

**Wijzigingsplan 'Oude
Dalerveensestraat 14 & 16 in Dalen,
wijzigen bedrijfsbestemming naar
wonen'**

Vastgesteld

Opdrachtgever:

Rapportnummer:

Datum vrijgave:

Opsteller:

RB 10.610

5 september 2023

Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Planologisch kader	3
1.4 Doel	5
1.5 Verantwoording	5
1.6 Leeswijzer	5
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN –PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Ligging plangebied	6
2.2 Het gewenste plan	8
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.3 Provinciaal beleid	10
3.3.1 Omgevingsvisie Drenthe 2022	10
3.3.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018	15
3.3.3 Provinciale kernkwaliteiten	16
3.4 Gemeentelijk beleid	17
3.4.1 Wijzigingsbevoegdheid	17
3.4.2 Structuurvisie Coevorden 2013 – 2023	20
3.4.3 Bouwen aan de toekomst, Woonvisie gemeente Coevorden 2021+	21
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	24
4.1 Archeologie	24
4.2 Cultuurhistorie	25
4.3 Bodem	25
4.4 Ecologie	26
4.5 Fysieke en externe veiligheid	26
4.6 Geluid	27
4.7 Milieuhinder	28
4.8 Luchtkwaliteit	30
4.9 Parkeren en vervoer	31
4.10 Watertoets	32
4.11 M.e.r.-beoordeling	32
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	35
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	38
7.1 Algemeen	38
7.2 Toelichting op de toelichting	38
7.3 Toelichting op de planregels	39

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de enkelbestemming 'Bedrijf' naar een passende woonbestemming op het perceel Oude Dalerveensestraat 14 & 16 te Dalen. Nadat deze bestemmingswijziging is afgerond kunnen de gronden en gebouwen op het perceel voor woondoeleinden worden gebruikt, waarbij in dit geval twee voormalige bedrijfswoningen gaan worden bestemd als Wonen. Na de wijziging is er daarmee sprake van twee reguliere woningen in plaats van twee bedrijfswoningen. De vestiging van een Bedrijf is daarna niet meer mogelijk.

1.2 Aanleiding

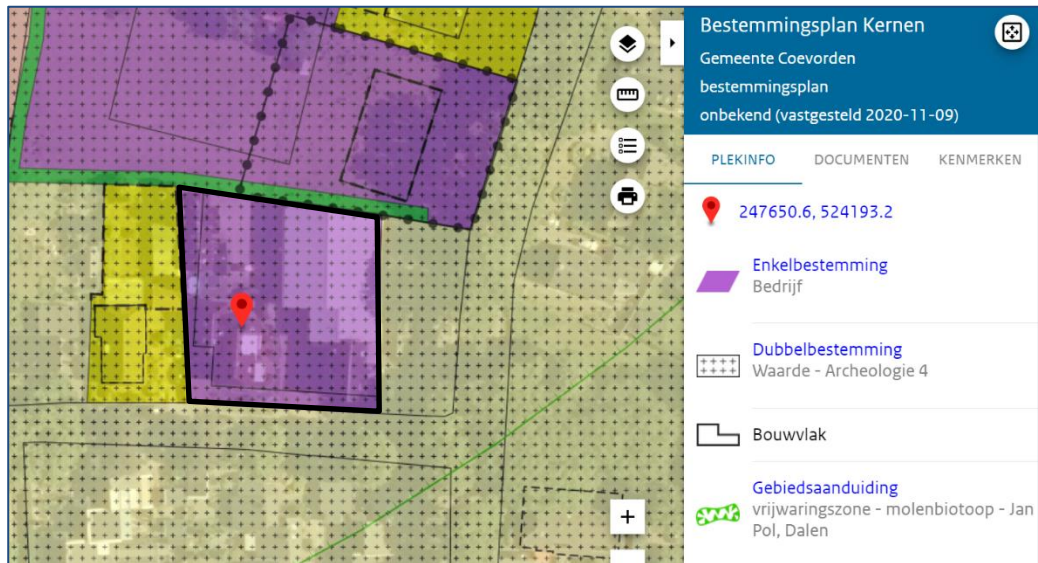
Initiatiefnemer heeft jarenlang zijn bouwbedrijf op het perceel Oude Dalerveensestraat 14 & 16 te Dalen gevestigd gehad. Enige tijd geleden heeft initiatiefnemer zijn bouwbedrijf overgedragen aan een ander bouwbedrijf. De bedrijfsactiviteiten zijn daarmee naar een andere locatie verhuisd. Het bouwbedrijf aan de Oude Dalerveensestraat 14 & 16 te Dalen is daarmee beëindigd. De twee aanwezige bedrijfswoningen zijn niet meer nodig als bedrijfswoning en de aanwezige bedrijfsbebouwing op het perceel hoeft niet meer bedrijfsmatig te worden gebruikt.

Gezien de overwegende woonomgeving waarin het perceel zich bevindt heeft initiatiefnemer de gemeente Coevorden verzocht om de bedrijfsbestemming te wijzigen ten behoeve van een tweetal reguliere woonbestemmingen. De gemeente heeft een principestandpunt ingenomen waarin zij aangeeft in principe medewerking te willen verlenen aan de gewenste bestemmingswijziging. De bestaande bebouwing mag blijven staan.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het toekennen van de bestemming Wonen met per voormalige bedrijfswoning een bouwvlak, zodat er op het perceel Oude Dalerveensestraat 14 & 16 te Dalen geen bedrijfsactiviteiten op het perceel en/of in de gebouwen meer mogelijk zijn. Het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van woondoeleinden wordt met voorliggend wijzigingsplan planologisch mogelijk gemaakt. Voor het woon- en leefklimaat in de directe omgeving levert dat naar verwachting een meer wenselijke planologische ontwikkeling en invulling van het plangebied op.

1.3 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Kernen', vastgesteld op 9 november 2020. Het perceel heeft een enkelbestemming 'Bedrijf' met een bouwvlak. De gronden hebben tevens een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en het perceel is gelegen in de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop – Jan Pol, Dalen'. Daarnaast geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Kleine windturbines gemeente Coevorden', vastgesteld op 6 juli 2021. Dit laatste bestemmingsplan is in relatie tot voorliggend plan niet relevant.



In artikel 7.1 van het bestemmingsplan 'Kernen' zijn de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd voor:

- bedrijven vallend onder de categorie 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- productiegebonden detailhandel;
- de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- bedrijfswoning uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- tuinen, erven en verhardingen;
- nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemmingsomschrijving van artikel 7.1 van het bestemmingsplan is een vorm van wonen slechts toegestaan als bedrijfswoning. Op het perceel Oude Dalerveensestraat 14 & 16 te Dalen zijn twee bedrijfswoningen gevestigd. Het 'regulier' wonen is volgens het bestemmingsplan ter plaatse niet toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan is in artikel 7.6 onder a. de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, de bestemming ' Bedrijf ' wijzigen ten behoeve van de functies wonen, (...), met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de toegestane functie/activiteiten zijn uitsluitend in combinatie met de woonfunctie toegestaan;
- de toegestane functie/activiteiten moeten binnen de (bestaande) gebouwen plaatsvinden;
- voor de toe te stane functie/activiteiten moet er voldoende parkeercapaciteit op het bijbehorende erf aanwezig zijn;
- de toe te stane functie/activiteiten mogen niet tot gevolg hebben dat een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt of dusdanig zwaar verkeer wordt aangetrokken waarop de bestaande (toeleidende) wegen niet zijn berekend;

- de nieuw functie/activiteiten mogen niet conflicteren met de provinciale kernkwaliteiten natuur, landschap, stilte, duisternis, aardkundig waardevol gebied, archeologie, cultuurhistorie en milieu- en leefomgevingskwaliteit;
- de toe te stane functie van bedrijfsdoeleinden is alleen bedoeld voor ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven zoals omschreven in de categorieën 1 en 2 van de bijlage 18 of hiermee voor wat betreft het leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
- het onbebouwde erf mag niet voor de opslag van goederen en materialen en/of het stallen van voertuigen en machines ten behoeve van de nieuwe functie worden gebruikt;
- nabijgelegen bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt of belemmerd op basis van de milieuaspecten bodem, geluid, stof, geur en hindercirkels;

In paragraaf 3.3. wordt hier nader op ingegaan. Door middel van voorliggend wijzigingsplan wordt de bestemming Bedrijf van de gronden gewijzigd naar een woonbestemming, waarna de twee aanwezige bedrijfswoningen als reguliere woningen kunnen worden gebruikt.

1.4 Doel

In dit wijzigingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De aanpassing van de doeleindenomschrijving dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan 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. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en –planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het dorp Dalen. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woonbebouwing aan de noord-, oost- en zuidzijde. Aan de westzijde, aan de overzijde van de Hoofdstraat, bevindt zich het centrumgebied van Dalen waar verscheidene functies aanwezig zijn. De belangrijkste ruimtelijke structuurdrager is de Hoofdstraat die midden door het dorp loopt. Het plangebied bevindt zich nabij de kruising van de Oude Dalerveensestraat en De Brinken. Aan de noordzijde is autobedrijf Hoiting gelegen en zijn er planologische plannen voor een nieuwe woonbestemming tussen De Brinken 15 en 23 in voorbereiding. Het plangebied Oude Dalerveensestraat 14 & 16 is bebouwd met een tweetal bedrijfswoningen en voormalige bedrijfsbebouwing van het bouwbedrijf en andere bouwwerken ten dienste van de bedrijfswoningen op het perceel.



Fig. 2.2: Het plangebied (gele kader) ten opzichte van het kern Dalen

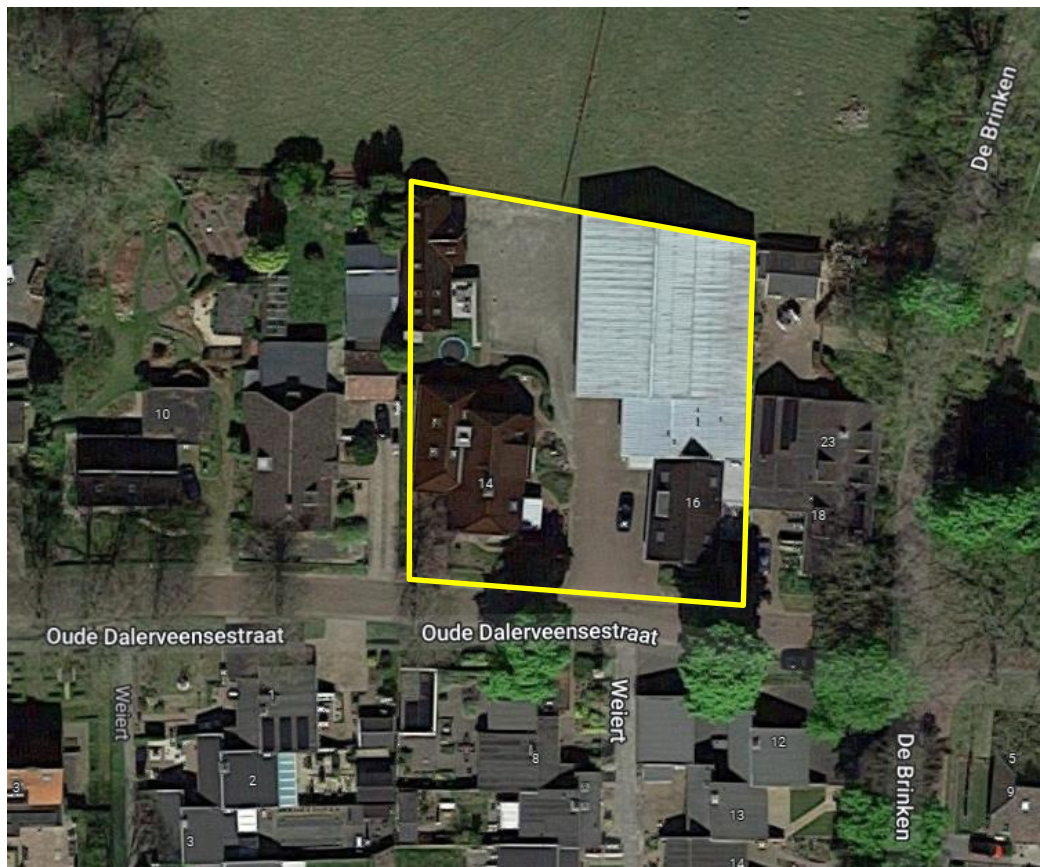


Fig. 2.3: Het plangebied met de bestaande bebouwing op het perceel Oude Dalerveensestraat 14 & 16 te Dalen.



Fig. 2.4: Weergave van het bestaande pand Oude Dalerveensestraat 14



Fig. 2.5: Weergave van het bestaande pand Oude Dalerveensestraat 16

2.2 Het gewenste plan

Met dit wijzigingsplan worden planologisch gezien geen nieuwe woningen toegevoegd. In de huidige situatie is immers al sprake van twee bestaande bedrijfswoningen. De bestaande bebouwing (zowel de bedrijfswoningen als ook de bijbehorende voormalige bedrijfsbebouwing) blijft aanwezig. Er zal geen bebouwing worden gesloopt en er zal in het kader van deze wijziging van de bestemming ook niet extra worden bijgebouwd.

In dit wijzigingsplan worden de regels van de bestemming Wonen en onderliggende dubbelbestemmingen en aanduidingen integraal overgenomen uit het "Bestemmingsplan Kernen". Hiermee is geborgd dat het planologisch kader van de 'nieuwe' woningen voor wat betreft bouwmogelijkheden aansluit bij de omliggende woonbebouwing en de meest recente kaders vanuit het bestemmingsplan 'Kernen'.

Het plangebied zal kadastraal gesplitst worden zodat er twee percelen ontstaan met daarop elke een vrijstaande 'reguliere' woning met bijbehorende bouwwerken.

De voorgenomen bestemmingswijziging voorziet niet in een toename van de parkeerbehoefte danwel een toename van het aantal verkeersbewegingen. De reguliere woningen hebben een directe, bestaande ontsluiting op de Oude Dalerveensestraat.

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.

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 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.

In voorliggend plan betreft het een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan opgenomen ontwikkeling.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Om de ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

Het plangebied is gelegen in de kern Dalen en daarmee in het bestaand stedelijk gebied. De vraag is of het plan ook voorziet in een 'stedelijke ontwikkeling'. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Voor een planologische functiewijziging is de uitspraak (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075) van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat als enkel sprake is van een planologische functiewijziging zonder toename aan bebouwing dat er dan in beginsel geen nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt, als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien geen sprake is van de toevoeging van nieuwe woningen of nieuw ruimtebeslag. Er zijn immers reeds twee bedrijfswoningen in het plangebied toegestaan.

3.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie Drenthe 2018 en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

3.3.1 Omgevingsvisie Drenthe 2022

3.3.1.1 Algemeen

Met de Omgevingsvisie Drenthe 2022 geeft de provincie invulling aan de verplichte strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving op grond van de Omgevingswet. De Omgevingsvisie gaat in op de samenhang tussen landbouw, natuur, water, wonen, werklocaties, verkeer en vervoer, landschap en cultureel, aardkundig en archeologisch erfgoed. De visie beschrijft de provinciale belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing, beschrijft het beleid en schetst de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe richting 2030.

De Omgevingsvisie 2022 is een geactualiseerde versie van de Omgevingsvisie 2018. De maatschappij verandert snel, en het provinciaal beleid verandert mee. Al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving dat sinds 2018 nieuw of gewijzigd is vastgesteld, is doorgevoerd in de Omgevingsvisie 2022. Daarnaast zijn enkele omissies en foutjes hersteld, is gewijzigd EU- en Rijksbeleid doorgevoerd en is de leesbaarheid van de teksten verbeterd. Alleen het beleid voor bedrijventerreinen en de vestigingsmogelijkheden voor grote ruimtevragers en datacenters is nieuw.

De Omgevingsvisie bindt vooral de provincie zelf. Dit betekent dat de Omgevingsvisie het kader vormt voor de uitvoering van onze taken. De provinciale Omgevingsvisie vormt een schakel tussen de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en het gemeentelijke omgevingsbeleid. Om zowel nationale als provinciale beleidsdoelen in samenhang te kunnen realiseren, en conflicterende situaties te voorkomen, wordt van de Drentse gemeenten verwacht dat zij bij het opstellen van hun ruimtelijk beleid rekening houden met de provinciale omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie wordt vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening. Deze bevat regels die ook andere partijen bindt. Dit kunnen andere overheden, waterschappen, particulieren en bedrijven zijn.

De Omgevingsvisie Drenthe 2022 is op 28 september 2018 vastgesteld. Daarmee is de Omgevingsvisie uit 2018 weer bij de tijd gebracht. Aanpassing was nodig omdat er sinds 2018 veel nieuw beleid is vastgesteld. Dit is verwerkt in de kaarten en teksten van de Omgevingsvisie 2022. Hierin zijn ook enkele aanpassingen gedaan om te kunnen voldoen aan de eisen van de Omgevingswet en is met redactionele aanpassingen de leesbaarheid verbeterd.

In de komende jaren zullen er provinciaal een vijftal belangrijke ontwikkelingen gaan spelen:

- de demografische ontwikkeling;
- de klimaatverandering;
- de afname van de biodiversiteit;
- de transitie naar een kennis- en netwerkeconomie;
- de transitie naar een duurzame energievoorziening.

De belangrijkste opdracht tot 2030 is het vinden van een antwoord op de vraag hoe de provincie met deze ontwikkelingen moet omgaan. Daarnaast heeft de Provincie Drenthe diverse ambities en daarmee ook belangen. De basis hiervoor zijn de wettelijke taken en verantwoordelijkheden. Deze zijn aangevuld met een selectie onderwerpen die het meest effectief te beïnvloeden zijn op provinciaal niveau. De hierna opgenomen onderwerpen zijn in het kader van provinciaal beleid van belang.

3.3.1.2

Ruimtelijke kwaliteit

Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe worden gestimuleerd. Deze kwaliteit zit 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. Hierbij wordt niet enkel gekeken naar de bovengrond, maar houdt ook rekening met de eigenschappen en functies van de ondergrond.

Er is evenwicht tussen stad en platteland, tussen rust en dynamiek, tussen historie en heden. Het landschap is rijk aan herinneringen aan vroegere bewoning, kent karakteristieke bebouwingspatronen en borgt hoge natuurwaarden. De kernkwaliteiten vormen de belangrijkste basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Daarnaast zijn zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit van belang. De kernkwaliteiten die van provinciaal belang zijn, aangegeven op de kaart "Kernkwaliteiten". De kernkwaliteiten die niet op de kaart zijn aangegeven, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Voor het plangebied gelden de volgende kernkwaliteiten:

- Landschap: Esdorpenlandschap;
- Cultuurhistorie: Sturingniveau: respecteren;
- Archeologie: Generiek, behoudenswaardige vindplaatsen kunnen niet ongezien verdwijnen;
- Aardkundige waarden: Beschermingsniveau: generiek, respecteren.

3.3.1.3

Zorgvuldig ruimtegebruik

Een belangrijk uitgangspunt van het Drentse omgevingsbeleid is om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. In paragraaf 4.3 van de Omgevingsvisie is dat principe nadrukkelijk verwoord. Het relatief bescheiden percentage bestaand stedelijk gebied in Drenthe is een van de aspecten die Drenthe maakt tot wat het is. Via dit hoofdstuk wordt daarom verankerd dat gemeenten de Ladder voor duurzame verstedelijking toepassen. Hierbij kunnen zij gebruik maken van de speciaal voor deze toepassing opgestelde Handreiking ladder voor duurzame verstedelijking. Kort gezegd zorgt deze ervoor dat er niet nodeloos gebouwd wordt en inbreiding voor uitbreiding gaat en dat waar uitbreiding plaatsvindt dit in principe niet los van bestaande bebouwingsconcentraties gebeurt. De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast voor woon-werklocaties, verblijfsrecreatie, detailhandel en infrastructuur. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt tevens gehanteerd voor recreatie en toerisme en in de landbouwsector.

3.3.1.4

Wonen

De Provincie Drenthe vindt het van provinciaal belang om te anticiperen op een veranderende bevolkingssamenstelling en de effecten hiervan op de leefomgeving en de woningmarkt. De demografische ontwikkelingen maken het nodig dat wordt geanticipeerd op een ouder wordende bevolking, toenemende vraag naar levensloopbestendig wonen en zorgwonen en een daling van het aantal huishoudens, in met name de buitengebieden. Deze ontwikkeling speelt nu al in Oost-Drenthe. Dit brengt met zich mee dat in kleine kernen en oudere stadswijken de leefbaarheid soms meer onder druk komt te staan, waardoor maatwerk noodzakelijk blijft.

In sommige regio's is sprake van een overschot aan woningen en plancapaciteit. Het moderniseren van de bestaande woningvoorraad gebeurt door sloop, waar nodig, zonder vervangende nieuwbouw of concentratie van nieuwe woningbouw in dorpen voor het in stand houden van voorzieningen. Dit is een centrale opgave, om samen met gemeenten op te pakken. Dorpen en steden moeten een adequate bovenlokale strategie hebben om zorgvuldig met deze onbalans om te kunnen gaan. Bijvoorbeeld door meer woningen te slopen dan terug te bouwen of woningen te realiseren nabij

bestaande kernen en voorzieningen. Dit is een opgave die samen met gemeenten wordt opgepakt.

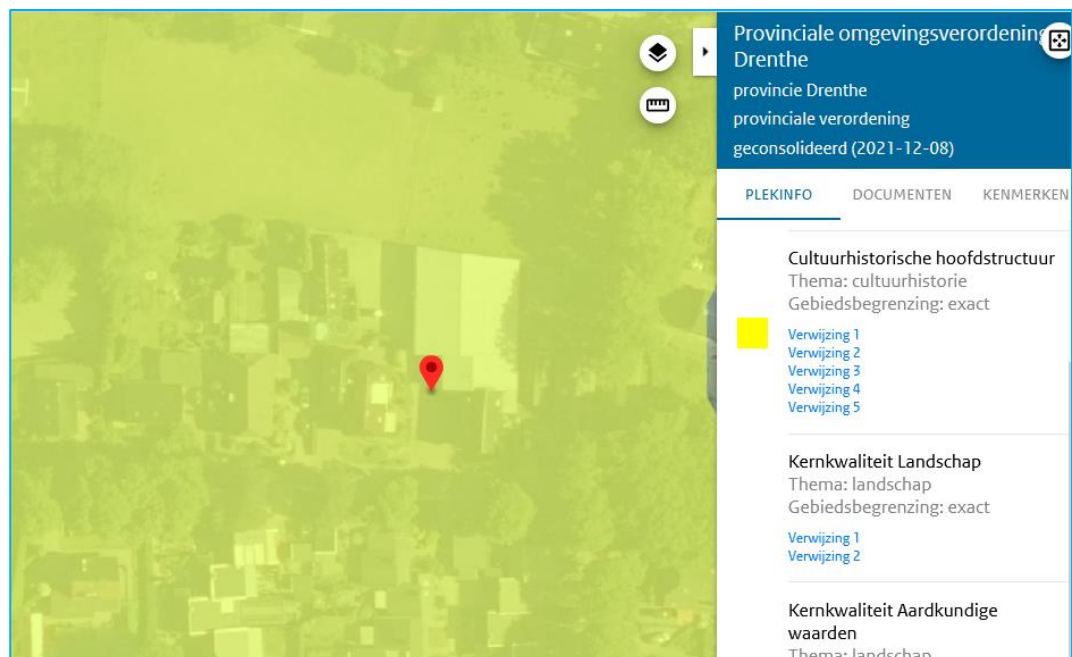
Over het anticiperen op bevolkingsdaling in Zuidoost-Drenthe zijn bestuursafspraken gemaakt. De ambities voor de woningmarkt worden nader uitgewerkt in de Drentse woningmarktstrategie. Daarnaast heeft de provincie subsidieregelingen om herstructurering van de woningvoorraad te stimuleren.

Er wordt ruimte geboden voor woningbouw ter vervanging van landschap ontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen met de ruimte-voor-ruimteregeling. Dit onderwerp is ook vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening. Bij eventuele aantasting van de kernkwaliteiten wordt gestreefd naar compensatie. In overleg met gemeenten en andere partners wordt hier verder invulling aan gegeven.

3.3.1.5

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Op basis van de kaart behorend bij de omgevingsverordening blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS). Dit is weergegeven in onderstaande afbeelding.



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 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 bosenheden.

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 bosenheden, 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. De Provincie Drenthe wil 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 herkenbaar houden van de scherpe belijningen van de heideontginningen, waarbij binnen die belijningen variatie kan plaatsvinden.

3.3.1.6 *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 een passende herinvulling gevonden voor deze voormalige bedrijfslocatie tussen de bestaande woonbebouwing langs de Oude Dalerveensestraat. Het herbestemmen van de bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen 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.

3.3.2 **Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018**

De Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV) is een belangrijk instrument om het omgevingsbeleid, zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe, uit te voeren. Omdat de Omgevingsvisie in 2018 is geactualiseerd, is het ook noodzakelijk de POV te actualiseren. Het actualiseren van de Omgevingsverordening is erop gericht om de rollen die de Omgevingsverordening vervult bij de uitwerking van het omgevingsbeleid te staven, te waarborgen en (waar nodig) te verbeteren. Deze aanpassingen zijn uiteindelijk zodanig ingrijpend en omvangrijk geworden, dat is besloten om niet te werken met een wijzigingstranche, maar de Omgevingsverordening in zijn geheel opnieuw vast te stellen. Provinciale staten hebben de Omgevingsverordening Drenthe op 3 oktober 2018 vastgesteld. In voorliggend geval is artikel 2.17 (woningbouw) relevant.

Het ruimtelijk plan voorziet in de transformatie van twee voormalige bedrijfswoningen naar twee reguliere woningen vanwege het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse op een locatie in het bestaand stedelijk gebied. Hiermee is er geen sprake van een toevoeging van woningen aan de woningvoorraad. Een nadere toetsing aan de gemeentelijke woonvisie kan dan ook achterwege blijven. De realisatie van deze woning draagt bij aan de gemeentelijke en lokale woningbouwbehoefte en draagt hiermee tevens bij aan de doorstroommogelijkheden op de woningmarkt. Het plan is hiermee in overeenstemming met de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018.

3.3.3

Provinciale kernkwaliteiten

Er is voor het wijzigingsplan nog beoordeeld of er sprake is van provinciale kernkwaliteiten waar eventueel rekening mee gehouden zou moeten worden. De kernkwaliteiten die van provinciaal belang zijn, aangegeven op de kaart "Kernkwaliteiten". De kernkwaliteiten die niet op de kaart zijn aangegeven, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Voor het plangebied gelden de volgende kernkwaliteiten:

- Landschap: Esdorpenlandschap. Bij voorliggend plan geldt dat er niet wordt voorzien in wijzigingen van bouwkundige aard of wijzigingen in de terreininrichting. Het gaat hier om een bestemmingsplanwijziging waarbij de bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Aard en karakter van de aanwezige bebouwing blijft ongewijzigd en daarmee is er geen sprake van invloed op de kernkwaliteit Landschap.
- Cultuurhistorie: Sturingniveau: respecteren (geen directe doorwerking)
- Archeologie: Generiek, behoudenswaardige vindplaatsen kunnen niet ongezien verdwijnen (geen directe doorwerking);
- Aardkundige waarden: Beschermingsniveau: generiek, respecteren (geen directe doorwerking).

Wel is het ten aanzien van cultuurhistorie nog zo dat Dalen en ook het plangebied deel uitmaakt van de cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS).

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

1. Ten eerste wil de provincie de cultuurhistorie herkenbaar houden. Het provinciaal belang Cultuurhistorie is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur;
2. 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 bosenheden.

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.

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;
- Het verder versterken van de oorspronkelijke ritmiek van bebouwing in de linten van Witteveen.

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. Het betreft een locatie waar reeds twee woningen (bedrijfswoningen) zijn toegestaan. Met de nieuwe invulling wordt op deze binnenstedelijke bestaande bedrijfslocatie een passende invulling gevonden naar wonen toe tussen de bestaande woonbebouwing langs de Oude Dalerveensestraat. De wijziging van de bestemming van Bedrijf naar Wonen op deze locatie heeft geen negatieve impact op de kernkwaliteiten die ter plaatse van toepassing zijn of op de cultuurhistorische waarden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan is in artikel 7.6 onder a. de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, de bestemming 'Bedrijf' te

wijzigen ten behoeve van de functies wonen, (...), met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de toegestane functie/activiteiten zijn uitsluitend in combinatie met de woonfunctie toegestaan.

De voormalige bedrijfswoningen gaan binnen de bestaande bebouwing worden herbestemd voor het wonen, het worden dan twee reguliere woningen. Er komt geen extra bebouwing bij omdat het maximum aan bebouwd oppervlakte reeds bereikt is bij deze bestemmingsplanwijziging. Voor aan huis gebonden beroepen of bedrijven zijn op zichzelfstaande bepalingen in dit wijzigingsplan opgenomen waaraan deze moeten voldoen. Er wordt voldaan aan dit criterium.

- de toegestane functie/activiteiten moeten binnen de (bestaande) gebouwen plaatsvinden.

Voor aan huis gebonden activiteiten geldt dat die alleen mogen plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing, evenals het wonen. Er zijn op basis van het wijzigingsplan ook geen mogelijkheden aanwezig voor het extra kunnen bouwen van gebouwen indien de bestemming Wonen aan deze percelen is toegekend. Er wordt voldaan aan dit criterium.

- voor de toe te stane functie/activiteiten moet er voldoende parkeercapaciteit op het bijbehorende erf aanwezig zijn.

Het erf is bijzonder groot te noemen en er is voldoende ruimte voor eventueel het parkeren. Voor de woning Oude Dalerveensestraat 14 is aan de linkerkant van de woning ruimte aanwezig voor het kunnen parkeren van minstens 2 auto's. En voor de woning Oude Dalerveensestraat 16 geldt dat er kan worden geparkeerd op het terrein links van deze woning. Onderstaande foto's laten zien dat er voldoende ruimte is. Ook is het aannemelijk dat aan de hand van de CROW 'toekomstbestendig parkeren' de parkeervraag van het aanneembedrijf minder is dan de parkeervraag voor wonen.



Voldoende ruimte voor parkeren bij nummer 14



Voldoende ruimte voor parkeren bij nummer 16

- de toe te stane functie/activiteiten mogen niet tot gevolg hebben dat een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt of dusdanig zwaar verkeer wordt aangetrokken waarop de bestaande (toeleidende) wegen niet zijn berekend.

De nieuwe woonbestemmingen genereren minder verkeersbewegingen dan de bedrijfsbestemming.

- de nieuw functie/activiteiten mogen niet conflicteren met de provinciale kernkwaliteiten natuur, landschap, stilte, duisternis, aardkundig waardevol gebied, archeologie, cultuurhistorie en milieu- en leefomgevingskwaliteit.

In paragraaf 3.3.3 zijn de provinciale kernkwaliteiten genoemd en of deze van invloed zijn. Nu de bedrijfsactiviteiten op deze binnenstedelijke locatie zijn beëindigd, is er met de wijziging naar een woonbestemming een passende nieuwe invulling gevonden tussen de bestaande woonbebouwing langs de Oude Dalerveensestraat. De wijziging van de bestemming van Bedrijf naar Wonen op deze locatie heeft geen negatieve impact op de kernkwaliteiten die ter plaatse van toepassing zijn of op de cultuurhistorische waarden.

- de toe te stane functie van bedrijfsdoeleinden is alleen bedoeld voor ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven zoals omschreven in de categorieën 1 en 2 van de bijlage Staat van Bedrijven of hiermee voor wat betreft het leefklimaat vergelijkbare bedrijven.

Binnen de bestemming Wonen is in de doeleindenomschrijving bepaald onder welke condities er in combinatie met het wonen ruimte is voor een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf.

- het onbebouwde erf mag niet voor de opslag van goederen en materialen en/of het stallen van voertuigen en machines ten behoeve van de nieuwe functie worden gebruikt.

Het erf zal daar niet voor gebruikt gaan worden. In de bestemmingsplanregels (artikel 6 – gebruiksregels) is bepaald wat zoal aangemerkt wordt als strijdig gebruik, waaronder

ook de strijdig gebruiksregels ten aanzien van het gebruik van gronden voor diverse genoemde opslagdoeleinden.

- nabijgelegen bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt of belemmerd op basis van de milieuaspecten bodem, geluid, stof, geur en hindercirkels.

Omliggende bedrijven worden niet belemmerd. In hoofdstuk 4 is dat nader verwoord en gemotiveerd.

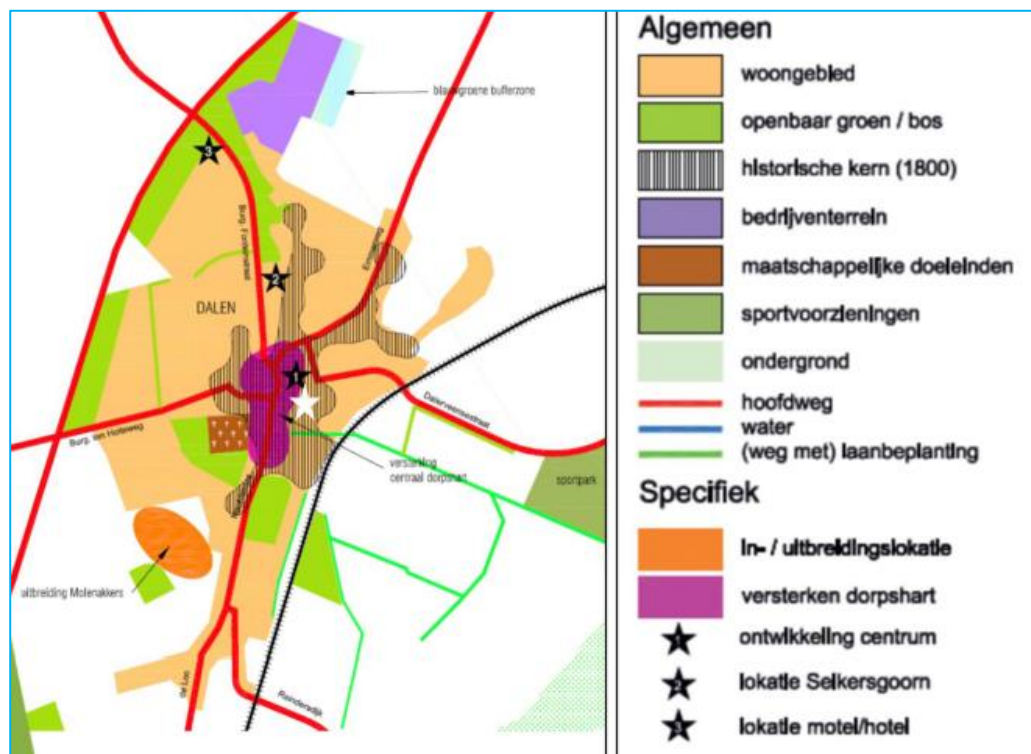
3.4.2 *Structuurvisie Coevorden 2013 – 2023*

3.4.2.1 *Algemeen*

De Structuurvisie Coevorden 2013 – 2023 geeft een strategische ruimtelijke visie op de ontwikkelingen van het grondgebied van de gemeente Coevorden voor 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.

3.4.2.2 *Visie per thema*

Op de visiekaart is te zien wat de visie van de gemeente is op verschillende thema's. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de visiekaart opgenomen. Het plangebied is bij benadering met de witte ster aangegeven.



Het plangebied ligt, zoals is weergegeven op de structuurvisiekaart, in woongebied binnen de historische kern van Dalen.

Context

Dalen is een typische woonkern met een hoog voorzieningenniveau in een aantrekkelijke omgeving. In Dalen wonen ca. 3.450 inwoners, wat Dalen het grootste dorp van de gemeente Coevorden maakt. De aantrekkelijke omgeving met haar heldere ruimtelijke structuur wordt gedragen door de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het dorp. In en rondom de kern bevinden zich verschillende archeologische waarden, waarbij vooral een deel van Molenakkers en de kern van Dalen erg waardevol zijn. Daarnaast komen er in het dorp kleine en grote groene ruimtes voor die het dorp een landschappelijk uitstraling geven. Dalen heeft een goede bereikbaarheid, toeristisch-recreatief potentieel, een compact centrum met diverse functies en een aantal kenmerkende gebouwen zoals de kerk en de twee molens. Het dorp kent een aantal locaties waar de komende jaren herontwikkeling kan plaatsvinden, waarmee het karakter van de kern kan worden versterkt. De visie is erop gericht de kwaliteiten van het dorp Dalen de directe omgeving zo goed mogelijk te benutten en waar mogelijk te versterken.

Wonen

Uit het woononderzoek komt naar voren dat Dalen een zeer hoge score op de kernenkansenkaart heeft. De verklaring hiervoor is dat Dalen een hoog voorzieningenniveau heeft en een zeer hoge WOZ-waardeontwikkeling. Dalen kent daarnaast een stabiele enigszins groeiende bevolking. In vergelijking met de overige kernen in de gemeente Coevorden kent Dalen een relatief jonge bevolking met veel gezinnen en wordt er ook in de verschillende leeftijdsklassen groei verwacht. De woningvraag is dan ook relatief hoog en het huidige koopaanbod van de woningen is redelijk stabiel. In Dalen zijn er kansen voor het duurdere koopsegment (vanaf €250.000), omdat het gemiddelde inkomensniveau redelijk hoog is. Toch moet er ook gekeken worden naar de vraag die er is vanuit de omliggende buitendorpen. Deze zullen in de loop der jaren niet meer kunnen uitbreiden, waardoor zij aangewezen zijn op Dalen.

In voorliggend geval vindt de ontwikkeling plaats in het bestaande woongebied in Dalen. De herbestemming van de bedrijfsbestemming naar het wonen, waarbij de twee voormalige bedrijfswoningen als reguliere woningen kunnen worden gebruikt passen goed binnen het bestaande woongebied. Daarnaast is hiermee sprake van het kunnen aanbieden van twee vrijstaande woningen voor regulier woongebruik die aansluit op de huidige woningvraag in Dalen, namelijk vrijstaande woningen in het duurdere segment. Het initiatief is hiermee in overeenstemming met de uitgangspunten uit de structuurvisie.

3.4.3

Bouwen aan de toekomst, Woonvisie gemeente Coevorden 2021⁺

Op 7 december 2021 is de Woonvisie 2021+ 'Bouwen aan de Toekomst' door de gemeenteraad van Coevorden vastgesteld. De gemeente Coevorden is een gemeente waar inwoners graag willen wonen, werken en recreëren. Landelijk, in een dorp of stedelijk; er is een grote diversiteit in wonen. Inwoners krijgen ruimte om zich positief en gezond te ontwikkelen en leren daarnaast omgaan met de tegenslagen van het leven. De woonvisie draagt bij aan het versterken en verankeren van deze krachten. Wonen staat volop in de schijnwerpers. De beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen staat

overal, ook in de gemeente Coevorden onder druk. Aan de ene kant is de gemeente blij dat de bevolkingsprognose laat zien dat meer mensen van buiten zich in deze gemeente willen vestigen. Meer inwoners betekent meer levendigheid, meer voorzieningen, een sterkere arbeidsmarkt en een demping van de toekomstige vergrijzing. Aan de andere kant verhoogt deze instroom wel de druk op de woningmarkt nú. Deze toegenomen druk is één van de redenen om tot een nieuwe woonvisie te komen. De gemeente wil actief meer, beter passende en betaalbare woningen realiseren voor de huidige en toekomstige inwoners.

Het college van burgemeester en wethouders stelde in oktober 2021 het 'Kompas voor de toekomst van de gemeente Coevorden' vast. Dit geeft een heldere richting voor welke ontwikkeling we voor de toekomst als wenselijk zien. Dit kompas levert een goede basis voor keuzes in het woonbeleid. We koppelden hieraan de kernwaarden van onze gemeentelijke organisatie.

Trends en ontwikkelingen

De gemeente Coevorden is een gemeente met een grote diversiteit: een volwaardige stad, stevige voorzieningenkernen, levendige dorpen en een rustiek buitengebied. De analyses laten zien dat de gemeente Coevorden de afgelopen periode veranderde van een gemeente met (vooruitzicht op) krimp naar een gemeente met een lichte groei van inwoners. Deze groei is vooral afkomstig van mensen die van elders naar Coevorden verhuizen. Daarnaast verdunnen de huishoudens: er wonen minder mensen in één huis. Dit komt door bijvoorbeeld alleenstaande ouderen die langer thuis wonen, scheidingen en minder kinderen per gezin. Op de langere termijn zien we door de vergrijzing de behoefte aan extra woningen langzaam afnemen, met grote onzekerheidsmarges. Dit vraagt enerzijds om snel extra woningen, maar genoeg flexibiliteit om plannen aan te passen. De woningen die we nú toevoegen moeten ook geschikt zijn voor de woonbehoefte van de toekomst. De analyses laten ook een grote onzekerheid zien. Als de instroom van mensen buiten de gemeente wordt beperkt (door onvoldoende werk of woonruimte) zal de bevolking op termijn krimpen. Aantrekkelijkheid op het gebied van wonen en werken kan juist zorgen voor het bestendigen van de lichte groei. Hierbij is er een grote afhankelijkheid van landelijke en regionale ontwikkelingen. Snel plannen kunnen aanpassen is van groot belang. Bovenstaande ontwikkelingen vragen twee dingen:

1. In aantal meer wooneenheden. Dit gaat om ongeveer 500-750 wooneenheden in de periode tot 2030;
2. Kwalitatief beter passende wooneenheden: toekomstbestendig, duurzaam, levensloopbestendig, betaalbaar.

De gemeente kiest voor een passende aanpak per kern en omgeving. In onderstaand schema is te zien welke kwantitatieve opgave er per kern is voor de periode 2021-2030, waarbij de cijfers voor de kern Dalen vervolgens rood zijn omkaderd.

	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	

Er loopt een aantal initiatieven in het dorp; deze gaan we verzilveren. Daarnaast is er nog extra behoefte, onder andere aan sociale huur. Hier zetten wij -in overleg met de corporaties- allereerst bestaande gemeentelijke gronden voor in. Er is tot slot ook behoefte aan grondgebonden woningen voor kleinere huishoudens.

De kwantitatieve opgave voor Dalen en omgeving voor de periode 2021-2030 is 80-125 woningen. De gewenste verhouding sociale huur/betaalbare koop of middenhuur/vrije sector (%) voor Dalen is 15/35/50 %.

Dit wijzigingsplan ziet toe op het herbestemmen van twee voormalige bedrijfswoningen naar twee reguliere woningen toe. Hiermee is er feitelijk geen sprake van een toevoeging van woningen en heeft de ontwikkeling geen invloed op de kwantitatieve woningvoorraad. De woningen komen beschikbaar ten behoeve van de lokale woningbehoefte en passen binnen de lokale kwalitatieve woningbouwbehoefte. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het gemeentelijke woonbeleid.

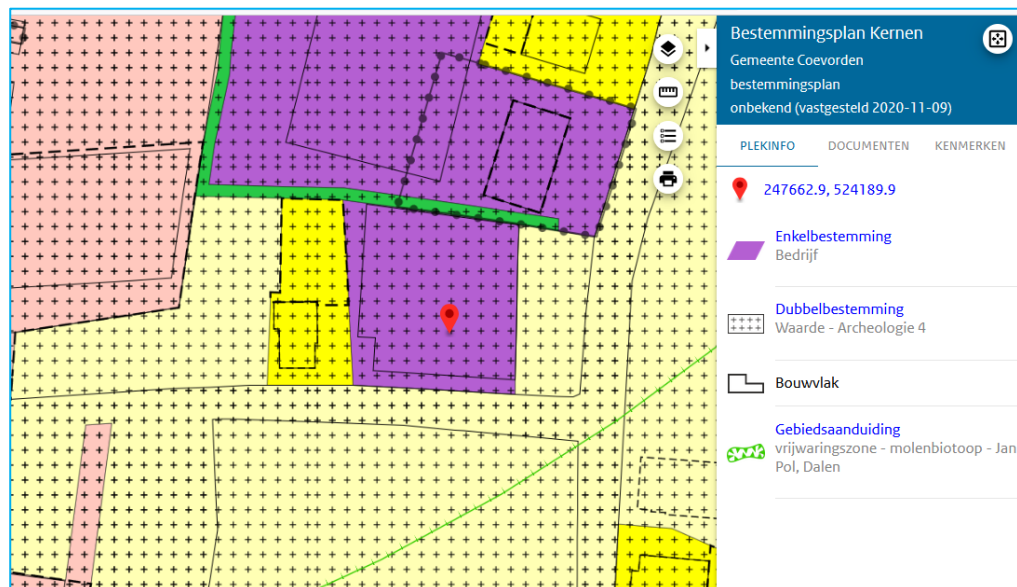
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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.

De gemeente Coevorden heeft de archeologische verwachtingswaarden van gronden doorvertaald naar dubbelbestemmingen in het "Bestemmingsplan Kernen". Binnen het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Ter plaatse geldt dat bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,30 meter mogen worden gebouwd, mits de aanvrager een bureauonderzoeksrapport heeft overgelegd van een daartoe bevoegd archeologisch bureau en burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.



Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een juridisch-planologische wijziging van de bestemming Bedrijf naar Wonen zonder verdergaande bodemverstorende ingrepen. Nader onderzoek is niet nodig. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is onverkort overgenomen op de verbeelding en regels van dit wijzigingsplan.

Zorgplicht

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht.

4.2 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

Op basis van de Cultuurhistorische Atlas Drenthe bevinden zich in het plangebied of de directe omgeving geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen die mogelijk negatief zouden kunnen worden beïnvloed als gevolg van deze ontwikkeling. Bestaande bebouwing blijft aanwezig op de wijze waarop deze ook bestand aanwezig is.

4.3 Bodem

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een juridisch-planologische bedrijvenbestemming naar een woonbestemming. De planologische functiewijziging leidt niet tot bodemingrepen. Het project voorziet in een functiewijziging binnen de bestaande contouren van de aanwezige bebouwing op het perceel. In de bestaande bouwwerken, waaronder de twee woningen, zijn al overwegende verblijfsfunctie en -ruimten aanwezig. Op basis van het verkennend bodemonderzoek van 4 april 1996 en de milieucontrole van 22 april 2022 kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de voorgenomen functiewijziging. De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde functie. Er is geen aanvullend bodemonderzoek nodig voor deze functiewijziging.



4.4 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Soortenbescherming

In het kader van deze functiewijziging is er binnen het plangebied geen sprake van sloop van bebouwing, waardoor beschermde diersoorten zouden kunnen worden verwond en/of gedood. Verder worden er geen bomen gekapt en/of sloten/watergangen gedempt. Daarnaast is de betreffende locatie intensief beheerd en gebruikt als bouwbouwbedrijf en aanverwante bedrijfsactiviteiten, waardoor beschermde flora niet te verwachten zijn. De planologische functiewijziging leidt niet tot aantasting van ecologische waarden. Er is geen ecologisch onderzoek nodig.

Gebiedsbescherming

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Het plangebied is niet gelegen binnen of op korte afstand van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op minimaal 12 kilometer afstand van het plangebied, dat is het Mantingerzand.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een juridisch-planologische bedrijvenbestemming naar een woonbestemming. Als gevolg van deze wijziging zullen er minder bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot de emissie van stikstof. Ook zullen er aanzienlijk minder verkeersbewegingen van- en naar het perceel gaan die kunnen leiden tot stikstofemissie. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

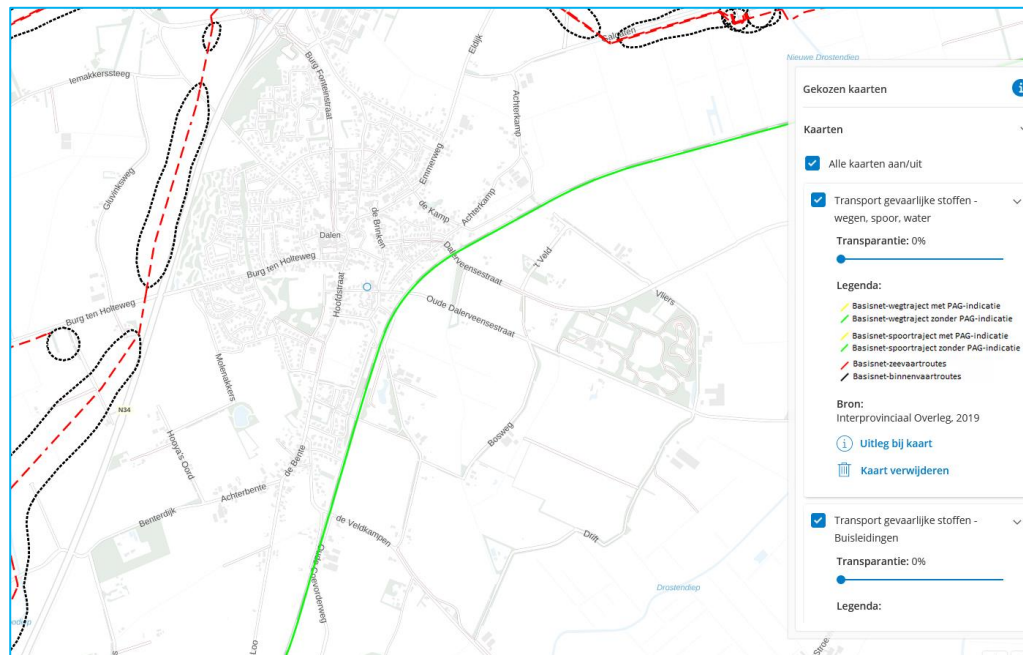
4.5 Fysieke en externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. Woningen zijn geen risicoveroorzakende inrichtingen. Echter zijn woningen wel aan te merken als (beperkt) kwetsbare objecten, zodat beoordeeld dient te worden of er zich Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied bevinden.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een juridisch-planologische bedrijvenbestemming naar een woonbestemming. Binnen het plangebied zijn reeds twee woningen (bestaand kwetsbare objecten) aanwezig. De voorgenomen functiewijziging zal dat niet gaan wijzigen.

Volgens de risicokaart (www.risicokaart.nl) zijn in nabijheid van het plangebied geen Bevi-inrichtingen, buisleidingen of andere inrichtingen aanwezig, waarmee rekening gehouden moet worden. Het onderdeel fysieke en externe veiligheid staat de realisatie

van de twee extra woningen niet in de weg. Hierna is nog een weergave opgenomen van de risicokaart.



Op minimaal 150 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich het spoortraject Zwolle-Emmen. Dit spoortraject kent geen plasbrandaandachtsgebied. De grootste risicocontour voor het plaatsgebonden risico bedraagt 13 meter. Het plangebied ligt hiermee op ruim voldoende afstand. In relatie tot het mogelijke groepsrisico wordt opgemerkt dat er over het spoortraject gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het betreft echter enkel stoffen in de stofcategorie C3 (brandbare vloeistof). Bij vervoer over spoor geldt voor het invloedsgebied/1%-letaliteitsafstand een afstand van 35 meter. Het plangebied ligt hierbuiten. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

4.6 Geluid

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid.

Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een juridisch-planologische bedrijvenbestemming naar een woonbestemming. Binnen het plangebied zijn reeds twee (bedrijfs)woningen (en daarmee aan te merken als bestaande geluidsgevoelige objecten) aanwezig. Een

bedrijfswoning geniet in het kader van de Wgh over dezelfde bescherming als een reguliere woning. Dit wijzigingsplan maakt daarmee geen nieuw geluidsgevoelig object mogelijk in relatie tot de bestaande planologische situatie.

Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect geluid in het kader van de Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

4.7 Milieuhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieurimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd.

Zonering, afstand houden, is een belangrijk middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat. Ook zorgt dit ervoor dat de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Een belangrijk hulpmiddel hierbij is de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG. Maar het is ook belangrijk rekening te houden met de omgekeerde werking, zodat bedrijven aan het Activiteitenbesluit kunnen blijven voldoen. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

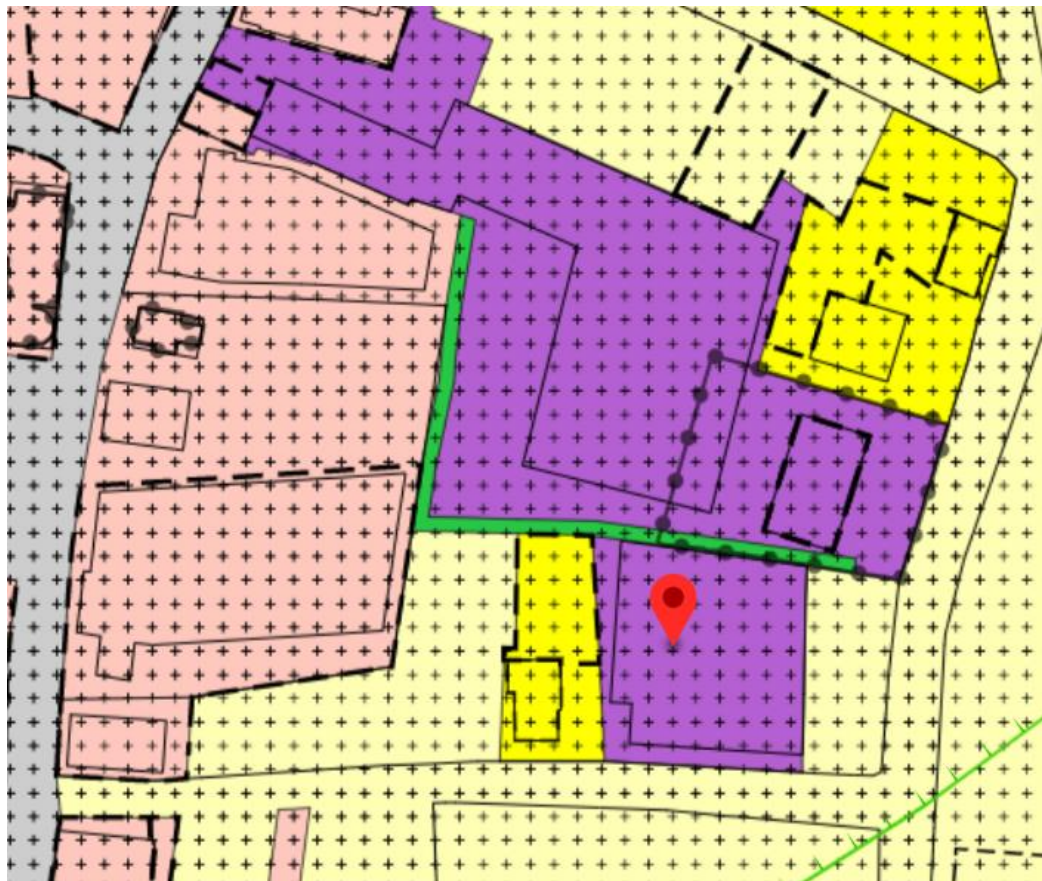
De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van een 'gemengd gebied'. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied is gelegen nabij het centrumgebied van het dorp Dalen. Ter plaatse is minimaal sprake van een matige functiemenging. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.



Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving, en omgekeerd of omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. In dit geval zijn de woningen in het plangebied aan te merken als milieugevoelig object, echter wel al als bestaande milieugevoelige objecten. In de omgeving van het plangebied bevinden zich

verscheidene milieubelastende functies. Op de in dit kader relevante milieubelastende functies wordt hierna nader ingegaan.

Autobedrijf J. Hoiting Dalen B.V.

Ten noorden van het plangebied is autobedrijf J. Hoiting Dalen B.V. (Hoofdstraat 22) gevestigd. Het autobedrijf betreft een milieucategorie 2 bedrijf met in 'gemengd gebied' een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect 'geluid'. Ter plaatse van het plangebied was het reeds mogelijk om twee bedrijfswoningen te realiseren ten behoeve van dit bedrijf/bedrijfsperceel en deze zijn ook daadwerkelijk aanwezig. Deze twee voormalige bedrijfswoningen Oude Dalerveensestraat 14 en 16 genieten planologisch gezien geen bescherming tegen milieuhinder afkomstig van het bedrijf/de inrichting waar de bedrijfswoning onderdeel van uitmaakt of heeft uitgemaakt. Maar deze twee bedrijfswoningen waren wel reeds milieugevoelig voor de bedrijfsactiviteiten van het autobedrijf en dat wijzigt niet door deze bestemmingsplanwijziging.

Het autobedrijf betreft een milieucategorie 2 bedrijf met in 'gemengd gebied' een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect 'geluid' vanaf de grens van de inrichting van het autobedrijf tot aan de woningen Oude Dalerveensestraat 14 en 16. Aan deze afstand wordt in de bestaande situatie voldaan omdat de twee woningen op meer dan 10 meter afstand staan van deze bestemmingsgrens. Ook zijn er strakke bouwvlakken gelegd om deze twee voormalige bedrijfswoningen, zodat deze bij recht ook niet binnen een afstand van 10 meter van de bestemmingsgrens van het autobedrijf kunnen komen. Er is sprake van voldoende afstand, milieuhinder is niet te verwachten. Daarbij komt ook nog dat autobedrijf Hoiting ook eerder wordt gehinderd door woningen die dichterbij de grens van de inrichting zijn gelegen dan deze twee woningen.

Centrumfuncties Hoofdstraat

Op circa 42 meter ten westen van het plangebied bevinden zich meerdere centrumfuncties. Op basis van het geldende bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat ter plaatse uitsluitend functies zijn toegestaan die maximaal gerekend kunnen worden tot milieucategorie 2 functies. Dergelijke functies kennen in 'gemengd gebied' een richtafstand van 10 meter. In relatie tot deze centrumfuncties wordt dan ook in alle gevallen voldaan aan de richtafstanden.

4.8

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.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een juridisch-planologische wijziging van de bestemming Bedrijf naar Wonen. Het project voorziet in een functiewijziging binnen de bestaande contouren van een gebouw. De planologische functiewijziging heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.9 Parkeren 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.

Met dit initiatief worden planologisch gezien geen woningen toegevoegd. In de huidige situatie was immers al sprake van de aanwezigheid van twee bedrijfswoningen en een bouwbedrijf met daarbij behorende parkeerbehoefte. Nu de bedrijfsbestemming wordt verwijderd en er een woonbestemming wordt gelegd op de percelen met een lagere parkeerbehoefte en minder verkeersbewegingen is er vanuit planologisch oogpunt dan ook geen sprake van een toename van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie.

In dit kader wordt nog wel opgemerkt dat de woonpercelen van voldoende omvang zijn om minimaal twee á drie parkeerplaatsen op eigen terrein te kunnen realiseren. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Ook is met behulp van de CROW nog een vergelijking gemaakt tussen de aanwezigheid van het bouwbedrijf (uitgaande van een bvo van 2000 m²) met twee woningen en alleen de aanwezigheid van twee woningen.


Met het bouwbedrijf erbij zouden er 26 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn, met alleen de twee woningen 5 parkeerplaatsen.

Programma			
Aantal	Eenheid	Functietype	
2000	m2 bvo	bedrijf arbeidsext./ bezoekersext. (loods, opslag, transp.)	
2	woningen	koop, vrijstaand	

Algemeen			
Parkeervraag totaal		25,60 parkeerplaatsen	openbaar: 1,05
Maatgevend moment	werkdagochtend	23,30 parkeerplaatsen	
Maatgevend moment	werkdagmiddag	23,30 parkeerplaatsen	

Met bouwbedrijf (bvo 2000 m²) en twee woningen

Gemeente:	Coevorden		
Stedelijkheidsgraad:	niet stedelijk		
Ligging:	Rest beboude kom		

 = Maatgevend moment.

Programma

Aantal	Eenheid	Functietype
2	woningen	koop, vrijstaand

Algemeen

Parkeervraag totaal		4,60 parkeerplaatsen	openbaar: 0,00
Maatgevend moment	werkdagnacht	4,60 parkeerplaatsen	

Met alleen twee woningen

4.10

Watertoets

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

Omdat er feitelijk gezien sprake is van een herbestemmingsproject waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing geldt dat er geen waterschapsbelang is.

4.11

M.e.r.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen).

D	De aanleg, wijziging of	In gevallen waarin de	De structuurvisie,	De vaststelling van het plan, bedoeld
11.2	uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	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 m ² of meer.	bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Fig. 4.9: Categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. met de kolommen: Activiteiten, gevallen, plannen en besluiten.

De term 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. is een term die niet gemakkelijk valt te definiëren. In een recente uitspraak (31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348) van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn aanknopingspunten te vinden over wat moet worden verstaan onder een (wijziging van een) 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De afdeling overweegt dat, of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r., het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Hierbij spelen onder meer de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet van (doorslaggevende) betekenis.

Daarbij wordt in de uitspraak overwogen dat wanneer er sprake is van een gedeeltelijke functiewijziging, en de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. In voorliggend plan is echter sprake van een volledige functiewijziging. Ten behoeve van de wijziging van de bestemming van het perceel zal een volledige functiewijziging plaatsvinden. Daar waar nu de bestemming 'Bedrijf' geldt, zal deze gewijzigd dienen te worden naar de bestemming 'Wonen' om reguliere bewoning mogelijk te kunnen maken. Daar komt bij dat de bebouwde oppervlakte niet toeneemt.

De beoogde wijziging kan niet worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.- beoordeling is voor dit plan dan ook niet aan de orde.

5 **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer wordt tevens een planschadeovereenkomst gesloten, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig is.

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.

Vooroverleg

Vanuit het wettelijke vooroverleg is het plan aan een aantal overlegpartners voorgelegd. Hierna volgen de reacties van de overlegpartners.

1. Provincie Drenthe

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 juni 2010) en de geldende Omgevingsverordening blijkt dat het plan geen provinciale kernkwaliteiten beïnvloedt. Indien het plan overeenkomstig dit voorontwerp in procedure wordt gebracht, mag u er vanuit gaan dat Gedeputeerde Staten geen reden zal zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

2. Waterschap Vechtstromen

Geen overlegreactie ontvangen binnen de gestelde termijn.

3. Veiligheidsregio Drenthe

Voor dit plan zijn geen belemmeringen m.b.t. externe veiligheid. Zoals in de toelichting vermeld wordt is de enige risicobron het spoortraject 370.1. Deze bevindt zich echter op zo'n grote afstand dat de woningen hier geen effecten van zullen ondervinden.

4. Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe

Bodem

Vanwege de beëindiging van het bouwbedrijf aan de Oude Dalerveensestraat 14-16 te Dalen is het noodzakelijk om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit. Op de plaatsen waar sprake was van potentieel bodembedreigende activiteiten, moet de eindsituatie van de bodemkwaliteit worden vastgesteld. Het uit te voeren eindsituatieonderzoek moet voldoen aan NEN 5740 en richt zich uitsluitend op de bodembedreigende stoffen die door de werkzaamheden ter plaatse een bedreiging voor de bodemkwaliteit hebben gevormd en op de plaatsen waar bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Dit is nader uitgewerkt in de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming (NRB, versie 2012). Enkele denkbare potentieel bodembedreigende activiteiten (niet uitputtend) binnen een bouwbedrijf zijn bijvoorbeeld werkplaatsen, wasplaatsen en opslagtanks. Bij een voorafgaand aan het bodemonderzoek uit te voeren vooronderzoek conform NEN5725 moeten de relevante activiteiten en stoffen in kaart worden gebracht.

Milieu algemeen

Beëindiging bouwbedrijf

Voor de locatie Oude Dalerveensestraat 14-16 te Dalen zijn meldingen ingediend op grond van:

- Besluit opslag- en transportbedrijven milieubeheer d.d. 06-10-2005;
- Besluit opslag- en transportbedrijven milieubeheer d.d. 07-08-2006;
- Besluit bouw- en houtbewerkende bedrijven milieubeheer d.d. 01-12-2000;
- Besluit bouw- en houtwerkende bedrijven milieubeheer d.d. 10-02-2006.

Het bedrijf valt op dit moment geheel onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Er is sprake van een zogenaamde type B inrichting. Het structureel beëindigen dit bedrijf is het structureel beëindigen van een milieurelevante activiteit en moet daarom op grond van het Activiteitenbesluit worden gemeld.

Omgekeerde werking en goed woon en leefklimaat

In de nabije omgeving zijn andere inrichtingen gelegen namelijk:

- Hoofdstraat 42 te Dalen (snackbar) op circa 92 meter;
- Hoofdstraat 35 te Dalen (horeca, restaurant met mogelijkheid voor live muziek) op circa 85 meter;
- Hoofdstraat 22 te Dalen (garagebedrijf, werkplaats, autoschadeherstel) op circa 62 meter.

Geluid

In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen die bescherming bieden tegen geluidhinder van inrichtingen die onder het Besluit vallen. Deze bescherming wordt geboden aan gevoelige objecten (gevoelige gebouwen en gevoelige terreinen (art. 1.1)). Genoemde inrichtingen vallen allen onder het Besluit.

De woningen zijn al in gebruik als woning. Als deze woningen op grond van het bestemmingsplan gebruikt mogen worden als bedrijfswoning, zijn deze woningen reeds gevoelig objecten ten opzichte van genoemde inrichtingen.

Voor de naleving van de geluidsvoorschriften door genoemde inrichtingen maakt het daarom niet uit of de woning in gebruik is als burgerwoning of als bedrijfswoning.

Geur

In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen die bescherming bieden tegen geurhinder van inrichtingen die onder het Besluit vallen. Wat voor het aspect geur precies het te beschermen object is, hangt af van welke definitie van toepassing is. Het Activiteitenbesluit kent twee verschillende definities: geurgevoelig object en gevoelige gebouwen. In dit geval betreft het bescherming die wordt geboden aan gevoelige objecten (gevoelige gebouwen en gevoelige terreinen (art. 1.1)). De definitie geurgevoelig object wordt gebruikt in het kader van de Wet geurhinder en veehouderijen en dat is in voorliggende vraag niet aan de orde. De conclusie ten aanzien van het aspect geur is daarom het zelfde dan ten aanzien van geluid.

Goed woon- en leefklimaat

De woningen zijn gebaat bij een goed woon- en leefklimaat. Dit is een punt van aandacht bij de onderbouwing bij wijziging van het bestemmingsplan.

Op grond van 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG' resp. het Activiteitenbesluit moet deze afstand daartoe minimaal het volgende zijn:

- 10 meter tot Hoofdstraat 42 te Dalen (snackbar, sbi-code 561);
- 30 meter tot Hoofdstraat 35 te Dalen (horeca, restaurant met mogelijkheid voor live muziek, sbi-code 563));
- 50 meter tot Hoofdstraat 22 te Dalen (handel in auto's, garagebedrijf, werkplaats, autoschadeherstel, sbi-code 451, 452, 454).

De woningen liggen derhalve op voldoende afstand voor een goed woon- en leefklimaat.

5. Archeologie

Het aspect archeologie is op een goede wijze overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan/wijzigingsplan.

6. Cultuurhistorie

Het aspect cultuurhistorie is op een goede wijze overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan/wijzigingsplan.

Ontwerp-wijzigingsplan ter inzage

Het ontwerp wijzigingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplannen. 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 wijzigingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een wijzigingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) wijzigingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het wijzigingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het wijzigingsplan. 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 wijzigingsplan digitaal moet worden weergegeven.

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

7.2 Toelichting op de toelichting

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

Een raadpleger van het wijzigingsplan moet alle relevante wijzigingsplan informatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante wijzigingsplan informatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het wijzigingsplan. 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 woningen dienen 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 geoerd 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 onderzoeksnormen 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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5: 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 6: 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 7: Algemene aanduidingsregels

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

Artikel 8: 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 en de 10% regeling voor het kunnen afwijken van de bouw- en goothoogte.

Artikel 9: 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 : Oude Dalerveensestraat 14 & 16 te Dalen
Projectnummer : RB 10.610
IMRO : NL.IMRO.0109.002WP00014-0003
Versie : 01
Datum : 5 september 2023

RooBeek Advies

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