

**Bestemmingsplan Kernen, De Steeg 4
Dalen**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	
Rapportnummer:	RB 10.553
Datum vrijgave:	Maart 2024
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Planologisch kader	5
1.4 Doel	8
1.5 Verantwoording	8
1.6 Leeswijzer	8
2 HOOFDSTUK 2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Ligging en historie	9
2.2 Het plangebied in zijn omgeving	10
2.3 Het gewenste plan	12
2.4 Beeldkwaliteitsplan De Steeg 4 Dalen	12
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 <i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	15
3.1.2 <i>Ladder duurzame verstedelijking</i>	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 <i>Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe</i>	17
3.2.2 <i>Kernkwaliteiten-analyse</i>	18
3.3 Gemeentelijk beleid	23
3.3.1 <i>Structuurvisie Coevorden 2012 – 2022</i>	23
3.3.2 <i>Woonvisie 'Bouwen aan de toekomst'</i>	23
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	28
4.1 Archeologie	28
4.2 Bodem	29
4.3 Cultuurhistorie	30
4.4 Ecologie	35
4.4.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	35
4.4.2 <i>Soortbescherming</i>	36
4.4.3 <i>Stikstofdepositie</i>	37
4.5 Externe veiligheid	38
4.6 Geluid	39
4.7 Luchtkwaliteit	40
4.8 Milieuhinder	41
4.9 Verkeer en Vervoer	42
4.10 Watertoets	42
4.11 M.E.R.-beoordeling	44
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	48
7.1 Algemeen	48
7.2 Toelichting op de verbeelding	48
7.3 Toelichting op de planregels	49

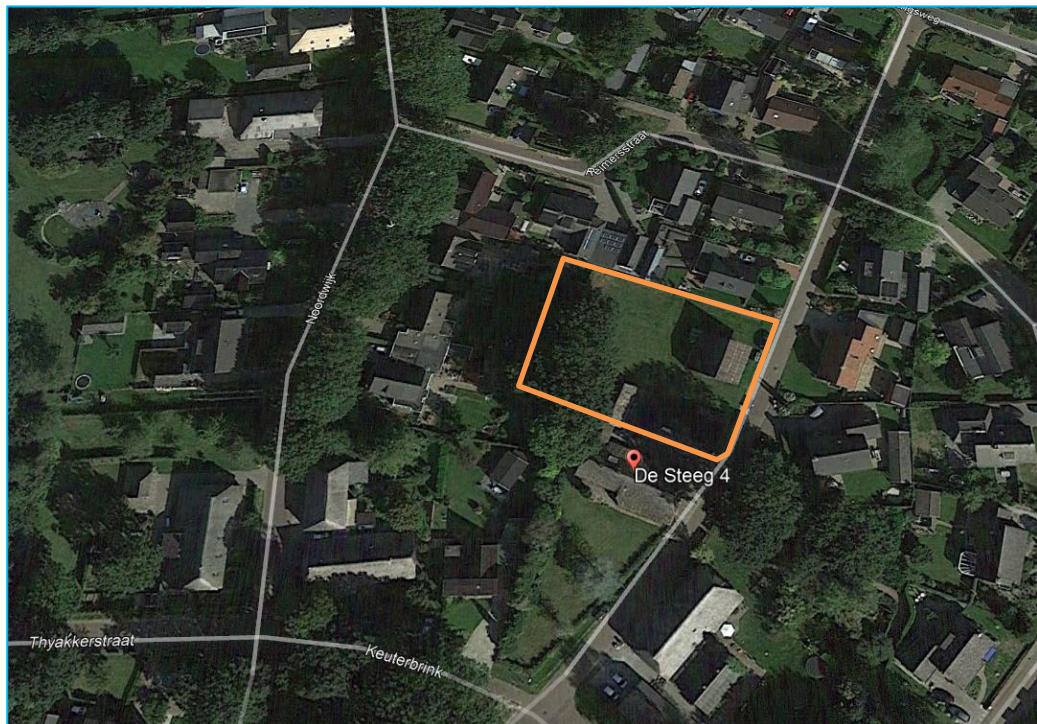
1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

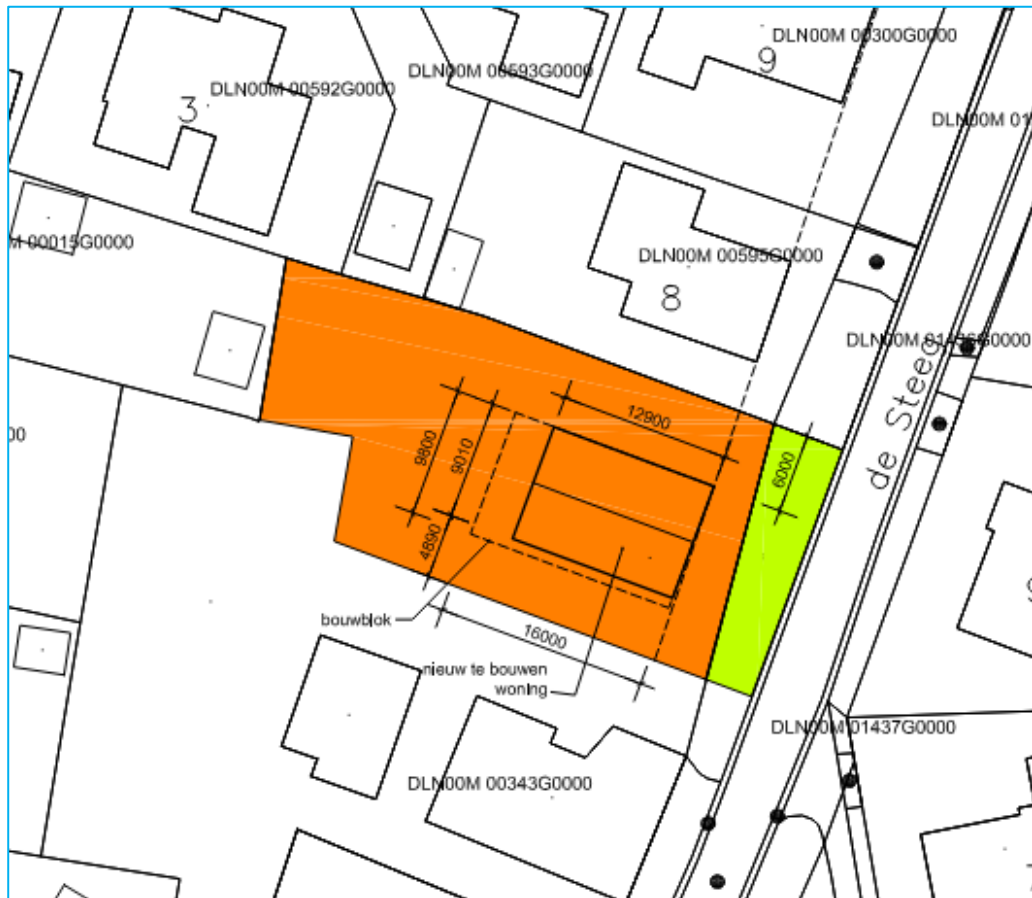
Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval heeft het bestemmingsplan betrekking op het bouwen en gebruiken van een woning op het perceel De Steeg 4 te Dalen.

1.2 Aanleiding

Aan De Steeg in Dalen is sprake van een voormalig boerenerf met een boerderij en drie schuren. De boerderij en naastgelegen schuur vallen buiten het plangebied van dit project. Het perceel krijgt een kadastrale splitsing tussen de boerderij en een tweetal direct aangrenzende schuren. De vrijstaande kapschuur en het rechter gedeelte van het perceel voorziet in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. De verouderde kapschuur zal worden gesloopt. Op het vrijkomende perceel ontstaat ruimte voor een vrijstaande woning met een daarbij bijbehorend bijbehorend bouwwerk. Hieronder een indicatieve weergave van het plangebied aan De Steeg 4 te Dalen, gevolgd door een weergave van het gewenste bouwplan. In hoofdstuk 2 zal nader op het bouwplan worden ingegaan.



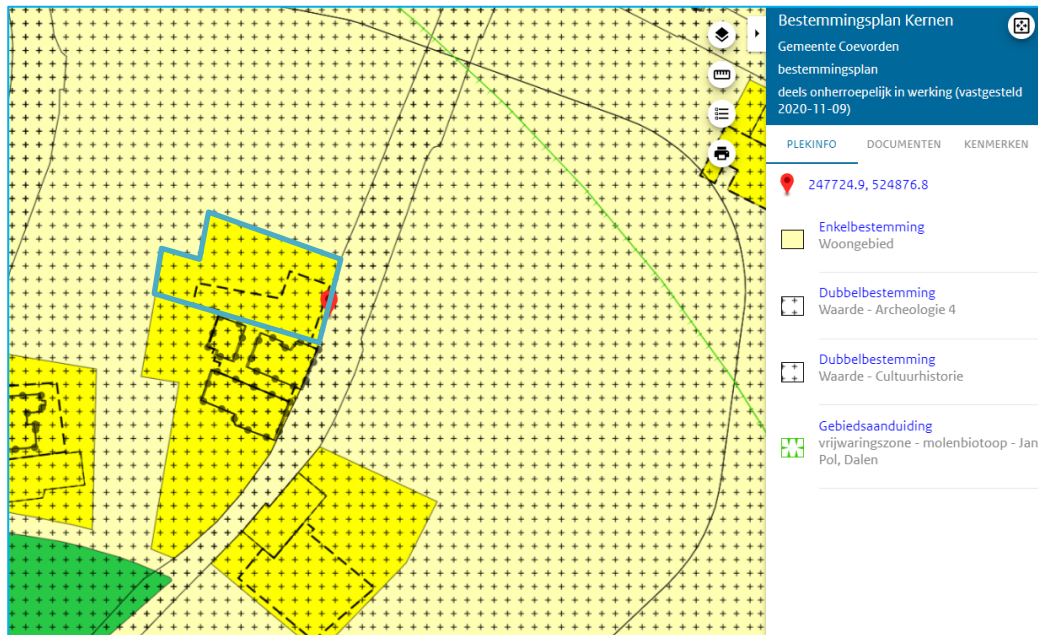
Figuur 1.1 : Indicatieve weergave ligging plangebied op ondergrond van Google Earth



Figuur 1.2 : weergave gewenste situatie bron Heijnen Bouwkundig Adviesbureau

1.3 Planologisch kader

Het perceel is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Kernen', zoals deze is vastgesteld op 9 november 2020. Het plangebied is hierin bestemd als enkelbestemming 'Wonen' met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Op het perceel is ook een functieaanduiding 'erf' en gebiedsaanduiding 'molenbiotoop' gelegen. Het meest oostelijke deel van het plangebied is nog voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Hierna een weergave van de bestemmingsplanverbeelding van het bestemmingsplan Kernen uit 2020. Het plangebied is daarbij indicatief zichtbaar gemaakt binnen het blauwe kader.



Figuur 1.3 : Weergave ligging plangebied op ondergrond van www.ruimtelijkeplannen.nl

In artikel 38.2 onder b. van het bestemmingsplan is bepaald dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer bedraagt dan het bestaande aantal. Het toevoegen van een extra woning is in strijd met het bestemmingsplan.

In het voorheen geldende bestemmingsplan was er echter nog wel de mogelijkheid om hier door middel van een wijzigingsprocedure een woning te kunnen bouwen. Deze was echter niet meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan, maar de gemeente heeft aangegeven nog wel medewerking te willen verlenen aan het invullen van de locatie met een nieuwe vrijstaande woning.

De gemeente Coevorden heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Hierna zijn de stedenbouwkundige redenen daarvoor verwoord.

De varkensschuur en met name de kapschuur dragen minder bij aan het karakteristieke beeld zoals dat ontstaat door de boerderij en de hooischuur. Om die reden stelt de gemeente voor om de kapschuur te verwijderen en op die plaats toekomstige bebouwing toe te staan, waarbij de rooilijn van de voorgevel verder naar het westen wordt verlegd. In onderstaande figuur is de huidige locatie van de kapschuur met een stippellijn aangegeven.



Figuur 1.4 : ligging te slopen kapschuur ter plaatse van de zwarte stippellijn

De schets maakt duidelijk dat het terugschuiven van de nieuwbouw meer "ruimte" geeft aan het karakteristieke duo "boerderij-hooischuur." De zichtbaarheid van hooischuur en boerderij worden daardoor vergroot (zie volgende figuur). De rooilijn ligt daarmee ook in het verlengde van de achterliggende woningen.



Figuur 1.5 : weergave ter plaatse in de straat bron Google Streetview

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het planologisch instrument om het woningbouwplan mogelijk en uitvoerbaar te maken.

1.4 Doel

In voorliggende partiële herziening van het geldende bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de gewenste plannen met de bebouwing en op het perceel moet passen deze visie.

1.5 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.

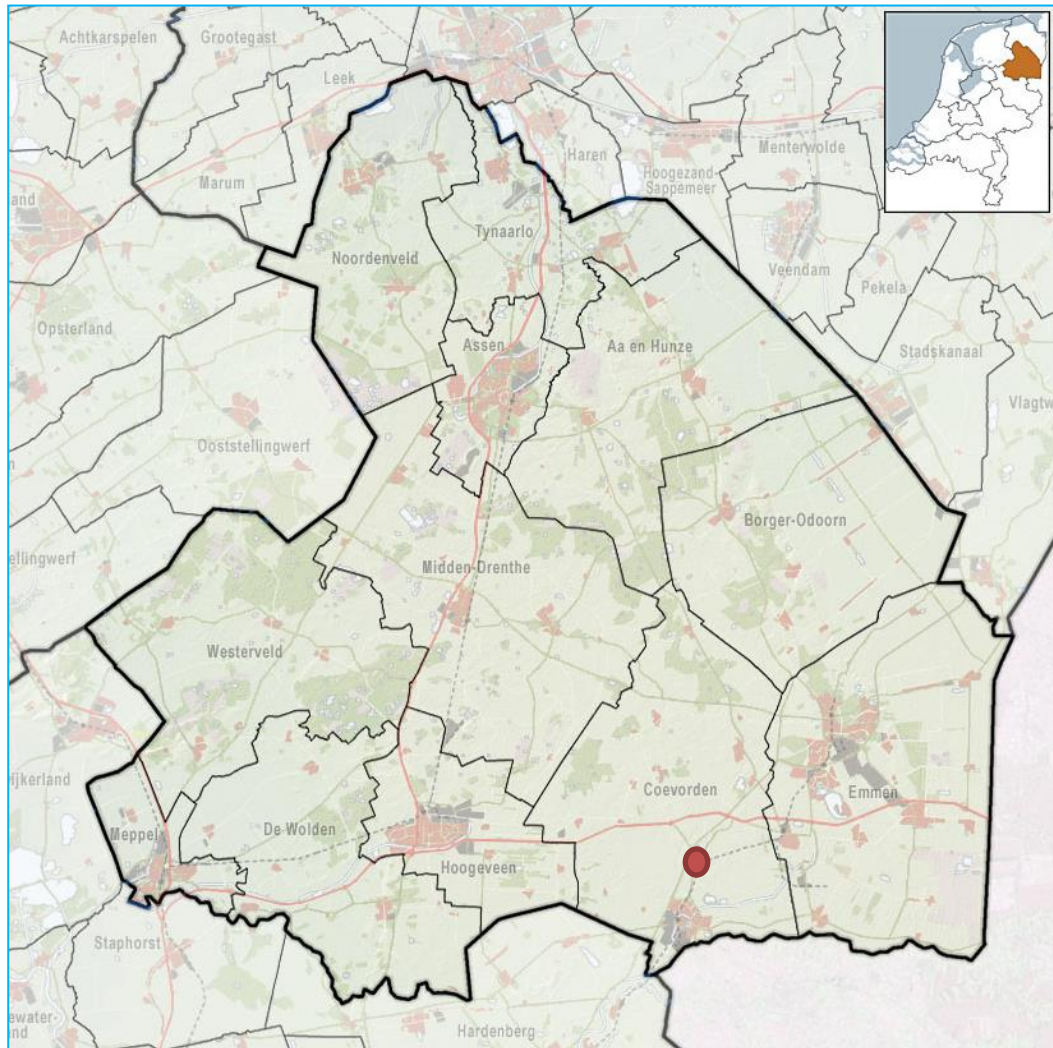
1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied en 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 inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen in hoofdstuk 8 de regels.

2 Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het beoogde plangebied bevindt zich in het Drentse dorp Dalen. Dalen is één van de dorpen die behoort tot het grondgebied van de gemeente Coevorden. Hieronder is de ligging van Dalen (bij rode cirkel) binnen de provincie Drenthe en gemeente Coevorden vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Figuur 2.1: Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Coevorden en de ligging van de kern Dalen in één oogopslag. Bron kaart www.wikipedia.nl

Historie van Dalen

Dalen is ontstaan in de vroege middeleeuwen op een zandrug tussen de beekdalen van het Drostendiep en het Loodiep. Het esdorp wordt in 1225 voor het eerst vermeld. Dalen ontwikkelde zich langs de weg over de zandrug van Coevorden naar Groningen. In de 19de eeuw was Dalen een langgerekt dorp met twee driehoekige brinken; de Keuterbrink (Thyakkerstraat, Noordwijk) en een brink Verbindingsweg hoek Noordwijk.

Een dorpscentrum vormde zich bij De Brinken, de Emmerweg en de Hoofdstraat en aan de zuidzijde was er een bebouwingsconcentratie in het gehucht De Bente. Vanaf 1850

is Dalen aan de oostzijde uitgebreid, na de Tweede Wereldoorlog in westelijke en noordoostelijke richting.

Onderstaand is het plangebied op een topografische kaart zichtbaar gemaakt, zodat de ligging ervan in en ten opzichte van de kern Dalen zichtbaar is.



Figuur 2.2 : Weergave ligging plangebied binnen Dalen. Kaart is afkomstig van www.topotijdreis.nl

2.2 Het plangebied in zijn omgeving

Het plangebied ligt aan De Steeg 4 te Dalen. De locatie bevindt zich in de noordkant van Dalen. De Steeg vormt de verbinding van de Verbindingsweg met de Noordwijk richting het centrum. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de brinkachtige groenelementen en de aanwezigheid van voormalige boerderijen en andere woonbebouwing.

Op het perceel De Steeg 4 staat een voormalig boerderij met daarbij behorende bouwwerken. Ten behoeve van voorliggend project wordt het noordelijke deel van het perceel kadastraal afgesplitst waardoor er twee bouwpercelen ontstaan. Het gedeelte van het perceel met de boerderij met twee bijbehorende boerderij blijft bestaan en zal op een later moment (her)ontwikkeld gaan worden. Het noordelijke deel van het perceel, het deel met de verouderde kapschuur, voorziet in het voorliggend plangebied. De bestaande kapschuur wordt gesloopt. Daardoor ontstaat er een vrijkomend bouwperceel met vrije ruimte (een soort van 'open plek') voor het bouwen en gebruiken van een vrijstaande woning met bijbehorend bouwwerken voor de nieuwe woning.



Figuur 2.3 : luchtfoto ter plaatse van plangebied

Gezien de ligging van het plangebied tussen bestaande woonbebouwing kan worden gesteld dat het toevoegen van een woning op deze plek, ruimtelijk en stedenbouwkundig, als passend mag worden beschouwd. Onderstaand enkele weergaven van de bestaande bebouwing aan De Steeg, de boerderij en bijbehorende bebouwing aan De Steeg 4 en het betreffende plangebied. De foto's zijn allen afkomstig via Google Streetview.



Figuur 2.4 : foto straatbeeld ter plaatse van De Steeg 4



Figuur 2.5 : foto straatbeeld ter plaatse van De Steeg 4



Figuur 2.6 : foto straatbeeld ter plaatse van De Steeg 4 – de te slopen kapschuur

2.3 Het gewenste plan

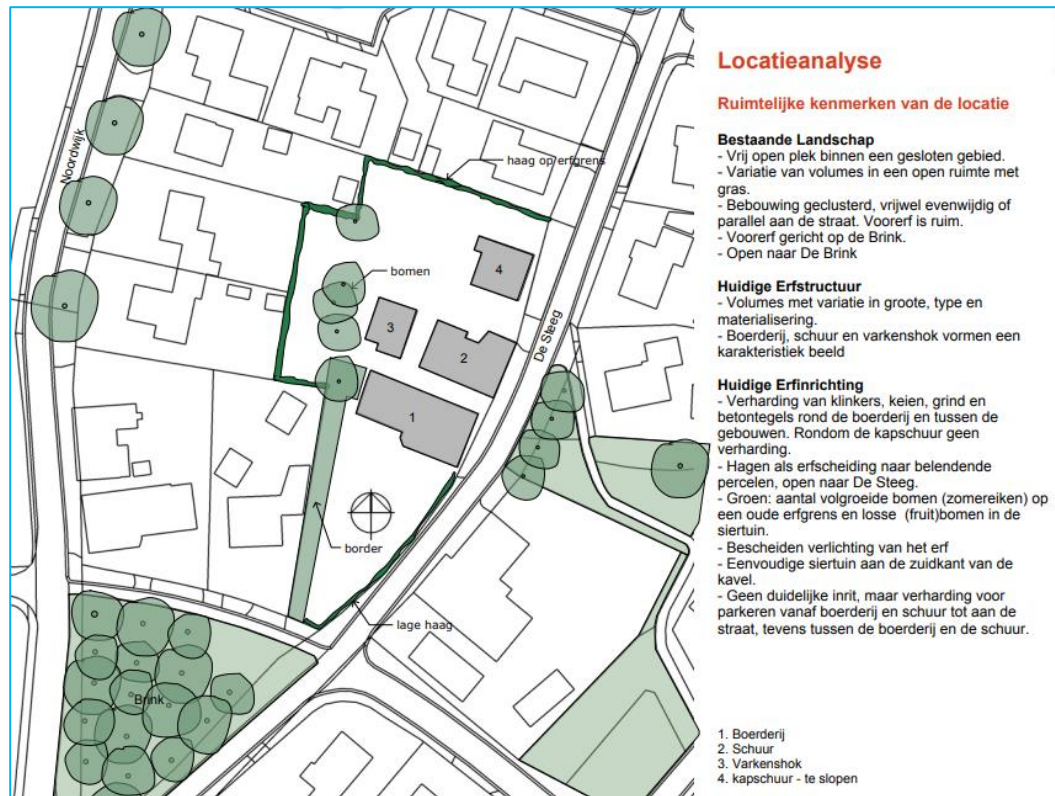
Ter plaatse zal een vrijstaande woning worden gebouwd. Van de te bouwen woning is nog geen concrete bouwtekening aanwezig, echter zal deze moeten voldaan aan de regels van voorliggend bestemmingsplan in combinatie met de uitgangspunten van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan en het bijbehorende erfinrichting- en beplantingsplan.

2.4 Beeldkwaliteitsplan De Steeg 4 Dalen

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte. Het beeldkwaliteitsplan zal samen met het bestemmingsplan worden vastgesteld en bij de aanvraag om omgevingsvergunningen voor het plan zal aan het beeldkwaliteitsplan worden getoetst.

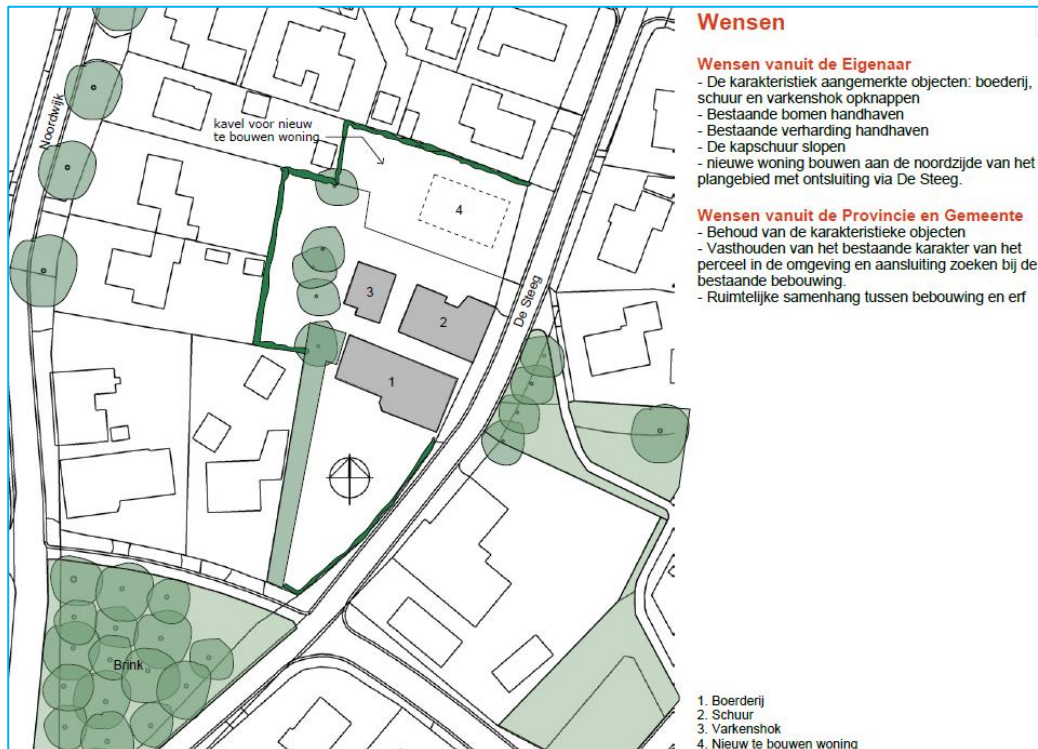
Het gehele beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna wordt wel integraal ingegaan op het beeldkwaliteitsplan zodat de belangrijkste uitgangspunten in deze toelichting alvast worden benoemd.

Allereerst is er een locatieanalyse gedaan van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de locatie op basis van de huidige situatie ter plaatse. Hieronder is deze analyse vanuit het BKP weergegeven.



Figuur 2.7 : Weergave analyse huidige situatie afkomstig uit BKP naast De Steeg 4 te Dalen

Vervolgens zijn de wensen van de initiatiefnemer uitgewerkt. Die volgen op de volgende bladzijde.



Figuur 2.8 : Weergave wensen afkomstig uit BKP naast De Steeg 4 te Dalen

Vervolgens is de beoogde erfinrichting met bijbehorende beplanting uitgewerkt, die is hierna weergegeven vanuit het opgestelde BKP. De beoogde erfinrichting van het perceel is ook voorwaardelijk gemaakt door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels naar het BKP De Steeg 4 te Dalen toe waarin deze erfinrichting met bijbehorende beplanting is opgenomen.



Figuur 2.9 : Weergave gewenste erfinrichting afkomstig uit BKP naast De Steeg 4 te Dalen

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 voor een redelijke prijs. 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 landelijk gezien 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 1 nieuwe woning binnen het bestaand stedelijk gebied op een locatie die in de bestaande situatie ook reeds bebouwd is. In de regio is sprake van een 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. 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 duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Is de vraag gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 1 in relatie tot de planlocatie

Er wordt voorzien in de toename van een extra woning tot de woningvoorraad. De 'ladder' is van toepassing bij woningbouwplannen die bestaan uit 12 of meer woningen. Daarmee is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. 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 waarden 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.

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

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

Het toevoegen van een woning aan de woningvoorraad past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid. Er is sprake van de bouw van een woning op een reeds bebouwde locatie gebruikt perceel, waardoor er dus sprake is van inbreiding voor uitbreiding en zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2

Kernkwaliteiten-analyse

Er is beoordeeld of er nog sprake is van provinciale kernkwaliteiten waarmee rekening gehouden zou moeten worden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenvierder behorend bij de Omgevingsvisie Drenthe. Alleen de kernkwaliteiten 'landschap' en 'cultuurhistorie' zijn aanwezig en van provinciaal belang. Hierna wordt daar nader op ingegaan.

Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten Esdorpenlandschap. Voor het Esdorpenlandschap geldt dat van provinciaal belang is:

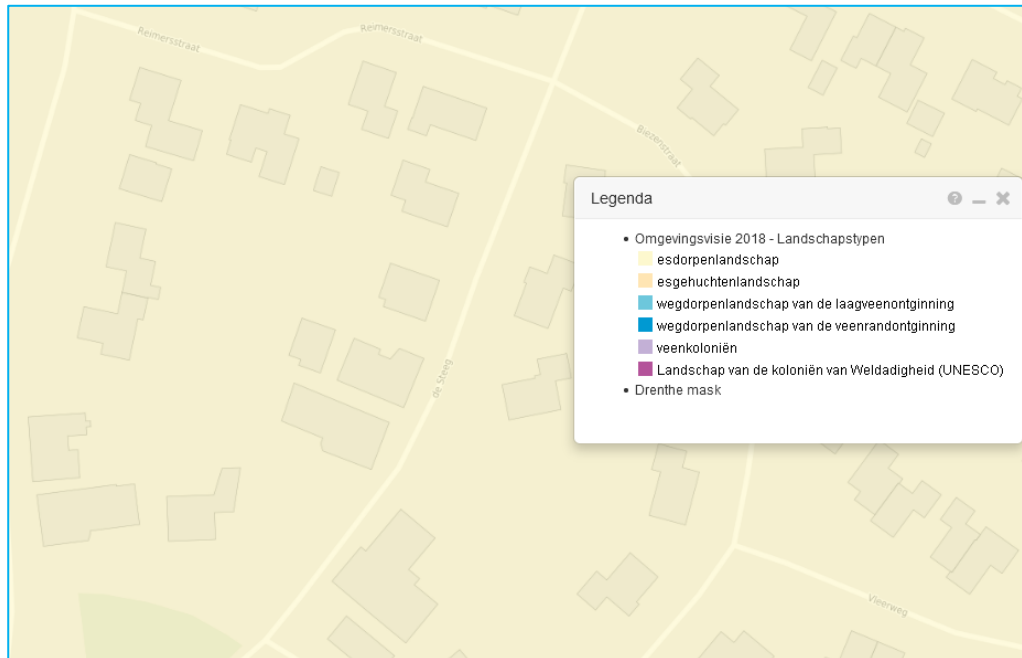
- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;

Het provinciaal beleid is gericht op:

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

Ten aanzien van voorliggend plan geldt dat er wordt gebouwd binnen het bestaand bebouwd gebied op een locatie die reeds bebouwd is met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Met de bouw van de woning wordt qua uiterlijke verschijningsvorm

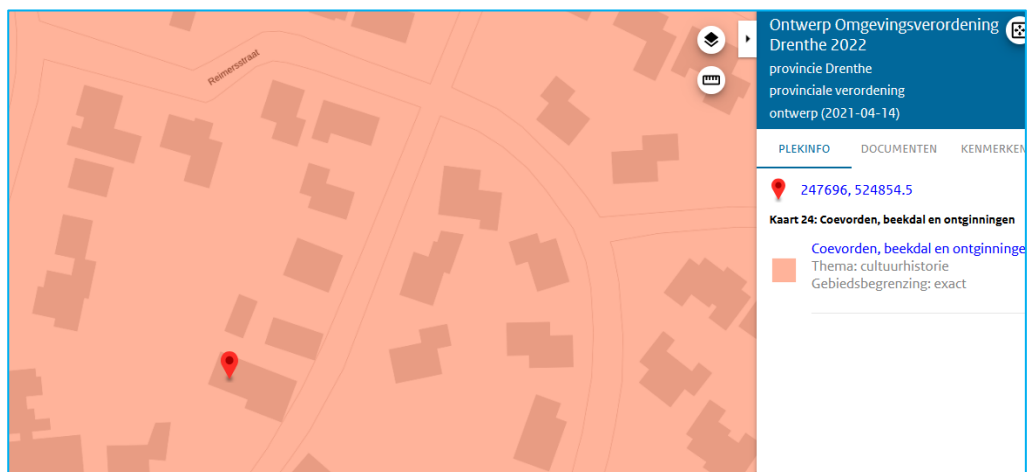
en setting op het perceel in voldoende mate rekening gehouden met de aanwezige landschapskarakteristiek.



Figuur 3.1 : Weergave kernkwaliteit landschap

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Vanuit de Ontwerp provinciale omgevingsverordening 2022 behoort het plangebied tot het cultuurhistorisch gebied 'Coevorden, beekdal en ontginningen'. Op basis van de nu nog geldende Omgevingsverordening geldt voor het gebied het niveau 'respecteren' en is er geen sprake van een directe doorwerking op het gebied van cultuurhistorie.



Figuur 3.2 : Weergave kernkwaliteit cultuurhistorie

Echter vanuit de ingediende vooroverlegreactie vanuit de provincie Drenthe is het volgende aangegeven over de locatie aan De Steeg 4 te Dalen.

De te slopen kapschuur maakt oorspronkelijk deel uit van de erfinrichting bij deze boerderij. Op deze locatie zijn, met de aanwezigheid van de naastgelegen

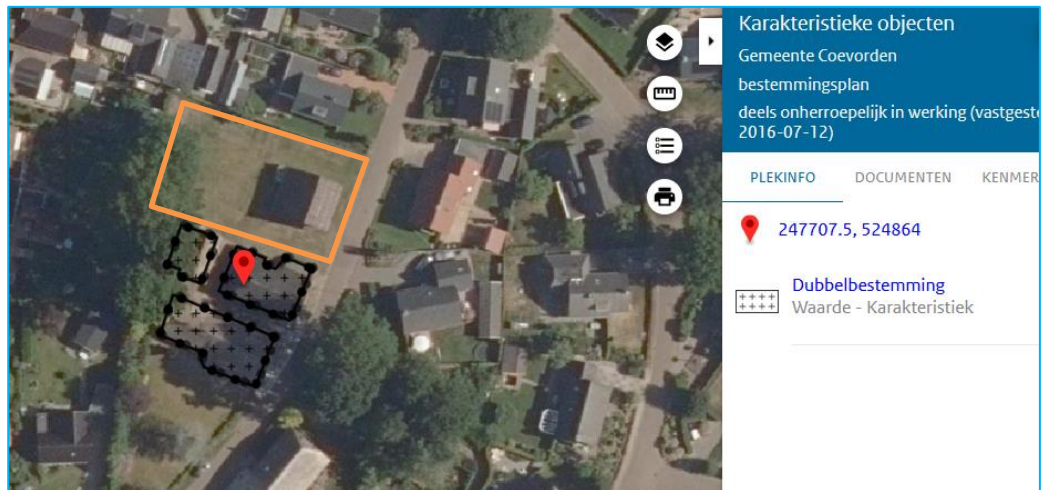
karacteristieke boerderij, schuren en de ligging van dit ensemble in Dalen, hoge cultuurhistorische waarden aanwezig. Het is daarom van belang dat bij de vormgeving en ontwerp van nieuwe ontwikkelingen op deze locatie zowel de architectuur en vormgeving als erfinrichting, de relatie met en inspiratie uit de aanwezige cultuurhistorische waarden goed geborgd worden.

Deze waren in het beoordeelde voorontwerp-bestemmingsplan echter nog onvoldoende getoetst en geborgd in zowel de toelichting als in de uitwerking van randvoorwaarden voor de ruimtelijke vormgeving voor het nieuw in te richten perceel. Aan de orde is bijvoorbeeld hoe de nieuwe perceelsgrens tussen de historische boerderij en het nieuwe huis wordt vormgegeven.

Het plangebied ligt in de cultuurhistorische hoofdstructuur van Drenthe en kent het provinciaal belang Cultuurhistorie zoals omschreven in de provinciale omgevingsvisie, de omgevingsverordening en het Cultuurhistorisch Kompas Drenthe. De gemeente Coevorden heeft een gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart (CHW) waarin onder meer de naastgelegen boerderij en twee schuren zijn geduid als 'Karakteristiek Bezit'.

De kapschuur maakt oorspronkelijk deel uit van het erf waarop ook de historische woonboerderij en twee schuren gesitueerd zijn. Deze kennen zoals gezegd de gemeentelijke status als Karakteristiek bezit, de kapschuur zelf kent deze status niet.

Onderstaande kaart laat deze toekenning van waarden aan de bestaande bebouwing ernaast zien. In het oranje kader is de kavel van voorliggend bestemmingsplan bij benadering weergegeven. De karakteristieke gebouwen maken daar geen onderdeel van uit. De te slopen schuur is niet als 'behoudens waardig' aangemerkt.



Figuur 3.3 : Weergave omringende karakteristieke bebouwing

Omdat het echter wel deel uitmaakt c.q. grenzend is aan het oorspronkelijke, historisch waardevolle open en groene erf, is het vanuit cultuurhistorie belangrijk dat de cultuurhistorische waarden van dit ensemble goed worden onderzocht en als context en uitgangspunten in het nieuwe, naastgelegen bouwkundige ontwerp worden meegenomen, zodat de stedenbouwkundige- en erfinpassing vanuit cultuurhistorie goed onderbouwd is.

Vanuit het doorzicht naar de Omgevingsverordening geldt zoals gezegd de ligging binnen het gebied 'Coevorden, beekdalen en ontginningen'.

Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in de beleidsnota "Cultuurhistorisch Kompas Drenthe". Twee doelstellingen staan hierin centraal.

- Ten eerste wil de provincie de cultuurhistorie herkenbaar houden. Het provinciaal belang Cultuurhistorie is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur;
- Ten tweede wil de provincie de ruimtelijke identiteit versterken. Dit door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van partners.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur verbindt alle elementen, structuren en gebieden die in hun onderlinge samenhang van provinciaal belang worden geacht. Voor het bepalen welke onderdelen van provinciaal belang zijn heeft de provincie we de volgende criteria toegepast:

- De onderlinge, samenhangende relatie van elementen, structuren en gebieden;
- De bovenlokale betekenis van de elementen, structuren en gebieden;
- De mate waarin de elementen, structuren en gebieden nu ruimtelijk dominant zijn;
- De mate waarin zij karakteristiek zijn voor de provincie Drenthe en voor het deelgebied.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur is gebiedsgericht beschreven in 10 deelgebieden. Het plangebied maakt onderdeel uit van deelgebied 7 'Mars- en Westerstroom- het keurslijf van de beken'.

Deelgebied 7 'Mars- en Westerstroom- het keurslijf van de beken'

De sterk vertakte beekdalen centraal in dit gebied zijn ordenend voor de organisatie van het esdorpenlandschap dat hier in de Middeleeuwen zijn structuur kreeg: essen, bebouwing en groenlanden liggen dicht op elkaar, waardoor een sterke ruimtelijke relatie bestaat. Het gebied eromheen is een jong ontginningslandschap dat zich kenmerkt door rechte lijnen, waarvan Witteveen een specifiek voorbeeld vormt. Naast open ruimtes bevat het jongere landschap ook scherp begrensde boseenheden.

Coevorden heeft zich als marktplaats en vestingstad ontwikkeld op de plek waar een aantal waterlopen samenkomen. Vanaf Coevorden loopt het tracé van de historische postweg naar Groningen. Elementen van de vesting zijn in de binnenstad nog steeds afleesbaar en structurerend.

Structuren van provinciaal belang:

Algemeen

- Centraal deel met compacte esdorpsstructuren binnen grillige beekdalen;
- Grootschalige heide- en veenontginningen met rechte lijnen.

Esdorpen

- Essen, beekdal en dorpskernen liggen dicht bijeen gegroepeerd binnen de ruimte van beekdal;
- Visuele relatie dorp, es en beekdal door open doorzichten;
- Beekdalen met percelering en houtwallen;
- Binnen de dorpen afwisselend open en gesloten ruimtes, verspreide bebouwing;
- Variatie in traditionele boerderijen die de historische ontwikkeling toont.

Ontginningen

- Open en doorsneden door rechte lijnen -in de vorm van wegen en beplanting;
- Oranjekanaal als rechte ontginningsas;
- Witteveen als gepland ontginningsdorp, met huizen en boerderijen in vaste ritmiek en plaatsing aan het lint;
- Grote boseenheden, door rechte lijnen begrensd en doorsneden, met daarbinnen (restanten van) heidegebieden.

Ambitie

Bepalend voor dit deelgebied is het zichtbaar houden en verder versterken van de karakteristieke compacte structuren van dit esdorpenlandschap, zoals die tot uitdrukking komt in een centrale positie van de dorpen ingeklemd tussen het beekdal en de essen. Daarom willen wij specifiek sturen op:

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld, met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes;
- Het vasthouden en doorzetten van de ruimtelijke, meer langgerekte opzet van de esdorpen door zorgvuldig om te gaan met de vrije ordening van bebouwing en boerderijen, de afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied;
- Het blijvend zichtbaar onderscheiden van de beekdalen door het grillige verloop en de kleinschaligheid te benadrukken;
- Het in stand houden van het karakter van Coevorden als vestingstad, zowel ondergronds als bovengronds, met alle onderdelen die daaraan refereren, zoals de motte, het kasteel, bastions, kazernes, wapenopslagplaats en radiale wegenstructuren;
- Het herkenbaar houden van de scherpe belijningen van de heideontginningen, waarbij binnen die belijningen variatie kan plaatsvinden.

3.2.2.1

Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Drenthe'

Wanneer de voorgenomen ontwikkeling wordt getoetst aan het voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend geval sprake is van een ontwikkeling die in lijn is met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De locatie is reeds bebouwd en er is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt op deze binnenstedelijke locatie die is te beschouwen als een 'open plek' een in het aanwezige stedenbouwkundige patroon passende woning gebouwd. Deze zal worden gebouwd met inachtneming van de aanwezige welstandscriteria die gelden voor een esdorp. Deze specifieke criteria zijn gebaseerd mede op basis van de cultuurhistorische kenmerken van een esdorp. De bouw van de vrijstaande woning op deze locatie heeft geen negatieve impact op de kernkwaliteiten die ter plaatse van toepassing zijn of op de cultuurhistorische waarden. Het plan is hiermee in overeenstemming met de Omgevingsvisie Drenthe 2018. Verder is door middel van een beeldkwaliteits met bijbehorend erfinrichting- en beplantingsplan duidelijk geworden hoe de scheiding tussen het erf van de nieuwe woning en het aan de westkant aanwezige agrarische ensemble wordt omgegaan qua erfafscheiding. Er zal daar een passende nieuw aan te planten haag worden gerealiseerd zoals die ook bij de boerderij De Steeg 4 aanwezig is. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels is de uitvoering van het erfinrichtingsplan met bijbehorende beplantingsplan ook geborgd.

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 belangrijkere rol in bij het voorzien van huizen in energie.

De woning wordt 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, zodoende is de projectie van de daklijn ook dusdanig geprojecteerd dat daken zoveel mogelijk op het zuiden zijn gericht.

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.

Bij dit plan is er sprake van een particulier opdrachtgeverschap op deze locatie in Dalen een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving willen gaan realiseren waarbij een vrijstaande woning wordt gerealiseerd. Wellicht nog ten overvloede om op te merken dat er momenteel weer zeer veel vraag is naar woningen. Landelijk is er weer een zeer sterke tendens naar een stijgende vraag naar (koop)woningen.

3.3.2 *Woonvisie '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.

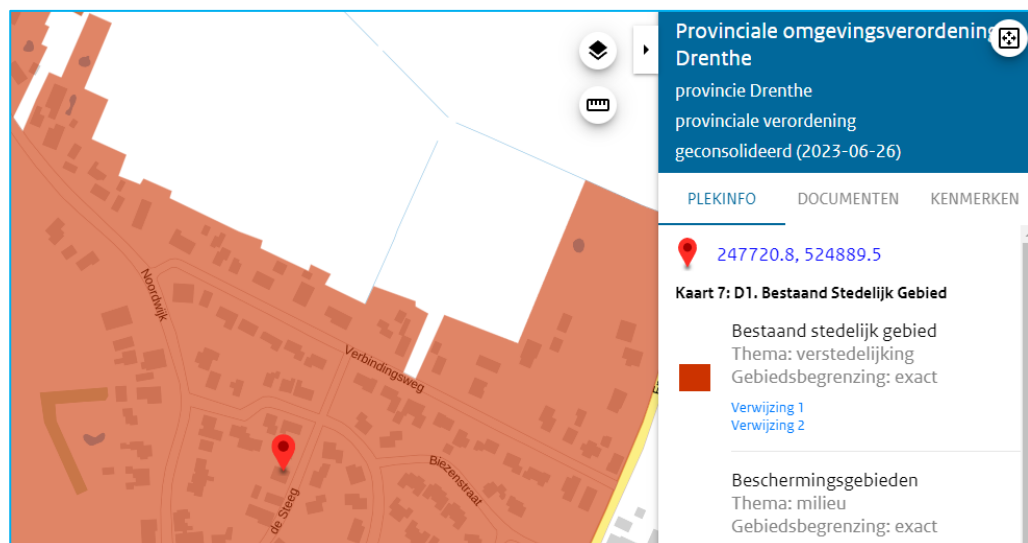
Bij de beoordeling van nieuwe ruimtelijke initiatieven is de gemeente alert op onderstaande punten daar waar het gaat om woningbouw-gerelateerde plannen, zoals het bouwen van woningen:

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 nieuwe 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 vanuit de Omgevingsverordening Drenthe dat er sprake is van bestaand stedelijk gebied.

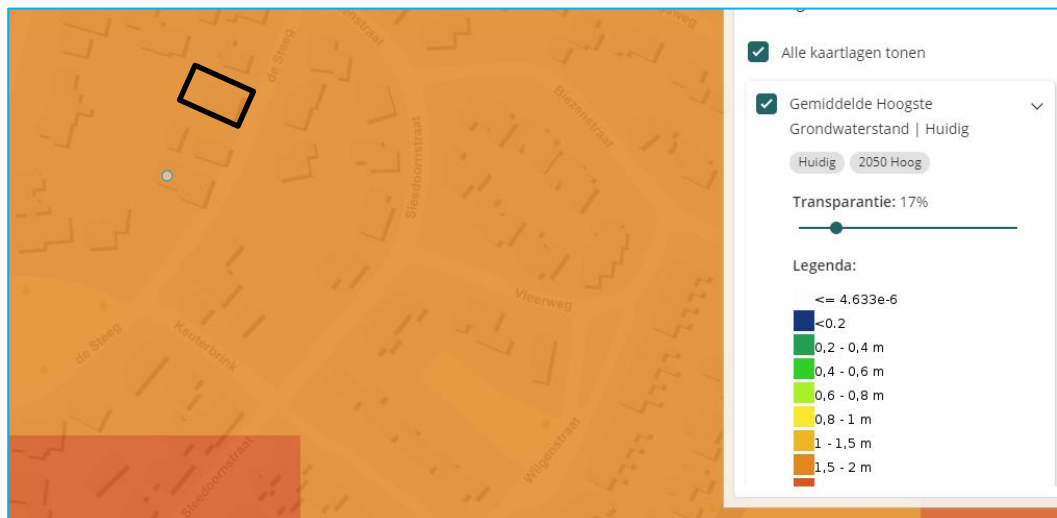


Figuur 3.4 : Weergave bestaand stedelijk gebied

2. Geen nieuwbouw in NNN of ander waardevol natuurgebied of waardevol landschap
Vanuit paragraaf 4.4 (ecologie) is duidelijk geworden dat het plangebied niet in een NNN-gebied, een Natura-2000 gebied of ander waardevol natuurgebied is gelegen.

3. Grondwater/hydrologie

Ter plaatse is sprake van een gebied waar zowel het zomer- als ook winterpeil op een hoogte liggen van 11 meter. De hoogte van het plangebied zelf bevindt zich op 15 meter boven NAP. Verder bedraagt de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) zich op hoogste grondwaterstand van 100 – 150 cm – mv. Dat betekent dat grondwater redelijk diep zit en er geen sprake is van te verwachten wateroverlast in kruipruimtes. In de waterparagraaf (paragraaf 4.10) wordt nader op het aspect water ingegaan.



Figuur 3.5 : Weergave GHG bron www.klimaat-effectatlas.nl

4. Bodemkwaliteit

Voor dit project is door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat de bodem geschikt is voor de bouw van de gewenste woning. 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 – Archeologie 4'. In paragraaf 4.1 wordt nader op het aspect archeologie ingegaan. Voor dit project is door onderzoeksbureau Laagland Archeologie een bureauonderzoek en IVO verkennend fase uitgevoerd. Voor een verdere uiteenzetting van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek wordt verwezen naar paragraaf 4.1.

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

In paragraaf 4.3 is uitvoerig ingegaan op het aspect cultuurhistorie van het dorp Dalen en de wijze waarop met het bouwplan en bijbehorende erfinrichting daar rekening mee is gehouden.

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

In paragraaf 4.5 (externe veiligheid) en paragraaf 4.8. (milieuhinder) wordt 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 4.10 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren. Het plangebied is verder gewoon bereikbaar voor hulpdiensten net als de omliggende woningen. Ook zal de bouw van 1 extra woning niet bijdragen tot een onevenredige toename aan verkeersbewegingen.

9. Stikstof

Op ruime afstand van het plangebied is een Natura 2000-gebied gelegen. Door middel van Aerijs-berekeningen is aangetoond dat het aspect 'stikstof' het project niet belemmert. Paragraaf 4.4.3 gaat hier nader op in.

10. Maatschappelijk belang en leefbaarheid

Initiatiefnemers hebben de omgeving geïnformeerd en deze kunnen zich vinden in de plannen tot de bouw van een in het ter plaatse aanwezige bebouwingspatroon passende woningen. De leefbaarheid van deze woonstraat is net in het geding als gevolg van de bouw van een extra woning.

11. Economisch belang

De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied zal stijgen ten opzichte van een solitaire kapschuur die meer en meer aan het verpauperen was. Het opknappen van dit perceel is ook goed voor het behoud van de economische waarde van omliggende bebouwing.

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 woning wordt gasloos gebouwd en zo energieneutraal mogelijk gebouwd overeenkomstig de duurzaamheidseisen die gelden vanuit het Bouwbesluit.

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. In dit geval behoort Dalen tot de grotere kernen en is er ruimte voor de realisatie van maximaal 125 woningen. Voorliggend project dat voorziet in de bouw van 1 extra woning past binnen de aantallen van de woonvisie.

	Kwantitatieve opgave (bandbreedte)	Al vergunde plannen	Overige opgave, waarvan voor een deel al plannen zijn	Gewenste verhouding sociale huur/betaalbare koop of middenhuur/vrije sector (%)
Coevorden Stad	220-330	230	Tot circa 100	25/35/40
Dalen e.o.	80-125	55	Tot circa 70	15/35/50
Oosterhesselen e.o.	60-85	0	Tot circa 85	50% betaalbare koop/huur
Sleen e.o.	60-85	20	Tot circa 65	50% betaalbare koop/huur
Aalden/Zweeloo e.o.	40-65	12	Tot circa 53	50% betaalbare koop/huur
Schoonoord e.o.	25-40	0	Tot circa 40	50% betaalbare koop/huur
Overige kernen	15-20	0	Tot circa 20	50% betaalbare koop/huur
	500-750	317	Tot circa 433	

Figuur 3.6 : Weergave tabel ruimte voor woningbouw vanuit de Woonvisie.

3.3.2.1

Conclusie

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

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

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.

In het geldend bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De voor ' Waarde - Archeologie 4 ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende (dubbel)bestemming (en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden, zoals deze blijken uit de aanwezigheid van historische kernen, waarbij geldt dat deze dubbelbestemming ten opzichte van andere daar voorkomende (dubbel)bestemmingen van primaire betekenis is.

Op de voor ' Waarde - Archeologie 4 ' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- bouwwerken met een oppervlakte van minder dan 100 m²;
- bouwwerken met een diepte van minder dan 0,30 m;
- bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,30 m, mits de aanvrager een bureau-onderzoeksrapport heeft overgelegd van een daartoe bevoegd archeologisch bureau en burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Het project voorziet in een te bouwen woning van circa 117 m² die nagenoeg volledig wordt gebouwd op gronden waar nu een bestaande schuur aanwezig is. Echter van deze schuur is niet aan te geven tot hoe diep deze is gefundeerd. Er is archeologisch onderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Laagland Archeologie is een bureauonderzoek en IVO verkennend fase uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Het verkennend booronderzoek bestond uit het plaatsen van zes verkennende boringen tot circa 100 cm -mv. De aangetroffen geroerde bodemlagen hebben een dikte van 30 tot 75 cm. Aan de straatzijde is de bodem geroerd tot in de C-horizont. Achter op het toekomstige perceel zijn een Bh- en BC-horizont aangeboord en is de bodem meer intact. De straatzijde krijgt een middelhoge archeologische verwachting. Hier kunnen echter nog diepere grondsporen verwacht worden. Op de achterzijde van het perceel kunnen nog ondiepe grondsporen aanwezig zijn en deze zone krijgt een hoge archeologische verwachting. Booronderzoek is niet geschikt om de aan- of afwezigheid van grondsporen te bepalen.

Het wordt aangeraden om de bodemverstoring dieper dan 50 cm -mv bij de nieuwbouw te beperken tot de vorstranden. Mocht toch de gehele plattegrond worden uitgegraven ten behoeve van een kruipruimte dan wordt aangeraden om vooraf een proefsleufonderzoek uit te voeren ter plaatse van de gehele bouwput. In de westzijde zijn geen graafwerkzaamheden voorzien.

Het wordt geadviseerd om grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm -mv zoveel mogelijk te voorkomen. Als de bouwplannen concreet zijn, dienen deze te worden voorgelegd aan de gemeente samen met het bovenstaand advies. Dan kan besloten worden of archeologische vervolgonderzoek noodzakelijk is of niet.

De archeologische dubbelbestemming dient op het perceel te blijven liggen, zodat bij toekomstige werkzaamheden alsnog rekening dient te worden gehouden met archeologische resten en gravend archeologisch onderzoek kan worden toegepast.

De implementatie van dit advies is in handen van de bevoegde overheid, de gemeente Coevorden.

4.2 Bodem

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

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

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

Aangezien in het plangebied sprake is van de bouw van een nieuwe woning, waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen (kunnen) verblijven is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennend milieukundig bodemonderzoek (volgens NEN 5740+A1) uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming). Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

Mengmonster	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW of >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
grond							
MM1	1+2+4 t/m 8 + 15	0.0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM2	3+9 t/m 14	0.0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM3	1+2+3	0.5-2.0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
grondwater							
Pb1	1	2.8-3.8	-	-	-	-	n.v.t.

Legenda

- >AW / >S overschrijding achtergrondwaarde/streefwaarde (bodemindex $\leq 0,5$)
- >T overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex $> 0,5$)
- >I overschrijding interventiewaarde (bodemindex > 1)

**= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond*

Figuur 4.1 Weergave tabel toetsingsresultaten uit verkennend bodemonderzoek

toetsing hypothese

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoek locatie in eerste aanleg als milieu hygiënisch onverdacht aangemerkt.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek volgens NEN-5740 blijkt dat de onderzochte grond- en grondwatermonsters geen verhoogde gehalten bevatten. De onderzoeksresultaten stemmen overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese “onverdacht” wordt aanvaard.

De toplaag t.p.v. de noordelijke druppelzone onder het asbest dak van de stal bevat een verhoogd gehalte asbest.

Opgemerkt wordt dat de conclusies betrekking hebben op de chemische gesteldheid van de bodem (excl. asbest). Een asbestonderzoek in grond of puin conform de NEN 5707+C2 resp. NEN 5897+C2, behoudens t.p.v. de druppelzone van de kapschuur en stal, maakt geen onderdeel uit van de scope van onderhavig onderzoek. Op basis van dit onderzoek dat volgens NEN-5740-A1 is uitgevoerd kan geen uitspraak worden gedaan omtrent de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem of puin. Indien een formele uitspraak over het voorkomen van asbest in de bodem gewenst is dient een asbestonderzoek uit gevoerd te worden conform de NEN 5707+C2 of NEN 5897+C2.

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

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

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

Cultuurhistorie Dalen en omgeving plangebied

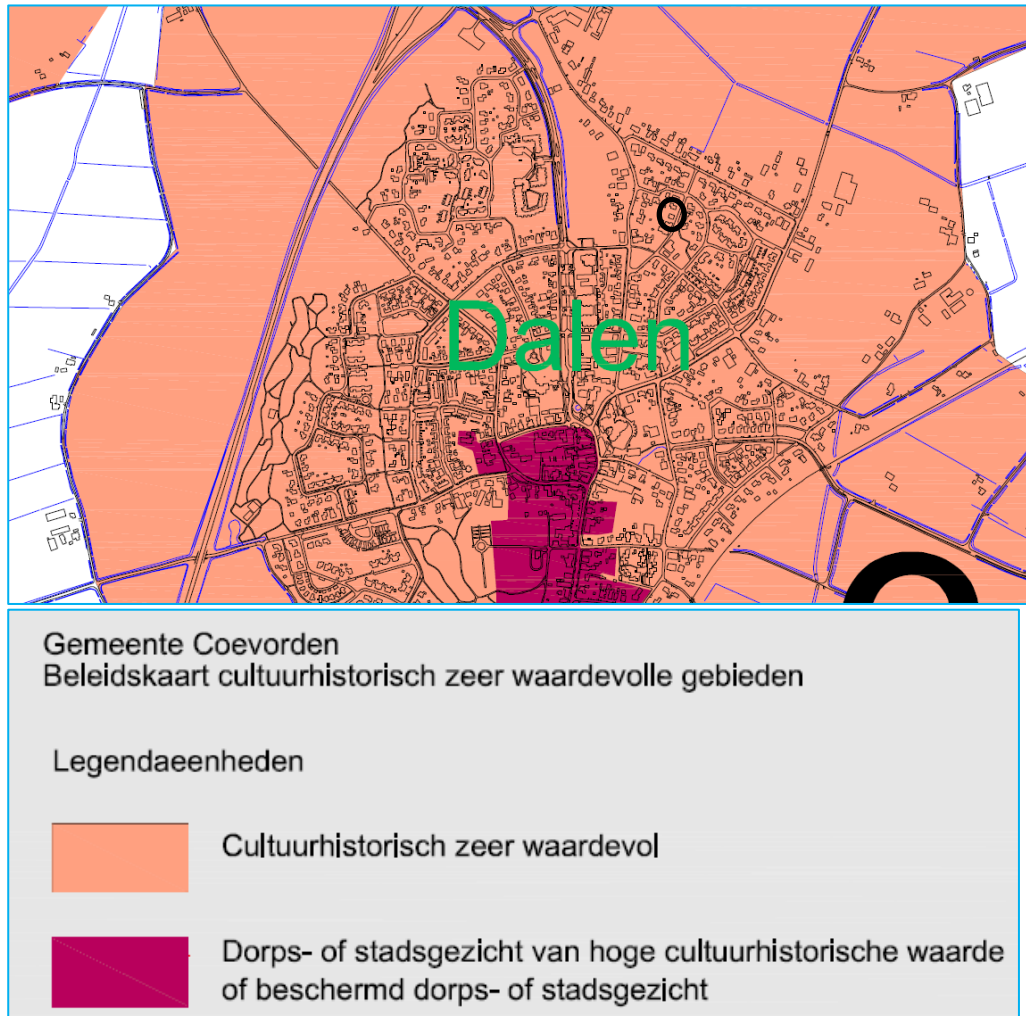
Ten aanzien van het plangebied geldt dat de bestaande en te slopen schuur bij De Steeg 4 niet is aangemerkt als een 'beeldbepalend object'. De bebouwing direct ten zuiden van deze schuur is wel als 'karakteristiek' aangemerkt maar deze bevinden zich buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Op de hierna weergegeven kaart is zichtbaar gemaakt dat de schuur zelf niet en de ten zuiden gelegen bebouwing wel als 'Waarde – Karakteristiek' is aangemerkt.



Figuur 4.2 Weergave omliggende karakteristieke bebouwing

Verder geldt dat het plangebied op basis van de 'Beleidskaart cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden' is gelegen in een 'cultuurhistorisch zeer waardevol gebied'. Op de hiernavolgende kaart is dat zichtbaar gemaakt.



Figuur 4.3 Weergave uitsnede cultuurhistorische beleidskaart

Het verleden heeft overal zijn sporen achtergelaten. Het gaat daarbij dan niet alleen om archeologische waarden of een monumentaal pand maar ook om wegen, verkavelingspatronen en waterlopen. De cultuurhistorische inventarisatie heeft het landschap en de daarin aanwezige structuren gewaardeerd in drie categorieën: matig waardevol, waardevol en zeer waardevol. Zeer waardevol betekent dat de historisch-geografische waarden in bijzondere mate én in onderlinge samenhang voorkomen. De elementen zijn hier nog in grote mate bepalend voor het karakter en de ruimtelijke kwaliteit. Er is een goede ruimtelijke samenhang tussen de (zichtbare) waarden. Tot de als zodanig aangemerkte gebieden behoort ook dit deel van Dalen.

Het gebied rond Dalen is een aaneenschakeling van diverse eskopjes, grote en kleine waartussen zich dalen bevinden. Aan dit type landschap dankt het dorp Dalen waarschijnlijk haar naam. In 1160 wordt Danlon genoemd, in 1225 Dale en in 1276 is sprake van Dalen. Op de flanken van de eskopjes zijn agrarische nederzettingen ontstaan, waarvan die met de middeleeuwse kerk uitgroeit tot het dorp Dalen.

Omliggende nederzettingen, zoals de Bente en Noordwijk blijven gehuchten. De naburige dorpen in het veengebied aan oostelijke zijde (Dalerveen) en aan de westelijke zijde (Dalerpeel) zijn stichtingen vanuit het dorp Dalen.

Het toekomstig beleid is gericht op behoud van die onderdelen in het dorp die verwijzen naar het ontstaan en de ontwikkeling als esdorp.

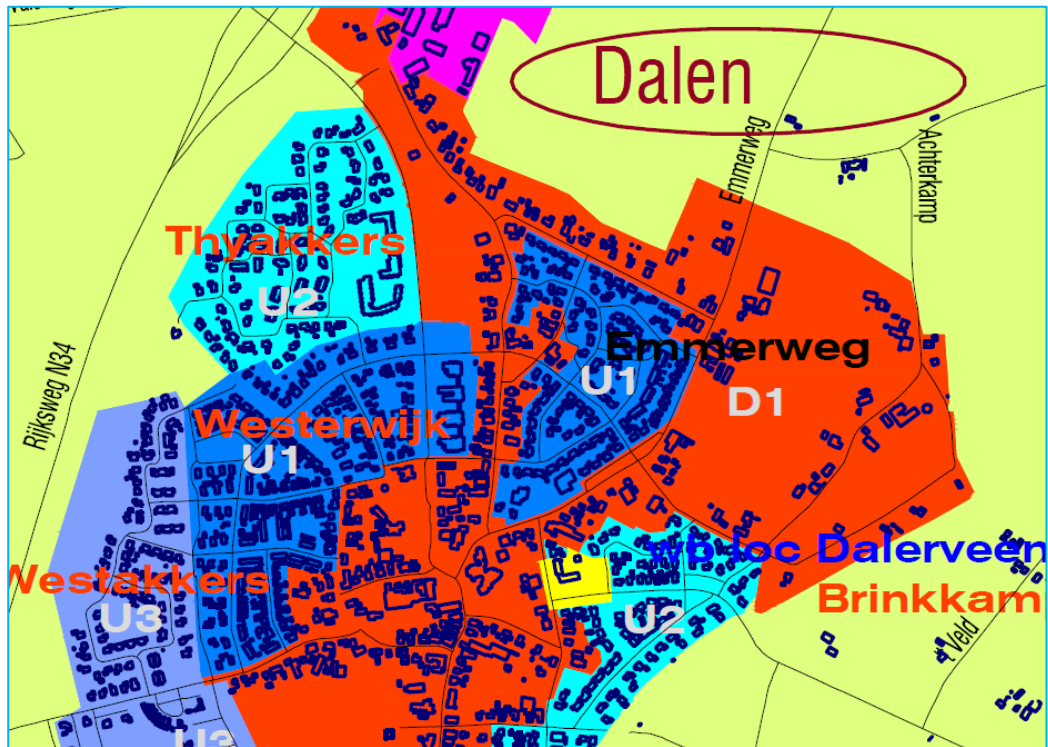
Dalen is ontstaan langs de rand van de es “Molenakkers”. Oorspronkelijk bevond zich langs de weg boerderijbebouwing. Rond 1900 heeft de bebouwing zich langzaam verdicht met woonbebouwing. Aan de noordkant bevindt zich de Hervormde Kerk (tweede helft 15e eeuw) met begraafplaats. Hier rondom kwam ook de centrumvorming tot stand. Bij het beeld van een oud esdorp past ook de forse laanbeplanting en de klinkerverharding die op een informele wijze overgaat in de privé-voortuinen. Het cultuurhistorische karakter van het dorpsgebied van de kern Dalen heeft niet het niveau van een beschermd dorpsgezicht. Het oude dorpsgebied is op een aantal plaatsen ingesloten door jongere uitbreidingen waardoor de directe relatie met het open, landelijk gebied vaak verloren is gegaan. Bovendien is de oorspronkelijke bebouwing op een aantal plaatsen aangetast door verbouwing en vernieuwing.

Ter bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebieden en panden is een tweetal aanduidingen op de verbeelding opgenomen binnen het bestemmingsplan Kernen. De aanduiding “gebied voor opbouw, het behoud en het herstel van landschappelijke en cultuurhistorische waarden” geldt voor bebouwd gebied waar het oorspronkelijk functioneren van het dorp in structuur en bebouwing nog tot uiting komt, maar waarvan de gaafheid minder is dan in het beschermde dorpsgezicht. Een aantal panden in het dorp is daarnaast aangeduid als “karakteristiek”.

Het plangebied zelf is een perceel met daarop zelf geen karakteristieke objecten. Ook is het gebied niet aangeduid als ‘gebied voor opbouw, het behoud en het herstel van landschappelijke en cultuurhistorische waarden’. Ingrepen op het perceel zelf hebben geen directe invloed op de cultuurhistorische waarden.

Wel is het zo dat de te slopen kapschuur oorspronkelijk deel uitmaakt van de erfinrichting bij de ten zuiden gelegen en als ‘karakteristiek’ aangeduide boerderij. Op deze locatie zijn, met de aanwezigheid van de naastgelegen karakteristieke boerderij, schuren en de ligging van dit ensemble in Dalen wel cultuurhistorische waarden aanwezig. Het is daarom van belang dat bij de vormgeving en ontwerp van nieuwe ontwikkelingen op deze locatie zowel de architectuur en vormgeving als erfinrichting, de relatie met en inspiratie uit de aanwezige cultuurhistorische waarden goed geborgd worden.

Voor het plangebied waar de woning gaat worden gebouwd gelden welstandscriteria. Er is sprake van de ligging binnen het welstandsgebied ‘esdorpenlandschap’. Vanuit deze welstandscriteria geldt dat het plangebied aan De Steeg 4 te Dalen in welstandsgebied D1 zit, hetgeen staat voor ‘Dorpen – D1 – Esdorp’.



	Boerderijtype	Woning	Overige bebouwing
Oriëntatie	Vanaf straatzijde op oorspronkelijke rooilijn.	Vanaf straatzijde op oorspronkelijke rooilijn.	Vanaf straatzijde op oorspronkelijke rooilijn.
Erfsituatie	Informeel. Geleidelijke overgang van het erf naar de openbare ruimte.	Informeel. Geleidelijke overgang van het erf naar de openbare ruimte.	Informeel. Geleidelijke overgang van het erf naar de openbare ruimte.
Erfindeling	Bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en aanbouwen op het achtererf gesitueerd. Ondergeschikt aan het hoofdgebouw.	Bijgebouwen en aanbouwen achter de voorgevel gesitueerd. Ondergeschikt aan het hoofdgebouw.	Bijgebouwen en aanbouwen achter de voorgevel gesitueerd. Ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
Hoofdvorm	Langgerekte bouwmasa voorzien van zadeldak met wolfseind. Enkele sprongen in de gevels. Zie ook objectgerichte criteria 3.3.1	Rechthoekig of vierkant. Zadeldak zonder wolfseind.	Divers.
Materiaalgebruik	Hoofdgebouw in rood-bruine baksteen eventueel het schuur gedeelte bekleed met hout. Bijgebouwen in hout of gemetseld. Eventueel voorzien van strolechting. Riet of pannen gedekt.	Hoofdgebouw in baksteen. Riet of pannen gedekt.	Hoofdgebouw in baksteen eventueel bepleisterd of in hout. Dakbedekking alle gangbare bouwmaterialen.
Kleurgebruik	Gedekte kleuren. Goten en kozijnhout gebroken wit en bewegende delen en raamhout donkergroen. Houtbekleding en schuren donkerbruin/zwart (geteerd of gelijkwaardig)	Baksteen rood-bruin. Overige delen gedekte kleuren.	Baksteen rood-bruin. Overige delen gedekte kleuren.

Figuur 4.4 Weergave vanuit de welstandsnota

Aangezien er sprake gaat zijn van de bouw van een woning die zijn aansluiting moet gaan vinden bij de omgeving waarin het zich bevindt is er voor dit plan een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dat beeldkwaliteitsplan is een analyse uitgevoerd van de cultuurhistorische en stedenbouwkundige ontwikkeling van Dalen maar ook van de omgeving van De Steeg 4 zelf. Voor de uitvoerige beschrijving daarvan wordt dan ook verwezen naar het beeldkwaliteitsplan zelf. Over het opgestelde beeldkwaliteitsplan heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met de provincie Drenthe en met de

welstandsadviseur van de gemeente. Deze hebben te kennen gegeven in te kunnen stemmen met het beeldkwaliteitsplan en de wijze waarop deze is opgesteld.

Verder is door middel van een erfinrichting- en beplantingsplan duidelijk geworden hoe de scheiding tussen het erf van de nieuwe woning en het aan de westkant aanwezige agrarische ensemble wordt omgegaan qua erfafscheiding. Er zal daar een passende nieuw aan te planten haag worden gerealiseerd zoals die ook bij de boerderij De Steeg 4 aanwezig is. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels is de uitvoering van het erfinrichtingsplan met bijbehorende beplantingsplan ook geborgd. Er is daarmee op een zorgvuldige wijze rekening gehouden met het aspect cultuurhistorie.

4.4 Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

4.4.1 Gebiedsbescherming

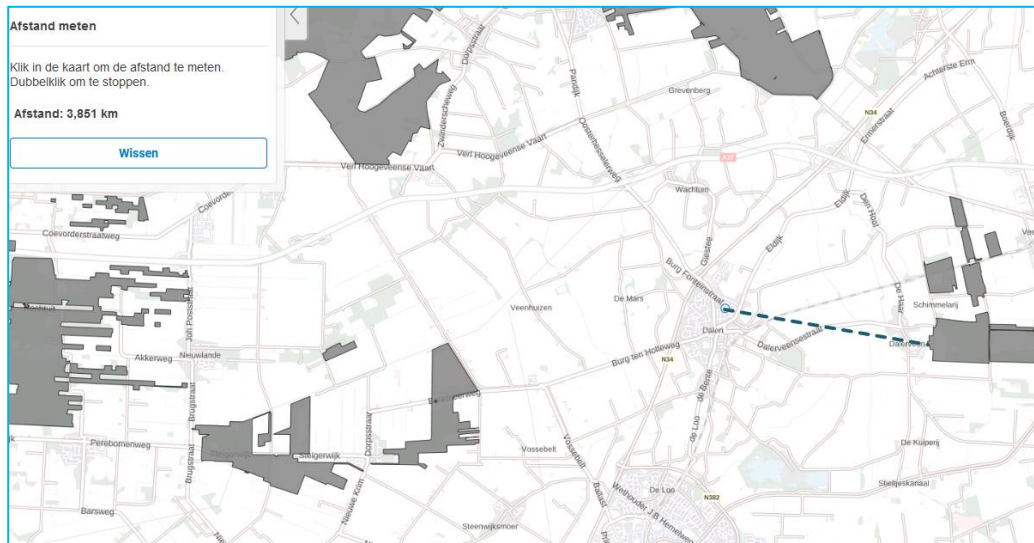
Op de kaarten weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied beschermde natuurgebieden aanwezig zijn.

Nationaal Natuurwerk (NNN) en Natura 2000 (N2000)

De onderzochte locatie ligt niet in het NNN-gebied (afstand circa 3,6 kilometer) of nabij Natura 2000 gebieden (afstand bijna 13 kilometer), zodat hier geen nader onderzoek naar nodig is. Zie onderstaande kaarten.



Figuur 4.5 : Afstand tot Natura 2000 gebied



Figuur 4.6 : weergave afstand tot NNN

4.4.2

Soortbescherming

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

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

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

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

schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Ten behoeve van het project wordt verouderde bebouwing gesloopt. Op voorhand kan niet uitgesloten worden dat deze waardevolle soorten huisvesten die teniet kunnen gaan als gevolg van de sloop. Daarom is een ecologische quickscan noodzakelijk.

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens een ecologische quickscan uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Het uitgevoerde onderzoek heeft de volgende resultaten opgeleverd:

- 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 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 direct 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 12,6 kilometer afstand van N2000 gebied. Het laten uitvoeren van een Aerius calculatie is sinds 1 juli 2021 voor de aanlegfase niet meer noodzakelijk;
- Aanvullend onderzoek op basis van kennisdocumenten of vleermuisprotocol is niet noodzakelijk en het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming evenmin.

Met deze QuickScan is vast komen te staan dat er op beide onderzochte locatie geen vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen broeden. Tevens is uitgesloten dat er ter plaatse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voor het slopen van de bebouwing er geen ecologische belemmeringen bestaan.

Relatie tot het project

Vanuit het perspectief soortenbescherming zijn geen ecologische belemmeringen te verwachten.

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 bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats) en de gebruiksfase.

Ten behoeve van het project is vervolgens een stikstofberekening uitgevoerd voor zowel de aanleg- als ook de gebruiksfase. De volledige berekening daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van de uitgevoerde berekeningen.

De Aerius-berekeningen voor de REALISATIE (bouwfase) en EXPLOITATIE (gebruikersfase) tonen aan dat er geen toename is in stikstofdepositie (>0,00 mol/ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Met inachtneming van de uitgangspunten zoals hierboven beschreven is er zowel tijdens de REALISATIE (bouwfase) en EXPLOITATIE (gebruikersfase) geen toename van stikstofdepositie (>0,00 mol/ha/jaar) op de daarvoor stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden. Zodoende is geen sprake van negatieve effecten door stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.

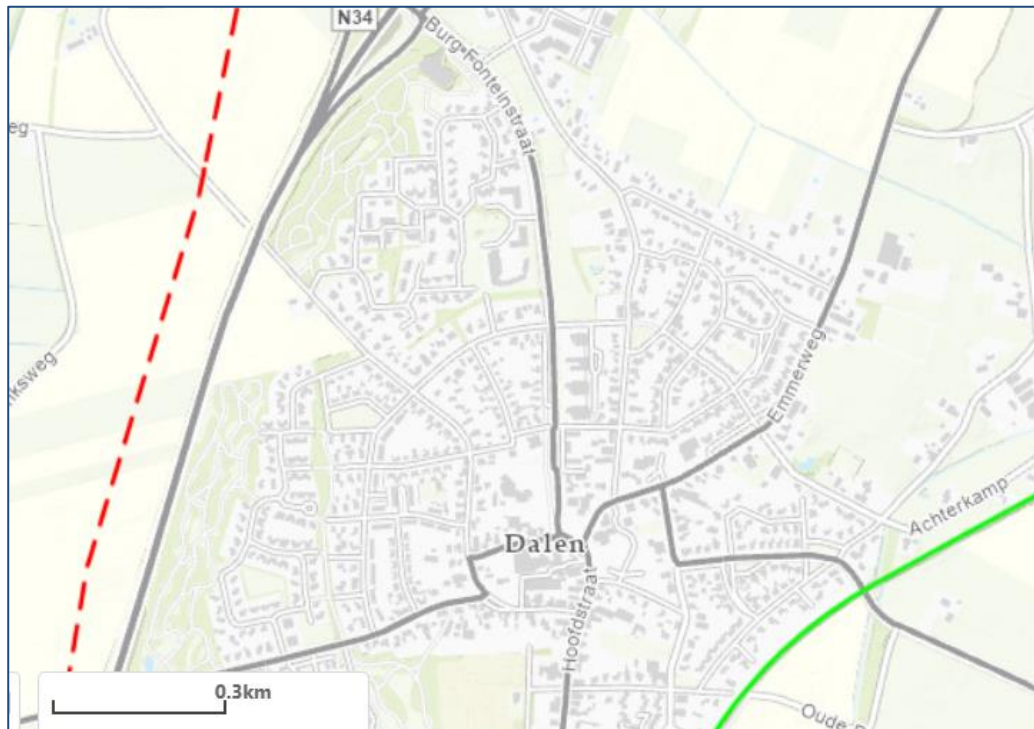
Stikstofdepositie als het gevolg van het projectplan vormt geen strijdigheid met de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van stikstof is het plan daarom uitvoerbaar. Er is voor voorliggend bestemmingsplan geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

4.5

Externe veiligheid

Het onderdeel Externe Veiligheid richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een woning is geen risico veroorzakende inrichting, wel is een woning aan te merken als een beperkt kwetsbaar object, zodat wel nagegaan dient te worden of zich in of in de nabijheid van de ontwikkelgebieden zogeheten Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.

Hiertoe is de locatie beoordeeld vanuit de risicokaart Drenthe, dit levert het volgende beeld op voor de locatie.



Figuur 4.7 : weergave uitsnede risicokaart (bron Atlas voor de Leefomgeving)

4.5.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

In het plangebied zijn geen Bevi-bedrijven gelegen.

4.5.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied.

4.5.1.3 *Buisleidingen*

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

4.5.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen (spoor)wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.5.1.5 *Hoogspanningsmasten*

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

4.5.1.6 *Conclusie*

Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

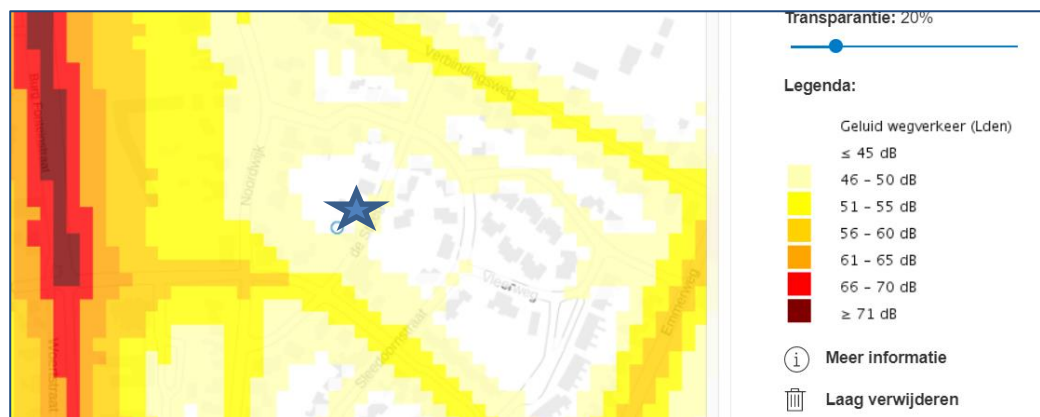
4.6 **Geluid**

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en

wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse bedraagt de snelheid 30 km/uur en is er geen sprake van een geluidszone als gevolg van wegverkeerslawaai. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van een nieuw geluidgevoelig object, maar gezien de ligging in een bestaand woongebied is een akoestisch onderzoek niet vereist.

Bescherming van geluid van buiten

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij nieuwe woningen 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.



Figuur 4.8 Weergave geluidskartaal Atlas voor de Leefomgeving

De nieuwbouwvoorschriften van het Bouwbesluit 2012 zijn onverkort van toepassing op nieuwe te bouwen woonfuncties. Volgens de Atlas van de leefomgeving is de geluidbelasting van het wegverkeer zodanig, dat de verwachting is dat de binnenwaarde van 33 dB in de nieuwe woning gehaald kan worden, zonder dat er aanvullende geluidsisolerende maatregelen worden getroffen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect geluid verder geen belemmering voor het voorliggende plan.

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. Hier betreft het project het toevoegen

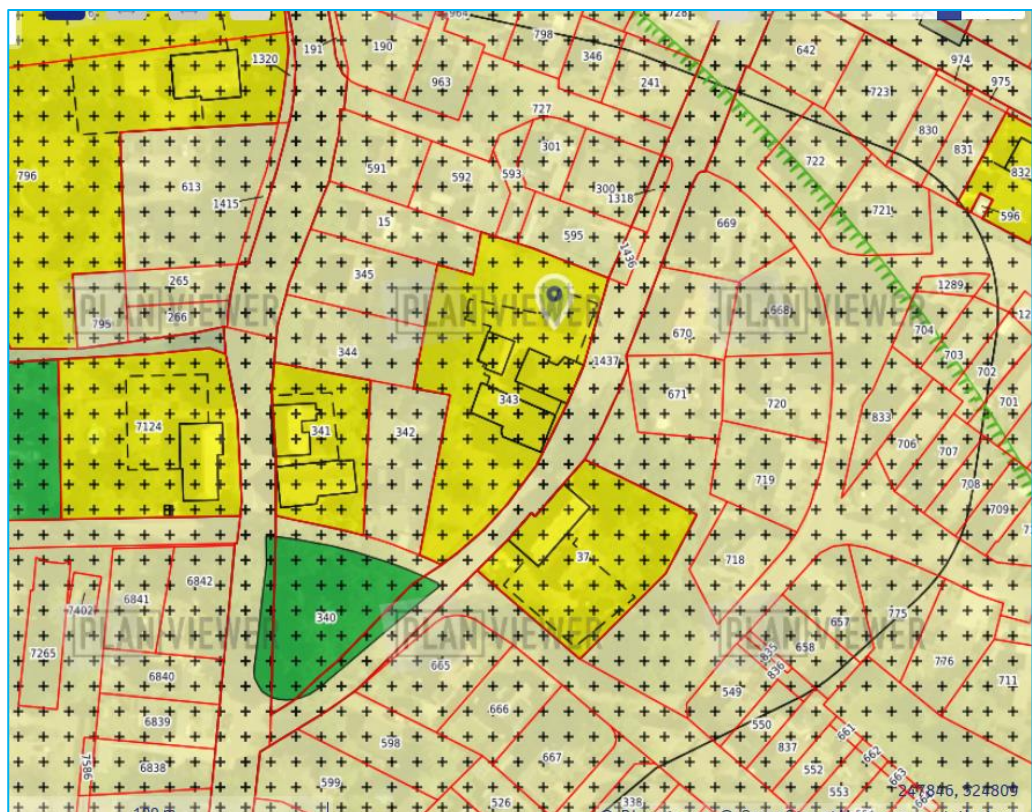
van één extra woning aan de woningvoorraad en blijft hiermee ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Milieuhinder

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

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

Om een afweging te maken is het van belang te kijken welke objecten en functies zich in de nabijheid bevinden van het plangebied. Daartoe onderstaande weergave van het plangebied.



Het plangebied is gelegen in een bestaand woongebied. Volgens het bestemmingsplan zijn alleen woonbestemmingen (Wonen en woongebied) aanwezig. Voor woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieuhygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe woning naar de omgeving. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven en/of instellingen aanwezig die eventueel onevenredig belemmerd zouden kunnen.

4.9 Verkeer en Vervoer

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.

Parkeren

Voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren van het CROW. Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de categorie 'koop – vrijstaand'. De locatie ligt in een gebied dat als 'rest bebouwde kom' wordt getypeerd.

Programma			
Aantal	Eenheid	Functietype	
1	woningen	koop, vrijstaand	

Algemeen			
Parkeervraag totaal		2,30 parkeerplaatsen	openbaar: 0,00
Maatgevend moment	werkdagnacht	2,30 parkeerplaatsen	

Op basis van de rekentool van de CROW blijkt dat er afgerond minimaal 3 parkeerplaatsen nodig zijn voor de nieuwe woningen. Uit de situatietekening blijkt dat op het perceel voldoende ruimte op eigen bouwperceel aanwezig is.

4.10 Watertoets

Op 12 mei 2021 is via het online-instrument via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het perceel De Steeg 4 te Dalen zich bevindt binnen het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen.

Ten behoeve van de uit te voeren watertoets is uitgegaan van een toename aan verhard oppervlakte van circa 50 m². Tevens is er sprake van een gemengd rioelstelsel waarop zal worden aangesloten. Op het perceel zelf zal een gescheiden stelsel worden aangelegd die samen komen bij het gemengd stelsel.

De beantwoording van de vragen vanuit de watertoets heeft ertoe geleid dat de Normale procedure van het watertoetsproces moet worden doorlopen.

Het plan is op 12 mei 2021 voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap heeft per mail van 18 mei 2021 als volgt gereageerd op het plan. De mail van het waterschap is als bijlage bij het bestemmingplan gevoegd.

De watertoets geeft aan dat de normale procedure moet worden gevolgd. De invloed van de wijziging is dermate klein dat u kunt voorzien in de standaard waterparagraaf.

Hierna is vervolgens de standaard waterparagraaf opgenomen. Het plan hoeft niet nader te worden uitgewerkt aangezien dit een adviesdocument betreft.

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedzone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren.

Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

In het plan wordt ernaar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

4.11 M.E.R.-beoordeling

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

Bij de realisatie van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals de realisatie van woningbouw, kan een mer nodig zijn op basis van de Wet milieubeheer.

Woningbouw en Besluit m.e.r.

De categorie stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in D11.2, kolom 1 luidt: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Woningbouw valt in sommige gevallen ook onder deze categorie.

Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (de drempel), dan is er sprake van een mer-beoordelingsplicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer

Blijft de ontwikkeling onder de drempel, dan is sprake van een informele mer-beoordeling. Dit wordt ook wel de vormvrije mer-beoordeling genoemd. Inhoudelijk wordt gebruikgemaakt van dezelfde toetsingscriteria uit bijlage III van de Europese richtlijn mer, maar procedureel zijn er kleine verschillen tussen beide beoordelingen.

Indien uit de (informele) mer-beoordeling volgt dat aanzienlijke milieueffecten niet zijn uitgesloten, dan moet een project-mer worden verricht.

Wanneer is er sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject

Er is veel jurisprudentie over de categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) van de bijlage bij het Besluit mer. Het hangt af van de concrete omstandigheden van een project of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject of niet. Hierbij zijn onder andere de aspecten aard en de omvang van de ontwikkeling, de toename van bebouwd oppervlak en of er sprake is van een functiewijziging van belang. Dit is niet afhankelijk van de vraag of (per saldo) aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Gelet op de aard en omvang van het gewenste plan, te weten de bouw van 1 woning, op een loatie waar in de bestaande situatie reeds bebouwing aanwezig is en waar ook reeds een bestemming Woongebied geldt en daarmee het woongebied is toegestaan eis het project niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar is sprake van een geringe toename van de bebouwingmogelijkheden en weliswaar verandert het gebruik van het perceel door de realisatie van 1 woning, dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het (extra) ruimtebeslag van de voorziene bebouwing is beperkt.

Ook is verder gebleken op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – de toets aan de verschillende Omgevingsfactoren – dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten.

Nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, behoeft er ook verder geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.”

5 **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de plankosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

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.

Burgerparticipatie

De initiatiefnemers hebben het plan met de omwonenden besproken. Naar aanleiding van hiervan is het bouwplan aangepast. De omwonende die graag een aanpassing wenste met het bouwplan heeft te kennen gegeven akkoord te kunnen gaan met het plan zoals weergegeven in dit bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er was wel sprake van een zienswijze maar die is door een gesprek met de indiener daarvan en een aanpassing van het plan ingetrokken.

7 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

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

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

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

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld 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 op de verbeelding

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

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2: Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Wonen

De woning dient in een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevel in de voorste bouwgrans dient te worden gebouwd. Hiermee wordt de positie van de gevels vastgelegd. Voor ondergeschikte bebouwing op het erf zijn regels gesteld aan de omvang, hoogte en positie. 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.

Artikel 4: Waarde – Archeologie 4

De verschillende gebieden met bijbehorende vergunningstelsels zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. Met verschillende dubbelbestemmingen zijn de afzonderlijke gebieden op de verbeelding weergegeven. De dubbelbestemmingen liggen ook op bebouwde percelen of bouwvlakken. Het kan dus mogelijk zijn dat bouwrechten die 'bij recht' in het bestemmingsplan zijn opgenomen pas kunnen worden gebruikt als er eerst een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en/of een vergunning is verleend voor het verstoren van de bodem. Uit het onderzoek kan bijvoorbeeld komen dat de bodem al verstoord is en er geen vondsten te verwachten zijn of dat er wel vondsten (te verwachten) zijn en hoe hiermee moet worden omgegaan (bv behoud in situ of opgraven). Hier zijn immers mogelijk ook nog niet (diep) verstoorde gebieden aanwezig en dus archeologische vondsten mogelijk.

In de dubbelbestemmingen worden regels gesteld waaraan voldaan moet worden indien de grond geroerd zal worden. Er zijn meerdere dubbelbestemmingen opgenomen omdat er verschillende te verwachte archeologische waarden zijn en daardoor zijn ook verschillende beschermingsregimes nodig. Onderstaand in tabelvorm de onderzoek normen voor wanneer er onderzoek nodig is.

Gebied volgens beleidskaart	Onderzoeksplicht	Toegekende dubbelbestemming
Wettelijk beschermde monumenten	alle bodemingrepen. Vergunning van de Rijksdienst vereist	'Waarde - Archeologie 1'
AMK-terreinen in natuurgebieden	alle bodemingrepen.	'Waarde - Archeologie 2'
AMK-terreinen met agrarisch gebruik	bodemingrepen dieper dan 30 centimeter onder maaiveld	'Waarde - Archeologie 3'
historische kernen	ingrepen groter dan 100 m ² en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld	'Waarde - Archeologie 4'
gebieden met archeologische verwachtingswaarde	ingrepen groter dan 500 m ² en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld	'Waarde - archeologische verwachtingswaarde'
bufferzones	Gelijk aan het gebied waar de bufferzone omheen ligt	Gelijk aan de bestemming van het gebied waar de bufferzone omheen ligt
gebieden van provinciaal belang	Gelijk aan de onderzoeksplicht die voor dat gebied geldt (provinciaal belang kan alle onderzoeksgebieden omvatten)	Eén van de bestemmingen uit de voorgaande rijen uit deze tabel die voor dat gebied geldt
modern bebouwd gebied	Geen	Geen

Artikel 5 : Waarde – Cultuurhistorie

Op een deel van de gronden in het plangebied ligt de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie". Deze bestemming is bedoeld om de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden te behouden en/of versterken. Primair is het een beschermingsregeling. Binnen deze dubbelbestemming wordt bebouwing niet uitgesloten. De mogelijkheden die passen binnen de onderliggende bestemmingen zijn richtinggevend voor bebouwing. De voorwaarden die in de dubbelbestemming zijn opgenomen zijn in alle gevallen van toepassing voor het bouwen.

Bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden zijn toegestaan, maar hiervoor is wel een omgevingsvergunning nodig. Deze is gebonden aan voorwaarden, waaraan voldaan moet worden voordat de vergunning verleend kan worden. Bepaalde werken en werkzaamheden zijn hiervan uitgezonderd, bijvoorbeeld het reguliere onderhoud en beheer. Andere ingrepen zijn uitgesloten als gevolg van de te beschermen cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 : Algemene gebruiksregels

Hierin is geregeld wat in ieder geval moet worden verstaan als strijdig gebruik op grond van dit bestemmingsplan. Ter verduidelijking van enkele regels is aanvullend ook voor een aantal gebruiksvormen opgenomen dat deze niet gezien moeten worden als strijdig gebruik.

Artikel 8 : Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is de bescherming geregeld van de aanwezige molenbiotoop van de molen Jan Pol.

Artikel 9 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor bijvoorbeeld het bouwen van nutsvoorzieningen, bouwen buiten de bestemmingsgrens als er sprake is van een geringe perceeloverschrijding is en de 10% regeling voor het kunnen afwijken van de bouw- en goothoogte.

Tevens zijn er nog andere afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor meer functionele afwijkingen, bijvoorbeeld voor het hergebruiken van zogenaamde VAB-locaties voor een woonfunctie, bedrijf, recreatie of zorgfunctie. Of het aanpassen/ herbouwen/ verbouwen van bestaande woningen en gebouwen. Hiervoor gelden steeds diverse voorwaarden en zal doorgaans moeten worden voldaan aan 'een goede ruimtelijke ordening'.

Artikel 10 : Overige regels

Dit artikel bevat enkele algemeen geldende regels. Het gaat om de relatie tussen bestemmingsplanregels en de bouwverordening en de verplichting om te moeten voldoen aan de geldende parkeernormen van de gemeente Coevorden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

Overgangsregeling:

- Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is dit in strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;

Titel:

- In deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

Projectgegevens

Project : Nieuwe woning, De Steeg 4 te Dalen
IMRO : NL.IMRO.0109.002BP00016-0003
Projectnummer : RB 10.553
Versie : 01
Datum : Maart 2024

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl