geconstateerd;
- Analytisch zijn in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1, licht verhoogde gehalten aan barium en koper geconstateerd;
- Analytisch is in het grondwater ter plaatse van peilbuis 2, een licht verhoogd gehalte aan barium geconstateerd.

Gedempte sloot

- Analytisch zijn in alle grondmengmonsters MM5 t/m MM6 van boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten geconstateerd;
- Analytisch is in het grondwater ter plaatse van peilbuis 101, een licht verhoogd gehalte aan barium geconstateerd.

Conclusie

Gezien de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie met verdachte locatie”, gedeeltelijk juist is. Er zijn immers op de onverdachte locatie enkel licht verhoogde gehalten aan barium en koper in het grondwater aangetroffen. Ter plaatse van de gedempte sloot is een licht verhoogd gehalte aan barium in het grondwater aangetroffen.

Per abuis is een dam die wel tot het plangebied behoort niet onderzocht. Inmiddels is hiervoor een aanvullende bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden in juli 2022 verwacht. Het aanvullende bodemonderzoek wordt daarom alleen in het

ontwerpbestemmingsplan toegevoegd. Indien gewenst is het bodemonderzoek wel te raadplegen.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein, de voorgenomen bestemmingswijziging en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein. Wel is er naderhand nog een aanvullende bodemonderzoek in een niet eerder onderzocht gedeelte uitgevoerd. De resultaten, conclusie en aanbevelingen van dit onderzoek worden in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

4.4 Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen). Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het voorliggende bestemmingsplan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's. Dit is gebeurd via de digitale watertoets. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. Het waterschap heeft een uitgangspuntennotitie aangeleverd die is verwerkt in deze waterparagraaf. De uitgangspuntennotitie is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

4.4.1 Huidig watersysteem

Bebouwing en verharding

Het plangebied is op dit moment nog onbebouwd en onverhard. De percelen liggen aan de rand van het meer dichtbebouwde centrum van Gieterveen. Ondanks dat het plangebied in de bebouwde kom ligt, heeft het de ruimtelijk kernmerken van het buitengebied. Het huidig grondgebruik is grasland.



Figuur 11 Luchtfoto huidige situatie met schets van bouwplan

Bodemopbouw (globaal)

De bodem van het gehele plangebied bestaat uit veldpodzolgrond in zwak lemig zand.

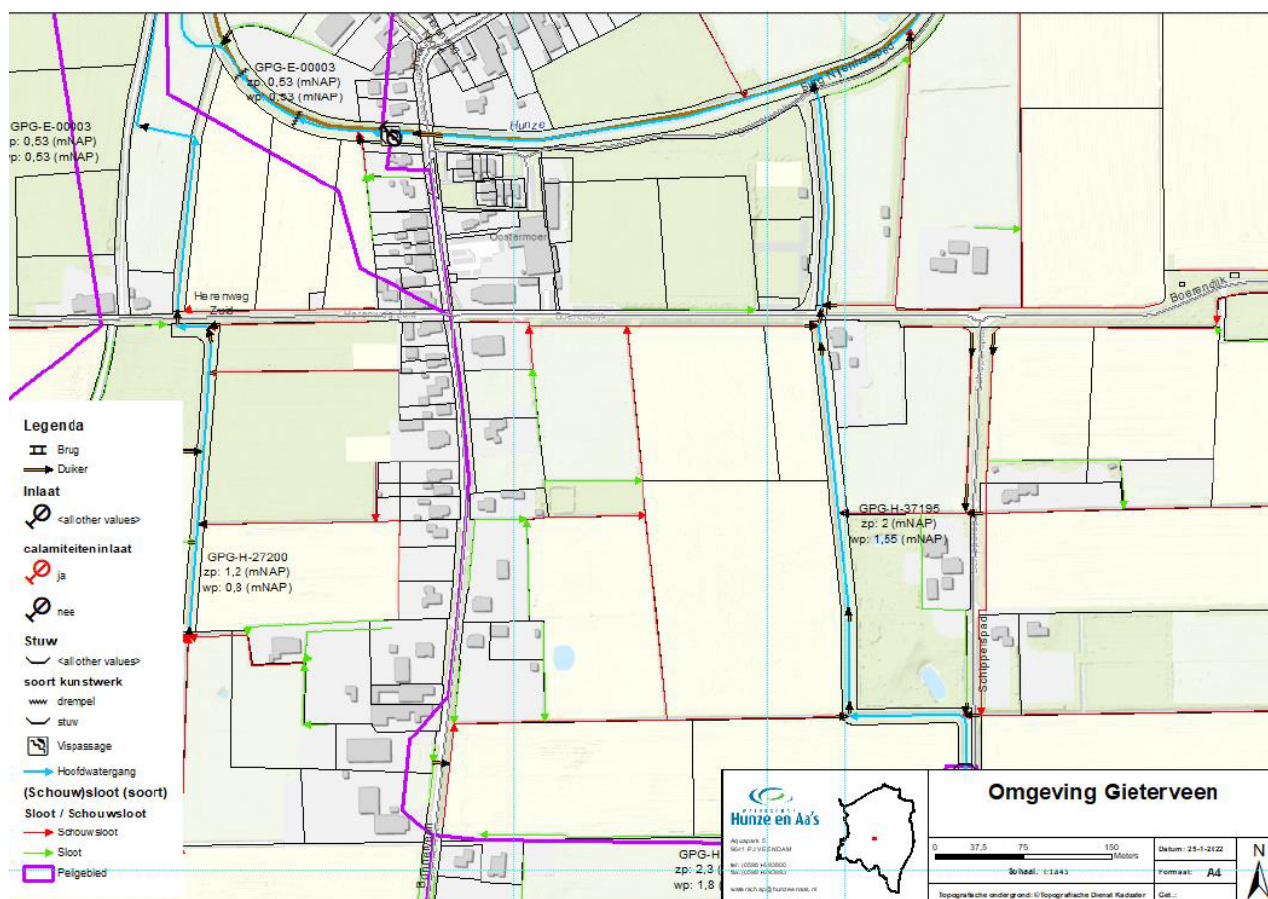
Grondwater

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) in het plangebied ligt globaal tussen 40 en 1.40 cm -mv. Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Het plangebied ligt in een peilgebied met een zomerpeil van +2,00 m NAP en een winterpeil van +1,55 m NAP. Ten oosten van het plangebied ligt een hoofdwatgang. De sloten binnen het plangebied zijn op de hoofdwatgang aangesloten. De hoogteligging in het plangebied is wisselend. Er liggen lage gedeelten vooral aan de achterzijde van de percelen.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied liggen schouwsloten. Schouwsloten zijn sloten die niet in eigendom zijn van het waterschap, maar een belangrijke lokale functie vervullen voor de afwatering van een groter gebied, meerdere eigenaren en/of belangen van derden. Vanwege deze afwateringsfunctie is het van belang dat een schouwslot goed onderhoud heeft. De eigenaren van schouwsloten zijn verplicht het benodigde doorstroomprofiel jaarlijks schoon te houden en het waterschap ziet hierop toe via de schouw. Het profiel van een schouwslot mag niet zonder toestemming van het waterschap gewijzigd worden (Keur Waterschap Hunze en Aa's).



Figuur 12 Waterschapskaart Hunze en Aa's omgeving plangebied

4.4.2 Toekomstig watersysteem

Keuze watersysteem en watercompensatie

In totaal worden er met dit woningbouwproject acht woningen mogelijk gemaakt. Het gaat om twee vrijstaande woningen aan de Bonnerveen en zes geschakelde woningen (drie maal twee-onder-een-kap). In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen ten hoogste 250 m² mag bedragen. Voor de twee-onder-een-kap woningen is per woningen rekening gehouden met een oppervlakte voor de gebouwen en overkappingen van 125 m². In totaal wordt dus een maximaal bebouwingsoppervlak van 1.250 m² mogelijk gemaakt. Oppervlakteverharding zoals terrassen, opritten en overige tuinverharding is hierin nog niet meegenomen. De oppervlakte van het te bestemming woonpercelen bedraagt 6.826 m².

In de uitgangspuntennotitie is aangegeven dat voor een toename van verhard oppervlak met 1.250 m² een waterberging van 100 m³ benodigd is. Deze compensatieopgave geldt voor stedelijk gebied. Ondanks dat het plangebied binnen de bebouwde kom ligt heeft het, mede gelet op de omvang van de bouwpercelen, meer weg van landelijk gebied. Met het waterschap wordt overleg hoe om te gaan met deze compensatieopgave.

Riolering

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringsstelsel dat in de omgeving aanwezig is. De woningen zullen daartoe worden aangesloten op dit stelsel. Via dit rioleringsstelsel wordt het afvalwater afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het hemelwater

dat op de daken van de nieuwe woningen, bijgebouwen, overkapping en bijbehorende erfverharding neerkomt, wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Het hemelwater zal in de bodem worden geïnfiltreerd of worden afgevoerd naar de sloten die gelegen zijn langs de oost- en noordzijde van het plangebied. Deze sloten wateren af op de hoofdwatgang verder ten oosten van het plangebied.

Waterkering

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Wateroverlast en verdroging

Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. In het plangebied is de GHG (plaatselijk) relatief hoog, waardoor de kans op overlast toeneemt. De voor het plan noodzakelijke ontwateringsnorm wordt mogelijk niet in het hele plangebied gehaald. Voor woningen met kruipruimtes is dit 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv. Mocht de beoogde functie van het ingediende plan overlast kunnen ondervinden door onvoldoende ontwateringsdiepte, is het te adviseren om hier rekening mee te houden in het ontwerp en bij de inrichting.

Via drooglegging (de afstand tussen het maaiveld en het vastgestelde waterpeil) kan het waterschap de ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) sturen. Het in een peilgebied gehanteerde waterpeil is erop gericht om de in het peilgebied aanwezige functies mogelijk te maken. Voor het ingediende plan is een peilwijziging gewenst voor het betreffende peilgebied; deze wijziging moet aangevraagd worden, zodat een nieuw peilbesluit kan worden op- en vastgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is echter dat andere in het gebied voorkomende functies en grondgebruik geen overlast en/of schade hiervan mogen ondervinden. Het functioneren van het grondwatersysteem moet als ordenend element meegenomen worden in de locatiekeuze en de inrichting van plannen.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitlogbare materialen (zoals zink) bij de bouw van de nieuwe woningen evenals bij toekomstige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden zoveel mogelijk te worden vermeden.

4.5 Ecologie

Er zijn twee soorten ecologisch onderzoek. Een onderzoek naar de ecologisch effecten van een nieuwe gebiedsontwikkeling op kwetsbare gebieden (waaronder stikstofgevoelige gebieden) en een onderzoek naar beschermde soorten (flora en fauna) die mogelijk in of nabij het plangebied aanwezig is of zou kunnen zijn. Deze worden hierna besproken.

4.5.1 Gebiedsbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Naast de bescherming van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen,

handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN significant aantasten. Het NNN is in de provinciale omgevingsvisie uitgewerkt.

Het plangebied behoort niet tot het NNN of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland, omdat de bescherming van het NNN geen externe werking kent.

Stikstof

Door het realiseren van woningen neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied toe. De nieuwe woningen krijgen geen eigen aansluiting op het aardgasnet. Met uitzondering van de toename van verkeer, zijn er geen andere stikstofbronnen die beoordeeld moeten worden.

Gelet op de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en de afstand tussen plangebied en Natura-2000 gebied, is er geen toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied. Dit blijkt ook uit een door Buro Hollema uitgevoerde stikstofberekening. Deze berekening is als bijlage 4 toegevoegd.

4.5.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden. Gedeputeerde Staten kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten vrijstelling verlenen van dit verbod. In de provinciale verordening dient deze mogelijkheden dan wel opgenomen te zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan/onderbouwd, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

Onderzoek

Natuurbank Overijssel heeft op 17 januari 2022 een quickscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5. Geconstateerd is dat de aanwezige bebouwing en beplanten het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten en tot een weinig geschikt leefgebied van beschermde dieren maakt. Verschillende soorten vogels, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen benutten het plangebied als foerageergebied, maar alleen de smalle strook met opgaande beplanting vormt een geschikte plek voor vogels, amfibieën en beschermde grondgebonden zoogdieren om er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats te bezetten. Deze smalle strook wordt niet beïnvloed door uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt geen beschermd dier gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats van een beschermd dier beschadigd of vernield. Door het ontwikkelen van woonerven in het plangebied, neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige beschermde dieren af. Dit leidt echter niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. In het kader van de zorgplicht hoeven geen specifieke maatregelen genomen te worden.

4.6 Archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. De kern van de Monumentenwet 1988 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.

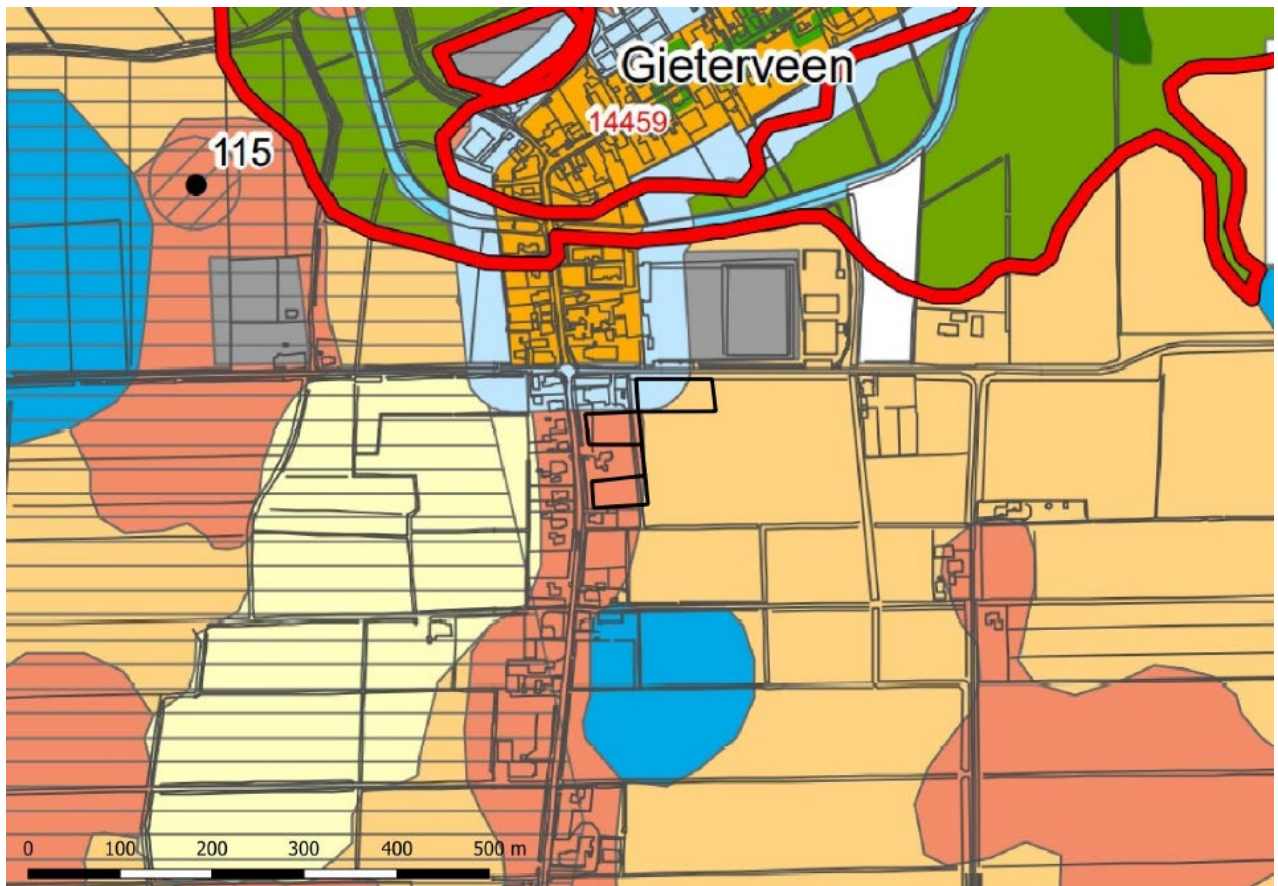
Provinciaal archeologisch beleid

Het plangebied maakt geen deel uit van de in de provinciale omgevingsverordening aanwezen archeologisch gebied. Provinciaal archeologisch beleid is dus niet van toepassing.

Gemeentelijk archeologische beleid

Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn in het plangebied meerdere archeologische waarden.

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Aa en Hunze komen binnen het plangebied drie regimes voor (zie Figuur 13). Voor het middelste en het zuidelijke deel geldt een hoge archeologische verwachting. Hiervoor wordt archeologisch onderzoek gevraagd voor plangebieden met een oppervlak groter dan 500 m² waar bodemingrepen komen die dieper reiken dan 0,30 m. Voor een deel van de noordelijke locatie geldt eveneens een verplichting voor archeologisch onderzoek, maar zonder vrijstellingsgrenzen voor oppervlak en diepte (zie Figuur 13, lichtblauwe kleur). Voor het resterende deel van de noordelijke locatie is de archeologische verwachting middelhoog waarvoor de grenzen voor archeologische onderzoek liggen bij een oppervlak van 1000 m² en een diepte van 0,30 m.



Figuur 13 Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Aa en Hunze

Onderzoek

In verband met de geplande bouw van acht woningen is door De Steekproef een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een veldonderzoek, verkennende en karterende fase. Bij het bureauonderzoek zijn bronnen geraadpleegd op het gebied van fysische geografie, archeologie en historische geografie. Tijdens het veldonderzoek zijn twaalf boringen geplaatst om de opbouw en gaafheid van de bodem te bepalen en te zoeken naar archeologische indicatoren. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 6.

Conclusie

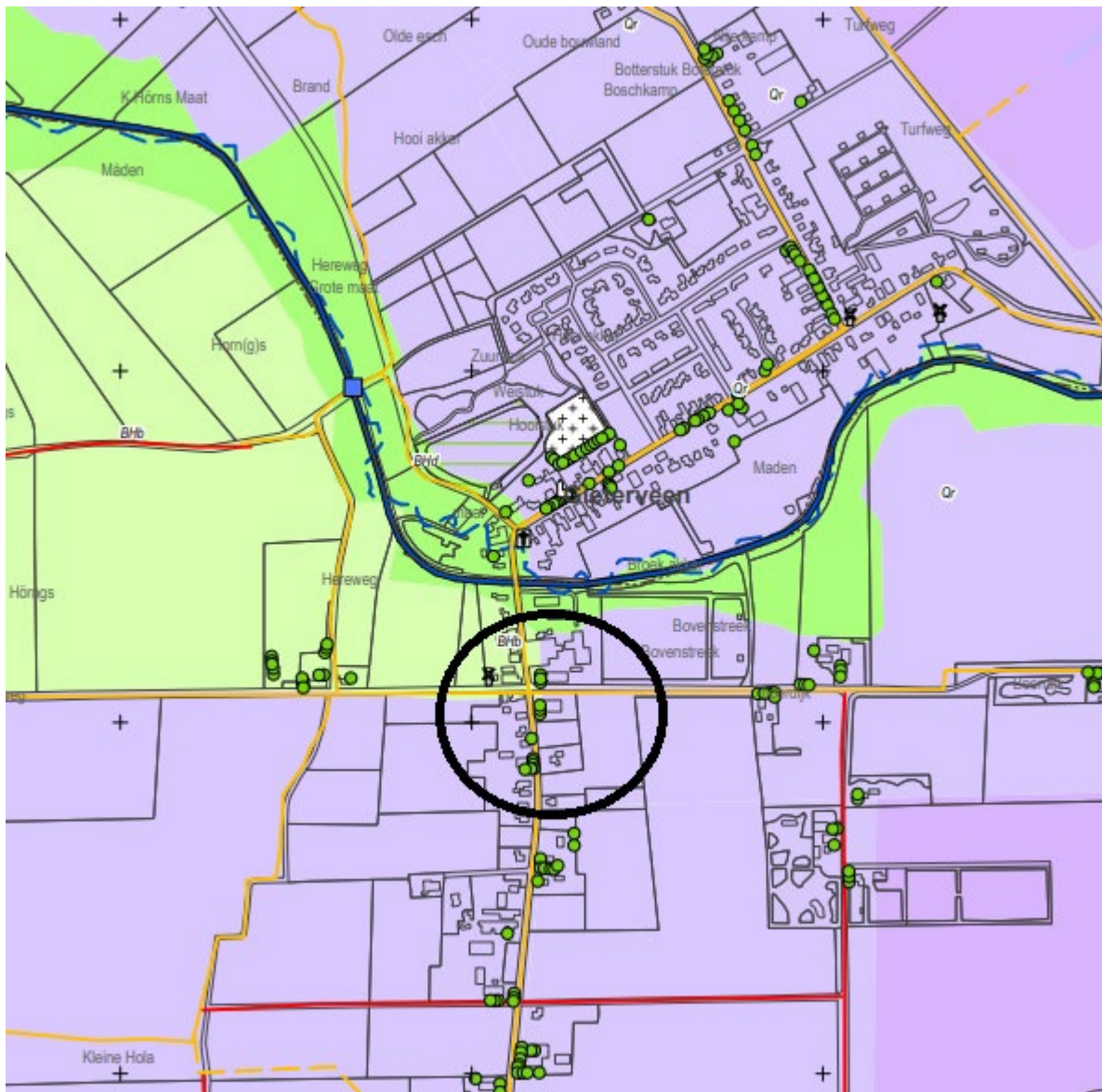
Aangezien het archeologisch onderzoek geen aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische waarden, is geadviseerd om geen nader archeologisch onderzoek te laten uitvoeren en het gebied op archeologische gronden vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Cultuurhistorie en aardkundige waarden

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden meegewogen te worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat een analyse van de cultuurhistorische waarden moet worden verricht. In het ruimtelijk plan moet vervolgens inzichtelijk gemaakt worden op welke wijze deze waarden geborgd worden. Daarnaast geldt in de provincie Drenthe separaat beleid voor aardkundige waarden.

4.7.1 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardenkaart is door de gemeenteraad vastgesteld in 2016. Het historische cultuurlandschap, de landschapselementen, de historische bouwkunst en stedenbouw in de gemeente Aa en Hunze zijn geïnventariseerd en inzichtelijk gemaakt op gedetailleerde cultuurhistorische waardenkaarten.



Figuur 14 Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Aa en Hunze

Het plangebied maakt deel uit van landschap van de Veenkoloniën, type randveenontginning (zie figuur 14, lichtpaarse kleur). De knotwilgen die op het voorerf van Bonnerveen 26 staan zijn aangeduid als waardevolle bomen (zie figuur 14, groene stippen). In het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met de cultuurhistorisch karakteristieke doorkijken vanaf het randveen ontginningslint naar het lager gelegen veenkoloniaal gebied. Op het voorerf van de twee nieuwe woningen aan de Bonnerveen is eveneens gekozen om knotwilgen aan te planten. Aan de Boerendijk staan aan de zijde van het plangebied fruitbomen. Gekozen is om de gaten in deze bomen rij op te vullen met nieuwe fruitbomen. Dit sluit aan bij de cultuurhistorisch beplanting langs de wegen van Gieterveen. In het bij de regels behorende

landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1 behorende bij de regels) is de beplanting en de doorkijkjes naar het veenkoloniaal gebied juridisch vastgelegd. Via een voorwaarde verplichting dient dit inpassingsplan ook uitgevoerd te worden.

4.7.2 Aardkundige waarden

Voor de twee woonpercelen aan de Bonnerveen geldt voor de aanwezige aardkundige waarden het provinciale regiem 'middel bescherming'. Voor het middelhoge beschermingsniveau geldt dat de kenmerken, het reliëf en de bodemopbouw richtinggevend zijn voor wat mogelijk is. Bij ontwikkelingen ten behoeve van infrastructuur, natuur- en wateropgaven dient een goede afweging te worden gemaakt. Daarnaast dient het in stand houden van de kenmerken richting te geven aan de inrichtingsmaatregelen. Aantasting van bodemopbouw en reliëf moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Aanleg van drainage is alleen mogelijk wanneer dit niet leidt tot aantasting van aardkundige kenmerken van het hoofdlandschap.

Toets

Met dit woningbouwproject wordt het reliëf en de bodemopbouw niet aangetast. De wateropgave die voor dit plangebied geldt, wordt buiten het voor aardkundige waarde aangewezen gebied uitgevoerd, zie figuur 15. In het bestemmingsplan wordt bepaald dat het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden waarbij de bodem over een oppervlakte van meer dan 500 m² wordt geroerd vergunningplichtig is. Hierbij wordt aangesloten op de in het huidige bestemmingsplan opgenomen regeling.



Figuur 15 Uitsnede plankaart 11 provinciale omgevingsverordening: Aardkundige waarden (geel gearceerd)

Conclusie

Door het opnemen van een omgevingsvergunning voor het aanleggen van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, is grootschalige aantasting van de mogelijk aanwezig aardkundige waarden vergunningplichtig. De gemeente dient bij het eventueel verlenen van die omgevingsvergunning rekening te houden met aardkundige waarden.

4.8 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid stelt twee zaken centraal:

1. de bescherming van personen bij een risicobron tegen de kans op overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen, een vliegtuig op of bij een luchthaven of een windturbine (PR);
2. de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers (GR).

Voor het bereiken van de eerste doelstelling wordt gebruik gemaakt van het begrip plaatsgebonden risico (PR). Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij genoemde risicobronnen. De norm voor het PR is de kans van 1:1.000.000 (10^{-6}). Het PR is alleen van toepassing indien binnen de PR contour (zone rondom een risicobron) kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woning, ziekenhuis, grote winkelcentra en bedrijven) zich bevinden. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld een kleine winkel of klein bedrijf) geldt een richtwaarde.

Voor het bereiken van de tweede doelstelling wordt gebruik gemaakt van het groepsrisico (GR). Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Het aantal personen dat in de omgeving van de risicobron verblijft, bepaalt daardoor de hoogte van het GR. Voor het GR geldt geen norm, maar een oriëntatiewaarde en in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit betekent dat het bevoegde gezag bij het nemen van een besluit het GR moet verantwoorden.

Toets

In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle transportroutes, risicovolle buisleidingen of risicovolle inrichtingen aanwezig. Voor het plangebied gelden daarom geen risicocontouren waaraan het nieuwe woningbouwproject getoetst moet worden.

4.9 Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit waardoor men burgers beschermt tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm).

NSL/NIBM

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Ook projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de 'Algemene maatregel van Bestuur 'Niet in

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

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de NIBM-tool april 2018 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Onderzoek

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van acht woningen planologisch mogelijk gemaakt. Op grond van de CROW – publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018) is de verkeersgeneratie van een vrijstaande koopwoning bepaald op minimaal 7,8 ritten en maximaal 8,6 per etmaal. De verkeersgeneratie van een twee-onder-een-kap koopwoning is bepaald op minimaal 7,4 en maximaal 8,2 ritten per werkdag.

Niet stedelijk	Aantal ritten personenauto's per werkdag
Huidige situatie	0
Nieuwe situatie	Minimaal 60, maximaal 66,4
Verskil	60 - 66,4 personenauto's per dag

Figuur 16 Berekening toename verkeer

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		67
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 16 NIBM berekening

Conclusie

Uit de NIBM berekening blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Een nader onderzoek is daarom niet nodig.

4.10 Besluit Milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.)

In het Besluit m.e.r. is in de D-lijst aangegeven welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Wanneer een activiteit onder de in kolom 2 van deze D-lijst opgenomen drempelwaarde blijft, moet het bevoegd

gezag zich er nog steeds van vergewissen of de activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

In onderdeel D 11.2 zijn de drempelwaarde voor een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. In tegenstelling tot de Bro is in het Besluit m.e.r. het begrip stedelijk ontwikkelingsproject niet gedefinieerd.

Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het project. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant. Als een ontwikkeling negatieve milieugevolgen heeft dan is er sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Gelet op de huidige situatie waarin het plangebied als grasland wordt gebruikt is er sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het aantal verkeersbewegingen en de oppervlakteverharding neemt toe.

Dit woningbouwproject ligt onder de drempelwaarde. Het project is daarom niet MER plichtig. Omdat er wel sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is onderzocht of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Hiervoor is een aanmeldnotitie opgesteld.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan sluit aan op de door de gemeente Aa en Hunze recent in andere bestemmingsplannen gebruikte plansystematiek. Daarnaast voldoet het bestemmingsplan aan het door het Rijk opgestelde plansystematiek in inhoud zoals benoemd in de Wro, Bro, Wabo en de SVBP 2012.

5.2 planregels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn in artikel 1 en 2 de inleidende regels opgenomen. Dit zijn begrippen en de wijze van meten die de gemeente Aa en Hunze standaard opneemt in haar bestemmingsplannen. Hoofdstuk 3 en 4 zijn ook algemene hoofdstukken die door het Rijk zijn voorgeschreven of deel uit maken van de standaard regels van de gemeente Aa en Hunze. In hoofdstuk 2 zijn de voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde bestemming 'Wonen' opgenomen.

Artikel 3 Wonen - 1

Met dit bestemmingsplan worden zowel vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen bestemd. De gemeentelijke standaard is om per type woning een apart artikel op te nemen. Binnen de bestemming Wonen – 1 zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. Voor de twee vrijstaande woningen aan de Bonnerveen geldt logischerwijs dat per perceel er één woning mag worden gerealiseerd. De woningen worden in een bouwlaag met kap gebouwd. Bepaald is dat de nokrichting voor deze woningen haaks aan de voorgevel is. De goot- en bouwhoogte sluit aan bij de bestaande hoogtes, respectievelijk ten hoogste 3,5 meter en 9 meter. Bed en breakfast voor maximaal vier personen, mantelzorg en aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn bij recht mogelijk, maar wel uitsluitend in combinatie met het wonen. Gekozen is om het aantal bed en breakfast voorzieningen te maximaliseren op vier personen per woning. Hiermee blijft het ondergeschikt aan het hoofdgebouw waardoor de woning niet de verschijningsvorm van een hotelachtige voorziening krijgt. Dit past niet in het huidige bebouwingslint. Hiermee wordt voldaan aan op 23 april 2015 vastgestelde beleidsnotitie "Bed & Breakfast-accommodaties in Aa en Hunze".

Artikel 4 Wonen - 2

Met dit bestemmingsplan worden zowel vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen bestemd. De gemeentelijke standaard is om per type woning een apart artikel op te nemen. Binnen de bestemming Wonen – 2 zijn uitsluitend twee-onder-een-kap woningen toegestaan. Voor de zes woningen aan de Boerendijk is naast de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' ook in de het bestemmingsvlak de aanduiding 'twee-aan-een' toegevoegd. Hiermee is juridisch vastgelegd dat enkel twee-onder-een-kap woningen zijn toegestaan. Bepaald is dat de nokrichting voor deze woningen evenwijdig aan de voorgevel is. De woningen worden in een bouwlaag met kap gebouwd. Om voldoende ruimte tussen de hoofdgebouwen te behouden is een maximale breedte van de voorgevel bepaald. Deze breedte bedraagt 7 meter. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk ten hoogste 4 meter en 9 meter. Bed en breakfast voor maximaal vier personen, mantelzorg en aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn bij recht mogelijk, maar wel uitsluitend in combinatie met het wonen. Gekozen is om het aantal bed en breakfast voorzieningen te maximaliseren op vier personen per woning. Hiermee blijft het ondergeschikt aan het hoofdgebouw waardoor de woning niet de verschijningsvorm van een hotelachtige voorziening krijgt. Dit past niet in het huidige bebouwingslint. Hiermee wordt voldaan aan op 23 april 2015 vastgestelde beleidsnotitie "Bed & Breakfast-accommodaties in Aa en Hunze".

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemers hebben het voorgenomen woningbouwproject besproken met de dorpsvereniging en met de direct omwonenden. Voor dit woningbouwproject is vanuit de directe omgeving draagvlak. De initiatiefnemers betrekken de omwonenden bij de plannen en informeren hun persoonlijk over de voortgang. Over de terinzagelegging van het voorontwerp zijn de omwonenden persoonlijk door de initiatiefnemer geïnformeerd.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan gedurende die termijn een inspraakreactie geven. Ook wordt het overleg gevoerd met de provincie en het waterschap.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

6.2.1 Grondexploitatie

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van een woning. Het bevoegd gezag dient een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, tenzij:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
3. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Over het verhalen van de gemeentelijke kosten worden voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en exploitatieovereenkomst afgesloten. Daarmee zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Ook is het bepalen van een tijdvak of fasering niet aan de orde en is het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk. De vaststelling van een exploitatieplan is zodoende niet nodig, aangezien het kostenverhaal nu anderszins verzekerd is.