

Ruimtelijke onderbouwing Verlengde Hoogeveense Vaart 44 Oosterhesselen

Opsteller: Omgevingsrecht Zuidema
Datum: 26 april 2023
Versie: Concept

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging projectgebied	3
1.3 Verantwoording en leeswijzer	3
Hoofdstuk 2 Bestaande en gewenste situatie in projectgebied	4
2.1 Bestaande situatie	4
2.2 Gewenste situatie	4
2.3 Planologische situatie	5
Hoofdstuk 3 Beleid	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	12
4.1 Milieuzonering	12
4.2 Bodem	12
4.3 Geluid	12
4.4 Luchtkwaliteit	13
4.5 Externe veiligheid	13
4.6 Cultuurhistorie & Archeologie	14
4.7 Water	16
4.8 Ecologie	18
4.9 Parkeren en Verkeer	18
Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke haalbaarheid	19
5.1 Economische uitvoerbaarheid	19
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben het perceel Verlengde Hoogeveense Vaart 44 te Oosterhesselen aangekocht. Het erf was verrommeld en de wens was om het bestaande erf te herinrichten.

De herinrichting van het perceel zal bestaan uit het herbouwen van een woning, het bouwen van een kas en prieel en inrichting van het erf. Hierover is vooroverleg gevoerd waarvoor op 26 oktober 2022 medewerking is uitgesproken. Er is nadien overleg geweest en er is besloten om voor het gehele project een uitgebreide procedure te doorlopen.

Voor dit project is een omgevingsvergunning bouwen en planologisch strijdig gebruik vereist. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt ten oosten van Zwinderen, ten zuiden van Oosterhesselen en ten westen van Wachtum aan de Verlengde Hoogeveense Vaart.



Afbeelding 1: ligging projectgebied Bron: topotijdreis.nl

1.3 Verantwoording en leeswijzer

Bij het opstellen van deze onderbouwing is gebruik gemaakt van websites, visiedocumenten, beleidsstukken en rapportages. Waar nodig zijn de teksten en/of afbeeldingen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Voor het overige is de naam en/of vindplaats van de bronnen weergegeven.

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en gewenste situatie beschreven. In hoofdstuk 3 komt het van toepassing zijnde ruimtelijke beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 is de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid van het project aangegeven.

Hoofdstuk 2 Bestaande en gewenste situatie in projectgebied

2.1 Bestaande situatie

De Verlengde Hoogeveense Vaart 44 is een voormalig boerenerf. De Verlengde Hoogeveense Vaart bestaat uit een bebouwingslint met verspreid liggende erven allen gelegen aan de wegzijde. Tussen de verschillende erven is een open landschap.

Bij aankoop in 2021 was het erf een vervallen erf. De boerderij met aangebouwde stal was in vervallen staat en niet meer geschikt om naar de gewenste kwaliteit aan te passen. De tunnelkas in de moestuin was tevens in vervallen toestand. Deze boerderij met aangebouwde stal en tunnelkas is reeds gesloopt door initiatiefnemer.

De agrarische schuur rechts naast de voormalige boerderij is in redelijke staat van onderhoud en blijft behouden. Afbeelding 2.1 toont vooraanzichten van het projectgebied.



Afbeelding 2.1 links: plek gesloopte boerderij met aangebouwde stal rechts: aanzicht te behouden schuur Bron: eigen fotomateriaal

Inmiddels is er op het perceel een tijdelijke woonruimte geplaatst die benut kan worden totdat de vervangende woning gereed is. Deze tijdelijke woonruimte zal verwijderd worden zodra de vervangende woning in gebruik genomen is.

2.2 Gewenste situatie

Dit project omvat het realiseren van een vervangende woning en het realiseren van een prieel en kas in het achtererfgebied.

Het bestaande erf heeft een groene uitstraling en met de landschappelijke inpassing wordt hier op voortgeborduurd. Aan de wegkant wordt ter hoogte van de woning het erf afgeschermd door middel van een nieuwe haag die doorloopt naar de westzijde van het woonperceel. Er komt aan de westzijde wel een opening in de haag om vanuit de woning een doorzicht te creëren op de naastgelegen weide. Ter hoogte van de schuur wordt aan de wegkant de bestaande fruithof gehandhaafd. Een deel van de gronden wordt ingezaaid met een bloemenmengsel en extensief beheerd om nieuwe kansen voor flora en fauna te creëren. Aan de oostzijde wordt een bosschage aangeplant van circa 5 meter breed.

Aan de noordzijde in het achtererfgebied wordt een kas geplaatst en een tuinhuisje. De nieuwe te plaatsen kas met moestuin wordt omzoomd door een gemengde voedselhaag.

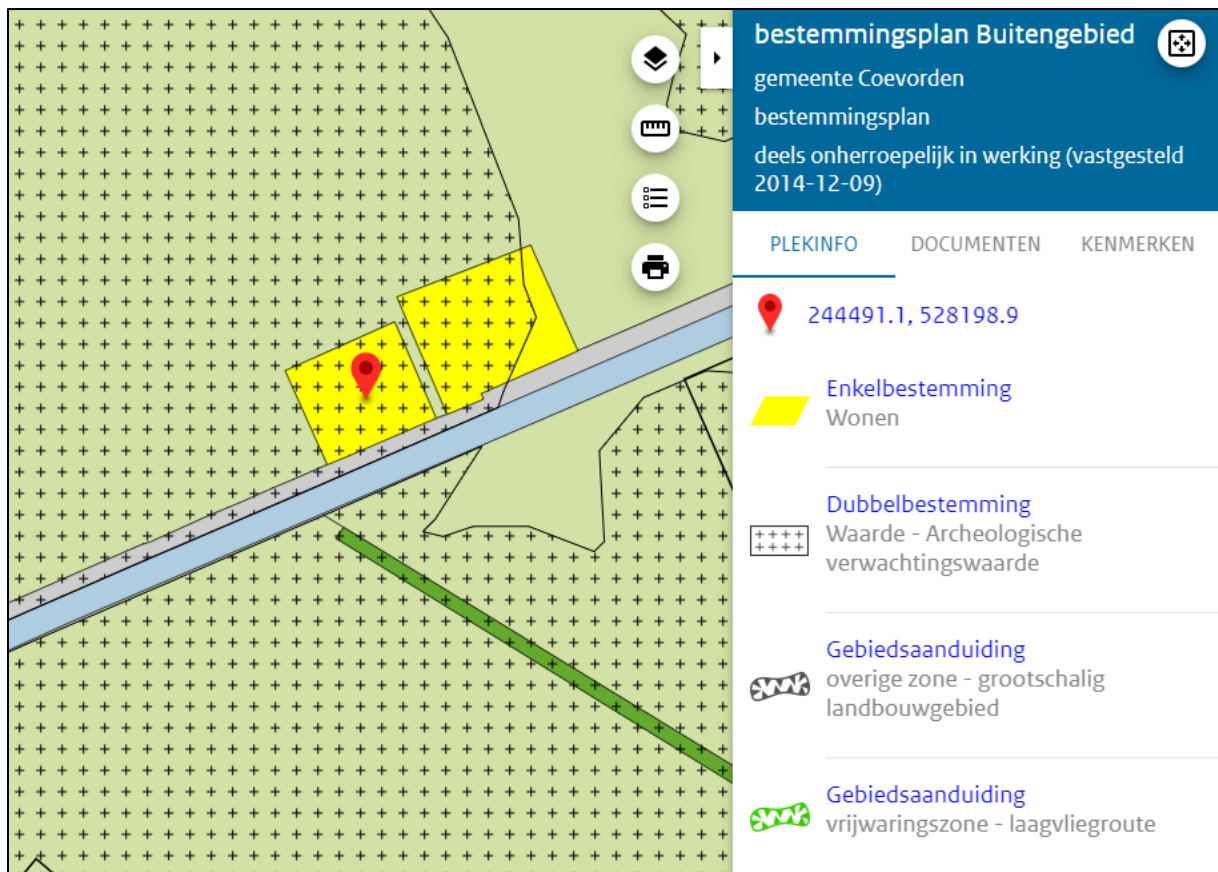
In afbeelding 2.2 een uitsnede van het gehele landschappelijke inpassingsplan met daarop de erfinrichting na realisatie van de beoogde vervangende bebouwing. Het gehele landschappelijke inpassingsplan is als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd.



Afbeelding 2.2 Erfinrichtingsplan totaal Bron: Reuvers Buro voor Groene Ruimtes d.d. 11-10-2022

2.3 Planologische situatie

Het perceel ligt binnen de grenzen van 'bestemmingsplan Buitengebied' van gemeente Coevorden (vastgesteld 2014-12-09). Het projectgebied heeft enkelbestemming 'Wonen', dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' met gebiedsaanduiding 'overige zone – grootschalig landbouwgebied' en 'vrijwaringszone – laagvliegrouete'. Afbeelding 3 toont een uitsnede van de bestemmingsplankaart.



Afbeelding 3 Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Coevorden' Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Op gronden met de enkelbestemming 'wonen' is meer dan 500m² bebouwing niet toegestaan, waarmee het project in strijd is met de regels van het geldende bestemmingsplan.

Er wordt een projectafwijking aangevraagd voor planologisch strijdig gebruik.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

NOVI

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld 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. 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
2. zorgvuldig gebruik van de ruimte;
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.

Overweging

Dit project omvat het realiseren van een vervangende woning en het realiseren van een prieel en kas in het achtererfgebied.

Deze ontwikkeling draagt bij een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

SVIR

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Overweging

Voor dit project zijn in de SVIR dan wel de Barro geen onderwerpen van nationaal belang opgenomen waarmee rekening dient te worden gehouden.

Conclusie

Het project is passend binnen het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Op 28 september 2022 is de (geactualiseerde) Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkelingen van Drenthe tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein. In de visie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen te weten de provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening; het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer; het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving en het provinciaal verkeers- en vervoersplan op grond van de Plan verkeer en vervoer.

Ruimtelijke kwaliteit en Bruisend Drenthe

Ruimtelijke kwaliteit

In de omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het beoordelen van bestemmingsplannen. Kernkwaliteiten vormen de basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' en dit zijn kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Deze kernkwaliteiten zijn rust, ruimte, natuur en landschap; oorspronkelijkheid; noaberschap; kleinschaligheid; menselijke maat; en veiligheid.

Deze worden op de kernkwaliteitenkaart weergegeven d.m.v. een aantal indicatoren te weten landschap; cultuurhistorie; aardkundige waarden; archeologie; rust en natuur. Onder ruimtelijke kwaliteit valt ook zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit.

Op de visiekaart 2020 is het projectgebied aangeduid als 'Landbouwgebied'.

Economisch gezien zijn de landbouw en agribusiness voor Drenthe belangrijke sectoren. De landbouw wordt maximale speelruimte geboden in gebieden die als landbouwgebied zijn aangeduid. Ontwikkelingen in deze gebieden mogen geen negatief effect hebben op de landbouw.

Kernkwaliteit landschap

Het projectgebied is voor de kernkwaliteit landschap aangeduid als 'esdorpenlandschap'. Het Drents plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap en dit landschapstype bestaat uit de terugkerende onderdelen, het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Het projectgebied ligt tussen de es en het beekdal in. Van provinciaal belang zijn de essen en beekdalen en het beleid is gericht op het behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting.

Kernkwaliteit cultuurhistorie

Het projectgebied is voor de kernkwaliteit cultuurhistorie aangewezen met 'Sturingsniveau Cultuurhistorie – Betrekken bij: 7A Esdorpenlandschap rond Mars- en Westerstroom' waar geldt dat er door de provincie voorwaarden worden verbonden aan gebieden waar de cultuurhistorische samenhang groot is en de dynamiek groter is en de schaal van de ontwikkelingen varieert. De provincie meent dat de cultuurhistorische samenhang voor deze ontwikkelingen en veranderingen een randvoorwaarde zal moeten zijn. Initiatiefnemer moet vroegtijdig in het proces inzichtelijk maken op welke wijze de cultuurhistorische samenhang als één van de ruimtelijke onderleggers voor de nieuwe plannen wordt benut.

Kernkwaliteit Aardkundig erfgoed

Het projectgebied is voor de kernkwaliteit Aardkundige waarden aangeduid met het beschermingsniveau 'generiek (aw)'. In deze gebieden wil de provincie de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. Er wordt verwacht van gemeenten dat ze in deze gebieden nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat ze hieraan bescherming geven via gemeentelijke bestemmingsplannen en plannen en initiatieven daarop beoordelen. Bij ontwikkelingen kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron worden gebruikt.

Kernkwaliteiten natuur, rust en archeologie

Het projectgebied is betreffende de kernkwaliteiten natuur, rust en archeologie niet voorzien van een waarde aanduiding.

Bruisend Drenthe

De provincie heeft als missie het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kwaliteiten. Daarbij gaat het om economische ontwikkeling en werkgelegenheid door een dynamische, vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie te stimuleren. Het gaat over het managen van de structurele bevolkingsdaling. Het gaat om het faciliteren van aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het gaat over het creëren van 'robuuste' stedelijke netwerken en over de verantwoordelijkheid nemen voor een leefomgeving die klimaatverandering aan kan. Het gaat over het ontwikkelen van duurzame energievoorzieningen, het ontwikkelen van duurzame en innovatieve mobiliteitsnetwerken. Maar ook natuur, biodiversiteit en het waarderen van verschillende landschapstypen zijn een belang van de provincie om Drenthe bruisend te maken en houden. Tot slot is hier de multifunctionaliteit van gebieden van belang, waar verschillende gebruiksfuncties samenkomen is een goede verweving van provinciaal belang.

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe (geconsolideerd 2021-12-08), met inbegrip van de navolgende wijzigingen, geeft de randvoorwaarden voor het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening heeft onder meer als doel om de kernkwaliteiten van Drenthe te behouden en te versterken. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, moet in het ruimtelijk plan uiteengezet worden dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten.

In artikel 2.17 Woningbouw staat onder lid 2 dat een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied onder andere in het geval van het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen.

Overweging

Dit project omvat het realiseren van een vervangende woning en het realiseren van een prieel en kas in het achtererfgebied. Uit paragraaf 4.1 blijkt dat deze ontwikkeling binnen een bestaande woonbestemming geen agrarische bedrijven belemmerd. Daarmee wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de identiteit van het gebied zijnde 'landbouwgebied'. De kernkwaliteiten worden niet onevenredig aangetast.

Het ontwerp is passend binnen het esdorpenlandschap en specifiek het beekdallandschap. De herstructurering van dit oude erf wordt gemotiveerd in het bijgevoegde landschappelijk inpassingsplan en wordt aangaande cultuurhistorie nader beschreven in paragraaf 4.6.

Conclusie

Het project is passend binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Coevorden 2013-2023

De structuurvisie gaat in op een heel aantal thema's waaronder wonen. In deze structuurvisie wordt nog uitgegaan van een stabiel aantal huishoudens dat uiteindelijk zal gaan krimpen. Tegenwoordig is de woningmarkt overspannen en is er een nieuwe woonvisie ontwikkeld die rekening houdt met de huidige situatie. Deze wordt hierna besproken.

Met betrekking tot het type landschap en de ambities voor deze landschappen is de structuurvisie nog wel actueel. In de structuurvisie maakt het projectgebied onderdeel uit van het gebied tussen het Belvédèregebied 'Aalden en omgeving' en de stad Coevorden dat een belangrijke verbinding vormt tussen deze landschappen. Aan deze zone wil de gemeente Coevorden meer landschappelijke kwaliteit toevoegen zodat er meer toeristisch recreatieve potentie ontstaat.

Woonvisie gemeente Coevorden 2021+

De snelle ontwikkelingen op de woningmarkt vroegen om een versnelde actualisatie van de woonvisie uit 2017. In deze geactualiseerde woonvisie zijn verschillende kernwaarden gekoppeld aan het woonbeleid. Dit leidt tot de volgende koers:

- Ambitieuze ruimte bieden voor meer woningen
- Diversiteit in het woonbeleid creëren, met name voor starters, eigen woningbezitters met een smalle beurs en mensen met bijzondere woonbehoeften
- Een duurzame, gezonde en leefbare woonomgeving creëren.
- Wonen is een integraal onderwerp, waar zorg, veiligheid, leefbaarheid en de toekomst ook een rol spelen.
- Natuurlijk kapitaal draagt in grote mate bij aan de aantrekkelijkheid van de gemeente.

De bestaande trends vragen om twee dingen:

1. In aantal meer wooneenheden. Ongeveer 500 tot 750 wooneenheden in de periode tot 2030.
2. Kwalitatief beter passende wooneenheden: toekomstbestendig, duurzaam, levensloopbestendig en betaalbaar.

Met ruimtelijke afwegingskaders worden plannen getoetst aan hun impact of bijdrage aan bijvoorbeeld woonkwaliteit, landschap, duurzaamheid, leefbaarheid en draagvlak.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit valt het projectgebied binnen het beekdallandschap. Dit landschap kenmerkt zich door een laaggelegen beekdal met hoogteverschillen een karakteristiek sloten- en beplantingspatroon haaks op de beek, beek- en slootoevers met variërende vegetatietypen, nauwelijks bebouwing en openheid.

De bebouwing in het buitengebied van gemeente Coevorden bestaat hoofdzakelijk uit boerenerven of ervan die van oorsprong een agrarisch karakter hadden. De hoofdopzet van elk boenerf is hetzelfde. Er is een sterke tweedeling tussen de voor- en achterzijde van het erf. Aan de voorzijde bevindt zich het woongedeelte met rondom een siertuin, moestuin en boomgaard. De achterzijde bestaat uit het bedrijfs gedeelte.

Het erf is hier meer verhard, op een enkele plek kan een grote solitaire boom staan. In het beekdallandschap komen zowel oude- als jonge boerenerven voor.

Voor jonge erven geldt een bebouwingsstructuur waarbij de bebouwing compact geclusterd achter de boerderij is geplaatst en de gebouwen haaks op elkaar staan. De tuin en het terras bevinden zich aan de voorkant of zijkant gescheiden van het bedrijfsdeel.

Welstandsnota

De gemeente Coevorden heeft op 16 oktober 2012 de Welstandsnota vastgesteld. Op de detailkaart ligt het projectgebied binnen classificering 'Lintbebouwing 1 (L1)'. Hier gelden enkele welstandscriteria. De woning moet georiënteerd zijn vanaf de straatzijde op of achter de oorspronkelijke rooilijn. Bijgebouwen en aanbouwen moeten achter de voorgevel gesitueerd worden ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De hoofdvorm moet rechthoekig en sober zijn. Het hoofdgebouw moet in baksteen worden uitgevoerd, de bijgebouwen in hout of steen. Alles in gedekte kleuren.

Overweging

Het projectgebied kan worden geclassificeerd als een jong boenerf omdat het ontstaan is na 1930, waarbij de bebouwing gericht is op de weg en daarmee de vaart. De bebouwing is geclusterd rondom de woning en de woning is georiënteerd vanaf de straatzijde op de oorspronkelijke rooilijn.

Gemeente Coevorden wil graag ruimte bieden voor meer woningen en het herstructureren van oude erven is passend binnen dit beleid. Met dit project is sprake van vervangende nieuwbouw waarbij ten opzichte van oude situatie (voor aankoop in 2021) sprake is van een reductie van de oppervlakte bebouwing.

In het vooroverleg is het project getoetst door het welstandstoezicht. Op 17 oktober 2022 is er een eindoordeel gegeven waarin fase 1 in hoofdlijnen akkoord wordt bevonden, maar waarin fase 2 niet akkoord werd bevonden. Hierop is het ontwerp aangepast met een verlaagde nokhoogte van de aanbouw omdat de aanbouw meer ondergeschikt moest worden vormgegeven.

Conclusie

Het project is passend binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Dit project omvat het realiseren van een vervangende woning en het realiseren van een priegel en kas in het achtererfgebied.

4.1 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient hinder en gevaar te worden voorkomen. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). In de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering zijn voor vele bedrijfsactiviteiten indicatieve hinderrichtafstanden aangegeven.

In de nabijheid (straal 250 meter) van het projectgebied is één agrarische bedrijfsbestemming gelegen op ca. 156 meter. Er is sprake van een bestaande woonbestemming waarbinnen bebouwing ten behoeve van de woonfunctie is toegestaan. De afstand tussen de bestemmingsvlakken wordt niet verkleind waarmee er geen sprake kan zijn van een (extra) belemmering in de bedrijfsvoering.

Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.2 Bodem

In het kader van een vergunningprocedure dient gemotiveerd te worden dat de functie die in het kader van dit project wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit. Het projectgebied heeft al een woonbestemming waarmee het hoofdgebouw en de twee te bouwen bijgebouwen passend gebruik wordt geacht.

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Eco Reest Bodem BV met kenmerk 221073. In een rapport van 23 augustus 2022 wordt het volgende geconcludeerd:

“Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de grond en in het grondwater geen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.

De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee derhalve bevestigd.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming (wonen) van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieu-hygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieu-hygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.”

Het volledige rapport is bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt naar verwachting geen belemmering voor dit project.

4.3 Geluid

Op grond van de Wet geluidshinder (Wgh) dient er een akoestische afweging te worden gemaakt. Er is sprake van een bestaand recht op basis van de Wet geluidshinder (Wgh). De te herbouwen woning ligt niet dicht op de weg dan de voormalige woning. Daarmee is een nadere afweging niet noodzakelijk.

Door de herbouw van de woning voldoet deze woning aan de meest actuele eisen uit het Bouwbesluit waardoor een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden meegenomen in de ruimtelijke besluitvorming. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

In dit geval is sprake van een NIBM project.

Volgens de "Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)" opgesteld door het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport was de concentratie fijnstof (PM10) ter hoogte van het projectgebied in het jaar 2021 minder dan 18 µg/m³. En is de concentratie fijnstof (PM10) ter hoogte van het projectgebied in het jaar 2021 tevens kleiner dan 18 µg/m³.

Op grond van de Wet milieubeheer geldt voor zwevende deeltjes (PM10), betreffende de bescherming van de gezondheid van de mens, een grenswaarde van 40 microgram per m³ als jaargemiddelde concentratie.

Gezien de aard en omvang van het project is het gezien voornoemde niet waarschijnlijk dat deze zal leiden tot een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde. Daarmee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen zoals vermeld in de Wet milieubeheer. Er is een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit mogelijk.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet als er sprake is van de toevoeging van een gevoelige functie of een risicobron, een nadere afweging worden gemaakt. Daarbij dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

De risicokaart Nederland is nagezien op mogelijke risicobronnen. In een straal van 500 meter rondom het projectgebied is een hoge druk aardgasleiding van I&M transport gelegen en de inrichting camping 'de Wolfskuil' waar twee bovengrondse propaantanks aanwezig zijn en zwembadloogchloor wordt opgeslagen.

Wat betreft de buisleiding valt het projectgebied buiten de 100% letaliteitsgrens. Die grens ligt op 70 meter, terwijl de afstand tot het projectgebied 280 meter bedraagt. Er zal geen toename van het aantal personen plaatsvinden door dit project, waarmee deze buisleiding geen (extra) risico vormt.

Camping de Wolfskuil is op 465 meter van het projectgebied gelegen. Ook in dit geval geldt dat er ten opzichte van de bestaande situatie rekenkundig geen toename van het aantal personen plaatsvindt en dat de afstand zo groot is dat er geen (extra) risico ontstaat en gevolg van deze gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

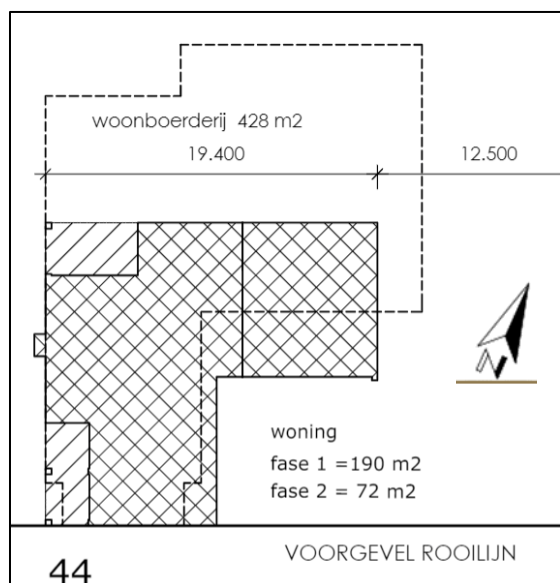
4.6 Cultuurhistorie & Archeologie

Archeologie

Het projectgebied heeft dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Dat betekent dat er uitsluitend gebouwd mag worden indien bouwwerken een oppervlakte hebben minder dan 500m².

Verder is het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- grondbewerkingen met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m;
- het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, kilveren van grond;
- het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waar bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m zal worden geroerd;
- het aanbrengen van drainage in gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Essenlandschap'.



De voormalige woonboerderij had een oppervlakte van 428m². De nieuw te bouwen woning een totale oppervlakte van 290m² krijgen. De nieuw te bouwen woning wordt grotendeels ter hoogte van de voormalige boerderij gebouwd. Afbeelding 4.1 toont een plattegrond met daarin verbeeld zowel de voormalige boerderij als de nieuw te bouwen woning.

De beoogde kas en priël hebben een geringe oppervlakte. Er wordt niet meer dan 500m² buiten reeds geroerde gronden gebouwd.

Afbeelding 4.1 plattegrond archeologie
Bron: Willem Hersevoort S-02 27-9-2022

Voor het aanplanten van de bomen zoals beschreven in het erfinrichtingsplan zullen de eventueel benodigde aanlegvergunningen aangevraagd worden en zal voldaan worden aan eventuele onderzoeksverplichtingen.

Dat laat onverlet dat er indien bij de uitvoering onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, deze direct gemeld dienen te worden bij zowel de gemeente als de provinciaal archeoloog (artikel 5.10 van de Erfgoedwet).

Cultuurhistorie

Gemeente Coevorden heeft een Erfgoednota vastgesteld waarin een negental gebieden zijn aangegeven die als cultuurhistorisch zeer waardevol zijn omschreven. Het projectgebied ligt aan de Verlengde Hoogeveense Vaart. Deze vaart met de lange begeleidende wegen, op het kanaal gerichte lintbebouwing en diverse waterstaatkundige werken behoort tot de kenmerken van het gebied tussen Zweeloo en Zwinderen. Doel van het beleid voor deze negen gebieden is de kenmerkende karakteristieken te behouden waarbij ontwikkelingen met respect voor de karakteristieken mogelijk blijft.

Toch valt de Verlengde Hoogeveense Vaart in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit niet onder cultuurhistorisch zeer waardevol gebied. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit valt het projectgebied in het beekdallandschap. In het landschappelijk inpassingsplan wordt gemotiveerd getoond hoe de inpassing passend is in het landschap. Het perceel draagt van oudsher niet veel kenmerken van het beekdallandschap. Ook omliggende erven hebben een veelal groene uitstraling. In het landschappelijk inpassingsplan wordt gemotiveerd aangegeven hoe recht gedaan wordt aan de kenmerken van het beekdal. Er worden onder andere doorkijkjes naar het achterland gerealiseerd en beplanting langs de sloot wordt versterkt.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie en archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.7 Water

In het kader van dit project is op 11 november 2022 de digitale watertoets uitgevoerd. Uit deze toets blijkt dat de korte procedure gevolgd kan worden.

STANDAARD WATERPARAGRAAF

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan.

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen). Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen. Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

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 er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe 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.

Overweging

Er wordt gebruik gemaakt van een gescheiden stelsel. Het hemelwater is losgekoppeld van het rioolwater. Het hemelwater van de kas wordt opgevangen en direct benut ten behoeve van de moestuin. Het hemelwater dat afstroomt van het prieel loopt af op omliggende bosschage en tuin en kan hierin infiltreren. Het hemelwater dat afloopt van de woning wordt net zoals het afstromende hemelwater van de schuur geïnfiltreerd op eigen terrein waar voldoende bosschage en beplanting aanwezig is waardoor het water opgenomen wordt.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Soortbescherming

In de huidige toestand waarin de woonboerderij met aangebouwde stal reeds is gesloopt en het terrein is opgeschoond zijn er geen potentiële verblijfsplekken. De sloop van de voormalige bebouwing is met sloopvergunning aangevangen voor het broedseizoen. De werkzaamheden zijn in het broedseizoen gestaag voortgezet. Daarbij woont men in een tijdelijke woonruimte op het perceel waarmee sprake is van een reguliere mate van gebruik van dit woonerf.

Gebiedsbescherming

Deze ontwikkeling vindt plaats op een bestaand woonerf waarmee er ten opzichte van het huidige gebruik nauwelijks toename van stikstof te verwachten is.

Daarbij ligt het meest dichtbij gelegen Natura2000 gebied op meer dan 8 km afstand waarmee effecten niet zijn te verwachten.

Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.9 Parkeren en Verkeer

Dit project omvat het realiseren van een herbouw van een woning en het realiseren van een preeel en kas in het achtererfgebied.

Ten opzichte van de bestaande situatie zal de parkeerbehoefte niet toenemen. Er is voldoende parkeerruimte op eigen perceel, zie het landschappelijk inpassingsplan.

Conclusie

Het aspect 'parkeren en verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke haalbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemers garant staan voor de economische uitvoerbaarheid van het project. Eventuele planschadekosten en aan dit project verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemers.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Daarmee zal het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kan eenieder een zienswijze kenbaar maken.

Bij de definitieve besluitvorming zal het college de ingekomen zienswijzen in overweging nemen. Vervolgens zal het besluit op de aanvraag gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de rechtbank.