

**Bestemmingsplan  
Gasselternijveen, Burgemeester  
Gaarlandtlaan 20, wonen -  
woongebouw.**

***Vastgesteld***

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Opdrachtgever:  | Gemeente Aa en Hunze |
| Rapportnummer:  | RB 10.321            |
| Datum vrijgave: | Maart 2018           |
| Opsteller:      | Dhr. M. Beek         |
| Goedkeuring:    | Dhr. H. de Roo       |

## Inhoudsopgave

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| .....                                                            | 1  |
| 1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK .....                          | 4  |
| 1.1 Inleiding .....                                              | 4  |
| 1.2 Aanleiding .....                                             | 4  |
| 1.3 Ligging plangebied .....                                     | 5  |
| 1.4 Huidige planologische regeling .....                         | 8  |
| 1.5 Doel .....                                                   | 8  |
| 1.6 Verantwoording .....                                         | 9  |
| 1.7 Leeswijzer .....                                             | 9  |
| 2 HOOFDSTUK 2 LOCATIEBESCHRIJVING .....                          | 10 |
| 2.1 Historie en huidige situatie .....                           | 10 |
| 2.2 Het perceel in zijn directe omgeving .....                   | 11 |
| 3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSTOETS .....                                 | 12 |
| 3.1 Rijksbeleid .....                                            | 12 |
| 3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur ..... | 12 |
| 3.1.2 Ladder voor Duurzame verstedelijking .....                 | 13 |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                                     | 14 |
| 3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie 2014 .....                     | 14 |
| 3.2.2 Provinciale omgevingsverordening .....                     | 15 |
| 3.2.3 Kernkwaliteiten-analyse .....                              | 16 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....                                    | 19 |
| 3.3.1 Toekomstvisie Aa en Hunze 2020 .....                       | 19 |
| 3.3.2 Herijking Strategische Toekomstvisie 2015 .....            | 20 |
| 3.3.3 Woonvisie 2016 .....                                       | 21 |
| 3.3.4 Welstandsnota Aa en Hunze .....                            | 21 |
| 4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN .....                            | 23 |
| 4.1 Archeologie .....                                            | 23 |
| 4.1.1 Aanleiding en doel .....                                   | 23 |
| 4.1.2 Doorwerking naar het plan .....                            | 23 |
| 4.2 Bodem .....                                                  | 24 |
| 4.2.1 Aanleiding en doel .....                                   | 24 |
| 4.2.2 Doorwerking naar het plan .....                            | 24 |
| 4.3 Cultuurhistorie .....                                        | 25 |
| 4.3.1 Aanleiding en doel .....                                   | 25 |
| 4.3.2 Doorwerking naar het plan .....                            | 25 |
| 4.4 Ecologie .....                                               | 27 |
| 4.4.1 Aanleiding en doel .....                                   | 27 |
| 4.4.2 Doorwerking naar het plan .....                            | 27 |
| 4.5 Fysieke veiligheid .....                                     | 30 |
| 4.5.1 Aanleiding en doel .....                                   | 30 |
| 4.5.2 Doorwerking naar het plan .....                            | 30 |
| 4.5.3 Route gevaarlijke stoffen .....                            | 31 |
| 4.5.4 Hoogspanningsleidingen .....                               | 31 |
| 4.5.5 Conclusie .....                                            | 31 |
| 4.6 Geluid .....                                                 | 31 |
| 4.6.1 Aanleiding en doel .....                                   | 31 |
| 4.6.2 Doorwerking naar het plan .....                            | 32 |

|        |                                                                                |    |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.7    | Luchtkwaliteit .....                                                           | 33 |
| 4.7.1  | Aanleiding en doel.....                                                        | 33 |
| 4.7.2  | Doorwerking naar het plan .....                                                | 33 |
| 4.8    | M.E.R.-beoordeling.....                                                        | 34 |
| 4.8.1  | Aanleiding en doel.....                                                        | 34 |
| 4.8.2  | Doorwerking naar het plan .....                                                | 34 |
| 4.9    | Milieuhinder .....                                                             | 35 |
| 4.9.1  | Aanleiding en doel.....                                                        | 35 |
| 4.9.2  | Doorwerking naar het plan .....                                                | 35 |
| 4.10   | Verkeer en Vervoer .....                                                       | 37 |
| 4.10.1 | Aanleiding en doel.....                                                        | 37 |
| 4.10.2 | Doorwerking naar het plan .....                                                | 37 |
| 4.11   | Watertoets.....                                                                | 38 |
| 4.11.1 | Aanleiding en doel.....                                                        | 38 |
| 4.11.2 | Doorwerking naar het plan .....                                                | 39 |
| 5      | HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID .....                                              | 40 |
| 6      | HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSPRAAK .....                                          | 41 |
| 6.1    | Voorontwerp.....                                                               | 41 |
| 6.2    | Ontwerp .....                                                                  | 41 |
| 7      | HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING .....                                       | 43 |
| 7.1    | Algemeen.....                                                                  | 43 |
| 7.2    | Bestemmingsplan .....                                                          | 43 |
| 7.3    | Planregels.....                                                                | 44 |
|        | HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN BIJ BESTEMMINGSPLAN .....                                 | 47 |
|        | Bijlage 1 Akoestisch onderzoek.....                                            | 47 |
|        | Bijlage 2 Quickscan Natuurtoets.....                                           | 48 |
|        | Bijlage 3 Watertoets.....                                                      | 49 |
|        | Bijlage 4 Reactienota Inspraak en overleg .....                                | 50 |
|        | Bijlage 5 Reactienota Zienswijzen bestemmingsplan Burg. Gaarlandtlaan 20 ..... | 51 |

## **1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk**

### **1.1 Inleiding**

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor een nieuwe invulling voor het perceel Burgemeester Gaarlandtlaan 20 in Gasselternijveen. Tevens beidt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is.

### **1.2 Aanleiding**

Met ingang van 1 januari 2014 wordt het gebouw aan de Burgemeester Gaarlandtlaan 20 te Gasselternijveen niet meer gebruikt door de OBS J. Emmenschool.

De OBS J. Emmenschool is verhuisd naar het nieuwe MFC gebouw aan de Ceresstraat. Het gemeentebestuur heeft in december 2013 een besluit genomen over de toekomstige gebruiksmogelijkheden van dit pand. Sinds 1 januari 2014 is de gemeente Aa en Hunze weer eigenaar van dit pand.

Het college heeft destijds besloten zowel medewerking te willen verlenen aan gebruik overeenkomstig de geldende bestemming, maatschappelijke voorzieningen, als gebruik ten behoeve van wonen.

Aan dit laatste is de voorwaarde verbonden, gelet op plaatsing op de preselectielijst voor provinciale monumenten en verzoeken uit het dorp, dat behoud van het pand het uitgangspunt is. In dit kader is door Libau een "Beschrijving Cultuurhistorische Waarden" opgesteld.

Vervolgens is de verkoopprocedure opgestart. Deze heeft in 2016 geleid tot een plan voor verbouw van het bestaande pand tot 8 zelfstandige wooneenheden.

De gemeente is nu voornemens de bestemming van het perceel te wijzigen in wonen, voor maximaal 8 zelfstandige wooneenheden en waarbij de mogelijkheid wordt geboden om ook 8 bergingen te kunnen bouwen van circa 6 m<sup>2</sup> per berging. De nieuwe eigenaar heeft, met het oog op de leegstand en de kosten die daar mee gemoeid zijn, verzocht medio 2017 met de verbouw te mogen beginnen. Het gemeentebestuur is bereid hieraan medewerking te verlenen en is bereid hiervoor, nadat het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, een omgevingsvergunning procedure op te starten.

Onderstaand een weergave van de beoogde verbouw ten hoeve van woningbouw.



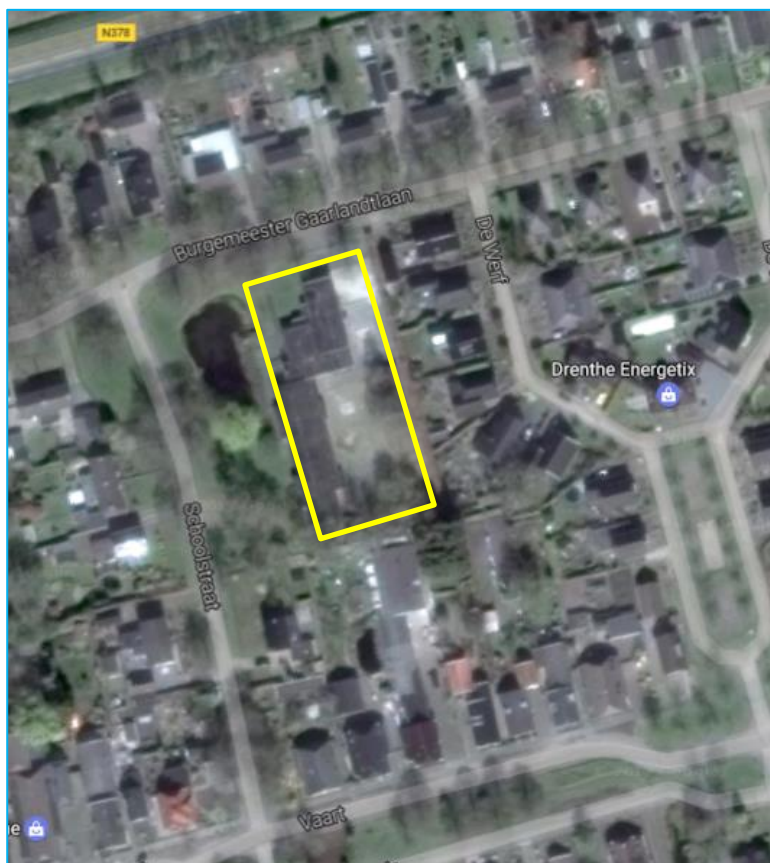
### 1.3 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in Gasselternijveen. Het betreft een voormalig schoolgebouw op de hoeklocatie aan de Burgemeester Gaarlandtlaan en de Schoolstraat. De hoeksituatie kenmerkt zich door een groensingel en een vijver, deze zijn eigendom van de



gemeente. De groenvoorziening en vijverpartij zijn een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige kwaliteiten van de locatie.

Behoud van het bestaande pand is het uitgangspunt, met name vanuit cultuurhistorisch oogpunt. In paragraaf 4.1.2.2 is nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie.



Weergave van de indicatieve ligging van het plangebied.



Het schoolgebouw gezien vanaf de Burgemeester Gaarlandtlaan



*Het schoolgebouw, groensingel en de vijver gezien vanaf de Burgemeester Gaarlandtlaan*



*Het schoolgebouw, groensingel en de vijver gezien vanaf de Schoolstraat*





## 1.4

### Huidige planologische regeling

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Gasselternijveen Dorp, vastgesteld 16 maart 2011. Op de gronden rust de bestemming “Maatschappelijk - 2”. Op het perceel is een bouwvlak aangegeven. Daarnaast kent het betreffende plangebied de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2”. Het voorterrein heeft de bestemming “Groen” en “Water”.



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan

De herontwikkeling naar 8 zelfstandige wooneenheden (appartementen) past niet binnen de huidige bestemming. De gemeente Aa en Hunze is voornemens het bestemmingsplan hiertoe te wijzigen, aangezien de gemeente dit een gewenste vorm van herontwikkeling vindt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.5

### Doel

In deze partiële herziening van het bestemmingsplan Gasselternijveen dorp wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de plannen met de bouwwerken moet passen binnen deze regels van deze partiële herziening.



## 1.6 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

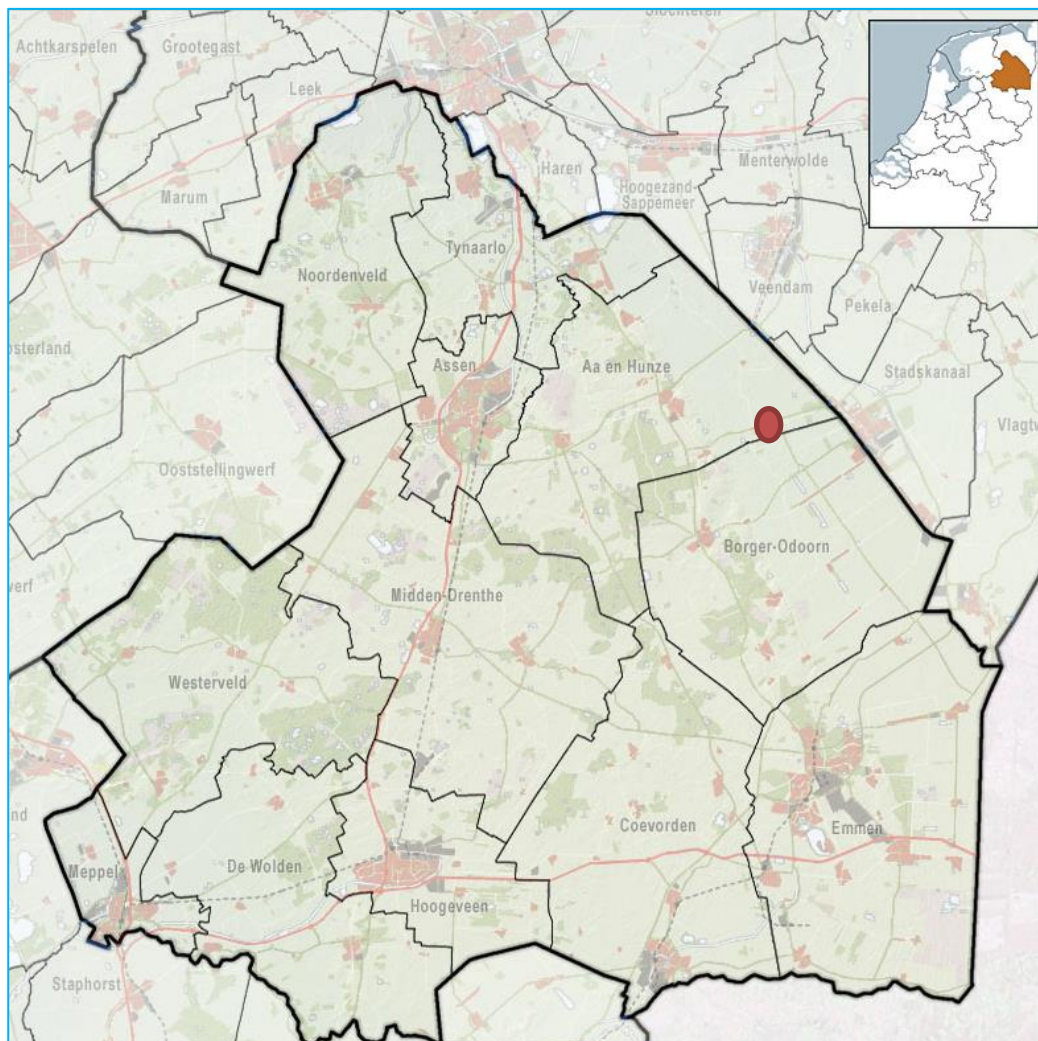
## 1.7 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding.

## 2 Hoofdstuk 2 Locatiebeschrijving

### 2.1 Historie en huidige situatie

Het perceel Burgemeester Gaarlandtlaan 20 te Gasselternijveen ligt in de Drentse gemeente Aa en Hunze. Hieronder is de ligging van Gasselternijveen vanuit een hoger perspectief weergegeven.



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

#### *Historie Gasselternijveen*

Enige Drentse 'Deelgenoten' kwamen in het bezit van de venen ten oosten van de Hunze. Oostelijk hiervan groeven zij een kanaal, waaraan de echt Drentse veenkoloniën Gasselternijveen en Gasselterboerveen ontstonden.

De ontginners werden langzamerhand ook landbouwer, naarmate de vervening verder ging. De vervening ging echter uiterst langzaam. Vanaf 1663, het stichtingsjaar, tot ongeveer 1880 was alle veen vergraven. De turfschippers die zich hier hadden gevestigd, gingen allengs over op de kustvaart en wel in die mate dat rond 1911 Gasselternijveen de vierde zeehaven van Nederland was. Een ongelooflijke prestatie!

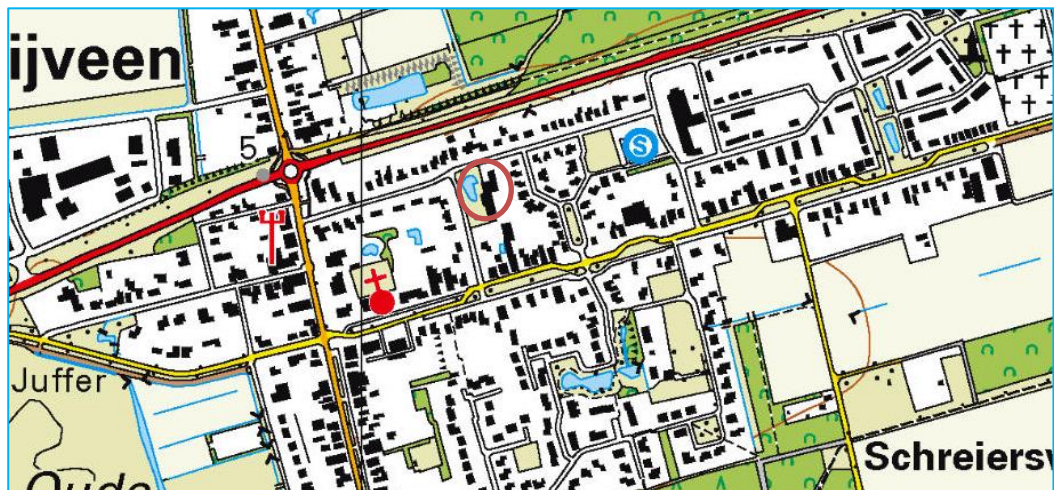
Uit dit alles blijkt dat er veel ondernemingszin in de bevolking zat. De gedachte om fabrieken op coöperatieve basis te stichten, is hier in dit dorp ontstaan. Onder andere een aardappelmeelfabriek, maar ook de zuivelfabriek in Gasselternijveenschmond ontstond door dezelfde gedachte. Dit geldt tevens voor de coöperatieve verzekeringsmaatschappij 'De Eendracht'. Ook een uiting van ondernemingszin was de indrukwekkende hoeveelheid winkels, die hier vroeger waren gevestigd.

De geschiedenis heeft dit turbulente verleden ingrijpend veranderd. De haven, de vele winkels en een scheepvaartmuseum hebben plaatsgemaakt voor een mooi karakteristiek dorp, met een actieve bevolking die in ons prachtige Dorpshuis (MFC De Spil) en sport accommodaties heel veel activiteiten ontplooit. Een prachtig dorp met een heel mooie toekomst. (bron: Gasselternijveen-online)

## 2.2

### Het perceel in zijn directe omgeving

Het perceel aan de Burgemeester Gaarlandtlaan 20 bevindt zich aan de noordzijde van het dorp midden in een bestaande woonwijk. Rondom zijn vooral woningen gelegen. Op een afstand van circa 85 meter ten noorden van het bestaande gebouw bevindt zich de N378.



Het voormalige schoolgebouw is gebouwd in de periode 1960-1962 en is vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang om te worden behouden voor de toekomst.



### 3 Hoofdstuk 3 Beleidstoets

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Voor deze onderwerpen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze 13 onderwerpen /belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De benoemde nationale belangen zijn:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Voor de Burgemeester Gaarlandtlaan 20 te Gasselternijveen zijn met name de aspecten cultuurhistorie (belang 10) en ecologie (belang 11) van belang. Deze zijn in hoofdstuk 4 nader uitgewerkt.

### 3.1.2

#### ***Ladder voor Duurzame verstedelijking***

De Ladder van Duurzame verstedelijking (LvD) is te vinden in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De LvD heeft als doel een goede borging van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

In het artikel is bepaald dat uit de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet blijken dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling:

- voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, worden beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit die beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, worden beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontsloten.

Jurisprudentie laat als algemene lijn zien, dat bij herbestemming c.q. functiewijziging van bestaande gebouwen “geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij functiewijziging sec”.

Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag, dan is de algemene lijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In voorliggend project is sprake van het herbestemmen van een bestaand gebouw en een kleine ondergeschikte uitbreiding ten behoeve van het wonen. Er is geen sprake van een significante toename van het ruimtebeslag (hooguit 8 bergingen) Het project is daardoor niet ladderplichtig.

Hierbij kan worden opgemerkt dat uit de beschrijving van het initiatief blijkt dat inmiddels voor 6 van de te realiseren 8 appartementen een intentieovereenkomst voor verhuur is gesloten.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie 2014**

Op 2 juli 2014 is de Actualisatie omgevingsvisie Drenthe 2014 vastgesteld. De omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

#### Missie

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: ‘Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is’.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).



### Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

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

#### *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 structuurvisie of het Woonplan. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Vanuit de doelstelling om zorgvuldig en doelmatig om te gaan met de ruimte in Drenthe, hanteert de provincie het uitgangspunt 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Dit houdt in dat de provincie Drenthe prioriteit geeft aan herstructurering (inclusief verduurzaming) van de woningvoorraad en aan het herontwikkelen en herbestemmen van gronden en panden.

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in de provincie. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang.

#### *Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid*

Voor het inpassen van ruimte vragende functies stelt de provincie voor de SER-ladder als denkmodel te hanteren. Deze methode, geïntroduceerd door de SER, 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 en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt en er ontstaan kansen voor het verbeteren van de bereikbaarheid met openbaar vervoer.

De woningbouwontwikkeling past binnen het provinciaal beleid, er is sprake van het herbestemmen van bestaande gebouwen voor de functie wonen, waarbij er dus sprake is van inbreiding voor uitbreiding en zorgvuldig ruimtegebruik.

### **3.2.2**

#### ***Provinciale omgevingsverordening***

In artikel 3.25 van de Provinciale Omgevingsverordening wordt het volgende genoemd ten aanzien van woningbouw:

### Artikel 3.25. Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan laat geen nieuwe woningbouw toe die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie'
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsten van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale Rood-voor-groen dan wel de Ruimte-voor-ruimte regeling.

In januari 2012 is in het dorp een woonwensenonderzoek uitgevoerd (vastgesteld d.d. 14-2-2012) waaruit blijkt dat er op basis van de kansrijke segmenten enige ruimte is voor goedkope eengezinshuizen en grondgebonden seniorenwoningen. De vragers op de huurmarkt zijn starters en vestigers. Bij vestigers is het de vraag hoeveel er zullen instromen de komende jaren. Verwacht wordt dat Gasselternijveen in de komende jaren te maken krijgt met relatief veel vertrekkers uit de kern.

Om aan de woonwensen van de bewoners van Gasselternijveen te kunnen voldoen zullen er tot 2022 35-40 woningen moeten worden gebouwd. In de huursector betreft dit 5-7 goedkope eengezinswoningen voor de lokale starters en 5-7 (grondgebonden) levensloopbestendige woningen voor starters en senioren.

In de koopsector kunnen ca. 20 vrijstaande en/of twee onder één kapwoningen worden gebouwd in het lage prijssegment en ca. 5 grondgebonden seniorenwoningen, met de nadruk op levensloopbestendig.

Het verzoek is in overeenstemming met provinciaal beleid.

### **3.2.3**

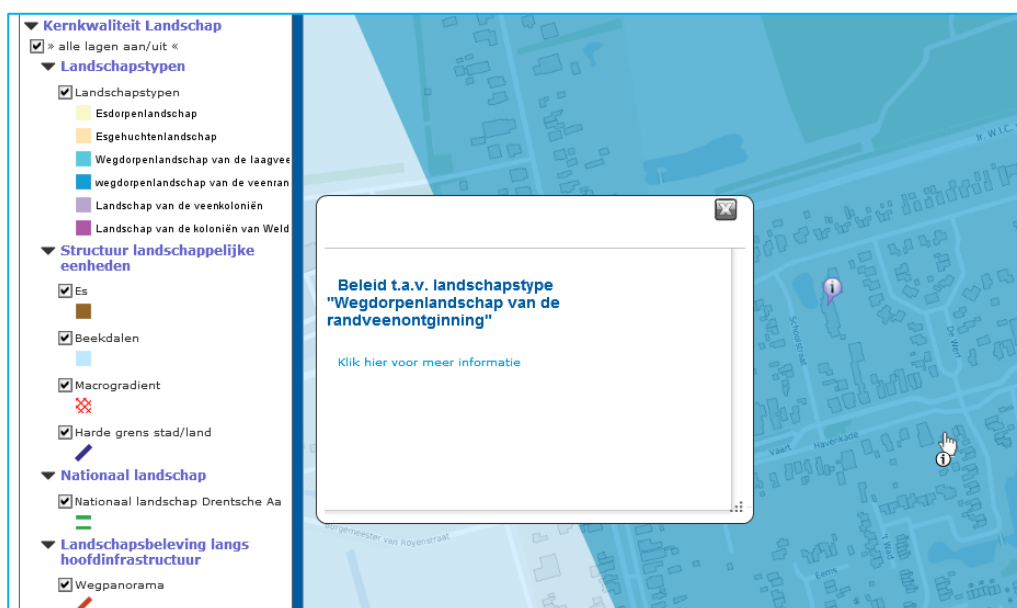
#### ***Kernkwaliteiten-analyse***

Voor dit plan is beoordeeld of er sprake is van zogeheten kernkwaliteiten, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de uitvoering van dit plan. Er zijn in totaal 6 verschillende kernkwaliteiten, te weten: 'aardkundige waarden, rust, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie'.

De kernkwaliteiten die gelden voor het plangebied zijn, behoudens de kernkwaliteiten Landschap en Cultuurhistorie, van een dusdanig lage waarde dat deze niet doorwerken voor de realisatie van de 7 woningen aan de Burgemeester Gaarlandtlaan 20 te Gasselternijveen. Onderstaand wordt de kernkwaliteiten Landschap en Cultuurhistorie nader uitgelegd.

#### Kernkwaliteit Landschap

Er is sprake van een kernkwaliteit landschap, te weten 'Wegdorpenlandschap van de randveenontginning'. Op onderstaand figuur is dat zichtbaar gemaakt.



Het provinciaal belang richt zich op het volgende.

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

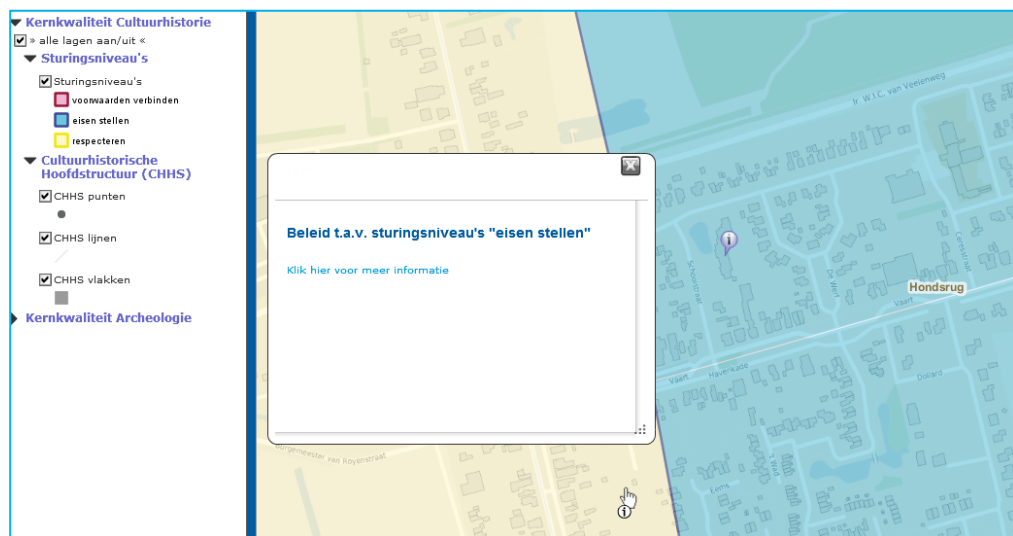
#### *Beleid*

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

In voorliggend bestemmingsplan wordt een bestaand gebouw herbestemd tot woningen, er vinden geen ingrepen plaats die inbreuk doen op de bestaande kavelstructuur of hoofdontsluitingen, zodoende is er geen sprake van inbreuk op deze kernkwaliteit.

#### Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit Cultuurhistorie, te weten niveau 'eisen stellen'. Op onderstaande figuur is dat zichtbaar gemaakt.



Het provinciaal beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Twee doelstellingen staan hierin centraal. Ten eerste wil de provincie dat de cultuurhistorie herkenbaar gehouden blijft. Wat de provincie tot de cultuurhistorie rekent is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (onderdeel van de Kernkwaliteitenkaart). Ten tweede wil de provincie de ruimtelijke identiteit versterken. Zij doen dat door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van de provinciale partners.

Het veilig stellen van cultuurhistorische waarden en het tegelijkertijd bieden van ruimte voor ontwikkelingen vraagt om een heldere wijze van sturing. De provincie maakt onderscheid tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden stellen en eisen stellen. De sturingsniveaus zijn gebiedsgericht toegepast en weergegeven in de beleidskaart in het Cultuurhistorisch Kompas.

1. Respecteren: de provincie richt zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. De initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten. De provincie beoordeelt de plannen en initiatieven daarop;
2. Voorwaarden stellen: de provincie stelt de cultuurhistorische samenhang als randvoorwaarde. De initiatiefnemers hebben daarmee de verantwoordelijkheid om vroegtijdig in het planproces inzichtelijk te maken op welke wijze ze de cultuurhistorische samenhang als een van de (ruimtelijke) onderleggers voor nieuwe plannen benutten. De provincie is beschikbaar voor (het regelen van) begeleiding van het planvormingsproces, waarbij de kansen vanuit de cultuurhistorische samenhang uitgangspunt zijn;
3. Eisen stellen: de provincie stuurt de ontwikkelingen in de (vanuit de cultuurhistorie gezien) gewenste richting. Van de initiatiefnemer verwachten zij dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen op deze samenhang voort. Vanaf het begin bedingt de provincie een plek in het planvormingsproces.

De gebieden waarop de provincie zich zal concentreren zijn:

- het esdorpenlandschap rond Norg;



- de Drentsche Hoofdvaart;
- de Havelterberg;
- het esdorpenlandschap rond Mars- en Westerstroom;
- de Reest;
- het Amsterdamscheveld;
- de Kop van Drenthe;
- de Drentsche Aa;
- de Maatschappij van Weldadigheid;
- de Hondsrug;
- de Monden.

Van belang is derhalve om te bepalen in welk aandachtsgebied het perceel zich bevindt. Daartoe een uitsnede van de beleidskaart van het cultuurhistorisch kompas. Het gebied ligt binnen gebied 11, de Monden.

Voor het gebied van De Monden gelden de volgende ambities:

Uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het accentueren van de hiërarchie in de orthogonale opbouw van de veenkoloniën. Deze hiërarchie bestaat uit het Annerveenschekanaal en de monden als de belangrijkste ontginningsassen met de daar haaks op staande kanalen- en wijkenstructuur. Binnen de veenkoloniën komt deze hiërarchie op verschillende manieren naar voren. Daarbinnen wil de provincie specifiek sturen op:

- Het zichtbaar houden van de ordening en samenhang tussen de ontginningsassen, die tot uitdrukking komt in enkele en dubbele lintdorpen en bebouwde en onbebouwde ontginningsassen;
- Het herkenbaar houden van de ordening en samenhang binnen een lintdorp, zoals boerderijen en woningen die elk aan een zijde van het kanaal staan;

Dit plan gaat uit van de transformatie van een voormalig schoolgebouw midden in bestaand bebouwd gebied in een woonwijk en ook omringd door woningen. Hierdoor valt er geen negatieve invloed te verwachten op de cultuurhistorische waarden van het plangebied. Ook is in paragraaf 4.3 het onderdeel Cultuurhistorie nog nader uitgewerkt.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Toekomstvisie Aa en Hunze 2020**

De Toekomstvisie 2020 (vastgesteld in december 2009 door de gemeenteraad) zet de koers uit voor de toekomst van de gemeente Aa en Hunze. Met deze toekomstvisie stelt de gemeente de bestaande kwaliteiten en waarden veilig voor de toekomst. Wat ons bindt zijn de kernwaarden van Aa en Hunze. De sterke sociale verbanden, een gevoel van geborgenheid, saamhorigheid en naoberschap in een prachtig landschap met mooie dorpen. Dat wil de gemeente Aa en Hunze vasthouden en van hieruit vernieuwen: Aa en Hunze Buitengewoon!

#### Identiteit kleuren

De gemeente bestaat uit 35 dorpen met elk een eigen identiteit. Gieten is Rolde niet, Gasselte is geen Eexterveen. De Veenkoloniën zijn anders dan de Hondsrug of het Drents Plateau. De diversiteit en eigenheid van de dorpen en landschappen is een

kwaliteit die behouden moet blijven. Ook voor recreanten en toeristen: Aa en Hunze is hét recreatiegebied van Noord-Drenthe.

#### Richting geven

De toekomstvisie heeft geen vrijblijvend karakter. De visie legt een aantal belangrijke keuzes vast en geeft richting aan het gemeentelijk beleid voor de komende jaren. De toekomstvisie geeft niet altijd een concreet antwoord, maar helpt wel dat antwoord te formuleren.

Voor wonen in algemene zin is het volgende gesteld in de toekomstvisie:

Bij zowel nieuwbouw als herontwikkeling zijn kwaliteit, levensloopbestendig en duurzaam bouwen het credo, voor zowel betaalbare woningbouw als voor duurdere segmenten. Ruimtelijk gezien zijn de menselijke maat, het dorpse karakter en de identiteit van het betreffende dorp belangrijke kwaliteitseisen aan nieuw- of herbouw. De binnen de gemeente aanwezige ruimtelijke en culturele diversiteit moet worden behouden. Woningbouw of de ontwikkeling van de openbare ruimte in een veendorp vergt een andere uitstraling dan in bijvoorbeeld een esdorp. Nieuwe plannen moeten dit respecteren en bijdragen aan versterking ervan. De gebiedskenmerken van onze landschappen – het Drents Plateau, de Hondsrug en de Veenkoloniën – zijn daarbij leidend.

### 3.3.2

#### **Herijking Strategische Toekomstvisie 2015**

De herijking bouwt voort op de visie uit 2009. Er lijkt geen noodzaak tot een compleet nieuwe koers. In de gemeente Aa en Hunze is het onverminderd goed leven, recreëren, wonen en werken. Dat is de verdienste van inwoners, maatschappelijke organisaties, private partijen en de gemeente. Desondanks is er geen reden om op de lauweren te gaan rusten. De maatschappelijke en economische omstandigheden zijn de afgelopen jaren fundamenteel veranderd. De verhouding tussen burgers onderling en tussen burgers en de overheid is complexer geworden. De woning- en vastgoedmarkten zijn onder druk komen te staan. De gemeente staat voor uitdagende nieuwe taken in zorg, welzijn en participatie en wordt geconfronteerd met teruglopende financiële mogelijkheden. Voor de gemeenteraad van Aa en Hunze aanleiding om de strategische visie te herijken.

In de herijking staat het volgende genoemd in het onderdeel “Nieuwe kijk op voorzieningen, leefbaarheid en wonen” wat relevant kan zijn voor voorliggend bestemmingsplan:

- *Een opgave voor de komende jaren wordt het vinden van een goede invulling van leegstaande panden, zowel in particulier als maatschappelijk vastgoed. Versoepeling van de 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.*

In voorliggend bestemmingsplan wordt ingezet op het vinden van een passende bestemming (Wonen) in een voormalig schoolgebouw (voormalige maatschappelijk vastgoed). Het verzoek is in overeenstemming met de herijking.

### 3.3.3

#### Woonvisie 2016

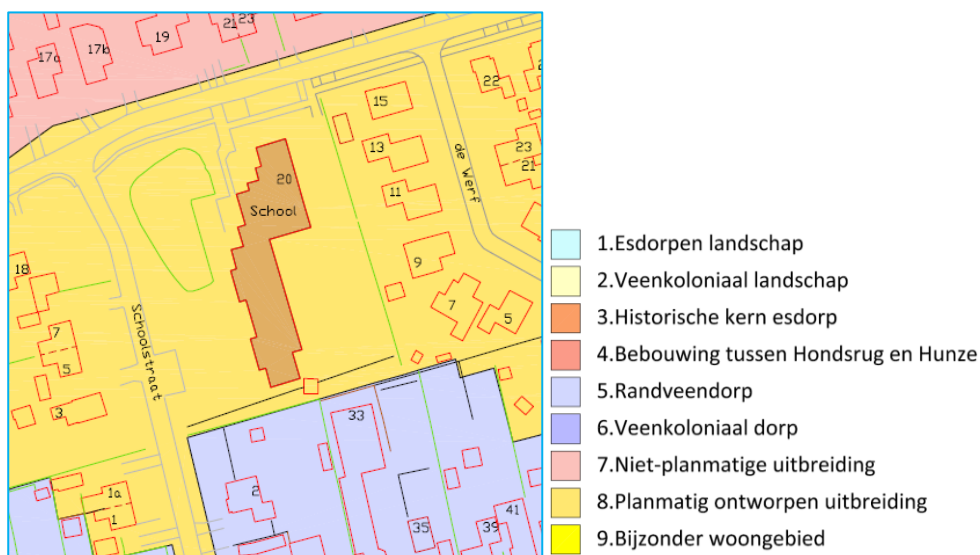
In de woonvisie 2016 zijn de uitgangspunten en ambities voor het wonen tot 2020 beschreven. De woonvisie vormt de basis voor de strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. Centraal daarbij staat de vraag hoe de gemeente het best kan inspelen op de veranderende demografische ontwikkeling en de woonbehoeften van de toekomst. De gemeente streeft naar kwalitatief goede en onderscheidende woonmilieus die ook aansluit op de wensen van de huidige en toekomstige generaties. De vraag hoe de woonaantrekkelijkheid van de gemeente kan worden versterkt staat daarbij voorop.

Zo geldt bijvoorbeeld voor hoofdkernen (waartoe ook Gasselternijveen behoort) dat wordt ingezet op inbreiding voor uitbreiding. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningen in een voormalig schoolgebouw. Er is daarbij sprake van inbreiding voor uitbreiding en als gevolg van de herontwikkeling neemt ook de woonaantrekkelijkheid ter plaatse toe. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie 2016.

### 3.3.4

#### Welstandsnota Aa en Hunze

Bij bouw- dan wel bij verbouwplannen zal rekening moeten worden gehouden met de geldende welstandsnota. Op basis van de geldende welstandsnota bevindt het perceel zich in welstandsgebied “planmatig ontworpen uitbreiding” (zie onderstaande kaart vanuit de welstandsnota).. Met de daar bij behorende criteria zal rekening moeten worden gehouden indien er sprake is van (ver)bouwplannen.



Aanvullend is vanuit de welstandsbeoordeling nog het volgende aangegeven.

Het nieuwe plan respecteert de modulaire bouw van de voormalige OBS zowel qua indeling als qua exterieur (betonnen pergola van de entree, de pui en schoorsteen blijven gehandhaafd). Ook de groenaanleg aan de voorzijde, inclusief de vijver, blijft in het plan gehandhaafd. Het metselwerk van de school wordt voorzien van een afwerking in Keim-schilderwerk in twee tinten terracotta-oranje. Hiertegen bestaat geen bezwaar. Eveneens worden voornoemde tinten verwerkt in de dichte vlakken binnen de pui.

Aandacht wordt gevraagd voor de accentkleur 2: oranje. Mogelijk zal deze kleur te fel uitvallen voor een groot metselvlak en snel vervuilen. Geadviseerd wordt om een iets minder felle kleur toe te passen, dichterbij het terracotta aan.

Zoals in de aanleiding verwoord is er daarnaast door Libau een “Beschrijving Cultuurhistorische Waarden” opgesteld. Deze is vervolgens vastgesteld als uitgangspunt voor de herinvulling van de locatie.



## 4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

### 4.1 Archeologie

#### 4.1.1 Aanleiding en doel

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

#### 4.1.2 Doorwerking naar het plan

Op basis van de vastgestelde gemeentelijke archeologische beleidskaart geldt voor het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde. Onderstaand is dat zichtbaar gemaakt.



Deze middelhoge archeologische verwachtingswaarde betekent dat er onderzoek naar archeologie nodig is bij ruimtelijke ingrepen groter dan 1000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,30 meter. Er is sprake van herbestemming van een bestaand gebouw binnen de bestaande schil. Er is geen nader onderzoek naar archeologie nodig. Wel is er sprake van een kleine uitbreiding en worden er een aantal bijgebouwen gebouwd, maar de oppervlakte daarvan bedraagt niet meer dan 50 m<sup>2</sup> en blijft daarmee ruim onder de onderzoeksnorm.

## 4.2 Bodem

### 4.2.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

### 4.2.2 Doorwerking naar het plan

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Er is hier sprake van een gebouw of bouwwerk die reeds in gebruik was als een verblijfsruimte (voormalig schoolgebouw). Er wordt ten behoeve van de functiewijziging

geen oppervlakte verblijfsruimten toegevoegd. Tevens voorziet het project in het realiseren van 7 bergingen met elk een oppervlakte van 6 m<sup>2</sup>. De bergingen zijn geen verblijfsruimten. Er is zodoende geen noodzaak voor een (nieuw) verkennend bodemonderzoek.

## 4.3 Cultuurhistorie

### 4.3.1 Aanleiding en doel

#### Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

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

*"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"*

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

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

### 4.3.2 Doorwerking naar het plan

Door Libau is een "Beschrijving Cultuurhistorische Waarden" opgesteld. De cultuurhistorische aandachtspunten/randvoorwaarden ten behoeve van de herbestemming van de voormalige Openbare Basisschool J. Emmens te Gasselternijveen zijn hieronder verwoord.

### Omschrijving:

Het oorspronkelijke ontwerp betreft een zes-klassige school, bestaande uit drie modules van dubbele gespiegelde lokalen met een tussenliggend kamer voor het schoolhoofd en een lerarenentree. Het ontwerp is van de gebroeders Blaauw te Stadskanaal en gebouwd in de periode 1960-1962. Het ontwerp is geïnspireerd op het Groningse scholentype van Jaap Wilhelm, gemeentearchitect van Groningen. De geschakelde lokalen zijn daar een voorbeeld van. Hierdoor konden de functies efficiënt aan elkaar gekoppeld worden. Het Groningse voorbeeld kenmerkt zich door het ontbreken van een gang langs de lokalen. Ook de J. Emmensschool was van oorsprong een gangloze school. Elke module had een eigen entree vanaf het schoolplein. Achter de entree bevond zich een garderobe en twee toilet units met elk drie wc'tjes. De lokalen waren aan weerszijden van de garderobe te betreden. Later, vermoedelijk in de jaren zeventig, zijn een gang langs vier lokalen aan de oostgevel en een gemeenschapslokaal aan de westgevel toegevoegd.

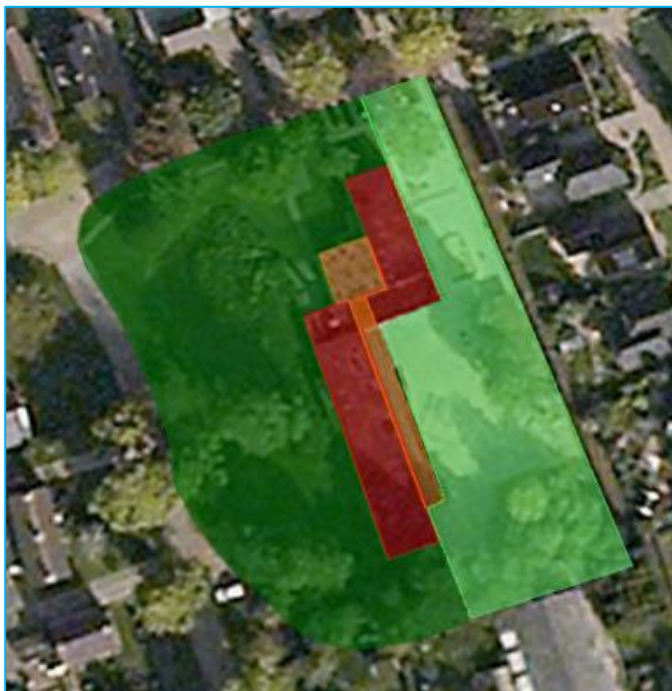
De groenvoorziening en vijverpartij zijn een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige kwaliteiten van de locatie.

### *Ch-waarden hoog:*

- Typologie van de school gelet op de gespiegelde lokalen en gekoppelde entrees – proberen in nieuwe functie de modulaire bouw te respecteren. Dit geldt zowel voor de verdeling van de ruimte als de bouwvolumes (rood).
- Groenaanleg aan de voorzijde (westzijde) van de school – groen handhaven in verband met samenhang buurt en gebouw (donkergroen).

### *Ch-waarden midden tot laag:*

- Toegevoegde gang langs de oostzijde – de gang is een latere toevoeging, kan gehandhaafd worden, maar aanpassing of verwijdering is een mogelijkheid (oranje).
- Toegevoegd gemeenschapslokaal aan de westzijde – de ruimte kan gehandhaafd blijven maar verwijdering ervan om de oorspronkelijke opzet te versterken is een mogelijkheid (oranje).
- Het plein aan de achterzijde – het plein als open ruimte draagt bij aan de beleving van het gebouw maar biedt mogelijkheden voor een andere inrichting ten behoeve van nieuwe functie (lichtgroen).



#### *Algemeen:*

Ten aanzien van de detaillering van de voormalige school zijn onder andere de puien van belang als ook de entree met betonnen pergola en schoorsteen. Ten aanzien van het interieur zou met respect omgegaan moeten worden met de modulaire indeling en dienen als inspiratie voor hergebruik en ontwikkeling.

## **4.4 Ecologie**

### **4.4.1 Aanleiding en doel**

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Wet natuurbescherming (Staatsblad 2016) regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten en houtopstanden.

### **4.4.2 Doorwerking naar het plan**

#### *Gebiedsbescherming (Natura 2000)*

Artikelen 2.1 tot en met 2.12 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden).

Voor Natura 2000-gebieden zijn instandhoudingsdoelen opgesteld voor habitats, soorten, broedvogels en/ of niet-broedvogels. In artikel 2.7 verplicht de Wet natuurbescherming om vooraf te beoordelen of ingrepen / activiteiten in of in de nabijheid van Natura 2000-gebieden significant negatieve effecten kunnen hebben op de voor deze gebieden aangewezen instandhoudingsdoelen.

Het plangebied bevindt zich niet binnen één van bovengenoemde natuurgebieden, zodat nader onderzoek naar gebiedsbescherming niet nodig is.



### Soortbescherming

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

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

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

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

Om er zeker van te zijn dat geen overtredingen worden gedaan is voor voorliggend bestemmingsplan een quickscan natuurtoets uitgevoerd door onderzoeksbureau Ecogroen uit Zwolle. Het onderzoeksrapport, bekend onder de gegevens "Quickscan natuurtoets Emmensschool, Gasselternijveen", rapportnummer 17-099, d.d. 27 februari 2017. Onderstaand een weergave van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

- Zolang er niet aan de spouwmuren op de kopse kanten wordt gewerkt, zijn er geen negatieve effecten te verwachten aan potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen. Indien er wel werkzaamheden in of aan de spouwmuren zijn gepland (bijvoorbeeld het vullen van de spouw met isolatiemateriaal) dan is voorafgaand aan uitvoering van het project gericht onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk. Dit onderzoek dient plaats te vinden tussen half mei en eind september. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek kan het noodzakelijk zijn om ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen;
- Mocht ontheffing noodzakelijk zijn, dan is het treffen van mitigerende maatregelen aan de orde. Van belang is dat renovatie van bebouwing met verblijfplaatsen van

vleermuizen plaatsvindt buiten kwetsbare perioden met voortplanting, paring of overwintering. Daarnaast is het van belang om het object met de verblijfplaatsen voorafgaand aan de sloop ongeschikt te maken voor vleermuizen, zodat ze uit eigen beweging vertrekken. Tenslotte dienen voorafgaand aan de verbouwing vervangende verblijfplaatsen voor vleermuizen gerealiseerd te worden;

- Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of nesten of eieren van broedvogels worden beschadigd of vernield, ongeacht de datum;
- Omdat huismussen voor hun voortbestaan afhankelijk zijn van de combinatie broedgelegenheid, schuilgelegenheid en voedsel op korte afstand van elkaar, bevelen wij aan om de beukenhaag op de grens van het plangebied niet te verwijderen.

Gebleken is dat nader onderzoek noodzakelijk is met betrekking tot het gebruik van vleermuizen in de kopse gevels van de school. Door de gemeente is hiertoe inmiddels een offerte opgevraagd voor het nader onderzoek. Met initiatiefnemer is overeengekomen dat in afwachting van de resultaten van het aanvullende onderzoek isolerende maatregelen worden uitgesteld tot in ieder geval na september 2017.

#### *Aanvullend onderzoek*

Medio april 2017 is een aanvullend spouwmuurkijkeronderzoek uitgevoerd. Vanuit het onderzoek is geconcludeerd dat slechts één open stootvoeg nog ruimte zou kunnen bieden als verblijfplaats voor vleermuizen. Aangezien de school niet gesloopt gaat worden zijn er twee opties:

1. De holle ruimte en open stootvoeg behouden en hier geen werkzaamheden uitvoeren zodat de ruimte beschikbaar blijft als mogelijke verblijfplaats voor vleermuizen;
2. Wanneer de holle ruimte en open stootvoeg door de werkzaamheden verdwijnen, moet bepaald worden of de ruimte een verblijfplaats is voor vleermuizen. Hiervoor luidt het advies om een onderzoek uit te voeren volgens het vleermuisprotocol.

In overleg tussen de gemeente en de ontwikkelende partij is overeengekomen dat de aannemer spouwmuurisolatie mag aanbrengen middels bijvulling (polyurethaanschuim) nadat op basis van het gebruik van warmtebeelden door een deskundige vleermuisecoloog – aan te wijzen door de gemeente – de te isoleren ruimte is vrijgegeven. Deze werkwijze biedt voldoende zekerheid ter bescherming van eventuele vleermuis(en).

Begin Maart 2018 is gebleken dat de afgesproken warmte scan niet is uitgevoerd, daar gebleken is dat in de betreffende spouw in het geheel geen isolatiemateriaal mee aanwezig is.

Dit betekent dat alsnog het hiervoor genoemde (aanvullend) ecologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden volgens het vleermuisprotocol. Op basis van de uitkomsten van dat onderzoek moet worden vastgesteld of, en zo ja welke, aanvullende maatregelen getroffen moeten worden. En indien noodzakelijk een ontheffing te verkrijgen. Met de eigenaar van het pand is de afspraak gemaakt dat de isolerende

maatregelen in de kopgevel achterwege worden gelaten totdat het aanvullende ecologisch onderzoek is uitgevoerd en, indien nodig, de ontheffing is verkregen.

## **4.5 Fysieke veiligheid**

### **4.5.1 Aanleiding en doel**

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

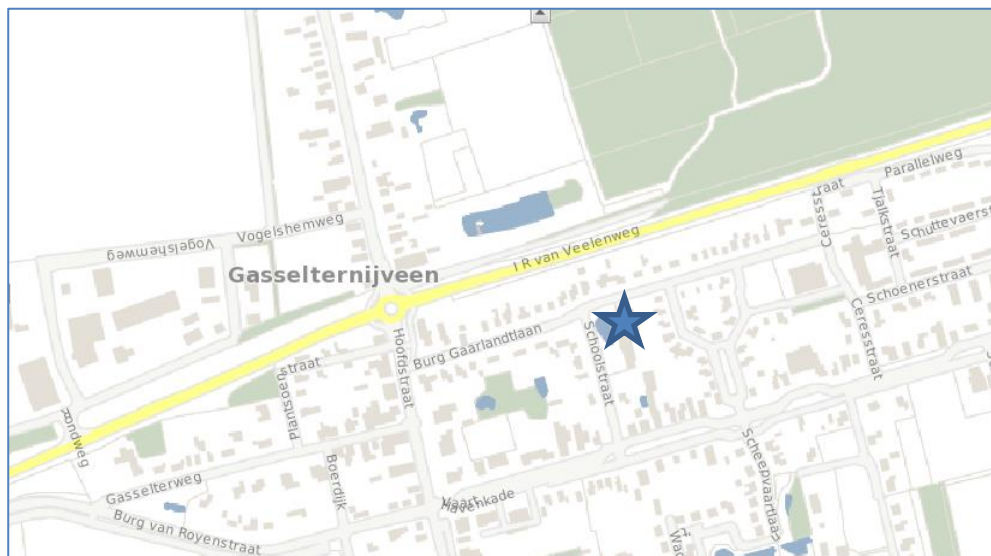
Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), transport gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

## **4.5.2 Doorwerking naar het plan**

### **4.5.2.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied**

Het plangebied is geïnventariseerd op de zogenoemde Bevi-bedrijven (vergunde situatie en feitelijke situatie). Hieruit blijkt dat in het plangebied geen Bevi-bedrijven gelegen zijn. Op de kaart hierna is dit visueel verduidelijkt. Het plangebied bevindt zich bij de blauwe ster.



#### 4.5.2.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Buiten het plangebied zijn geen Bevi-bedrijven gelegen die een nadelige werking op het plangebied uitoefenen.

#### 4.5.3 *Route gevaarlijke stoffen*

Er bevinden zich geen wegen in de directe nabijheid waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

#### 4.5.4 *Hoogspanningsleidingen*

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

#### 4.5.5 *Conclusie*

Ter plaatse van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen met een risicocontour waartoe een nadere verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Een nader onderzoek of berekening naar het groepsrisico is dan ook niet nodig.

### 4.6 *Geluid*

#### 4.6.1 *Aanleiding en doel*

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Voor de bestrijding van geluidshinder kunnen verschillende soorten maatregelen worden getroffen: bestrijding van geluid aan de bron, bijvoorbeeld stillere auto's, stillere wegdekken, het verkeersluw maken van straten, het zachter zetten van de stereo, het dempen van de piano. Maatregelen tussen bron en ontvanger; bijvoorbeeld het plaatsen van een geluidsscherm of -wal of een betere muurisolatie tussen woningen. Maatregelen aan de kant van de ontvanger; meestal gaat het dan om het aanbrengen van (extra) geluidsisolatie aan de woning en het rekening houden met geluidsnormeringseisen bij het ontwerpen van woningen.

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

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidshinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijakingsbesluit, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

#### 4.6.2

##### **Doorwerking naar het plan**

###### Wegverkeerslawaai

Door de RUD Drenthe is onderzoek gedaan naar de gevelbelasting op het woongebouw als gevolg van wegverkeerslawaai van de Van Veelenweg. De memo die door de RUD is opgesteld is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Resultaat van het onderzoek is de volgende.

*De locatie is gelegen in de nabijheid van de Van Veelenweg en daarom is een berekening van het wegverkeersgeluid gemaakt. Uit de berekening blijkt dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. De straten in de direct omgeving liggen in een 30 km/uur zone en hebben een lage intensiteit en hoeven daarom niet nader onderzocht te worden.*

*Er is dus geen hogere waarde nodig en om aan het Bouwbesluit te kunnen voldoen zijn er akoestisch geen speciale maatregelen nodig.*

###### Industrielawaai

Ten zuiden van de geplande woningen is aan Vaart 29 een aannemingsbedrijf gevestigd. Voor een categorie 2 bedrijf geldt op grond van de VNG-brochure een richtafstand van 30 meter voor geluid. Deze afstand wordt niet gehaald. De bestaande school is echter ook reeds een geluidgevoelige bestemming. Voor het bedrijf verandert er dus niet zo veel. Het moet nu al rekening houden met de school.



Omdat een school meestal alleen overdag in gebruik is heeft het bedrijf in de praktijk 's avonds en 's nachts wat meer geluidruimte dan in het geval van woningen. Indien dit tot problemen zou leiden kan in die perioden het bedrijf middels een maatwerkvoorschrift 5 dB(A) extra geluidruimte krijgen.

#### Conclusie

Geluid is geen reden om niet mee te werken aan het initiatief.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

### **4.7.1 Aanleiding en doel**

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

### **4.7.2 Doorwerking naar het plan**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm. Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. De bouw van maximaal 8 woningen blijft daarmee ruimschoots onder de drempelnorm.

Ten opzichte van het voormalige (school)gebruik is het aantal vervoersbewegingen afgenomen. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Omdat ook verder geen significante ontwikkelingen rondom het plangebied gepland zijn, zal de concentratie van de NOX en fijnstof niet veranderen. Hierdoor betekent de luchtkwaliteit geen belemmering voor de ruimtelijke procedure.

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

### **4.8.1 Aanleiding en doel**

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

### **4.8.2 Doorwerking naar het plan**

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

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

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen

negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan kan worden volstaan met deze (vormvrije) m.e.r.-beoordeling.

## **4.9 Milieuhinder**

### **4.9.1 Aanleiding en doel**

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

### **4.9.2 Doorwerking naar het plan**

#### **4.9.2.1 Vanuit de woningen naar de omgeving**

Op basis van de VNG-lijst heeft een woning geen normafstanden voor milieuhinder, zodat rondom gelegen milieugevoelige voorzieningen geen hinder ondervinden van hinder vanuit deze woningen.

#### **4.9.2.2 Vanuit de omgeving naar de woningen**

Een woning betreft een milieugevoelige functie die beschermd dient te worden tegen milieuhinder vanuit omliggende bedrijven of instellingen. Van belang daarbij is om te beoordelen welke bedrijven/instellingen zich rondom het plangebied bevinden en welke normafstand deze bedrijven hebben vanuit de VNG-Reeks bedrijven en milieuzonering.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap.

#### Wat is gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een sterke tot matige functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Van belang is nu om na te gaan of er in de nabijheid van het plangebied bedrijven zijn gelegen die milieuhinder kunnen opleveren, daartoe onderstaande weergave van de verbeelding.



In het gebied rondom de Burgemeester Gaarlandtlaan is grotendeels sprake van woongebied en wegen waar 30 km/uur gereden mag worden. Aan de zuidkant van het plangebied bevindt zich één bedrijfsbestemming (Bedrijven-1), zodat gesteld kan worden dat er sprake is van omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Het bedrijf aan de zuidkant is bouwbedrijf Warmink & Zn, gevestigd aan de Vaart 29. Een dergelijk bedrijf is op basis van de VNG Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' in te schalen als een "Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m<sup>2</sup>". Een dergelijk bedrijf is een milieucategorie 2 inrichting en kent normafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar van respectievelijk 0 m, 10m, 30 m en 10 meter. De afstand van het woongebouw tot de grens van de bedrijfsbestemming bedraagt circa 15 meter en is daarmee voor het aspect geluid minder dan de genoemde normafstand.

Voor het bedrijf geldt echter dat andere woonbestemmingen meer nabij zijn gelegen die vanuit het aspect milieuhinder eerder belemmerend zijn qua afstand als in deze transformatie. Er is geen milieuhinder te verwachten.

#### **4.10 Verkeer en Vervoer**

##### **4.10.1 Aanleiding en doel**

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

##### **4.10.2 Doorwerking naar het plan**

###### *Parkeren*

Voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers van de CROW. Er zijn minimaal 8 en maximaal 14 parkeerplaatsen nodig op basis van de CROW normering. De gemeente hanteert voor dit bouwplan een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning.

Bij het gebruik van de locatie als school was er sprake van het gebruik van 5 parkeerplaatsen haaks op de Burgemeester Gaarlandtlaan. Deze parkeerplaatsen werden overdag gebruikt ten behoeve van de school en 's avonds (eventueel) door de bewoners.

De gemeente heeft overwogen dat deze parkeerplaatsen gedeeltelijk meegerekend kunnen worden ten behoeve de parkeervoorziening voor de nieuwe woningen. Concreet betekent dit ingestemd kan worden stemmen met het realiseren van 7 parkeerplaatsen op het voormalig schoolplein, voor elke nieuwe woning 1 en dat de parkeerplaatsen haaks op de Burgemeester Gaarlandtlaan voorzien in het resterende aantal berekende parkeerplaatsen,  $0,5 \times 7 = 3,5$ . Met het realiseren van 7 parkeerplaatsen op het voormalige schoolplein en het gebruik van de 5 parkeerplaatsen haaks op de Burgemeester Gaarlandtlaan zijn er in totaliteit 12 parkeerplaatsen beschikbaar gerealiseerd, daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.





## Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren

**voorziening: wonen**  
**huur, etage, midden/goedkoop**

---

**Functieprofiel**

|          |                   |
|----------|-------------------|
| grootte  | 8 woningen        |
| gemeente | Aa en Hunze       |
| ligging  | rest bebouwde kom |

---

**Mobiliteitsprofiel - op basis defaultwaarden**

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| autogebruik klanten/bezoekers       | n.v.t. %         |
| autobezetting klanten/bezoekers     | n.v.t. pers/auto |
| autogebruik werknemers              | n.v.t. %         |
| autobezetting werknemers            | n.v.t. pers/auto |
| % bezoekers maatgevende maand       | 8 %              |
| % bezoekers maatgevende openingsdag | 15 %             |
| % bezoekers maatgevend uur          | n.v.t. %         |
| verblijftijd bezoekers              | n.v.t. min       |

---

**Resultaat - Verkeersgeneratie**

|                                             |                                                                      |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| gemiddelde weekdag                          | 33 m vt/etm aal <sup>1</sup> +/- 9%                                  |
| gemiddelde openingsdag                      | 33 m vt/etm aal <sup>2</sup> +/- 9%                                  |
| maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)  | 34 m vt/etm aal <sup>3</sup> +/- 9% (gemiddelde werkdag)             |
| maatgevende openingsdag (maatgevende maand) | 34 m vt/etm aal <sup>4</sup> +/- 9% (gemiddelde werkdag / gemiddeld) |

---

**Resultaat - Parkeren**

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| obv mobiliteitsprofiel, minimaal | 8 parkeerplaatsen  |
| obv mobiliteitsprofiel, maximaal | 14 parkeerplaatsen |

## 4.11

## Watertoets

### 4.11.1

### Aanleiding en doel

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterberginglocaties onttrokken. Aan het begin van de 21e is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zou mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding

van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij.

#### **4.11.2 Doorwerking naar het plan**

Op 6 februari 2017 is via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het pand aan de Burgemeester Gaarlandtlaan 20 in Gasselternijveen bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Aangezien er sprake is van een herbestemming van een bestaand gebouw waarbij er geen sprake is van een (significante) toename van het verharde oppervlakte en er minder dan 10 wooneenheden worden toegevoegd inpandig is er geen waterschapbelang.

Dit houdt in dat direct doorgedaan kan worden met de planvorming van het plan. De ontvangen bijlage 'Watertoets – geen waterschapbelang' is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Aanvullend nog de opmerking dat ter plaatse sprake is van een gescheiden rioolstelsel. Daarbij is het een uitgangspunt dat het hemelwater geloosd wordt op de aanwezige vijver.

**5****Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid**

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen en zijn daarmee economisch uitvoerbaar. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst aangegaan.

## 6

### Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

De resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening en de inspraak ingevolge de Inspraakverordening Aa en Hunze zijn in de volgende paragrafen weergegeven.

#### 6.1 Voorontwerp

Het voorontwerp bestemmingsplan Burg.Gaarlandtlaan 20 Gasselternijveen heeft vanaf 22 maart 2017 gedurende zes weken (tot 4 mei 2017) ter inzage gelegen op grond van de Inspraakverordening Aa en Hunze. Gelijktijdig is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de verschillende vooroverleginstanties.

##### Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan een aantal instanties waaronder de provincie, de rijksdiensten en het waterschap. De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Provincie Drenthe, Gedeputeerde Staten
2. Waterschap Hunze en Aa's, Dagelijks Bestuur

Van de ministeries en Rijkswaterstaat Noord-Nederland zijn geen vooroverlegreactie ontvangen.

In de bijlage "Reactienota Inspraak en Overleg Voorontwerpbestemmingsplan Burgemeester Gaarlandtlaan 20 Gasselternijveen" zijn de ontvangen vooroverlegreacties samengevat en voorzien van een reactie. Waar deze tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan hebben geleid is dat vermeld in genoemde bijlage.

##### Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van de Inspraakverordening ter inzage gelegd waarbij de gelegenheid is geboden inspraakreacties in te dienen. Er zijn 2 inspraakreacties binnen gekomen. In de bijlage "Reactienota Inspraak en Overleg Voorontwerpbestemmingsplan Burgemeester Gaarlandtlaan 20 Gasselternijveen" zijn de ontvangen inspraakreacties samengevat en voorzien van een reactie. Waar deze inspraakreacties tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan hebben geleid is dat vermeld.

#### 6.2 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan Burgemeester Gaarlandtlaan 20 Gasselternijveen heeft met ingang van 29 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.12 Algemene wet bestuursrecht.

##### *Mondeling zienswijzen*

Gedurende de periode van ter inzage legging is er geen verzoek binnengekomen voor het indienen van een mondelinge zienswijze.

*Schriftelijke zienswijzen*

Binnen de termijn van ter inzage legging is 1 schriftelijke zienswijze ingediend door het Waterschap, waarbij de inspraakreactie is herhaald.

Voor een weergave van de inhoud van de ingediende zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar de bijlage 'Reactienota Zienswijzen bestemmingsplan Burgemeester Gaarlandtlaan 20 Gasselternijveen'.



## **7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting**

### **7.1 Algemeen**

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld over de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

### **7.2 Bestemmingsplan**

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

### 7.3

#### Planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

##### *Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

##### Artikel 1 : Begrippen

In dit artikel worden diverse in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd, teneinde de interpretatievrijheid te verkleinen, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden. In de begripsbepalingen is het begrip 'dove gevel' opgenomen. Een gevel staat gedefinieerd in artikel 1 van de Wet geluidhinder. Dit staat ook als zodanig in de begripsbepalingen. In de begripsbepaling staat zowel een verwijzing naar artikel 1 als artikel 1b lid 5 genoemd. Lid 1b sub 5 bestaat uit onderdeel a en b. Het gehele lid dus onderdeel a en b is van toepassing. Wanneer een gevel doof wordt uitgevoerd, conform artikel 1.b, vijfde lid onder a Wgh dan zijn er geen te openen delen aanwezig in de gehele bouwkundige constructie, die de ruimte scheidt van de buitenlucht. In artikel 1. b, vijfde lid onder b van de Wet geluidhinder wordt vervolgens aangegeven dat er in een dove gevel bij uitzondering te openen delen aanwezig mogen zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte. Daarbij moet worden gedacht aan de deur van een nooduitgang of een verhuisraam. Te openen delen ten behoeve van de doorspuibaarheid van ruimten vallen hier nadrukkelijk niet onder. Te openen delen worden dus niet toegelaten.

##### Artikel 2 : Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

##### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

##### Artikel 3 : Groen

Het openbaar groen dat een duidelijke ruimtelijk functie heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de woonomgeving, is onder de bestemming 'Groen' gebracht. Ook paden, speelvoorzieningen, sloten en dergelijke kunnen binnen de bestemming voorkomen. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

#### Artikel 4 : Wonen - Woongebouw

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

#### Artikel 5 : Waarde – Archeologie 6

Voor gebieden die op grond van de IKAW-kaart een middelhoge verwachtingswaarde bezitten geldt 'Waarde - archeologie 6'. Ten aanzien van deze dubbelbestemming is een bouwverbod opgenomen voor bouwwerken waarbij de bodem dieper dan 30 cm wordt geroerd en bouwwerken een oppervlakte beslaan die groter is dan 1.000 m<sup>2</sup>. In het omgevingsvergunningstelsel is hetzelfde geregeld.

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

#### Artikel 6 : Anti-dubbeltelregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

#### Artikel 7 : Algemene bouwregels

De algemene bouwregels zijn opgenomen overeenkomstig het bestemmingsplan Gasselternijveen Dorp.

#### Artikel 8 : Algemene gebruiksregels

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

#### Artikel 9 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

#### Artikel 10 : Algemene wijzigingsregels

In artikel 10 is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om gebruik te maken van een bestemmingswijziging voor Wonen – woongebouw naar Maatschappelijk – 2 en om de Waarde – Archeologie 2 dubbelbestemming van het plangebied te halen.

#### Artikel 11 : Overige regels

Dit artikel is overeenkomstig de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Gasselternijveen Dorp.

#### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

##### Artikel 12 : Overgangsregels

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

##### Artikel 13 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

## **Hoofdstuk 8 Bijlagen bij bestemmingsplan**

### **Bijlage 1 Akoestisch onderzoek**



## **Bijlage 2 Quickscan Natuurtoets**

## **Bijlage 3 Watertoets**

## **Bijlage 4 Reactienota Inspraak en overleg**

## **Bijlage 5 Reactienota Zienswijzen bestemmingsplan Burg. Gaarlandtlaan 20**

### **Projectgegevens**

Project : Burgemeester Gaarlandtlaan 20 - woongebouw.  
IMRO : NL.IMRO.1680.GNVBGLAAN20-VB01  
Projectnummer : RB 10.321  
Versie : 01  
Datum : Maart 2018

### **Opdrachtgever**

Gemeente Aa en Hunze  
Spiekersteeg 1  
9461 BH Gieten

### **RooBeek Advies**

Nautilusstraat 7b  
7821 AG Emmen  
H. de Roo & M.Beek

[www.roobeek-advies.nl](http://www.roobeek-advies.nl)