

**Bestemmingsplan Kernen, Gees, Weth.  
H. Euvingstraat (CPO Gees)**

*Ontwerp*

Opdrachtgever:	Vereniging CPO Gees – De Klimop
Rapportnummer:	RB 10.660
Datum vrijgave:	September 2023
Opsteller:	Dhr. H. de Roo

## Inhoudsopgave

.....	<b>1</b>
<b>1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan.....	3
1.2 Ligging plangebied.....	3
1.3 Huidige planologische regelingen.....	4
1.4 Opzet bestemmingsplan.....	4
1.5 Overzicht verricht onderzoek.....	4
<b>2 HOOFDSTUK 2 BELEID.....</b>	<b>5</b>
2.1 Rijksbeleid.....	5
2.2 Provinciaal beleid.....	6
2.3 Gemeentelijk beleid.....	9
2.4 Conclusie.....	14
<b>3 HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING.....</b>	<b>15</b>
3.1 Algemene planbeschrijving.....	15
3.2 Huidige situatie in Gees.....	15
3.3 Stedenbouwkundige plan.....	16
3.4 Het bouwplan.....	22
3.5 Verkeerstructuur.....	23
<b>4 HOOFDSTUK 4 ONDERZOEKEN.....</b>	<b>25</b>
4.1 Archeologie en monumenten.....	25
4.2 Ecologie.....	27
4.3 Fysieke veiligheid.....	31
4.4 Milieu.....	33
4.5 Waterparagraaf.....	38
<b>5 HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS EN VERBEELDING ..</b>	<b>42</b>
5.1 Algemeen.....	42
5.2 Toelichting op de verbeelding.....	42
5.3 Toelichting op de regels.....	42
<b>6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID.....</b>	<b>48</b>
<b>7 HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>50</b>

## 1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

### 1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

Het plan ligt voor om aan de Wethouder Euvingstraat 6 te Gees, percelen kadastraal bekend Oosterhesselen, sectie E, nummers 2277 en 2339, de gronden te gebruiken voor de realisatie van vijf vrijstaande woningen. De woningen worden ruimtelijk en functioneel ingepast in het dorp Gees. Ter plaatse bevindt zich een voormalig en leegstaand schoolgebouw met bijbehorende voorzieningen. Deze bebouwing zal worden gesloopt. Onderdeel van het plan is het realiseren van bijgebouwen, parkeervoorzieningen en inrichting van tuinen en erven ten behoeve van de woningbouwontwikkeling. Met voorliggend plan wordt een ruimtelijke en functionele kwaliteitsslag gemaakt binnen dit deel van het dorp Gees.

De gewenste herinrichting van het plangebied met het gebruiken en bouwen van vijf woningen past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Kernen'. Om het plan mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan herzien.

Dit bestemmingsplan 'Kernen, Gees, Weth. H. Euvingstraat (CPO Gees)' heeft als doel de voorziene situatie vast te leggen in een adequaat en actueel ruimtelijk- en juridisch kader.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Kernen, Gees, Weth. H. Euvingstraat (CPO Gees)' ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Kernen, vastgesteld 9 november 2020'. Het plangebied is gelegen aan de Wethouder Euvingstraat 6 ter plaatse van de voormalige basisschool De Klimop. Op onderstaande verbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



### 1.3 Huidige planologische regelingen

Het plangebied is gelegen in het geldend bestemmingsplan 'Kernen, vastgesteld 9-11-2020'. Het plangebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Het plangebied heeft deels een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

Het gewenste woningbouwontwikkeling en de herinrichting van het plangebied is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Medewerking is mogelijk via een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Op onderstaande verbeelding is het plangebied indicatief weergegeven op de huidige verbeelding van het geldend bestemmingsplan.



Het voorliggend bestemmingsplan 'Kernen, Gees, Weth. H. Euvingstraat (CPO Gees)' vervangt het bestemmingsplan 'Kernen, vastgesteld 9 november 2020' gedeeltelijk. De overige bestemmingsplannen blijven van toepassing.

### 1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding worden de percelen in het gebied aangegeven met een bestemming dan wel een aanduiding. In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied geregeld. Tot slot wordt in de toelichting een verantwoording gegeven van de in het plan gemaakte keuzes.

### 1.5 Overzicht verricht onderzoek

Ten behoeve van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken verricht en adviezen gegeven. Daarnaast is er informatie gebruikt uit onderzoeken en adviezen die in een ander kader zijn uitgevoerd. De conclusies uit de verschillende onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in de toelichting. De conclusies uit de onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in hoofdstuk 4.

## **2 Hoofdstuk 2 Beleid**

### **2.1 Rijksbeleid**

#### **2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

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

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

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

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

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

#### **Conclusie**

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

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot.

De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

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

### **2.1.2** *Ladder duurzame verstedelijking*

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

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

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan gaat uit van het realiseren van vijf woningen en is daarmee niet ladder plichtig.

## **2.2** **Provinciaal beleid**

### **2.2.1** *Omgevingsvisie Drenthe*

De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. Als in de tekst wordt gesproken over 'lange termijn', betreft het de periode na 2030.

De Omgevingsvisie heeft voor de provincie vooral een interne binding. Dit betekent dat de provincie bij de uitoefening van haar taken aan de Omgevingsvisie gebonden is.

### Missie

De missie van de provincie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten. Deze missie is ingegeven door wat inwoners, medeoverheden en maatschappelijke partners belangrijk vinden voor de toekomst van Drenthe. De kernkwaliteiten zijn samen met partners en de inwoners van Drenthe benoemd, te weten landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

### Kernkwaliteiten

De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners heeft de provincie de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd. De kernkwaliteiten zijn:

- Rust, ruimte, natuur en landschap;
- Oorspronkelijkheid;
- Naoberschap;
- Menselijke maat;
- Veiligheid;
- Kleinschaligheid (Drentse schaal).

### Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hieronder volgen de delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

### Zorgvuldig ruimtegebruik

In Drenthe kunnen mensen nog ruimte beleven. Dat wil de provincie bewaken, ook wanneer er nieuwe ontwikkelingen zijn. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang. In voorliggend bestemmingsplan wordt hier door middel inbreiding invulling aan gegeven.

### Milieu- en leefomgevingskwaliteit

De provincie streeft naar een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier. Het beschermen van de kwaliteit van milieu en leefomgeving is veelal op Europees en nationaal niveau geregeld. Daarbij zijn diverse taken en verantwoordelijkheden bij de provincies neergelegd. Deze taken, gericht op het beschermen van de kwaliteit van lucht, water en bodem en het verbeteren van de verkeersveiligheid, waterveiligheid en externe veiligheid, zijn daarmee van provinciaal belang.

## **2.2.2**

### ***Kernkwaliteiten***

Op kaarten behorende bij de Omgevingsvisie Drenthe zijn de kernkwaliteiten nader weergegeven. Op relevante kaarten is het plangebied als volgt aangeduid:

### Cultuurhistorie

Het beleid van de provincie Drenthe ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in de beleidsnota Cultuurhistorisch Kompas Drenthe. Het generieke beleid 'voorwaarden verbinden' is van toepassing. De provinciale ambities richten zich 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.

Gees is een esdorp, wat nog goed te zien is aan de vele Saksische boerderijen. Een deel van het dorp ten oosten van de Dorpsstraat, de doorgaande weg, is beschermd dorpsgezicht. Oude Saksische boerderijen staan in de Oude Steeg ongeordend door elkaar. Gees heeft verder maar zeer weinig nieuwbouw en heeft daardoor zijn oorspronkelijke karakter goed weten te bewaren.

Voor de herontwikkeling in het plangebied is een beeldkwaliteitsplan / erfinrichtingsplan opgesteld. Daarbij is getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de essenstructuur en de karakteristiek van het esdorpenlandschap te behouden. Het plan heeft derhalve geen (negatieve) invloed op de kernkwaliteit Cultuurhistorie.

### Aardkundige waarden

Aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter wil de provincie behouden en, waar mogelijk, herstellen. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteit aardkundige waarden. De provincie wil inhoud geven aan ruimtelijke kwaliteit, om de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe te behouden en te versterken. Het doel is de archiefwaarde van de bodem te behouden en de landvormen, die karakteristiek zijn voor het Drentse landschap, te behouden en te versterken, als onderdeel van de kernkwaliteit oorspronkelijkheid.

Het plangebied is gelegen binnen een gebied met een generiek beschermingsniveau voor aardkundige waarden. In deze gebieden wil de provincie de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren.

### Archeologie en Landschap

De kernkwaliteit 'archeologie' en 'landschap' zijn voor het plangebied niet van toepassing.

## **2.2.3**

### ***Provinciale omgevingsverordening***

Provinciale Staten van Drenthe hebben de Provinciale omgevingsverordening Drenthe vastgesteld. In de omgevingsverordening is het perceel gelegen binnen een gebied aangeduid als 'Bestaand Stedelijk Gebied'. Binnen Bestaand Stedelijk Gebied ligt de verantwoordelijkheid ten aanzien van woningbouw primair bij de gemeente. De verordening geeft verder geen specifieke bepalingen voor percelen met deze aanduiding.



Artikel 2.17 lid 1 van de POV bepaalt dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw, mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. Dit is in paragraaf 2.3.2 aangetoond.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Structuurvisie Coevorden 2013 – 2023**

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

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

#### Duurzame woningen

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

De woningen worden gasloos gebouwd, zodat er optimaal wordt ingezet op duurzaamheid en energiezuinigheid. Duurzaamheidsambities in het plan zijn hoog. In het ontwerp van de woningen zijn warmtepomp en zonnepanelen geïntegreerd opgenomen. Het regenwater wordt opgevangen in regentonnen en/of een gezamenlijke waterput. Bij het streven naar bevordering van de biodiversiteit worden maatregelen als vogelpannen, nestkasten voor vogel en/of vleermuizen opgenomen en zijn groene tuinafscheiding in het plan mee ontworpen. Zie paragraaf 3.2.1.

#### Bouwmogelijkheden

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

Landelijk is er een tendens naar een zeer sterk stijgende vraag naar woningen. Bij dit plan is er sprake van een CPO-project met concrete en serieuze interesse. Met betrekking tot de (financiële) haalbaarheid is met partijen (gemeente en Vereniging) vastgesteld dat de huidige bezetting van 4 kopers voor 5 bouwkavels voldoende is en dat binnen een termijn van 2 tot 3 maanden er individuele koopovereenkomsten worden gesloten tussen gemeente (als verkopende partij) en de (minimaal) 4 kopers, die allen verplicht zijn van de CPO Vereniging. Initiatiefnemers gaan samen met elkaar, onder geleiding van een CPO-deskundige, het woningbouwplan ontwikkelen en er uiteindelijk zelf wonen.

### 2.3.2

#### **Woonvisie 2021+ 'Bouwen aan de Toekomst'**

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

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

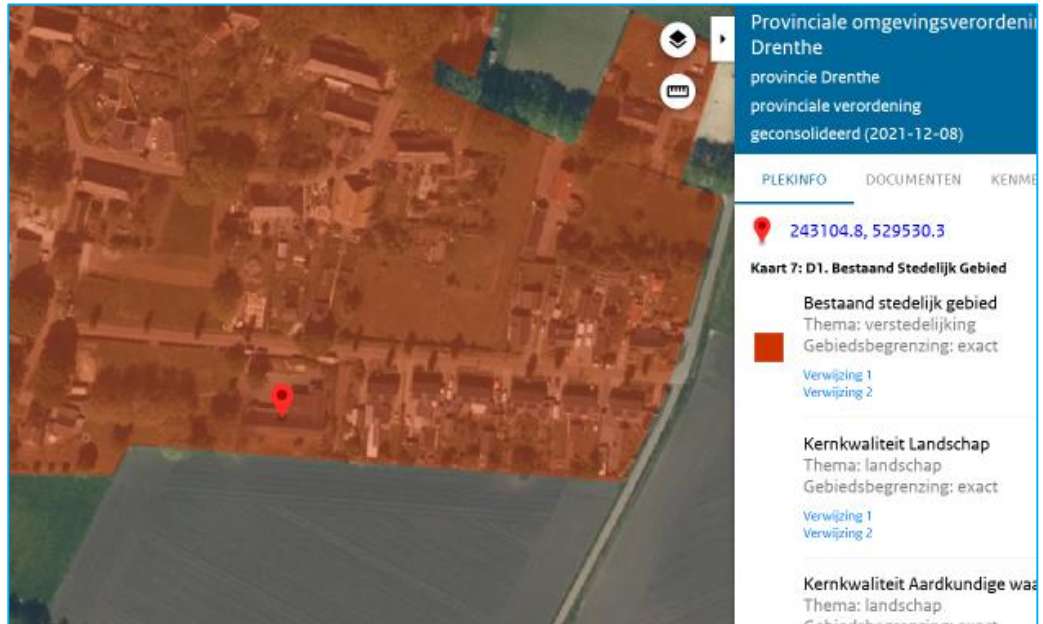
Bij de beoordeling van nieuwe ruimtelijke initiatieven is de gemeente alert op onderstaande punten daar waar het gaat om woningbouw-gerelateerde plannen, zoals het bouwen van woningen:

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

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

### 1. Bestaand stedelijk gebied.

Op onderstaande kaart is in beeld gebracht of de locatie zich in bestaand stedelijk gebied bevindt.

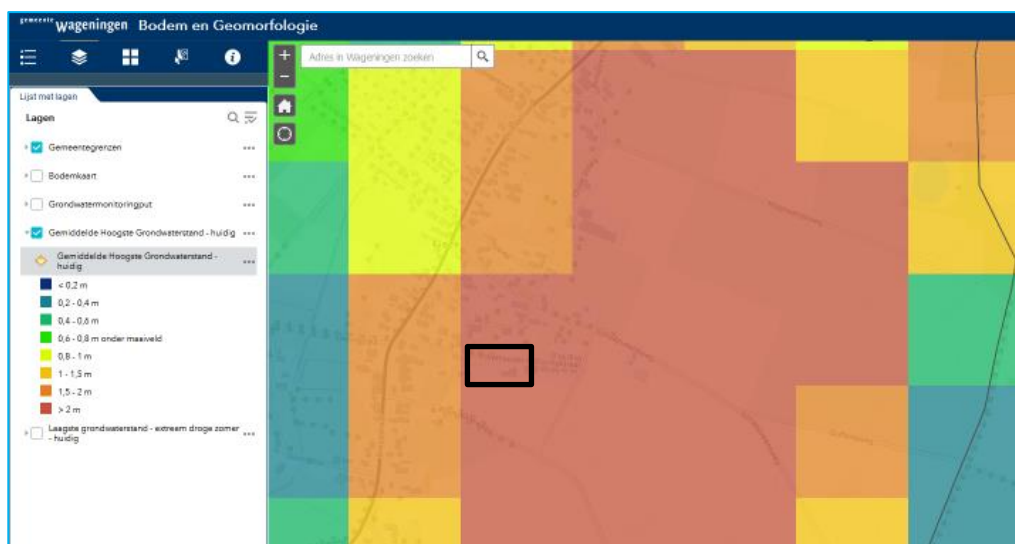


### 2. Geen nieuwbouw in NNN of ander waardevol natuurgebied of waardevol landschap

Vanuit paragraaf 4.2 is duidelijk geworden dat het plangebied niet in een NNN-gebied, een Natura-2000 gebied of ander waardevol natuurgebied.

### 3. Grondwater/hydrologie

Ter plaatse is sprake van een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 150 – 200 cm – mv. Dat betekent dat grondwater redelijk diep zit en er geen sprake is van te verwachten wateroverlast in kruipruimtes. In de waterparagraaf (paragraaf 4.5) wordt nader op het aspect water ingegaan.



#### **4. Bodemkwaliteit**

Voor dit project is door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu verkennend bodemonderzoek (23-M10613 d.d. 17 januari 2023) uitgevoerd. De conclusie is dat de bodem geschikt is voor het wonen. Voor een verdere uiteenzetting van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek wordt verwezen naar paragraaf 4.3.3.

#### **5. Archeologische waarden**

Het perceel is deels voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. In paragraaf 4.3 wordt nader op het aspect bodem ingegaan. Voor dit project is door onderzoeksbureau Laagland Archeologie een archeologisch bureauonderzoek & IVO uitgevoerd. Voor een verdere uiteenzetting van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

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

In paragraaf 4.1.4 is uitvoerig ingegaan op het aspect cultuurhistorie van het dorp Gees en de wijze waarop met het bouwplan en bijbehorende erfinrichting daar rekening mee is gehouden.

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

In paragraaf 4.3 (externe veiligheid) en paragraaf 4.4. (milieu) wordt uitvoerig ingegaan op de genoemde aspecten van dit beoordelingspunt. Geconcludeerd kan worden dat beoordelingspunt 7 de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

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

In paragraaf 3.5.1. wordt nader ingegaan op het aspect parkeren. In het plan worden 13 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hiervan worden 4 in het collectief gebied gerealiseerd en de overige 9 parkeerplaatsen worden in de twee (collectieve) kapschuren ('parkeerschuren') gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn collectief en staan ten dienste van de 5 woningen in het plangebied. De schuren zijn 'open', waardoor er als ware sprake is van overdekte parkeerplaatsen in het plangebied. Deze parkeerschuren mogen slechts als stallingsruimte voor motorvoertuigen worden gebruikt en niet als bergruimte van de woningen.

#### **9. Stikstof**

Op ruime afstand van het plangebied is een Natura 2000-gebied gelegen. Door middel van Aerius-berekeningen is aangetoond dat het aspect 'stikstof' het project niet belemmerd. Paragraaf 4.2.4 gaat hier nader op in.

#### **10. Maatschappelijk belang en leefbaarheid**

Initiatiefnemers hebben de omgeving geïnformeerd en deze kunnen zich vinden in de plannen tot sloop van de bestaande bebouwing en het terugbouwen van de in het landschap passende woningen. De gemeente Coevorden is tevens intensief betrokken bij de plannen / herontwikkeling in het plangebied.

#### **11. Economisch belang**

De initiatiefnemers gaan in collectief verband de plannen ontwikkelen en zelf bouwen (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).

## **12. Gezondheid (welzijn mens en dier)**

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

## **13. Duurzaamheid**

De woningen worden gasloos gebouwd en zo energieneutraal mogelijk gebouwd overeenkomstig de duurzaamheidseisen die gelden vanuit het Bouwbesluit.

## **14. Haalbaarheid (van het project in zijn totaal)**

In totaal kunnen er de komende jaren tot 750 huizen bij komen in de gemeente Coevorden op basis van het jongste woonbeleid. Een deel van deze woningen is al gepland. In de stad Coevorden gaat het dan om rond de 300 woningen en in de grotere dorpen varieert dit tussen de 15 en 125. Inwoners van de kleinere dorpen zijn welkom om goede plannen voor te leggen. In dit geval behoort Gees tot de overige kernen en is er ruimte voor de realisatie van 15 tot 20 nieuwe woningen waar op het moment van in werking treden van de Woonvisie in december 2021 nog 0 van waren vergund. Dit aantal van 5 nieuwe woningen past binnen de aantallen van de woonvisie.

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

### **2.3.2.1**

#### **Conclusie**

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

### **2.3.3**

#### **Welstandsbeleid**

Voor het hele plangebied geldt het welstandsbeleid zoals vastgelegd in de 'Welstandsnota 2012' (d.d. 16 oktober 2012) van de gemeente Coevorden. Naast de algemene welstandscriteria zijn de gebiedsgerichte criteria van verschillende gebieden op het plangebied van toepassing. Deze criteria hebben geen directe doorwerking op de regeling van dit bestemmingsplan, maar zijn van belang bij de vergunningverlening.

Naast de welstandsnota heeft de gemeente in diverse gebieden de welstandscriteria aangevuld met, dan wel vervangen door beeldkwaliteitsplannen. Daarin staan de criteria die bij welstandstoetsing worden gehanteerd. Dit gaat vaak verder dan de welstandscriteria, ingegeven door de omgevingskwaliteiten die in de betreffende omgeving aanwezig en gewenst zijn.

In paragraaf 3.1.07 van de welstandsnota is tevens opgenomen dat nieuwe bestemmingsplannen moeten voorzien in een welstandsparagraaf. Deze paragraaf wordt na vaststelling van het bestemmingsplan als bijlage en toetskader bij de welstandsnota opgenomen om het welstandsbeleid toegankelijk en actueel te houden.

In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op het stedenbouwkundig plan waaronder de welstandsparagraaf / beeldkwaliteit van het plan.

## 2.4

### **Conclusie**

De conclusie van de in dit bestemmingsplan 'Kernen, Gees, Weth. H. Euvingstraat (CPO Gees)' beschreven beleidsuitgangspunten is dat het rijksbeleid niet direct doorwerkt in het plangebied. Hierdoor is het bestemmingsplan niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid werkt indirect door via het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid vormt op zijn beurt weer de input voor het gemeentelijk beleid. Voor het voorliggende bestemmingsplan kan eveneens geconcludeerd worden dat het plan passend is in het provinciale beleid. Wat betreft het gemeentelijk beleid kan gesteld worden dat woningbouwontwikkeling op deze locatie passend is.

### 3 Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

#### 3.1 Algemene planbeschrijving

Gees is een esdorp, wat nog goed te zien is aan de vele Saksische boerderijen. Een deel van het dorp ten oosten van de Dorpsstraat, de doorgaande weg, is beschermd dorpsgezicht. Oude Saksische boerderijen staan in de Oude Steeg ongeordend door elkaar. Gees heeft verder maar zeer weinig nieuwbouw en heeft daardoor zijn oorspronkelijke karakter goed weten te bewaren.



#### 3.2 Huidige situatie in Gees

Tussen 1900 en 2000 wordt tussen de boerderijen langs de Dorpsstraat woningbouw gerealiseerd. Bovendien wordt na de oorlog nieuwbouw gerealiseerd aan de westkant van het dorp binnen de structuur van bestaande wegen. Veel boerderijen krijgen na 1900 uitsluitend een woonfunctie. Hierdoor werd het agrarische karakter van het dorp verdrongen door de woonfunctie.

Ondanks al deze veranderingen is de relatie tussen het dorp en het omringende landschap nog vrijwel geheel aanwezig. De es ligt nog onbebouwd aan de oostkant van het dorp. Tussen het oorspronkelijke dorp en het beekdal aan de westkant is wel een klein uitbreiding gerealiseerd, maar ter weerszijden hiervan is de relatie tussen dorp en beekdal nog in vrijwel oorspronkelijke staat. Met name in een deel van het dorp is zowel de bebouwing als ook de omgeving van een zodanige historische kwaliteit, dat het Rijk dit gebied heeft aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

### **3.2.1** *Te handhaven kenmerken*

Het beleid is gericht op het behoud van die onderdelen in het dorp die verwijzen naar het ontstaan en de ontwikkeling van Gees als agrarische nederzetting en als esdorp. Daartoe is het meest kenmerkende gebied ten oosten van de Dorpsstraat zoals gezegd, door het Rijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Bovendien zijn in dit gebied, maar ook elders, de meest gave en oorspronkelijk gebouwen aangewezen als Rijksmonument.

Het gebied voor opbouw, het behoud en het herstel van landschappelijke en cultuurhistorische waarden omvat in grote lijnen het bebouwde gebied dat ook reeds op de kaart van 1900 aanwezig is. Het huidige wegenpatroon is voor het grootste deel nog gelijk aan deze oorspronkelijke situatie en ook de bebouwing verwijst nog voor een groot deel naar deze opzet. De naoorlogse uitbreiding aan de westkant van het dorp valt buiten dit gebied. De oorspronkelijke bebouwing van Gees werd gevormd door boerderijen. Later kwamen daar onder andere winkels, cafés en burgerwoningen bij. Een deel van deze oorspronkelijke bebouwing is nog goed te herkennen en heeft de aanduiding "karakteristiek" gekregen.

Kenmerkend voor het oude dorp Gees is verder de boombeplanting langs wegen en rond bebouwing en de open plekken tussen bebouwing. Ook het als "agrarisch gebied met landschappelijke waarde" omschreven onderdeel van het plan vormt een belangrijk onderdeel van de oorspronkelijke structuur. De boerderijen lagen verspreid langs de wegen met aan de achterzijde het land waarvan de boerderijen niet los konden functioneren. Deze directe relatie tussen de boerderij en het land dient zoveel mogelijk in haar oorspronkelijke opzet te worden gehandhaafd, of waar mogelijk te worden teruggebracht.

Het verloop van de wegen in het oude dorp bepaalt samen met bebouwing en groen in hoge mate het karakter van Gees. Behoud van dit wegenverloop, met grotendeels onverharde bermen, dient het uitgangspunt te zijn.

## **3.3** **Stedenbouwkundige plan**

### **3.3.1** *Algemeen*

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op het DNA van Gees. De geanalyseerde oplossingen zijn vertaald naar een ontspannen setting van volumes, welke gedraaid zijn ten opzichte van elkaar en gericht staan naar het open landschap. In de ruimte tussen de volumes zijn er zichtlijnen gemaakt vanaf de openbare weg naar het open landschap. De volumes zijn onder te verdelen in twee types: boerderijen en schuren.



De 'parkeerschuren' staan op het collectieve erf en hebben de functie van parkeren in het plangebied.

### 3.3.2 **Welstandsparagraaf**

Een welstandsparagraaf is een aanvullend instrument om de welstandsnota op onderdelen aan te vullen of aan te scherpen c.q. criteria die niet. De regie op de beoogde ruimtelijke kwaliteit vindt plaats op basis van de volgende welstandscriteria.

#### 3.3.2.1 *Typologie boerderij*

Het boerderij type bestaat uit een geled volume met een schildkap naar de weg. De gevels zijn van metselwerk met een gaten architectuur waarin de raamopeningen als witte kaders zijn vormgegeven. Hoewel de volumes een flauwere dakhelling hebben en een lagere nokhoogte kunnen hebben dan de schuren is de architectonische uitwerking rijker en voornamer.

#### **Volume**

- nok haaks op de weg, met een lichte verdraaiing
- zadeldak met schild aan de straatzijde
- uit het volume worden krimpen gemaakt d.m.v. happen uit het volume
- de basis goothoogte is maximaal 2800 mm (behoudens de krimp)
- de nokhoogte 9000 mm
- dakhelling is maximaal 45 graden
- er worden geen dakkapellen toegestaan

#### **Gevelindeling**

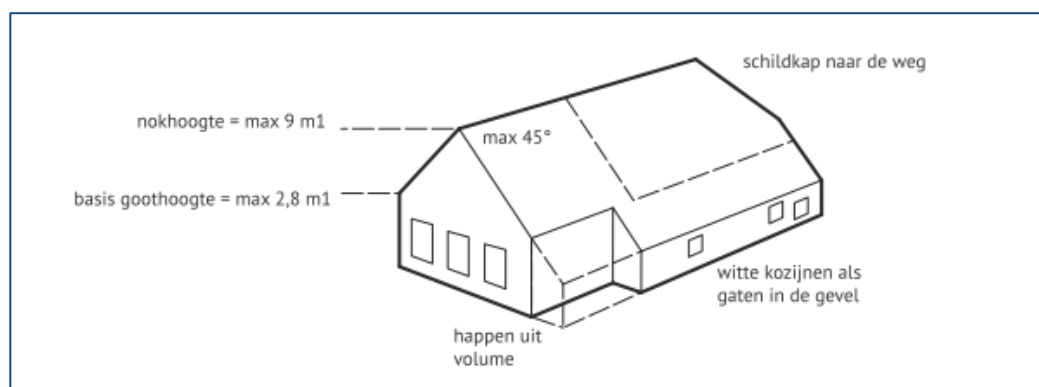
- de raamopeningen zijn gaten in de gevels

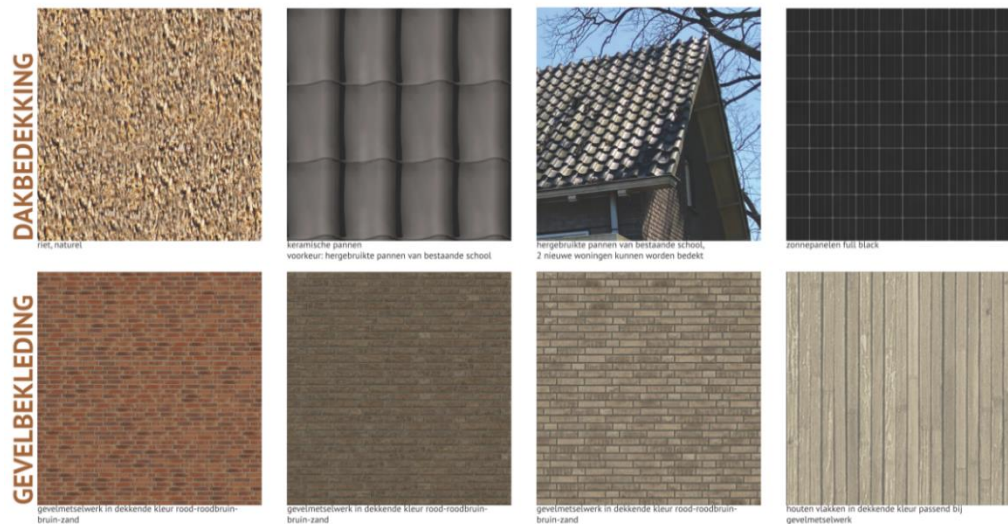
#### **Materiaal**

- gevels bestaan voornamelijk uit gevelmetselwerk in dekkende kleur rood-roodbruin-bruin-zand
- ondergeschikte gevelvlakken mogen in hout uitgevoerd waarbij de kleur aansluit bij het gevelmetselwerk kozijnen zijn van hout in kleur wit, gebroken wit

#### **Bijgebouwen**

- er worden geen bijgebouwen toegevoegd behoudens kleinschalige houten tuinberging of een kas, binnen het erf, uitgezonderd de bebouwingsvrije zone aan de zuidzijde van de percelen.





### 3.3.2.2

#### Typologie schuur

Het schuurtype bestaat uit een sober en eenvoudig volume met een zadeldak. De gevels zijn sober en eenvoudig waarin openingen als vlakken in de gevel zijn vormgegeven, zonder grote contrasten. Hoewel de volumes een stijler dak en een hogere nokhoogte kunnen hebben dan de boerderijen, is de architectonische uitwerking ondergeschikt/ secundair.

#### Volume

- nok haaks op de weg, met een lichte verdraaiing
- eenvoudig zadeldak met rechthoekige plattegrond
- volume is asymmetrisch over gehele lengte
- happen uit het dakvlak zijn ondergeschikt
- de goothoogte is maximaal 4200 mm
- de nokhoogte maximaal 9000 mm
- dakhelling minimaal 50 graden
- er worden geen dakkapellen toegestaan

#### Gevelindeling

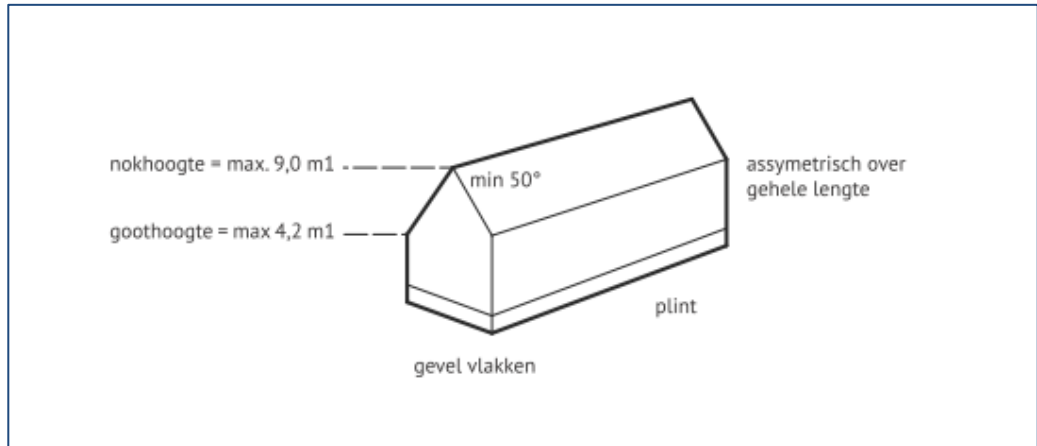
- de raamopeningen zijn vlakken in de gevels of weggewerkt in de gevel

#### Materiaal

- gevels bestaan voornamelijk uit hout in zwart, naturel bruin of vergrijzend hout waarbij de houtstructuur altijd zichtbaar is
- de plint onder de gevelbekleding wordt uitgevoerd in kantplank of in gevelmetselwerk  
kozijnen zijn van hout of donker aluminium in dezelfde kleurstelling als de gevel
- verschillen kunnen ontstaan door diepere negges, de richting van de planken, gepotdekselde delen, open gevelbekleding etc.

### Bijgebouwen

- er worden geen bijgebouwen toegevoegd behoudens kleinschalige houten tuinberging of een kas, binnen het erf, uitgezonderd de bebouwingsvrije zone aan de achterzijde van de percelen



#### 3.3.2.3

#### Collectief gebied en parkeerschuren

Het collectieve gebied bestaat uit een erfachtige ontsluiting van woonhuizen en parkeerschuren. Een groene brinkachtige plek kan als ontmoetingsruimte en / of speelplek worden ingericht. De afscheiding van de collectieve ruimten wordt gemaakt met veldkeien.

De private percelen worden afgescheiden met groene hagen welke aan de straatzijde niet hoger worden dan ca. 1 meter. Aan de landschapszijde vormt een eenvoudige draad met palen een zo open mogelijke begrenzing, deze zou ook mogen worden weggelaten.

De parkeerschuren staan op het collectieve erf en hebben de functie van parkeren. In twee (collectieve) kapschuren worden 9 van de 13 parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn collectief en staan ten dienste van de 5 woningen in het plangebied. De schuren zijn 'open', waardoor er als ware sprake is van overdekte parkeerplaatsen in het plangebied. Deze parkeerschuren mogen slechts als stallingsruimte voor motorvoertuigen worden gebruikt en niet als bergruimte van de woningen.

De uitstraling van de parkeerschuren past bij de typologie schuren zoals eerder omschreven, maar is ondergeschikt aan de volumes bestemd voor wonen. Wat betekent dat het beeld en de materialisatie overeenkomen maar de eisen aan het volume afwijken.

Het schuurtype bestaat uit een sober en eenvoudig volume met een zadeldak. De gevels zijn sober en eenvoudig waarin openingen als vlakken van de gevel zijn vormgegeven zonder grote contrasten.

### Volume

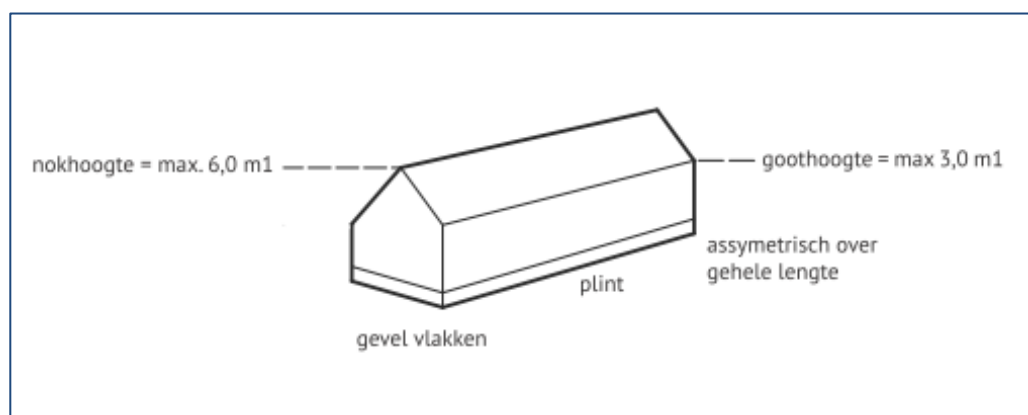
- eenvoudig zadeldak met rechthoekige plattegrond
- volume is asymmetrisch over gehele lengte
- happen uit het dakvlak zijn ondergeschikt
- de basis goothoogte is maximaal 3000 mm
- de nokhoogte maximaal 6000 mm
- dakhelling minimaal 25 graden, maximaal 50 graden
- er worden geen dakkapellen toegestaan

### Gevelindeling

- de raamopeningen zijn vlakken in de gevels of weggewerkt in de gevel

### Materiaal

- gevels bestaan voornamelijk uit hout in zwart, naturel bruin of vergrijzend hout waarbij de houtstructuur altijd zichtbaar is
- de plint onder de gevelbekleding wordt uitgevoerd in kantplank of in gevelmetselwerk
- kozijnen zijn van hout of donker aluminium in dezelfde kleurstelling als de gevel
- verschillen kunnen ontstaan door diepere negges, de richting van de planken, gepotdekselde delen, open gevelbekleding etc.



### 3.3.2.4

#### *Openheid behouden door vergunningsvrije bouwmogelijkheden te beperken*

Zowel uit de nota van toelichting bij het Besluit omgevingsrecht als ook uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan de mogelijkheden om vergunningsvrije bouwwerken in achtererfgebieden te plaatsen, kan beperken. De gemeenteraad kan op een aantal manieren voorwaarden opnemen in een bestemmingsplan waarmee vergunningsvrij bouwen kan worden tegengegaan.

- Het werken met de bestemming 'Tuin' en daarbij de bouwmogelijkheden uitsluiten door de gronden van die bestemming niet te beschouwen als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, is mogelijk (zie daarvoor de uitspraak van 21 februari 2018 van de Afdeling, ECLI:NL:RVS:2018:571).
- Mogelijk is ook dat aan een (deel van een) perceel een specifieke aanduiding wordt gegeven waarbij wordt aangegeven dat bebouwing van bijbehorende bouwwerken wordt uitgesloten, zoals hierboven ('specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten'). Bij deze mogelijkheid wordt ook doormiddel van bouwvlakken getracht te voorkomen dat op een bepaald gedeelte van het perceel vergunningsvrij wordt gebouwd. Zie in dit verband de uitspraak van 17 juni 2020 van de Afdeling, ECLI:NL:RVS:2020:1408.

#### Motiveren van beperking

De Afdeling heeft bepaald dat de gemeenteraad niet in zijn algemeenheid mag besluiten dat in een bepaald gebied niet vergunningsvrij kan worden gebouwd. De noodzakelijkheid van een dergelijke beperking dient goed te worden gemotiveerd. In haar uitspraak van 21 februari 2018 staat het volgende: *“De raad moet deugdelijk motiveren dat een dergelijke planregeling, gelet op de locatie-specifieke omstandigheden, strekt tot een goede ruimtelijke ordening”*.

Indien dus goede gronden aanwezig zijn om het vergunningsvrij bouwen uit te sluiten, kan een gemeenteraad een bestemmingsplan zo inrichten dat (delen van) een perceel bij een woning niet meer als 'erf' kunnen worden gezien, zodat ook geen achtererf aanwezig is en hierop niet vergunningsvrij kan worden gebouwd.

#### Relatie met het project

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de DNA van Gees. De geanalyseerde oplossingen zijn vertaald naar een ontspannen setting van volumes, elke gedraaid zijn ten opzichte van elkaar en gericht staan naar het open landschap. In de ruimte tussen de volumes zijn er zichtlijnen gemaakt vanaf de openbare weg naar het open landschap. Om het stedenbouwkundig plan te waarborgen zijn vergunningvrije bijbehorende bouwwerken niet toegestaan. Het lukraak bouwen van bijgebouwen en/of het uitbreiden van de woning, waarbij de vormgeving en architectonische uitwerking van de boerderijen worden aangetast, of het plaatsen van een veranda of glazen serre wordt stedenbouwkundig als onwenselijk gezien. Zichtlijnen tussen de woningen dienen zoveel als mogelijk behouden blijven.

Bijbehorende bouwwerken kunnen in de daarvoor aangewezen aanduidingen 'bijgebouw toegestaan' en/of 'erf' worden gerealiseerd.

### 3.4 Het bouwplan

Hoewel de toekomstige opdrachtgevers van de herontwikkeling van de locatie natuurlijk zelf zullen gaan bepalen hoe e.e.a. herontwikkeld gaat worden, zijn er wel in overleg met de gemeente enkele randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd als het gaat om beeld/kwaliteit, woonprogramma en het CPO-proces.

Het streven is om maximaal 5 levensloopbestendige woningen te ontwikkelen. Meer dan 5 woningen is niet passend en gewenst in de omgeving. Minder geeft te weinig voordelen om in CPO te ontwikkelen en bedient te weinig gegadigden. Uitgangspunt is dus 5 woningen.

De woningen moeten levensloopbestendig worden gebouwd zodat de woningen voor vele generaties en levensfasen geschikt zijn. Levensloopbestendig wil zeggen, met minimaal één slaap- en badkamer op de begane grond en voldoende bewegingsruimte voor mensen met verminderde mobiliteit.

De woningen worden gebouwd in een boerderij- en schuurtype. Het stedenbouwkundig plan is in paragraaf 3.3. beschreven. In het plangebied is tevens een collectief gebied dat bestaat uit een erfachtige ontsluiting van woonhuizen en parkeerschuren. Een groene brinkachtige plek kan als ontmoetingsruimte en / of speelplek worden ingericht. De parkeerschuren staan op het collectieve erf en hebben de functie van parkeren en bergen. De uitstraling van de parkeerschuren past bij de typologie schuren zoals eerder omschreven, maar is ondergeschikt aan de volumes bestemd voor wonen.

Vanuit het Bouwbesluit 2012 (BENG en MPG) zijn eisen voorgeschreven dat nieuw te bouwen woningen duurzaam, energiezuinig en zonder gasaansluiting gebouwd dienen te worden. Daarop wordt te zijner tijd getoetst via de omgevingsvergunning.

Samen met de gemeente zijn alvast enkele “richtingen” geformuleerd met betrekking tot beeld/kwaliteit. Dit is leidend voor verdere planvorming. Dat betekent o.a. dat de gedachten uitgaan naar de bouw van vijf schuurwoningen. In ieder geval moeten er gerefereerd worden aan de meest voorkomende bebouwing in Gees e.o. Een en ander zal te zijner tijd in samenwerking met de gemeente door de kopersvereniging opgenomen moeten worden in het nog te vervaardigen bestemmingsplan.

Er is voor gekozen om te laten ontwikkelen in CPO. Dat biedt de meeste flexibiliteit in de ontwikkeling van het bouwplan en de eventuele bijzondere woonwensen van de toekomstige bewoners.



In het plangebied worden enkele niet waardevolle bomen (paragraaf 4.2.3) gekapt. Deze bomen worden in hetzelfde plangebied gecompenseerd. Bovenstaande verbeeldingen laten aanplant van houtopstanden zien in en rond het collectieve gebied.

### 3.5 Verkeerstructuur

#### 3.5.1 Parkeren

Ten behoeve van het plan worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit aantal is, in navolging van het gemeentelijk parkeerbeleid, gebaseerd op de kencijfers van de CROW. Het plangebied bestaat uit 5 vrijstaande woningen in de volgende sector:

- koop, vrijstaand
- niet stedelijk, rest bebouwde kom
- parkeernorm tussen 1,90 en 2,70
- aandeel bezoekers 0,3 pp/woning

Dat resulteert in een norm van 2,3 parkeerplaats per woning, inclusief parkeren van bezoekers. Voor 5 woningen betekent dit afgerond 12 parkeerplaatsen. Er wordt in de vorm van 13 parkeerplaatsen ruim voldoende voorzien in de parkeeropgave. Hiervan worden 4 in het collectief gebied gerealiseerd en de overige 9 in de twee parkeerschuren. De schuren zijn 'open', waardoor er als ware sprake is van overdekte parkeerplaatsen in het plangebied. Deze parkeerschuren mogen slechts als stallingruimte voor motorvoertuigen worden gebruikt en niet als bergruimte van de woningen.





## **4 Hoofdstuk 4 Onderzoeken**

### **4.1 Archeologie en monumenten**

#### **4.1.1 Algemeen**

In de bodem kunnen archeologische waarden aanwezig zijn. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet verplicht de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige monumenten. Sinds de wijziging van september 2007 is de gemeente het bevoegde gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Voor het beheersgebied zijn vooral de provinciale en gemeentelijke archeologische en cultuurhistorische beleidskaarten van belang. In het geldende bestemmingsplan zijn verschillende dubbelbestemmingen opgenomen, die gebaseerd zijn op gemeentelijke archeologische beleidskaart.

#### **4.1.2 Archeologische waarden in het plangebied**

Het plangebied heeft deels een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' heeft.

De voor ' Waarde - Archeologie 4 ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende (dubbel)bestemming (en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden, zoals deze blijken uit de aanwezigheid van historische kernen, waarbij geldt dat deze dubbelbestemming ten opzichte van andere daar voorkomende (dubbel)bestemmingen van primaire betekenis is. Voor deze categorieën is een minimumoppervlak voor bodemverstoringen opgenomen van 1000 m<sup>2</sup> en een diepte van 30 cm onder maaiveld.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is archeologisch onderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Laagland Archeologie. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage opgenomen.

##### **4.1.2.1 Archeologisch onderzoek**

Door onderzoeksbureau Laagland Archeologie is een zogeheten 'bureauonderzoek en IVO verkennende fase' uitgevoerd. Hierna volgen, volledig overgenomen uit het onderzoeksrapport, de conclusies en adviezen van het uitgevoerde onderzoek.

Het verkennend booronderzoek bestond uit het plaatsen van zes verkennende boringen tot maximaal 140 cm -mv. In 5 van de 6 boringen is onder een opgebrachte of geroerde laag een uitgeloopte akkerlaag aangetroffen met een dikte van circa 20 cm. Deze begraven akkerlaag gaat scherp over in de onderliggende C-horizont in dekzand. De op basis van de bodemkaart verwachte natuurlijke podzolbodem is waarschijnlijk verploegd en opgenomen in deze uitgeloopte akkerlaag. De top van deze laag ligt tussen 55 en 70 cm -mv.

De aangetroffen uitgeloopte akkerlaag kan zijn oorsprong hebben in de periode neolithicum - volle middeleeuwen, waarschijnlijk uit de periode vóór het opbrengen van het plaggendek. Deze uitgeloopte akkerlaag is een archeologisch waardevolle laag. Daarnaast kunnen in en onder deze laag, dus op twee niveaus archeologische grondsporen aanwezig zijn afkomstig van landbouwsamenlevingen uit de periode neolithicum – vroege middeleeuwen. De kans op archeologische resten van jagers en verzamelaars uit de periode laat-Paleolithicum – Mesolithicum wordt laag ingeschat. Als gevolg van grondbewerking zullen sporen uit deze perioden verloren zijn gegaan. Het is niet duidelijk in hoeverre een eventuele kruipruimte onder het bestaande schoolgebouw de uitgeloopte akkerlaag heeft aangetast. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de uitgeloopte akkerlaag ook onder het schoolgebouw aanwezig is.

Het wordt aangeraden om graafwerkzaamheden in het adviesgebied dieper dan 50 cm - mv te voorkomen.

#### Relatie met het project

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan is de wijze van funderen van de bouwwerken niet bekend, waardoor niet duidelijk is of er in het adviesgebied dieper dan 50 cm – maaiveld zal worden gegraven en/of gebouwd. Om die reden heeft het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' op de verbeelding gekregen. De regels van het bestemmingsplan waarborgen het behoud en de bescherming van de archeologische waarden ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen c.q. de uitvoering van de (graaf- en bouw)werkzaamheden.

#### **4.1.3 Archeologische monumenten**

Binnen het plangebied liggen geen (beschermde) archeologische monumenten.

#### **4.1.4 Cultuurhistorie**

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Op grond van een 'goede ruimtelijke ordening' moeten bestemmingsplannen ook bepaalde gebieden beschermen tegen ongewenste ingrepen als het gaat om historisch geografische kwaliteiten. Naast de cultuurhistorische kwaliteit die kan worden toegekend en monumenten die aangewezen kunnen worden, kunnen waardevolle historische dorpen en steden, of delen daarvan, ook een bepaald historisch geografisch belang vertegenwoordigen. Deze gebieden laten zien hoe een dorp of stad zich door de geschiedenis heen heeft ontwikkeld, welke structuren en functies er voorkwamen en hoe een en ander mat elkaar samenhangt.

In Coevorden zijn het historische centrum van Coevorden en de historische gegroeide dorpskernen Benneveld, Gees en Aalden aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht. Deze erkenning door de minister leidt tot verplichtingen voor het behoud van wat mooi en waardevol is in de betreffende gebieden. Maar ook leidt deze erkenning tot een andere manier van kijken naar die gebieden en de directe omgeving die niet beschermd worden door de specifieke status. Een en ander heeft een wederzijdse invloed op de beschermde én niet beschermde gebieden.

In het geldend bestemmingsplan zijn de beschermde gebieden van Gees op de verbeelding voorzien van een aanduiding vlak 'beschermde dorpsgezicht'. Hiermee treedt een extra beschermingsregiem in werking voor eventuele ontwikkelingen in die gebieden. In de regeling worden ontwikkelingen en bouwactiviteiten mede getoetst aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de beschermde gebieden.

De herontwikkeling van het plangebied volgt na een locatieanalyse van het dorp Gees en reeds aanwezige bebouwing, inrichting en structuren. Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op "het DNA van Gees". De geanalyseerde oplossingen zijn vertaald in een ontspannen setting van volumes welke gedraaid ten opzichte van elkaar gericht staan naar het open landschap. In de ruimte tussen de volumes zijn zichtlijnen vanaf de openbare weg naar het open landschap. Het behoud van deze structuur draagt bij aan de cultuurhistorische waarden van het gebied. De structuur van de Wethouder Euvingstraat gaat ten gevolge van voorliggend plan niet verloren.

Binnen het plangebied bevindt zich geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ook is het plangebied niet gelegen in het beschermd dorpsgezicht van Gees. Het plan heeft derhalve geen (negatieve) invloed op het aspect cultuurhistorie.

#### **4.1.5 Conclusie**

Het plangebied kent geen monumenten of archeologische monumenten. Vanuit cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor uitvoering van het gewenste woningbouwplan.

Het gehele plangebied heeft een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' op de verbeelding gekregen. De regels van het bestemmingsplan waarborgen het behoud en de bescherming van de archeologische waarden ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen c.q. de uitvoering van de (graaf- en bouw)werkzaamheden.

De wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016 blijft van kracht. Dit houdt in dat mochten er tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden gevonden, de initiatiefnemer dit onmiddellijk dient te melden bij de gemeentelijke archeoloog.

## **4.2 Ecologie**

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

### **4.2.1 Gebiedsbescherming**

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig.

Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

#### **4.2.2 Soortenbescherming**

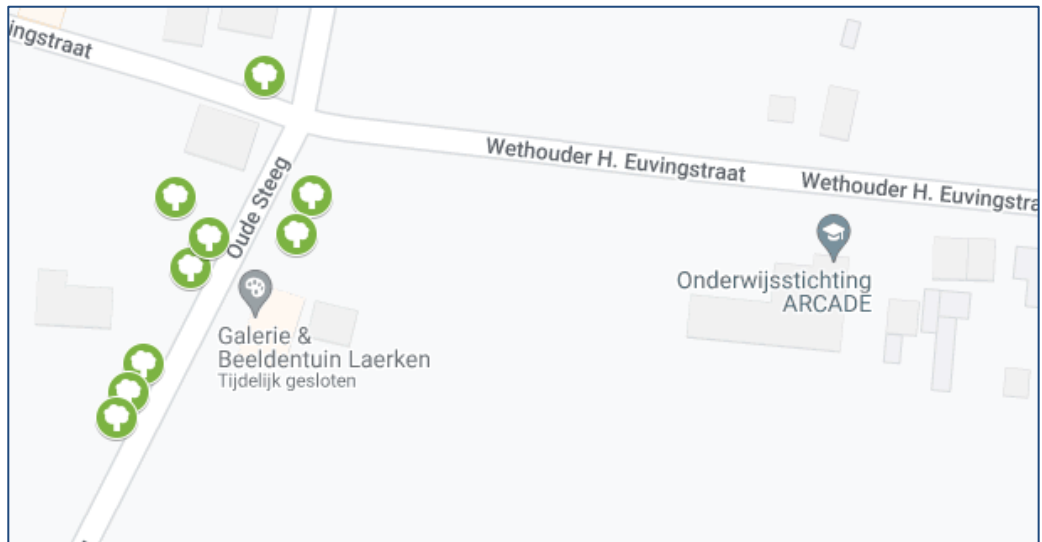
Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- Uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- Het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, danwel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- Er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- Er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

#### **4.2.3 Houtopstanden**

In de Wnb is de bescherming van houtopstanden buiten de, door de gemeenteraad vastgestelde, bebouwde kom geregeld. Doel is de instandhouding van het bosareaal. In de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Drenthe is geregeld hoe een kapmelding moet worden ingediend, waaraan herbeplanting moet voldoen en wanneer ontheffing van de herbeplantingsplicht kan worden verleend.



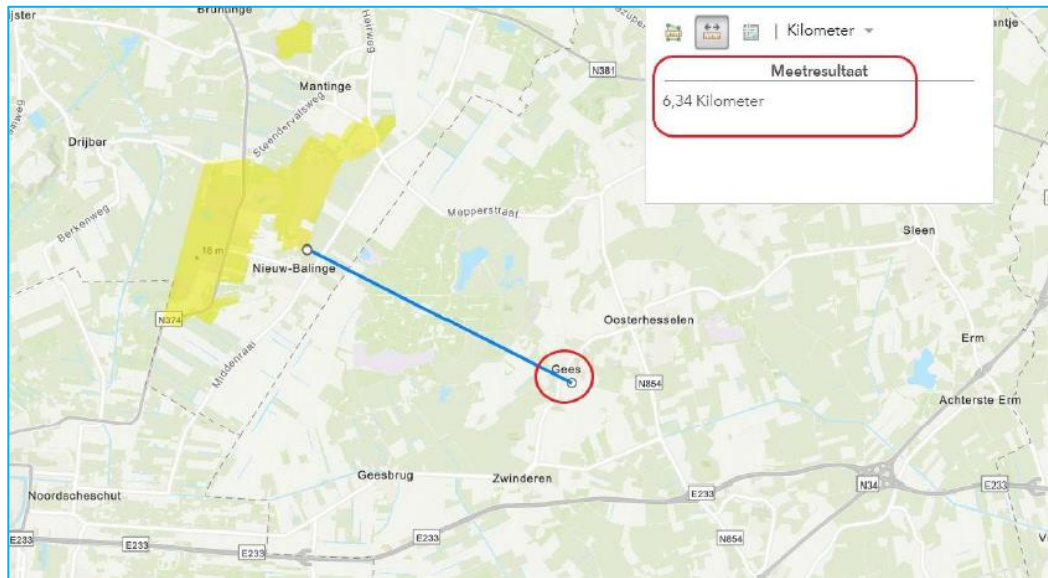
Voor houtopstanden binnen de bebouwde kom geldt de Bomenverordening gemeente Coevorden. In het bijbehorende bomenregister zijn de waardevolle bomen en waardevolle houtopstanden vastgelegd.

In het plangebied worden enkele bomen niet waardevolle bomen gekapt. Deze bomen worden in hetzelfde plangebied gecompenseerd. Waar nodig zal voor het kappen van bomen een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

#### **4.2.4** *Natuurwaarden in het plangebied*

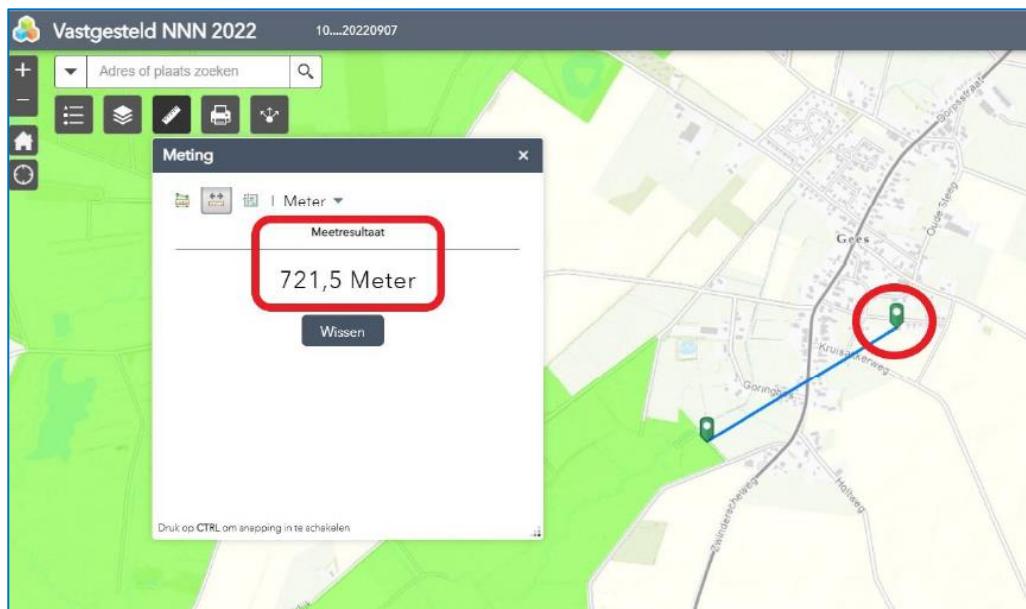
##### **4.2.4.1** *Natura 2000*

Het plangebied ligt buiten een Natura 2000-gebied. Op ruim 6,3 kilometer is het Natura 2000-gebied Mantingerzand gelegen. Om te bepalen of ten gevolge van het plan sprake is van een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden, zijn AERIUS-berekeningen (aanleg- en gebruiksfase) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de voorgenoemde herontwikkeling geen toename van stikstofdepositie plaatsvindt. De resultaten van de AERIUS-berekeningen zijn als bijlagen opgenomen.



#### 4.2.4.2 *Natuurnetwerk Nederland*

Rondom het dorp Gees zijn enkele NNN-gebieden gelegen. Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het voorgenomen plan geen effect op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.



#### 4.2.5 *Soortenbescherming*

Omdat het bestemmingsplan voorziet in de sloop van verouderde bebouwing gevolgd door de realisatie van nieuwbouw is het uitvoeren van een ecologisch quickscan noodzakelijk geacht. De resultaten van de quickscan Wnb zijn als bijlage opgenomen.

Uit de quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming wordt het volgende geconcludeerd:

- Er zijn op de onderzochte locatie geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van via de Wnb beschermde planten- of diersoorten.
- Er zijn vanwege de voorgenomen plannen geen effecten te verwachten die de gunstige staat van instandhouding van deze beschermde planten- of diersoorten zullen beïnvloeden.
- Er worden bij uitvoer van de voorgenomen plannen geen verbodsbepalingen van de Wnb overtreden.
- Aanvullend onderzoek op basis van het vleermuisprotocol, kennisdocumenten of handreiking kleine marterachtigen is niet noodzakelijk.

#### **4.2.6** *Conclusie*

Ten aanzien van het aspect 'gebiedsbescherming' en 'soortenbescherming' is het plan uitvoerbaar.

Ten slotte is op basis van de Wnb altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat eenieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving. In het ecologische onderzoek is dit benoemd.

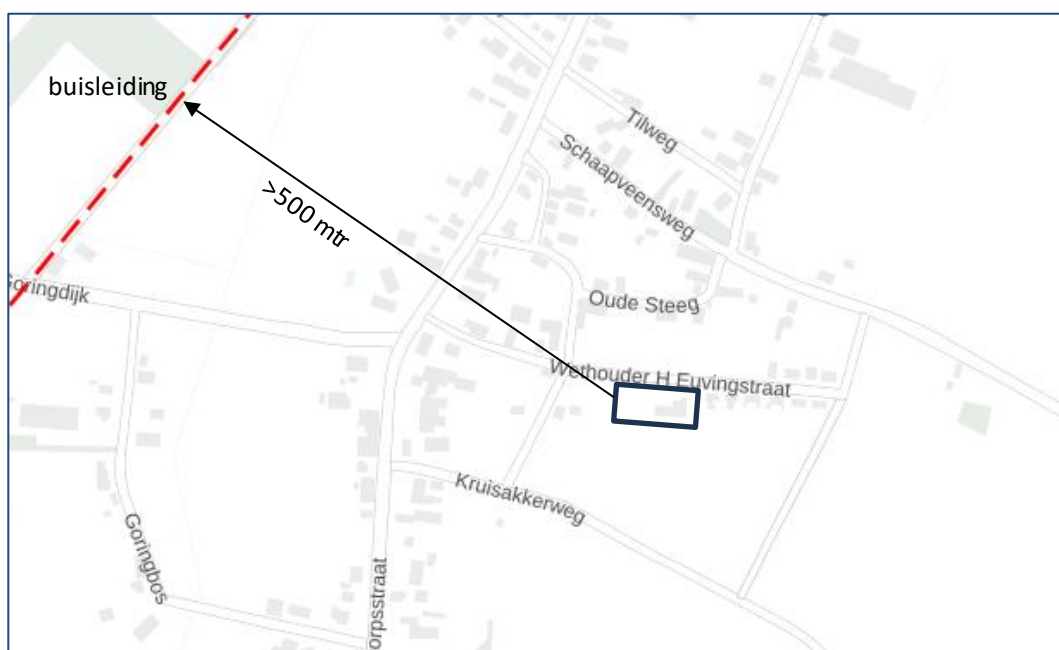
### **4.3** **Fysieke veiligheid**

De Rijksoverheid stelt risiconormen op het gebied van veiligheid aan inrichtingen, ter bescherming van de omgeving. Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

#### **4.3.1** *Externe veiligheid*

Woningen zijn echter 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. In het kader van regelgeving in relatie tot Externe Veiligheid gelden voor dit bestemmingsplan geen belemmeringen. Woningen zijn geen risico veroorzakende inrichtingen. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig en buiten het plangebied liggen eventuele risicobronnen op zodanige afstand dat externe veiligheid geen beperkingen oplevert voor het plan.



#### **4.3.2** *Plaatsgebonden risico*

##### *4.3.2.1* *Inrichtingen*

Er zijn geen bedrijven met een plaatsgebonden risicocontour 10-6/jaar op basis van de Revi die van invloed zijn op het plangebied.

##### *4.3.2.2* *Tankstation*

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen tankstations gesitueerd die nadelig op het plangebied kunnen werken.

##### *4.3.2.3* *Transport gevaarlijke stoffen*

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen route gevaarlijke stoffen aanwezig die nadelig op het plangebied kunnen werken.

##### *4.3.2.4* *Buisleidingen*

Een aardgasleiding ligt op circa 500 meter afstand van het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een buisleiding.

##### *4.3.2.5* *Hoogspanningslijnen*

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gesitueerd die nadelig op het plangebied kunnen werken.

#### **4.3.3** *Groepsrisico*

Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig zijn en buiten het plangebied eventuele risicobronnen op zodanige afstand liggen dat externe veiligheid geen beperkingen oplevert voor het plan. Omdat externe veiligheid voor dit plan niet relevant



is, hoeft het groepsrisico niet worden verantwoord en ook de aanvaarding ervan is dan niet aan de orde.

Externe veiligheid levert voor dit bestemmingsplan geen belemmeringen op.

#### **4.3.4 Inrichting en ontwikkeling**

##### Bluswatervoorzieningen

Er is in de nabijheid voorzien in voldoende bluswatervoorzieningen.

##### Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

Het plangebied valt binnen de dekking van het WAS.

##### Bereikbaarheid en opstelplaatsen

Het plangebied is van meerdere kanten (Oude Steeg en Schaaerveensweg) bereikbaar en voldoet hiermee aan de bereikbaarheidseisen. Het openbaar gebied en plangebied voorziet in adequate opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

##### Brandveiligheidsmaatregelen

Bij het realiseren van de woningen is het advies om bepaalde brandveiligheidsmaatregelen in acht te nemen. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

- Bouwkundige voorzieningen, bijv. WBDBO tussen de woningen en toepassing onbrandbare materialen;
- Installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders;
- Organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners;
- Brandweeropkomsttijd, vrijhouden van wegen / zo min mogelijk verkeer belemmerende maatregelen;
- Inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal;
- Zelfredzaamheid van de aanwezigen bevorderen en toepassen veilige vluchtroutes.

#### **4.4 Milieu**

In deze paragraaf worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. Aangegeven wordt wat de beperkingen en mogelijkheden in het plangebied zijn, gezien vanuit verschillende milieudisciplines.

##### **4.4.1 Vormvrije M.E.R.-beoordeling**

In voorliggend project komen geen activiteiten voor die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningbouw, stedelijke ontwikkeling of industrierrein indien het oppervlakte groter is dan 100 hectare of meer als 2000 woningen omvat. Vanwege de afwezigheid van die activiteit(en) hoeft geen vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

##### **4.4.2 Bedrijven en milieuzonering**

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt de bedrijvigheid in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is in het plangebied een inventarisatie geweest van de aanwezige bedrijven en nagedacht over de bedrijfsactiviteiten die toelaatbaar zijn in/nabij het plangebied. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering".

Rondom het plangebied zijn naast bestaande woningen, verkeersdoeleinden, agrarische gronden en een centrumbestemming. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een 'rustige woonwijk'. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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

#### 4.4.2.1 *Verspreid liggende bedrijven (niet agrarisch)*

Ten westen van het plangebied is op circa 56 meter een centrumbestemming gelegen. Op het perceel Dorpstraat 59 in Gees is een groepsaccommodatie (De Zwerfkei) gevestigd.

Planologisch zijn binnen de bestemming bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Voor een categorie 2 bedrijf geldt een afstand van 30 m of meer tot een rustige woonwijk. Voldaan kan worden aan de nodige afstanden.

#### 4.4.2.2 *Agrarische bedrijven*

Omliggende agrarische bedrijven zijn op ruime afstand (> 100 meter) van het plangebied gelegen. Voldaan kan worden aan de nodige afstanden.

#### 4.4.2.3 *Conclusie*

Het plangebied is gelegen in een 'rustig woongebied'. In de directe omgeving van het plangebied zijn overwegend woonfuncties gelegen. Woningen (onderling) hebben geen minimaal aan te houden richtafstanden ten opzichte van elkaar. De groepsaccommodatie en centrumbestemming zijn op zodanig afstand gelegen dat de gewenste woningbouwlocatie in het plangebied niet tot gevolg dat nabijgelegen bedrijven en instellingen door de nieuwe woningen onevenredig zullen worden belemmerd. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van wederzijdse milieuhinder. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### 4.4.3 **Bodem**

Op grond van het Bro moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. De Wet bodembescherming (Wbb) bevat de voorwaarden die (kunnen) worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. Het is daardoor noodzakelijk om de bodemkwaliteit binnen het gehele plangebied vast te stellen. Hiervoor is een bodemonderzoek uitgevoerd.

##### 4.4.3.1 *Bodemonderzoek*

Aangezien op de locatie aan de Wethouder Euvingstraat 6 te Gees sprake is van de bouw van 5 nieuwe woningen, waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen (kunnen) verblijven is onderzoek naar bodem noodzakelijk.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is verkennend bodemonderzoek (23-M10613 d.d. 17 januari 2023) uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

##### zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

Meng-monster	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW of >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
<b>grond</b>							
MM1	2	1.8-2.0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM2	4+7+8+ 14 t/m 17	0.0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM3	5+ 9 t/m 13	0.0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM4	1+4+5	0.5-2.0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
<b>grondwater</b>							
Pb1	1	4.0-5.0	-	-	-	-	n.v.t.

##### **Legenda**

>AW / >S	overschrijding achtergrondwaarde of streefwaarde (bodemindex =<0,5)
>T	overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex >0,5)
>I	overschrijding interventiewaarde (bodemindex >1)
Bbk	besluit bodemkwaliteit

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

##### grond

##### **bovengrond (0.0-0.5 m-mv)**

Bovengrondmengmonster MM2 en MM3 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

##### **ondergrond (0.5-2.0 m-mv)**

De ondergrond t.p.v. boring 2 (ondergrondmonster MM1) (volgens Bodemloket.nl t.p.v. de ondergrondse huisbrandolietank) bevat geen verhoogde gehalten minerale olie en/of vluchtige aromaten.

Opgemerkt wordt dat t.p.v. de boringen 1 t/m 3 geen aanwijzingen van een ondergrondse brandstoftak zijn waargenomen.

Ondergrondmengmonster MM4 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

#### grondwater

##### **peilbuis 1 (4.0-5.0 m-mv)**

Het grondwater t.p.v. peilbuis 1 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de streefwaarde en/of detectiewaarde.

#### toetsing hypothese

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch onverdacht aangemerkt.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt de onderzochte grond- en grondwatermonsters geen verhoogde gehalten bevatten.

Opgemerkt wordt dat de conclusies betrekking hebben op de chemische gesteldheid van de bodem (excl. asbest). Een asbestonderzoek in grond of puin conform de NEN 5707+C2 resp. NEN 5897+C2 maakt geen onderdeel uit van de scope van onderhavig onderzoek.

Op basis van dit onderzoek dat volgens NEN-5740-A1 is uitgevoerd kan geen uitspraak worden gedaan omtrent de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem of puin.

Indien een formele uitspraak over het voorkomen van asbest in de bodem gewenst is dient een asbestonderzoek uit gevoerd te worden conform de NEN 5707+C2 of NEN 5897+C2.

#### Afwijkingen t.o.v. normen en protocollen

Er hebben bij de uitvoering van werkzaamheden geen afwijkingen plaatsgevonden t.o.v. de geldende protocollen 2001, 2002 en/of overige geldende analysemethoden.

#### 4.4.3.2

##### *Conclusie*

Voorliggend plan is op basis van het aspect 'bodem' uitvoerbaar.

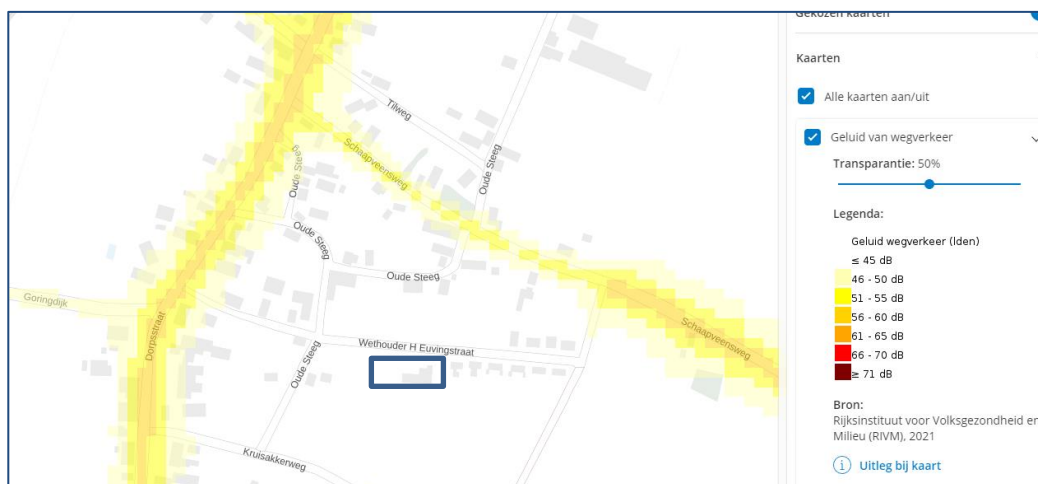
#### 4.4.4

##### **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.

#### 4.4.4.1 *Wegverkeerslawaai*

In het plangebied worden nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) gerealiseerd. Het plangebied is gelegen in het centrumgebied van Gees. De maximumsnelheid bedraagt ter plaatse 30 km/uur. Wettelijk gezien heeft een 30 km/uur zone volgens de Wet geluidhinder (Whg) geen geluidzone. Echter in het kader van goede ruimtelijke ordening dient een 30/km uur weg wel te worden beschouwd in de ruimtelijke onderbouwing. Onderstaande verbeelding geeft het plangebied ten opzichte van de Dorpstraat en Schaaerveensweg met behorende geluidsbelasting weer.



#### 4.4.4.2 *Spoorweglawaai en industrielawaai*

Het plangebied is niet gelegen in nabijheid van de bestaande railinfrastructuur en niet gelegen rondom een bedrijventerrein en/of daar bijhorende geluidzone. Industrie- en spoorweglawaai vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

#### 4.4.4.3 *Gevolgen voor het bestemmingsplan*

In het kader van het wegverkeerslawaai dient nader gekeken te worden naar de karakteristieke geluidwering van de gevels, mede met inachtneming van de cumulatieve geluidsniveaus. Naar verwachting is de verkeersintensiteit rondom het plangebied zodanig laag dat aan de voorkeursgrenswaarde geluidbelasting op de nieuwe woningen in het plangebied wordt voldaan. Er hoeft daarom geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer. De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

#### 4.4.5 *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren van een ruimtelijk project als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- Een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIMB) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

#### 4.4.5.1 *Luchtkwaliteit plangebied*

Omdat er geen significante ontwikkelingen in het plangebied of rondom het plangebied gepland zijn, zal de concentratie van de NOX en fijnstof niet veranderen. Hierdoor betekent de luchtkwaliteit geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

### 4.5 **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).

In deze waterparagraaf wordt beschreven hoe het huidige waterhuishoudkundige systeem voor het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is ingericht, welke fysieke omstandigheden voor het gebied gelden en of speciale functies voor het plangebied gelden. Naast een beschrijving van de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en de stedelijke wateropgave heeft het wateradvies van het waterschap een duidelijke plaats gekregen.

#### 4.5.1 ***Ligging plangebied en projectbeschrijving***

In het plangebied is een voormalig en leegstand schoolgebouw met bijbehorende voorzieningen aanwezig. Deze bebouwing inclusief verharding (1070 m<sup>2</sup>) zal worden verwijderd en/of gesloopt. Ter plaatse worden 5 nieuwe woningen, 2 parkeerschuren en verharding (1664 m<sup>2</sup>) in het plangebied gerealiseerd. In het plangebied is een toename aan verharding van 594 m<sup>2</sup>.

Ter plaatse is een gemengd rioleringstelsel gelegen. De afvoer van de nieuwe woningen gescheiden worden aangelegd, waarbij er voor wat betreft de hemelwater wordt onderzocht of het toepassen van infiltratiekragen nodig is. Daarbij de opmerking dat Gees hoger gelegen is, er geen waterproblemen bekend zijn en mogelijk het hemelwater ter plaatse goed geïnfilteerd kan worden.

Verder is in het plangebied volop aandacht voor tuinen met groenstructuren, zoals hagen en enkele bomen. Groen in stedelijke omgeving verbetert het milieu, zorgt voor een rijke biodiversiteit, vermindert luchtvervuiling, zorgt voor waterberging, dempt geluidshinder en verkoelt in warme periode (voorkomt hittestress). Groen is essentieel

voor een klimaatbestendige en duurzame omgeving. Ook draagt het groen bij aan een prettig woon- en leefklimaat.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen. In het kader van de ontwikkelingen van dit plan is overleg gevoerd met waterschap Vechtstromen. In de waterparagraaf zijn keuzes gemaakt ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten. Deze aspecten zijn in deze paragraaf gemotiveerd beschreven. Het wateradvies van het waterschap zijn hierin opgenomen.

#### **4.5.2 Waterhuishouding**

##### **4.5.2.1 Riolering**

Naast het inzamelen en afvoeren van afvalwater heeft het rioelstelsel een belangrijke functie in de afwatering van de verharde oppervlakken in het plangebied. In een gemengd rioelstelsel worden afvalwater en regenwater 'gemengd' en vervolgens gezamenlijk afgevoerd naar de rioelwaterzuivering. Tijdens perioden met meer neerslag kan het voorkomen dat de rioelberging geheel gevuld raakt en zal rioelwater via de rioeloverstorten naar het oppervlaktewater stromen. Een gescheiden rioelstelsel houdt afvalwater en regenwater gescheiden. Afvalwater wordt afgevoerd naar de rioelwaterzuivering, regenwater wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd.

Over de afvoer van riolering kan nog het volgende worden aangegeven. Ter plaatse is sprake van een bestaand gemengd rioelstelsel. Ter plaatse van de Wethouder Euvingstraat zullen alle woningen alvast gescheiden worden afgevoerd op dit stelsel. Initiatiefnemers onderzoeken of op eigen terrein door middel van infiltratiekratten het hemelwater ter plaatse wordt opgevangen en geïnfiltreerd.

#### **4.5.3 Wateradvies waterschap**

Het waterschap is op de hoogte gesteld van een uitgevoerde watertoets. Het project is digitaal voorgelegd aan het waterschap via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) op 9 februari 2023. Op basis hiervan is gebleken dat het plangebied zich bevindt in het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen.

De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de 'korte procedure' van het watertoetsproces moet worden doorlopen. Dit houdt in dat direct doorgedaan kan worden met de planvorming van het plan onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf vanuit het waterschap wordt toegepast.

Hierna is de standaard waterparagraaf opgenomen.

##### 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 stroomgebied beheerplannen).

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 erin of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m<sup>2</sup>. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloed zone zuivering technisch werk of een retentie-compensatiegebied.



#### *Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer*

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via (de gekozen optie wordt hieronder bevestigd met ja): een gemengd stelsel een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd. ja een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

#### *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. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren.

In het plan wordt ernaar 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 ertoe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

## **5 Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels en verbeelding**

### **5.1 Algemeen**

Het bestemmingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan. De verbeelding en de regels moeten altijd in samenhang worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzes te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.

Het bestemmingsplan 'Kernen, Gees, Weth. H. Euvingstraat (CPO Gees)' dient rechtszeker, eenvoudig te begrijpen, goed toepasbaar en handhaafbaar te zijn voor de gebruiker. Met de indeling van het bestemmingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave op de verbeelding wordt aangesloten op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012" van het ministerie van VROM.

### **5.2 Toelichting op de verbeelding**

Voor de verbeelding wordt als ondergrond de basiskaart BGT gehanteerd. Deze ondergrond zal nooit een volledige weergave van de werkelijkheid zijn. De op de verbeelding aangegeven bebouwing moet dan ook als illustratief worden beschouwd.

Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en/of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering. De schaal van de verbeelding kan met behulp van de computer door de gebruiker naar keuze worden ingesteld.

### **5.3 Toelichting op de regels**

De regels zijn een juridische vertaling van het planologische en ruimtelijk beleid van de gemeente, de provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen over de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

#### Gebruiksregels

Per bestemming is aangegeven voor welk gebruik de gronden zijn bedoeld. Indien daar aanleiding voor bestaat, wordt via de specifieke gebruiksregels expliciet aangegeven waarvoor de gronden niet zijn bedoeld en of waarvoor en op welke wijze de gronden wel gebruikt kunnen worden.

#### Bouwregels

In een groot aantal bestemmingen zijn bouwregels opgenomen, waarmee de bouwmogelijkheden worden gereguleerd. Hoofdgebouwen moeten altijd worden gebouwd binnen een daarvoor aangeduid bouwvlak. Uitgangspunt voor de bebouwing is de bestaande voorgevel.

Dit betekent dat indien er vervangende bebouwing wordt geprojecteerd, deze in de gevellijn moet worden teruggebouwd. Waar het wenselijk is om het huidige bebouwingsbeeld in stand te houden zijn tevens aanduidingen opgenomen ten aanzien van bijbehorende bouwwerken of de kapvorm van daken.

### Flexibiliteit

Af en toe kan het nodig zijn dat afwijking van de gestelde regels gewenst is. Deze flexibiliteitsbepalingen bieden de mogelijkheid om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van de flexibiliteitsregelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. In het bestemmingsplan zijn diverse flexibiliteitsregelingen opgenomen, deze zijn:

- Afwijken van de bouwregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Nadere eisen;
- Algemene afwijkingsregels;
- Wijzigingsbevoegdheden artikel 3.6 Wro.

De afwijkingen van de bouw- of gebruiksregels maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven. Door het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden verschillende vergunningen en besluiten, zoals de milieuvergunning, de bouwvergunning, afwijkingen van het bestemmingsplan en de kapvergunning gebundeld in een integrale omgevingsvergunning. Toestemming van burgemeester en wethouders voor een afwijking van de bouw- of gebruiksregels kan zodoende worden verkregen door het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Met de nadere eisen kunnen ondergeschikte zaken aan gebouwen worden aangepast. Het gaat hierbij om zaken zoals het aanpassen van de vorm of de situering van een bouwwerk of de inrichting van een terrein. Met 'nadere eisen' kunnen geen ingrijpende veranderingen plaatsvinden in de bestemmingen.

Bij toepassing van een afwijking en/of nadere eisen wordt het beoordelingskader gehanteerd zoals in de onderstaande tabel is weergegeven. Deze lijst geeft de afwegingscriteria aan die meegewogen moeten worden bij de afweging of een omgevingsvergunning wordt verleend en/of het toepassen van de nadere eisen. Op deze wijze kunnen interpretatieproblemen worden vermeden en wordt aan gebruikers van de in het plangebied gelegen gronden zoveel mogelijk rechtszekerheid geboden. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor het afwijken van de nadere eisen, de uitvoering van deze flexibiliteitsbepalingen zal plaatsvinden via de omgevingsvergunning.

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
- Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels.

De inhoud van de verschillende hoofdstukken wordt als volgt toegelicht:

### 5.3.1

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

In hoofdstuk 1 worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

##### Artikel 1 : Begrippen

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

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

##### Artikel 2 : Wijze van meten

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

### 5.3.2

#### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

In hoofdstuk 2 worden artikelsgewijs de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstellen gebruikt mogen worden. Behalve bestemmingen en dubbelbestemmingen zijn binnen het bestemmingsplan aanduidingen te onderscheiden. Deze aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen en dubbelbestemmingen met betrekking tot gebruik of bouwen.

##### Artikel 3 : Groen

De grotere groenstructuren in het plangebied hebben de bestemming 'Groen', vanwege het ruimtelijk en/of functionele belang ervan. De bestemming is gericht op het behoud van die groenstructuur. Binnen de bestemming zijn ook waterpartijen, wegen en paden mogelijk. Wanneer specifieke functies aanwezig zijn dan zijn deze aangeduid en voorzien van een eigen (bouw)regeling, zoals volkstuin, ijsbaan, evenemententerrein, terras en parkeerterreinen.

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

##### Artikel 4 : Tuin

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

De gronden voor Tuin zijn niet aangemerkt als zijnde 'erf' als bedoeld in artikel 1 eerste lid van de bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Bijgebouwen bij een woning mogen hier dus niet gebouwd worden. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn wel (beperkt) toegestaan.

#### Artikel 5 : Wonen

De woning dient in een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevel in de voorste bouwgrens dient te worden gebouwd. Hiermee wordt de positie van de gevels vastgelegd.

Ten aanzien van de dakhelling van de woning is onderscheid gemaakt tussen de boerderijtype en schuurtype, volgens de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan. De dakhelling bedraagt maximaal 45° voor zover het gaat om de boerderijtype, en bedraagt minimaal 50° voor zover het gaat om de schuurtype.

Bijbehorende bouwwerken kunnen in de daarvoor aangewezen aanduidingen 'bijgebouw toegestaan' en/of 'erf' worden gerealiseerd met inachtneming van de bouwregels. Voor ondergeschikte bebouwing op het erf zijn regels gesteld aan de omvang, hoogte en positie van bebouwing.

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 6 : Waarde – Archeologie 4

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

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

Gebied volgens beleidskaart	Onderzoeksplicht	Toegekende dubbelbestemming
Wettelijk beschermde monumenten	alle bodemingrepen. Vergunning van de Rijksdienst vereist	'Waarde - Archeologie 1'
AMK-terreinen in natuurgebieden	alle bodemingrepen.	'Waarde - Archeologie 2'
AMK-terreinen met agrarisch gebruik	bodemingrepen dieper dan 30 centimeter onder maaiveld	'Waarde - Archeologie 3'
historische kernen	ingrepen groter dan 100 m <sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld	'Waarde - Archeologie 4'
gebieden met archeologische verwachtingswaarde	ingrepen groter dan 500 m <sup>2</sup> 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)	Één van de bestemmingen uit de voorgaande rijen uit deze tabel die voor dat gebied geldt
modern bebouwd gebied	Geen	Geen

### 5.3.3

#### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Hoofdstuk 3 van de regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen.

##### Artikel 7 : Anti-dubbeltelregel

Met dit artikel wordt voorkomen dat meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt. Dit is bijvoorbeeld mogelijk als (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaars in maatvoering verschillen en wisselen. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouw mogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerder bouwplan. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een omgevingsvergunning te verkrijgen.

##### Artikel 8 : Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval in strijd met dit bestemmingsplan zijn.

##### Artikel 9 : Algemene afwijkingsregels

Afwijkingregels zijn regels waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Toestemming voor afwijking gebeurt door het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan

bijvoorbeeld een omgevingsvergunning verlenen voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10 %.

Artikel 10 : Overige regels

In dit artikel is de koppeling gelegd met het gemeentelijke parkeerbeleid.

**5.3.4**

***Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels***

In hoofdstuk 4 van de regels zijn twee artikelen opgenomen, het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing en de slotregel waarin de citeertitel van het bestemmingsplan wordt aangehaald.

Artikel 11 : Overgangsrecht

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van legaal bestaand gebruik en legale bestaande bouwwerken opgenomen die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling. Dit betekent dat bestaand gebruik en bestaande bouwwerken welke in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet, met als doel het uiteindelijk beëindigen van de afwijkende situatie. Voorheen illegale bebouwing en illegaal gebruik worden met het overgangsrecht niet gelegaliseerd.

Artikel 12 : Slotregel

In de Slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als "Regels van het bestemmingsplan 'Kernen, Gees, Weth. H. Euvingstraat (CPO Gees)'".

## 6 Hoofdstuk 6 Maatschappelijke betrokkenheid

### 6.1.1 Informatiebijeenkomsten

In Gees werken gemeente en Plaatselijk Belang al sinds 2017 samen om de locatie van de voormalige basisschool 'De Klimop' aan de Wethouder Euvingstraat een nieuwe bestemming te geven. Tijdens diverse informatiebijeenkomsten werd door inwoners van Gees gepleit voor woningbouw op deze prachtige plek in het dorp. Levensloopbestendige woningen voor de wat oudere doelgroep maar ook woningen voor starters, zijn vaak genoemd.

Met deze informatie heeft Plaatselijk Belang Gees diverse gesprekken gevoerd met de gemeente om de mogelijkheden te verkennen. Ook zijn er divers bijeenkomsten (juni 2021 en juli 2021) geweest met geïnteresseerden uit het dorp en omgeving en zijn de diverse ontwikkelingsmogelijkheden voorgelegd. Samen met de gemeente heeft Plaatselijk Belang uiteindelijk besloten om een groep particulieren, die zich verenigen in een kopersvereniging (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap), de kans te geven op deze locatie 5 levensloopbestendige woningen te ontwikkelen. Er is op 22 juni 2021 een informatiebijeenkomst over het project en CPO gehouden voor alle geïnteresseerden om zich vervolgens in te schrijven en deel te nemen.

In oktober 2021 is gestart met het oprichten van de Vereniging met de ingeschreven kandidaten en is voortdurend aandacht geweest voor werving van belangstellenden uit het dorp zelf (en de directe omgeving) en zijn belanghebbenden geïnformeerd over de laatste stand van zaken.

#### Publicaties/informatieverstrekking

- 26 november 2021 Coevorder Nieuws- Voortgang in plannen locatie Klimopschool in Gees
- 27 juli 2022 Coevorder Nieuws en Informatiepagina Gemeente Coevorden - Intentieverklaring college voor woningbouw Klimop Gees – mogelijkheid voor andere initiatieven om zich aan te melden
- 13 september 2022 Coevorder Nieuws - Gemeente verkoopt locatie voormalige Klimopschool Gees
- 13 september 2022 Dagblad van het Noorden - Voormalige Klimopschool in Gees maakt plaats voor levensloopbestendige woningen
- 15 december 2022 Geesweb - <https://www.geesweb.nl/category/dorp/de-klimop/> - concept stedenbouwkundig plan
- 10 december 2022 – RTV Drenthe - Dorpsgenoten bouwen samen in Gees als een van de 40 CPO's in Drenthe

#### Informatieavond

Op 28 november 2022 heeft de Vereniging een informatieavond Stedenbouwkundig plan gehouden waarin het concept ontwerp is gepresenteerd. De opkomst was groot, meer dan 20 huishoudens, bestaande uit direct omwonenden als enkele geïnteresseerden, melden zich. De sfeer was erg goed en het plan oogstte alleen maar lof. Passend in het dorp – goed rekening gehouden met de zichtlijnen en uitzicht behoudend op de Es vanuit de straat en parkeren volledig op eigen terrein opgelost. Direct omwonenden waren persoonlijk middels een brief uitgenodigd en de avond was aangekondigd op Geesweb en de informatiepagina van de gemeente Coevorden.



### **6.1.2 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro**

Het college heeft het bestemmingsplan 'Kernen, Gees, Weth. H. Euvingstraat (CPO Gees)' vrijgegeven voor overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Het concept-ontwerpbestemmingsplan is voor overleg verzonden naar verschillende overlegpartners.

#### Provincie Drenthe

In het kader van het overleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, heeft u ons college om een reactie gevraagd over het voorontwerp bestemmingsplan Kernen, Gees, weth. H. Euvingstraat (CPO Gees). Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 3 oktober 2018) is gebleken dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen. 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.

#### Veiligheidsregio Drenthe (VRD)

De VRD heeft het plan en de toelichting van paragraaf 4.3 Fysieke veiligheid doorgenomen. Vanuit de VRD zijn daar verder geen opmerkingen of aanvullingen over.

#### GasUnie

Bij e-mailbericht van d.d. 8 augustus 2023 heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

#### TenneT

Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. TenneT heeft dan ook geen opmerkingen op genoemd plan.

#### GGD Drenthe

Per brief heeft de GGD Drenthe diverse goedbedoelde adviezen afgegeven om rekening mee te houden. De adviezen zijn voor kennisgeving aangenomen door de initiatiefnemer van het plan. Op voorhand zijn er geen onderdelen aanwezig in het GGD Advies die de totstandkoming van de nieuwe woningen in de weg staan.

### **6.1.3 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage van **xxxx** tot en met **xxxx**. De publicatie is als bijlage opgenomen. Tegen het bestemmingsplan 'Kernen, Gees, Weth. H. Euvingstraat (CPO Gees)' zijn **wel / geen** zienswijzen ingediend.

#### **PM**

Het bestemmingsplan is vastgesteld in de openbare raadsvergadering van **xxxx**

## 7

### Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van een woning of de uitbreiding van een gebouw van 1000 m<sup>2</sup> of meer.

De kosten van het maken van het voorliggend bestemmingsplan worden in dit geval gedekt op grond van de Verordening op de heffing en invordering van leges 2022.

Met betrekking tot de (financiële) haalbaarheid is met partijen (gemeente en Vereniging) vastgesteld dat de huidige bezetting van 4 kopers voor 5 bouwkavels voldoende is en dat binnen een termijn van 2 tot 3 maanden er individuele koopovereenkomsten worden gesloten tussen gemeente (als verkopende partij) en de (minimaal) 4 kopers, die allen verplicht zijn van de CPO Vereniging.

Voor dit plan zijn (vooralsnog) door de gemeente geen aanvullende kosten voor onderzoek begroot en gemaakt. Tevens is een planschadeverhaalsovereenkomst aangegaan tussen de gemeente en de initiatiefnemers.