

Inhoudsopgave

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Procedure en opzet zienswijzennota	3
1.2	Beknopte beschrijving plan	3
1.3	Wet bescherming persoonsgegevens	3
1.4	Ingediende zienswijzen	3
2	Behandeling zienswijze	4
3	Conclusie.....	6

1 Inleiding

1.1 Procedure en opzet zienswijzennota

Het ontwerp bestemmingsplan "De Drift 1 Dalen, woningbouwlocatie" heeft met ingang van 21 december 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen kenbaar gemaakt worden bij de gemeenteraad van de gemeente Coevorden. Tijdens de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is er één schriftelijke zienswijze ingediend.

In deze onderhavige zienswijzennota wordt de ingekomen zienswijze samenvattend beschreven en voorzien van een reactie.

1.2 Beknopte beschrijving plan

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een project waarbij de bestaande rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Drift 1 te Dalen wordt 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.

1.3 Wet bescherming persoonsgegevens

Sinds 25 mei 2018 is de Algemene verordening gegevensbescherming (Avg) van toepassing. Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming op internet gepubliceerd. In verband met de Avg zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. De werking van de Avg strekt zich niet uit tot gegevens omtrent natuurlijke personen, die behoren tot een rechtspersoon. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor stichtingen of verenigingen. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke).

1.4 Ingediende zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft kenmerk 32145 en is binnengekomen op 31 januari 2024. Indiener woont op een afstand van circa 2 kilometer van het plangebied.

De zienswijze is tijdig ingediend en wordt hierna inhoudelijke besproken.

2 Behandeling zienswijze

De ingediende zienswijze is hierna samengevat en van een reactie voorzien. Hierin worden alleen die aspecten samengevat die vallen binnen het bestek van de bestemmingsplan procedure.

Samenvatting zienswijze Reclamant

1. Reclamant stelt dat het bouwen van woningen op deze plaats een ernstige verstoringen met zich meebrengt voor de natuurlijke omgeving. Het buitengebied wordt vaak gekenmerkt door zijn rust, biodiversiteit en landschappelijke waarde. Het toevoegen van een cluster van woningen kan leiden tot habitatvernietiging, verstoring van de lokale flora en fauna, en een algemene aantasting van het ecosysteem.
2. Daarnaast brengt bebouwing volgens reclamant in het buitengebied mogelijke negatieve gevolgen met zich mee voor het landschap. Het buitengebied staat bekend om zijn openheid, weidse uitzichten en karakteristieke elementen. Het introduceren van een cluster woningen zal leiden tot visuele vervuiling en aantasting van het oorspronkelijke landschapsbeeld, wat volgens reclamant op de lange termijn de aantrekkelijkheid van de streek kan verminderen.
3. Reclamant pleit ervoor dat de gemeente een grondige afweging maakt tussen de behoefte aan woningen en het behoud van het waardevolle buitengebied. Er zijn alternatieve locaties (gronden binnen en aan kernen) waarvan de invulling veel minder impact heeft op het milieu en het landschap. Ook wil reclamant voorstellen om de lokale gemeenschap actief te betrekken bij het besluitvormingsproces, zodat diverse perspectieven worden meegenomen.

Het ontwerp bestemmingsplan is volgens reclamant in strijd met goede ruimtelijke ordening. Reclamant noemt 8 punten:

4. Zorgvuldig ruimtegebruik; In het bestemmingsplan Buitengebied Coevorden (bbgc) wordt nieuwbouw voor burgerwoningen om goede redenen expliciet uitgesloten. Daarentegen is hergebruik voor wonen van bestaande opstallen wel bespreekbaar. Op grond hiervan is voorliggend plan een ongewenst keerpunt in beleid en doet dit plan directe afbreuk aan de noodzakelijke bescherming van het buitengebied. Immers "Alles van waarde is weerloos" geldt zeker ook voor ons buitengebied. Van een grens waaronder niet getoetst zou hoeven te worden aan de SER-ladder is hier geen sprake. Het bbgc schrijft zonder uitzondering toetsing aan de SER-ladder voor!
5. Strijd met 5.2.2 Kernkwaliteiten van het Drentse landschap; Voorliggend plan tast kernkwaliteiten aan zoals deze voor deze locatie van toepassing zijn (zoals stilte, duisternis, rust en natuurwaarden). De locatie ligt in cultuurhistorisch waardevol gebied (zie bijlage 5 van de Regels), op de es van Dalen, aan een es-rand direct grenzend aan de eveneens kwetsbare bestemming beekdalen.
6. Strijd met de belangen van direct aangrenzende en omliggende agrarische gebruiksdoel; Wonen midden tussen akkers is, i.v.m. het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, niet perse bevorderlijk voor de gezondheid. Zoveel wordt inmiddels door de jaren heen wei duidelijk. Hoe staat het in verband daarmee met de bescherming van het belang van een vrije agrarische bedrijfsvoering op omliggende gronden? Kunnen daar bijvoorbeeld nog lelies geteeld gaan worden? Dat is immers niet uitgesloten. En kan daar wanneer dit noodzakelijk is nog uitbundig gespoten worden tegen bijvoorbeeld phytophthora, Spuitnevels?, gevaar voor gezondheid, stank overlast, lawaai, geluidsoverlast.
7. Strijd met de bescherming van de gezondheid van bewoners; In de Omgevingswet komt een 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit' centraal te staan. Spuitnevels, lawaai, gevaar voor gezondheid, stank overlast.
8. Strijd met bescherming van natuurlijke waarden; - Verstoring van rust door o.a. bewoners activiteiten en transport bewegingen. Denk daarbij niet uitsluitend aan bewoner bewegingen maar ook aan bezoekers en bezorgers, lichtvervuiling (uitstraling van de woningen en (semi) openbare verlichting, geluidsproductie.

9. Strijd met de Notitie ruimtelijke kwaliteit; De strijdigheid bestaat uit de keuze om de bestaande boomsingel rond de driehoek te doorbreken en daaruit bomen te rooien, omdat het gebied anders "introvert" zou zijn. Wat is er mis met introvert en bescheiden je voegen naar het landschap? Die bomen zijn er neergezet om de bebouwing aan het zicht te onttrekken. Die keuze om het eslandschap zo vee! mogelijk onaangetast te laten lijken, zou in elk geval moeten worden gerespecteerd.
10. Programmering (prijsniveau) van deze ontwikkeling sluit niet aan op de aantoonbare behoefte aan kleine betaalbare woningen; Zodoende zal dit plan verder bijdragen aan een ongewenste scheefgroei tussen behoefte en aanbod op de plaatselijke woningmarkt.
11. Alternatief; voor een ontwikkeling in 'the middle of nowhere' is uitbreiding van een of meerdere bestaande kernen. Dit zal op zeer korte termijn toch noodzakelijk blijken te zijn, willen we serieus iets ondernemen tegen het schrijnende tekort aan woningen. Dus waarom eerst ons waardevolle buitengebied aantasten om even later toch nog een fatsoenlijk en ordentelijke uitleg aan een bestaande kern te maken?

Gemeentelijke reactie

- 1 De mogelijke verstoringen voor de natuurlijke omgeving zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan onderzocht en meegewogen. Zie hiervoor onder meer paragrafen 4.4 en 4.6 van de plantoelichting en bijlage 11 bij de toelichting. In beantwoording onder 2.7 wordt hierop nader ingegaan.
- 2 De inpassing van de woningen in het landschap is onzes inziens voldoende geborgd in het landschappelijk inpassings - en beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 5 en 9 hierna.
- 3 Dit aspect wordt ter kennisgeving aangenomen. In zijn algemeenheid geldt dat onderhavige bestemmingsplan het eindproduct is van een zorgvuldig (ruimtelijk) proces en belangenafweging.
- 4 De Afdeling bestuursrechtspraak heeft over de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (die is gebaseerd op de door reclamant genoemde SER ladder) in een overzichtsuitspraak 8 juni 2017, ([ECLI:NL:RVS:2017:1724](#), onder 6.3) overwogen dat een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als 'stedelijke ontwikkeling' te kunnen worden aangemerkt waarop de ladder van toepassing is. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. In dit geval gaat het 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. Dat neemt weg dat bij de toets of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening ook beoordeeld wordt of de in het plan voorziene bestemmingen passende bestemmingen zijn en of de mogelijk gemaakte ontwikkeling voorziet in een behoefte. Dat is het geval. In de woonvisie 2021+ '*bouwen aan de toekomst*' wordt voor Dalen een kwantitatieve opgave genoemd van 80 tot 125 nieuwe woningen. In de omgevingsvisie Coevorden uit 2023 wordt hierbij toegelicht dat om deze opgave te realiseren ook wordt gekeken naar uitbreidingsmogelijkheden buiten de dorpskern. De initiatiefnemer heeft bovendien een lijst gedeeld waaruit blijkt dat er reeds 22 geïnteresseerden zich hebben gemeld voor de beoogde woningen. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de behoefte voldoende is aangetoond.
- 5 In het provinciale beleid staat omschreven dat in uitzonderlijke gevallen een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied kan 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 voorziet in een dergelijk bijzonder woonmilieu. In het kader van wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 van het Bro) is hierover ook geadviseerd door de provincie Drenthe. Hierbij is door de Provincie aangegeven dat het plan voor deze woningen op deze locatie voldoet aan de voorwaarden die horen bij een bijzonder woonmilieu.

- 6 Er gelden geen wettelijke normen over het in acht nemen van een aan te houden vaste of minimale afstand voor spuitvrije zones tussen landbouwpercelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast en gevoelige functies/objecten (ECLI:NL:RVS:2017:3524). In de bestaande situatie is op de naastgelegen percelen geen open teelt aanwezig en/of zijn daar concrete plannen voor. Dat maakt sprake dat er geen beperking is voor de omliggende bedrijfsvoering en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- 7 Aspecten die betrekking hebben op de gezondheid van de toekomstige bewoners, zoals geluid, licht, luchtkwaliteit, geur en externe veiligheid, zijn beoordeeld door de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (RUD). Uit het advies blijkt dat kan worden geconcludeerd dat deze aspecten geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling en dat dat ter plaatse van de te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het aspect geluid geldt dat er voor wegverkeerslawaaï niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Wel wordt er voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wet geluidhinder. Als onderdeel van de besluitvorming wordt een hogere grenswaarde van ten hoogste 50 dB vastgesteld.
- 8 Voor de beantwoording van dit aspect wordt verwezen naar de reactie op punt 7
- 9 In het landschappelijk inpassings - en beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij de regels is opgenomen, worden de noordelijke en westelijke rand van het plangebied voorzien van zichtvensters door onderbeplanting op verschillende plaatsen te verwijderen. Hiermee wordt beoogd om de woonervaring te verbeteren. Ondanks de onderbrekingen blijft de groenstructuur op hoofdlijnen intact. In de Notitie Ruimtelijke Kwaliteit wordt het plan beoordeeld aan de toetsingscriteria van een esdorpenlandschap. Hierbij wordt randbeplanting rond een es beoogd van streekeigen soorten, er wordt niet voorgeschreven dat deze beplanting ononderbroken dient te zijn. Onzes inziens is er derhalve geen sprake van een ontwikkeling in strijd met de uitgangspunten van de notitie ruimtelijke kwaliteit.
- 10 In de woonvisie 2021+ wordt gesteld dat we een toenemende behoefte zien aan '*anders-dan anders wonen*'. Denk hierbij aan de transformatie van boerenerven, tiny houses, nieuwe of andere woonvormen Als gemeente bieden we hier. waar mogelijk, ruimte voor." Ook hier wordt met dit plan gehoor aan gegeven en daarmee past het goed binnen de woonvisie van de gemeente Coevorden. Op basis hiervan, alsook de beantwoording onder 4, kan worden gesteld dat er wordt voorzien in een behoefte op de plaatselijke woningmarkt.
- 11 Dit aspect wordt ter kennisgeving aangenomen.

3 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.