

**Bestemmingsplan De Drift 1 Dalen,
woningbouwlocatie**

Ontwerp

Opdrachtgever:	
Rapportnummer:	RB 10.574
Datum vrijgave:	Oktober 2023
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Planologisch kader	6
1.3 Doel	7
1.4 Verantwoording	7
1.5 Leeswijzer.....	8
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING.....	9
2.1 Ligging en historie	9
2.2 De planlocatie zelf	9
2.3 Beoogd plan.....	11
2.4 Architectuur.....	13
2.5 Landschappelijke inpassing.....	14
2.6 Stedenbouw en verkaveling	17
2.7 Kavelpaspoorten.....	24
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	25
3.1 Rijksbeleid	25
3.1.1 <i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	25
3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	26
3.2 Provinciaal beleid	27
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Drenthe</i>	27
3.2.2 <i>Kernkwaliteiten plangebied</i>	30
3.3 Gemeentelijk beleid	32
3.3.1 <i>Structuurvisie Coevorden 2012 – 2022</i>	32
3.3.2 <i>Notitie Ruimtelijke Kwaliteit Buitengebied Coevorden</i>	32
3.3.3 <i>Woonvisie Coevorden 'Bouwen aan de Toekomst'</i>	33
3.3.4 <i>Bijstelling woonvisie</i>	36
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	38
4.1 Archeologie.....	38
4.2 Bodem	39
4.3 Cultuurhistorie.....	41
4.4 Ecologie	43
4.4.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	43
4.4.2 <i>Soortenbescherming</i>	44
4.4.3 <i>Stikstofdepositie</i>	46
4.5 Fysieke en externe veiligheid	46
4.5.2 <i>Conclusie</i>	48
4.6 Geluid	48
4.7 Luchtkwaliteit	50
4.8 Milieu(hinder).....	51
4.9 Verkeer en vervoer en parkeren.....	53
4.10 Watertoets	53
4.11 M.e.r-beoordeling	56
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	60
6.1 Vooroverleg	60

6.2	Ontwerpbestemmingsplan	60
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING	61
7.1	Algemeen.....	61
7.2	Toelichting	61
7.3	Toelichting op de planregels.....	62

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval heeft het bestemmingsplan betrekking op een project waarbij de bestaande rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Drift 1 te Dalen gaat worden herontwikkeld naar een woningbouwlocatie dat ruimte gaat bieden aan de bouw van 11 woningen. Het gaat daarbij om 4 vrijstaande woningen, 4 woningen van het type twee-onder-één-kap en een blok met een rij van 3 woningen. Dit blok van 3 woningen betreffen woningen die gaan worden verhuurd. Hieronder een foto van de bestaande locatie van de voormalige waterzuiveringsinstallatie vanuit de lucht gevolgd door een weergave op straatniveau.

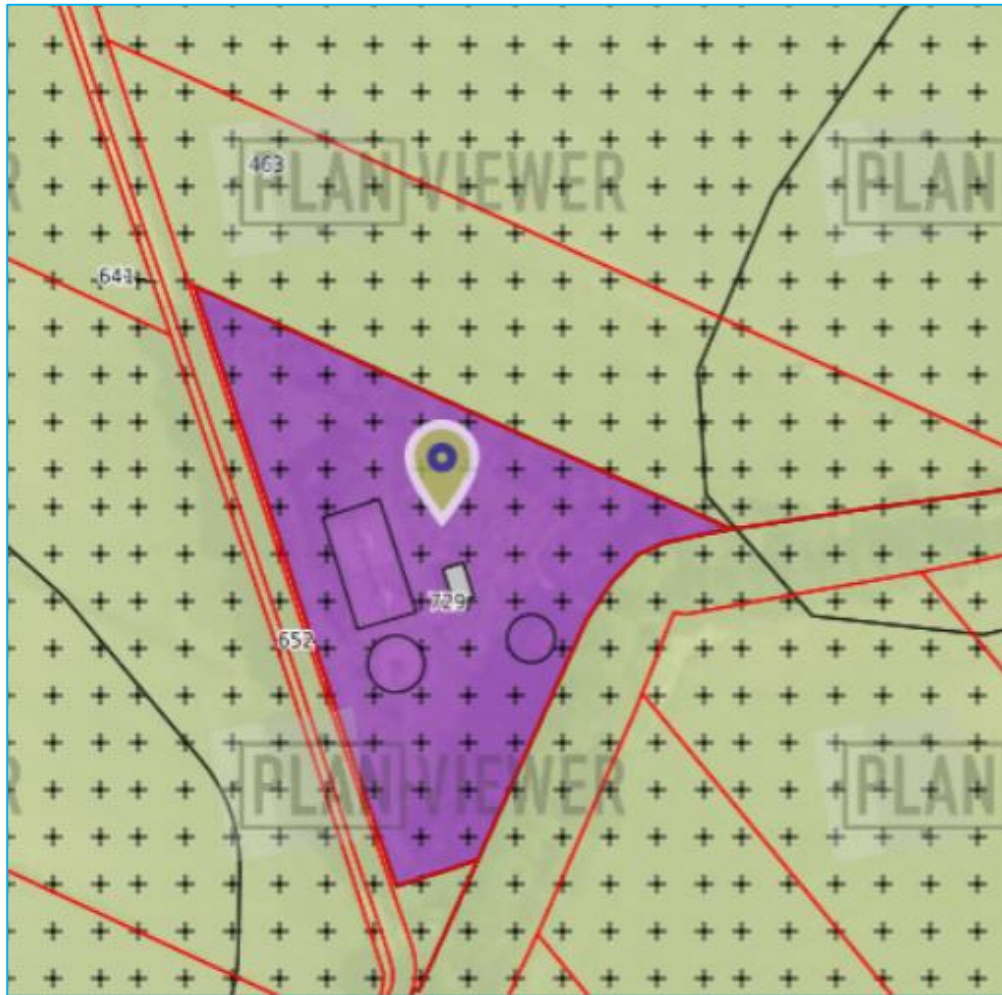


Weergave locatie Drift 1 te Dalen vanuit de lucht



Weergave locatie Drift 1 te Dalen vanaf straatniveau

Op deze locatie zullen 11 woningen worden gerealiseerd. Op de hierna weergegeven figuur is het gewenste bouwplan zichtbaar gemaakt. Het gaat daarbij om 4 vrijstaande woningen, 4 woningen die als twee-onder-één-kapwoning worden uitgevoerd en een blok met een rij van 3 woningen. Het geheel heeft de uitstraling van een boerenerf met industriële schuurwoningen.



De gronden zijn bestemd als 'Bedrijf - Nutsbedrijf'. Tevens zijn de gronden bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde', behalve ter plaatse van de 2 cirkelvormen en de rechtshoekvorm. De bouw van de 11 woningen is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de bestemming 'Bedrijf - Nutsbedrijf' deze woningen niet toestaat. Medewerking is mogelijk via een (gedeeltelijke) herziening van het geldende bestemmingsplan buitengebied. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.3 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van de gewenste 11 woningen op de locatie van de voormalige waterzuiveringsinstallatie aan De Drift 1 te Dalen. Er zal worden aangetoond dat dit doel bereikt kan worden waarbij het plan aantoonbaar niet in strijd is met een zogenoemde goede ruimtelijke ordening.

1.4 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.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied + een uitgebreide weergave van het plan. 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 maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan. Daarna volgen nog de regels, de verbeelding en de bijbehorende bijlagen die tezamen het bestemmingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het perceel aan de Drift te Dalen behoort toe aan het grondgebied van de gemeente Coevorden. Onderstaand een weergave van de ligging van het plangebied (bij de aanduiding RWZI) ten opzichte van zijn omgeving. Het plangebied bevindt zich ten noorden van bungalowpark De Huttenheugte en Plopsa Indoor, ten zuidoosten van de kern Dalen en ten Noordoosten van de stad Coevorden.



2.2 De planlocatie zelf

Het plangebied heeft betrekking op gronden die kadastraal bekend staan als gemeente Dalen, sectie K en nummer 729 met een oppervlakte van circa 12.575 m². De gronden en de daarbij behorende gebouwen zijn in gebruik geweest als rioolwaterzuiveringsinstallatie en zijn in de jaren '80 van de vorige eeuw gerealiseerd en heeft tot circa 2003 dienst gedaan als zuiveringsinstallatie.

In een later stadium zijn er nog plannen geweest om de locatie te gaan herontwikkelen ten behoeve van een bio-vergistingsinstallatie maar die plannen zijn vanwege bezwaren uit de omgeving niet tot uitvoering gekomen. Inmiddels ligt het terrein er verpauperd bij. Hierna volgen enkele foto's die de huidige staat van het terrein laten zien.



2.3

Beoogd plan

De oude waterzuiveringsinstallatie is al jaren niet meer als waterzuiveringslocatie in gebruik. De locatie is aan het verpauperen. Door deze te transformeren naar een bijzonder woonmilieu ontstaat er een mooie kans voor een nieuwe toekomst voor het terrein. Centraal staat hierbij dat het verhaal van de plek behouden blijft. De voormalige waterzuivering ligt als een groen gebied in het Drentse Landschap, op de rand van het beekdal de Drostendiep en de bolle essen rond Dalen. De Drift met zijn forse groenstructuur omsluit de Zuid-Es van Dalen (Kymmelsstukken) en is van zeer hoge landschappelijke en historische waarde.

Vanaf de Drift is er zicht op het open beekdal van de Drostendiep (Koematen) en anderzijds op de hoge essen.(Veldkampen en Kymmelsstukken). Onderstaande figuur laat deze gebiedsindeling goed zien met centraal in de tekening de planlocatie van de voormalige waterzuivering.



Door de voormalige waterzuivering te transformeren worden karakteristieke elementen behouden en wordt een nieuwe functie, het wonen, toegevoegd op deze plek. De voormalige waterzuivering wordt getransformeerd naar een nieuw kwalitatief gezien hoogwaardig en zeer duurzaam woonconcept. Hier ligt een kans voor experimentele architectuur waarmee een kleinschalig woonmilieu kan worden gerealiseerd voor een specifieke doelgroep. Het verhoogt de ruimtelijke kwaliteit door de vervallen bedrijfslocatie op te knappen. Door het verhaal van de plek (weer) zichtbaar te maken ontstaat tevens maatschappelijke meerwaarde. Met de transformatie van de

waterzuivering worden er naast een diversiteit aan woningtypen ook verschillende gemeenschappelijke voorzieningen gecreëerd.

De brink vormt het hart van het plan. Hieromheen voorziet de nieuwe ontwikkeling in een diversiteit aan woningen. Er zal een karakter ontstaan van een boerenerf met industriële schuurwoningen. Naast vrijstaande woningen en 2 onder 1 kap woningen is er plek voor kleinschaligere rijwoningen, deze gaan worden verhuurd. Hierdoor ontstaat een gevarieerde mix van bewoners. De vrijstaande woningen en de 2 onder 1 kapper zijn vooral gericht op gezinnen terwijl de rijwoningen zeer geschikt zijn voor starters of ouderen. De combinatie van (toekomstige) mantelzorg kan op deze manier ook goed een plek krijgen. Ouders wonen in de kleine gelijkvloerse rijwoning terwijl de kinderen even verderop een vrijstaande woning hebben betrokken.

Inpassing

Het doel en de intenties zijn om deze unieke locatie om te gaan vormen tot een fraai en zeer passend woonerf/ woongehucht. De beoogde woningen, uitgevoerd in een hoogwaardige architectuur, zijn rond een centrale brink gesitueerd.

Deze brink, samen met de toegangsweg en de voortuinen moeten ogen als een open gebied. Daar waar het kan ontstaan open verbindingen tussen de erven onderling en het gezamenlijke terrein. En daar waar het moet wordt privacy gerealiseerd bijvoorbeeld door middel van het aanplanten van streekeigen hagen. Deze open insteek is zeer typisch voor erven in dit landschap.

De woningen staan zo gesitueerd dat er rekening is gehouden met de leefbaarheid van de bewoners vanuit aspecten als zon, wind, schaduw, privacy, uitzicht e.d. De randen van de locatie zullen op bepaalde plekken versterkt moeten worden met streekeigen groen om inpassing in de toekomst te borgen. Op de locatie van de poel/wadi juist openheid om zo een betere verbinding te krijgen met het omliggende landschap. Op elke kavel ontstaat een kleine doorkijk ten behoeve van de beleving en het woongenot van de bewoners. De routing op het terrein wordt aangesloten op het zeer gewilde dorpsommetje aan de westzijde.

Sociale samenhang

Het Noaberschap wordt versterkt door de setting van de woningen rond gemeenschappelijk groen in combinatie met een aantal gezamenlijke voorzieningen. Er kan groente verbouwd worden in de gezamenlijke kas. De kas kan door zijn ruime afmetingen ook voor andere doeleinden gebruikt worden. Denk aan een voorstelling of een slecht weer accommodatie bij verjaardagen van bewoners.

Nieuwe voetpaden sluiten aan op de bestaande wandelstructuur en nodigen uit tot het maken van een ommetje. Andere zaken die bijdragen aan de sociale samenhang zijn:

- het gezamenlijk oplossen van parkeren
- gezamenlijke energieopwekking en het opvangen en zuiveren van regen- en afvalwater.

Duurzaamheid

De ambitie is een ontwikkeling te realiseren waarbij zoveel mogelijk kringlopen worden gesloten. Bij elke kringloop (energie, water, materialen etc) wordt zorgvuldig gekeken naar de meest optimale invulling en worden heldere afwegingen en keuzes gemaakt om te komen tot een optimaal duurzaam plan.

2.4 Architectuur

Doel is te komen tot een plan waarbij 11 woningen optisch één erfensemble gaan vormen, met één hoofdontsluiting. In de ervaring zal sprake zijn van vijf schuurwoningen (waarvan 3 gesplitst) die samen één ruimtelijke eenheid vormen en architectonisch een grote samenhang vertonen met de vier industriële woningen (waarvan twee geschakeld) op het erf.

Architectuur Modern agrarische (schuur)woningen

Voor de vijf gebouwen aan noord- en oostzijde wordt een modern agrarische schuurarchitectuur voorgesteld. Zij hebben ieder een eigen vormgeving maar presenteren zich als 'familie'.

De schuurwoningen zijn georiënteerd met de voorzijde op het centrale erf en de interne ontsluitingsweg. De achter- (tuin)zijde is gericht op het omliggende landschap. De bouwvorm is modern en sober, refererend aan de agrarische opstellen in het esdorpenlandschap. Hierna volgen de stedenbouwkundige criteria.

Vorm

- De gebouwen hebben een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak;
- het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw;
- bijgebouwen zijn inpandig geïntegreerd in de woningen
- maximale nokhoogte 9 meter.

Detailering en materiaalgebruik:

- moderne architectuur, de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;
- de detailering van de schuurwoning is sober;
- eenvoudige rechthoekige basisvorm;
- dak als beeldbepalend element, symmetrisch, zadeldak met twee tegen over elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden;
- dakvoet zo laag mogelijk houden om aan te sluiten bij de boerderijtypologie;
- eventueel één beperkte uitbouw (doorbreking van de dakvoetlijn aan een langgevel (erfzijde of aan zijkant indien ondergeschikt en voldoende dakvoetlijn overblijft);
- toegepaste gevelopeningen moeten refereren aan het karakter van een schuur.
- de dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie;
- de dakbedekking bestaat uit een pannendak, niet glimmend, antracietkleurige sandwichplaat (geen dakpanplaat of golfplaat), riet of sedum-vegetatiedak;
- daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;
- gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben;
- het kleurgebruik van gevels is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren, niet wit), materialisatie baksteen, hout (natuurlijk of zwart), staal en/of glas, materialen;
- geen schoorstenen op de daken, of het moeten schoorstenen zijn in ondergeschikte vorm, bijvoorbeeld refererend aan streekeigen bijgebouwen of schuren, of aan luchtafvoeren (kunststof zwarte ronde pijpen) of zeer nadrukkelijk als architectonisch beeldbepalend element
- bij toepassing van zonnepanelen zijn deze integraal onderdeel van het dak.

Architectuur Industriële woningen

Voor de vier woningen aan de westzijde wordt een industriële architectuur voorgesteld. Zij hebben een eigen vormgeving maar presenteren zich als 'familie'. De industriële woningen zijn gesitueerd op of als onderdeel van de voormalige RWZI-gebouwen.

Vorm

- De gebouwen hebben een eenvoudige en duidelijk herkenbare, kubistische hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak;
- het dak is plat of deels maximaal 50% voorzien van lessenaarsdak;
- maximale nokhoogte 10 meter, gemeten vanaf maaiveld;
- bijgebouwen zijn inpandig geïntegreerd in de woningen.

Detailering en materiaalgebruik:

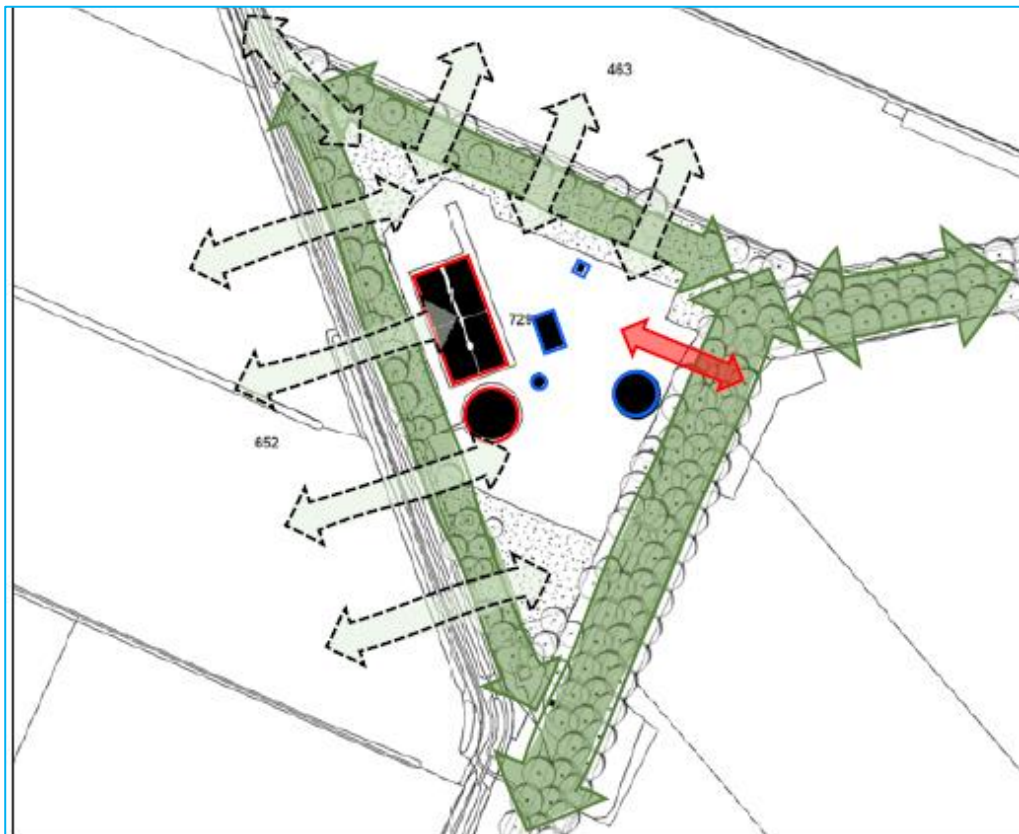
- bijzonder moderne architectuur, de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;
- de detailering van de industriële woning is sober;
- eenvoudige rechthoekige basisvorm, het dak is ondergeschikt aan de hoofdvorm;
- raampartijen zijn minimalistisch vormgegeven en versterken de horizontale geleiding van de gevel;
- de platte dakbedekking bestaat uit grind, bitumen, zonnepanelen of vegetatiedak, een eventueel lessenaarsdak;
- lessenaarsdaken kunnen voorzien zijn van (dakramen en lichtstraten);
- het kleurgebruik van gevels is gedekt (natuurlijke, gemengde/ gemêleerde tinten, geen felle kleuren, niet wit), materialisatie beton, grove baksteen, hout (natuurlijk in verticale richting als verbijzondering), staal en/of glas;
- geen zichtbare schoorstenen op de daken, of zeer nadrukkelijk als architectonisch beeldbepalend element ontworpen.

2.5

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing is door Buro Stad en Land een 'Landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan' opgesteld. Deze is door middel van een zogeheten 'voorwaardelijke verplichting' gekoppeld aan de bestemmingsplanregels en zodoende ook gericht op daadwerkelijke uitvoering ervan. Hierna zal nader worden ingegaan op de landschappelijke inpassing van het plan.

Een belangrijk doel van dit plan is de ruimtelijke, functionele relatie met de omgeving te versterken. Het erf met (toekomstige) woningen zou op een diffuse wijze over moet gaan in het landschap.



Figuur 22 Situatie met te behouden en te verwijderen bebouwing en structuurbeplanting

Landschappelijke groenstructuur

De voormalige RWZI als zodanig is en blijft binnen de projectlocatie zeer herkenbaar, de betonnen zuiveringsbassins geven het driehoekige gebied een eigen, industrieel karakter. Het terrein wordt ontsloten via de Drift. Landschappelijk is de driehoek stevig ingebed. Het plangebied kent rondom een zware beplantingsrand met forse inheemse bomen en heesters waardoor het geheel zich op bijzondere en aansprekende wijze in het landschap presenteert. Echter de intensieve beplanting rondom maakt dat deze industriële opstallen daardoor maar minimaal zichtbaar zijn vanuit de omgeving. Als het ware vormt de driehoek een naar binnen gekeerd groen eiland in een relatief halfopen omgeving. Behoud van de gesloten rand leidt tot een introverte ontwikkeling waardoor afbreuk zou worden gedaan aan de ervaring die deze biedt als een voor de omgeving bijzondere woningbouwlocatie.

De noordelijke en westelijke rand willen we dan ook worden voorzien van zichtvensters door de onderbeplanting op verschillende plaatsen te verwijderen. Het zicht vanuit en op de woningen en tuinen wordt erdoor verbeterd.

De initiatiefnemer heeft in samenspraak met Mint Architecten en Buro Stad en Land opgevat om de jong-historische architectuur en het bijbehorende industriële karakter van de RWZI te behouden en deze de aanleiding te laten vormen voor een voor de omgeving uniek inrichtingsconcept. De belangrijkste RWZI-opstallen blijven behouden en de daarbij in de directe omgeving voorziene woningen zullen zich voegen in de industriële architectuur. Deze krijgen een nieuwe functie in het plan, het ronde bassin wordt gezamenlijke opslag, het rechthoekige bassin wordt parkeerkelder/opslag. In het

plan zijn twee architectuurtypen voorzien. De noord- en oostzijde reageren veel meer op het agrarische landschap. Hier is het juist wenselijk de kenmerken van dit agrarische landschap te presenteren. Deze locatie staat echter niet los van het industriële deel maar zal er ruimtelijke een eenheid mee vormen door hier te kiezen voor een modern landelijke bouwstijl, de stable-architectuur (schuurwoning). De koppeling (cq. scheiding) van beide deelgebieden wordt gevormd door de inrichting van de gezamenlijke, openbare inrichting, het nutsgebied. Op het bassin worden woningen voorzien in een meer industriële vormgeving.

De dorpen van het esdorpenlandschap worden gekenmerkt door de van oorsprong openbare brinken. Binnen die brinken vonden markten plaats, wachtten de schapen op hun weg naar de heide, waren brandblusvijvers voorzien en stonden meestal zware eiken voor de bouw van boerderijen etc.

Het centrumgebied van de Drift wordt een centraal buurtparkje waar bewoners kunnen ontspannen, waar algemene voorzieningen (stalling) zijn voorzien, waar ruimte is voor waterberging, bomen en nutsbeplanting (fruit, bessen etc.). Het terrein wordt ontsloten door een optisch versmalde binnenweg. Aan één zijde wordt deze toegankelijk (huidige locatie aan de Drift). Alle woningen worden daarmee bereikbaar. De weg is openbaar toegankelijk. Woningen volgen met de nokrichting de weg of staan daar haaks op gesitueerd. Verschillende woningtypen (vrijstaand, geschakeld, twee-onder-één-kap) zijn voorzien om een bredere doelgroep aan te spreken en ook een diverse bewonersgroep te verkrijgen.



SOORT	ARCHETYPE	KAVELOPP
Vrijstaand	industriële schuurwoning	1.955 m2
Vrijstaand	industriële schuurwoning	769 m2
Twee-onder-één-kap	industriële schuurwoning	445 m2
Twee-onder-één-kap	industriële schuurwoning	571 m2
Vrijstaand	industriële schuurwoning	1.522 m2
Twee-onder-één-kap	industriële schuurwoning	530 m2
Twee-onder-één-kap	industriële schuurwoning	642 m2
Vrijstaand	industriële schuurwoning	1.772 m2
Drie-onder-één-kap	industrieel	226 m2
Drie-onder-één-kap	industrieel	167 m2
Drie-onder-één-kap	industrieel	402 m2
Totaal uitgeefbaar		8.133 m2
Openbare ruimte		4.293 m2
Totaal		12.426 m2

Om de ontwikkeling een landschappelijk verantwoord samenhangend geheel te laten vormen speelt de kwaliteit van de erfinrichting een grote rol. Het inrichtingsplan is uitgewerkt door Reuvers Buro voor Groene Ruimtes. Hierin is de gewenste beeldkwaliteit beschreven voor zowel de groeninrichting als voor de stedenbouwkundige structuur en architectuur.

Voor de zes gebouwen aan noord-, oost- en zuidzijde wordt een modern agrarische schuurarchitectuur voorgesteld. Zij hebben ieder een eigen vormgeving maar presenteren zich als 'familie'.

De schuurwoningen zijn georiënteerd met de voorzijde op het centrale erf en de interne ontsluitingsweg. De achter- (tuin)zijde is gericht op het omliggende landschap. De bouwvorm is modern en sober, refererend aan de agrarische opstallen in het esdorpenlandschap. Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

Vorm

- De gebouwen hebben een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak;
- het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw;
- bijgebouwen zijn inpandig geïntegreerd in de woningen;
- maximale nokhoogte 9 meter, goothoogte 3,5 meter.

Detailering en materiaalgebruik:

- moderne architectuur, de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;
- de detailering van de schuurwoningen is sober;
- eenvoudige rechthoekige basisvorm;
- dak als beeldbepalend element, eventueel asymmetrisch, zadeldak met twee tegenover elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden;
- dakvoet zo laag mogelijk houden (max. 3,5 m) om aan te sluiten bij de boerderijtypologie;
- eventueel één beperkte uitbouw (doorbreking van de dakvoetlijn aan een langgevel (erfzijde of aan zijkant indien ondergeschikt en voldoende dakvoetlijn overblijft);
- bijgebouwen zijn geïntegreerd in de woning en architectonisch onderdeel van het dak;
- toegepaste gevelopeningen moeten refereren aan het karakter van een schuur;
- een eventuele dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie;
- de dakbedekking bestaat uit een matte antracietkleurig pannendak (niet geglazuurd/glimmend, of niet glimmend antracietkleurige metalen dakbedekking (geen dakpanplaat) of spaarzaam toegepast natuurlijk ogend vegetatie-/sedumdak;
- daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;
- gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben;
- het kleurgebruik van gevels is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren, niet wit), materialisatie baksteen, hout (natuurlijk of zwart), staal en/of glas;
- schoorstenen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume of zeer nadrukkelijk als architectonisch beeldbepalend element ontworpen;
- bij toepassing van zonnepanelen zijn deze integraal onderdeel van het dak.

Architectuur bassinwoningen

Voor de drie woningen aan de westzijde op het bassin wordt een industriële architectuur voorgesteld. Zij hebben een eigen vormgeving maar presenteren zich als 'familie'. De industriële woningen zijn gesitueerd op, en als onderdeel van, de voormalige RWZI-gebouwen.

Vorm

- De gebouwen hebben een eenvoudige en duidelijk herkenbare, kubistische hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak;
- het dak is plat of voorzien van lessenaarsdak;
- voor de woningen op het bassin maximale nok-/dakhoogte 5 meter, gemeten vanaf bassin;
- bijgebouwen zijn inpandig geïntegreerd in de woningen of het bassin.

Detailering en materiaalgebruik:

- bijzonder moderne architectuur, de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;
- de detailering van de industriële woning is sober;
- eenvoudige rechthoekige basisvorm, het dak is ondergeschikt aan de hoofdvorm;
- raampartijen zijn minimalistisch vormgegeven en versterken de horizontale geleiding van de gevel;
- de platte dakbedekking (of een eventueel lessenaarsdak) bestaat uit grind, bitumen, zonnepanelen of vegetatiedak;
- lessenaarsdaken kunnen voorzien zijn van dakramen en lichtstraten;
- het kleurgebruik van gevels is gedekt (natuurlijke herfst/aardse, gemengde/ gemêleerde tinten (geen felle kleuren, niet wit), materialisatie beton, grove baksteen, staal, hout (natuurlijk in verticale richting als verbijzondering), staal en/of glas, uitstraling ruig en robuust.

Openbare ruimte en groen

Groenstructuur uitgangspunten

- Woningen staan minimaal 3 m. uit grens bestaande randbeplanting;
- Hagen op tussenliggende perceelsgrenzen binnen deel voortuin ca. 1 m. binnen deel achtertuin max. 2 m
- brink met eiken en/of hoogstamfruitbomen en bessenstruiken (nutstuin);
- vegetatie openbaar bloemrijk, extensief gemaaid gras;
- bestaande bomen randbeplanting blijven behouden, zichtvensters ten behoeve van uitzicht en ervaring vanuit landschap middels verwijderen onderbeplanting max. 25% van de totale landschappelijke rand per kavel
- open structuur aan brinkzijde;
- parkachtige inrichting met waterberging aan westzijde RWZI-gebouwen;
- parkeren inpandig en langs de weg of door plaatsen te voorzien tussen de woningen;
- hoogstamboomgaard met appel, peer of kers
- gebruik van streekeigen/inheems plantmateriaal overeenkomstig de landschappelijke kenmerken met o.a. zomereik, walnoot, linde, zwarte els, ruwe berk, scherpe hulst, meidoorn, sleedoorn, hazelaar etc.
- geen schuttingen, afscheiding eventueel middels streekeigen landhekken
- hagen op erfgrenzen inheems, (haag)beuk, veldesdoorn of meidoorn.
- verhardingen gebakken in natuurlijke kleuren, herfstkleuren, aardetinten, halfverharding grind (natuurlijke menging) of stolgrind (aardetinten).

- ontsluitingsweg sober, max 3.00 m brede gebakken klinkerverharding met passeer-, parkeer- of rammelstroken van bijv. grasbetontegels (2x 1.00 m) of Drentse keitjes/natuursteen;
- centraal afvalverzamelpunt onopvallend vormgegeven nabij entree.

Bovengenoemde uitgangspunten en inzichten hebben geleid tot de hierna weergegeven 3-d weergave van het plan gevolgd door de beoogde landschappelijke inpassing.



	Bouwvlak met nokrichting
	Bestaande bomen
	Bestaande houtsingels
	Nieuw te planten bomen
	Nieuw te planten hagen
	Nieuw te planten bosplantsoen
	Nieuw te planten overige beplanting
	Gras
	Parkeerplaatsen van grasstenen
	Klinkerverharding
	Veldkeien aanbrengen in leemhoudend zand
	Wandelpaden van halfverharding

2.7 Kavelpaspoorten

Ten behoeve van de diverse typologieën van de te bouwen woningen aan de Drift 1 te Dalen worden kavelpaspoorten opgesteld. In het kavelpaspoort is omschreven welke uitgangspunten op ontwerptechnisch gebied van toepassing zijn en op basis waarvan (geïnteresseerde) kopers weten wat er gebouwd mag worden bij de woningbouwkavels en het type te bouwen woning.

Het kavelpaspoort gaat onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst die aangegaan wordt met de kopers van een bouwkegel. De uitgangspunten die in het kavelpaspoort worden opgenomen zullen rekening houden met de eisen vanuit het Beeldkwaliteitsplan.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van netto gezien 11 nieuwe woningen. In Dalen en omgeving is vraag naar nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe woningen voorzien in een actuele behoefte, ook vanuit de Woonvisie blijkt dat er behoefte is. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van over-programmering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject tot en met 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Per saldo gaat het op deze locatie om een toename van 11 wooneenheden. Er is zodoende geen sprake van een project waar de ladder voor duurzame verstedelijking op van toepassing is. Wel is er hierna nog iets aangegeven over de behoefte naar de te bouwen woningen van dit plan.

Momenteel is er landelijk gezien sprake van een groot tekort aan woningbouwplannen en overstijgt de vraag het aanbod ruimschoots. Voor de bouw van deze 11 woningen geldt dat er zich reeds 18 personen op een wachtlijst hebben gemeld die hebben aangegeven hier graag te willen wonen. Naar verwachting zullen de kavels straks per loting worden verkocht. Het is voor potentiële kopers een unieke kans om in het landelijk gebied een woning te kunnen bouwen. Er is daarmee een concrete behoefte aanwezig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

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 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

“Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.

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.

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van het 'Wonen'.

In artikel 2.17 zijn de voorwaarden opgenomen voor nieuwe woningbouw.

Artikel 2.17 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
 - a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
 - b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid, kernenstructuur;
 - c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
 - d. geeft aan op welk wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
 - e. geeft een lange termijn beeld.
2. Een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in de gevallen:
 - a. bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen, en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte-regeling;
 - b. incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand stedelijk gebied is mogelijk, mits:
 1. de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
 2. er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 3. er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;
 4. het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.
3. In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits
 - a. deze kleinschalig zijn;
 - b. deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;
 - c. het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;
 - d. het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie.

Het plan past niet binnen het gemeentelijk woonbeleid, immers die staat woningbouw in het landelijk gebied (behoudens ruimte voor ruimte woningen) niet toe. Zodoende wordt

niet voldaan aan het gestelde in artikel 2.17 onder 1. Ook het bepaalde in artikel 2.17 onder 2 is niet van toepassing, omdat het niet om een bedrijfswoning gaat en ook niet om een incidentele woning. Zodoende dient te worden gekeken naar de ruimte die het provinciaal beleid biedt onder de vigeur van artikel 2.17 onder 3. Onderstaand wordt daar nader op ingegaan.

In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits:

- a. deze kleinschalig zijn;*
- b. deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;*
- c. het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;*
- d. het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie.*

Ter plaatse is sprake van een bestemming Bedrijf – Nutsbedrijf waarbij op basis van het geldende bestemmingsplan voor nagenoeg 1,3 hectare aan bebouwing aanwezig mag zijn. Deze locatie is inmiddels niet meer als zuiveringsinstallatie in gebruik. Het idee is om binnen de bestaande contouren van de bestemming Bedrijf – Nutsbedrijf maximaal 11 nieuwe woningen te gaan bouwen. Het is uitlegbaar dat dit aantal woningen kan worden gezien als een kleinschalige ontwikkeling, immers bij 12 of meer woningen wordt de omvang daarvan gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Er is bij dit plan daarbij sprake van een bijzonder woonmilieu gezien de bestaande functie die het terrein heeft gehad. De locatie ligt op een unieke locatie en er wordt voorzien in een bijzonder woonmilieu op het gebied van architectuur, differentiatie in woningen en ook de voorgenomen intenties op het gebied van duurzaamheid. Er is daarbij ook reeds veel animo voor de woningen. In de huidige staat is het terrein aan het verpauperen, er wordt nu, met behoud van enkele voormalige voorzieningen van de voormalige waterzuivering een nieuwe invulling gegeven aan het terrein. Er volgt straks een zichtbare kwaliteitsverbetering voor het gebied, daartoe zorgt zowel het beeldkwaliteitsplan als ook het landschappelijk inpassingsplan die is opgesteld voor het nieuwe woongebied. Daarmee wordt ten opzichte van de bestaande planologische situatie gezorgd voor het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit (een terrein dat aan het verpauperen is wordt omgevormd naar een kwalitatief gezien hoogwaardige woonprogramma met bijbehorende landschappelijke inpassing). Een deel van de bestaande bebouwing dat dienst deed voor de waterzuivering wordt meegenomen in de planvorming, zodat het industrieel cultuurhistorisch karakter meegenomen wordt in de planvorming. Ook wordt voorzien in een duurzaam gebruik van water voor bijvoorbeeld natuurlijke waterzuivering en het gebruik van een oud gebouw van de waterzuivering als opslagvoorziening van water dat dan weer hergebruikt kan worden binnen het plangebied.

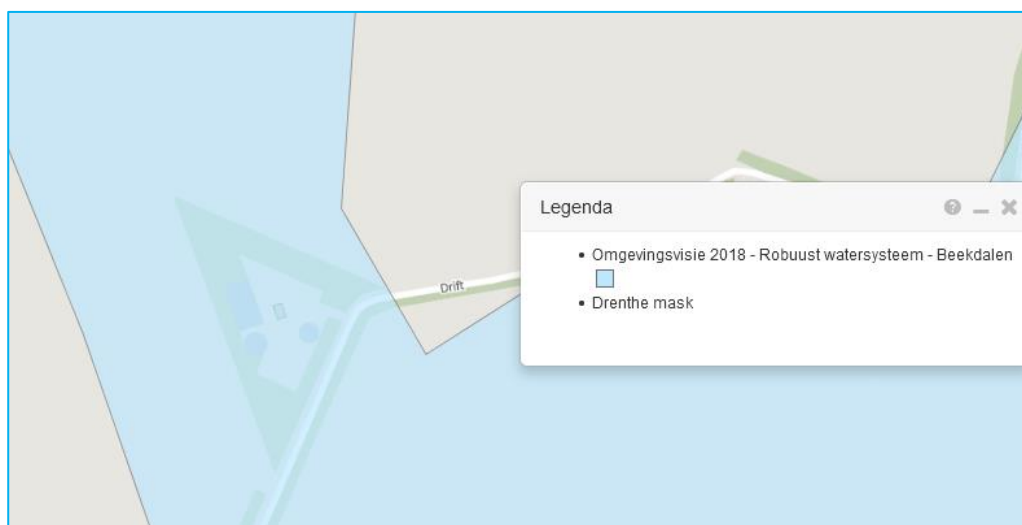
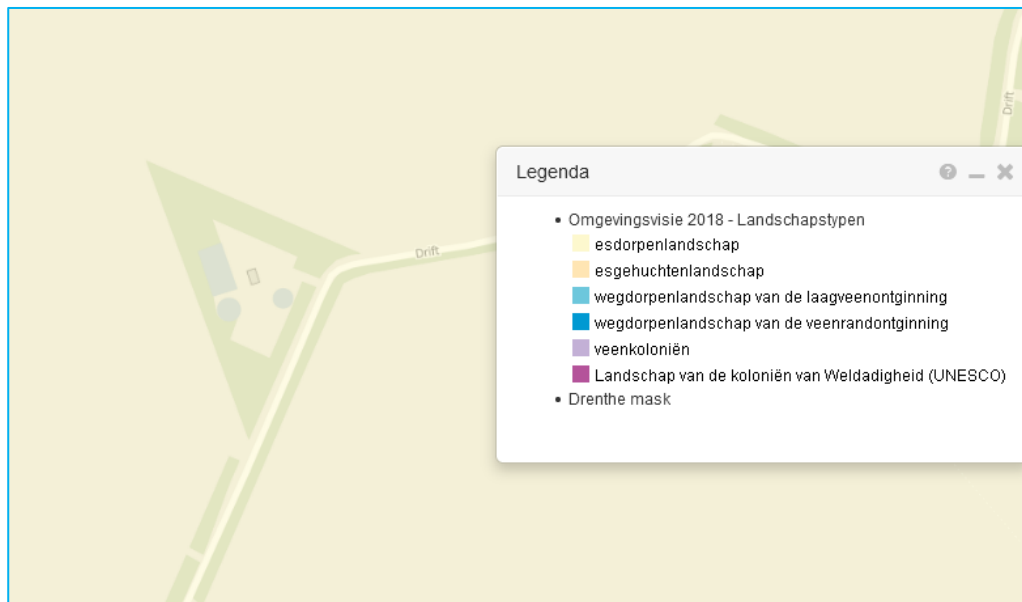
Het plan in overeenstemming is met het gestelde in artikel 2.17 van de Omgevingsverordening.

3.2.2 Kernkwaliteiten plangebied

Er is beoordeeld of er sprake is van zogeheten provinciale Kernkwaliteiten waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenviewer behorend bij de Omgevingsvisie. In totaliteit zijn er 6 provinciale kernkwaliteiten die van belang kunnen zijn, te weten Aardkundige waarden, Rust, Natuur, Landschap, Cultuurhistorie en als laatste Archeologie. Voor dit bestemmingsplan geldt dat de kernkwaliteiten Landschap en Cultuurhistorie van een provinciaal belang zijn. Deze worden hierna behandeld. De overige kernkwaliteiten zijn van een dermate 'laag' niveau dat hier geen provinciale doorwerking voor aanwezig is.

Kernkwaliteit landschap

Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten Esdorpenlandschap en ook een beekdallandschap. Onderstaand is dat zichtbaar gemaakt, eerst die van het esdorpenlandschap gevolgd door de kaart van het beekdalgebied.



Esdorpenlandschap

Voor het Esdorpenlandschap geldt dat van provinciaal belang is:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;

Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;

Ten aanzien van voorliggend plan geldt dat er een gedegen inpassingsplan is opgesteld voor zowel de landschappelijke inpassing van het terrein als ook voor de gekozen architectuur van de bebouwing. Er zal een brinkachtige omgeving worden gerealiseerd die past bij het esdorpenlandschap.

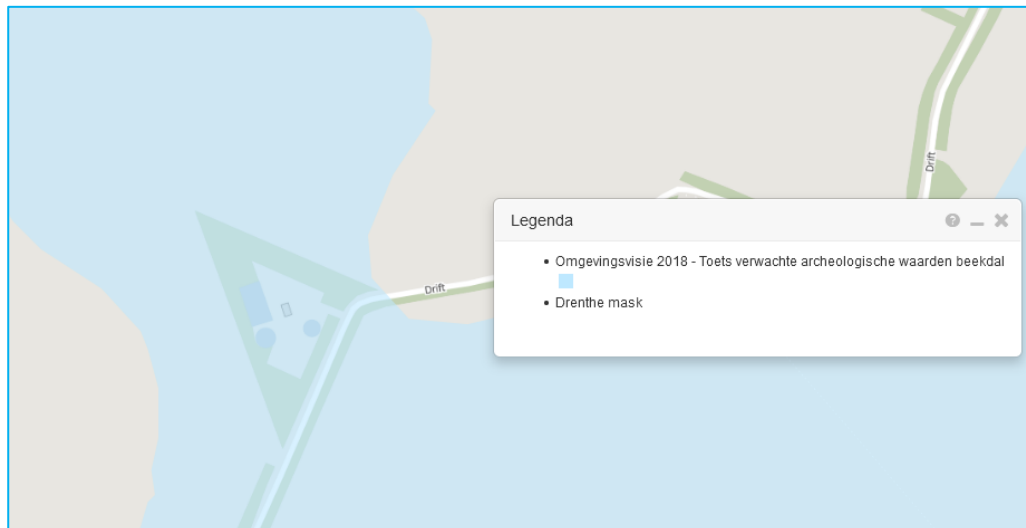
Beekdallandschap

Het beleid voor beekdalen is er op gericht het onbebouwde karakter te behouden en karakteristieke beekdal(rand)beplanting te versterken.

Het gehele terrein is ingepast door een robuuste boomsingel. Deze blijft zo veel als mogelijk is behouden, her en der kan een doorzicht worden gemaakt zodat de bewoners ook een doorkijk hebben het omringende landschap in. Het gehele terrein is in gebruik geweest als waterzuiveringsinstallatie en vanuit die hoedanigheid reeds bebouwd en verhard geweest. De kernkwaliteit wordt niet extra aangetast ten opzichte van de bestaande situatie.

Kernkwaliteit archeologie

Er is sprake van een kernkwaliteit archeologie, te weten 'toets verwachte archeologische waarden beekdal'.



In hoofdstuk 4, paragraaf 4.1 is nader ingegaan op het aspect archeologie.

Het verzoek is verenigbaar met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Structuurvisie Coevorden 2012 – 2022*

De Structuurvisie Coevorden 2012-2022 geeft een strategische ruimtelijke visie op de ontwikkelingen van het grondgebied van de gemeente Coevorden voor de komende 10 jaar. Hierin wordt aangegeven waar ruimtelijke ontwikkelingen worden voorgestaan en hoe deze worden gerealiseerd. Hiermee wil de gemeente helderheid verschaffen. Deze helderheid is gewenst voor de inwoners, ondernemers en andere partners in de gemeente.

Vanuit de Structuurvisie is hierna ingegaan op de relevante aspecten die door kunnen werken in dit bestemmingsplan.

Duurzame woningen

Op het terrein van wonen neemt de vraag naar duurzaamheid toe. Het besef dat onze grondstoffen, zoals gas en olie niet oneindig zijn, wordt steeds duidelijker. Huizen krijgen een energielabel en de overheid stimuleert de komst van energie neutrale woningen. Daarnaast nemen innovatieve zaken als zonnepanelen, thermische warmtebronnen een steeds belangrijker rol in bij het voorzien van huizen in energie.

De woningen worden gasloos gebouwd, zodat er optimaal wordt ingezet op duurzaamheid en energiezuinigheid. Daar waar het kan zullen de woningen worden voorzien van zonnepanelen om zodoende nog duurzamer te zijn en wordt er tevens nog voorzien in het mogelijk opvangen van regenwater dat binnen het plan hergebruikt kan gaan worden.

Bouwmogelijkheden

Bij het ontwikkelen van nieuwe plannen wil de gemeente ook kansen bieden. Het particuliere opdrachtgeverschap behoort binnen de gemeente al jaren tot de mogelijkheden. Maar ook collectief particulier opdrachtgeverschap en bijzondere woonontwikkelingen willen wij mogelijk maken. Het collectieve particuliere opdrachtgeverschap ontwikkelt samen met een groep een plan. Deze samenwerking gedurende het gehele proces zorgt voor een vergrote leefbaarheid en sociale cohesie.

Wellicht nog ten overvloede om op te merken dat er momenteel, in tegenstelling tot enkele jaren geleden, weer veel vraag is naar woningen. Landelijk is er weer een tendens naar een stijgende vraag naar woningen. De verwachting is dat alle 11 de woningen binnen afzienbare tijd verkocht zullen zijn, er hebben zich reeds meerdere potentiële kopers gemeld bij de initiatiefnemer met de vraag om er een kavel te kunnen kopen.

3.3.2 *Notitie Ruimtelijke Kwaliteit Buitengebied Coevorden*

De Notitie Ruimtelijke Kwaliteit (NRK) geeft uitvoering aan de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Coevorden te waarborgen en waar mogelijk te versterken. Het is een gedeeltelijke vervanging van de welstandsnota en vormt het toetsingskader voor ruimtelijke kwaliteit en is een sturingsmiddel bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

Het buitengebied van de gemeente Coevorden kent een verscheidenheid aan landschappen. Deze zijn in de loop van de tijd veranderd door menselijke invloed, maar de landschappelijke kwaliteiten zijn nog goed beleefbaar. Nieuwe ontwikkelingen, schaalvergroting in de landbouw en aanplant van niet inheems plantmateriaal bijvoorbeeld, kunnen deze kwaliteiten aantasten. Een goede landschappelijke inpassing is daarom van belang. Het plangebied valt binnen de criteria voor een uitgebreid plan.

Het initiatief ligt binnen één van de gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde, er geldt het hoogste beoordelingsniveau. Afwijking van de toetsingscriteria is niet mogelijk en een goede samenhang tussen gebouwen onderling en het landschap, met gebruik van streekeigen elementen en een uitgebreide onderbouw die ingaat op historische geografie, archeologie en gebouwde omgeving zijn vereist.

In het onderdeel Cultuurhistorie in hoofdstuk 4 als ook in de verwerking in het inpassings- en beeldkwaliteitsplan is uitvoerig ingegaan op de doorwerking van de waarden uit het landschap in relatie tot het gewenste bouwplan.

3.3.3 Woonvisie Coevorden ‘Bouwen aan de Toekomst’.

Op 7 december 2021 stemde de gemeenteraad van Coevorden in met de Woonvisie ‘Bouwen aan de toekomst’ voor de komende jaren. Een visie met een andere koers dan de voorgaande. Er is ruimte voor goede plannen en ruimte om te bouwen. Belangrijke aandachtspunten zijn leefbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en verschillende doelgroepen.

Een woningmarkt die past bij de toekomst; dat is wat de gemeente Coevorden wil. De rol van de gemeente is het stellen van kaders en het bewaken van het algemeen belang. Ook het stimuleren van ontwikkelingen en het goed contact houden met partijen die huizen bouwen en corporaties die huizen verhuren is belangrijk. Inwoners die plannen hebben die passen bij de ambities uit de woonvisie worden geholpen bij het realiseren van hun plannen.

Bij de beoordeling van nieuwe ruimtelijke initiatieven is de gemeente alert op onderstaande punten daar waar het gaat om woningbouw-gerelateerde plannen, zoals het bouwen van woningen:

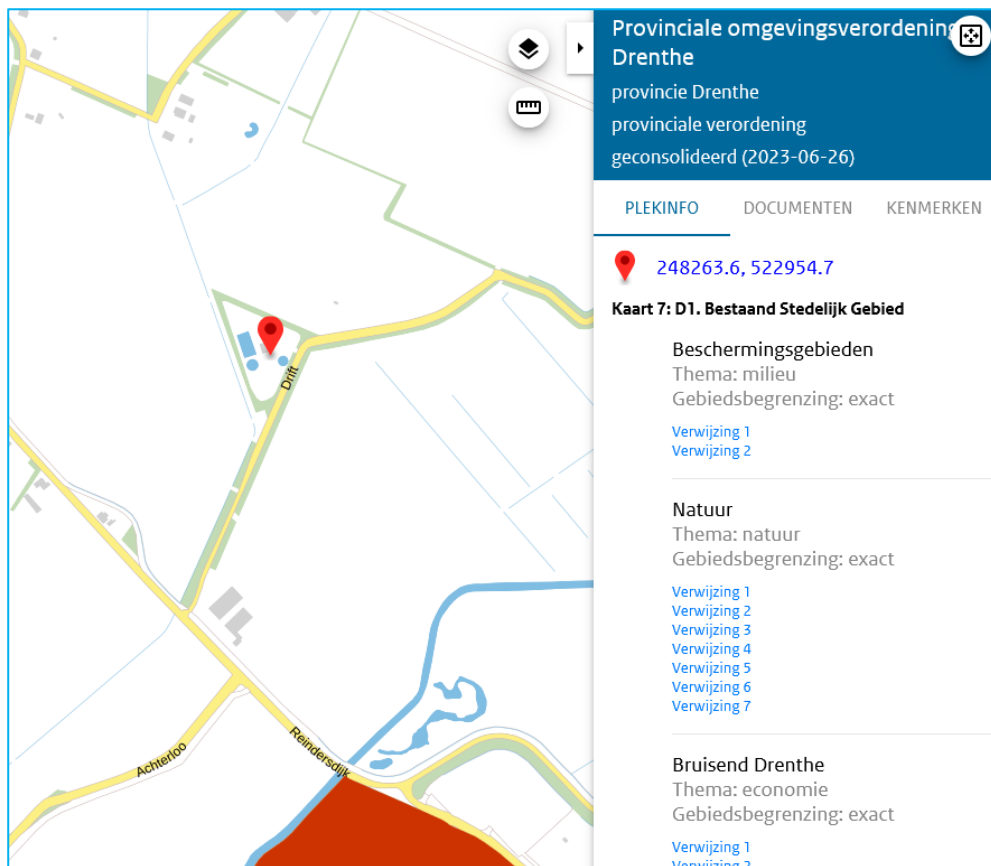
1. Inbreiding gaat voor uitbreiding: dus bouwen zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied/ binnen de kernen;
2. Ecologie/ Natuur: denk aan geen nieuwbouw in ecologische hoofdstructuur of waardevolle landschappen;
3. (Grond)water/ hydrologie;
4. Bodem;
5. Archeologische waarden;
6. Behoud en bescherming (cultuurhistorische) Landschappelijke waarden/ groenstructuren;
7. Milieuzonering (lucht/ geluid/ stof/ externe veiligheid);
8. Verkeer/ Parkeren/ bereikbaarheid (ook voor hulpdiensten);
9. Stikstof, Pfas;
10. Maatschappelijk belang en Leefbaarheid (denk hierbij ook aan participatie);
11. Economisch belang;
12. Gezondheid (welzijn mens en dier);
13. Duurzaamheid;

14. Haalbaarheid (van het project in zijn geheel);

Hierna wordt ingegaan in op de genoemde punten die als toetspunten kunnen worden beschouwd vanuit de Woonvisie 'Bouwen aan de Toekomst'. Een aantal van de hierna genoemde aspecten wordt uitvoeriger behandeld in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten, daar wordt indien nodig ook naar verwezen.

1. Bestaand stedelijk gebied.

Op onderstaande kaart is in beeld gebracht of de locatie zich in bestaand stedelijk gebied bevindt. Het gebied bevindt zich niet binnen het bestaand stedelijk gebied. De voorkeur voor woningbouw vindt echter wel plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Bij deze locatie is echter, in samenwerking met de provincie Drenthe ook, gemeend dat hier sprake is van een bijzonder wooninitiatief op een locatie met een historie.



2. Geen nieuwbouw in NNN of ander waardevol natuurgebied of waardevol landschap
Vanuit paragraaf 4.2 is duidelijk geworden dat het plangebied zich niet in een NNN-gebied, een Natura-2000 gebied of ander waardevol natuurgebied bevindt.

3. Grondwater/hydrologie

Ter plaatse is sprake van een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 20 cm - 100 cm – mv. Dat betekent dat grondwater niet heel diep zit en er bij het bouwrijp maken rekening mee moet worden gehouden dat gronden opgehoogd zullen gaan worden om geen wateroverlast in kruipruimtes te krijgen. Dat zal ook gaan gebeuren, de gronden binnen het plangebied worden met circa 60 centimeter opgehoogd. In de waterparagraaf wordt nader op het aspect water ingegaan.



4. Bodemkwaliteit

Voor dit project is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat de bodem geschikt is voor het wonen. Voor een verdere uiteenzetting van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

5. Archeologische waarden

Het perceel is deels voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. In paragraaf 4.1 is nader op het aspect archeologie en het uitgevoerde onderzoek daarnaar ingegaan. Uit het verkennend booronderzoek is gebleken dat er geen intacte zandkop in het plangebied ligt en dat er ook geen veenlagen aanwezig zijn. De bodem is in het hele plangebied geroerd tot in de C-horizont, die bestaat uit lemige en zandige afzettingen vermoedelijk van de Formatie van Peelo. Er zijn geen bodemlagen aangetroffen met een verhoogde kans op het aantreffen van archeologische lagen. Het wordt geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren.

6. Behoud en bescherming (cultuurhistorische) Landschappelijke waarden/ groenstructuren.

Ten behoeve van het plan is een landschappelijk inpassingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin is het aanwezige landschap en de cultuurhistorische waarden van het plangebied en omgeving gebruikt als basis voor de inrichting van het plangebied. Op die wijze is in voldoende mate rekening gehouden met het behoud en bescherming van de genoemde waarden.

7. Milieuzonering (lucht/ geluid/ stof/ externe veiligheid)

In Hoofdstuk 4 is uitvoerig ingegaan op de genoemde aspecten van dit beoordelingspunt. Geconcludeerd kan worden dat beoordelingspunt 7 de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

8. Verkeer/ Parkeren/ bereikbaarheid (ook voor hulpdiensten)

In paragraaf 4.9 is nader ingegaan op het aspect parkeren. Verder zal het terrein ook voor hulpdiensten gewoon toegankelijk zijn.

9. Stikstof

Op ruime afstand (bijna 14 kilometer afstand) van het plangebied is een Natura 2000-gebied gelegen. Door middel van Aeries-berekeningen voor zowel de aanleg- als ook gebruiksfase is aangetoond dat het aspect 'stikstof' het project niet belemmert.

10. Maatschappelijk belang en leefbaarheid

Het bouwen van woningen is anno 2023 van maatschappelijk belang, er is immers een groot tekort aan woningen. Voor dit plan hebben zich al diverse gegadigden gemeld die hier heel graag een woning willen bouwen. De locatie is nu aan het verpauperen en een herontwikkeling zoals beloofd is goed voor het behoud van leefbaarheid op het platteland.

11. Economisch belang

De initiatiefnemer heeft het plangebied aangekocht en is daarmee risicodragend, maar is verder zeer enthousiast om het plangebied te herontwikkelen naar woningbouw voor de bewoners van Dalen en omgeving. Op deze wijze wordt de locatie geschikt gemaakt voor een verdergaande toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. toekomst. Door de herontwikkeling zal initiatiefnemer ook een deel van zijn gedane investering terugverdienen. Voor de gemeente betekent het dat er inkomsten vanuit leges verdiend kunnen worden. Voor de bouw van de woningen zal zoveel als mogelijk is lokale werkgelegenheid worden ingezet.

12. Gezondheid (welzijn mens en dier)

Er zijn geen bedrijven aanwezig in de nabijheid van de locatie die van negatieve invloed zijn op de gezondheid voor mens en dier.

13. Duurzaamheid

De woningen worden gasloos gebouwd en zo energieneutraal mogelijk gebouwd overeenkomstig de duurzaamheidseisen die gelden vanuit het Bouwbesluit. Ook wordt onderzocht in hoeverre het water hergebruikt kan worden.

14. Haalbaarheid (van het project in zijn totaal)

In totaal kunnen er de komende jaren tot 750 huizen bij komen in de gemeente Coevorden op basis van het jongste woonbeleid. Een deel van deze woningen is al gepland. In de stad Coevorden gaat het dan om rond de 300 woningen en in de grotere dorpen varieert dit tussen de 15 en 125. Inwoners van de kleinere dorpen zijn welkom om goede plannen voor te leggen. Dit aantal van 11 nieuwe woningen past binnen de aantallen van de woonvisie voor de gemeente Coevorden.

3.3.3.1

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan en de voorgenomen herontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie.

3.3.4

Bijstelling woonvisie

In de Woonvisie is de 'Gemeentelijke standpuntbepaling reductie plancapaciteit koopsector' opgenomen. Hierin wordt geconcludeerd dat door onderstaande stappen te zetten en maatregelen te treffen, de gemeente naar haar inschatting redelijk in de buurt kan komen van haar doelstelling uit de Woonvisie en het woningbouwprogramma:

maximaal circa 200 extra woningen in de stad Coevorden en maximaal circa 150 extra woningen in de dorpen/kernen laten ontwikkelen. Hierbij is de gemeente mede afhankelijk van andere partijen. De voortgang zal de gemeente dan ook permanent monitoren en zo nodig de inzet daarop aanpassen.

In de woonvisie wordt voorgesteld om voor de koopsector tot een forse vermindering van het aantal nieuw te bouwen woningen in de gemeente Coevorden te komen. Dit is door de gemeenteraad overgenomen bij vaststelling van de Woonvisie. De huidige plancapaciteit van circa 1000 nieuw te bouwen woningen in de koopsector wil de gemeente reduceren tot maximaal circa 350. Ongeveer 200 in de stad Coevorden en ongeveer 150 woningen in de dorpen/kernen. In concrete maatregelen betekent dit:

1. De gemeente de planologische ruimte voor een groot aantal nieuwbouwprojecten terug zal brengen. Dit via passende publiekrechtelijke- en privaatrechtelijke maatregelen.
2. Als het enigszins kan wil de gemeente bij voorkeur medewerking verlenen aan goede en uitstekend beoordeelde plannen. Hierbij heeft de gemeente zich primair laten leiden door het advies van de STEC-groep hierover. Daarnaast neemt de gemeente bij die beoordeling van plannen de volgende aspecten mee in zijn overwegingen:
 - De feitelijke marktbevingen die de afgelopen periode rond een bepaald project hebben plaatsgevonden;
 - (Recent) gemaakte afspraken of gewekte verwachtingen tussen gemeente en marktpartijen over het ontwikkelingsperspectief van bepaalde locaties;
 - De aanwezigheid van gemeentelijke besluiten over specifieke projecten;
 - Een kwalitatief goede stedenbouwkundige afronding van een project of locatie;
 - Expliciete opvattingen vanuit de wijken en dorpen over de wenselijkheid van de ontwikkeling van bepaalde locaties;
 - Het eerder genoemde –vooral voor de stad Coevorden, maar ook voor de kernen geldende- uitgangspunt van prioriteit aan “ontwikkelen van binnen naar buiten”.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan geldt dat binnen het gemeentelijke woonbeleid nog ruimte is voor het aantal van de 11 te bouwen woningen.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van de bestemmingsplanverbeelding blijkt dat er sprake is van een archeologische dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 die inhoudt dat er onderzoek nodig is bij een nieuw te bebouwen oppervlak dat groter is dan 100 m² en dieper steekt dan 30 cm.

Door onderzoeksbureau ArGeoBoor is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport, bekend onder de gegevens 'Bureauonderzoek en IVO verkennende fase Drift 1 te Dalen, gemeente Coevorden (Dr.)' is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek is het volgende gebleken.

Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal daarbij staat de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextype, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat in de oostpunt van het plangebied mogelijk een zandkop of uitloper van een zandrug kan liggen en dat in de westzijde veenlagen aanwezig kunnen zijn. Uit de nabije ligging van een mesolitische vindplaats blijkt dat het gebied in deze periode aantrekkelijk was voor jagers en verzamelaars, die zich vaak ophielden op hooggelegen zandige hoogten langs beekdalen. In eventuele veenlagen in de beekdalen kunnen resten verwacht worden in de vorm van (slacht)afval of vondsten die te maken hebben met rituele deposities.

Uit het verkennend booronderzoek is gebleken dat er geen intacte zandkop in het plangebied ligt en dat er ook geen veenlagen aanwezig zijn. De bodem is in het hele plangebied geroerd tot in de C-horizont, die bestaat uit lemige en zandige afzettingen vermoedelijk van de Formatie van Peelo. Er zijn geen bodemlagen aangetroffen met een verhoogde kans op het aantreffen van archeologische lagen.

Het wordt geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren. De implementatie van dit advies is in handen van de bevoegde overheid, de gemeente Coevorden.

Meldplicht Erfgoedwet 2016

Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een

meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE, www.cultureelerfgoed.nl) of bij de gemeente Coevorden. Het archeologisch onderzoek is door het bevoegd gezag beoordeeld. De beoordeling daarbij luidt als volgt.

Als regioarcheoloog worden de conclusies van Laagland Archeologie onderschreven. Op basis van het uitgevoerde booronderzoek geldt er binnen het plangebied een lage archeologische verwachting voor het aantreffen van relevante archeologische resten. De kans is klein dat er bij de geplande werkzaamheden een behoudenswaardige vindplaats wordt geschaad. Om deze reden is het advies om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor de geplande ontwikkeling. Wel luidt nog het advies om in de toelichting op het bestemmingsplan te vermelden dat indien bij de graafwerkzaamheden onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen er een meldingsplicht geldt, volgens de Erfgoedwet, art. 5.10. Deze melding kan worden gedaan bij de gemeente Coevorden (namens haar de regioarcheoloog) of de RCE. Dat advies is overgenomen. Het volledige adviesdocument van Het Oversticht is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Als gevolg van het advies geldt voor het plangebied geen archeologische dubbelbestemming meer.

4.2 Bodem

In het bestemmingsplan 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 voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing van niet-verblijfsruimte naar verblijfsruimte);
- 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 wordt straks voorzien in de bouw van 11 woningen. Een woning is aan te merken als een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend verbleven kan worden. Zodoende is een verkennend bodemonderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Koops Grondmechanica is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage

bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van het resultaat van het uitgevoerde onderzoek:

Veldwerk

Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de opgeboorde grond zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Analyseresultaten grond

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de samengestelde grondmengmonsters van de boven- en ondergrond geen verontreinigingen met de onderzochte parameters zijn vastgesteld.

Analyseresultaten grondwater

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater uit peilbuis HB09 niet verontreinigd is met de onderzochte parameters. In het grondwater uit peilbuis HB19 is een licht verhoogd gehalte barium aangetoond. Verhoogde gehalten aan zware metalen in het freatisch grondwater is een verschijnsel dat op tal van onverdachte locaties in Nederland voorkomt. Zonder dat er sprake is van een verontreinigingsbron. De verhoogde gehalten kunnen veroorzaakt worden door wisselende milieuomstandigheden, verhoogde depositie uit de lucht en bodemprocessen. Aangezien in de grond geen verhoogde gehalten met zware metalen zijn gemeten, is de in het grondwater gemeten gehalten barium niet vanaf het maaiveld in de bodem gekomen. Daarom wordt aangenomen dat het verhoogde gehalte in het grondwater is veroorzaakt door natuurlijke (bodem) processen. Van een verontreinigde situatie is daarom geen sprake.

Toetsing hypothese

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen bij de verrichte boorlocaties en de analyses van de samengestelde grondmengmonsters en de grondwatermonsters kan worden geconcludeerd dat de hypothese correct is geweest.

De lichte verontreiniging met barium in het grondwater vormt geen verhoogde risico voor de volksgezondheid en/of milieu. Vanuit milieu hygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld en vormen ons inziens derhalve geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

Beoordeling RUD aspect bodem

Het verkennend bodemonderzoek is akkoord bevonden door de RUD.

4.3

Cultuurhistorie

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:

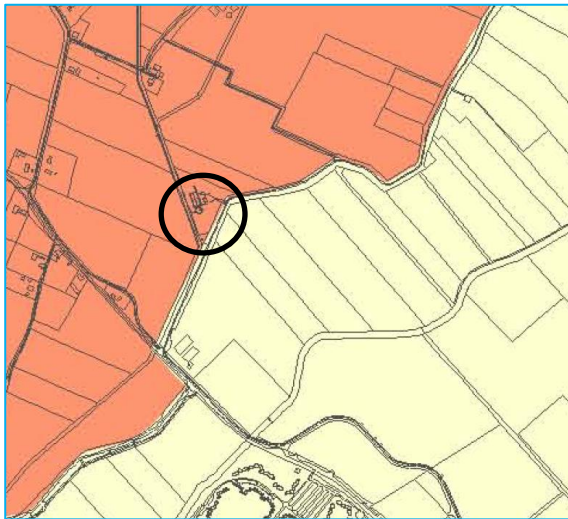
"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische 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 (steden)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.

Cultuurhistorische beleidskaart gemeente Coevorden

Ten aanzien van het plangebied geldt dat het gebied waarin deze zich bevindt op de beleidskaart historische geografie van de Erfgoednota is aangeduid als een gebied 'historisch geografisch zeer waardevol' gebied. Het beleid is daarbij gericht op het behoud en versterken van aanwezige historisch geografische waarden.



Legenda-eenheden	Beleid
 Historisch geografisch matig waardevol	Beleid gericht op behoud van aanwezige historisch geografische waarden en het herkenbaar houden van de historische en ruimtelijke samenhang met aangrenzende zones
 Historisch geografisch waardevol	Beleid gericht op behoud van aanwezige historisch geografische waarden en het verbeteren van de historische en ruimtelijke samenhang met aangrenzende zones
 Historisch geografisch zeer waardevol	Beleid gericht op behoud en versterken van aanwezige historisch geografische waarden

Het initiatief ligt binnen één van de gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde, er geldt het hoogste beoordelingsniveau. Afwijking van de toetsingscriteria is niet mogelijk en een goede samenhang tussen gebouwen onderling en het landschap, met gebruik van streekeigen elementen en een uitgebreide onderbouw die ingaat op historische geografie, archeologie en gebouwde omgeving zijn vereist.

Het landschap van Coevorden is op basis van de ontstaansgeschiedenis ingedeeld in een aantal verschillende landschapstypen. De belangrijkste kenmerken van de landschapstypen en hun ontstaanswijze zijn nog herkenbaar in het landschap aanwezig. De Drift is in het grotere geheel onderdeel van het essenlandschap.

Hoewel het plangebied weliswaar cultuurhistorisch gezien onderdeel uitmaakt van het grotere gebied van het Essenlandschap is hier sprake van een voormalige waterzuivering. Voor een herontwikkeling op deze industriële locatie zijn de criteria vanuit het essenlandschap mogelijk te streng. Uit het voortraject in de planvorming is gebleken dat de waarde van jong-historische industriële opstallen ook van grote cultuurhistorische en landschappelijke betekenis kan zijn en in deze als zodanig herkenbaar kan/moet blijven.

In de uitwerking is het industriële karakter op een deel van het terrein dan ook meer zwaarwegend als uitgangspunt genomen dan de criteria essenlandschap. De opstallen van de RWZI willen we deels behouden en worden ingepast, deze architectuur heeft in onze optiek geen directe relatie met het omliggende landschap.

In het inpassingsplan is uitvoerig ingegaan op hoe is omgegaan met deze waarden in de doorwerking van het plan.

4.4 Ecologie

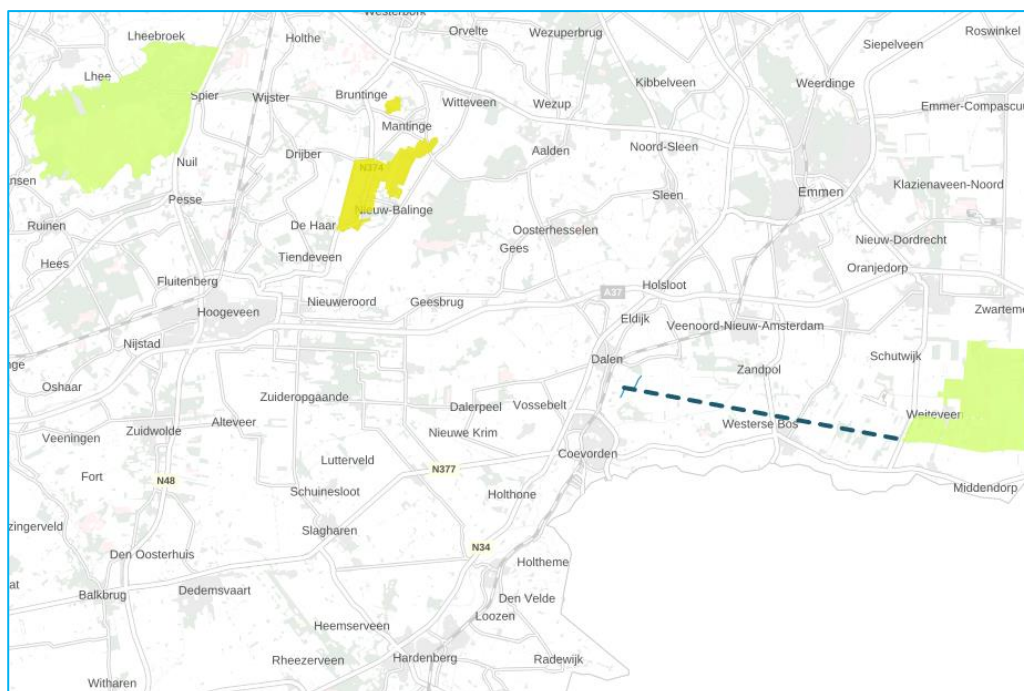
De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.4.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

4.4.1.1 Natura 2000

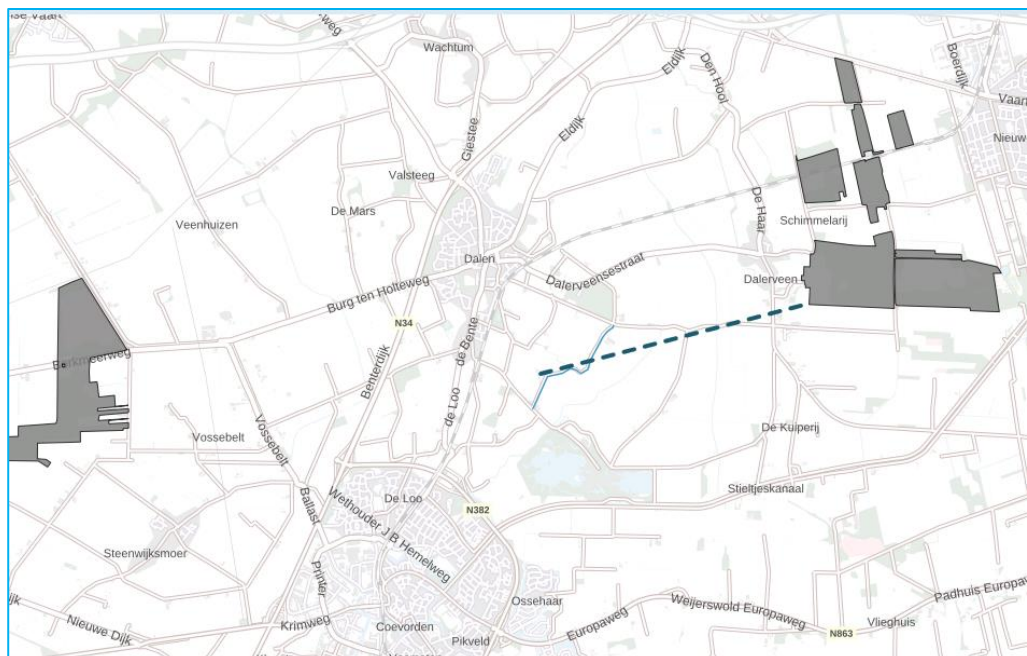


Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtstbij zijnde Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied Bargerveen op circa 13,7 kilometer afstand. Door de afstand tussen het project gebied, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (agrarische landschap doorsneden door wegen) en de kleinschaligheid van de

geplande ingrepen binnen het bestaand bebouwd gebied zijn geen effecten te verwachten op Natura 2000-gebieden.

4.4.1.2 *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Op de kaart weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied NNN gebieden bevinden.



De onderzochte locatie ligt niet in het NNN-gebied zelf. Op ruimere afstand ten oosten bevindt zich een NNN-gebied (circa 3,4 kilometer afstand), echter heeft voorliggend plan daar geen invloed op.

4.4.2 *Soortenbescherming*

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:

1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrictlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);

4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

Er wordt bestaande bebouwing gesloopt. Hiertoe zal een ecologische quickscan worden uitgevoerd.

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens dit ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de onderzochte locatie zijn geen jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels aangetroffen;
- Op de onderzochte locatie kan worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen zoals holen en burchten van via de Wnb beschermde grondgebonden zoogdieren aanwezig zijn;
- Op de onderzochte locatie kan worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn;
- De onderzochte locatie functioneert als foerageerbied voor vleermuizen en vervult ook een mogelijk onderdeel van een vliegroute voor vleermuizen, deze functionaliteiten komen niet in gevaar door de voorgenomen ingreep;
- De onderzochte locatie grenst niet aan het NNN en de geplande werkzaamheden zijn van dien aard dat de kernwaarden van het NNN niet worden aangetast;
- De onderzochte locatie ligt op circa 13.8 kilometer afstand van N2000 gebied. Het laten uitvoeren van een Aerius calculatie is sinds 1 juli 2021 voor de aanlegfase niet meer noodzakelijk.

Adviezen

Op basis van de resultaten van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Hoewel er geen sprake is van een broedgeval van een kerkuil, fungeert de planlocatie wel als incidentele jacht- en rustplaats voor deze soort.

Advies: plaats op het nieuw in te richten terrein een kerkuilentil. Meer info hierover is te vinden op <https://faunusnature.com/portfolio/kerkuilentil-op-chemelot-terrein-te-geleen/>

De planlocatie is opvallend arm aan vogelsoorten. Op boerderijen in de omgeving van de planlocatie komen huismussen en boerenzwaluwen voor. Deze soorten zijn vaak op zoek naar nieuwe nestlocaties. Vanwege de beschutte ligging is de planlocatie geschikt voor deze soorten. Advies: neem inbouwnestkasten of opbouwnestkasten voor huismussen op in het ontwerp van de nieuwbouw.

Via migratiecorridors kunnen vleermuizen de planlocatie bereiken. De plek is beschermd en insectenrijk. Dat kan via het zaaien van inheemse kruidenmengsels worden vergroot. Advies: neem inbouwnestkasten of opbouwnestkasten voor huismussen op in het ontwerp van de nieuwbouw.

Kortom: werk bij de inrichting van het terrein en de bouw van de huizen natuur-inclusief.
NB: Deze adviezen zijn vrijblijvend.

4.4.3 Stikstofdepositie

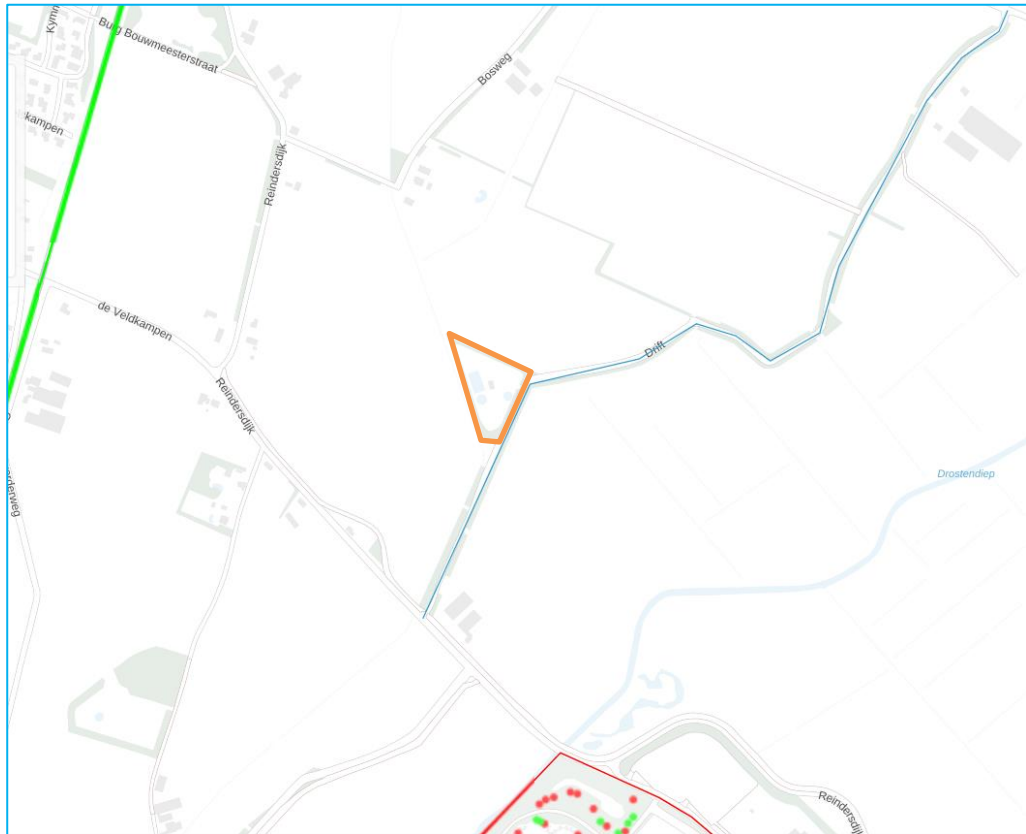
Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van emissie tijdens de aanleg- en gebruiksfase.

Door onderzoeksbureau Rensen Milieu Advies zijn daartoe voor zowel de aanleg- als gebruiksfase berekeningen gemaakt. De rekenbladen daarvan zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Op basis van de berekeningen blijkt dat voor beide fasen er geen sprake is van een stikstofdepositie boven de 0,00 mol/hectare/jaar op voor verzuring gevoelige Natura 2000 gebieden. Er is geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig.

4.5 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit 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.

Hierna is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving met daarbij het plangebied zichtbaar binnen het oranje kader. Op de volgende bladzijde is de legenda in delen weergegeven.



Transport gevaarlijke stoffen -
wegen, spoor, water

Transparantie: 0%

Legenda:

- Basisnet-wegtraject met PAG-indicatie
- Basisnet-wegtraject zonder PAG-indicatie
- Basisnet-spoortraject met PAG-indicatie
- Basisnet-spoortraject zonder PAG-indicatie
- Basisnet-zeevaartroutes
- Basisnet-binnenvaartroutes

Bron:
Interprovinciaal Overleg, 2019

Transport gevaarlijke stoffen -
Buisleidingen

Transparantie: 0%

Legenda:

- Transport Buisleiding

Transparantie: 0%

Legenda:

- Seveso
- ▲ TankenBrandstoffen
- OpslagtankGas
- AderInsluitSysteem
- OpslagtankVloeistof
- Aardgasstation/Mijnbouw
- OpslagVerpakt
- Vervoer
- AmmoniakKoelinstallatie
- ◆ BadGiftig
- ◆ Mestvergisting
- ★ Vuurwerk
- ★ OpslagOntplofbaar
- ▲ Nuclear
- Windturbine
- Restcategorie
- Terreingrens
- Buisleiding
- Basisnet Weg
- Basisnet Water
- Basisnet Spoor
- Onbekend type vervoer
- Brandaandachtsgebied
- Explosieaandachtsgebied (incl. vuurwerk en civiel)
- Giftvolkaandachtsgebied

4.5.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.5.1.3 *Buisleidingen*

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

4.5.1.4 *route gevaarlijke stoffen*

Eventuele routes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd liggen op te grote afstand om van invloed te zijn.

4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

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

4.5.2 **Conclusie**

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

Beoordeling RUD op aspect externe veiligheid

Vanuit de RUD is aangegeven dat ingestemd kan worden met de paragraaf over externe veiligheid.

4.6 **Geluid**

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, 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.

Eerst is beoordeeld of er geluidhinder te verwachten valt voor het plangebied op basis van de geluidkaart van de Atlas van de Leefomgeving. Onderstaand is deze weergegeven. Ter plaatse is sprake van een te verwachten maximale geluidsbelasting daar waar woningen komen van maximaal 50 a 55 dB, afhankelijk van de exacte positie van de woningen. Er is sprake van een goed tot redelijk woon- en leefklimaat voor het aspect geluid in het oostelijke deel van het plangebied. In het westelijke deel is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat.



Omdat de geluidsbelasting ten gevolge van de Drift meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dienen bron- en/of overdrachtsmaatregelen te worden overwogen.

Bronmaatregelen.

Hoewel met het aanbrengen van een stiller wegdektype waarschijnlijk wel aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, brengt het aanbrengen van dit type wegdek hoge kosten met zich mee. Ten slotte zal de wegbeheerder, vanuit onderhoudstechnische bezwaren, niet instemmen met het vervangen van een klein deel van het wegdek. Het aanbrengen van stiller wegdek is vanuit financieel en civieltechnisch oogpunt niet haalbaar.

Overdrachtsmaatregelen.

Een grotere afstand tussen de gevel en de weg leidt tot een lagere geluidsbelasting op de gevel. Door de grootte van het plangebied is het echter niet haalbaar om met het verplaatsen van de woningen, voor alle woningen te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Het plaatsen van geluidsschermen langs de weg is eveneens niet wenselijk vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt.

Hogere waarde

De maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Het college van B&W van de gemeente Coevorden dient te worden verzocht, voor de woningen een hogere waarde van ten hoogste 55 dB vast te stellen. Het college is bezig met de uitvoering daarvan.

Bescherming van geluid van buiten

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij een nieuwe woning ten gevolge van wegverkeerslawaai aanwezig te zijn. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 heeft een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Een geluidsbelasting op de (voor)gevel van $33 + 20 = 53$ dB

is daarmee geaccepteerd zonder het treffen van aanvullende geluidsisolerende maatregelen.

Gelet op bovenstaande zal naar verwachting de binnenwaarde van 33 dB in de nieuwe woningen gehaald zonder dat er aanvullende geluidsisolerende maatregelen getroffen hoeven te worden. Mogelijk is voor de meest oostelijke woningen nog wel 2 dB extra aan aanvullende geluidsisolerende maatregel nodig, dat wordt nog nader berekend bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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. Voorliggend project blijft met de voorziene bouw van 11 woningen ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig. Ook is nog gebruik gemaakt van de zogeheten NIBM-Tool. De NIBM-tool is een spreadsheet waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. De NIBM-tool is alleen bedoeld om op een eenvoudige en snelle manier te bepalen of een plan niet-in-betekenende-mate bijdraagt (NIBM). Onderstaand een weergave van de uitgevoerde NIBM-tool berekening, waarbij nog aangegeven is dat dit en maximale berekening is waarbij een bijdrage van precies 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is berekend, het is niet realistisch dat dit aantal voertuigbewegingen zal gaan plaatsvinden. Er is geen nader onderzoek naar luchtkwaliteit nodig.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		87
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,06
	PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Goede ruimtelijke ordening versus luchtkwaliteit

Om een goed beeld te hebben van de meest actuele concentratie aan luchtverontreinigende stoffen wordt de concentratie fijn stof en stikstofdioxide getoetst aan de wettelijke grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Ook wordt er getoetst aan de advieswaarden van de wereld gezondheidsorganisatie (WHO). Deze heeft in 2021 een advies uitgebracht met betrekking tot de grenswaarden waaraan een gezonde leefomgeving dient te voldoen. De resultaten en toetsing wordt weergegeven in onderstaande tabel.

Stof	Actuele concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]			Grenswaarde jaargemiddelde concentratie bijlage 2 Wm. [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	WHO-advies waarde. [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Voldoet
	GCN 2022	GCN 2025	GCN 2030			
Fijnstof (PM ₁₀)	15	12	12	40	≤ 15	Voldoet
Fijnstof (PM _{2.5})	8	6	6	25	≤ 5	WHO-advies
Stikstofdioxide (NO ₂)	9	8	7	40	≤ 10	Voldoet

(Groen = voldoet aan grenswaarde zoals gesteld in bijlage 2 Wm en WHO-advies. Geel = overschrijding van genoemde waarde)

Tabel : Actuele concentratie aan luchtverontreinigende stoffen GCN (RD: 248267; 522953)

Voor de fijn stof fracties en stikstofdioxide wordt voldaan aan de grenswaarde. Voor de fractie PM10 en stikstofdioxide wordt tevens voldaan aan de WHO-advies waarde. Verwacht wordt dat de WHO-advieswaarden de toekomstige streefwaarden worden. De verwachting is dat door middel van Europees, Landelijk, Provinciaal en lokaal beleid deze advieswaarden gehaald gaan worden in Drenthe. Een voorbeeld van beleid is het Schone lucht akkoord2 (SLA). De verwachting is dan ook door uitvoering van beleid dat de streefwaarden in Drenthe in de toekomst gaan worden gehaald.

4.8 Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het wijzigingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging 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.

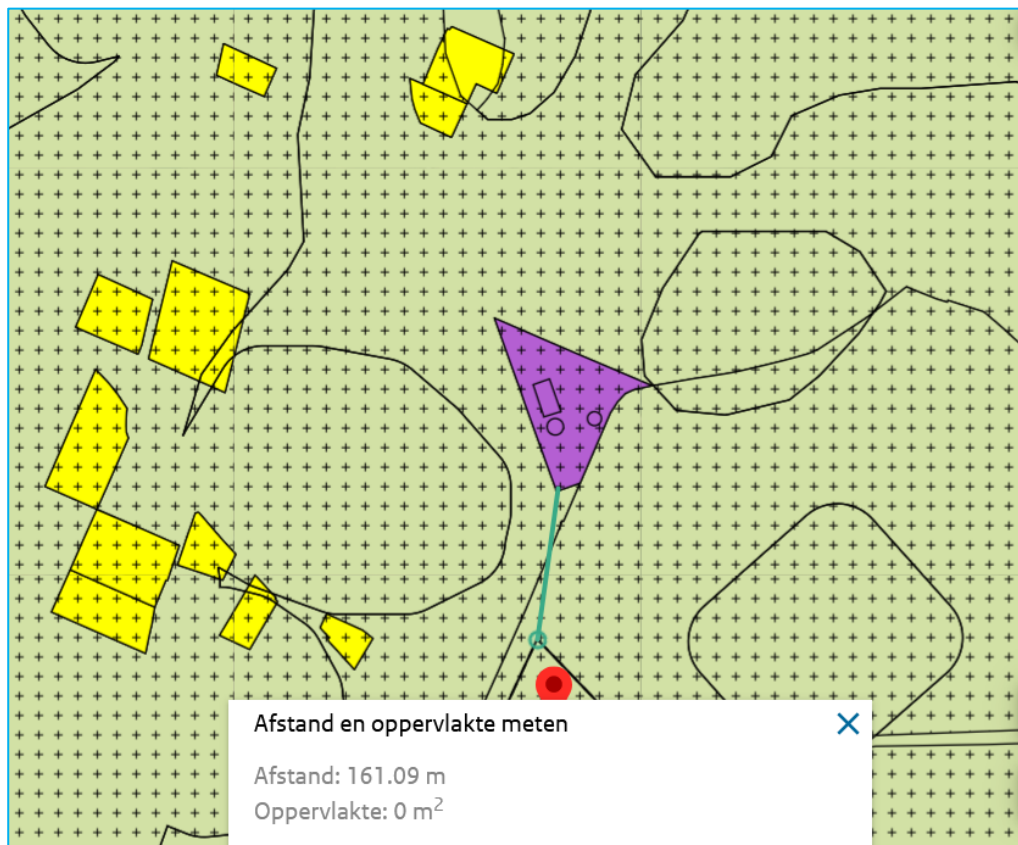
Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- 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.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.



Op een afstand van circa 160 meter naar het zuiden toe bevindt zich een agrarische bestemming met bijbehorend bouwvlak. Het meest nabijgelegen deel van dat bouwvlak ligt op de genoemde 160 meter. Hier is sprake van een volgens het bestemmingsplan mogelijke intensieve veehouderij. Daarvan is ook sprake. Het gaat om een bedrijf aan de Reindersdijk 30 te Dalen. Er worden daar koeien en kalveren gehouden, een rundveehouderij dus.

Voor het houden van rundvee geldt dat er op basis van de VNG-Reeks Bedrijven en Milieuzonering sprake is van een milieucategorie 3.2 inrichting met een daarbij

behorende normafstand voor geur van 100 meter. De afstand is zoals aangegeven meer dan 100 meter en zodoende is er geen wederzijdse milieuhinder te verwachten.

Verder bevinden zich op minstens 230 meter afstand en verder enkele woonbestemmingen. Voor woningen gelden vanuit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geen richtafstanden voor milieuhinder.

Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Verkeer en vervoer en parkeren

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. Het plan zal extra verkeer genereren. De 11 woningen leveren naar verwachting dagelijks circa 87 extra verkeersbewegingen op (dit volgt uit de uitgevoerde parkeerberekening waar staat 'verkeersgeneratie' op de bijlage 'parkeerberekening'). De omringende wegen kunnen deze extra toename aan verkeer wel aan en leidt niet tot verkeersonveilige situaties.

Uitgangspunt is verder ook dat het parkeren op eigen terrein gaat plaatsvinden. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar binnen het plangebied. Tevens is er nog een mogelijkheid dat in het rechthoekige bassin een parkeerkelder wordt aangebracht. Er zal voldoende parkeervoorziening zijn.

4.10 Watertoets

Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen. In het plan worden 11 woningen toegevoegd, zodoende geldt voor het plan de zogeheten 'normale procedure'.

Ten behoeve van de afvoer van schoon hemelwater en vuil afvalwater geldt dat het schone hemelwater in eerste aanleg wordt opgevangen in een centrale opvangbassin. Dit schone water kan worden gebruikt voor wassen en toiletgebruik. Als het vervolgens als vuil afvalwater wordt afgevoerd is het de bedoeling dat het ter plaatse binnen het plangebied wordt gezuiverd. De initiatiefnemer is bezig met onderzoek naar de beste oplossing hiertoe. Overtollig hemelwater wordt opgevangen in rondom gelegen sloten en in de voorziene waterpartijen aan de westkant van het plangebied. Op onderstaande figuur is het water binnen het plangebied zichtbaar aan de westelijke zijde van het plan.



Op 21 juli 2023 is vervolgens de watertoets uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde watertoets geldt de 'normale procedure watertoets'.

Waterschap Vechtstromen kijkt wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en geeft een wateradvies. Daarbij toetst het waterschap het plan aan het voorkeursbeleid dat is geformuleerd. Voor het verdere proces is het van belang om de RO adviseur van het waterschap te betrekken bij het plan.

Het plan is vervolgens voorgelegd aan het waterschap Vechtstromen. Het waterschap heeft per mail van 28 september 2023 als volgt gereageerd en geadviseerd over het plan.

Hemelwater

- Onduidelijk hoe de centrale opvang van hemelwater ten behoeve van hergebruik eruit ziet, open of gesloten. Denk aan vervuiling van het verzamelde hemelwater.
- Individuele opvang van dakwater per woning is een betrouwbare manier van hergebruik van hemelwater voor wassen en toiletspoeling.
- Minimaal 55 mm berging van het hemelwater is nodig voordat het geloosd wordt op watergang met een maatgevende afvoer van 1,6 l/s, ha;
- Afwatering op onze beek;

- Of, indien uiteindelijk niet gekozen wordt voor hergebruik van hemelwater kan al het hemelwater ook in eigen tuin verwerkt worden zodanig dat geen afvoer ontstaat.

Afvalwater

- Ter plaatse is een gemengd riool aanwezig. De voorkeur is aan te sluiten op dit riool. Omdat volgens onze informatie de putdeksels gekneveld zijn moet de aansluiting dmv een pomp gebeuren. Vervolgens wordt het afvalwater door het gemaal van het waterschap afgevoerd.
- Omdat het hier om een lozing gaat van 30 IE geldt een afstandsregel van 600m, dit maakt een decentrale zuivering mogelijk met de voorgestelde iba 3a.
- Voor het blijvend goed functioneren van de voorgestelde iba klasse 3a is professioneel goed beheer en onderhoud noodzakelijk. Dit kan door de gemeente uitgevoerd worden of de bewoners contracteren een deskundige partij.
- Gezien het hoogwaardige en duurzame woonconcept adviseren wij de aanvullende zuivering toe te passen. Met name het voorkomen van vervuiling van het milieu door medicijnresten is zeer gewenst;
- Tijdens de verkoop/veiling in 2004 is in het proces verbaal een kwalitatieve verplichting opgenomen. Hierin staat beschreven dat het registergoed niet gebruikt mag worden als rioolwaterzuiveringsinstallatie. Wij adviseren deze verplichting juridisch te laten toetsen.

Beheer en onderhoud watergang

- De locatie is gelegen langs de watergang WL03597. Dit is een legger watergang. Dit betekent dat de Keur hier van toepassing is en alle werkzaamheden binnen straal van 5 meter van de insteek vergunningsplichtig is (Keurzone);
- Zoals in de planvorming te zien worden stroken in eigendom van het waterschap in het plan betrokken. Hier moeten duidelijke afspraken worden gemaakt, hetzij een privaatrechtelijke overeenkomst of overdracht van eigendom van deze gronden. Het waterschap heeft de voorkeur voor overdracht van eigendom;
- Beheer en onderhoud dient door de vergunningsaanvrager uitgevoerd te worden, concreet wordt voorgesteld het gedeelte tussen de 2 dammen (ter hoogte noordkant als zuidkant van het plan) in beheer en onderhoud te geven bij de vergunningsverlener;
- Op de watergang WL03597 zitten enkele stedelijke overstorten. Indien het water van de waterberging op het plangebied wordt aangesloten op de watergang WL03597 voor afvoer van overtollig regenwater adviseren wij hier en constructie aan te brengen waarbij het water vanuit de watergang niet in de waterberging op het plangebied terecht kan komen (zoals bijvoorbeeld een terugslagklep). Hierdoor wordt het schone regenwater niet vermengd met nutriënt-rijker water uit de beek. Hierdoor zal de waterkwaliteit verslechteren en kans op bijvoorbeeld algengroei toenemen.

Aanwezigheid rioolgemaal

- Aangrenzend en ten zuiden van het plangebied (perceelaanduiding DLN00K730) staat een rioolgemaal (rioolgemaal Dalen). Dit rioolgemaal is in eigendom en beheer van Waterschap Vechtstromen.

Wij adviseren om voldoende afstand te houden tussen het rioolgemaal en de woningen/gevoelige functies aan te houden om hinder te voorkomen. Conform de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (Jaar van uitgave 2009) en de bijbehorende afstandenlijst dient de afstand minimaal 30 meter te zijn.

Wij adviseren om een ruimere afstand te nemen van het rioolgemaal mede vanwege mogelijke overlast bij periodieke onderhoudswerkzaamheden. Daarbij is het tevens van belang dat het gemaal t.a.t. goed bereikbaar is, ook voor groter materieel.

Over de gegeven adviezen heeft afstemming plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en het waterschap. Naar het waterschap is aangegeven dat de initiatiefnemer open staat voor het kunnen kopen van de gronden van het waterschap, zodat daarmee overrecht geregeld kan worden. Verder heeft initiatiefnemer aangegeven dat alleen bij een extreme regenbui er eventueel water vanuit het plangebied over kan storten naar de beek van het waterschap. Binnen het plangebied zit in de centrale opvangvoorziening en binnen de wadi's dermate veel opvangcapaciteit dat alleen dus bij extreme neerslag overstort richting de beek tot de mogelijkheden kan behoren. Het waterschap heeft daarover aangegeven dat daarmee ingestemd kan worden en dat daarmee ook voldaan wordt aan de 55 mm bergingscapaciteit.

4.11 M.e.r.-beoordeling

In voorliggend bestemmingsplan komen geen activiteiten voor die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.. In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierreinen) 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 woningbouw, stedelijke ontwikkeling of industrierrein indien het oppervlakte groter is dan 100 hectare of meer als 2000 woningen omvat.

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., immers hier is sprake van de bouw van maximaal 11 woningen.

Echter, op 1 juli 2017 heeft een wijziging in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r.. is nu het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

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 MER.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu als gevolg van de bouw van de woning.

Archeologie	Uit het verkennend booronderzoek is gebleken dat er geen intacte zandkop in het plangebied ligt en dat er ook geen veenlagen aanwezig zijn. De bodem is in het hele plangebied geroerd tot in de C-horizont, die bestaat uit lemige en zandige afzettingen vermoedelijk van de Formatie van Peelo. Er zijn geen bodemlagen aangetroffen met een verhoogde kans op het aantreffen van archeologische lagen. Het wordt geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren.
Bodem	De lichte verontreiniging met barium in het grondwater vormt geen verhoogde risico voor de volksgezondheid en/of milieu. Vanuit milieu hygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld en derhalve geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen bouwactiviteiten. Het onderdeel bodem staat de bouw van de woningen niet in de weg.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid, er bevinden zich geen vanuit het Bevi relevante inrichtingen, hoogspanningsverbindingen, leidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen in de buurt.
Ecologie (en stikstof).	Er is geen beperking vanuit het aspect ecologie en stikstof zo is gebleken vanuit uitgevoerd onderzoek en een Aeries-berekening voor zowel de aanleg- als ook gebruiksfase.
Geluid	Er zal een ontheffing hogere grenswaarde van maximaal 55 dB te worden verleend voor het plan vanuit het bevoegd gezag.
Milieuhinder	Het plan is uitvoerbaar vanuit het perspectief van een goed woon- en leefklimaat, bedrijven in de omgeving worden niet gehinderd doordat de afstand voldoende groot is.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de

	luchtkwaliteit. Ook is in algemene zin de luchtkwaliteit in de provincie Drenthe goed te noemen.
Water	De standaard waterparagraaf is van toepassing. Indien rekening wordt gehouden met de gegeven adviezen is het waterschap akkoord met de planvorming.

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 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 afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens zal tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschade-afwentelingsovereenkomst afgesloten worden.

6 Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

6.1 Vooroverleg

Vanuit het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de RUD en aan de provincie Drenthe. De provincie Drenthe heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan. De RUD heeft haar visie gegeven op de diverse milieukundige onderwerpen.

6.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

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 omtrent 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 Toelichting

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 Toelichting op de 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-dubbelregel 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

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Groen

Het betreft hier specifieke groenplekken die je als groen wil behouden en waar een behorende planologische regeling voor bescherming van het groen gewenst is.

Er zijn alleen overige bouwwerken toegestaan, zoals speelvoorzieningen en kunstobjecten. Onder de overige bouwwerken vallen ook hekwerken, die nodig kunnen zijn voor de veiligheid van de gebruikers van het groen.

Artikel 4 : Tuin

Het doel voor deze gronden is de cultuurhistorische en landschappelijke waarden te behouden dan wel te versterken. Dat houdt in dat hier geen gebouwen gebouwd mogen worden, ook geen vergunningsvrije bouwwerken. Bijgebouwen bij een woning mogen

hier dus niet gebouwd worden. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn wel (beperkt) toegestaan.

Artikel 5 : Verkeer - Verblijf

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' is gericht op de aanleg van nieuwe woonstraten en de functies die daarbij horen. Het gaat dan bijvoorbeeld om parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen. Voor de verkeersveiligheid kan het nodig zijn om langs straten bijvoorbeeld hekwerken en/of verlichtingsmasten te plaatsen. Deze en andere overige bouwwerken zijn daarom mogelijk gemaakt in de regels.

Artikel 6 : Wonen

Binnen dit artikel zijn de bouwregels voor de verschillende woonpercelen opgenomen. Behalve de woonfunctie is een beroep- of bedrijf aan huis toegestaan, ondergeschikt aan de woonfunctie. Binnen de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen de woning, de bijbehorende bouwwerken en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, allemaal met hun bijbehorende regels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 : Anti-dubbeltelbepaling

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 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 : Overige regels

In de Overige regels is een uitsluiting van het gebruik als seksinrichting en een afstemmingsregel met de Wet natuurbescherming opgenomen. In verband met het schrappen van artikel 9, lid 2 van de Woningwet geldt voor bestemmingsplannen die na 29 november 2014 worden vastgesteld dat voor de parkeernormen niet langer kan worden teruggevallen op de Bouwverordening. In de Overige regels is daarom nu een regeling voor het parkeren opgenomen die is geënt op de regeling zoals die in de Bouwverordening stond.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 : Overgangsrecht

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 12 : 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.

Projectgegevens

Project : Herontwikkeling voormalige waterzuivering De Drift 1 te Dalen
Projectnummer : RB 10.574
IMRO : NL.IMRO.0109.002.BP.00014-0002
Versie : 01
Datum : Oktober 2023

RooBeek Advies

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

www.roobeek-advies.nl