

Bestemmingsplan
**Bestemmingsplan Kernen,
Stationsstraat 34-36 te Coevorden,
herontwikkeling naar woningbouw**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Juli 2023

Status: Ontwerp

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Bestemmingsplan Kernen, Stationsstraat 34-36 te Coevorden, herontwikkeling naar woningbouw

Plannaam: Bestemmingsplan Kernen, Stationsstraat 34-36 te Coevorden, herontwikkeling naar
woningbouw
IMRO-IDN: NL.IMRO.109.001BP00027-0002
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	11
3.1	ALGEMEEN	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1	GELUID	27
5.2	BODEMKWALITEIT	28
5.3	LUCHTKWALITEIT	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	30
5.5	MILIEUZONERING	32
5.6	GEUR	34
5.7	ECOLOGIE	35
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	37
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	40
5.10	TRILLINGSHINDER	41
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	43
6.1	VIGEREND BELEID	43
6.2	WATERPARAGRAAF	44
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	46
7.1	INLEIDING	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	47
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	50
9.1	VOOROVERLEG	50
9.2	INSPRAAK	50
9.3	OMGEVINGSPARTICIPATIE	50
9.4	ZIENSWIJZEN	50
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	51	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI	52
BIJLAGE 2	MILIEUKUNDIG BODEMONDERZOEK	53
BIJLAGE 3	PLAN VAN AANPAK SANERING	54

BIJLAGE 4	AERIUS-BEREKENING.....	55
BIJLAGE 5	QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING.....	56
BIJLAGE 6	BUREAUONDERZOEK EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK.....	57
BIJLAGE 7	PROEFSLEUVENONDERZOEK	58
BIJLAGE 8	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING.....	59
BIJLAGE 9	TRILLINGSONDERZOEK.....	60
BIJLAGE 10	WATERTOETSRESULTAAT	61
BIJLAGE 11	ADVIES VEILIGHEIDSREGIO	62

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden aan de Stationsstraat 34-36, in de kern Coevorden. Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsbebouwing ter plaatse gedeeltelijk te slopen en de locatie te herontwikkelen naar woningbouw. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden. De transformatie van het plangebied is gericht op de realisatie van 15 appartementen ter plaatse en het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als reguliere woning.

De realisatie van woningen op deze locatie is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan “Bestemmingsplan Kernen” van de gemeente Coevorden. Dit aangezien de gronden zijn voorzien van de bestemming ‘Bedrijf’, waarbinnen geen reguliere woningen zijn toegestaan.

Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Daarbij wordt aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in de kern Coevorden. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Coevorden, sectie D, perceelnummers 4023 en 5281. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied (rode ster) in Coevorden en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning) indicatief weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Kernen, Stationsstraat 34-36 te Coevorden, herontwikkeling naar woningbouw” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0109.005BP00011-0002) en een renvooi;
- regels.

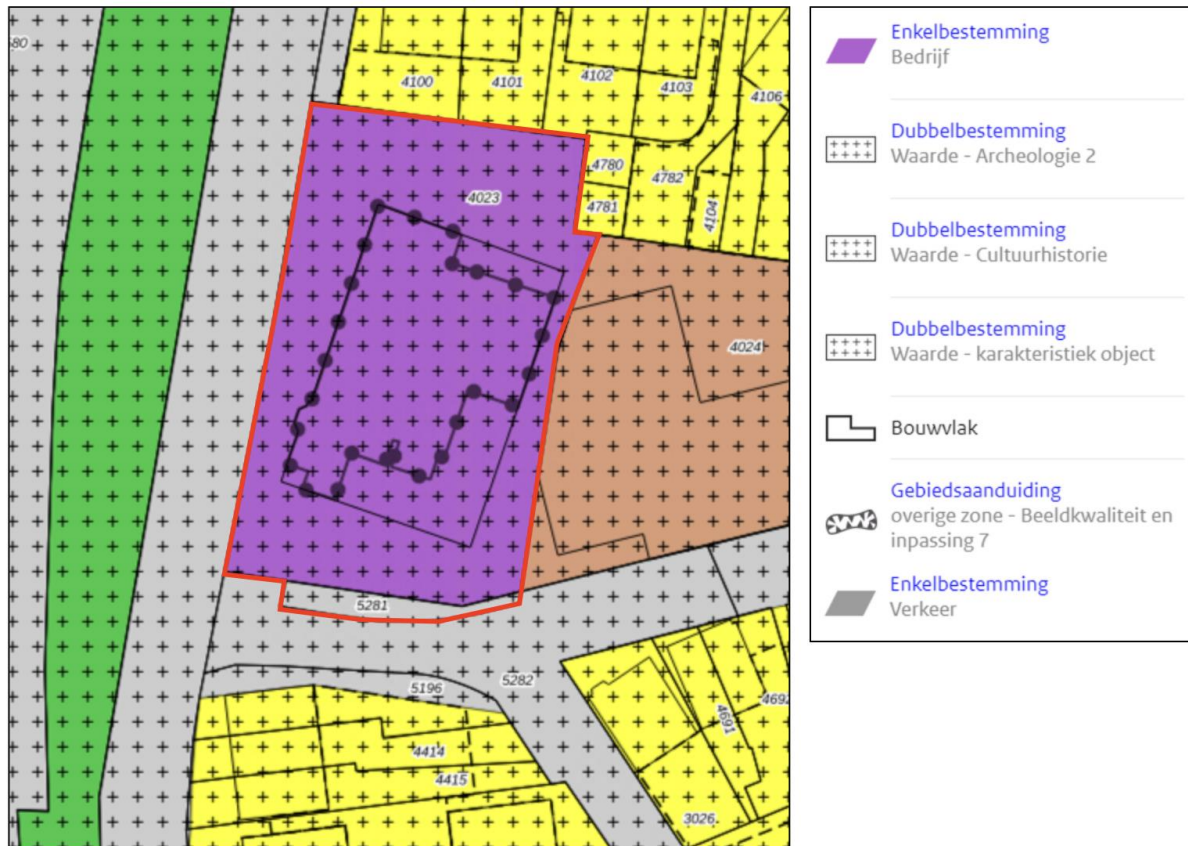
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld met een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de geldende bestemmingsplannen “Bestemmingsplan Kernen” (vastgesteld op 9 november 2020) en “Kleine windturbines gemeente Coevorden” (vastgesteld op 6 juli 2021) van de gemeente Coevorden.

Ten aanzien van de planologische situatie is met name het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Kernen” van belang. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het “Bestemmingsplan Kernen” opgenomen. Het plangebied wordt hierop indicatief aangeduid met de rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Bestemmingsplan Kernen” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied is op basis van het “Bestemmingsplan Kernen” voorzien van de enkelbestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Verkeer’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’, ‘Waarde – Cultuurhistorie’ en ‘Waarde – karakteristiek object’. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding ‘overige zone – Beeldkwaliteit en inpassing 7’. Onderstaand wordt nader op deze bestemmingen en gebiedsaanduiding ingegaan.

Enkelbestemming ‘Bedrijf’

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor bedrijven vallend onder de categorie 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, productiegebonden detailhandel, de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf en een bedrijfswoning uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie.

In de bouwregels is onder meer bepaald dat gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen ten hoogste respectievelijk 6 en 9 meter bedragen.

Enkelbestemming 'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, straten, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen.

In de bouwregels is bepaald dat binnen deze bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd. Voor overige bouwwerken geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de historische kern van de stad Coevorden en in natuurgebieden, waarbij geldt dat deze dubbelbestemming ten opzichte van andere daar voorkomende (dubbel)bestemmingen van primaire betekenis is.

Tot een activiteit in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden, indien daardoor (direct of indirect) een onevenredige aantasting kan plaatsvinden van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden, zoals deze blijken uit de aanwezigheid van historische kernen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en), mede bestemd voor de opbouw, het behoud en het herstel en waar mogelijk versterking van de algemene landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Dubbelbestemming 'Waarde – Karakteristiek object'

De voor 'Waarde – Karakteristiek object' aangewezen gronden en/of objecten zijn, behalve voor de andere daar voorkomende (dubbel)bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aldaar aanwezige karakteristieke gebouwen, bouwwerken en/of objecten.

'overige zone – Beeldkwaliteit en inpassing 7'

Ter plaatse van de aanduiding 'Beeldkwaliteit en inpassing' gelden nadere eisen met betrekking tot beeldkwaliteit en stedenbouwkundige randvoorwaarden en (landschappelijke) inpassing van bouwwerken en erfinrichting. Deze nadere eisen hebben zowel betrekking op het bouwen op het gebruiken van de gronden als op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

Ter plaatse van de genoemde aanduiding gelden nadere eisen voor het bouwen en gebruiken zoals opgenomen in het 'Beeldkwaliteitsplan historische kern Coevorden'.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van 15 appartementen en een reguliere woning binnen het plangebied is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Kernen", aangezien ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' geen woningen zijn toegestaan. Tevens is het gedeeltelijk slopen van het de karakteristieke bebouwing in het plangebied een strijdigheid. Om de beoogde woonfunctie op het perceel planologisch in te passen, dient het bestemmingsplan te worden herzien. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat een omschrijving van de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid van het Rijk, de provincie Drenthe en de gemeente Coevorden beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue en hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 9 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt in de kern Coevorden. De belangrijkste ruimtelijke structuurdrager in de omgeving van het plangebied is de Stationsstraat en het spoor welke ten westen van het plangebied liggen. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woonbebouwing aan de noord-, oost- en zuidzijde. Grenzend aan de oostzijde van het plangebied en aan de overzijde van de weg aan de oost zuidzijde bevindt zich een maatschappelijke bestemming.

Het plangebied zelf is in de huidige situatie voorzien van bedrijfsbebouwing, dat in het verleden is gebruikt als remise, en een bedrijfswoning. De bebouwing op het perceel is bestemd als karakteristiek object. De bestaande woning is het meest origineel en wordt daarom behouden. Het bedrijfsgebouwe is in twee verbouwrondes grondig gewijzigd en zal opnieuw opgebouwd.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied opgenomen. In afbeelding 2.2 is een straatbeeld, gezien vanaf de Stationsstraat, weergegeven.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie van het plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 *Straatbeeld, gezien vanaf de Stationsstraat (Bron: Nijhoff Architecten)*

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Algemeen

De locatie aan de Stationsstraat 34-36 betreft een voormalig bedrijfsperceel. Op de locatie zijn bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning aanwezig. In de beoogde situatie wenst initiatiefnemer 15 appartementen op de locatie te realiseren. Initiatiefnemer wenst de gronden te bestemmen met de bestemming 'Wonen'.

Om de beoogde appartementen te realiseren zal de huidige bedrijfsbebouwing worden gesloopt. De bestaande bedrijfswoning blijft, gezien de karakteristieke waarde, behouden. Bij de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van de bestaande woning in het plangebied. Eén en ander wordt in paragraaf 5.8.2 nader op ingegaan.

Het beoogde appartementengebouw zal bestaan uit drie bouwlagen. De begane grond en eerste verdieping worden elk ingericht ten behoeve van zes appartementen van circa 84 m². Op de tweede verdieping worden drie appartementen met een oppervlakte van circa 130 m² gebouwd. De bestaande woning blijft in de beoogde situatie behouden.

Het bedrijfsdeel is in twee verbouwrondes grondig gewijzigd en zal in de beoogde situatie opnieuw opgebouwd worden met verwijzingen naar de metselwerkgevels en bouwmassa. Het beoogde appartementengebouw wordt voorzien van een plat dak, om een contrast te vormen met de originele woning. De bergingen worden achter de appartementen geplaatst zodat de originele bouwmassa goed te zien is.

De woning vormt het hoofdgebouw, de remise van oorsprong het bijgebouw met bedrijfsfunctie. Dat mag zichtbaar zijn in de nieuwe situatie. Om dit te verkrijgen is het onderscheid tussen de twee bouwvolumes aangepast.

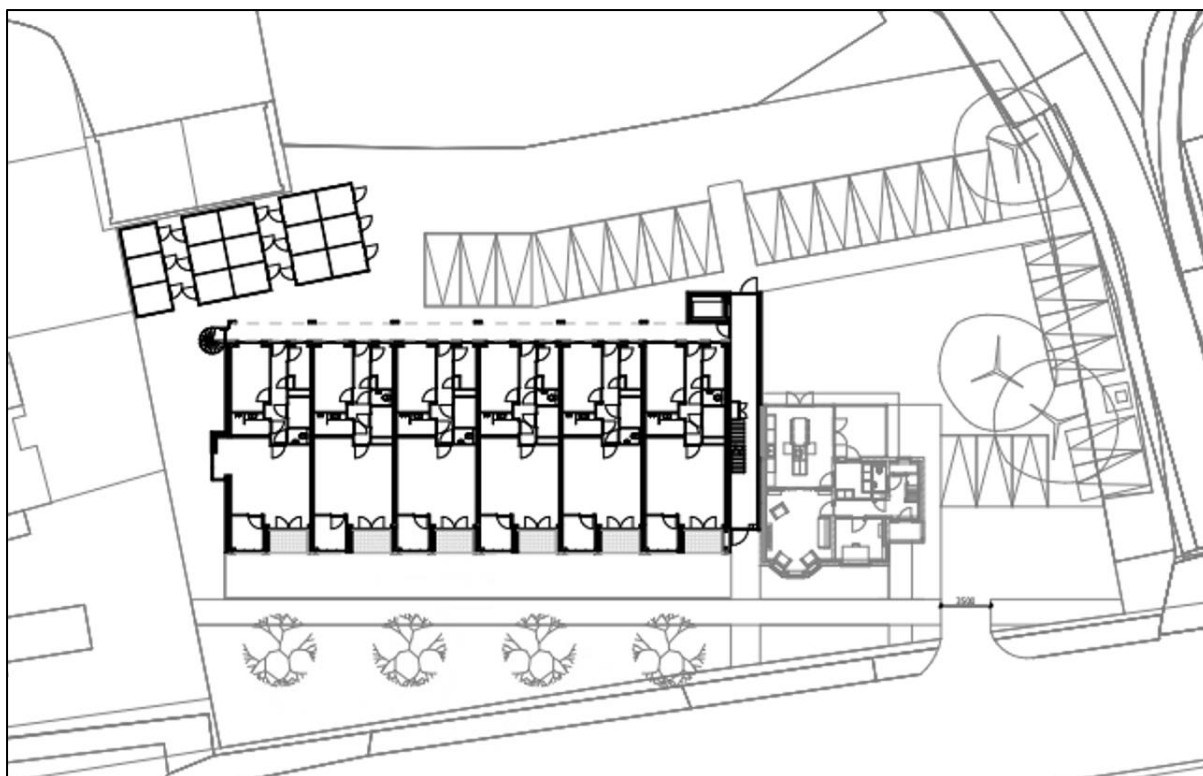
Om het dakvolume ondergeschikt te maken ten opzichte van de bestaande woning, is de tweede verdieping vormgegeven als een terugliggend volume in een afwijkende en donkere kleur.

- kozijnen zijn bij de woning traditioneel vormgegeven met een raamverdeling als op de oude foto's. Bij de 'nieuwe remise' zijn kozijnen modern vormgegeven met grotere glasvlakken;
- de goothoogte van de 'nieuwe remise' is lager dan de goothoogte van de woning. Dat geldt ook voor de nok;
- De 'remise' heeft een repeterend gevelpatroon in het metselwerk gekregen met afwijkingen in de invulling van de puien. Door de puien te vergroten wordt het industriële karakter versterkt.

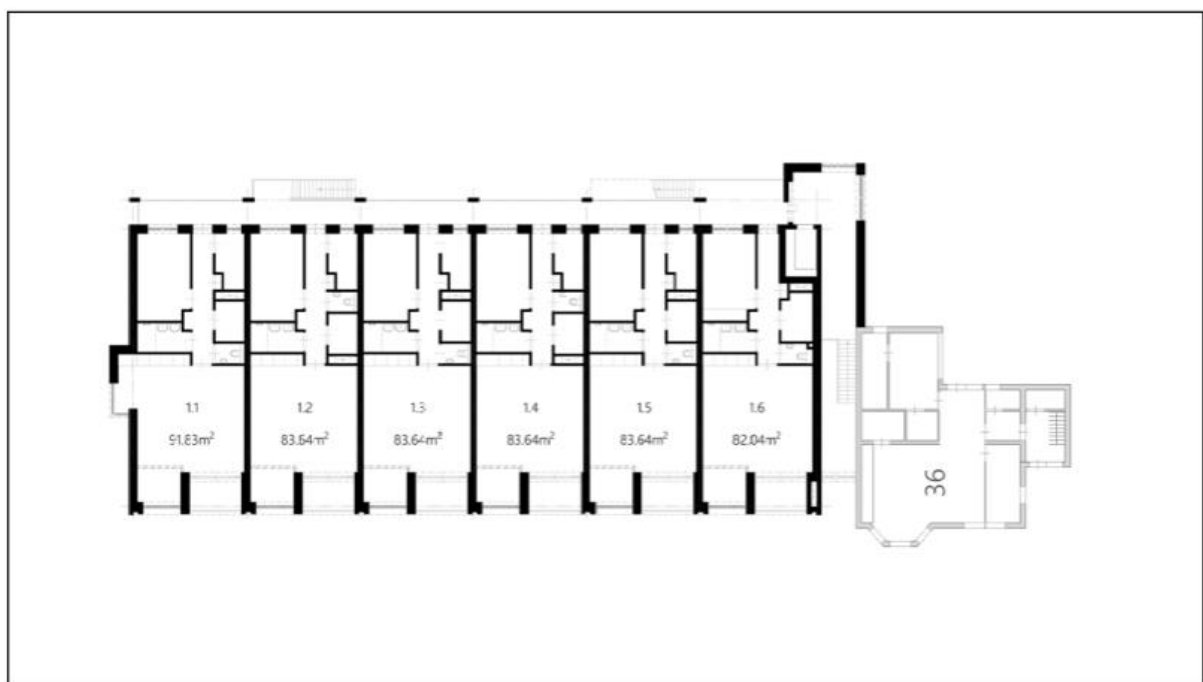
In afbeelding 3.1 is een impressie van de gewenste situatie weergegeven. Tevens zijn in afbeelding 3.2 en afbeelding 3.3 voorlopige plattegrondtekeningen van de begane grond en eerste verdieping opgenomen. Ten slotte is in afbeelding 3.4 een situatietekening van de tweede verdieping opgenomen.



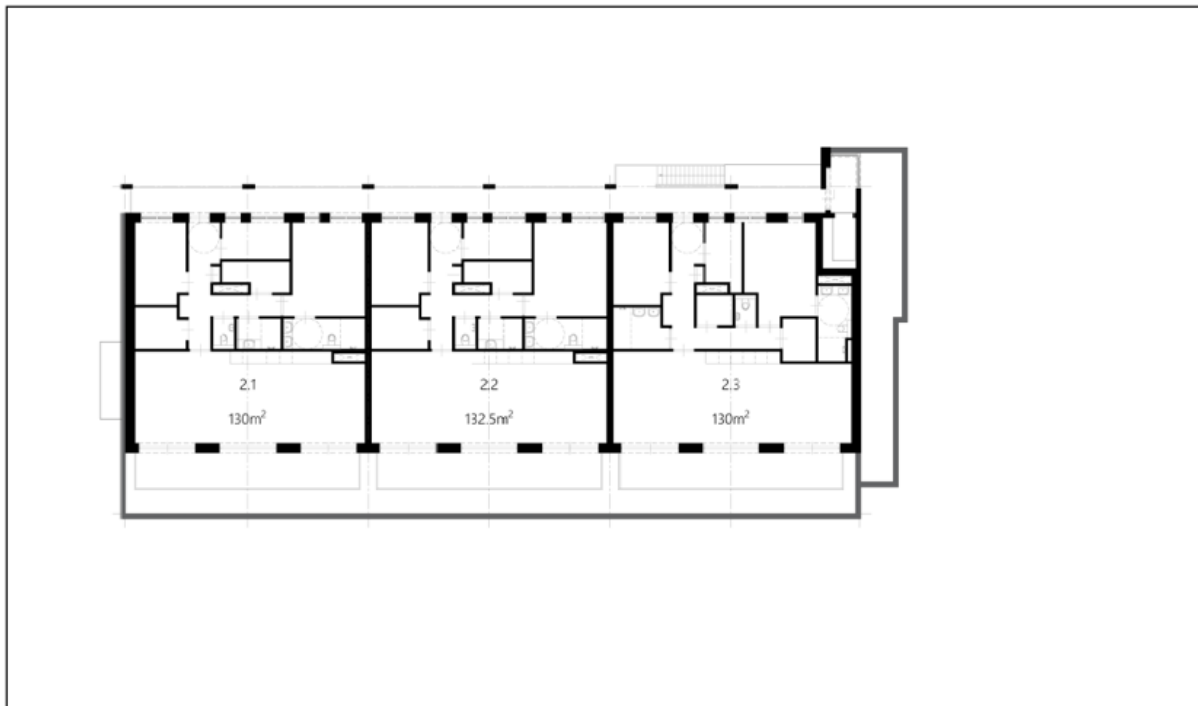
Afbeelding 3.1 Gewenst vooraanzicht (Bron: Nijhoff Architecten)



Afbeelding 3.2 Gewenste situatietekening (begane grond) (Bron: Nijhoff Architecten)



Afbeelding 3.3 Situatietekening eerste verdieping (Bron: Nijhoff Architecten)



Afbeelding 3.4 Situatietekening tweede verdieping (Bron: Nijhoff Architecten)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat als gevolg van deze ontwikkeling. In dit geval wordt voor wat betreft de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie aangesloten bij de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. In dit geval wordt uitgegaan van het gemiddelde.

De gewenste ontwikkeling bestaat uit de realisatie van zestien wooneenheden, waarvan twaalf appartementen middensegment, drie appartementen dure segment en één woning. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: 'koop, appartement, midden'(12);
- Functie: 'koop, appartement, duur'(3);
- Functie: 'koop, huis, vrijstaand' (1);
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (bron: CBS Statline / gemeente Coevorden);
- Stedelijke zone: 'centrum'.

3.2.2 Parkeren

Op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 3.2.1 wordt in onderstaande tabel de parkeerbehoefte in de gewenste situatie berekend.

Parkeerbehoefte			
Functie	Aantal	Gemiddeld aantal per woning	Berekening
Koop, appartement, midden	12	1,4	$12 \cdot 1,4 = 16,8$
Koop, appartement, duur	3	1,6	$3 \cdot 1,6 = 4,8$
Koop, huis, vrijstaand	1	1,8	$1 \cdot 1,8 = 1,8$
Totaal (afgerond):	16		(23,4) 24 parkeerplaatsen

Op basis van het bovenstaande dienen in totaal 24 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden voor het grootste deel op het achterterrein gerealiseerd. Vanaf de Stationsstraat is naast de huidige woning, de inrit behouden waar 3 auto's geparkeerd kunnen worden. Daarnaast worden op eigen grond aan de Van Eijbergenstraat ook 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het realiseren van parkeerplaatsen aan de Stationsstraat kan daarmee worden geminimaliseerd. Het plangebied is van voldoende omvang om op eigen terrein te voorzien in de parkeerbehoefte. Dit is zichtbaar in afbeelding 3.2.

In de algemene regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat voldaan moet worden aan de parkeernormen uit 'Toekomstbestendig parkeren (december 2018)' van het CROW. Gesteld wordt dat het aspect 'parkeren' geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

3.2.3 Verkeersgeneratie

Op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 3.2.1 wordt in onderstaande tabel de verkeersgeneratie als gevolg van de gewenste ontwikkeling berekend.

Verkeersgeneratie			
Functie	Aantal	Gemiddeld aantal per woning	Berekening
Koop, appartement, midden	12	5,8	$12 \cdot 5,8 = 69,6$
Koop, appartement, duur	3	7,2	$3 \cdot 7,2 = 21,6$
Koop, huis, vrijstaand	1	7,9	$1 \cdot 7,9 = 7,9$
Totaal (afgerond):			(99,1) 100 verkeersbewegingen per weekdagemaal

Zoals weergegeven in bovenstaande tabel voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een totale verkeersgeneratie van gemiddeld 100 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Met de nieuwe invulling van het plangebied, komt een bedrijfsbestemming te vervallen. Om aan te tonen wat de verkeersgeneratie van en naar het plangebied per saldo is, dient de verkeersgeneratie van de bestaande bedrijfsbestemming in beeld te worden gebracht. Het bedrijfsgebouw heeft een oppervlak van circa 780 m² BVO. De geldende bedrijfsbestemming kan het beste worden vergeleken met de functie 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief' uit het CROW. Voor een dergelijke functie geldt op basis van paragraaf 3.2.1 een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,15 verkeersbewegingen per 100 m² BVO per dag. De bestaande bedrijfsbebouwing resulteert hiermee in een verkeersgeneratie van afgerond 56 verkeersbewegingen per dag. Naast het vorenstaande staat ter plaatse van het plangebied in de huidige situatie een bedrijfswoning. Deze genereert afgerond 8 verkeersbewegingen per weekdag.

Per saldo resulteert de voorgenomen ontwikkeling in een toename van de verkeersgeneratie van **36 verkeersbewegingen** per weekdagemaal.

Het plangebied wordt via een overzichtelijke, nieuw aan te leggen ontsluitingsweg ontsloten op de Stationsstraat en de Van Eijbergenstraat. Beide straten en de omliggende wegenstructuur zijn van voldoende omvang om deze toename aan verkeersbewegingen op een vlotte en verkeersveilige manier af te wikkelen. Het verkeer zal het plangebied bereiken via de Stationsstraat en ontsluiten via de Stationsstraat of de Van Eijbergenstraat.

Gesteld wordt dat het aspect 'verkeersgeneratie' geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

3.2.4 Conclusie

Vanuit parkeer- en verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen voorliggend initiatief.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om de doelen uit de NOVI te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie 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 onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. 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 inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

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

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

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

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921);
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van 15 appartementen en het behoud van een bestaande woning. Derhalve is sprake van een toename van 15 woningen. Hieruit volgt de conclusie dat met dit aantal woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt nader op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Voordat de behoefte in beeld kan worden gebracht, moet ten eerste duidelijk zijn wat het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de ontwikkeling betreft. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet in de toename van 15 woningen binnen de gemeente Coevorden. De gemeente Coevorden wenst in de kern Coevorden het aantal woningen uit te breiden. In paragraaf 4.3.2 en hierna wordt de behoefte aan woningen nader toegelicht. Het ruimtelijk verzorgingsgebied kan gezien vorenstaande worden bepaald op de gemeente Coevorden.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Met voorliggend initiatief wordt voorzien in een toename van 15 woningen in de gemeente Coevorden. Deze ontwikkeling draagt bij aan het invullen van de woonopgave van circa 500 tot 750 woningen in de gemeente Coevorden. In de woonvisie "Bouwen aan de Toekomst Woonvisie 2021+" is de kwantitatieve en de kwalitatieve opgave voor de gemeente Coevorden beschreven. De kwantitatieve opgave voor de stad Coevorden bedraagt 200 tot 330 woningen. Het toevoegen van 15 woningen past binnen deze kwantitatieve behoefte.

De kwalitatieve behoefte binnen de gemeente Coevorden zijn toekomstbestendige, duurzame en betaalbare woningen. De beoogde appartementen zijn toekomstbestendig en duurzaam. Dit komt doordat de appartementen volgens de huidige bouw- en duurzaamheidseisen worden gebouwd. De betaalbaarheid van het plan staat onder druk door het behoud van de karakteristieke woning en de gewenste kwaliteit van het plan. Afhankelijk van de grootte van het appartement varieert de prijs tussen de 280.000 en 380.000 euro. Hiermee is sprake van middendure woningen.

Op basis van vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van woningen in de gemeente Coevorden.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft een transformatie binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Aangezien het plan binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen en de behoefte is aangetoond kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

4.2.1.1 Algemeen

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 kent een duidelijke relatie met bestaande programma's en plannen. Dat geldt op landsdelig niveau (zoals de Noordvisie, de Gebiedsagenda Noord-Nederland en het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN)-agenda), op regionaal niveau (Regiovisie Groningen-Assen) en op provinciaal niveau (de Regionale Agenda's, het Regionaal Specifiek Pakket (RSP) en uitwerkingen van het collegeprogramma van gedeputeerde staten (GS) (bijvoorbeeld programma Klimaat en Energie). Deze programma's en plannen zijn medebepalend geweest bij het tot stand komen van de Omgevingsvisie en worden benut bij de uitvoering ervan. Bestaande bestuurlijke afspraken zijn gerespecteerd.

De Omgevingsvisie Drenthe is voor Drenthe een centraal visiedocument. Provinciale Staten hebben op 3 oktober 2018 ingestemd met de Omgevingsvisie Drenthe 2018. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna.

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

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

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

4.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe worden gestimuleerd. Deze kwaliteit zit in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. Hierbij wordt niet enkel gekeken naar de bovengrond, maar houdt ook rekening met de eigenschappen en functies van de ondergrond.

Er is evenwicht tussen stad en platteland, tussen rust en dynamiek, tussen historie en heden. Het landschap is rijk aan herinneringen aan vroegere bewoning, kent karakteristieke bebouwingspatronen en borgt hoge natuurwaarden. De kernkwaliteiten vormen de belangrijkste basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Daarnaast zijn zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit van belang.

De kernkwaliteiten die van provinciaal belang zijn, zijn aangegeven op de kaart "Kernkwaliteiten". De kernkwaliteiten die niet op de kaart zijn aangegeven, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Voor het plangebied gelden de volgende kernkwaliteiten:

- Landschap: Esgehuchtenlandschap

- Archeologie: (deels zuiden plangebied) Verwachting toetsen door onderzoek (laaggelegen waterrijke gebieden)
- Aardkundige waarden: Generieke bescherming
- Cultuurhistorie: Beleid respecteren

4.2.1.3 Zorgvuldig ruimtegebruik

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

4.2.1.4 Thema: Wonen

De provincie Drenthe vindt de leefbaarheid in dorpen en wijken belangrijk, met basisvoorzieningen die voldoende op peil blijven, goede bereikbaarheid, culturele initiatieven en een betaalbaar en aantrekkelijk woningaanbod. Wonen is voor de inwoners belangrijk. De provincie wil toekomstbestendige woningen voor jong én oud. Toekomstbestendig betekent duurzaam, betaalbaar en passend bij de woonwens.

De afgelopen jaren is regionaal via samenwerking veel werk verzet zodat er een brede kennisbasis bestaat over de opgaven voor de woningvoorraad in de regio's Groningen-Assen, Zuidwest-Drenthe/ Zwolle en Zuidoost-Drenthe.

De Drentse Woonagenda is actiegericht. Er moeten meer en andere huizen worden gebouwd en bestaande woningen moet worden aangepast. Mensen willen langer thuis blijven wonen als ze ouder worden. Zijn er voldoende geschikte woningen voor jongeren? Hoe maken we onze huizen energiezuinig of zelfs energieneutraal? De provincie biedt gemeenten, corporaties, marktpartijen en initiatiefnemers een helpende hand en treden daarbij zowel vraag-volgend als agenderend op.

Specifieke aandacht gaat uit naar marktsegmenten voor specifieke doelgroepen, zoals flexwonen (voor spoedzoekers als arbeidsmigranten en mensen uit een scheiding of instelling), huishoudens met een te kleine beurs voor verduurzaming en verouderde bouwblokken uit de jaren '60-'80. Knelpunten voor een continue bouwstroom worden eveneens aangepakt.

De provincie vindt het van belang dat, waar mogelijk, de woonopgave wordt benut voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de stads- en dorpsranden. Uitgangspunt voor het wonen in Drenthe is dat er rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

4.2.1.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Drenthe'

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling op een inbreidingslocatie binnen de kern Coevorden. Hiermee is sprake van een ontwikkeling die in lijn is met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In paragraaf 4.1.2 is het initiatief getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 4.3 wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid en dat de ontwikkeling past binnen de lokale woningbehoefte.

Met de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de kernkwaliteiten die ter plaatse van toepassing zijn. Een en ander wordt tevens bevestigd in paragraaf 4.8 (Archeologie en cultuurhistorie). De gewenste ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve impact op de kernkwaliteiten die binnen het plangebied van toepassing zijn.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Drenthe 2018.

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

4.2.2.1 Algemeen

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

In voorliggend geval is met name artikel 2.17 (woningbouw) uit de Provinciale Omgevingsverordening relevant.

4.2.2.2 Relevante artikelen

Artikel 2.17: Woningbouw

1. *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. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:*
 - a. *draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;*
 - b. *benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.*
 - c. *schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;*
 - d. *geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;*
 - e. *geeft een lange termijn beeld.*
2. *een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in de gevallen:*
 - a. *bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen, en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte-regeling;*
 - b. *incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand stedelijk gebied is mogelijk, mits:*
 - i. *de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;*
 - ii. *er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;*
 - iii. *er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;*
 - iv. *het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.*
3. *In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits:*
 - a. *deze kleinschalig zijn;*
 - b. *deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;*
 - c. *het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;*
 - d. *het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorisch karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie.*

4.2.2.3 Toetsing van het plan aan de relevante artikelen van de Provinciale Omgevingsverordening

Het ruimtelijk plan voorziet een toename van 15 woningen op een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied. Artikel 2.17 van de provinciale Omgevingsverordening schrijft in feite voor dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief voorziet in een actuele behoefte. In paragraaf 4.3 wordt aangetoond dat deze woningbouwontwikkeling past binnen de gemeentelijke en lokale woonbehoefte, zoals beschreven in de gemeentelijke woonvisie van de gemeente Coevorden. Hiermee wordt voldaan aan artikel 2.17 en de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018.

woningbouwprogramma extra naar beneden bij te stellen. Bijstellen is nodig om het bouwen voor leegstand te voorkomen. In de doorontwikkeling van de woningbouwstrategie is voor de stad Coevorden een actieplan geformuleerd dat zal moeten leiden tot het naar beneden bijstellen van het woningbouwprogramma. Uitgangspunt blijft dat er prioriteit wordt gegeven aan de uitvoering van projecten in het centrum. Om deze reden zal de plancapaciteit in het centrum beperkt naar beneden bij gesteld worden dan voor andere plannen zal gelden. Dit is nodig om de geformuleerde ambities voor het centrumplan waar te kunnen maken. Indien er alsnog plancapaciteit in de plannen voor het centrum worden geschrapt is het dan ook logisch deze capaciteit terug te bouwen op locaties in het centrum. Deze locaties dienen echter specifieke knelpunten op te lossen of voor een bepaalde doelgroep worden ingezet. Nieuwe locaties zullen in principe niet meer kunnen worden toegevoegd.

Daarnaast zal er een kwaliteitsslag plaats moeten vinden in de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving, met name in de naoorlogse wijken. Er zal meer differentiatie in de huurwoningen moeten komen. En er zullen woningen aangepast moeten worden voor senioren. Een belangrijke gesprekspartner hierin zal woningcorporatie Domesta zijn. Samen met haar zal gekeken moeten worden wat de beste oplossing is voor de verschillende wijken in de stad.

4.3.1.4 Toetsing aan de structuurvisie Coevorden 2013 – 2023

In voorliggend geval vindt een woningbouwontwikkeling plaats in het bestaande woongebied van de stad Coevorden. De gemeente geeft in haar structuurvisie aan dat in bestaande woningvoorraad en woonomgevingen een kwaliteitsslag moet plaatsvinden. Tevens dienen woningbouwontwikkelingen te worden ingezet voor bepaalde doelgroepen.

In voorliggend geval wordt ingezet op het toevoegen van woningen die onder andere geschikt zijn voor doorstromers op de woningmarkt. De appartementen in het plangebied zullen tussen de 280.000 en 380.000 euro kosten, waarmee deze kunnen worden beschouwd als middendure woningen. Deze woningen zorgen voor een doorstroming op de woningmarkt.

Daarnaast ligt het plangebied in de nabijheid van het centrum van Coevorden met alle voorzieningen binnen bereik. Dit maakt dat de locatie en het type woningen zich goed uitleent voor een senioren doelgroep.

Starters en senioren betreffen specifieke doelgroepen waar kwalitatief gezien sprake is van een woonbehoefte. Daarnaast is tevens sprake van een kwantitatieve invulling van de woningbehoefte in de gemeente. Het vorenstaande wordt eveneens onderschreven in paragraaf 4.3.2, waar het voornemen wordt getoetst aan het actuele gemeentelijke woonbeleid.

Al met al wordt geconcludeerd dat onderhavig voornemen aansluit bij de uitgangspunten uit de structuurvisie.

4.3.2 Bouwen aan de Toekomst Woonvisie 2021+

4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Coevorden is een gemeente waar inwoners graag willen wonen, werken en recreëren. Landelijk, in een dorp of stedelijk; er is een grote diversiteit in wonen. De gemeente heeft een rijk sociaal, sportief en cultureel leven en volop ondernemerschap. Inwoners krijgen ruimte om zich positief en gezond te ontwikkelen en leren daarnaast omgaan met de tegenslagen van het leven. Deze woonvisie draagt bij aan het versterken en verankeren van deze krachten.

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

4.3.2.2 Trends en ontwikkelingen

De gemeente Coevorden is een gemeente met een grote diversiteit: een volwaardige stad, stevige voorzieningskernen, levendige dorpen en een rustiek buitengebied. De analyses laten zien dat de gemeente

Coevorden de afgelopen periode veranderde van een gemeente met (vooruitzicht op) krimp naar een gemeente met een lichte groei van inwoners. Deze groei is vooral afkomstig van mensen die van elders naar Coevorden verhuizen. Daarnaast verdunnen de huishoudens: er wonen minder mensen in één huis. Dit komt door bijvoorbeeld alleenstaande ouderen die langer thuis wonen, scheidingen en minder kinderen per gezin.

Op dit moment is er een grote behoefte aan met name betaalbare woningen voor kleinere huishoudens. Op de langere termijn zal door de vergrijzing de behoefte aan extra woningen langzaam afnemen, met grote onzekerheidsmarges. Dit vraagt enerzijds om snel extra woningen, maar genoeg flexibiliteit om plannen aan te passen. De woningen die nú worden toegevoegd moeten ook geschikt zijn voor de woonbehoefte van de toekomst.

Bovenstaande ontwikkelingen vragen twee dingen:

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

4.3.2.3 Kwantitatieve woningbehoefte

In onderstaande tabel is te zien welke kwantitatieve woningbouwopgave er per kern bestaat voor de periode 2021-2030.

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

Zoals weergegeven in bovenstaande tabel bedraagt de totale kwantitatieve opgave voor Coevorden stad 220 tot 330 woningen. Hierbij wordt opgemerkt dat in de stad Coevorden nog ruimte is voor het bouwen van 100 woningen.

4.3.2.4 Ruimtelijk afwegingskader

Voor het toetsen van plannen is het bestemmingplan leidend. Aanvragen die al dan niet passen binnen bestemmingsplan worden binnen de ambtelijke organisatie integraal afgewogen. Zo wordt duidelijk of een plan het onderzoeken waard is of dat het niet haalbaar is.

Bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven is de gemeente alert op onderstaande punten:

- Inbreiding gaat voor uitbreiding: dus bouwen zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied/ binnen de kernen;
- Ecologie/ Natuur: denk aan geen nieuwbouw in ecologische hoofdstructuur of waardevolle landschappen;
- (Grond)water/ hydrologie;

- Bodem;
- Archeologische waarden;
- Behoud en bescherming (cultuurhistorische) Landschappelijke waarden/ groenstructuren;
- Milieuzonering (lucht/ geluid/ stof/ externe veiligheid);
- Verkeer/ Parkeren/ bereikbaarheid (ook voor hulpdiensten);
- Stikstof, PFAS;
- Maatschappelijk belang en Leefbaarheid (denk hierbij ook aan participatie);
- Economisch belang;
- Gezondheid (welzijn mens en dier);
- Duurzaamheid;
- Haalbaarheid (van het project in zijn geheel).

4.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie'

De gewenste ontwikkeling ziet toe op een toename van 15 woningen op een inbreidingslocatie binnen het centrum van Coevorden. Deze ontwikkeling draagt bij aan het invullen van de woonopgave van circa 500 tot 750 woningen in de gemeente Coevorden en, meer specifiek, de behoefte van 220 tot 330 woningen in de stad Coevorden. Hierbij wordt opgemerkt dat door reeds vergunde projecten, de woningbouwopgave voor Coevorden 100 woningen betreft.

Bij de uitwerking van het plan is rekening gehouden met de uitgangspunten uit het ruimtelijk afwegingskader. Deze uitgangspunten worden nader toegelicht in hoofdstuk 5 (milieu- en omgevingsaspecten) van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de visie "Bouwen aan de Toekomst Woonvisie 2021+" van de gemeente Coevorden.

4.3.3 Beeldkwaliteitplan Historische Kern Coevorden

4.3.3.1 Algemeen

In het beeldkwaliteitplan voor de binnenstad van Coevorden zijn de aspecten met betrekking tot de beeldkwaliteit van de bebouwing die zijn opgesteld voor de diverse deelgebieden binnen de binnenstad verzameld en aangevuld. Het document geldt voor alle bebouwing binnen de singelstructuur, inclusief het herontwikkelingsgebied Holwert Zuid. Als leidraad voor de beeldkwaliteit is de krachtige structuur van de binnenstad genomen. Deze structuur is een grote kwaliteit in Coevorden, maar is helaas moeilijk zichtbaar op het straatniveau, deels doordat de structuur op sommige plaatsen is verwaterd, deels door de beperkte architectonische uitstraling van de bebouwing. De eerder gemaakte plannen hebben als doel de structuur weer te herstellen en versterken

4.3.3.2 Situatie plangebied

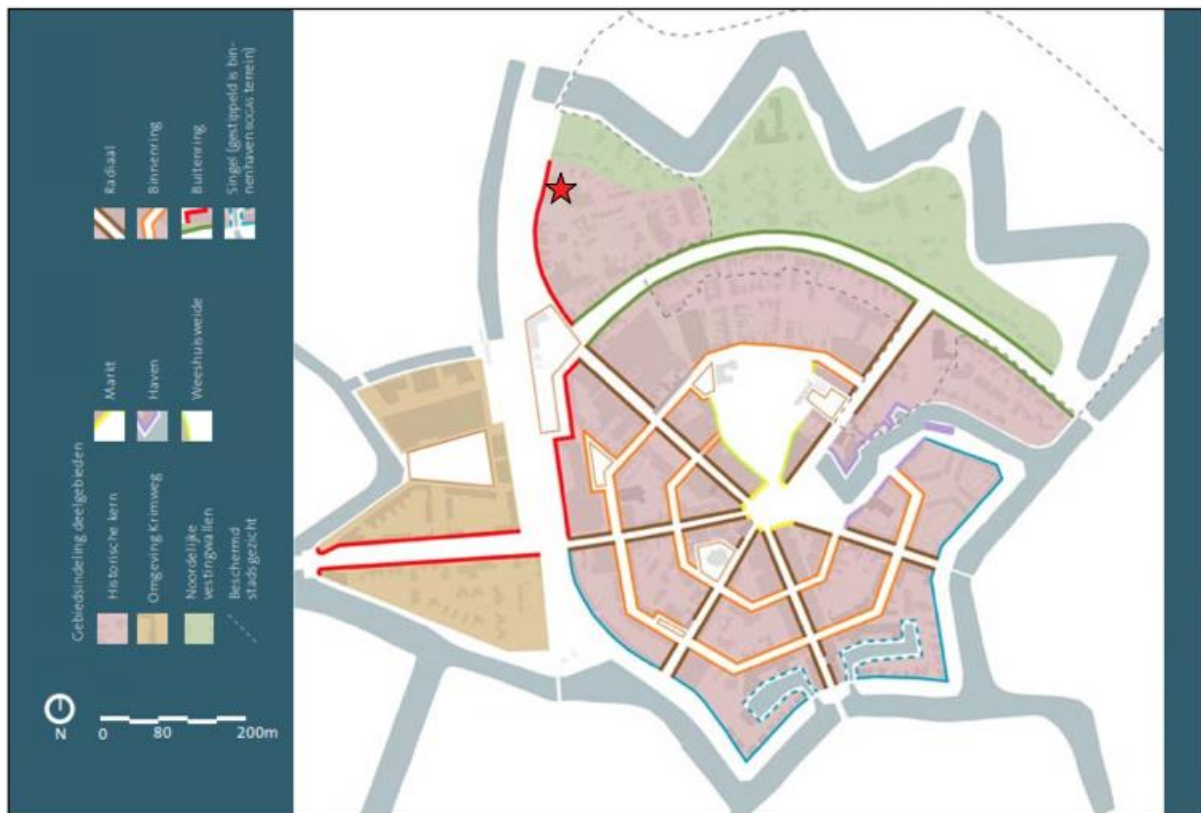
Het plangebied is gelegen in het gebied 'De buitenring'. De buitenring wordt gevormd door de Krimweg, de verlegde Wilhelminasingel, de Stationsstraat, de Van Heutszsingel en de Burg. van der Lelysingel. Deze routes vormen samen de belangrijkste ontsluiting van de binnenstad voor gemotoriseerd verkeer. Er is echter een groot verschil in karakter van de aanliggende bebouwing aan de diverse wegen. Er wordt onderscheid gemaakt in een "groene" buitenring, gevormd door de Van Heutszsingel en de Burg. van der Lelysingel, en een "rode" buitenring gevormd door de Krimweg, de verlegde Wilhelminasingel en de Stationsstraat. Het plangebied ligt in de 'rode buitenring'.

Het stedelijke, rode, deel van de buitenring grenst aan de historische kern, de herontwikkeling van Holwert-Zuid en het stationsplein. Op dit moment liggen de karakters van de verschillende gebieden sterk uiteen. Van een eenduidig beeld langs de route is dan ook geen sprake. De bebouwing langs deze route sluit slecht aan bij het karakter van Coevorden Vestingstad. De beeldkwaliteit voor de rode buitenring beschrijft dan ook een ideaalsituatie waarbij gestreefd wordt naar een bebouwingsbeeld waarbij het karakter van de doorgaande autoroute wordt bevestigd en het beeld van Coevorden Vestingstad wordt uitgedragen.

De rode buitenring kenmerkt zich voornamelijk door:

- Kleinstedelijke bebouwing als entree voor de stad, minimaal 2 lagen met kap;
- Accenten bij de aanlanding van de Krimweg over de buitengracht en aan het stationsplein;
- Reliëf in de gevel door verspringende rooilijnen, balkons, loggia's, dakkappen en dakinsnijdingen.

In afbeelding 4.2 is het plangebied met rode ster op de gebiedsindeling deelgebiedenkaart aangegeven.



Afbeelding 4.2 Kaart gebiedsindeling deelgebieden, Beeldkwaliteitsplan Historische Kern Coevorden (Bron: Gemeente Coevorden)

In de beoogde situatie blijft de bestaande woning behouden. De woning is voorzien van kapvorm en heeft minimaal 2 lagen. Ook blijft de bestaande erker van de woning behouden. De beoogde nieuwbouw zal bestaan uit minimaal 2 bouwlagen waarbij tevens wordt ingezet op het terugbrengen van de subtiele details en het metselwerk. Ten aanzien van de sfeer van de kozijnen wordt een minder vlak profiel voor de kozijnen toegepast. Bij de omliggende bestrating en aankleding wordt ingezet op een semi-openbare ruimte.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Beeldkwaliteitsplan Historische Kern Coevorden

Zoals vorenstand beschreven is in het beeldkwaliteitsplan een ideaalsituatie opgenomen waarin gestreefd wordt naar een bepaald bebouwingsbeeld. De bestaande woning met kapvorm sluit aan bij de beeldkwaliteit van de omgeving. Ten aanzien van de nieuwbouw wordt ingezet op het behoud van het karakteristiek van het voormalige bedrijfsdeel. Hierbij wordt benadrukt dat de nieuw te bouwen bebouwing moet voldoen aan de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan. Hierover is in het voortraject uitvoerig overleg gevoerd met diverse disciplines in de gemeente. In de omgevingsvergunningaanvraag wordt het definitieve plan getoetst aan de beeldkwaliteitseisen. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het Beeldkwaliteitsplan Historische Kern Coevorden.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. 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 omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Een woning behoort tot een geluidgevoelig object.

Wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buiten stedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2)

Het plangebied ligt binnen de wettelijke zone van de Stationsweg, Parallelweg en de Holwert. Deze wegen hebben allen een snelheidsregime van 50 km/uur. Naast deze wegen zijn er tevens wegen in de nabijheid van het plangebied met een 30 km/uur regime. Voor deze wegen geldt dat er geen sprake is van een wettelijke geluidzone. Echter dit betekent niet dat een akoestisch onderzoek automatisch niet benodigd is. Indien vooraf niet aangenomen kan worden dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB kan worden voldaan, moet een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden. In dit geval zijn daarom de Van Eijbergenstraat en de Paul Krugerstraat meegenomen.

Het plangebied ligt ook binnen de wettelijke zone van de spoorweg Mariënberg – Emmen.

Door BJZ.nu is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Onderzoeksresultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï

De geluidbelasting ten gevolge van het railverkeerslawaaï bedraagt hoogstens 57 dB. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 55 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van De Holwert en de Parallelweg bedraagt respectievelijk, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 36 dB en 39 dB. Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de Stationsstraat bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 59 dB. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wgh. De maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Er kan dan ook een hogere waarde worden verleend van hoogstens 59 dB voor de Stationsstraat en hoogstens 58 dB voor de spoorweg Mariëenberg-Emmen

In acht nemende van voorstaande is het mogelijk een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te creëren wat betreft het aspect weg- en railverkeerslawaaï.

Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijventerreinen met een geluidzone. Het uitvoeren van een onderzoek Industrielawaai is daarom in voorliggend geval niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van de in de omgeving aanwezige individuele bedrijven/voorzieningen op de voorgenomen ontwikkeling, wordt verwezen naar de paragraaf milieuzonering.

5.1.3 Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'geluid' uitvoerbaar indien een hogere grenswaardeprocedure wordt doorlopen. Deze procedure dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan te worden doorlopen. Daarbij dient voldaan te worden aan het voorkeursgrenswaarde Wgh en de maximale binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kan worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is door MH Poly Consultants & Engineers B.V. een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten en conclusies. Het volledige milieukundige bodemrapport is als bijlage bijgevoegd bij deze toelichting.

Resultaten milieukundig bodemonderzoek NEN 5740

Conclusie bodemonderzoek toepassing op geplande inrichting

Grond(sanering)

In zowel de boven- als ondergrond worden verschillen parameters aangetroffen boven de achtergrondwaarde/toepassingsgrenzen. De aangetroffen gehalten werken derhalve beperkend bij activiteiten op/in de bodem.

In zowel de bovengrond (contactzone) als de ondergrond worden verschillende parameters aangetroffen boven de Interventiewaarde (Wbb) en Klasse Wonen (Bbk).

De aangetroffen gehalten werken derhalve beperkend bij activiteiten op/in de bodem in relatie tot de voorziene wijziging in gebruik. Hiervoor is sanering noodzakelijk ter plaatse van een relatief groot gedeelte van de locatie. Wellicht dat het afsluiten van de verontreinigingen passende saneringsvorm kan zijn.

Met onderhavig onderzoek is succesvol bepaald wat de kwaliteit van de bodem is over het onderzoeksgebied, voor zowel de boven- als ondergrond.

Grondwater(sanering)

Geen rekening hoeft te worden met de kwaliteit van grondwater bij werkzaamheden op de locatie. Daarnaast leiden de aanwezige sterke bodemverontreinigingen niet tot een sterke grondwaterverontreiniging. Derhalve kan gesteld worden dat enkel de aanwezige verontreinigingen in grond bij een eventuele sanering kunnen worden gesaneerd zonder dat een grondwatersanering van toepassing is.

Verwacht wordt tevens dat werkzaamheden in de bodem boven de grondwaterstand plaats zullen vinden.

Plan van Aanpak sanering

In navolging van het milieukundig onderzoek is door MH Poly Consultants & Engineers B.V. een Plan van Aanpak voor de sanering opgesteld. Het Plan van Aanpak is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting.

Gezien de karakteristieke waarde van het pand zal worden gesaneerd nadat een omgevingsvergunning is verkregen.

5.2.3 Conclusie

Na de sanering van de bodem wordt de bodemkwaliteit geschikt geacht voor het beoogde gebruik. Het aspect bodemkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend initiatief 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast wordt de in dit bestemmingsplan besloten functie niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Op het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe ster) en omgeving weergegeven.



Buisleiding Gasunie

Spoorlijn Zwolle – Emmen en LPG-tankstation

Op basis van het gegeven advies blijken er geen onoverkomelijke belemmeringen te zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied is gelegen nabij het centrum van Coevorden. Ter plaatse is sprake van een sterke functiemenging (wonen, bedrijf, maatschappelijk, cultuur en ontspanning etc.). Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden voor zowel het omgevingstype rustige woonwijk als het gemengd gebied weergegeven.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Onder andere woningen zijn milieugevoelige objecten. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

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

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving, en omgekeerd of omliggende bedrijven in bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. In dit geval is de woning in het plangebied aan te merken als milieugevoelig object.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verscheidene milieubelastende functies. Op de in dit kader relevante milieubelastende functies wordt hierna nader ingegaan.

Maatschappelijke bestemming – Van Eijbergenstraat 5

Op de locatie Van Eijbergenstraat 5 is een maatschappelijk welzijnsbureau en een woningcorporatie gevestigd. De planologische mogelijkheden voor deze locatie bestaan onder andere uit religieuze, educatieve, sociale, culturele en/of medische voorzieningen, alsmede overheidsvoorzieningen en museum. Deze functies hebben maximaal milieucategorie 2 van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. De grootste bijbehorende richtafstand in het gemengd gebied bedraagt 10 meter. Het beoogde bouwvlak komt op minimaal 10 meter afstand van de maatschappelijke bestemming te liggen. Aan de gestelde richtafstand kan worden voldaan.

Bedrijfsbestemming – Stationsstraat (naast 16)

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven vallend onder de categorie 1 en 2. Uitgaande van milieucategorie 2 van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geldt een grootste bijbehorende richtafstand in het gemengd gebied van 10 meter. Aan de gestelde richtafstand kan worden voldaan.

Bedrijfsbestemming – Stationsstraat 1

Aan de Stationsstraat 1, op 100 meter afstand ten noorden van het plangebied, bevindt zich een bedrijfsbestemming voor de verkoop van motorbrandstoffen. Op basis van de risicokaart is zichtbaar dat ter

plaatse geen LPG mag worden verkocht. Een tankstation zonder LPG, betreft een milieucategorie 2 activiteit. Aan de hierbij behorende richtafstand van 10 meter (gemengd gebied) wordt ruimschoots voldaan.

Cultuur en ontspanning bestemming – Stationsstraat 16

Ter plaatse van deze bestemming is de functieaanduiding 'discotheek' opgenomen. Voor een discotheek geldt milieucategorie 2 van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Hiervoor geldt een grootste bijbehorende richtafstand in het gemengd gebied van 10 meter. Aan de gestelde afstand kan worden voldaan.

Bedrijventerrein

Ten westen van het plangebied is in de nabijheid een bedrijventerrein gelegen. De gronden nabij het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'bedrijf' waar ter plaatse bedrijven met verschillende milieucategorieën zijn toegestaan. Het gaat om milieucategorieën 3.1, 3.2 en 4.1.

Ten aanzien van de delen van het bedrijventerrein waar milieucategorie 3.1 is toegestaan geldt een grootste bijbehorende richtafstand in het gemengd gebied van 30 meter. De afstand van de bedrijfsbestemming tot aan de beoogde woonbestemming bedraagt circa 63 meter. Belemmeringen zijn niet te verwachten.

Voor de delen van het bedrijventerrein waar milieucategorieën 3.2 en 4.1 zijn toegestaan gelden richtafstanden van respectievelijk 50 meter en 100 meter. De afstand tussen de gebieden met de betreffende milieucategorieën tot aan de beoogde woonbestemming bedraagt respectievelijk circa 100 meter en 188 meter. Belemmeringen zijn niet te verwachten.

5.5.4 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.3 Situatie plangebied

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich aan Dwarspad 4, op circa 1,25 kilometer ten westen van het plangebied. Ter plaatse is uitsluitend een grondgebonden bedrijfsvoering toegestaan waarmee mag worden getoetst aan de vaste afstand van 100 meter. Aan de vaste afstand wordt ruimschoots voldaan.

Overige veehouderijen bevinden zich op nog grotere afstand van het plangebied. Ter plaatse van de nieuwe woningen wordt dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Omgekeerd worden de veehouderijen in de omgeving als gevolg van deze ontwikkeling niet belemmerd in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden dan waar in de huidige situatie reeds sprake van is. Hiervoor zijn dicht bij deze veehouderijen gelegen geurgevoelige objecten in alle gevallen maatgevend.

5.6.4 Conclusie

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.7.2.1 *Natura 2000-gebieden*

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet binnen of op korte afstand van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Mantingerzand' ligt op een afstand van minimaal 14,6 kilometer. Het Natura 2000-gebied Bargerveen ligt op circa 15,5 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de ruime onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden.

Ten behoeve van het voornemen zijn, in het kader van de stikstofdepositie als gevolg van het project, twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase (realisatie voornemen) en een berekening voor de gebruiksfase (gebruik voornemen). De volledige rapportage is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de conclusie van het onderzoek.

Conclusie onderzoek AERIUS-berekening

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.2.2 *Natuurnetwerk Nederland*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het als NNN aangewezen gebied bevindt zich op circa 3,6 kilometer afstand. Vanwege de lokale invloedsfeer van deze ontwikkeling en de ligging van het plangebied op ruime afstand van het NNN, wordt geconcludeerd dat de voorgenomen activiteit geen negatieve effecten heeft op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 **Soortenbescherming**

5.7.3.1 *Algemeen*

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

5.7.3.1 *Situatie plangebied*

In dit geval is door Natuurbank Overijssel een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd voor alle locaties van het plangebied. De conclusie uit de quickscan is onderstaand opgenomen. Voor een nadere toelichting op de quickscan wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage, opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Onderzoeksresultaten quickscan Wet natuurbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde

dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting gerooid wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën die mogelijk een vaste (winter)rust en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'doden' en 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Initiatiefnemer dient echter alles in het werk te stellen om het onnodig doden van beschermde dieren te voorkomen. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden, dient gepoogd te worden de dieren weg te jagen of om ze te vangen (om elders los te laten). Voor deze niet-dodelijke vangmiddelen heeft de provincie een lijst met toegestane vangmiddelen opgesteld. Deze zijn opgenomen in de provinciale ruimtelijke verordening.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van de plangebieden als foerageergebied voor vogels en vleermuizen tijdelijk af. Deze functie is voor de voorkomende soorten niet beschermd en leidt niet tot wettelijke consequenties.

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Geen zoogdieren en amfibieën onnodig doden.

Het aspect ecologie leidt, rekening houdend met bovenstaande, niet tot mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

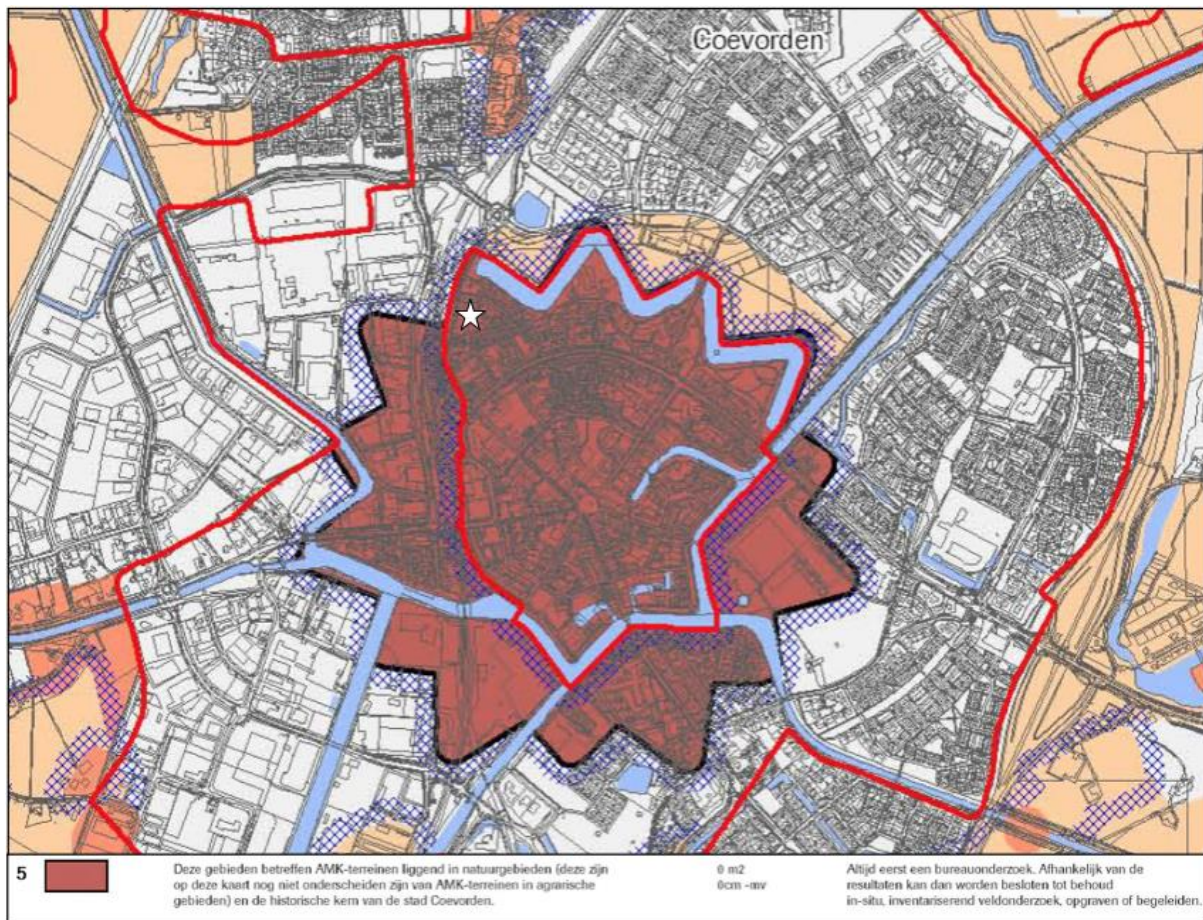
5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Coevorden beschikt over een archeologische beleidsadvieskaart. Op deze kaart is het plangebied aangemerkt als een gebied met 'categorie 5', waarin een archeologische verwachtingswaarde geldt. Deze gebieden betreffen AMK-terreinen liggend in natuurgebieden en de historische kern van de stad Coevorden. Het uitvoeren van een bureauonderzoek is noodzakelijk. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de

archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Coevorden weergegeven, waarin het plangebied indicatief is aangegeven met een witte ster.



Afbeelding 5.2 Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart (Bron: gemeente Coevorden)

Zoals ook uit de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' blijkt dient er op de locatie archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Door Laagland Archeologie is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek op de locatie uitgevoerd. Onderstaand zijn de onderzoeksresultaten opgenomen. De onderzoeksrapportage is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting.

Onderzoeksresultaten Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

In het plangebied is een grachtdemping van 200 – 260 cm dik aangetroffen. Daaruit kan worden afgeleid dat de vestinggracht ter plaatse een diepte had van 2 m of meer. De oude grachtbodem (humeuze laag) is mogelijk nog aanwezig in boringen 3 en 6. In de andere boringen is deze humeuze laag niet gezien. De grachtvulling is, gebaseerd op de inclusies en begrenzingen van de verschillende lagen en vlekken in de lagen, tamelijk recent.

Het verwachtingsmodel kan gehandhaafd blijven: in het plangebied ligt een vestinggracht uit 1607 en 1702. Mogelijk is de oude grachtbodem nog deels aanwezig. Sporen uit oudere perioden (van vóór 1607 – 1702) zijn niet te verwachten.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt nader archeologisch onderzoek geadviseerd conform protocol 4003 IVO (landbodems).

Gelet op de te verwachten prospectiekenmerken en prospecteerbaarheid van een eventuele vindplaats wordt geadviseerd dit vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

Onderzoeksresultaten Inventariserend veldonderzoek proefsleuven

Door Laagland Archeologie is een inventariserend veldonderzoek proefsleuven uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Onderstaand is het selectieadvies opgenomen.

Tijdens het veldonderzoek is een deel van de buitenste vestinggracht van Coevorden aangetroffen. Deze vestinggracht staat op verschillende kaarten aangegeven en is in de omgeving verschillende keren aangetroffen tijdens andere onderzoeken. Dit selectieadvies heeft enkel betrekking op het deel van de vindplaats dat binnen het plangebied aanwezig is en niet op de vestinggracht in zijn geheel.

Tijdens het onderzoek bleek de gracht te zijn opgevuld met 'schoon' zand, ook werden de kanten van de gracht niet aangetroffen (deze liggen buiten het plangebied). Hierdoor is de informatiewaarde van de vindplaats ten plaatsen van het plangebied laag. Vervolgonderzoek binnen het plangebied zal dan geen extra informatie verschaffen over de bouw, constructie of gebruik van deze vestinggracht. Aangezien de gracht ter plaatsen van het plangebied en op andere locatie waar deze is aangetroffen zeer vondstarm tot vondstloos is zal eventueel verder onderzoek geen bijdragen leveren aan de kennis over de materiele cultuur binnen Coevorden.

Op basis hiervan en de KNA-waarderingscriteria kan de vindplaats binnen het plangebied als niet behoudenswaardig worden beschouwd. Laagland Archeologie adviseert geen vervolgonderzoek uit te voeren binnen het plangebied en het plangebied vrij te geven voor de geplande ontwikkeling.

5.8.1.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. De gronden blijven bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' omdat het niet valt uit te sluiten dat resten van de beschoeiing of andere archeologisch relevante (incl. grachtenvulling) op een diepte van meer dan 1,5 m-mv binnen het plangebied kunnen worden aangetroffen. Voor toekomstige bodemingrepen geldt dat tot een diepte van 1,5 m-mv geen archeologisch onderzoek benodigd is.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Kernen" zijn de gronden bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en), mede bestemd voor de opbouw, het behoud en het herstel en waar mogelijk versterking van de algemene landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

In paragraaf 3.1 is een beschrijving gegeven van de beoogde woningbouwontwikkeling ter plaatse in relatie tot de cultuurhistorische waarde op het perceel. Samengevat is de bestaande woning het meest origineel en zal deze in de beoogde situatie blijven bestaan. Het bedrijfsdeel is in twee verbouwrondes grondig gewijzigd en zal in de beoogde situatie opnieuw opgebouwd worden met verwijzingen naar de metselwerkgevels en bouwmasa. Het beoogde appartementengebouw wordt voorzien van een plat dak, om een contrast te vormen met de originele woning. De bergingen worden achter de appartementen geplaatst zodat de originele bouwmasa goed te zien is.

5.8.2.3 Conclusie

Het plan is akkoord bevonden door de welstandscommissie. Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering vormt voor het initiatief.

5.8.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt op enige afstand van het Natura 2000-gebied 'Mantingerzand' (circa 14,6 kilometer). Uit de stikstofberekening (zie bijlage 4) is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied is geen sprake. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarde Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r. beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'*.

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of

3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden (2000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd. Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Het opstellen van een milieueffectrapportage is niet nodig. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de bijgevoegde aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Er zijn eveneens geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.10 Trillingshinder

5.10.1 Algemeen

De Meet- en beoordelingsrichtlijn B, "Hinder voor personen in gebouwen" (SBR-B) bevat richtlijnen voor het meten en beoordelen van trillingshinder voor personen. De richtlijn maakt onderscheid in de functie van het gebouw en de aard van de trillingsbron en onderscheid in bestaande, gewijzigde en nieuwe situaties. In de Richtlijn vindt de beoordeling plaats door middel van A1, A2 en A3:

- A1 is de onderste streefwaarde voor de trillingssterkte V_{max} ;
- A2 is de bovenste streefwaarde voor de trillingssterkte V_{max} ;
- A3 is de streefwaarde voor de trillingssterkte V_{per} .

Voor de hoogte van de streefwaarden geldt in algemene zin dat $A3 < A1 < A2$. Er wordt voldaan aan de streefwaarden indien:

- De waarde van de maximale trillingssterkte in een ruimte (V_{max}) kleiner is dan A1, of;
- De waarde van de maximale trillingssterkte van een ruimte (V_{max}) kleiner is dan A2 waarbij de trillingssterkte over de beoordelingsperiode voor de ruimte (V_{per}) kleiner is dan A3.

Voor de beoordeling van de trillingen door railverkeer in nieuwe situaties (o.a. nieuwbouw langs spoor) dienen volgens de SBR richtlijn deel B de streefwaarden uit onderstaande tabel aangehouden te worden.

Trillingsbron	Dag- en avondperiode			Nachtperiode		
	A1 (V_{max})	A2 (V_{max})	A3 (V_{per})	A1 (V_{max})	A2 (V_{max})	A3 (V_{per})
Bedrijf	0,1	0,4	0,05	0,1	0,2	0,05

In geval van voorgenomen ontwikkeling is door WE-boost een trillingsonderzoek uitgevoerd naar mogelijke trillingshinder ter plaatse van het plangebied. De resultaten en conclusies van het onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

5.10.2 Situatie plangebied

Onderzoeksresultaten Trillingsonderzoek t.b.v. woningbouw

In het appartement op de 1e verdieping van het bestaande gebouw zijn overschrijdingen van het beoordelingskader mogelijk. Het gaat vooral om goederentreinen in de nacht, door de relatief slappe constructie van het gebouw worden de trillingen in het gebouw met een factor 10 tot 12 versterkt. Het gaat om 1 tot 2 overschrijdingen per dag.

Uit het onderzoek naar maatregelen volgt dat maatregelen aan het spoor en in de bodem (hoewel effectief) gezien de zeer hoge kosten niet doelmatig zijn. Maatregelen aan het gebouw zijn ook zeer kostbaar of onvoldoende effectief. De kosten van effectieve maatregelen (zowel aan het spoor, in de bodem als aan het

gebouw) staan niet in relatie tot de economische waarde van het appartement, en zijn in alle gevallen hoger dan € 140.000.

Het volgende wordt geadviseerd:

1. Te kijken of verzachtende maatregelen mogelijk zijn, om het woon- en leefklimaat in het appartement op de 1e verdieping zo goed mogelijk te maken. Concreet valt dan te denken aan:
 - a. Versterken van eventueel aanwezige stalen balken bij doorbraken, bijv. door HEA- of HEB-profielen van flenzen te voorzien (zodat er een kokerligger ontstaat), of, nog beter, door deze waar mogelijk te vervangen door dragende wanden (van bijv. kalkzandsteen of metselwerk);
 - b. Versterken van de vloer, door de houten balkenlaag van de 1e verdieping te sandwichen (aan weerszijden voorzien van dikke planken of balken), zodat de eigenfrequentie van de vloer omhoog gaat.

Met bovenstaande maatregelen zijn de trillingen met maximaal zo'n 15 procent te reduceren, en resulteren nog slechts lichte, incidentele overschrijdingen.

2. Geadviseerd wordt om de resterende overschrijdingen te accepteren, en te motiveren dat ook zonder maatregelen geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van trillingshinder ontstaat in de woning. Het beoordelingskader voor trillingshinder, de SBR B-richtlijn, biedt de mogelijkheid tot het maken van een dergelijke afweging, mits goed gemotiveerd. Met een beroep op bijlage 5 van de SBR B-richtlijn kunnen hierbij de volgende argumenten worden gebruikt:
 - a. Er is sprake van *matige hinder*, een situatie die volgens bijlage 5 van de SBR B-richtlijn kan worden geaccepteerd als er sprake is van een beperkt aantal overschrijdingen (zoals in dit geval) en maatregelen niet goed zijn te treffen (bijvoorbeeld vanwege forse technische risico's of hoge kosten).
 - b. Er is sprake van een beperkt aantal overschrijdingen. Het gaat, na het treffen van de beschreven maatregelen, om minder dan 1 overschrijding per dag. Bovendien voldoet de gemiddelde trillingssterkte V_{per} aan de streefwaarden, een indicatie dat het om een beperkt aantal passages met hogere trillingen gaat.
 - c. De trillingen voldoen weliswaar niet aan de strenge streefwaarden voor nieuwbouw, maar in vrijwel alle gevallen wel aan de soepeler streefwaarden voor bestaande bouw. In die laatste streefwaarden is een zeker gewinningseffect meegenomen.

Gelet op bovenstaande kan daarmee gemotiveerd worden dat ook zonder maatregelen geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat t.a.v. trillingshinder.

5.10.3 Conclusie

Gelet op de bevindingen van de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat het aspect trillingshinder geen belemmering vormt voor voorliggende ontwikkeling. Bij het ontwerp van de woningen zal rekening worden gehouden met de adviezen zoals opgenomen in het onderzoeken om mogelijke trillingshinder zo veel als mogelijk in te perken.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld op 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de omgevingsvisie staat beschreven hoe de provincie Drenthe wil komen tot een robuust en klimaatbestendig watersysteem. Het vormt tegelijk het regionaal waterplan op grond van de Waterwet.

In het regionaal waterplan formuleert de provincie Drenthe de strategische doelen voor het regionale waterbeleid. Ook geeft de provincie in dit plan de ruimtelijke vertaling van deze doelen. Er wordt ingegaan op de functies van de regionale wateren en de bescherming daarvan, de gewenste ontwikkelingen en de inzet van instrumenten. Het regionaal waterplan vormt het kader voor de vergunningverlening en de uitvoeringsprogramma's.

Het regionaal waterplan vormt een belangrijke schakel tussen het waterbeleid op rijksniveau en de uitvoering op regionaal en lokaal niveau. In de afgelopen periode zijn al afzonderlijke besluiten genomen over de Kaderrichtlijn Water, de waterbergingsgebieden in Zuid-Drenthe en de strategische grondwaterwinningen. Deze besluiten maken integraal onderdeel uit van het regionaal waterplan.

Het provinciale waterbeleid is op veel onderdelen een voorzetting van het voorgaande beleid. Het regionaal waterplan zet sterker in op het op orde krijgen en houden van een watersysteem dat in staat is de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Daarbij spelen de beekdalen een belangrijke rol. Zo wordt het beleid om aan de bovenlopen van de beekdalen een natuurfunctie toe te kennen, zo veel mogelijk voortgezet. Ook richt de provincie de beken zo natuurlijk mogelijk in, zodat daar zo veel mogelijk water vastgehouden kan worden. Daarnaast moet de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater verder verbeterd worden.

Van provinciaal belang is/zijn:

- Een robuust watersysteem, dat zodanig is ingericht dat de risico's op wateroverlast en watertekort tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau beperkt blijven, met bijzondere aandacht voor de beekdalen.
- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater, gebaseerd op de normen van de KRW.
- Voor de Drentsche Aa moet de kwaliteit zo goed zijn dat het water geschikt is voor de bereiding van drinkwater.
- Een zo groot mogelijke voorraad zoet grondwater van een goede kwaliteit, beschikbaar voor mens en natuur.

- Een zodanige kwaliteit van het grondwater dat het zonder ingrijpende en kostbare zuivering geschikt is voor de bereiding van drinkwater.
- De waterbergingsgebieden zoals aangeduid in de omgevingsvisie.

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het Waterschap heeft de Watervisie 2050 vastgesteld. In deze Watervisie staan de drie belangrijkste opgaven waaraan Vechtstromen volgens zeven hoofdlijnen wil werken met partners en inwoners.

De belangrijkste drie opgaves zijn:

- De toenemende droogte en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering;
- De waterkwaliteit die onder druk staat;
- De transitie naar een duurzame ontwikkeling.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de 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).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Het plan heeft een geringe invloed op de waterhuishouding. Het watertoetsresultaat is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. Met de uitgangspunten uit dit wateradvies wordt rekening gehouden in de verdere uitwerking van het plan.

Waterhuishouding en klimaateffecten

Afvalwater:

Het afvalwater wordt afgevoerd richting het gemeentelijk riool. Voor zover er nog geen gescheiden riool is wordt deze tot op perceelsgrens gescheiden aangeleverd. Zodat er voorgesorteerd wordt op toekomstig gescheiden stelsel.

Overige:

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

Hemelwater wordt zo veel mogelijk op eigen terrein, in infiltratiekratten onder de parkeerplaatsen, geïnfiltreerd. Overtollig hemelwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk hemelwaterriool.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op het moederplan “Bestemmingsplan Kernen”.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. In dit hoofdstuk en het daarin opgenomen artikel ‘Wonen’ en ‘Waarde – Archeologie 2’ wordt een onderverdeling gemaakt in onder andere:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de toegestane activiteiten;
- Bouwregels: eisen waar bebouwing aan moet voldoen (aantal hoofdgebouwen, bouwhoogte, etc.);

- Nadere eisen: de eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen aan de plaats, de afmetingen en dakhelling van de bebouwing ten behoeve van verscheidene relevante thema's;
- Afwijken van de bouwregels: voorwaarden waaronder afgeweken mag worden van de aangegeven bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welke vormen van gebruik als strijdig met de bestemming worden aangemerkt.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemmingen is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden de algemene regels weergegeven. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Het hoofdstuk bestaat uit de volgende onderdelen:

- Anti-dubbeltelregel (artikel 7): deze regel is opgenomen om ongewenste verdichting van bebouwing te voorkomen;
- Algemene gebruiksregels (artikel 8): dit artikel beschrijft welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval wel en niet strijdig zijn met het bestemmingsplan;
- Algemene afwijkingsregels (artikel 9): deze regels maken het mogelijk om op de beschreven punten af te wijken van de regels in het bestemmingsplan;
- Algemene wijzigingsregels (artikel 10): deze regels maken het mogelijk om op de beschreven punten het bestemmingsplan te wijzigen;
- Overige regels (artikel 11): regels over parkeren en regels omtrent de bouwverordening.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Wonen (Artikel 3)

Aan alle gronden binnen het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. De bestemming 'Wonen' is hoofdzakelijk bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf, en voor kleinschalige kinderopvang waaronder gastouderopvang. Daarnaast zijn verscheidende bijbehorende ondergeschikte functies toegestaan zoals parkeervoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen.

De woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aanwezige bouwvlakken. Het maximum aantal woningen per bouwperceel is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

De functieaanduiding 'erf' is opgenomen ter plaatse van het achtererfgebied van de woningen. Op gronden waar geen sprake is van een bouwvlak of functieaanduiding 'erf' mogen geen gebouwen worden gebouwd. De functieaanduiding 'erf' is opgenomen aan de achterzijde van de woningen, aangezien hier bijgebouwen zullen worden gebouwd.

Waarde – Archeologie 2 (Artikel 4)

Aan alle gronden binnen het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegekend. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de historische kern van de stad Coevorden en in natuurgebieden.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, mits de aanvrager een bureau-onderzoeksrapport heeft overlegd. In onderhavige situatie is een dergelijk onderzoeksrapport overlegd. Voor toekomstige bodemingrepen geldt dat tot een diepte van 1,5 m-mv geen archeologisch onderzoek benodigd is.

Waarde – Cultuurhistorie (Artikel 5)

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en), mede bestemd voor de opbouw, het behoud en het herstel en waar mogelijk versterking van de algemene landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Binnen deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Hierin is opgenomen voor welke werkzaamheden in ieder geval een omgevingsvergunning benodigd is.

Waarde – Karakteristiek object (Artikel 6)

De voor 'Waarde - Karakteristiek object' aangewezen gronden en/of objecten zijn, behalve voor de andere daar voorkomende (dubbel)bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aldaar aanwezige karakteristieke gebouwen, bouwwerken en/of objecten.

Deze dubbelbestemming is ter plaatse van de te behouden woning opgenomen. Via deze dubbelbestemming zijn extra regels opgenomen in geval bebouwing binnen de dubbelbestemming (deels) dient te worden gesloopt.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Met betrekking tot het verhaal van de kosten van de bestemmingsplanprocedure en de uitvoering van het bestemmingsplan, is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Verhaal van eventuele planschadekosten is onderdeel van de anterieure overeenkomst. Het verhaal van kosten is hiermee verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen, zoals onder meer beschreven in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Drenthe

In het kader van het wettelijke vooroverleg wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Drenthe.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Het plan wordt voor vooroverleg aan het waterschap voorgelegd.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt, gelet op de aard en omvang van dit bestemmingsplan, geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Omgevingsparticipatie

Op woensdag 14 december 2022 heeft overleg met omwonenden plaatsgevonden. Bij deze bijeenkomst waren de directe omwonenden ten noorden van het plangebied aanwezig.

Bij de bijeenkomst zijn zorgen geuit ten aanzien van schaduwwerking van de bebouwing op de omliggende woningen.

Met omwonenden waarbij de zonnepanelen in de schaduw komen te liggen van de nieuwbouw is de afspraak gemaakt dat er voor hen nieuwe panelen hoger op hun eigen huis worden geplaatst. De ontwikkelaar neemt deze kosten voor rekening.

Daarnaast is overeengekomen dat er privacy schermen worden geplaatst bij het hoogste dakterras en aan het einde van de galerij, om inzicht in achtertuinen en woningen tegen te gaan.

Met de vorenstaande punten wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de wensen van omwonenden.

9.4 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï

Bijlage 2 Milieukundig bodemonderzoek

Bijlage 3 Plan van Aanpak Sanering

Bijlage 4 AERIUS-berekening

Bijlage 5 Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 6 Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Bijlage 7 Proefsleuvenonderzoek

Bijlage 8 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling

Bijlage 9 Trillingsonderzoek

Bijlage 10 Watertoetsresultaat

Bijlage 11 Advies veiligheidsregio