Ambitiedocument locatie Vonderpad Gieterveen

September 2022

gemeente Aa en Hunze

gemeente Aa en Hunze

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Beoogd maatschappelijke effect 3
1.3 Uitdaging 3
1.4 Leeswijzer 3
2 Huidige situatie 4
2.1 Ruimtelijke analyse plangebied 4
2.2 Kwaliteiten van de locatie 4
2.3 Bereikbaarheid & voorzieningen 5
3 Beleidsopgaven 6
3.2 Woonvisie 7
3.3 Welstandsnota 7
3.4 Cultuurhistorische waarden 8
4 Ontwikkelkaders 11
4.1 Ambities voor de locatie 11
4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden 11
4.4 Sfeerbeelden & referenties 12
4.5 Ruimtelijke ordening 13
4.6 Verkeer & parkeren 13
4.7 Fysieke duurzaamheid 14
4.8 Milieuaspecten 15
4.9 Ecologie en groen 15
4.10 Archeologie 16
4.11 Inrichting openbare ruimte & beheer 16
5 Vervolgproces 17
5.1 Het vervolgproces 17
5.2 Fasering van het project 17
5.3 De rol van de gemeente 17
5.4 Wijze van participatie 17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente AA & Hunze ziet kansen voor (kleinschalige) uitleglocaties in Annen, Anloo, Eext, Nieuw- en Oud-Annerveen, Gieterveen en Gieten, dit om de dorpen stedenbouwkundig af te ronden, doorstroming op gang te brengen in dorpen waar starters niet aan bod komen en (met name in de veendorpen) een impuls te geven aan de vitaliteit van de dorpen. In de Woonvisie 2020+ is deze ambitie vastgelegd en opgenomen dat we streven we naar een woningvoorraad die zoveel mogelijk past bij de woonwensen, inkomens, levensfase en huishoudenssamenstelling van onze inwoners. Deze (nieuwe of reeds bestaande) wooninitiatieven moeten bijdragen aan de vitaliteit van de dorpen en/of het karakter van het landschap. De locatie Gieterveen - Vonderpad wordt zowel qua omvang als ligging in het dorp geschikt geacht voor een uitleglocatie. De ambities zoals beschreven in dit ambitiedocument zijn mede bepaald op basis van input en wensen van het dorp. Het ambitiedocument bevat de ambities en kaders waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden.

1.2 Beoogd maatschappelijke effect

Het doel voor de ontwikkeling is te zorgdragen voor woningbouw in het dorp Gleterveen. Gieterveen kenmerkt zich als een groen dorp. Een ontwikkeling naar wonen houdt nadrukkelijk rekening met deze kwaliteiten en sluit qua volume aan bij de woonbebouwing in de directe omgeving. Het doel is Gieterveen - Vonderpad in eerste instantie de vorm van een uitleglocatie in ontwikkeling en verkoop te brengen.

1.3 Uitdaging

Deze ambitie om te komen tot betaalbare woningen staat onder druk. Dat heeft te maken met de landelijke woningnood, de aantrekkingskracht van onze gemeente voor inwoners uit andere regio's en met prijsstijgingen in de koop- en huursector. Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat het voor veel mensen moeilijker is geworden een woning te vinden in Aa en Hunze die voldoet aan hun wensen. Met name jonge huishoudens en starters op de woningmarkt ondervinden hinder bij het toetreden van de woningmarkt.

1.4 Leeswijzer

Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven. Daarna wordt in hoofdstuk 3 de gemeentelijke beleidskaders waarbinnen de ontwikkeling plaats zal vinden benoemd, zoals de Omgevingsvisie, de Woonvisie en de Welstandsnota. Hoofdstuk 4 beschrijft de inhoudelijke ambities waarbinnen de ontwikkeling tot stand komt. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 het voorgenomen vervolgproces op hoofdlijnen beschreven

2 Huidige situatie

2.1 Ruimtelijke analyse plangebied

Gieterveen - Vonderpad betreft een relatief kleine ontwikkellocatie in het dorp Gieterveen op een uitleglocatie. De locatie ligt in een door groen gedomineerd gebied. Deze bestaat uit groene voortuinen, een weiland en een bosachtige omgeving. Gieterveen – Vonderpad sluit aan op een bestaande woonwijk en een evenemententerrein. De omvang van de locatie bedraagt circa 2,5 hectare en grenst grotendeels aan “achterkant” situaties. Enkel aan de zijde van Vonderpad nummer 45 en 47 is sprake van een formele entree. Het plangebied heeft een groen en rustig karakter.



LUCHTFOTO PLANGEBIED



TOPOGRAFISCHE KAART PLANGEBIED EN OMGEVING

2.2 Kwaliteiten van de locatie

De locatie heeft een aantal specifieke kwaliteiten die hieronder kort benoemd worden. Deze kwaliteiten zijn waardevol en dienen liefst (versterkt) terug te komen in de planontwikkeling:

- ligging in nabijheid van dorpsvoorzieningen;
- zeer groene locatie door aanwezige bomen en beplanting;
- rustige plek verscholen achter bebouwing.

2.3 Bereikbaarheid & voorzieningen

De ontsluiting van de locatie vindt plaats aan het bestaande Vonderpad. Vanaf het doodlopende straatje dat van zuid naar noord loopt, is de locatie toegankelijk.

Woningaanbod in het dorp Gieterveen

Kenmerken van de bevolking en de woningvoorraad dorp Gieterveen:

- Relatief veel ouderen en alleenwonenden, minder gezinnen;
- Veel midden-segment bouw;
- Gemiddelde WOZ;
- Laag percentage corporatiebezit.
- Nagenoeg geen particuliere huur.

Bereikbaarheid

Gieterveen - Vonderpad ligt nabij de Veenakkers en de Herenweg - Noord. Ook is in de redelijke nabijheid de Rijksweg N33 aanwezig. Tot slot sluit de locatie aan op een aantal fiets - en wandelpaden.

Voorzieningen

In het dorp zijn diverse school - en zorgvoorzieningen aanwezig. In het nabijgelegen Gieten zijn voorzieningen aanwezig voor de dagelijkse boodschappen.

Groen

De robuuste groenstructuur kenmerkt zich in het bijzonder ten opzichte van de directe omgeving. Deze structuur is echter onderdeel van een grote belangrijke groenstructuur door de gehele wijk.

3 Beleidsopgaven

3.1 Bestemmingsplan Gieterveen dorp 2005

In het bestemmingsplan 'Gieterveen dorp 2005' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de locatie van de huidige bestemming te wijzigen naar wonen. Destijds is een verkenning gedaan van een vijftal woningbouwlocaties. De vijf onderzoek locaties waren beoordeeld aan de hand van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, de opbouw van het dorp, ontsluitingsmogelijkheden, bodemgesteldheid, belemmeringen voor bestaande functies en ruimte voor verdere ontwikkeling. De locatie aan de noordwestkant van het dorp is uiteindelijk als meest geschikte locatie uit de bus gekomen.

Voor de dorpsuitbreiding in de richting van het noordwesten is eind jaren negentig een schetsontwerp gemaakt. In dit ontwerp is rekening gehouden met veertig woningen in een landschappelijke omgeving. Er zijn verschillende woningtypen (vrijstaand, twee-onder-één-kap en appartementen) geprojecteerd. Destijds waren er geen contigenten beschikbaar om de uitbreiding te kunnen realiseren. Via een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk gemaakt de bestemmingen ten noorden van het Vonderpad te wijzigen in de bestemming woondoeleinden.

Hiermee kan te zijner tijd, bij bestemmingswijziging, op de actuele situatie worden ingespeeld. Tevens blijkt uit het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid destijds de intentie van de gemeente om op termijn woningbouw in Gieterveen te realiseren.

Voor de realisatie van de dorpsuitbreiding gelden in ieder geval de volgende randvoorwaarden die ontleend zijn aan het schetsontwerp dat eind jaren negentig voor de uitbreiding is vervaardigd:

- de uitbreiding zal bestaan uit maximaal 40 woningen in verschillende typen (prijsklasse, huur en koop, grootte en ontwerp);
- qua stedenbouwkundige structuur zal aansluiting worden gezocht bij de structuur van het bestaande deel van het dorp;
- de kenmerkende landschapselementen (verkavelings- en waterstructuur) zullen zoveel mogelijk in het ontwerp worden verwerkt;
- de bestaande boscomplexjes in het gebied blijven zoveel mogelijk intact;
- er wordt een goede overgang tussen de uitbreidingswijk en het landschap tot stand gebracht;
- de wijk wordt door een rondgaande weg ontsloten.



UITSNEDE BESTEMMINGSPLANKAART

3.2 Woonvisie

In de Woonvisie 2020+ staan een drietal hoofdambities centraal. We streven naar vitale dorpen en een krachtig buitengebied, we hechten belang aan betaalbaar wonen voor verschillende doelgroepen en we hebben oog voor de combinatie wonen, zorg en welzijn. Dit betekent dat we de lokale woningbehoefte faciliteren in de gemeente Aa en Hunze door een gebalanceerd en meebewegend woningbouwprogramma. In beginsel zijn de bevolkingsprognoses het uitgangspunt voor de programmering. We zetten bij het toevoegen van woningen hoofdzakelijk in op bouwen binnen of aan de randen van de bebouwde kom. Omdat we een evenwichtige bevolkingsopbouw in onze gemeente belangrijk vinden, streven we naar een gevarieerd woningaanbod in 2030. We zetten daarom de komende jaren in op het vergroten van de kansen op de woningmarkt van starters en jonge huishoudens. Tegelijkertijd vinden we het gezien de toenemende vergrijzing wenselijk om kleinere woningen in de huur en koop toe te voegen om senioren in onze gemeente goed te kunnen huisvesten. Tot slot streven we naar een passende sociale woningvoorraad.



SCHETS DAG CAFÉ DE DRIESPRONG GIETERVEEN IN FEBRUARI 2009

3.3 Welstandsnota

De welstandsnota kent een drietal gebieden rondom de locatie. De locatie zelf valt binnen de gebiedsbeschrijving ''groengebieden en sportparken''.

Omliggende thematische gebieden

- Veenkoloniaal landschap
- Planmatig ontworpen uitbreiding

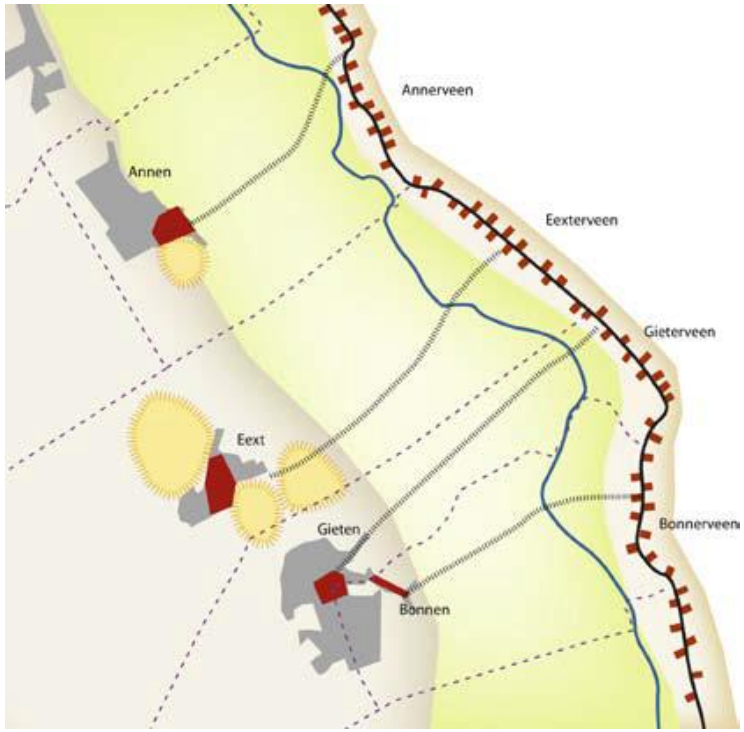
Voor een gedetailleerde beschrijving kan de Welstandsnota worden geraadpleegd. Het betreft een nieuwe woningbouwontwikkeling in Gieterveen, daarom zijn in dit ambitiedocument een aantal uitgangspunten voor de beeldkwaliteit opgenomen.



UITSNEDE KAART WELSTANDSNOTA

3.4 Cultuurhistorische waarden

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

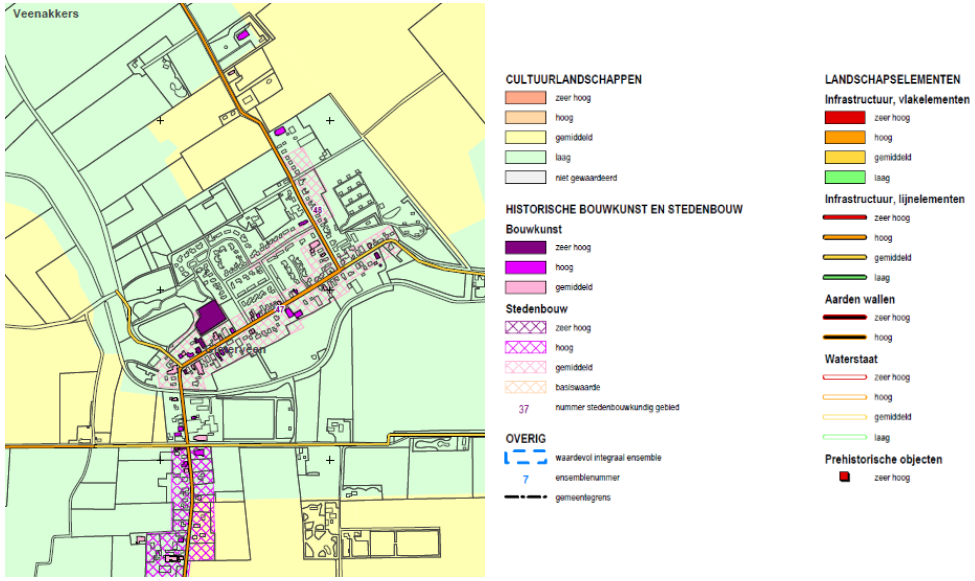


De historisch-ruimtelijke structuur van dit randveenwegdorp werd sinds de Middeleeuwen bepaald door de bochtige weg Zuidlaarderveen-Gasselternijveen. De boerderijen lagen op wisselende afstand van deze weg. De vestigingskeuze van de boeren hing samen met de aanwezigheid van dekzandkoppen, die door hun hogere ligging geschikt waren voor bewoning. Op de plek waar de Bovenstroom of Beek het noord-zuid lopende zandrugcomplex had doorbroken, vertoonde de bebouwingsas een knik in noordoost-zuidwestrichting. De boerderijen waren hier relatief dicht op de weg (de huidige 'Broek') geplaatst. Dit gedeelte van de nederzetting ontwikkelde zich tot dorpskern, met de in Waterstaatsstijl gebouwde Nederlands-hervormde kerk (1841) als middelpunt.

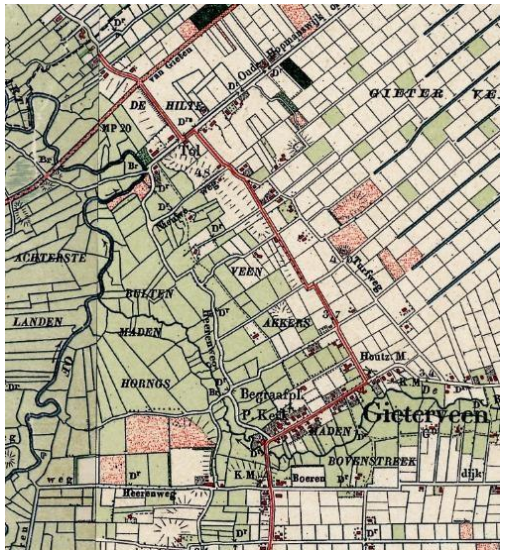
Parallel aan het beekje de Bovenstroom lagen twee oost-west georiënteerde dijkjes, waarlangs de buurtschappen Streek en Bovenstreek zich uitstrekten. Vanaf het midden van de 19e eeuw trad een verschuiving in het nederzettingspatroon op, waarbij de oudere erven langs de randen van het Hunzedal werden verlaten. Nieuwe boerderijen werden in de dorpskern gebouwd, alsook langs de Turfweg en Veenakkers. In tegenstelling tot bijvoorbeeld Eexterveen is de weg waarlangs de verdwenen erven lagen gedeeltelijk nog bewaard gebleven (Heerenweg-Noord).

De dorpskern van Gieterveen verdichtte zich vanaf het einde van de 19e eeuw geleidelijk. De bebouwing werd relatief dicht bij de weg geplaatst, waardoor er in het centrum sprake was van een zekere mate van straatwandvorming. In de dorpskern werd een tweetal korenmolens en een zaagmolen gebouwd, waarvan thans nog één korenmolen aanwezig is: stellingmolen 'De Eendracht' (1877/1904). Bovendien werd in 1924 een tweede kerkje gebouwd. Verder bevond zich in het dorp een opvallende verscheidenheid aan (ambachtelijke) bedrijfjes en voorzieningen (scholen, bank, Groene Kruisgebouw, postkantoor, kapper, schilder, smid, grafsteenhandel, winkels, aannemer). Ook was er een melkfabriek. De eerste planmatige uitbreiding van het dorp vond aan het einde van de jaren zestig plaats.

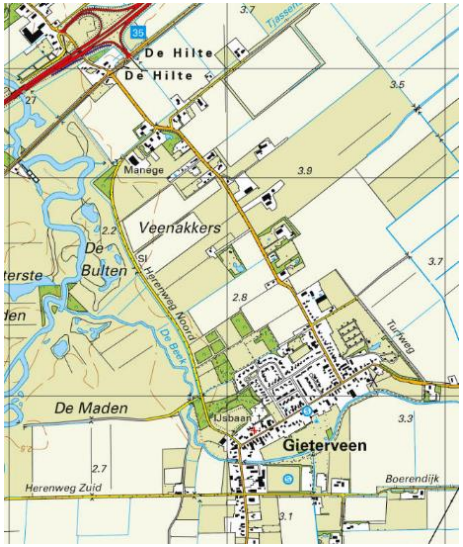
Tussen de Broek en Meertensweg werden de Bentpollen en Tuinstraat aangelegd, waarlangs een aantal woonblokjes tot stand kwam (uitbreiding Veenakkers). In de jaren zeventig volgde uitbreiding langs de Bentpollen en Meertensweg, in de jaren tachtig en negentig gevolgd door nieuwbouw langs het Vonderpad en een kleine inbreiding tussen de Broek en Meertensweg.



Cultuurhistorische waardenkaart Aa en Hunze



Gieterveen 1920



Gieterveen 2020



LUCHTFOTO PLANGEBIED



ONVERHARDE TOEGANGSWEG VANAF DE HERENWEG NOORD





PAD, BOMEN EN UITZICHT NAAR HET LANDSCHAP VANAF HET VONDERPAD

4 Ontwikkelkaders

4.1 Ambities voor de locatie

De algehele ambities uit het bestemmingsplan en Woonvisie zijn vertaald naar specifieke ontwikkelkaders. Deze ontwikkelkaders geven richting aan de gewenste invulling van de locatie. Het uiteindelijke plan moet voldoen aan de ontwikkelkaders.

4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De stedenbouwkundige vertaling van de ambities vindt plaats op basis van de hieronder beschreven randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zorgen voor een inpassing van de nieuwe bebouwing in aansluiting op de massa en het volume van de omliggende bebouwing. Bovendien zijn de randvoorwaarden bedoeld om samenhang en aansluiting op de aangrenzende percelen te creëren. Tot slot is er ruimte om onderscheidende elementen toe te voegen die een bijdrage leveren aan de identiteit en herkenbaarheid van het gebied.

- Net als bij de woonwijk aan de zuidzijde zijn vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en geschakelde woningen tot maximaal vier in één rij mogelijk;
- Alle woningen bestaan uit één laag met een kap met een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 9 meter;
- De daken bestaan uit zadeldaken of schilddaken of een combinatie van beide;
- De woningen zijn met de voorzijde gericht naar de weg en de voorgevels zijn voorzien van gevelopeningen;
- De woningen op straathoeken hebben twee gevels, die zijn gericht naar de weg en beide gevels zijn voorzien van gevelopeningen;
- Bijgebouwen staan achter de naar de weg gerichte gevels;
- Zonnepanelen op hoofdgebouwen en/of op bijgebouwen;
- Het bestaande bos en de bomen langs de paden blijven zo veel als mogelijk intact;
- De breedte van de bermen afstemmen op de benodigde ruimte voor de bomen en de kabels en leidingen;
- De bestaande wandel- en fietspaden blijven intact;
- Aan de noordrand van de bestaande woonwijk ligt een pad met bomen en gedeeltelijk een sloot. Dit alles blijft intact. De bestaande woningen grenzen met de achtertuinen aan dit pad met bomen. De nieuwe woningen spiegelen zich aan de bestaande woningen en hebben ook achtertuinen, die grenzen aan het pad;
- Voor de nieuwe toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer zijn twee mogelijkheden:
  - aansluiten op de Herenweg aan de westzijde.
  - aansluiten op het Vonderpad aan de zuidzijde;
- Bij vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen parkeren op eigen erf. Bij geschakelde woningen onder één kap parkeren op openbare parkeerplaatsen waarbij het plaatsen van laadpalen mogelijk is;
- Door verharding van het oppervlak is het noodzakelijk zorg te dragen voor een goede waterberging in het planontwerp;



Indicatieve schetsontwerp 2022

4.3 Beeldkwaliteit

Het plan voegt zich op een natuurlijke wijze in de groene omgeving. De ontwikkeling van deze locatie vormt daardoor een voortzetting van de bestaande omgeving. De bebouwing schikt zich naar het groen en de omgeving. In de verdere planontwikkeling worden de mogelijkheden verkend van het opstellen van een beeldkwaliteitsplan.

4.4 Sfeerbeelden & referenties







VRIJSTAANDE WONINGEN

`







TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP WONINGEN







GESCHAKELDE WONINGEN

4.5 Ruimtelijke ordening

Ter plaatse van de locatie Woningbouwontwikkeling Gieterveen geldt het bestemmingsplan ‘Gieterveen Dorp’ van 2005. Binnen de grenzen van het plangebied gelden de functies ‘Groenvoorzieningen’, ‘(Agrarische) Cultuurgrond’’, en ‘Park/bebossing’. Voor het plangebied geldt tevens de 'Wijzigingsbevoegdheid overeenkomstig artikel 27 lid B’. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze locatie te naar een bestemming voor woondoeleinden. Hierdoor is de ontwikkeling mogelijk met een verkorte planologische procedure.

4.6 Verkeer & parkeren

Nederland wil dat de uitstoot van CO2 door mobiliteit vermindert, want mobiliteit zorgt voor 20% van de uitstoot. Toekomstige ontwikkelingen dienen zich te richten op het stimuleren van duurzame mobiliteit. Om het dorp en deze nieuwbouwwijk duurzaam te laten groeien en het bestaande te versterken wordt er ingezet op lopen, fietsen en het gebruik van openbaar vervoer. Dat is gezond, versterkt de uitstraling voor de buurt én het dorp en is voor iedereen toegankelijk.

Bij een dorp mobiliteit beperken is vaak een ingewikkelde kwestie, omdat niet alle voorzieningen in de nabijheid aanwezig zijn. Wel ligt de beoogde wijk gunstig ten opzichte van een bushalte aan de Rijksweg en biedt daarmee het gebruik van alternatieven voor de privéauto. Een goede verblijfskwaliteit en een veilige verkeerssituatie betekent een kwaliteitsimpuls voor dorp.

Bij een nieuwe invulling van het plangebied dient bekeken te worden hoe parkeerplaatsen worden ingepast in het plan. De woningen worden bereikbaar via bestaande infrastructuur en zijn ontsloten zuidelijk via het Vonderpad of westelijk via de Herenweg.

Uitgangspunt voor parkeren:

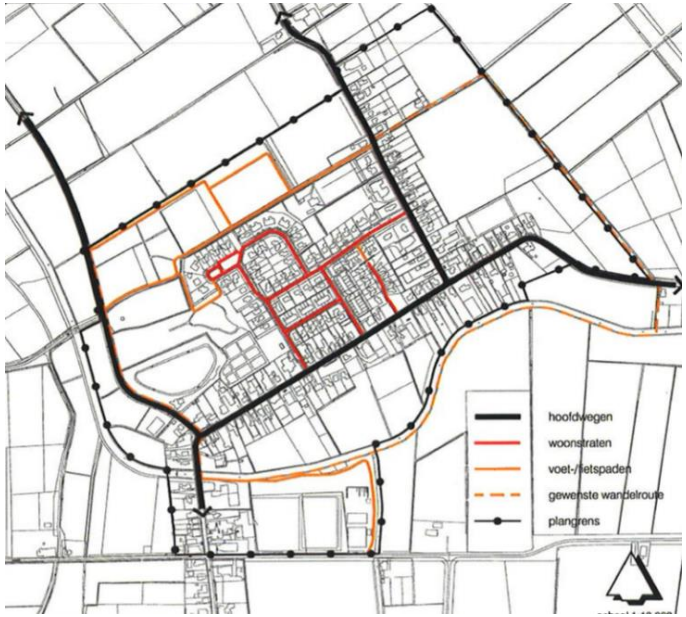
- Geïntegreerd in plan
- Voor vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen op eigen perceel (2 stuks per kavel). Bij geschakelde woningen parkeerplaatsen in openbaar gebied
- Bezoekers aandeel minimaliseren/ zoeken naar dubbelgebruik
- Geen extra druk op de buurt

Duurzame mobiliteit:

- Ruimte voor deelauto's en deelscooters
- Electrische oplaadpunten

Fietsparkeren:

- Fietsen als eerste keus maken
- Veilig op eigen terrein stallen



4.7 Fysieke duurzaamheid

De gemeente AA & Hunze beschikt over niet over duurzaamheidsbeleid voor ruimtelijke ontwikkelingen. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip. Ten aanzien van deze ontwikkeling wordt aandacht geschonken aan de in deze paragraaf beschreven duurzaamheidsaspecten.

Energie en Hittestress

Aardgasloos bouwen is reeds de norm. Beleidsmatig is het wenselijk de eigen energiebehoefte te kunnen opwekken. De daken kunnen maximaal benut worden voor zonne-energie. Om de woningen zo koel mogelijk te houden is zonwering vóór de buitengevel van belang. Bij slaapkamers kan het glasoppervlak beperkt worden zodat de ruimte koeler blijft om de hittestress tijdens de slaap te verminderen. Dit kan goed samengaan met minder last van lawaai van buitenaf. Het kiezen van een optimale plek voor de slaapkamers biedt een wat betere nachtrust voor de bewoners. Keuze voor een bodemwarmtesysteem is energie technisch efficiënter dan een luchtwarmtesysteem.

Circulair bouwen

Onder circulair bouwen wordt verstaan dat er bij deze verbouwing zo min mogelijk afval ontstaat, dat de gebruikte bouwmaterialen bio-based zijn, zoals hout, dat de gebruikte materialen herbruikbaar zijn door materiaalgebruik en montage en dat er bij voorkeur hergebruikte materialen ingezet worden waarbij bij voorkeur het materiaal op hetzelfde kwalitatieve niveau toegepast worden als het oorspronkelijke gebruik. Daarbij is uitgangspunt dat het energiegebruik tijdens de bouw en de uitstoot van kooldioxide bij de productie van de gebruikte materialen zo laag als mogelijk is.

Klimaatadaptatie

Een klimaat actieve inrichting gaat niet alleen over het opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, maar gaat ook over het reduceren van hitte en het voorkomen van droogte. Om de toekomstige bewoners te beschermen tegen de gezondheidsrisico's van hittestress en ook de levensloopbestendigheid te verbeteren is het wenselijk preventief maatregelen te nemen.

Een groene inrichting van de omgeving, gevels, daken, tuinen en openbare ruimte reduceert de gevolgen van hitte. De gemeente hanteert een bergingseis van 20 mm, over daken en terreinverhardingen. Die 20 mm moet op eigen terrein kunnen infiltreren in de bodem. Door de berging zoveel mogelijk aan het oppervlak te realiseren komt het infiltrerende water ten goede aan de bomen en beplanting. Bij de inrichting van het terrein is het van belang zo min mogelijk bestrating toe te passen, of open bestrating, schaduwrijke plekken met beplanting te creëren. Dit kan ook de biodiversiteit bevorderen. Vanuit de berging mag worden overgestort op openbaar gebied. De overstort moet gerealiseerd worden op maaiveldniveau, geen ondergrondse verbinding met het gemeentelijk rioolstelsel.

4.8 Milieuaspecten

In deze paragraaf is een overzicht van relevante milieuaspecten gegeven waar rekening mee gehouden dient te worden in de planuitwerking.

Milieuzonering

De beoogde uitbreiding heeft uitsluitend betrekking op woonfuncties. Aannemelijk is dat deze functies geen hinderuitstraling veroorzaken. Een voldoende woon- en leefklimaat in de omgeving blijft gewaarborgd. Vanuit de omgekeerde werking bezien zijn er geen relevante bedrijven in de omgeving die hinder opleveren voor deze locatie.

Externe veiligheid

Er is geen relevante risicobron in de omgeving van de locatie aanwezig.

Bodem

Voor een gebiedsontwikkeling voor wonen tot stand kan komen is het nodig dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is. Voor de ruimtelijke procedure moet daarom de locatie onderzocht worden. Daarnaast moet bij een bouwaanvraag een bodemonderzoek ingediend worden vanuit vereiste Bouwbesluit.

Luchtkwaliteit

Van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving is ook de luchtkwaliteit. Normstelling hieromtrent is vastgelegd in de Wet milieubeheer.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:
- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Om te bepalen of de ontwikkeling in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit is reeds door de gemeente een berekening uitgevoerd met de NIBM-rekentool van Infomil. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Nader onderzoek is niet nodig.

Geluid

Het plan ligt niet in de nabijheid van de Herenweg waar 60km/u gereden mag worden. Het wettelijk kader is hier de Wet geluidhinder. Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder moet akoestisch onderzoek gedaan worden of de nieuwe woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan dient onderzocht te worden welke maatregelen in de rede liggen en of hogere grenswaarden noodzakelijk zijn.

4.9 Ecologie en groen

Ecologie

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van de planuitwerking. De Wet natuurbescherming is het algehele kader voor natuurbescherming. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een speciale beschermingszones op basis van deze wetgeving. Planontwikkeling kan van invloed zijn op beschermde natuurwaarden. Op basis van ecologisch onderzoek zal onderzocht moeten worden, om na te gaan of vergunning/ontheffingen in het kader van Wet natuurbescherming nodig is.

Ook zal er in dit onderzoek aandacht moeten zijn voor effecten op stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Stikstofbronnen zullen in beeld moeten worden gebracht op basis van een Aerius berekening.

Natuurinclusief bouwen

De gedachte achter natuurinclusief bouwen is dat gestreefd moet worden dat de nieuwe situatie beter is dan de oude voor wat betreft biodiversiteit. Schuil- en nestgelegenheden voor inheemse dieren en het gebruik van inheemse beplanting die kan bijdragen aan verbetering van de biodiversiteit. In de planuitwerking kijken we naar de mogelijkheden voor biodiversiteitsverbeteringen.

4.10 Archeologie

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente AA & Hunze. Dit archeologiebeleid is op 27 mei 2011 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart. Het archeologiebeleid wordt zo nodig tussentijds geactualiseerd, om de door het bevoegd gezag in een selectiebesluit vrijgegeven gebieden op de beleidskaart op te nemen. De gehele locatie kent beleidswaarde geen verwachting, reeds onderzocht en vrijgegeven. Bij ingrepen in deze zones is geen archeologisch onderzoek nodig.

4.11 Inrichting openbare ruimte & beheer

De inrichting van de buitenruimte gebeurt onder regie van de gemeente. Dit betekent dat het plan na oplevering voor groot deel bestaat uit openbare ruimte Daarvoor hanteert de gemeente de ‘Algemene uitgangspunten groen en civiel’ van de gemeente Aa en Hunze.

Dit document bevat nadere informatie over inrichting en beheer. Daarnaast dient een uitgewerkt plan ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeentelijke afdeling beheer. De beheergroep beoordeelt het plan ten aanzien van de aansluitingen op de openbare ruimte. Tot slot dient aandacht te worden besteed aan coördinatie ten aanzien van kabels en leidingen, het afkoppelen van regenwater en de voorzieningen ten aanzien van afvalinzameling.

5 Vervolgproces

5.1 Het vervolgproces

De gemeente AA & Hunze heeft geen specifiek beleid voor de ontwikkeling van uitleglocaties. In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen een doorkijk gegeven in het vervolgproces van deze gebiedsontwikkeling. Na de vaststelling van het ambitiedocument, start de volgende fase van het project. Het project is opgedeeld in verschillende fasen die uiteindelijk moeten leiden tot woningbouw.

5.2 Fasering van het project

Voorlopig ontwerp

In deze fase maken we een grondige analyse van de doelen van het project. We stellen vast aan welke wensen en eisen het eindresultaat moet voldoen, welke randvoorwaarden van toepassing zijn (bijvoorbeeld fysieke randvoorwaarden, of vanuit wet- en regelgeving of beleid van de gemeente). De hiervoor benodigde vooronderzoeken worden gestart en uitgevoerd. De eerste verkenningen worden gemaakt. Waar nodig vanwege de tijdsplanning worden alternatieve procesroutes onderzocht. Daarnaast verkennen we het speelveld: een stakeholderanalyse brengt de belangen en kansen in beeld. Het communicatie en participatietraject wordt zorgvuldig vormgegeven.

Definitief Ontwerp / planstudie

In deze fase werken we het stedenbouwkundig plan, zoals we die hebben gekozen in de ontwerpfase, verder uit tot een definitief ontwerp. De reacties zowel intern, maar ook extern door bijvoorbeeld ter inzage legging inspraakreacties worden verwerkt. Deze fase is vooral gericht op overeenstemming tussen betrokken partijen. Deze versie ter vaststelling voorleggen aan de raad.

Realisatie

In de realisatiefase gaan we uitvoering geven aan het stedenbouwkundige plan. In deze fase leggen we de uitgezette koers formeel vast, houden we vast aan deze koers en verdedigen we deze tegen externe invloeden. In deze fase leggen we de plannen vast in een bestemmingsplan of aanbestedingsplan. Deze fase loopt tot de oplevering.

5.3 De rol van de gemeente

De gemeente AA & Hunze heeft zowel een initiërende en regisserende rol. Gelet op de algehele woningbouwambities van de gemeente en het feit dat de gemeente AA & Hunze eigenaar is van de locatie Gieterveen - Vonderpad, fungeert de gemeente in eerste instantie als ontwikkelaar. Ten eerste wordt door de gemeente een ambitiedocument vastgesteld met uitgangspunten op basis waarvan de locatie ontwikkeld kan worden. Daarnaast heeft de gemeente een publiekrechtelijke taak waar het gaat om het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan en de afgifte van de benodigde vergunningen.

Na de vaststelling van het ambitiedocument wordt deze verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig ontwerp.

5.4 Wijze van participatie

Op basis van het ambitiedocument zal de gemeente de verdere uitwerking ter hand nemen. Hierbij hoort ook de nodige participatie waarbij het dorp geraadpleegd wordt over de ontwikkeling en hoe deze vorm moet gaan krijgen. Daarbij streeft de gemeente naar een zo veel als mogelijk gedragen plan, waarbij we ons ook realiseren dat niet iedereen 100% tevreden zal zijn. Bij een uitleglocatie ontstaat ook een verlies aan uitzicht voor bestaande bewoners.