

Bestemmingsplan Prinses Margrietlaan
18/18a, Koekange

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Gemeente De Wolden
Rapportnummer:	RB 10.079
Datum vrijgave:	Januari 2014
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Korte beschrijving van het plan	5
1.4 Planologisch kader	6
1.5 Doel	6
1.6 Verantwoording	6
1.7 Leeswijzer	6
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIEBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie en ontstaansgeschiedenis	7
2.2 Het plangebied in zijn omgeving	9
2.3 Beschrijving van het woningbouwplan	9
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSTOETS	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 <i>Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 <i>Omgevingsvisie en –verordening Drenthe</i>	12
3.2.2 <i>Regionale Woonvisie</i>	14
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 <i>Woonplan 2011 – 2015 ‘Kansen voor buitengewoon wonen’</i>	14
3.3.2 <i>Structuurvisie gemeente De Wolden 2030</i>	15
3.3.3 <i>Welstandsnota 2012</i>	16
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	18
4.1 Archeologie	18
4.1.1 <i>Algemeen</i>	18
4.1.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	18
4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)	19
4.2.1 <i>Algemeen</i>	19
4.2.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	19
4.3 Bodem	20
4.3.1 <i>Algemeen</i>	20
4.3.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	21
4.4 Flora- en fauna	21
4.4.1 <i>Algemeen</i>	21
4.4.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	22
4.5 Geluid	24
4.5.1 <i>Algemeen</i>	24
4.5.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	25
4.6 Luchtkwaliteit	27
4.6.1 <i>Algemeen</i>	27
4.6.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	27
4.7 M.E.R.-beoordeling	28
4.7.1 <i>Algemeen</i>	28
4.7.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	28
4.8 Milieuhinder	29
4.8.1 <i>Algemeen</i>	29

4.8.2	Doorwerking naar het plan	29
4.9	Watertoets	30
4.9.1	Algemeen.....	30
4.9.2	Doorwerking naar het plan	30
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	32
6	HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSpraak	33
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING	34
7.1	Algemeen.....	34
7.2	Afstemming op andere wetten en verordeningen.....	34
7.3	Toelichting op de bestemmingen.....	34

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend plan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.2 Aanleiding

Op het adres Prinses Margrietlaan 18/18a in Koekange bevindt zich een voormalige peuterspeelzaal. Dit gebouw is eigendom van de gemeente De Wolden en werd door Stichting Welzijn gehuurd en gebruikt als onder andere een jeugdsoos. Het gebouw staat inmiddels leeg. De gronden zijn zoals gezegd in gemeentelijk eigendom. Vanuit de raadsfractie van de partij Gemeentebelangen zijn medio 2011 vragen gesteld aan het college van burgemeester en wethouders om te laten onderzoeken of een nieuwe invulling mogelijk is om zodoende verpaupering te voorkomen. De gemeente De Wolden heeft nu het plan opgevat om de gronden te gaan herbestemmen voor woondoeleinden. Dit heeft geleid tot een ontwerp waarbij in totaal 6 woningen (aaneengebouwd) haaks op de Prinses Margrietlaan worden gebouwd.

Hieronder is het plangebied weergegeven op een luchtfoto.



Op de volgende bladzijde een weergave van de voormalige peuterspeelzaal.



1.3 Korte beschrijving van het plan

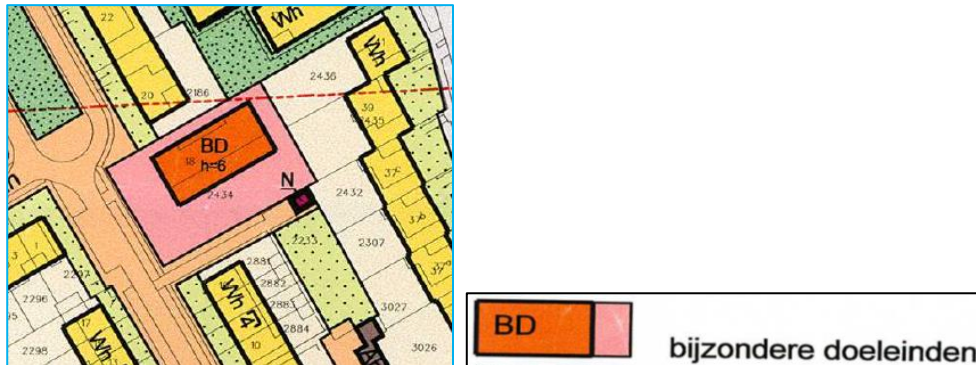
Zoals genoemd is het de bedoeling ter plaatse maximaal 6 woningen voor starters te realiseren. Onderstaand een weergave van het planontwerp.



Het parkeren bij de woningen vindt plaats in de insteekhaven langs de Prinses Margrietlaan. Voor wat betreft bouw- en goothoogte wordt aangesloten bij het bestemmingsplan Kleine Kernen Zuid.

1.4 Planologisch kader

Het perceel Prinses Margrietlaan 18/18a te Koekange is vastgelegd in het bestemmingsplan Koekange. In dit bestemmingsplan is het perceel als volgt bestemd, daartoe eerst een uitsnede van de bestemmingsplankaart/verbeelding.



Binnen deze bestemming is het bouwen van maximaal 6 woningen niet toegestaan. Een (partiële) herziening van het bestemmingsplan Koekange is noodzakelijk om het gewenste woningbouwplan mogelijk te kunnen maken. De bestemming wordt daartoe gewijzigd naar de bestemming Wonen.

1.5 Doel

In deze partiële herziening van het bestemmingsplan Koekange wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De realisatie van de plannen om te komen tot de bouw van maximaal zes woningen op de gestelde locatie moet passen binnen dit beleid.

1.6 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.7 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan op de verschillende omgevingsaspecten.

In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan. Na deze hoofdstukken wordt het bestemmingsplan voorzien van de regels en de verbeelding, die tezamen met de toelichting het juridische instrument van het bestemmingsplan vormen.

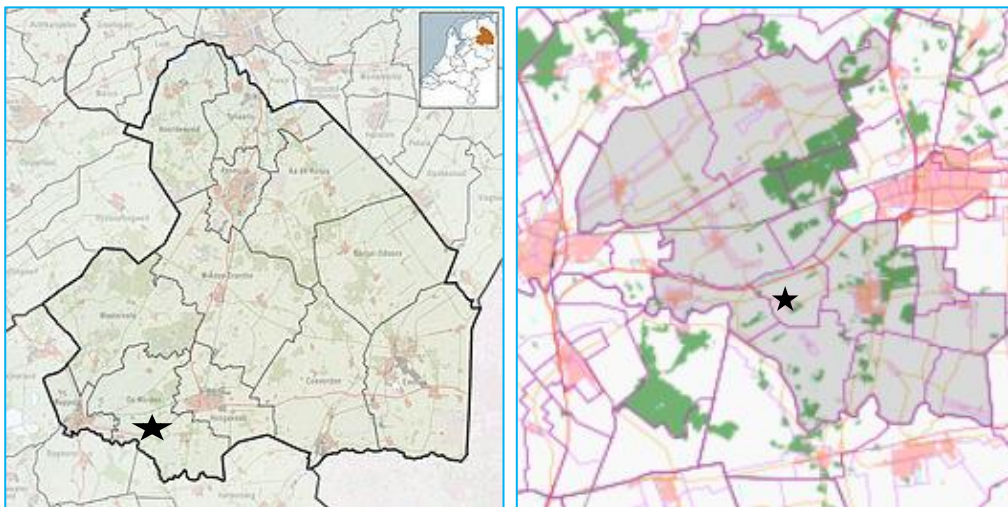
2 Hoofdstuk 2 Locatiebeschrijving

2.1 Huidige situatie en ontstaansgeschiedenis

Het perceel waar de woningen gebouwd gaan worden ligt aan de Prinses Margrietlaan 18/18a te Koekange. Koekange is een dorp in de gemeente De Wolden. De gemeente De Wolden omschrijft Koekange als volgt.

'Ver aan het westelijk uiteinde van de marke Echten lag destijds een veenwildernis. De boeren in Echten zullen er weinig waarde aan gehecht hebben, maar de heer Van Echten zag er mogelijkheden in. Men zal zijn begonnen met het graven van sloten om het water of te voeren. En op het zo droog gehouden land werd koren gezaaid. Verder naar het westen werden koeien geweid. 'Koganc' noemden ze dit op hun Gronings. Het gevolg is geweest dat de Drentse bureu het overnamen en Koekange noemden, koeweiden'

Koekange maakte vroeger deel uit van het grote veenmoeras tussen Ruinen en Meppel, van welk moeras het Oorkondenboek voor Drenthe en Groningen al melding maakt in het jaar 1141. Het dorp Koekange is dus een veenkolonie en is als zodanig aan de ligging en de vorm van de landerijen nog duidelijk te herkennen. Koekange telt 2.281 inwoners en is geografisch gezien het hart van De Wolden.

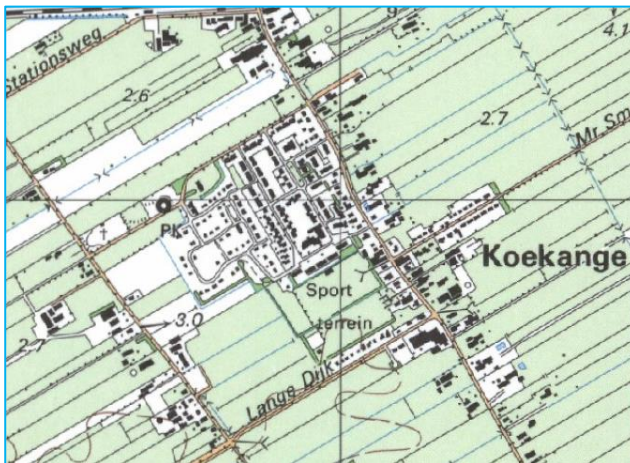


Nederland, provincie Drenthe, Gemeente De Wolden en de ligging van Koekange in één oogopslag.

Hierna is de ontwikkeling van Koekange inzichtelijk gemaakt op basis van bekend en aanwezig historisch kaartmateriaal.



Anno 1954

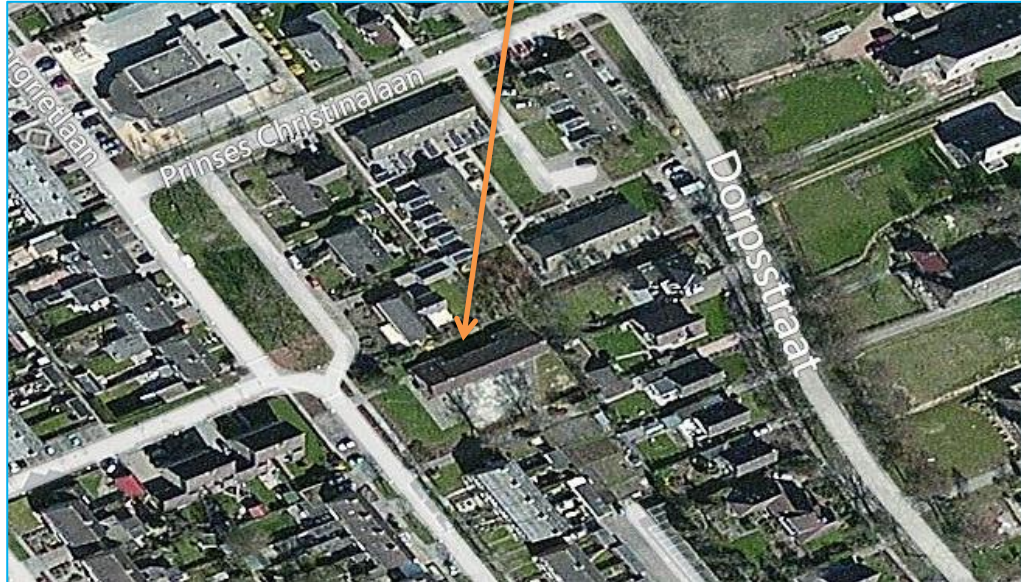
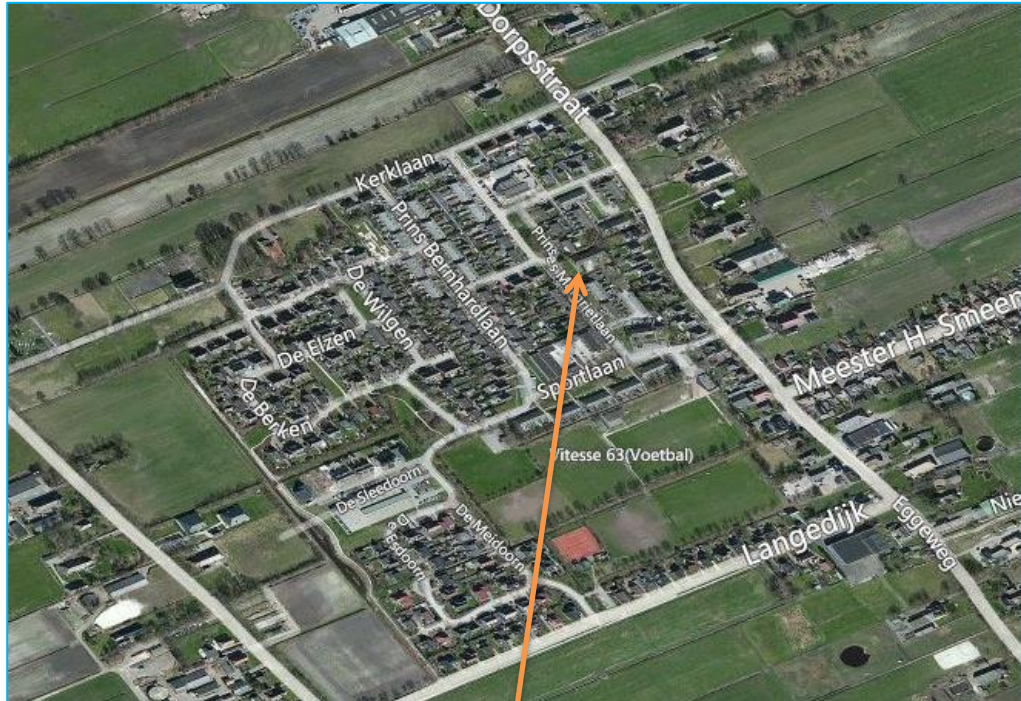


Anno 1995

Zichtbaar is met name de groei van Koekange vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw. De locatie van de voormalige peuterspeelzaal ligt ook binnen deze naoorlogse wijk van Koekange.

2.2 Het plangebied in zijn omgeving

Hieronder is de ligging van het plangebied in Koekange zichtbaar gemaakt.



Het plangebied ligt in het noordoostelijke deel van Koekange. Aan alle zijden wordt het plangebied omringd door woningen.

2.3 Beschrijving van het woningbouwplan

In totaal worden 6 woningen in een rij gebouwd, waarbij de stedenbouwkundige oriëntatie oost-west is gericht. Aan de zuidzijde van de woningen bevinden zich de

tuinen van de woningen. De bergruimten van de woningen zijn eveneens voorzien aan de zuidzijde van de woningen. Aan de noord- en westzijde bevindt zich openbaar groen.



Gezien de totale oppervlakte van het perceel en de krappe ontsluitingsroute is er te weinig ruimte om het parkeren ten behoeve van de woningen op eigen terrein te realiseren. Daartoe is er voor gekozen om een insteekhaven voor het parkeren te realiseren langs de Prinses Margrietlaan en hierboven zichtbaar als parkeerplaatsen 1 tot en met 10. Tussen de parkeerplaats en de kavel van woning nummer 1 bevindt zich een gedeelte openbaar groen.

3 **Hoofdstuk 3 Beleidstoets**

Wat is beleid. **Beleid** is het stellen van doelen, middelen en een tijdpad *in onderlinge samenhang*. Liefst zijn plaats en tijd omschreven. Onder beleid wordt dus verstaan het aangeven van de richting en de middelen waarmee men gestelde organisatiedoelen wil gaan realiseren.

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

De ruimtelijke ordening in Nederland bevat *top-down* maar ook steeds meer *bottum-up* elementen. Door de decennia heen is de visie op de ruimtelijke ordening aan verandering onderhevig geweest. Op rijksniveau is de omslag naar de ontwikkelingsplanologie goed zichtbaar wanneer de Nota Ruimte (VROM, 2006) en de Vierde Nota Ruimtelijke ordening worden vergeleken. Niet langer bepaalt de overheid wat wel of niet kan (toelatingsplanologie), steeds meer geven overheid en derden ruimtelijke ontwikkelingen samen vorm. Vanuit deze filosofie wordt in dit hoofdstuk het overheidsbeleid in beeld gebracht.

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro). Ook is een planmilieueffectrapport (plan-MER) opgesteld.

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf.

Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatie regeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Voor het plangebied in Koekange zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang, zodat het rijksbeleid geen doorwerking kent naar voorliggend bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en –verordening Drenthe

Op 2 juni 2010 is de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. 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.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten'.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

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

Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de Gemeentelijke structuurvisie of het Woonplan. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

Zorgvuldig ruimtegebruik

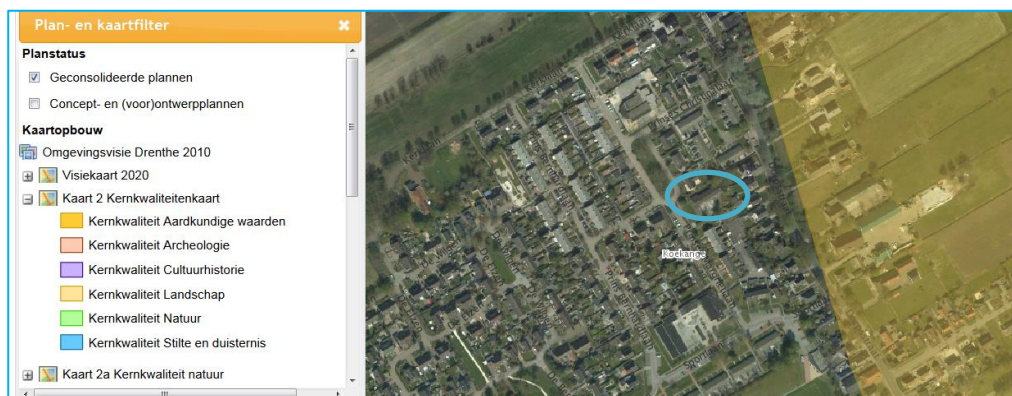
De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in de provincie. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt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

Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid

Voor het inpassen van ruimtevrage functies stelt de provincie voor de SER-ladder als denkmodel te hanteren. Deze methode, geïntroduceerd door de SER, helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt en er ontstaan kansen voor het verbeteren van de bereikbaarheid met openbaar vervoer.

Het bouwen van maximaal zes woningen op de voorliggende locatie past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid, er wordt gebouwd op een bestaande, bebouwde locatie binnen de bebouwde kom. Er is sprake van verdichting voor uitbreiding en er wordt gebouwd in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

Tevens is geoordeeld of er sprake is van provinciale Kernkwaliteiten voor het gebied. Hiertoe is gebruik gemaakt van de bij de omgevingsvisie behorende kaartenviewer, waarbij het plangebied binnen de blauwe cirkel ligt.



Ter plaatse is geen sprake van een kernkwaliteit waarmee rekening gehouden dient te worden. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.2.2 **Regionale Woonvisie**

In het kader van de regionale afstemming is met de buurgemeenten Hoogeveen, Meppel en Westerveld overleg gevoerd over het woningbouwprogramma. De uitkomst van de afstemming heeft geresulteerd in een regionale woonvisie. Een dergelijke afstemming heeft, in dit kader, ook plaatsgevonden voorafgaand aan een op te starten bestemmingsplanprocedure die betrekking heeft op een nieuwbouwlocatie. Het op te stellen bestemmingsplan Prinses Margrietlaan 18/18a, Koekange is behandeld in het regionale overleg. Uit de nadere afstemming is gebleken dat voorliggende woningbouwontwikkeling past in de regionale aantallen en het kwalitatieve programma tot 2020.

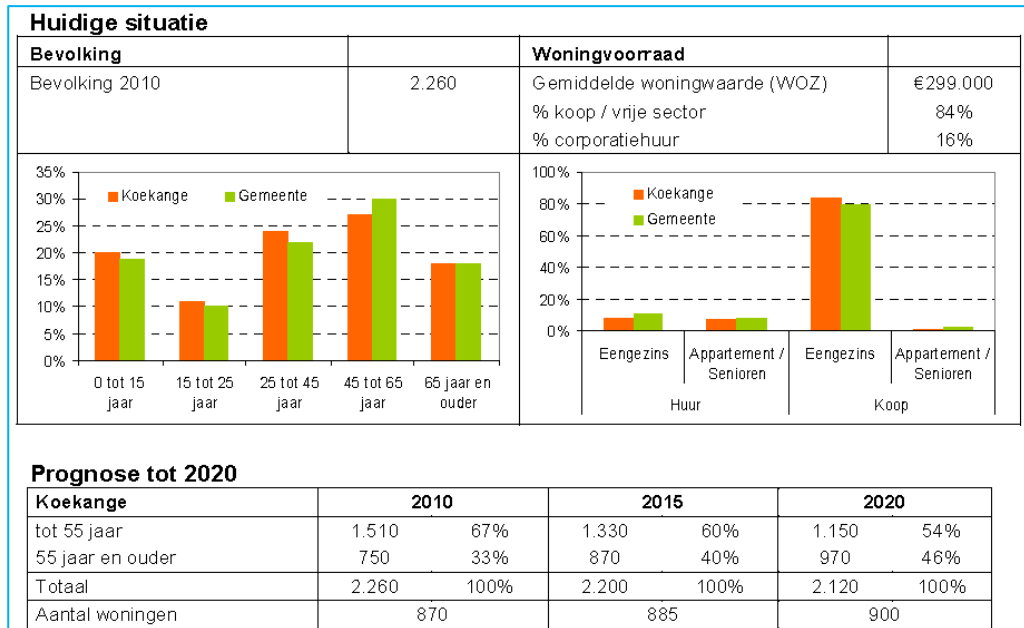
De regionale afstemming is vervolgens in oktober 2012 in de Regionale Woonvisie Zuidwest Drenthe door het college van de gemeente De Wolden en de andere betrokken gemeenten vastgesteld. Gelet op de aanwezige harde plancapaciteit in Zuidwest Drenthe, is de mogelijkheid aanwezig de woningbouwuitbreiding van deze 6 woningen daaraan toe te voegen. Het mogelijk te maken aantal woningen leidt niet tot verdringing of ongewenste concurrentie.

3.3 **Gemeentelijk beleid**

3.3.1 **Woonplan 2011 – 2015 ‘Kansen voor buitengewoon wonen’**

Op 12 juli 2012 is dit beleidsdocument vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente De Wolden oriënteert zich op de toekomst van het wonen in de gemeente. Hoe moet de gemeente zich de komende jaren als woongemeente ontwikkelen? Welke keuzes maakt de gemeente in het licht van de veranderende bevolkingssamenstelling, de kwaliteit van de kernen, en de kwaliteit van de woningvoorraad? De samenleving verandert en ook woonwensen verschuiven. In haar Woonplan werkt de gemeente De Wolden dit uit. Dit geeft de gemeente handvatten voor sturing en regie op de kwalitatieve woonontwikkelingen in de kernen. Met dit Woonplan kijkt de gemeente vooruit naar de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2030.

Voor de kern Koekange staat het volgende genoemd in het Woonplan.



Op basis van bovenstaande is zichtbaar dat voor Koekange wordt voorzien in een groei van het aantal woningen van 870 in 2010 tot 900 in 2020, een toename van 30 woningen. De realisatie van deze 6 woningen past binnen deze groeiprognose.

3.3.2 **Structuurvisie gemeente De Wolden 2030**

De gemeenteraad stelde op 10 maart 2011 de Structuurvisie De Wolden 2010-2030 vast. Met deze structuurvisie legt De Wolden een basis voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling voor de komende 20 jaar. De structuurvisie is een nadere uitwerking van de strategische toekomstvisie "De Wolden actief en betrokken", die in 2004 is vastgesteld.

Ten aanzien van het wonen in relatie tot Koekange staat het volgende genoemd in de Structuurvisie.

Wonen

Beleidskeuze

Ook in de toekomst blijft het belangrijk om voldoende ruimte te creëren voor woningbouw. Een kenmerk van de plattelandsgemeente is dat er verspreid en in lage dichtheid wordt gewoond. De bewoners zijn tevreden over hun woonomgeving. Een deel van de nieuw te bouwen woningen wordt geclusterd aan de kerndorpen, een deel aan de kleine kernen en nieuwe ontwikkelingen worden onder voorwaarden in het buitengebied toegestaan volgens het principe van landschappelijk bouwen. De grootte van de ontwikkelingen oftewel het aantal woningen moet passend zijn bij de aard en schaal van het dorp.

Aanbodgerelateerd bouwen: vijf kerndorpen

De gemeente zet in op een flexibel woningbouwbeleid, waar aanbod gerelateerd wordt gebouwd in de grootste kernen. Aanbod gerelateerd bouwen, betekent dat de

gemeente initiatief neemt voor de ontwikkeling van uitbreidingswijken. De gemeente vervult daarin een actieve en risicodragende rol.

Uitbreidingsmogelijkheden vijf kerndorpen.

De vijf grootste dorpen van de gemeente, die worden gezien als de belangrijkste dorpen van de sociale structuren, worden aangemerkt als kerndorpen. Het gaat hierbij om Zuidwolde, de Wijk, Ruinen, Ruinerwold en Koekange. Bij alle kerndorpen zet de gemeente in op nieuwbouw (het creëren van aanbod) passend bij de aard en schaal van de dorpen.

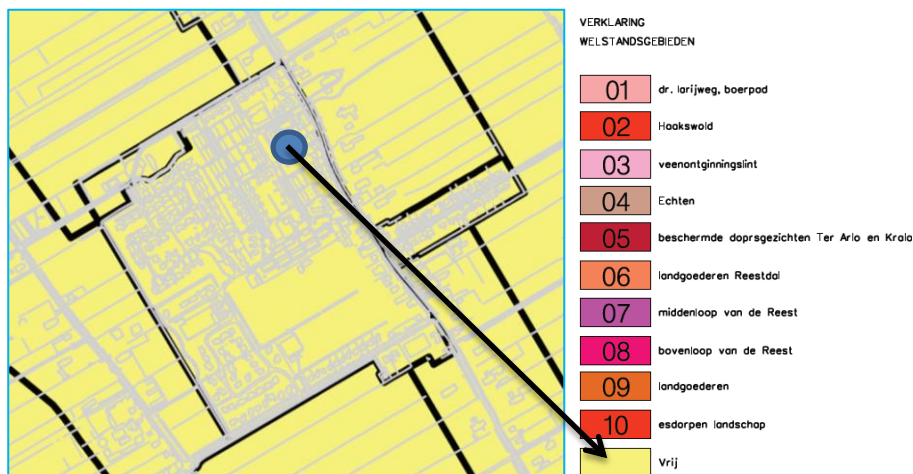
Voor de uitbreidingen geldt de voorwaarde dat ze passend moeten zijn binnen de landschappelijke kenmerken van de deelgebieden. Het overgrote deel van het bouwvolume zal daarom gerealiseerd worden in de 5 hoofdkernen.

Conclusie is dat het voornemen tot het bouwen van 6 woningen in overeenstemming is met de Structuurvisie. Koekange is daarin opgenomen als één van de vijf kerndorpen waarin de focus ligt op vergroting van het bouwvolume in kwantitatieve zin.

3.3.3

Welstandsnota 2012

Op basis van de Welstandsnota 2012 behoort het plangebied Koekange - Prinses Margrietlaan 18/18a toe aan zogeheten welstandsvrij gebied. Hieronder de kaart die dit zichtbaar maakt.



Wat betekent dit?. In de gemeente De Wolden bestaat de bestuurlijke wens tot deregulering en meer verantwoordelijkheid bij de burger neer te leggen. Deze wens heeft er toe geleid dat in de raadsvergadering van 13 december 2012 de raad besloten heeft tot het welstandsvrij verklaren van grote gebieden van de gemeente. Daarmee heeft de gemeenteraad het vertrouwen in de burger uitgesproken dat hij/zij de verantwoordelijkheid aan kan om op een juiste wijze met de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente De Wolden om te gaan. In de welstandsvrije gebieden wordt niet getoetst aan welstand en daarom is in deze gebieden ook geen excessenregeling van toepassing.

Dit betekent dat bij aanvragen om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geen welstandsbeoordeling meer plaatsvindt, maar kortweg alleen de toets aan het bestemmingsplan en Bouwbesluit en Bouwverordening.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

4.1.1 Algemeen

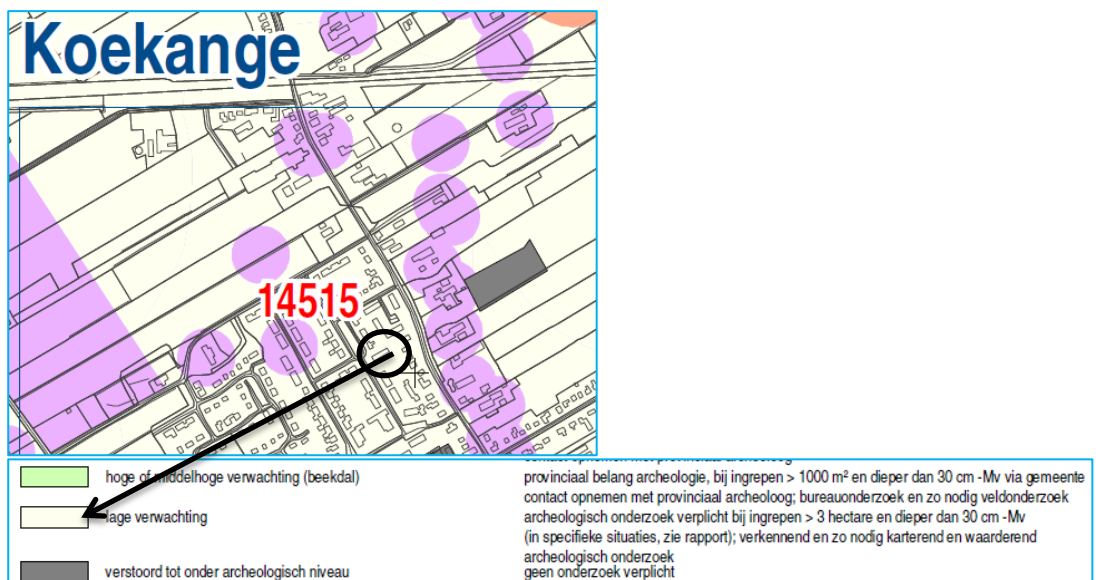
Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

(bron: www.rijksoverheid.nl)

4.1.2 Doorwerking naar het plan

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente De Wolden ligt het perceel in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde.



Voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde geldt de volgende norm voor het moeten uitvoeren van verkennend archeologisch onderzoek. Een archeologisch onderzoek is nodig indien er sprake is van een ruimtelijke ingreep groter of gelijk aan 3,0 hectare en dieper dan 0,30 meter.

In voorliggend geval is het plangebied circa 2000 m² groot. De ingreep zal niet groter zijn als de gestelde onderzoeksnorm van 3,0 hectare. Nader onderzoek naar archeologie is niet nodig.

4.2 **Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)**

4.2.1 **Algemeen**

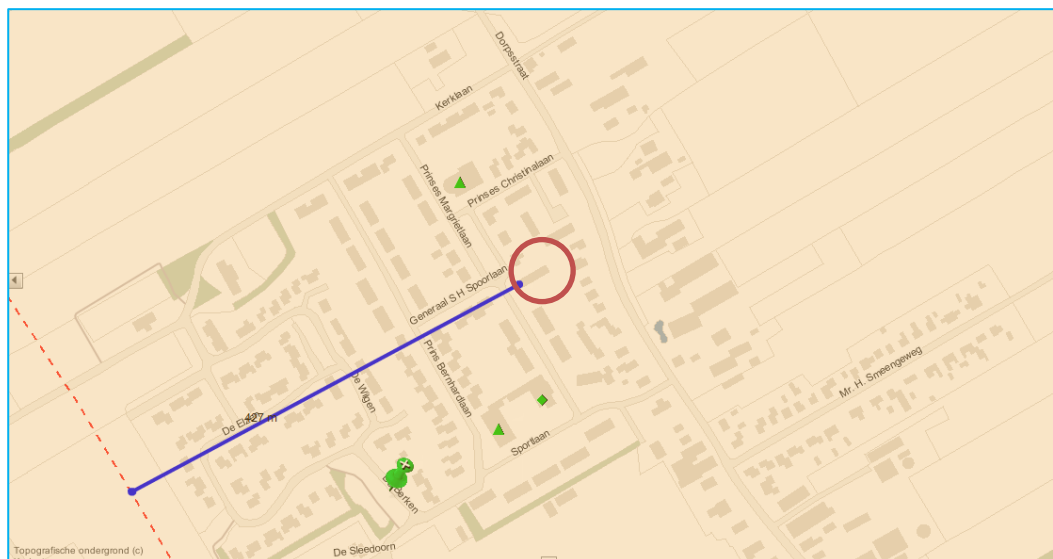
Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken.

(bron : www.rijksoverheid.nl)

4.2.2 **Doorwerking naar het plan**

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Woningen zijn niet aangemerkt als zijnde een risicoveroorzakende inrichting. Echter, woningen zijn wel aan te merken als een beperkt kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op uw recreatieve bedrijfsvoering. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart Drenthe. Dit levert het volgende beeld op, waarbij het plangebied binnen de rode cirkel ligt.



Op een afstand van circa 430 meter ten westen van het plangebied bevindt zich een hogedrukgasleiding van de Nederlandse Aardolie Maatschappij. Het betreft een leiding

uit 1988 met een diameter van 6,0 inch en een maximale werkdruk van 95,0 bar. Wat betekent de aanwezigheid van deze leiding.

Voor de inventarisatie van de bebouwing is een bepaalde inventarisatieafstand (IA) ten opzichte van de leiding van toepassing. Dit is de afstand waarbinnen een inventarisatie nodig wordt geacht. De inventarisatieafstand loopt uiteen van 45 m bij een leidingdiameter van 4 inch en een druk van 40 bar tot 580 m bij een leidingdiameter van 42 inch en een druk van 80 bar. In de onderstaande tabel worden de relevante inventarisatieafstanden afgebeeld. De afstand geldt aan weerszijden van de leiding.

diameter (inch)	diameter (nominaal)	inventarisatieafstand (KA) (m)		
		40 bar	66,2 bar	80 bar
4	DN100	45	60	65
6	DN150	70	90	95
8	DN200	95	120	130
10	DN250	120	150	160
12	DN300	140	170	180
14	DN350	150	190	200
16	DN500	170	210	230
18	DN450	200	240	260
20	DN500	220	270	290
24	DN600	260	310	330
30	DN750	310	380	400
36	DN900	360	430	470
42	DN1050	400	490	520
48	DN1200	440	540	580

Zoals aangegeven is er sprake van een leiding van 6,0 met een werkdruk van maximaal 95,0 bar. Uit bovenstaande blijkt dat een gasleiding met een druk van 80,0 bar een inventarisatieafstand heeft van 95 meter, aangenomen kan worden dat indien de werkdruk 95,0 bar is de IV-afstand circa 100 meter bedraagt. De afstand van de planlocatie tot aan de buisleiding is circa 430 meter en valt hierdoor niet binnen de zogeheten Inventarisatieafstand. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet noodzakelijk.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet bij een woningbouwproject worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande woonfunctie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan. (bron : www.rijksoverheid.nl)

4.3.2 Doorwerking naar het plan

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

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

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

Van bovenstaande is sprake, er is sprake van de bouw van woningen waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen of kunnen verblijven. Daarnaast is geen recent bodemonderzoek nodig, zodat in het kader van voorliggend bestemmingsplan een bodemonderzoek is uitgevoerd.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu uit Emmen is een bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'verkennend milieukundig bodemonderzoek Prinses Margrietlaan nr. 18a te Koekange, projectnummer 13-M6441 d.d. 12 maart 2013 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de conclusies en eventuele aanbevelingen uit de onderzoeksrapportage.

'Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de geplande woningbouw op de onderzoeklocatie'.

4.4 Flora- en fauna

4.4.1 Algemeen

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het Nee, tenzij. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

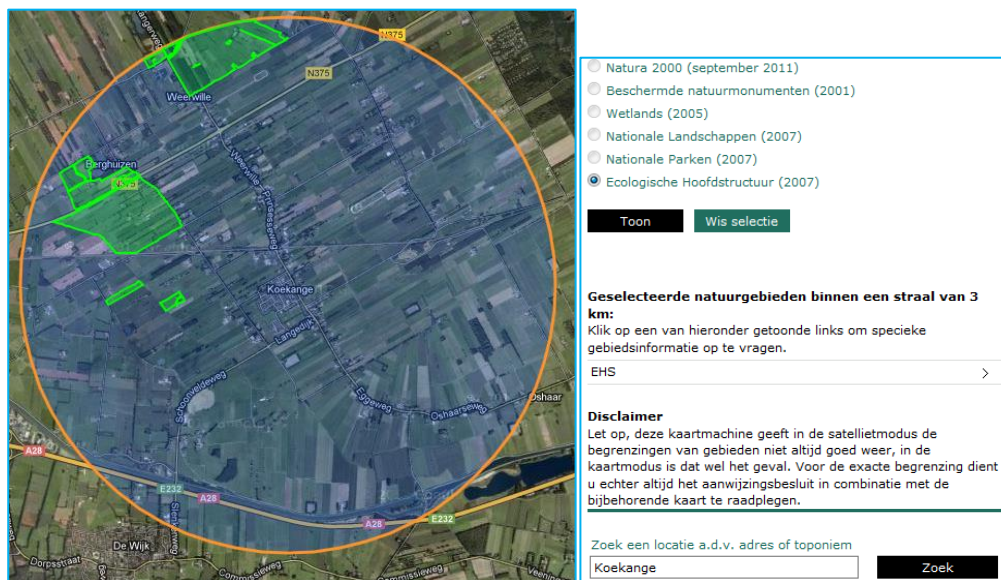
In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de

onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan. (bron : www.rijksoverheid.nl).

4.4.2 Doorwerking naar het plan

De vraag om een natuurtoets komt voort uit de Flora- en Faunawet. In deze wet wordt voor ruimtelijke ingrepen, zoals de geplande werkzaamheden, inzicht vereist in de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten en de effecten van de ingrepen op deze soorten. Door middel van internet- en literatuuronderzoek en een veldbezoek wordt bepaald welke beschermde plant- en diersoorten er in het plangebied voorkomen of eventueel voor kunnen komen en hoe het perceel ligt ten opzichte van waardevolle natuurbeschermingsgebieden en de EHS.

Op basis van een eerste check blijkt het volgende ten opzichte van waardevolle natuurgebieden.



Op enige afstand ten noordwesten van Koekange zijn onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur gelegen. Dit en het feit dat er bestaande bebouwing wordt afgebroken is voldoende reden om minimaal een Quickscan Flora- en Fauna uit te laten voeren. Deze Quickscan kan aantonen of bijvoorbeeld vleermuizen aanwezig zijn of kunnen zijn of sluit dit bijvoorbeeld helemaal uit.

Door Bureau Veldkamp is vervolgens de quickscan uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport, bekend onder de volgende gegevens: *“Veldkamp, R. 2013. Natuurtoets in verband met de afbraak van een gebouw aan de Prinses Margrietlaan 18/18a te Koekange en de nieuwbouw van maximaal zes (starters)woningen aldaar. Rapport Bureau Veldkamp, Steenwijk. D.d. 17 september 2013”*, is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgen, integraal overgenomen, de resultaten en conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

Resultaten

Planten

Op de planlocatie werden geen planten aangetroffen die worden genoemd in de FF-wet. Deels was er gazon aanwezig. Op vegetatiekundig wat interessantere plekken werden algemene soorten aangetroffen als smalle weegbree en herfstleeuwetand. Een deel van het terrein bleek bestraat en vegetatieloos.

Insecten

Het plangebied biedt geen biotoop voor in de FF-wet genoemde insecten.

Vissen

In het plangebied is geen open water aanwezig. Daarom is er geen biotoop voor vissen aanwezig.

Amfibieën

Het plangebied biedt geen biotoop voor amfibieën.

Reptielen

Het plangebied biedt geen biotoop voor reptielen.

Zoogdieren

Het gebouw is gesloten en op de vloeren werden geen zoogdiersporen gezien. Op het terrein rond de af te breken opstal werden geen aanwijzingen gevonden die duiden op het voorkomen van zoogdieren.

In de nok aan de oost-noord-oostzijde van het gebouw en op een raam daaronder werden poepsporen aangetroffen. Die moeten afkomstig zijn van vleermuizen. Dat de poepsporen niet afkomstig zijn van vogels, kwam naar voren uit het feit dat er geen openingen in de nok zaten die groot genoeg waren om vogels toegang te verschaffen. Waarschijnlijk waren deze poepsporen afkomstig van gewone dwergvleermuizen die kennelijk een verblijfplaats hebben in de oostelijke nok van het af te breken gebouw. Aanwijzingen voor het voorkomen van andere zoogdieren die worden genoemd in de FF-wet werden niet gevonden.

De vleermuissporen die op 't Stekkie werden aangetroffen vielen overigens in het niet bij de poepsporen die werden aangetroffen op een woning tegenover 't Stekkie (op de hoek van de Generaal S.H. Spoorlaan en de Prinses Margrietlaan). Afbeelding 3 laat zien op welke plekken de beschreven poepsporen werden aangetroffen.

Vogels

Het dak van de af te breken opstal bleek met dakpannen belegd te zijn. Op dergelijke daken broeden vaak spreeuwen en huismussen. In dit geval bleek dat niet zo te zijn. Wel was dat op omliggende woningen het geval. De af te breken opstal bleek dus aan geen enkele vogelsoort onderdak te bieden.

Overige soorten

De slak en de kreeftachtige die in de FF-wet worden genoemd, komen niet voor op de planlocatie.

Mitigerende maatregelen

Voor het verloren gaan van verblijfplaatsen van vleermuizen wordt door de overheid zelden of nooit ontheffing verleend. Er dient dus sowieso gemitigeerd te worden. De vraag is of hier een uitgebreid vleermuisonderzoek voor nodig is. Dat is naar mening van schrijver dezes niet nodig als er bij de bouw van de woningen vleermuisvriendelijk wordt gebouwd, en de afbraak van 't Stekkie niet in de kraamtijd plaatsvindt (de maanden mei, juni en juli). Het viel de onderzoeker op dat er veel grotere verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn op het dak van een woning tegenover 't Stekkie (op de hoek van de Generaal S.H. Spoorlaan en de Prinses Margrietlaan). Ook de verblijfplaatsen op de woning zaten aan de oost-noord-oostkant. Deze verblijfplaatsen zouden kunnen dienen als (tijdelijke) opvang voor de dieren die op 't Stekkie huizen.

Conclusie

Het ligt in de bedoeling dat op het terrein waar de voormalige jeugdsoos 't Stekkie staat, een aantal starterswoningen worden gebouwd. Daartoe moet de voormalige jeugdsoos afgebroken worden. Op het terrein werden, afgezien van vleermuizen, verder geen organismen aangetroffen die worden genoemd in de Flora- en Faunawet.

De overheid is rigide in de omgang met vleermuizen. Ontheffing voor het vernietigen van verblijfplaatsen van vleermuizen wordt niet verleend. Er moet gemitigeerd worden. In het algemeen is de procedure zo, dat er eerst een uitgebreid onderzoek volgens het vleermuisprotocol moet plaatsvinden. Het is de vraag of men met zo'n onderzoek in dit geval veel wijzer wordt.

Er werd namelijk vastgesteld dat zich grotere verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden op een woning tegenover 't Stekkie op de hoek van de Generaal S.H. Spoorlaan en de Prinses Margrietlaan. Deze verblijfplaatsen zouden (tijdelijke) opvang kunnen bieden aan de vleermuizen die huizen op 't Stekkie. De voormalige jeugdsoos moet buiten de kraamtijd wordt gesloopt en de nieuw te bouwen woningen moeten op vleermuisvriendelijke wijze worden gebouwd.

Wordt het verloren gaan van een verblijfplaats van vleermuizen op het 't Stekkie op zorgvuldige wijze gemitigeerd zoals in het rapport beschreven, dan zijn er in het kader van de Flora- en Faunawet geen bezwaren op te werpen tegen uitvoering van de plannen.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het

nemen van een projectafwijkingbesluit indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.
(bron : www.rijksoverheid.nl).

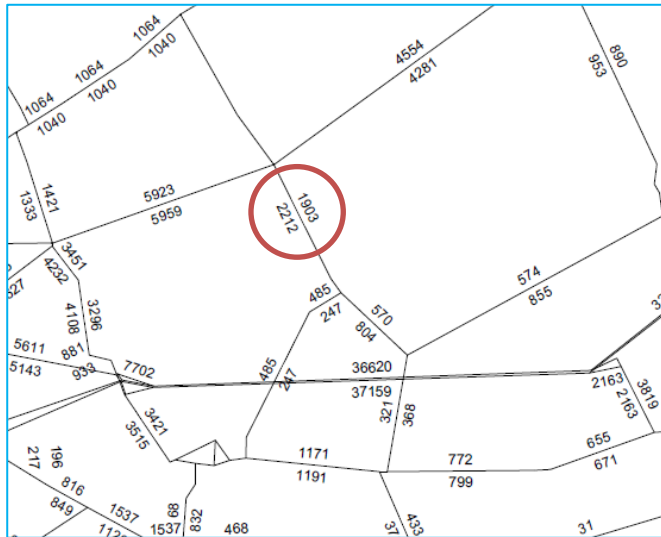
4.5.2 Doorwerking naar het plan

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidzones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse van de Prinses Margrietlaan 18 bedraagt de snelheid 50 km/uur. Het betreft hier echter een weg midden in een bestaande woonwijk waar de verkeersintensiteit dusdanig laag is dat hier geen onderzoek naar wegverkeerslawaai voor hoeft plaats te vinden. Daarnaast bevindt zich op een afstand van circa 60 meter de Dorpsstraat. Ter plaatse mag op de Dorpsstraat 50 km/uur worden gereden en is er sprake van een verkeersintensiteit van circa 4115 motorvoertuigen per etmaal.

Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor enkel- en tweestrookswegen 200 m. Deze zone, gerekend vanuit de as van de weg, moet aan weerszijden van de weg in acht worden genomen. Aangezien de nieuwe woonlocatie op minder dan 200 meter uit de as van deze weg (Dorpsstraat) gebouwd wordt, ligt deze dus binnen de geluidszone.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone 48 dB als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een eerdergenoemde zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen. Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Op basis van bekende gegevens van de provincie Drenthe blijkt dat de verkeersintensiteit ter plaatse van het plangebied anno 2030 een etmaalintensiteit heeft van 4115 motorvoertuigen per etmaal.



Met behulp van de SRM1 berekening blijkt de volgende gevelbelasting voor het plangebied en voor de woning die het meest nabij de Dorpsstraat is gelegen.

SRMI in het RMG 2012

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	250	133	29
Snelheid personenwagens	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	13	6	1.2
Zware vrachtwagens per uur	4	1.6	0.4
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	60
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	0
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.5
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0.5
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	104
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	5
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	51.139
Berekende geluidniveau in Lden	51.260
Berekende geluidniveau in Lnight	41.139

Er is sprake van en Lden van 51,26 DbA. Na aftrek van 5 DbA op basis van de Wet geluidhinder bedraagt de gevelbelasting circa 46,26 DbA. Hiermee wordt voldaan aan de toelaatbare gevelbelasting op de gevel. Akoestisch is er geen belemmering.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

(bron : www.rijksoverheid.nl)

4.6.2 Doorwerking naar het plan

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg.

Het op te stellen bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 6 nieuwe woningen. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 M.E.R.-beoordeling

4.7.1 Algemeen

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

4.7.2 Doorwerking naar het plan

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) 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 een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen: indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan dus niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. De locatie en de omgeving hebben verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.8 Milieuhinder

4.8.1 Algemeen

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is.

Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

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

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen „rustige woonwijk“ en „rustig buitengebied“;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren indien aan de orde.

4.8.2 Doorwerking naar het plan

Vanuit de woningen naar de omgeving.

Voor woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieuhygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe woningen op bestaande woningen.

Vanuit de omgeving naar de woningen.

In de omgeving van de nieuw te bouwen woningen kunnen bedrijven/instellingen aanwezig zijn die vanuit milieuhygiënisch oogpunt gehinderd zouden kunnen worden door de bouw van de woningen. Hiertoe is geoordeeld of er bedrijvigheid in de buurt aanwezig is die gehinderd kan worden. Het meest nabijgelegen bedrijf is een bouwbedrijf, het betreft Bouwbedrijf Donker gevestigd aan de Dorppstraat 46 te Koekange. De afstand van dit bouwbedrijf tot aan de te bouwen woningen bedraagt circa 130 meter. Op basis van de VNG-Reeks bedraagt de afstand van bouwbedrijven met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 2.000 m² tot woningen van derden op basis van het milieucriterium geluid 100 meter. Hieraan wordt voldaan, er worden geen

bedrijven gehinderd door het woningbouwplan. De woningen ondervinden dus geen significante hinder vanuit de omgeving.

4.9 Watertoets

4.9.1 Algemeen

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

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij. Gezien het belang van het instrument is het wel noodzakelijk de waterbeheerder hier goed bij te betrekken. (bron : www.rijksoverheid.nl).

4.9.2 Doorwerking naar het plan

Op 7 februari 2013 is via het online instrument van www.dewatertoets.nl de watertoets uitgevoerd. Op basis van dit instrument en de bijbehorende vragentool blijkt dat het perceel in het beheersgebied ligt van het waterschap Reest en Wieden en dat de zogeheten korte procedure van toepassing is. De gehele uitgangspuntennotitie van het waterschap is als bijlage bij dit plan gevoegd. Hieronder volgen de relevante delen vanuit de notitie die rechtstreeks doorwerken in het plan.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. 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. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

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

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Reest en Wieden geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

"De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies".

5 **Hoofdstuk 5 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 toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. 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 onder andere wordt verstaan de bouw van één woning.

Aan het bestemmingsplan zijn behoudens het opstellen van het bestemmingsplan geen kosten verbonden. De kosten van het maken van het voorliggend bestemmingsplan worden in dit geval gedekt uit het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde gelden. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd, waardoor vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

6 Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

In dit hoofdstuk zijn de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet als ook van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Drenthe en het waterschap Reest en Wieden. Per brief van 12 juni 2013 heeft Gedeputeerde Staten van Drenthe aangegeven in te kunnen stemmen met het ingediende ontwerpbestemmingsplan. De passage waarin opgemerkt wordt dat 'zij een zienswijze zal indienen indien het voorontwerp-bestemmingsplan niet aangepast wordt' is foutief in deze brief gekomen en dient als niet geschreven te worden beschouwd. De brief van de provincie is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Het waterschap heeft niet gereageerd op het door de gemeente ingediende voorontwerp-bestemmingsplan, behoudens de reactie op de uitgevoerde watertoets.

Ontwerpbestemmingsplan

Het Ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 oktober tot en met 20 november 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon door een ieder schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt, er zijn twee (2) zienswijzen ingediend.

In de Nota Zienswijzen is ingegaan op de ingediende zienswijzen en de beoordeling daarvan.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

Een bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen:

- Toelichting:
In de toelichting staan de kenmerken van een wijk en de plannen met het gebied of de buurt.
- Verbeelding:
De plankaart is een kaart van het plangebied met daarop weergegeven de bestemmingen.
- Regels:
In de regels staat wat voor soort bebouwing er mag plaatsvinden en hoe er gebouwd mag worden. De maximale hoogte of breedte van bouwwerken wordt hier bijvoorbeeld in beschreven.

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2012.

De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

In het plan zijn al dan niet in directe relatie met de bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, centrale installaties ten behoeve van energievoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van duikers en dergelijke begrepen, zonder dat dit nadrukkelijk is vermeld.

7.2 Afstemming op andere wetten en verordeningen

Met het oog op de duidelijkheid, dan wel om een dubbel vergunningstelsel te voorkomen, is ten aanzien van een aantal wetten en/of verordeningen aangegeven hoe het gemeentebestuur bij de toepassing van de daarin opgenomen regelingen rekening houdt met het ruimtelijk beleid, zoals dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd. Dit betreft opheffing van het wettelijk bordeelverbod.

In 2000 is het wettelijk bordeelverbod opgeheven. De gemeenten krijgen hierdoor de mogelijkheid om bedrijfsmatige exploitatie van prostitutie aan gemeentelijke regels te binden. Het starten van een prostitutiebedrijf zal nog slechts kunnen plaatsvinden indien het bestemmingsplan de mogelijkheid van bedrijven, dienstverlening en horeca opent. Gelet op het karakter van het plan is de bedrijfsmatige exploitatie van prostitutie-inrichtingen uitgesloten in het plangebied.

7.3 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder volgt een korte omschrijving van de in dit plan voorkomende bestemming, te weten Groen, Verkeer en Wonen.

Groen

De voor Groen bestemde gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen aansluitend aan de bestaande groenvoorzieningen die er al zijn. Binnen de bestemming Groen zijn geen gebouwen toegestaan. Enkele bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen deze bestemming worden opgericht.

Verkeer

Deze bestemming biedt ruimte aan wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen en geluidwerende voorzieningen. Bebouwing is uitsluiten mogelijk in de vorm van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een maximale hoogte van 12 meter.

Wonen

In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat deze gronden zijn bestemd voor wonen. Gelet op de definitie van woonhuizen is sprake van gebouwen die slechts één woning omvatten.

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bij gebouwen wordt nader onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen enerzijds (de woonhuizen of woongebouwen) en bijbehorende bouwwerken anderzijds. Onder bijbehorende bouwwerken worden bijgebouwen, aanen uitbouwen, alsmede bouwwerken met een dak begrepen.

Een bijbehorend bouwwerk mag bijvoorbeeld wel worden gebruikt als slaapkamer van het huishouden dat in de woning is gevestigd. Voor vrijstaande objecten geldt dat zelfstandige bewoning wordt aangemerkt als een gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Er zijn regels gesteld voor wat betreft de maximale bouwhoogte, de breedte van woningen en de afstand tot de zijdelingse perceelgrens.

Aan de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken zijn in beginsel twee maxima verbonden: de 50%-norm en het aantal m². De 50%-norm is een beperking op de bouwmogelijkheden op kleine percelen, het maximale aantal m² is een rem op de bouwmogelijkheden op grote percelen. Bij het berekenen van de toegestane bebouwing geldt de oppervlakte van het zogenaamde achtererfgebied. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevel of het verlengde daarvan mag ten hoogste 2 meter bedragen. Deze bepaling is met name van belang voor erfafscheidingen.

In afwijking van de regels kan een overschrijding van het bouwvlak worden toegestaan, alsmede een bescheiden afwijking van de gegeven goothoogte, dakhelling en dergelijke.

Gebouwen mogen mede worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits de woonfunctie als hoofdfunctie aanwezig blijft. In een bijlage bij de regels wordt inzichtelijk gemaakt welke beroepen en/of bedrijven toelaatbaar zijn.

Projectgegevens

Project : Bestemmingsplan Prinses Margrietlaan 18/18a, Koekange
Projectnummer : RB 10.079
Versie : 01
IMRO : NL.IMRO.1690.BP00338-0401
Datum : Januari 2014

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl