

**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c
Oosterhesselen, Witte Zand 18a
(Klenkerveld)**

Ontwerp

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.635
November 2025
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Motivering

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Projectgebied	7
1.3 Het Omgevingsplan gemeente Coevorden	7
1.4 Leeswijzer.....	8
2 HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Huidige situatie	9
2.1.1 <i>Historie vormingscentrum De Klencke</i>	9
2.2 Voorgenomen ontwikkeling	10
2.2.1 <i>Wonen in het bos</i>	10
2.2.2 <i>Natuur inclusief bouwen</i>	11
2.2.3 <i>Doelgroepen</i>	11
2.2.4 <i>Groene autoluwe zones</i>	12
2.2.5 <i>Groene fiets- en looproutes</i>	13
2.2.6 <i>Behouden waardevol groen</i>	14
2.2.7 <i>Voldoende waterberging</i>	16
2.2.8 <i>De kavels</i>	17
2.2.9 <i>Aan- en bijgebouwen</i>	19
2.2.10 <i>Erfafscheidingen</i>	20
2.2.11 <i>Parkeren</i>	21
2.2.12 <i>De woningen - verkaveling</i>	21
2.2.13 <i>Beeldkwaliteitsplan</i>	25
3 HOOFDSTUK 3 BELEID EN REGELGEVING	26
3.1 Rijk.....	26
3.1.1 <i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	26
3.1.2 <i>Instructieregels Rijk (AMvB's)</i>	27
3.2 Provincie	29
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Drenthe</i>	29
3.2.2 <i>Provinciale Omgevingsverordening Drenthe</i>	32
3.2.3 <i>Provinciale kernkwaliteiten-analyse</i>	32
3.3 Gemeente	37
3.3.1 <i>Omgevingsvisie Coevorden</i>	37
3.3.2 <i>Woonvisie 2021+ 'Bouwen aan de Toekomst'</i>	39
3.4 Conclusie beleid	43
4 HOOFDSTUK 4 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	44
4.1 M.e.r- beoordeling	44
4.1.1 <i>Wettelijk kader</i>	44
4.1.2 <i>Toetsing</i>	44
4.1.3 <i>Conclusie</i>	45
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	46
4.2.1 <i>Wettelijk kader</i>	46
4.2.2 <i>Toetsing</i>	46
4.2.3 <i>Conclusie</i>	48
4.3 Beschermingszones radioastronomie	49
4.3.1 <i>Wettelijk kader</i>	49
4.3.2 <i>Toetsing</i>	50
4.3.3 <i>Conclusie</i>	50

4.4	Duurzaamheid	51
4.4.1	Wettelijk kader	51
4.4.2	Toetsing	51
4.4.3	Conclusie	51
4.5	Gezondheid	52
4.5.1	Wettelijk kader	52
4.5.2	Toetsing	52
4.5.3	Conclusie	52
4.6	Verkeer en parkeren	53
4.6.1	Wettelijk kader	53
4.6.2	Toetsing	53
4.6.3	Conclusie	55
4.7	Natuur	56
4.7.1	Wettelijk kader	56
4.7.2	Toetsing	57
4.7.3	Conclusie	58
4.8	Luchtkwaliteit	59
4.8.1	Wettelijk kader	59
4.8.2	Toetsing	59
4.8.3	Conclusie	60
4.9	Geluid	61
4.9.1	Wettelijk kader	61
4.9.2	Toetsing	61
4.9.3	Conclusie	62
4.10	Geur	63
4.10.1	Wettelijk kader	63
4.10.2	Toetsing	64
4.10.3	Conclusie	64
4.11	Omgevingsveiligheid	65
4.11.1	Wettelijk kader	65
4.11.2	Toetsing	66
4.11.3	Groepsrisico	67
4.11.4	Inrichting en ontwikkeling	67
4.11.5	Conclusie	68
4.12	Trilling	69
4.12.1	Wettelijk kader	69
4.12.2	Toetsing	69
4.12.3	Conclusie	69
4.13	Adviescommissie voor omgevingskwaliteit	70
4.13.1	Wettelijk kader	70
4.13.2	Toetsing	70
4.14	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	71
4.14.1	Wettelijk kader	71
4.14.2	Toetsing	71
4.14.3	Conclusie	76
4.15	Bodem	77
4.15.1	Wettelijk kader	77
4.15.2	Toetsing	77
4.15.3	Conclusie	80
4.16	Water	81
4.16.1	Wettelijk kader	81
4.16.2	Toetsing	81

4.16.3	Conclusie	84
4.17	Milieuhinder	85
4.17.1	Wettelijk kader	85
4.17.2	Toetsing	85
4.17.3	Conclusie	87
4.18	Spuitzones	88
4.18.1	Wettelijk kader	88
4.18.2	Toetsing	89
4.18.3	Conclusie	89
4.19	Lichthinder	90
4.19.1	Wettelijk kader	90
4.19.2	Toetsing	90
4.19.3	Conclusie	91
5	HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE VORMGEVING	92
5.1	Wijziging omgevingsplan	92
5.1.1	Omgevingsplan van rechtswege	92
5.1.2	Toepassing TAM-IMRO	92
5.1.3	Werkinggebied	92
5.1.4	Overzicht wijzigingen	93
5.2	Artikelsgewijze toelichting	93
6	HOOFDSTUK 6 FINANCIËL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	96
6.1	Wettelijke kaders	96
6.2	Toetsing	96
7	HOOFDSTUK 7 VOORBEREIDING EN PARTICIPATIE	97
7.1	Verkennen initiatief	97
7.2	Intake- en omgevingstafel	97
7.3	Vooroverleg ketenpartners	97
7.4	Participatie	98

ruimtelijke en functionele kwaliteitsslag gemaakt aan de rand van het dorp Oosterhesselen.

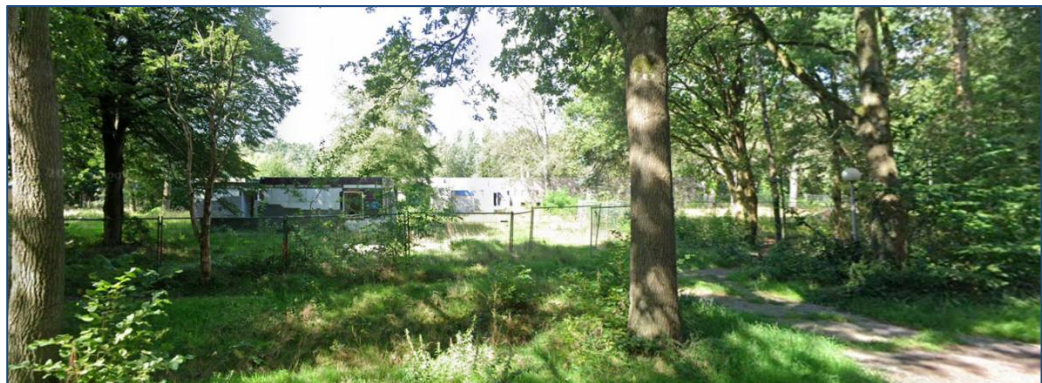
Het realiseren van de nieuwe 60 woningen in het woongebied past niet binnen de regels van de geldende bestemmingen, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Kernen', als onderdeel van het gemeentelijk Omgevingsplan, tijdelijk deel. Om het plan mogelijk te maken wordt het tijdelijk Omgevingsplan herzien. Dat zal worden gedaan middels een zogeheten TAM-Omgevingsplan.

Dit TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22c, Oosterhesselen, Witte Zand 18a (Klenkerveld)' heeft als doel de voorziene situatie vast te leggen in een adequaat en actueel ruimtelijk- en juridisch kader en dient aantoonbaar te maken dat het plan in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dat betekent dat er een balans bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied van het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22c Oosterhesselen, Witte Zand 18a' ligt binnen de begrenzing van het (tijdelijk) Omgevingsplan gemeente Coevorden en als onderdeel daarvan het nog geldende bestemmingsplan 'Kernen'. Het projectgebied is gelegen aan de Witte Zand 18a in Oosterhesselen.

Momenteel staat op het perceel een voormalig en leegstaand conferentieoord dat al meer dan 10 jaar leeg staat. Onderstaand in figuur 2 een weergave van de bestaande situatie op het perceel.



Figuur 2. Een weergave van de bestaande situatie op het perceel Witte Zand 18a te Oosterhesselen.

1.3 Het Omgevingsplan gemeente Coevorden

Het projectgebied van het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22c Oosterhesselen, Witte Zand 18a' ligt binnen de begrenzing van het (tijdelijk) Omgevingsplan gemeente Coevorden en als onderdeel daarvan het nog geldende bestemmingsplan 'Veegplan bestemmingsplan Kernen'. In dit Omgevingsplan is momenteel alleen nog maar een artikel 1.1 met begripsbepalingen opgenomen, een hoofdstuk 2 met een verbod op de bouw van een hypersale datacentrum en een hoofdstuk 22 (de Bruidsschat met Rijksregels).

Als tijdelijk onderdeel van dit Omgevingsplan geldt het planologisch kader nog vanuit het 'Veegplan bestemmingsplan Kernen' zoals deze is vastgesteld op 18 juni 2024. Het

projectgebied heeft hierin de bestemmingen 'Maatschappelijk' (met een bouwvlak) en 'Groen'. Het projectgebied heeft verder nog een (groot) bouwvlak en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. In onderstaande figuur 3 is een weergave opgenomen van de verbeelding ter plaatse van het projectgebied. Het projectgebied is daarbij indicatief binnen het blauwe kader weergegeven.

Het gewenste woningbouwplan en de herinrichting en inpassing van het projectgebied is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Dat heeft ermee te maken dat binnen de maatschappelijke bestemming de bouw en het gebruik van reguliere woningen niet is toegestaan. Ook is het aanwezige bouwvlak bedoeld voor andere doeleinden. Ook binnen de bestemming Groen zijn woningen niet toegestaan.



Figuur 3. Een weergave van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan (Veegplan bestemmingsplan Kernen).

Het voorliggende TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Oosterhesselen, Witte Zand 18a (Het Klenkerveld) is opgesteld om het gewenste bouwplan mogelijk te maken.

1.4

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een omschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgenomen planontwikkeling. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en die daarbij zijn uitgewerkt van rijksniveau naar provinciaal niveau tot op gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving en het milieu. In hoofdstuk 5 staat de juridische vormgeving van het plan centraal. Hoofdstuk 6 gaat in op de financieel economische uitvoerbaarheid waarna in hoofdstuk 7 tenslotte nog wordt ingegaan op de voorbereiding en participatie rondom de planvorming.

2 Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De ontwikkellocatie ligt aan de zuid-oost-rand van Oosterhesselen. Tot 2019 was deze locatie ingevuld door conferentieoord De Klencke. Het perceel is herkenbaar aan bosrijke randen en de open plek, waar bestaande opstallen gesitueerd zijn. Onderstaand een weergave van de bestaande situatie op het perceel.



Figuur 4 – weergave bestaande bebouwing De Klencke

2.1.1 **Historie vormingscentrum De Klencke**

Het vormingscentrum is opgericht in 1948 op de havezate De Klencke, door het Classicaal bestuur van de Nederlandse Hervormde Kerk Emmen.

Het bestuur van het conferentieoord streefde ernaar 'opbouw en bloei der Nederlands Hervormde kerk te bevorderen, in 't bijzonder binnen de classis Emmen en ten dienste en nutte van het kerkelijk Jeugdwerk en ander kerkewerk'. De conferenties stonden doorgaans onder leiding van dominee Bakker uit Oosterhesselen, een man met veel ervaring in de opbouw van het volksontwikkelingswerk. In 1948 werd het bestuur van de stichting uitgebreid met vertegenwoordigers van de drie Drentse classes (Assen, Meppel, Emmen) en twee van de vier Groninger classes (Groningen en Winschoten).

Het bieden van een programma van vormingswerk werd het voornaamste instrument om de doelstelling te verwezenlijken. De havezate werd verbouwd tot een vormingscentrum. Tevens werd een 'echte' vormingsleider, opgeleid aan de academie 'Kerk en Wereld', aangesteld: Wika J.A. Foekema. Hij gaf vanaf de start van het

vormingscentrum De Klencke vorm en inhoud aan honderden cursussen voor uiteenlopende groepen. Foekema streefde naar oecumenische samenwerking met andere instituten van de Federatie van Vormingscentra en kwam hierdoor herhaaldelijk in botsing met het bestuur van De Klencke.

In de jaren '50 kwam het instituut tot grote bloei, mede dankzij overheidssubsidies. Het cursuswerk concentreerde zich in toenemende mate op sociale en culturele vraagstukken en pas in het verlengde daarvan op kerkelijke. Foekema werd opgevolgd door dominee H. Bardeloos, die zo'n twintig jaar aan het roer van het centrum zou staan. Vanaf de jaren '70 richtte De Klencke zich, als een van de eersten in Nederland, op het medezeggenschapswerk.

Ook werd een begin gemaakt met organisatietrainingen voor topen middenkader van bedrijven en instellingen. In 1975 beschikte het instituut over een moderne cursusaccommodatie en werd de havezate verlaten. Ook kreeg de kerk minder invloed op de bestuurssamenstelling. Vanaf het begin van de jaren '80 van de 20^e eeuw konden ook niet-lidmaten van de Nederlandse Hervormde Kerk als cursusleiders in dienst treden. In 1987 fuseerde De Klencke met volkshogeschool Overcinge.

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Het plan ligt voor om de locatie te gaan herontwikkelen tot een woongebied met 60 woningen. Het gaat daarbij om 6 vrijstaande woningen, 8 woningen van het type twee-onder-één kap (4 blokken van twee), 12 woningen van het type drie-onder-één kap (4 blokken), 12 woningen van het type vier-onder-één kap (4 blokken), 10 woningen van het type vijf-onder-één kap (2 blokken) en 1 blok met 12 woningen-onder-één kap.

Het nieuwe woongebied wordt ruimtelijk en functioneel ingepast in de bestaande omgeving en context van het plangebied. Ter plaatse bevindt zich verouderde bebouwing in de vorm van een voormalig conferentieoord De Klencke in Oosterhesselen dat rijp is voor de sloop, waarna er een nieuwe woonwijk zal ontstaan: Het Klenkerveld. Het plangebied van vijf hectare aan de rand van het dorp staat sinds oktober 2012 leeg. Met voorliggend plan wordt een ruimtelijke en functionele kwaliteitsslag gemaakt aan de rand van het dorp Oosterhesselen.

Hierna worden de verschillende onderdelen van het plan nader verwoord.

2.2.1 *Wonen in het bos*

Als wordt gekeken naar de kenmerken kijken van de verschillende voorbeelden van wonen in een bosachtige omgeving in Nederland worden de volgende karakteristieken herkend:

- Functie en bouwmassa's ondergeschikt aan de omgeving;
- Bouwmassa's zijn eenduidig qua vorm;
- Vanuit de verschillende functies zijn er meerdere niveaus van 'buiten zijn' of een relatie met de omgeving;
- Er is altijd een overgang van binnen en buiten die op verschillende niveaus plaats vindt, waarbij ook het leven in volledige buitenruimte een onderdeel van is;
- Qua uitstraling is het volume ondergeschikt aan de omgeving en neemt het ritme van het bos over in de gevel
- Daarin zijn drie lagen te herkennen: bosschages, laag van stammen, en de laag van de boomkruinen

- Er is een alzijdige verbinding en interactie van(uit) de woning op maaiveldniveau.

2.2.2

Natuur inclusief bouwen

In het plangebied is veel groen aanwezig, dat zorgt voor verkoeling in de zomer, buffert water, zuivert de lucht en biedt volop ruimte aan andere bewoners, zoals de huismus, zwaluwen of de gewone dwergvleermuis. Juist dankzij deze bewoners komt de bebouwde omgeving echt tot leven.

Door natuur inclusief te bouwen is het mogelijk gezonde en aantrekkelijke steden en dorpen te creëren die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving zijn. Investeren in een groene kwaliteit levert meer op dan alleen maar een mooie omgeving. Een natuur inclusieve omgeving stimuleert bewoners en bezoekers om te spelen en te bewegen. Bovendien draagt natuur inclusief bouwen bij aan een aangenaam leefklimaat.

In het plangebied in Oosterhesselen is zodanig veel groen en leven aanwezig dat de nieuwe bewoners 'te gast' zullen zijn in de omgeving die er is. Wel dienen zij hiervoor als echte boswachters zorg te dragen dat deze natuur inclusieve leefomgeving groeit in kwaliteit voor mens, dier en planten.

Bij natuur inclusief ontwikkelen wordt rekening gehouden met biodiversiteit, bijvoorbeeld door het creëren van geschikte habitatten voor specifieke soorten in samenhang met de (bestaande) omgeving en netwerken. Het is belangrijk dat de habitatten in relatie met de bestaande groenblauwe structuren en ecologische netwerken worden gecreëerd en passen bij de mogelijkheden van de bebouwing om te zorgen dat dieren ze kunnen vinden en de kans groot is dat ze er willen blijven.

Ook de vormgeving en architectuur van de woningen dienen een bijdrage te leveren aan de bosrijke omgeving waar het bevindt. Daarom dient collectief of op woningniveau voorzieningen getroffen te worden t.b.v. de bevordering van de ecologie. Zowel het gevel- als dakvlak is uitermate geschikt om nestmogelijkheden te creëren. Het is mogelijk om te kiezen voor een voorziening in het 'boskavel' deel. Wel dient de omvang van de maatregel passend te zijn.

2.2.3

Doelgroepen

De locatie is specifiek ontworpen om tegemoet te komen aan de behoefte van drie verschillende doelgroepen, waarbij elke groep verschillende vereisten heeft m.b.t. de omvang, locatie, indeling en toegankelijkheid van de woning.

Jongvolwassenen

Jongvolwassenen willen een betaalbare, compacte woning, waarin minimaal twee slaapkamers aanwezig zijn. Eén als privé-slaapkamer en de andere voor eventuele kinderen of logeers.

Gezinnen met kinderen

Voor gezinnen met kinderen is het vooral belangrijk om voldoende ruimte te hebben waar iedereen zich vrij kan bewegen. Een eigen tuin met voldoende ruimte en veiligheid voor de spelende kinderen zijn hierbij van groot belang.

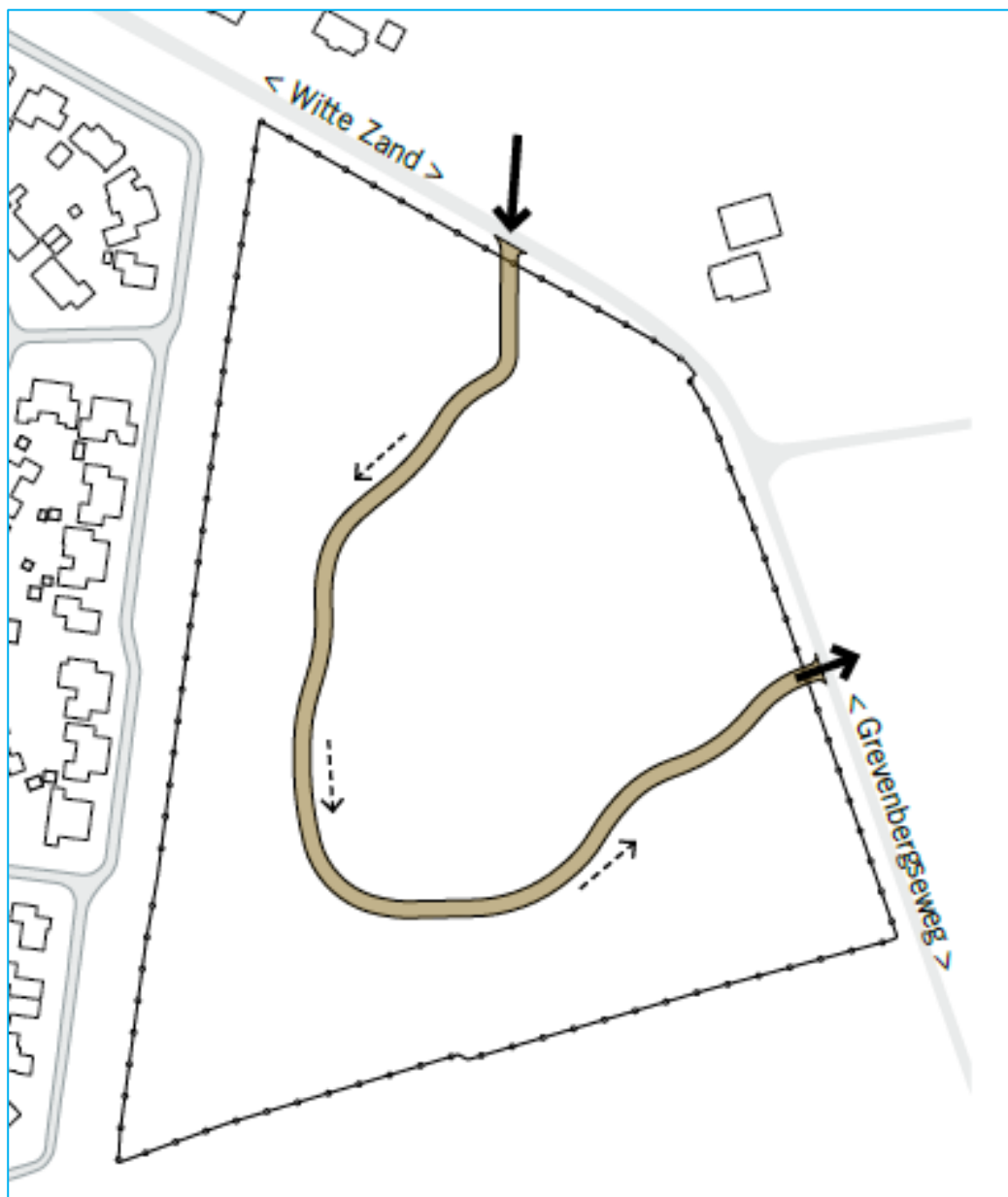
Vitale ouderen

Vitale ouderen geven vaak de voorkeur aan kleinere woningen met voorzieningen zoals een slaap- en badkamer op de begane grond. Dit maakt de woningen toegankelijker en is praktisch wanneer de zorgvraag groeit.

2.2.4

Groene autoluwe zones

In de nieuwe ontwikkelingen wordt het verkeer zodanig geregeld dat er gestuurd wordt op zo min mogelijk verkeersbewegingen. Dit wordt gewaarborgd door een route voor eenrichtingsverkeer door het gebied. Deze weg wordt zodanig uitgevoerd en gedetailleerd dat passeren mogelijk is. In de vormgeving wordt gerelateerd aan de typische boswegen die worden gekenmerkt als een karrenpad, waarbij twee stroken voor de bandensporen ontstaan in een semi-verhard grind- of zandbed.



Figuur 5 – weergave route éénrichtingsverkeer

De weg wordt een éénrichtingsweg maar wordt zo uitgevoerd dat men elkaar kan passeren. De rijloper bestaat uit twee stroken bestraat met klinkers met er tussen in en aan weerszijde van de twee stroken grasbetonstenen. De klinkerstroken zijn breed genoeg om op te lopen en fietsen. Referentiefoto uit Oosterhesselen en foto klinkers

Hierna volgen enkele sfeerimpressies hoe deze weg eruit kan zien.



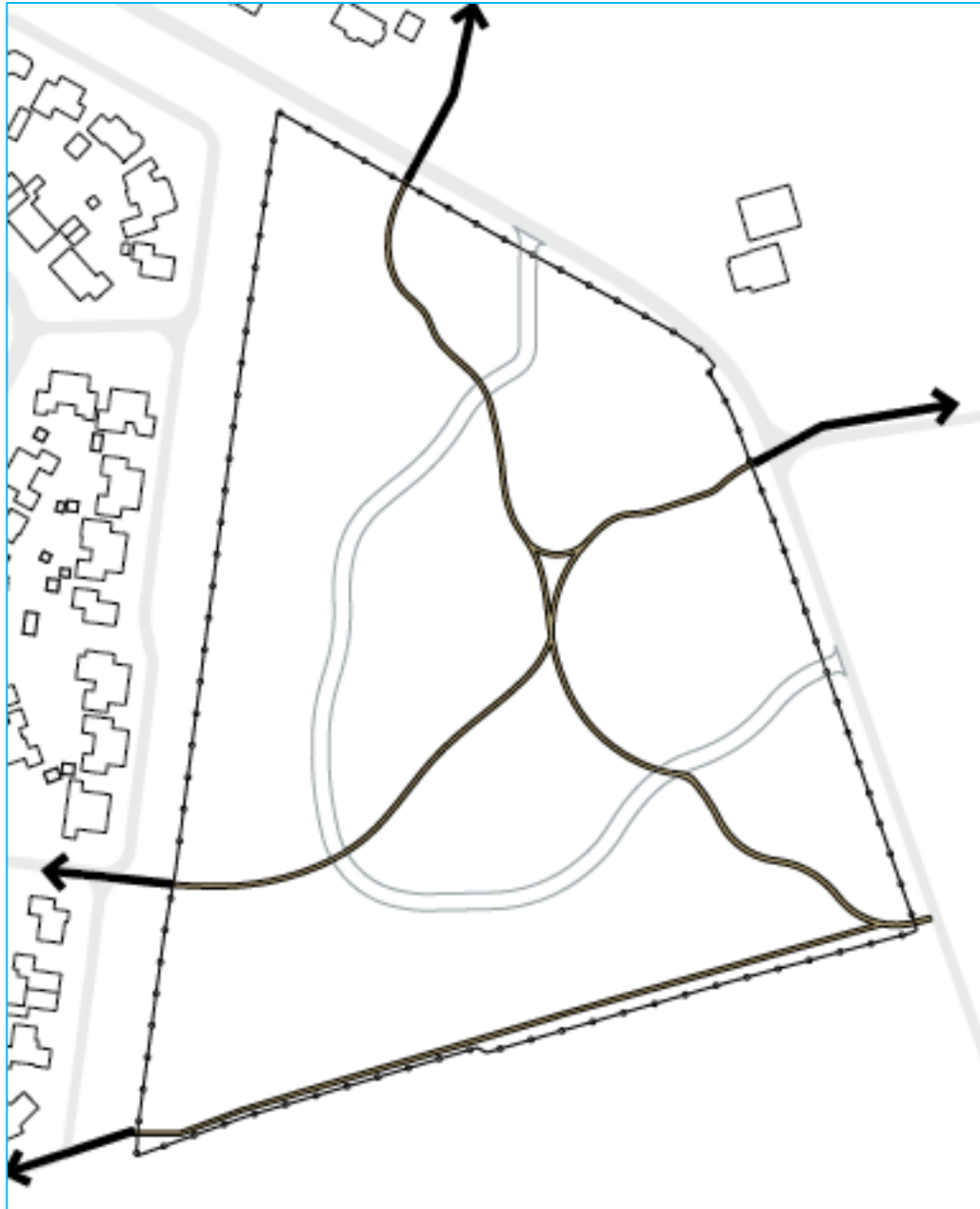
Figuur 6 – weergave sfeerimpressies eenrichtingsweg.

2.2.5

Groene fiets- en looproutes

Het plangebied wordt doorkruist met halfverharde bospaden die zorgen voor een natuurlijke ontsluiting. Deze paden sluiten aan op de naastgelegen woonwijk en omliggende natuurgebieden, waardoor een vloeiende overgang ontstaat tussen bebouwing en landschap.

De ontwikkeling wordt hiermee opgenomen in het bestaande wandel en fietsnetwerk van Oosterhesselen. Dit versterkt de recreatieve waarde van het gebied en draagt bij aan een open, toegankelijke en landschappelijk ingebedde woonomgeving.



Figuur 7 – weergave fiets- en looproutes

2.2.6

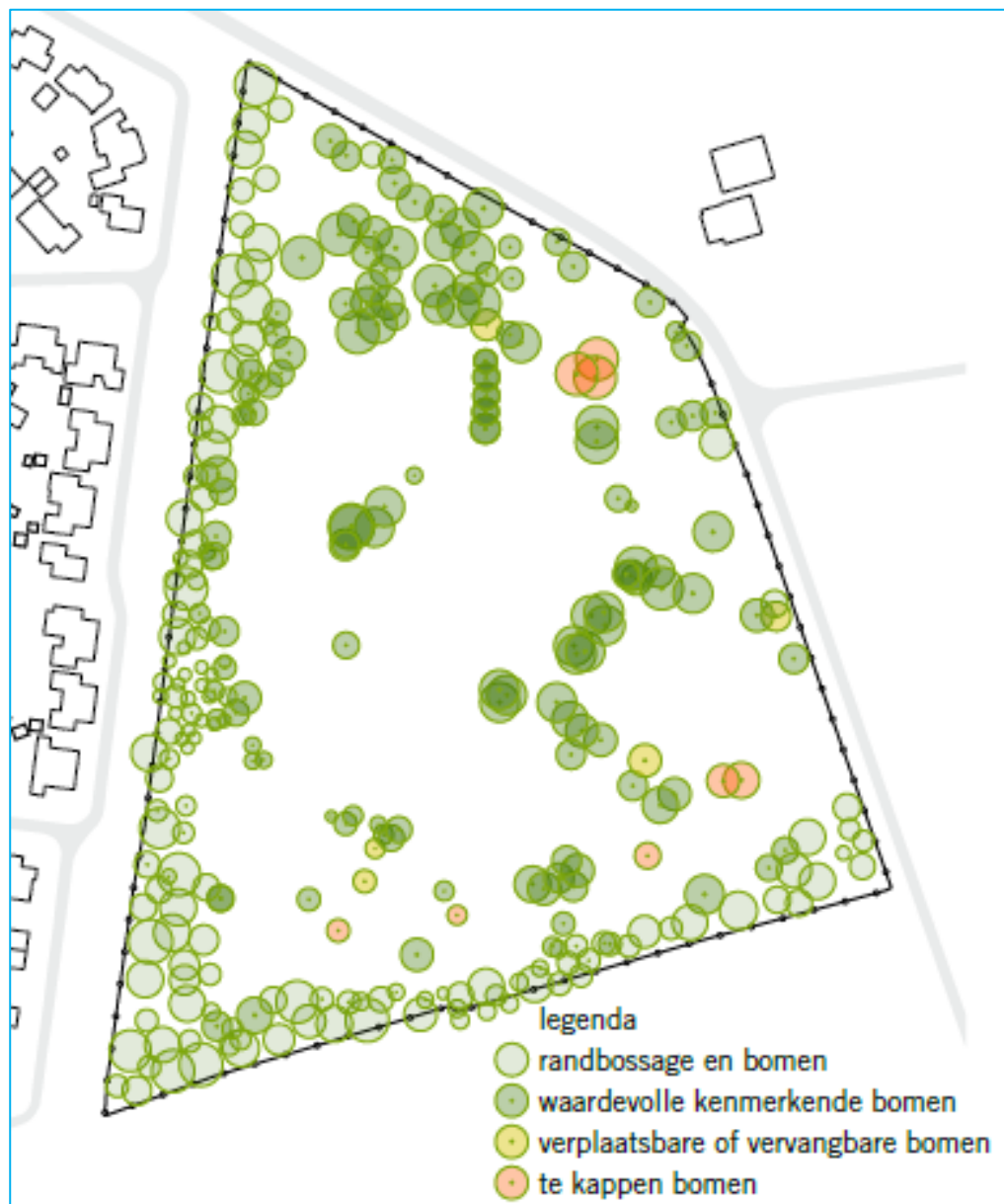
Behouden waardevol groen

De bomen vormen de hoofdstructuur van dit bosrijke gebied en bepalen in sterke mate het karakter van het plangebied. Ter voorbereiding is een uitgebreide Bomen Effect Analyse uitgevoerd, deze is als bijlage bij het TAM Omgevingsplan gevoegd.

Hieruit blijkt dat de meerderheid van de aanwezige bomen als gezond en kansrijk is beoordeeld, en daarmee behouden blijft als drager van de landschappelijke kwaliteit.

Enkele bomen zijn als niet-levensvatbaar aangemerkt en zullen worden gerooid. Daarnaast is het mogelijk om in specifieke gevallen bomen te herplanten of te compenseren met nieuwe aanplant, bijvoorbeeld in relatie tot noodzakelijke ontsluitingen of de aanleg van NUTS-voorzieningen.

Deze aanpak waarborgt een zorgvuldige balans tussen ruimtelijke ontwikkeling en behoud van het bestaande groene karakter.



Figuur 8 – weergave te behouden waardevol groen

2.2.7

Voldoende waterberging

Vanwege de aanwezige bodemlagen vraagt het plangebied om extra aandacht voor waterberging. Door het toepassen van (bos)greppels en het behouden van vrije ruimte rondom bebouwing en infrastructuur, wordt water op natuurlijke wijze afgevoerd en blijven droge voeten gewaarborgd.

Op strategische plekken waar water kan wegstromen of tijdelijk worden opgevangen bij hevige neerslag, ontstaan waardevolle kansen voor nieuwe flora en fauna. Deze zones dragen bij aan de ecologische verrijking van het gebied en versterken de landschappelijke samenhang.



Figuur 9 – weergave aan te brengen waterberging

2.2.8

De kavels

De woningen binnen het plangebied zijn gesitueerd op kavels binnen woongebieden die de landschappelijke kenmerken van hun directe omgeving weerspiegelen. In open zones ontstaan kavels zonder duidelijke voor- of achterzijde, terwijl aan de zuid- en westzijde kavels grenzen aan de dichtbeboste bosrand. Juist op deze plekken is het van belang dat de aanwezige boskwaliteit zichtbaar en beleefbaar blijft.

Daarom wordt bij deze kavels een onderscheid gemaakt tussen het woondeel ('de woonkavel') en het natuurlijke deel ('de boskavel'). Hoewel beide delen samen één kavel vormen, wordt het natuurlijke deel nadrukkelijk als landschappelijke drager beschouwd. Deze opzet draagt bij aan een verkavelingsstructuur die de bestaande kwaliteiten versterkt en de bebouwing zorgvuldig in het landschap positioneert.



Figuur 10 – weergave beoogde verkaveling plangebied in de groene setting

De woningbouwlocaties zijn zorgvuldig gepositioneerd rondom de kroonprojecties van waardevolle bomen. Hierdoor ontstaat een versnipperde, ondergeschikte bebouwingsstructuur die zich voegt naar het bestaande groen en de landschappelijke kwaliteiten van de plek.

Op basis van marktvraag en lokale wensen wordt ingezet op een gevarieerd woningaanbod. Dit omvat starterswoningen, geschakelde hoek- en tussenwoningen en vrijstaande woningen. De architectuur sluit aan op de ruimtelijke context en versterkt het landschappelijk karakter. De diversiteit in typologie draagt bij aan een inclusieve woonomgeving voor verschillende doelgroepen, zonder afbreuk te doen aan de natuurlijke uitstraling van het gebied.



Figuur 11 – weergave verschillende woningen

2.2.9

Aan- en bijgebouwen

Binnen het plangebied gelden duidelijke richtlijnen voor de positionering, vormgeving en functie van bijgebouwen en aanbouwen, in lijn met de hoofdarchitectuur en ruimtelijke kwaliteit.

Bij grotere wooneenheden binnen één hoofdvolume mag één collectief bijgebouw worden gerealiseerd. Dit bijgebouw biedt ruimte aan functies die niet binnen het hoofdvolume zijn opgenomen, zoals de verplichte buitenberging, stalling voor fietsen en afvalcontainers.

Bij kleinere, geschakelde woningen zijn vrijstaande bijgebouwen toegestaan, mits deze integraal ruimte bieden aan de buitenberging, afvalcontainers en – indien gewenst – twee parkeerplaatsen. Per woning geldt een maximum van één bijgebouw.

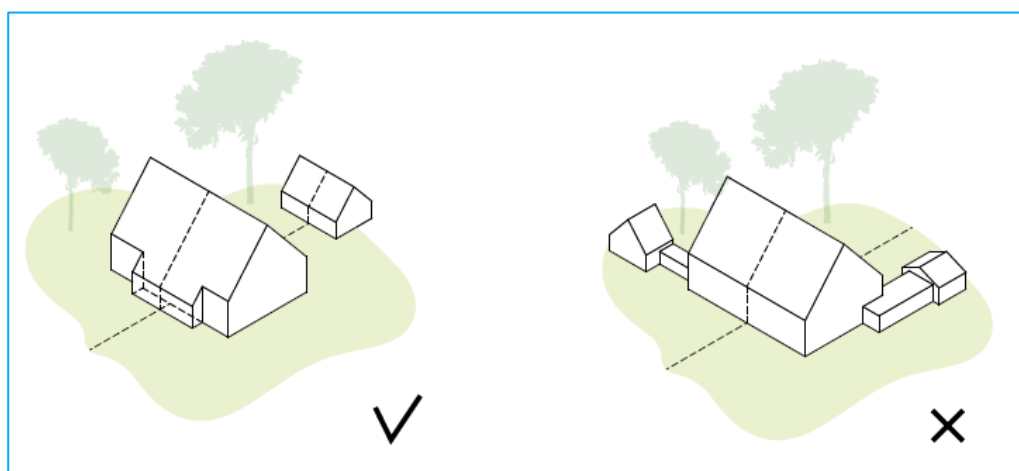
Wel dient er een nadrukkelijke ondergeschiktheid in maat en schaal ten opzichten van het hoofdvolume te zijn.

Bij vrijstaande woningen worden bovengenoemde functies altijd opgenomen binnen het hoofdvolume. Vrijstaande garages, overkappingen of schuren zijn hier niet toegestaan, om de hoofdvorm helder en compact te houden.

Een aanbouw of bijgebouw dient zich qua programma te beperken tot ondersteunende functies zoals berging, stalling of parkeren. Het verlengen van het woonprogramma is niet toegestaan. Hiermee wordt de hoofdvorm beschermd en blijft de architectonische compositie helder en eenduidig.

Vrijstaande bijgebouwen worden beschouwd als ‘familie’ van het hoofdgebouw. Dit betekent dat ze qua materialisatie, detaillering en vormgeving aansluiten bij de architectuur van de hoofdstructuur. Qua dakvorm is een lessenaars- of zadeldak toegestaan.

Wel wordt bij losstaande bijgebouwen een groen sedum- of grasdak als dakbedekking geëist om aan te sluiten bij de natuurinclusiviteit. Aangebouwde bergingen worden als onderdeel van het hoofdvolume beschouwd en dienen op dezelfde wijze vormgegeven en afgewerkt te worden.

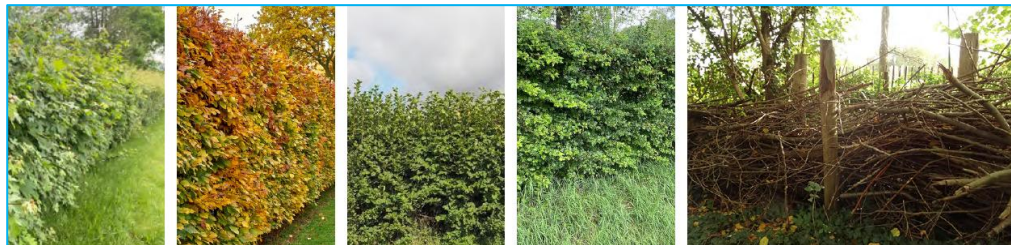


Figuur 12 – weergave situering bijgebouwen

2.2.10

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen gericht en op de 'boskavel' bestaan uit vergankelijke materialen zoals takkenrillen of snoeihout. Dit sluit goed aan bij de gewenste en voor deze plek karakteristieke bosuitstraling en vormt een fijne plek voor kleine zoogdieren en insecten.

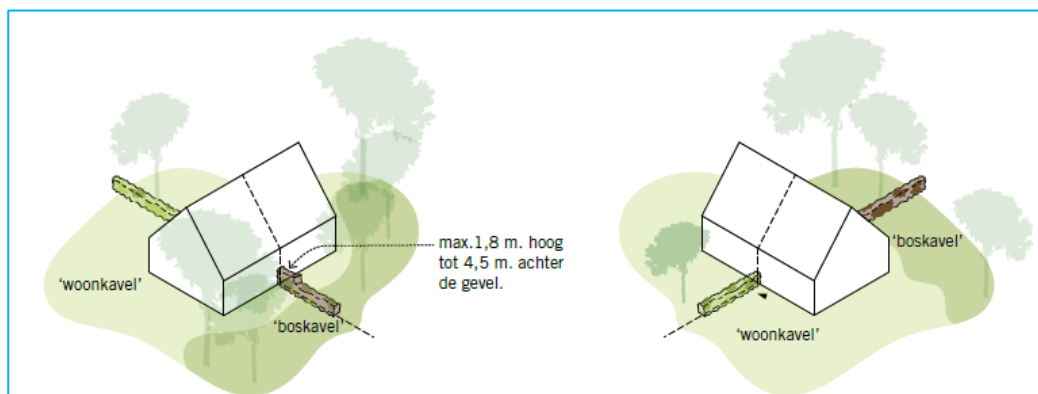


De natuurlijke erfafscheiding op de 'woonkavels' aanwezige erfafscheiding bestaat - evenals de overige landschappelijke invulling van het plangebied uit een groene gemengde haag. Het beplantingsassortiment van de gemeente haag is daar ook op geselecteerd. Beschutting om te schuilen en nestelen, bloemen en bessen om te eten. De volgende invulling is passend:

Meidoorn	Crataegus monogyna	bloem, bes
Sleedoorn	Prunus spinosa	bloem, bes
Haagbeuk	Carpinus betulus	beschutting
Veldesdoorn	Acer campestre	beschutting
Sporkehout	Frangula alnus	bloem, bes
Gelderseroos	Viburnum opulus	bloem, bes
Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	bes
Hulst	Ilex aquifolium	wintergroen, bes

Figuur 13 – weergave impressie takkenrillen en houtwallen en te gebruiken soorten

Voor alle erfafscheidingen geldt een maximale hoogte van 1,20 meter. De enige uitzondering is de eerste 4,50 meter vanaf de (achter-) gevel aan de bosrandzijde. Voor de privacy mag hier 1,80 meter worden. Het is niet toegestaan om de erfafscheidingen in te vullen met (prefab) schuttingen, gemetselde (tuin-)muren, en andere scheidingen die afwijken aan bovenstaande.



Figuur 14 – weergave versmelting woonkavel en boskavel

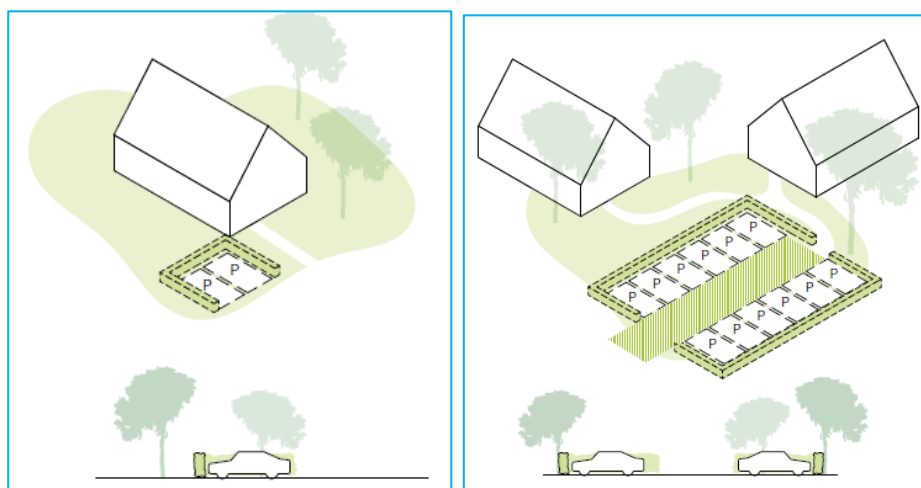
2.2.11**Parkeren**

Binnen het plan worden de parkeerrichtlijnen van het CROW gehanteerd.
Voor een buitengebied gelden de volgende richtlijnen:

Vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen:	1,9 pp / woning
Hoek- en tussenwoningen:	1,7 pp / woning
Bezoekersdeel:	0,15 pp / woning

Waar mogelijk heeft parkeren op eigen terrein de voorkeur. Indien de ruimtelijke kwaliteit daarmee verbeterd is, is het ook passend om collectieve parkeervoorzieningen te realiseren. Langdurig parkeren op of deels naast de ontsluitingsroute is nadrukkelijk niet toegestaan.

In lijn met de ruimtelijke visie is het wenselijk om parkeerplekken zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken. Het plaatsen van een groene haag rondom individuele parkeerplaatsen draagt hieraan bij. Ook collectieve parkeerplekken dienen op een vergelijkbare wijze landschappelijk ingepast en natuurlijk omheind te worden.



Figuur 15 – weergave inrichting parkeerplaatsen

2.2.12**De woningen - verkaveling**

Op de hierna weergegeven figuur is de beoogde invulling met woningen zichtbaar gemaakt binnen het plangebied.



Figuur 16 – weergave verkaveling

Voor de verschillende bouwtekeningen van de te bouwen woningen wordt verwezen naar de daadwerkelijke bouwtekeningen zelf. Hierna volgen nog wel enkele sfeerimpressies van het nieuwe woongebied in Oosterhesselen.







Figuur 17 – weergaven beoogde nieuwe inrichting plangebied

2.2.13

Beeldkwaliteitsplan

Gelet op de aard en omvang van voorgenomen ontwikkeling is door AAS Architecten een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Verwezen wordt naar Bijlage 1 van de regels waar deze volledig is weergegeven.

Vanuit de ontstaansgeschiedenis en de stedenbouwkundige structuur van Oosterhesselen volgt de gewenste stedenbouwkundige inpassing van het plangebied.

In het beeldkwaliteitsplan staan, vanuit deze stedenbouwkundige inpassing, beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing en voor de overgang tussen openbaar en privé terrein. De eisen voor beeldkwaliteit zijn beschreven als welstandscriteria.

Dit beeldkwaliteitsplan maakt, vanaf het moment van vaststelling door de gemeenteraad, integraal onderdeel uit van het welstandsbeleid. Het voert te ver om op deze plaats alle welstandscriteria te benoemen, hiervoor wordt verwezen naar Bijlage 1 van de regels. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp zal worden voldaan aan de in het beeldkwaliteitsplan genoemde criteria. Het beeldkwaliteitsplan is bij de regels gevoegd en is opgenomen bij de beoordelingsregels en als voorwaardelijke verplichting.

3 Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

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

Getoetst wordt of het plan past binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen.

3.1 Rijk

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

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

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

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

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

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

Conclusie

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

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

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van netto gezien 60 nieuwe woningen in het dorp Oosterhesselen. In het dorp Oosterhesselen is vraag naar nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe woningen voorzien in een actuele behoefte, ook vanuit de Woonvisie blijkt dat er behoefte is. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

3.1.2.1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor een omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Instructieregels van afdeling 5.1 Bkl gelden, zoals gezegd, alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het grootste deel van de Bkl-instructieregels is dus niet van toepassing op omgevingsplanregels met een ander oogmerk. Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) is de gemeente vrij om regels te stellen, mits dat past binnen de andere kaders natuurlijk.

Het Rijk hanteert verschillende typen instructieregels, die meer of minder afwegingsruimte bieden:

1. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema's (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering.

Samenvattend is de afwegings- of beslisruimte afhankelijk van:

1. het type instructieregel (zie hierboven);
2. de aard van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die binnen de instructieregel worden geboden.

Toetsing

In het Bkl staan in hoofdstuk 5 instructieregels die bij het opstellen van een omgevingsplan moeten worden nagekomen. Het grootste deel bestaat uit instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de wet. In hoofdstuk 4 van dit Omgevingsplan zijn de verschillende instructieregels getoetst en kan alles overziend geconcludeerd dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.1.2.2 *Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)*

Als het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor een bepaalde activiteit geen regels stellen, heeft de gemeente in principe de

beleidsvrijheid om in het omgevingsplan daar zelf regels over te stellen. Daarbij gelden uiteraard grenzen:

- het moet de fysieke leefomgeving betreffen;
- als het al uitputtend geregeld is in wetgeving die niet opgaat in de Omgevingswet, kan het niet in het omgevingsplan geregeld worden, tenzij het met een ander oogmerk gebeurt;
- de instructieregels van het Bkl kunnen bepalen dat voor een bepaald onderwerp regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan en daarbij ook hoe - denk aan het hiervoor genoemde onderwerp geluid

Als het Bal of Bbl voor bepaalde activiteiten of bouwwerken wel regels stellen, is het mogelijk dat er maatwerkregels kunnen worden opgenomen in het omgevingsplan, bijvoorbeeld om cumulatieve van de gevolgen van effecten van Bal-activiteiten te beperken. Maatwerkregels zijn gebiedsgerichte algemene regels in het omgevingsplan waarmee wordt afgeweken van Bal- of Bbl-regels of waarmee een nadere invulling of concretisering wordt gegeven van Bal- of Bbl-regels. Bij de regels uit het Bal is generiek maatwerk mogelijk, tenzij er specifieke uitzonderingen worden aangegeven. Bij de regels in het Bbl is dat andersom: maatwerkregels zijn alleen mogelijk als dat specifiek wordt toegestaan. Als maatwerkregels mogelijk zijn, geven Bal en Bbl aan binnen welke grenzen daarmee kan worden afgeweken of nader worden ingevuld ten opzichte van de Bal-/Bbl-regels.

De gemeente heeft op grond van het Bal en Bbl vaak ook de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen. Maatwerkvoorschriften landen niet in het omgevingsplan, maar zijn afzonderlijke besluiten die gericht zijn tot één initiatiefnemer. Toch zijn ook verleende maatwerkvoorschriften van belang bij het opstellen van het omgevingsplan. In ieder geval moet de gemeente, bij het beoordelen of maatwerkregels zullen worden gesteld, ook nagaan of over het betreffende onderwerp al eerder maatwerkvoorschriften zijn gesteld. Die maatwerkvoorschriften kunnen mogelijk worden geïntegreerd in de maatwerkregels, en dan (na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan) worden ingetrokken. Met name als er voor een bepaald onderwerp in het verleden veel maatwerkvoorschriften zijn gesteld, is het aan te raden om te bekijken of maatwerkregels in het omgevingsplan niet tot een evenwichtiger en toekomstbestendiger resultaat kunnen leiden.

Toetsing

In het Bal en Bbl zijn mogelijkheden opgenomen om (maatwerk)regels te stellen die opgenomen kunnen worden in het Omgevingsplan. Dergelijke regels zijn voor dit plan niet nodig en daarom niet opgenomen in dit TAM-omgevingsplan. Ook zijn voor dit plan geen maatwerkvoorschriften bekend die van invloed zijn op het TAM-omgevingsplan. Daarnaast zijn de (bouw)regels in het Bbl onverkort van toepassing op te nieuw te bouwen bouwwerken en vormt het Bbl een beoordelingsregel voor de (technische) bouwactiviteit (afdeling 8.3 Bkl).

3.2 Provincie

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

De Omgevingsvisie Drenthe 2022 (geactualiseerd d.d. 28 september 2022) is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe. Met deze visie zet de provincie in op "het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze

kernkwaliteiten." De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Het gaat om: rust, ruimte, natuur en landschap; oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen); noaberschap; kleinschaligheid (Drentse schaal); menselijke maat; veiligheid. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. In de Omgevingsvisie is voor alle kernkwaliteiten een uitwerking naar concrete indicatoren gemaakt, namelijk voor landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur. Aanvullend geeft de provincie aan dat 'zuinig ruimtegebruik' en het bewaken van een goede 'milieu- en leefomgevingskwaliteit' van provinciaal belang zijn.

Toetsing

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van het 'Wonen'.

Wonen

Omgevingsbeeld

De woningnood in Nederland wordt ook gevoeld in Drenthe. De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en het landelijk gebied worden groter, ondanks de stagnatie op de woningmarkt vanwege forse prijsstijgingen. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp die in de gemeente Emmen in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is, maar deze laat zich vooralsnog niet vertalen in huishoudenskrimp. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Dit komt omdat huishoudens steeds kleiner worden, waardoor de krimp opgevangen wordt door de vraag naar woningen. Daarnaast is de inkomende migratie uit het buitenland hoger dan verwacht. Een steeds kleiner aanbod van woningen en de effecten van corona lijken de verwachte ontwikkeling te vertragen. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De autonome woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van het aantal huishoudens, maar hier tegenover staat dat vanuit Groningen en Zwolle sprake is van een regionaal overkokende woningvraag die landt in de Drentse gemeenten. Per saldo betekent dit een woningbehoefte van ca. 10.000 tot 20.000 extra woningen tot en met 2030.

Ambitie

De leefbaarheid in dorpen en wijken is belangrijk, met basisvoorzieningen die voldoende op peil blijven, goede bereikbaarheid, culturele initiatieven en een betaalbaar en aantrekkelijk woningaanbod. Wonen is voor onze inwoners belangrijk. Wij willen 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.

Onze 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? Wij bieden 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.

Wij vinden 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.

Uitvoering

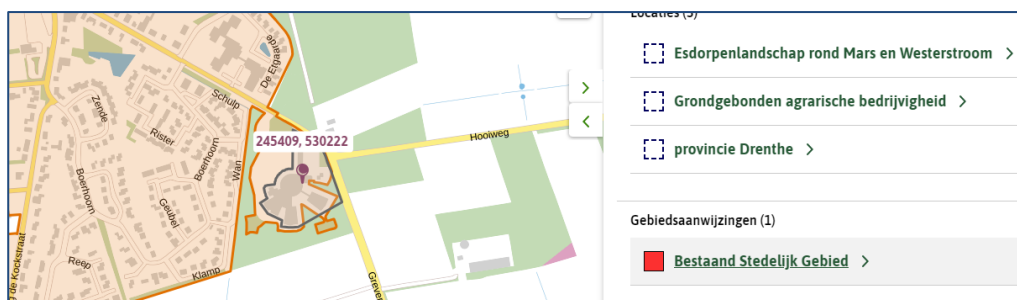
De ambities voor de woningmarkt zijn nader uitgewerkt in de Drentse Woonagenda. Daarnaast hebben wij subsidieregelingen om de bouw van meer woningen, wooninitiatieven en herstructurering van de woningvoorraad te stimuleren.

Wij bieden ruimte voor woningbouw ter vervanging van landschap ontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen met de ruimte-voor- ruimteregeling. Het beleid hiervoor is vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening. Bij eventuele aantasting van de kernkwaliteiten streven we naar compensatie. In overleg met gemeenten en andere partners geven we hier verder invulling aan.

In de ruimtelijk-economische structuur van Drenthe zijn de functies wonen, werken en voorzieningen geconcentreerd in steden en dorpen, dit noemen wij stedelijke gebieden.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking.



Figuur 18. Weergave ligging projectgebied binnen het 'bestaand stedelijk gebied'

Er wordt gebouwd in bestaand stedelijk gebied nabij bestaande (woon)bebouwing van de kern Oosterhesselen, dat is ook zichtbaar gemaakt binnen de hiervoor opgenomen figuur 13. De te ontwikkelen nieuwe woningen worden ruimtelijk passend geacht, mede als gevolg van de zorgvuldige landschappelijke inpassing die wordt beoogd. Tevens is er sprake er van 'inbreiding voor uitbreiding'. Het verzoek voldoet aan het provinciaal beleid.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

In de Provinciale omgevingsverordening Drenthe (gewijzigde versie d.d. 8 maart 2023) is het beleid uit de Omgevingsvisie Drenthe 2022 vertaald naar juridische regels. In artikel 3.16 staat het volgende genoemd aangaande woningbouw.

Artikel 3.16 Woningbouw

1. Een omgevingsplan dat in Landelijk Gebied aansluitend op Bestaand Stedelijk Gebied voorziet in nieuwe woningbouw, toont de behoefte aan op basis van de gemeentelijke woonvisie. 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 ten minste 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, en
 - e. geeft een lange termijnbeeld.

Toetsing

In voorliggend plan is sprake van de ligging binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen dit gebied is het voor de provincie zo dat daar geen verdere beleidsmatige afweging in zit, omdat vanuit provinciaal beleid gezien het bestaand stedelijk gebied het gebied is waar primair de woningbouw dient plaats te vinden. De provinciale omgevingsverordening heeft geen verdere invloed op dit beleidsonderdeel.

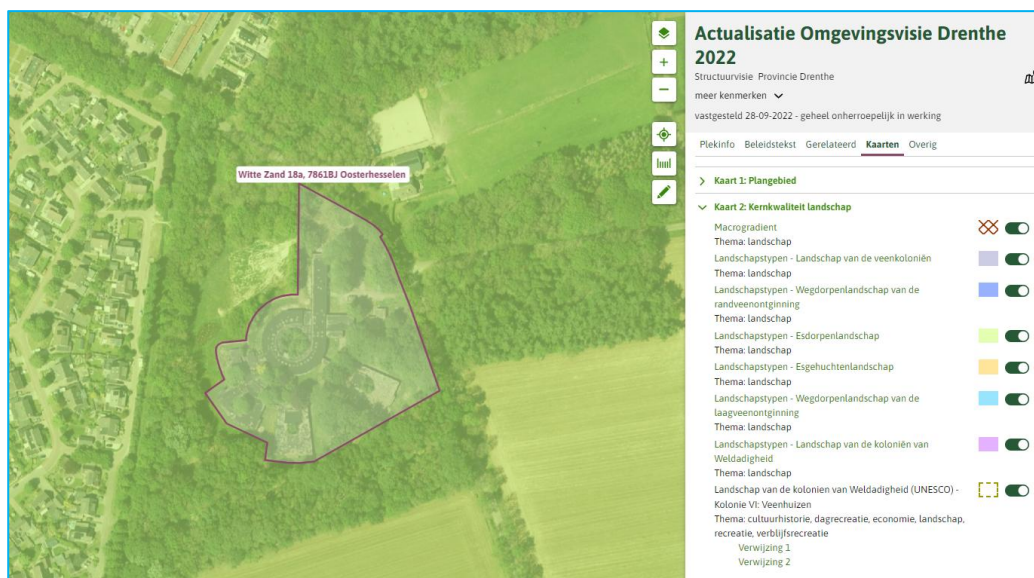
3.2.3 Provinciale kernkwaliteiten-analyse

Hierna volgt de zogeheten kernkwaliteiten-analyse. De kernkwaliteiten die bij voorliggend plan van belang zijn, zijn de kernkwaliteiten Landschap, Cultuurhistorie en Aardkundig erfgoed. De kernkwaliteiten natuur, archeologie en rust zijn niet aan de orde.

Hierna worden de wel van belang zijnde kernkwaliteiten nader toegelicht.

Kernkwaliteit Landschap

Er is sprake van de kernkwaliteit Landschap, te weten Esdorpenlandschap. Op onderstaande kaart is dat zichtbaar gemaakt.



Figuur 19 - Weergave ligging binnen esdorpenlandschap

Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Rond de dorpen liggen de landschapsonderdelen die vanouds in het landbouwsysteem elk hun eigen functie hadden. Direct aan de rand van het dorp lagen de 'goorns': kleinschalige, verkavelde gebieden met hagen en singels, waar onder andere groenten voor menselijke consumptie werden verbouwd. Op de hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal. In het lagergelegen beekdal lagen de graslanden, tot aan het begin van de vorige eeuw onverdeeld, de zogenaamde madelanden. Later zijn de beekdalen sterk verkaveld en hebben ze door de aanleg van houtwallen een kleinschalig, besloten karakter gekregen. Buiten de gecultiveerde wereld lag de grote 'woestenij': het veld, de heide. Dit is een vaak enorm grote ruimte die gebruikt werd om de schapen te weiden. Door ontginning en bebossing (tot ver in onze eeuw) zijn de meeste van deze heidevelden verdwenen.

Het landelijke gebied dringt tot diep in de dorp structuur door. De brink vormt nu vaak het centrum van het dorp. De brinken waren (zijn) beplant met opgaande bomen, veelal eiken. Rond de brink werden de boerderijen gegroepeerd. Brinken lagen van oorsprong aan de rand van het dorp. De open ruimten worden gevormd door één of meer brinken, erven, kleine akkers en weilanden tussen de bebouwing. Van oudsher is er een functionele samenhang tussen deze ruimten en de bebouwing. Het wegenpatroon is een vervlechting van bochtige wegen, bestaande uit één of enkele doorgaande wegen

en enkele minder belangrijke wegen die daarop aansluiten. De nu nog zichtbare klinkerbestrating is hiervoor kenmerkend. Waar het nog gaaf is, maakt het dorpssilhouet de indruk van een hoogstaand bos met daartussen en aan de randen lage dorpsbebouwing. De bebouwing is landelijk van karakter en bestaat vooral uit typische boerderijen die schijnbaar willekeurig geplaatst zijn. Soms steekt een kerktoeren of molen boven het silhouet uit.

Provinciaal belang

Van provinciaal belang zijn:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;
- de beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand) beplanting.

Beleid

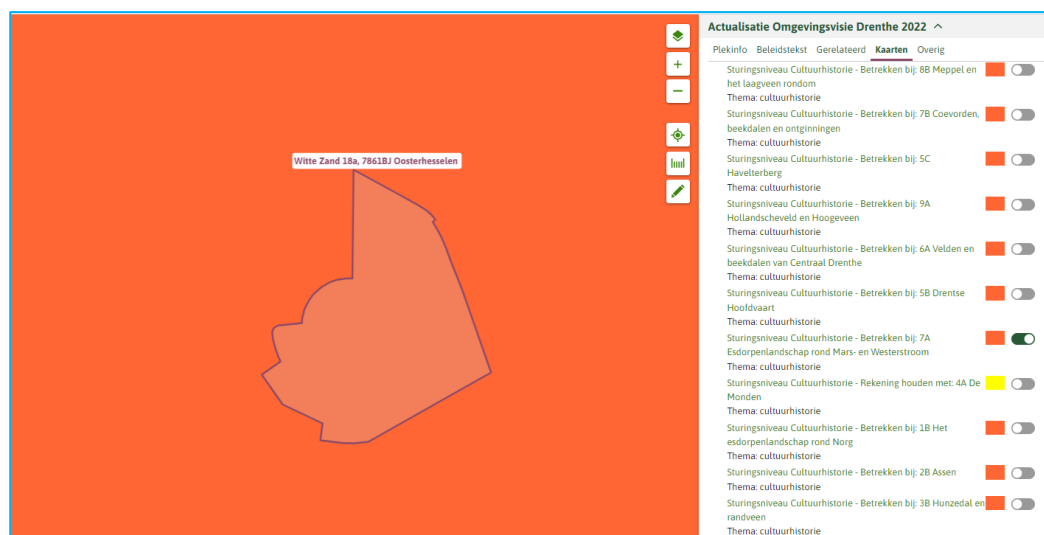
Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;
- behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand) beplanting.

In het plan is meer dan voldoende rekening gehouden met het behouden en waar mogelijk versterken van landschappelijke waarden die horen tot een esdorp. Ook in de architectuur van de woningen komt dit terug.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is sprake van de kernkwaliteit Cultuurhistorie, te weten Esdorpenlandschap rond Mars- en Westerstream . Op onderstaande kaart is dat zichtbaar gemaakt.



Figuur 20 - Weergave ligging projectgebied binnen het esdorpenlandschap rond Mars- en Westerstream

Karakteristieken/Omgevingsbeeld

- Essen, beekdal en dorpskernen liggen dicht bijeen gegroepeerd binnen de ruimte van beekdal;
- Visuele relatie dorp, es en beekdal door open doorzichten;
- Beekdalen met percelering en houtwallen;
- Binnen de dorpen afwisseling open en gesloten ruimtes, verspreide bebouwing;

- Variatie in traditionele boerderijen die de historische ontwikkeling toont.

Ambitie

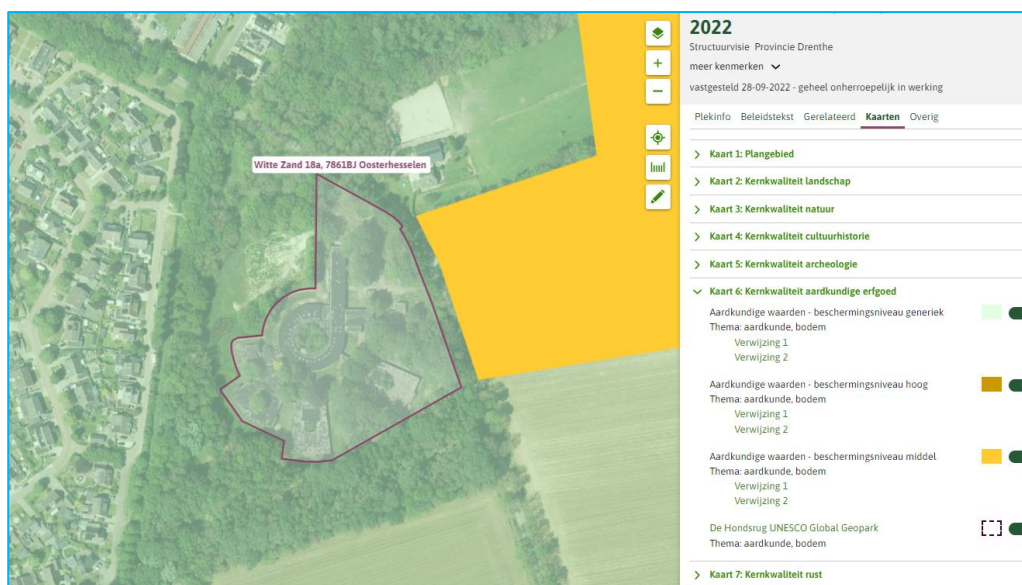
Bepalend voor dit deelgebied is het zichtbaar houden en verder versterken van de karakteristieke compacte structuren van dit esdorpenlandschap, zoals die tot uitdrukking komt in een centrale positie van de dorpen ingeklemd tussen het beekdal en de essen. Daarom sturen wij specifiek op:

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld, met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes;
- Het vasthouden en doorzetten van de ruimtelijke, meer langgerekte opzet van de esdorpen door zorgvuldig om te gaan met de vrije ordening van bebouwing en boerderijen, de afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied;
- Het blijvend zichtbaar onderscheiden van de beekdalen door het grillige verloop en de kleinschaligheid te benadrukken.

In het plan is meer dan voldoende rekening gehouden met het behouden en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorische elementen en waarden in dit gebied.

Kernkwaliteit Aardkundig erfgoed

Er is sprake van de kernkwaliteit Aardkundig erfgoed, te weten 'beschermingsniveau generiek'. Op onderstaande kaart is dat zichtbaar gemaakt.



Figuur 21 - Weergave generiek beschermingsniveau

Ambitie

Wij streven in combinatie met de opgave natuur, cultuur, en/of vrijetijdseconomie naar de juiste balans tussen beleving, behoud en herstel van waardevol aardkundig erfgoed. Ons meest waardevol aardkundig erfgoed (hoog beschermingsniveau aardkundig erfgoed) willen wij koesteren en doorgeven aan de volgende generaties. Voor ons overig aardkundig erfgoed (middel en generiek beschermingsniveau aardkundig erfgoed) gaan wij met de gebruiker, eigenaar of initiatiefnemer na hoe zij rekening kunnen houden met het aardkundig erfgoed.

Wij koesteren het UNESCO Global Geopark label voor De Hondsrug, zetten in op versterking van de kennis en educatie over en de waardering voor de gebiedskwaliteiten en zetten deze in voor een duurzame ontwikkeling van het gebied.

Wij zetten in op een bewustwordingsproces over het belang van aardkundig erfgoed. Zo vertellen wij onder meer via aardkundige monumenten het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van de Drentse bodem vanaf de laatste drie ijstijden tot heden.

Generiek beschermingsniveau aardkundig erfgoed

In deze gebieden kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron bij ontwikkelingen worden gebruikt. Wij verwachten van gemeenten dat zij in deze gebieden nagaan welk kenmerkend aardkundig erfgoed aanwezig is en dat zij hieraan bescherming geven via de gemeentelijk omgevingsvisie en plannen en initiatieven daarop beoordelen.

Binnen het bestemmingsplan “kernen” van de Gemeente Coevorden, dat van toepassing is op de locatie, wordt niet gesproken over aardkundige waarden maar de gemeente hanteert wel de term “landschappelijke waarden”. In het bestemmingsplan “kernen” en de structuurvisie van de gemeente Coevorden worden geen eisen en/of opmerkingen gemaakt over de landschappelijke en/of aardkundige waarden van de locatie. Overkoepelend voor geheel Oosterhesselen wordt omtrent eventuele woningbouwplannen in het bestemmingsplan “kernen” gesteld dat: “indien er nog woningbouwplannen worden gerealiseerd, zal er zorgvuldig gekeken moeten worden naar de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.” De afweging hoe landschappelijke waarden bij eventuele woningbouw dus binnen het bestemmingsplan gewaarborgd moeten worden, zal per casus door de gemeente afgewogen worden. Aardkundige waarden op locatie

Het smeltwaterdal aan de westzijde van de onderzoekslocatie is als aardkundige waarde of sprekend aardkundig fenomeen aan te wijzen. Dit lager gelegen gebied is op de hoogtekartaat van afbeelding 3 ook nog steeds goed zichtbaar. Ondanks dat op basis van het archeologisch rapport wordt gesteld dat het terrein gedeeltelijk is opgehoogd, is dit fenomeen (verschil in hoogte) nog steeds in het landschap aanwezig. Dit natuurlijk verloop van hoog naar laag in het landschap is mogelijk te incorporeren in eventuele waterberging- en waterhuishoudingsplannen. Door rekening te houden met het natuurlijke bodemverloop kan mogelijk op een efficiëntere wijze een eventueel geohydrologisch systeem ingericht worden. Aangenomen wordt dat in het plan hemelwater moet worden afgekoppeld en bij voorkeur binnen het plan moet worden geïnfiltrerd en/of op aangrenzende watergangen moet worden geloosd. Aardkundige waarden in de omgeving van de onderzoekslocatie

De nabij de onderzoekslocatie gelegen dobbes, uitblazingskommen en pingoruïnes bieden een uiterst vruchtbare inspiratiebron om eventueel oppervlaktewater in het ontwerp mee vorm te geven. Naast dat deze vanuit de lokale geomorfologie passen in het landschap en de aardkundige gebiedskwaliteit, bieden dergelijke oppervlaktewateren ook meerdere toepassingsmogelijkheden bij eventueel benodigde waterretentie of -berging en als biotoop voor verschillende flora en fauna.

De meest dichtstbijzijnde mogelijke pingoruïnes heeft direct ten noorden van de locatie gelegen, op het terrein van zorgcentrum “De Etgaarde”. Zeker gezien de anekdote van dhr. Brinckman, waarbij deze aangaf dat bij het weggraven van het veen op locatie ten

behoefte van de bouw, de hele graafmachine in het gat verdween, is het zeer aannemelijk dat het hier een pingoruïne betrof.

3.3 Gemeente

3.3.1 Omgevingsvisie Coevorden

Onze inwoners wonen met plezier in de gemeente Coevorden. Het eigen karakter van de stad, de dorpen en het landschap zijn een stabiele basis. We hebben tal van kernen, die allemaal hun eigen identiteit hebben. Het is een fijne plek om te leven. Er valt ook veel te beleven, voor iedereen. Het rijke verenigingsleven legt daarvoor het fundament. Er is letterlijk ruimte om te leven, en mensen ervaren deze mentale ruimte om zichzelf te zijn en zich te ontplooien. De saamhorigheid is groot en de eenzaamheid klein.

Wonen in de toekomst

Met een creatieve blik werken we aan pragmatische oplossingen voor de woningmarkt. We zetten in op stads- en dorpsvernieuwing. Toevoegen van woningen zien wij in eerste instantie binnen de reeds bebouwde omgeving. Hierbuiten zijn uitzonderingen mogelijk. Bijvoorbeeld bij verdichting van een bebouwingslint of als er sprake is van een significante verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Plannen moeten altijd passen binnen de woonvisie en moeten voldoende omgevingskwaliteit toevoegen.

We zorgen dat er voldoende passende huisvesting is voor alle doel- en inkomensgroepen in onze gemeente. We maken het mogelijk om tot 2030 minimaal 750 woningen toe te voegen in een mix van koop- en huurhuizen. Om te zorgen dat doelgroepen zoals jongeren een fijn en betaalbaar thuis kunnen vinden in onze gemeente zetten we (ook) in op doorstroming. Als het voor senioren mogelijk wordt kleiner te gaan wonen, komen er huizen beschikbaar voor de volgende generatie.

We geven ruimte aan innovatieve woonvormen. Zoals wonen op boerenerven, flexwonen, nieuwe woonvormen voor senioren of meergeneratiewoningen. We stimuleren het verduurzamen en moderniseren van bestaande woningen, zodat die woningen beter aansluiten bij de markt.

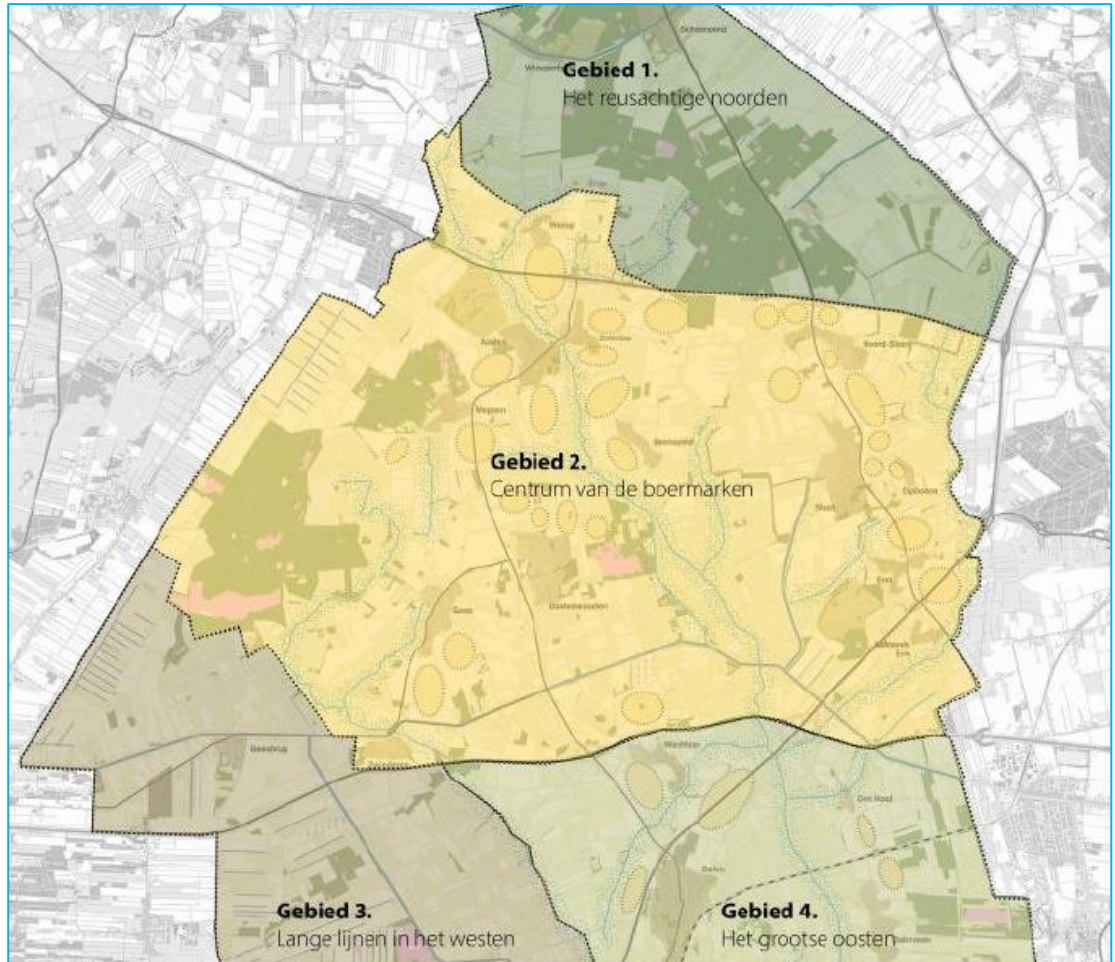
We gaan voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed, woningen in particulier eigendom en de woningvoorraad voor sociale huur. Zoveel mogelijk op een wijze die voor iedereen betaalbaar is. Maar ook met zo min mogelijk negatieve impact op andere omgevingswaarden. Bij nieuwbouw gaat onze voorkeur uit naar energie- en klimaatneutrale of -positieve bouw.

De ontwikkelingen rond duurzame opwek en gebruik van energie gaan hard. Huishoudens en bedrijven verduurzamen door gebruik van elektrische auto's, zonnepanelen etcetera. Om dit te faciliteren is ruimte nodig, bijvoorbeeld voor extra transformatorhuisjes die zorgen dat het energiesysteem is toegerust op het gebruik van de toekomst. Bij nieuwe woningbouwplannen houden we daar rekening mee, maar ook in bestaande wijken zullen we waar nodig ruimte moeten vinden, samen met de inwoners en onze partners, zoals de netbeheerder.

We schakelen om naar aardgasloze wijken, via aansluiting woningen en bedrijven op collectieve voorzieningen als warmtenetten. Daarnaast zien we in de transitiefase de potentie van groen gas als energiebron. Dit is een omvangrijke operatie. We geven hier

invulling aan via de wijkuitvoeringsplannen in het kader van de Transitievisie Warmte. Dankzij een Rijkssubsidie kunnen we een proefproject uitvoeren in Dalen. We bieden ruimte voor duurzame energie passend bij de maat en schaal van dorp of erf.

Het plangebied hoort verder toe tot het gebied 'Centrum van de boermarken'.



Figuur 22 - Weergave ligging binnen gebied 'Centrum van de Boermarken'.

Dit gebied heeft een rijke bewoningsgeschiedenis en ademt historie: kijk maar naar de hunebedden en grafheuvels. Rietgedekte boerderijen, brinken, bossen en beekdalen wisselen elkaar af en zorgen voor een authentieke, typisch zanddrentse sfeer. Meerdere dorpen hebben een rijksbeschermd dorpsgezicht en vele boerderijen en molens zijn rijksmonumenten. Het is één van de parel in De Hondsrug UNESCO Global Geopark.

De samenhang van esdorpen, essen en beekdalen geeft dit gebied de landschappelijke allure van een Nationaal landschap in klein formaat. Een mix van functies vindt er een plek: natuur en landbouw, recreatie en wonen.

De historie is ook terug te zien in de tradities en evenementen, met 'het Zuidenveld' als jaarlijks terugkerend hoogtepunt. Zuidenveld is één van de zes Drentse dingspelen uit vroeger tijden, dat zich uitstrekt over de huidige gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen. En zijn de dorpen in het Coevordense Zuidenveld aan de beurt, dan feesten en organiseren de buurdorpen mee!

Het behoud van de waarden van dit historische cultuurlandschap en haar eigenheid staat voorop bij de ontwikkeling van dit gebied. We zijn trots op dit landschappelijk historische hart van onze gemeente. Maar de authenticiteit en kleinschaligheid maken het gebied ook kwetsbaar. Daarom kiezen we hier niet voor grootschalige veranderingen en oplossingen. We werken langs de weg van geleidelijkheid, samen met de dorpen en ondernemers in het gebied, die erg bij hun leefomgeving betrokken zijn.

Nieuwe ontwikkelingen voegen zich in dit gebied in bestaande structuren en ondersteunen de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Dit uitgangspunt geldt in het bijzonder voor de beschermde dorpsgezichten, waar behoud voorop staat. Ook bij dorpskernen die niet gemarkeerd zijn als beschermd dorpsgezicht, is zorgvuldigheid geboden. We willen immers de historische sfeer en charme behouden. Door zorgvuldige afwegingen en een goede inpassing van nieuwe initiatieven blijven het historische straatbeeld en het landschapsbeeld zoveel mogelijk intact en herkenbaar.

Waar ziet de gemeente ruimte voor woningbouw

Voor woningbouw wil de gemeente in de eerste plaats inzetten op de grote kernen Coevorden, Dalen, Sleen en Schoonoord. Ook voor Geesbrug zien ze vanwege de strategische ligging op lange termijn reële ruimte voor uitbreiding. Met name het cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle gebied rondom Oosterhesselen, Zweeloo, Aalden en Meppen wil de gemeente juist ontzien. Hierbij geldt een uitzondering voor de locaties Wachthoornweg te Aalden en het terrein van voormalig vormingscentrum De Klencke in Oosterhesselen, waar wel ruimte is voor woningbouw. De gemeente geeft hier invulling aan door de uitvoering van de in 2021 door de raad vastgestelde woonvisie.

Hier is sprake van de locatie van het voormalig vormingscentrum De Klencke te Oosterhesselen, die dus als woningbouwlocatie is opgenomen in de Omgevingsvisie. Door hier optimaal gebruik te maken van de bestaande en aanwezige groenstructuren kan hier een nieuwe, groene, woonwijk worden gerealiseerd passend binnen het woonbeleid en de Omgevingsvisie van de gemeente Coevorden.

3.3.2

Woonvisie 2021+ 'Bouwen aan de Toekomst'

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

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

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

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

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

1. Bestaand stedelijk gebied.

Op onderstaande figuur is nog eens in beeld gebracht of de locatie zich in bestaand stedelijk gebied bevindt. Het merendeel van het gebied is aan te merken als bestaand stedelijk gebied en de in de bestaande situatie aanwezige groene structuren zijn aangeduid als 'landelijk gebied'. Het totale plangebied grenst ook direct aan bestaand stedelijk gebied. Dit betreffen de delen waar woningbouw vanuit provinciaal beleid juist als logisch wordt beschouwd.

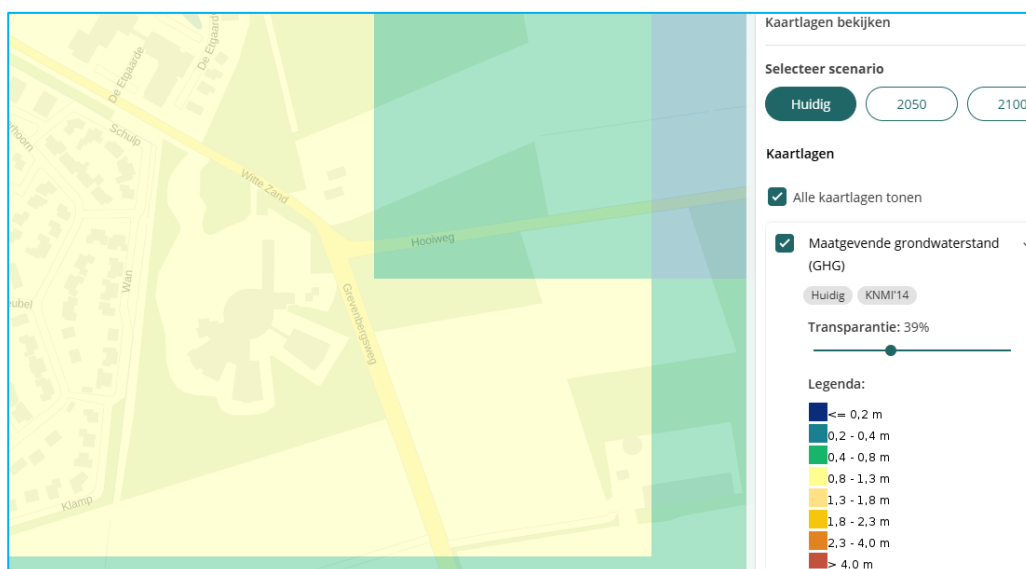


Figuur 23 - Weergave bestaand stedelijk gebied

2. Geen nieuwbouw in NNN of ander waardevol natuurgebied of waardevol landschap
Vanuit paragraaf 4.7 is duidelijk geworden dat het plangebied niet in een NNN-gebied, een Natura-2000 gebied of ander waardevol natuurgebied.

3. Grondwater/hydrologie

Ter plaatse is sprake van een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 0,8 – 1,3 m. Dat betekent dat grondwater redelijk diep zit en er geen sprake is van te verwachten wateroverlast in kruipruimtes. In de waterparagraaf (paragraaf 4.16) wordt nader op het aspect water ingegaan.



Figuur 24 – Weergave GHG

4. Bodemkwaliteit

Voor dit project is door onderzoeksbureau Ortageo een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat de bodem geschikt is voor het wonen. Voor een verdere uiteenzetting van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek wordt verwezen naar paragraaf 4.15.

5. Archeologische waarden

Het perceel is deels voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. In paragraaf 4.14 wordt nader op het aspect bodem ingegaan. Voor dit project is door onderzoeksbureau Hameland een archeologisch bureauonderzoek & IVO uitgevoerd. Voor een verdere uiteenzetting van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek wordt verwezen naar paragraaf 4.14.

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

In paragraaf 4.14 is uitvoerig ingegaan op het aspect cultuurhistorie van het dorp Oosterhesselen en de wijze waarop met het bouwplan en bijbehorende erfinrichting daar rekening mee is gehouden.

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

In paragraaf 4.11 (omgevingsveiligheid) en paragraaf 4.17 (milieu) wordt uitvoerig ingegaan op de genoemde aspecten van dit beoordelingspunt. Geconcludeerd kan

worden dat beoordelingspunt 7 de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat, zowel niet vanuit het aspect Omgevingsveiligheid als ook vanuit het aspect milieuhinder.

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

In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren. In het plan worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Verder is het plangebied ook goed bereikbaar voor hulpdiensten.

9. Stikstof

Door middel van Aeries-berekeningen is aangetoond dat het aspect 'stikstof' het project niet belemmert. Paragraaf 4.7 gaat hier nader op in.

10. Maatschappelijk belang en leefbaarheid

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

11. Economisch belang

Percelen grond met daarop inmiddels langdurig leegstaande bebouwing erop worden vervangen door woningbouw. Er is daarmee sprake van een duurzame en toekomstgerichte ontwikkeling gericht op woningbouw. Dit biedt kansen voor mensen die graag in de gemeente Coevorden willen blijven wonen.

12. Gezondheid (welzijn mens en dier)

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

13. Duurzaamheid

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

14. Haalbaarheid (van het project in zijn totaal)

In totaal kunnen er de komende jaren tot 750 huizen bij komen in de gemeente Coevorden op basis van het jongste woonbeleid. Een deel van deze woningen is al gepland. In de stad Coevorden gaat het dan om rond de 300 woningen en in de grotere dorpen varieert dit tussen de 15 en 125. In dit geval is in Oosterhesselen er ruimte voor de realisatie van 60 - 85 nieuwe woningen waar op het moment van in werking treden van de Woonvisie in december 2021 nog 0 van waren vergund. Dit aantal van 60 nieuwe woningen zijn al geruime tijd gepland op deze locatie in Oosterhesselen en passend binnen de aantallen van de woonvisie.

	Kwantitatieve opgave (bandbreedte)	Al vergunde plannen	Overige opgave, waarvan voor een deel al plannen zijn	Gewenste verhouding sociale huur/betaalbare koop of middenhuur/vrije sector (%)
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	

Figuur 25. Weergave behoefte per dorp/gebied

Toetsing

Voor Oosterhesselen geldt dat er behoefte is aan nieuwe woningen. Geconcludeerd kan worden dat het plan en de voorgenomen herontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie.

3.4

Conclusie beleid

De conclusie van de in dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Oosterhesselen, Witte Zand 18a (Het Klenkerveld) beschreven beleidsuitgangspunten is dat het rijksbeleid niet direct doorwerkt in het projectgebied. Hierdoor is het TAM-omgevingsplan niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid werkt indirect door via het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid vormt op zijn beurt weer de input voor het gemeentelijk beleid. Voor het voorliggende TAM-omgevingsplan kan eveneens geconcludeerd worden dat het plan passend is in het provinciale beleid. Wat betreft het gemeentelijk beleid kan gesteld worden dat woningbouwontwikkeling op deze locatie passend is.

4 Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 M.e.r.-beoordeling

4.1.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project. In de vierde kolom staan de besluiten genoemd waarvoor m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat het omgevingsplan.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van de tweede kolom, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in de derde kolom voorwaarden staan.

4.1.2 Toetsing

Om te bepalen of voor het project een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld, is het van belang om te kijken of de ontwikkeling is opgenomen in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staat in de eerste kolom de omschrijving van projecten. In de vierde kolom staan de besluiten waarvoor de mer-verplichtingen gelden. Dit zijn besluiten zoals:

- een omgevingsvergunning;
- een projectbesluit;
- het omgevingsplan (incl. buitenplanse omgevingsplanactiviteiten).

Indien het project voldoet aan de omschrijving in kolom 1, en het besluit in de laatste kolom staat, dient er te worden gekeken naar kolom 2 en vervolgens naar kolom 3. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een project-mer-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een project-mer-beoordelingsplicht. Voor een project waar in kolom 2 geen voorwaarden zijn opgenomen, en waar volgens kolom 3 een project-mer-beoordeling verplicht is, dient altijd een project-mer-beoordeling te worden uitgevoerd, voordat duidelijk is of er voor het project een MER moet worden opgesteld.

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr. Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11 Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Figuur 26 – Weergave tabel

Indien een project project-mer-beoordelingsplichtig is, wordt door het bevoegd gezag getoetst of er bij het project aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee uitkomsten mogelijk:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een mer-procedure, waarbij een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen mer-procedure nodig en er hoeft geen MER te worden gemaakt.

In Oosterhesselen wordt binnen het plangebied voorzien wordt voorzien in de bouw van 60 woningen binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plan valt ruim onder de bovenstaande drempelwaarden en is niet rechtstreeks m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

De beoogde ontwikkeling is wel te categoriseren als een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen', zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Ob. Er is een project m.e.r.-beoordeling gemaakt, deze is toegevoegd als bijlage bij dit TAM Omgevingsplan. Op grond van de beoordeling kan geconcludeerd worden dat mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van het initiatief kunnen worden uitgesloten.

4.1.3

Conclusie

Op grond van deze uitkomsten wordt aan het bevoegd gezag voorgesteld om in het kader van de besluitvorming over het TAM Omgevingsplan te besluiten dat geen m.e.r.-procedure zal worden doorlopen.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 *Wettelijk kader*

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is."

Als een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen in die behoefte te voorzien.

4.2.2 *Toetsing*

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan gaat uit van het realiseren van 60 nieuwe woningen en is daarmee ladderplichtig.

Er is vanuit de initiatiefnemer van het plan een onderbouwing gegeven voor het bouwen van deze 60 woningen in relatie tot de behoefte en daarmee ook de ladder voor duurzame verstedelijking, immers beoogt die om 'bouwen voor leegstand' tegen te gaan.

Betaalbaarheid

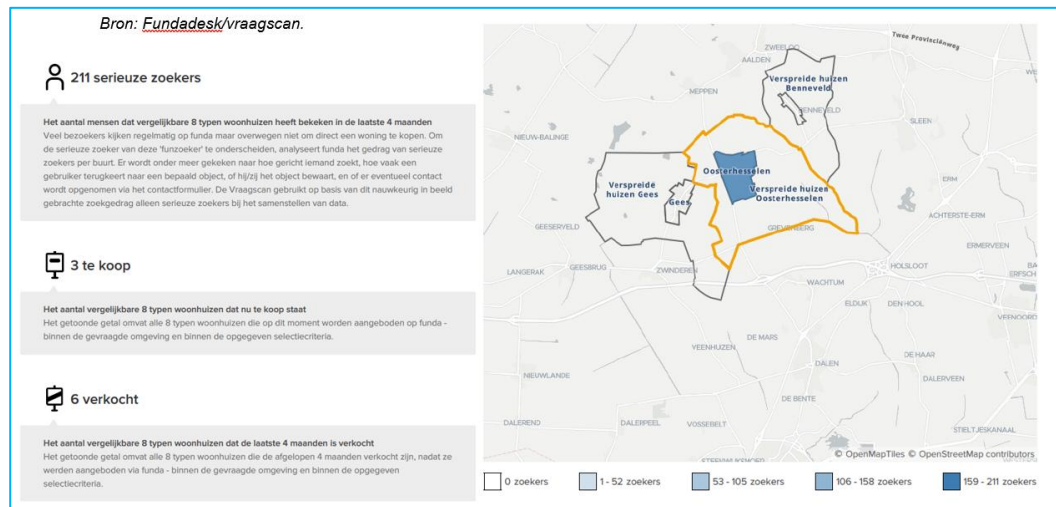
Uit de woonvisie van de gemeente Coevorden is gebleken dat er in Oosterhesselen voor de komende jaren behoefte is 60 – 85 woningen. 50 % moet hiervan betaalbare koop (tot € 270.000,=) of sociale huur zijn. Woningcorporatie Domesta heeft aangegeven geen huurwoningen te wensen op deze locatie. Echter zijn door de stijgende bouwkosten en een hoge ambitie ten aanzien van duurzaamheid nieuwbouwwoningen niet meer te realiseren onder de € 270.000,=.

Overigens zijn de prijzen in de bestaande bouw in de gemeente Coevorden ook fors gestegen afgelopen periode waardoor deze grens van € 270.000,= inmiddels ook niet meer reëel is. Door juist een woningtype te ontwikkelen voor starters en 1-persoonshuishouden is er in het plan rekening gehouden deze doelgroep die net aan het begin van hun wooncarrière staan. Tenslotte zal het toevoegen van woningen ook voor doorstroming in de bestaande bouw zorgen.

Woningbehoefte

Inmiddels is er een website van het plan (www.klenckerveld.nl). Hierop staat de globale opzet van het plan en is er een mogelijkheid voor belangstellenden om zich in te schrijven zodat ze op de hoogte worden gehouden. Inmiddels hebben zich 129 personen gemeld als belangstellende via de site. Hiervan komen er 83 personen uit

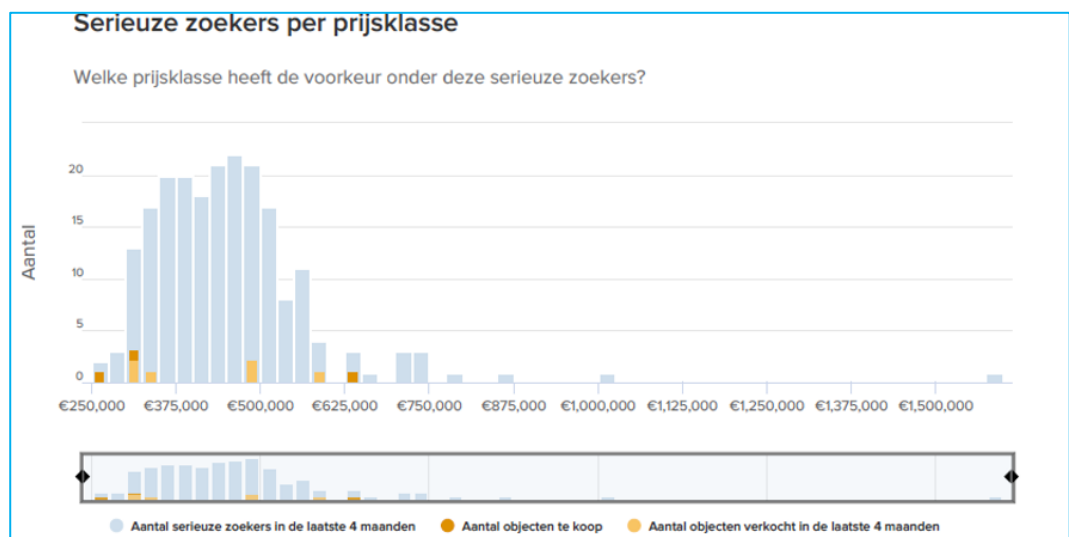
Oosterhesselen of de nabije omgeving. Dus aan lokale belangstelling zeker geen gebrek. Verder zijn er momenteel 211 zoekers die een woning in Oosterhesselen zoeken.



Figuur 27 – Weergave woningbehoefte

Dit terwijl er maar 3 woningen te koop zijn en 6 woningen verkocht in de afgelopen 4 maanden. Er is dus veel meer vraag dan aanbod voor woningen in Oosterhesselen.

Indien wordt kijken in welke prijsklasse zoekers een woning zoeken den laat onderstaande afbeelding goed zien dat de meeste zoekers in de prijsklasse vanaf € 300.000,= tot € 600.000,= zoeken. Dit zal ook ongeveer de prijsranges zijn van de woningen die in het plan Klenkerveld gerealiseerd zullen worden.



Figuur 28 – Weergave zoekers

Op basis van deze onderbouwing is de verwachting dan ook dat het plan goed bij de (lokale) woningbehoefte zal aansluiten.

Opzet plan en doelgroepen

De locatie is specifiek ontworpen om tegemoet te komen aan de behoefte van drie verschillende doelgroepen, waarbij elke groep verschillende vereisten heeft m.b.t. de

omvang, locatie, indeling en toegankelijkheid van de woning; Ook is hier gekeken naar de grootte en samenstelling van huishoudens.

- 
- Jongvolwassenen willen een betaalbare, compacte woning, waarin minimaal twee slaapkamers aanwezig zijn. Eén als privé-slaapkamer en de andere voor eventuele kinderen of logees.
- 
- Voor gezinnen met kinderen is het vooral belangrijk om voldoende ruimte te hebben waar iedereen zich vrij kan bewegen. Een eigen tuin met voldoende ruimte en veiligheid voor de spelende kinderen zijn hierbij van groot belang.
- 
- Vitale ouderen geven vaak de voorkeur aan kleinere woningen met voorzieningen zoals een slaap- en badkamer op de begane grond. Dit maakt de woningen toegankelijker en is praktisch wanneer de zorgvraag groeit.

Figuur 28 – Weergave doelgroepen

Door rekening te houden met het realiseren van woningen voor deze zeer diverse doelgroepen ontstaat er een mooie mix aan toekomstige bewoners in het plan.

Kijkend naar de grote (lokale) vraag naar woningen in Oosterhesselen zal het plan bijdragen om in deze behoefte te voorzien. Door een bewuste keuze te maken om voor zeer diverse doelgroepen een plan te realiseren zal er een mooie mix van bewoners in allerlei leeftijden en levensfasen ontstaan. Tevens is het toevoegen van woningen goed voor de lokale middenstand en scholen in Oosterhesselen. Door het natuur inclusief ontwikkelen zal het plan letterlijk en figuurlijk bijdragen aan het groeien en bloeien van Oosterhesselen.

4.2.3

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking kan gemotiveerd worden omschreven en op basis van de aanwezige (lokale) behoefte zal bij dit project niet 'voor leegstand' worden gebouwd.

4.3 Beschermingszones radioastronomie

4.3.1 Wettelijk kader

Rijk

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) heeft het Rijk 21 nationale belangen geformuleerd (zie ook 3.1.1). Dit zijn belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau ontstijgen en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. Eén van die belangen is het waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat. Voor dit vestigingsklimaat is de radioastronomie van belang. De NOVI geeft hierover aan: "Nederland wil in verschillende vakgebieden (onder andere radioastronomie) tot de wereldtop blijven behoren. De opgave in deze is om essentiële grootschalige wetenschappelijke infrastructuur, die voor haar functioneren afhankelijk is van een storingsvrije omgeving, te beschermen door een storingsvrije omgeving te waarborgen." Het Rijk ziet erop toe dat de kwaliteit van deze infrastructuur binnen de leefomgeving gewaarborgd blijft.

Provincie

De provincie wil garanderen dat de radioastronomie zich kan blijven ontwikkelen en dat verstoring van activiteiten die daarmee samenhangen wordt voorkomen. Om dat te bewerkstelligen, liggen er beschermingszones rondom de LOFAR-radiotelescoop, waar beperkingen gelden inzake de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden ter voorkoming van elektromagnetische straling. Een kernbegrip hierbij is het begrip 'verstoring'. Elektrische en elektronische apparatuur zendt, onbedoeld, radiogolven uit en kan de systemen van het Nederlands Instituut voor Radio Astronomie (ASTRON) storen. Deze soort storing valt in de categorie Elektromagnetische Compatibiliteit (EMC). Ook al voldoet de apparatuur aan de geldende EMC emissie normen, toch kunnen ze zwakke signalen uit het heelal storen. Echter, voor dit soort zwakke signalen heeft LOFAR nu juist zijn grote gevoeligheid gekregen. Deze zeer zwakke signalen uit het heelal worden dan als het ware overstemd door de, op aarde geaccepteerde, signalen. Vanwege genoemd effect is er een veilige minimumafstand nodig radiogolven uitzendende apparatuur en LOFAR. De mate van verstoring is dus gekoppeld aan elektromagnetische straling van een bron. Er is sprake van twee zones met elk een verschillend beschermingsniveau.

Een ruimtelijk plan kan, voor zover deze gebieden bestrijkt die op de bij de Provinciale omgevingsverordening Drenthe behorende kaart D8 zijn aangeduid als 'Zonering radioastronomie zone I', alleen voorzien in nieuwe bebouwings- en gebruiksmogelijkheden als hierbij geen elektromagnetische straling ontstaat die een storend effect heeft op de waarnemingen van de radiotelescopen in die gebieden. Een ruimtelijk plan kan, voor zover dat gebieden bestrijkt die op de bij de Provinciale omgevingsverordening Drenthe behorende kaart D8 zijn aangeduid als 'Zonering radioastronomie zone II', alleen voorzien in bedrijfsvestiging, -uitbreiding, intensivering van verkeer en andere activiteiten als hierbij geen elektromagnetische straling ontstaat die een storend effect heeft op de waarnemingen van de radiotelescopen in die gebieden.

Voor een ruimtelijk plan dat binnen zone I en II van de LOFAR-radiotelescoop ligt, is een advies van ASTRON nodig. Uit de Provinciale omgevingsverordening Drenthe volgt dat dit ook geldt voor een ruimtelijk plan die voorziet in ontwikkelingen binnen een straal van twee kilometer rondom een LOFAR-buitenstation. De locaties van deze

buitenstations en de bijbehorende beschermingszones zijn aangegeven op de website van ASTRON.

ASTRON

ASTRON heeft op haar website tevens kaarten gepubliceerd met normen voor elektromagnetische straling (EMC). Deze zijn relevant voor windparken, zonneparken en kleine windmolens. Er wordt uitgegaan van groene, gele en rode zones. In de rode zones (Elektrische veldsterkte (flux) < 20 dB μ V/m) moeten initiatiefnemers extra maatregelen treffen. Inmiddels is veel ervaring opgedaan met zonneparken in rode zones en is een radiostille windturbine ontwikkeld. Van kleine windmolens is bekend dat de meeste types in de rode zones kunnen worden geplaatst. In gele zones (Elektrische veldsterkte (flux) = 30-50 dB μ V/m) zijn de maatregelen vaak beperkt. De meeste zonneparken kunnen aan de hier geldende norm voldoen. Voor een windturbine gaat het met name om het toepassen van een radiostille lamp voor de luchtvaartverlichting en eventueel extra afscherming van de sensoren in de nacellen. Van de kleine windmolens voldoen alle types reeds aan de gele norm en een enkele ook aan de rode norm. In de groene zones (Elektrische veldsterkte (flux) = 30-50 dB μ V/m) zijn meestal geen of zeer beperkte maatregelen nodig. In alle gevallen geldt dat voor windparken, zonneparken en kleine windmolens een advies van ASTRON nodig is en dat het omgevingsplan moet voorzien in een beschermende regeling.

4.3.2 Toetsing

Ter plaatse is geen sprake van een beschermingszone ten behoeve van de radioastronomie, deze bevinden zich op te grote afstand om van invloed te zijn.

4.3.3 Conclusie

Er is geen beperking vanuit het aspect radioastronomie.

4.4 Duurzaamheid

4.4.1 Wettelijk kader

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

4.4.2 Toetsing

Op rijksniveau is duurzaamheid vooral geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In het Bbl zijn in afdeling 4.4. regels voor duurzaamheid opgenomen. Deze (bouw)regels in het Bbl onverkort van toepassing op te nieuw te bouwen bouwwerken. Het Bbl een beoordelingsregel voor de (technische) bouwactiviteit (afdeling 8.3 Bkl).

Het bouwplan voldoet aan de BENG eisen van paragraaf 4.4.1 van het Bbl. Naast dat het woongebouw bijna energieneutraal is, zal het gebouw zodanig gebouwd worden dat de belasting van het milieu door toe te passen materialen wordt beperkt. Volgens artikel 4.159 Bbl heeft een woonfunctie een milieuprestatie van ten hoogste 0,8 volgens de bepalingmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit zal dit middels een rapportage worden aangetoond.

4.4.3 Conclusie

Er is geen beperking vanuit het aspect duurzaamheid.

4.5 Gezondheid

4.5.1 Wettelijk kader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow, zie ook 4.4.1). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

4.5.2 Toetsing

Een toetsbaar planologisch aspect is of er bijvoorbeeld sprake is van de aanwezigheid van geitenhouderijen in de directe nabijheid van het plan. Geitenhouderijen zouden een verhoogde kans op longontsteking kunnen bieden. Er bevinden zich geen geitenhouderijen in de nabijheid.

Verder zijn er ook verder in Oosterhesselen voldoende mogelijkheden aanwezig om te werken aan een goede gezondheid in de volop aanwezige sport- en (dag)recreatieve voorzieningen die het dorp kent.

4.5.3 Conclusie

Er is geen beperking vanuit het aspect gezondheid.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Wettelijk kader

De regels in het omgevingsplan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functie aan locaties (artikel 2.1 Omgevingswet). Bij een voorgenomen ontwikkeling moet daarom onder meer beoordeeld worden wat de effecten zijn op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid binnen en rond het projectgebied. Het kader voor die beoordeling wordt gevormd door het Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan, de parkeernormen die in het omgevingsplan zijn opgenomen en/of de kencijfers van de CROW.

4.6.2 Toetsing

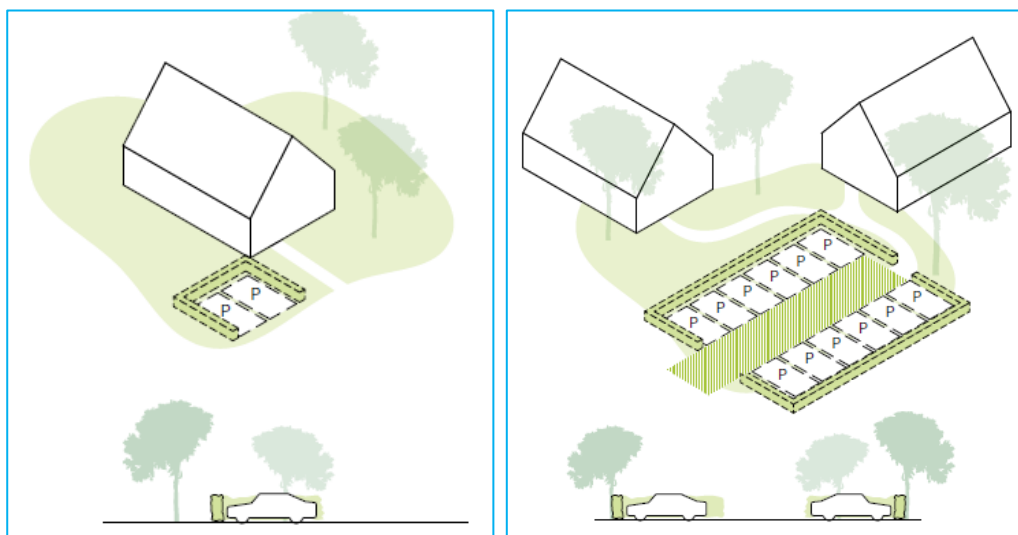
Binnen het plan worden de parkeerrichtlijnen van het CROW gehanteerd. Voor een buitengebied gelden de volgende richtlijnen:

Vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen:	1,9 pp / woning
Hoek- en tussenwoningen:	1,7 pp / woning
Bezoekersdeel:	0,15 pp / woning

Figuur 29 – Weergave gebruikte parkeernorm

Waar mogelijk heeft parkeren op eigen terrein de voorkeur. Indien de ruimtelijke kwaliteit daarmee verbetert, is het ook passend om collectieve parkeervoorzieningen te realiseren. Langdurig parkeren op of deels naast de ontsluitingsroute is nadrukkelijk niet toegestaan.

In lijn met de ruimtelijke visie is het wenselijk om parkeerplekken zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken. Het plaatsen van een groene haag rondom individuele parkeerplaatsen draagt hieraan bij. Ook collectieve parkeerplekken dienen op een vergelijkbare wijze landschappelijk ingepast en natuurlijk omheind te worden.



Figuur 30 – Weergave inrichting parkeerplaatsen per woning dan wel collectief

Parkeren op eigen terrein (44 parkeerplekken)

De vrijstaande woningen, 2-, 3- en 4-onder-1-kap-woningen hebben allemaal parkeergelegenheid op eigen terrein, inclusief een plek voor bezoekers. Zij kunnen ook gebruik maken van de gemeenschappelijke parkeerplaats.

Collectief parkeren (34 parkeerplekken)

Bij de woonvolumes met meer dan 4 wooneenheden aaneengeschaald, wordt het parkeervraagstuk opgelost door collectief parkeren met een auto per wooneenheden en een deelauto. Voor bezoekers hiervan wordt een gedeelde parkeerplaats aangeboden. Op deze manier wordt efficiënt gebruik gemaakt van de beschikbare parkeerruimte en wordt tegemoet gekomen aan de parkeerbehoefte van bewoners en bezoekers.

Openbaar parkeren (16 parkeerplekken)

Als aanvulling de collectieve parkeervoorzieningen, worden -voor bijvoorbeeld visite en/of bezoekers- ook openbaar toegankelijke parkeerplekken aangeboden.



Figuur 31 – Weergave parkeerplaatsen

Komt nog exacte recente parkeerplaatsen-tekening vanuit AAS

4.6.3

Conclusie

Er is geen beperking vanuit het aspect parkeren.

4.7 Natuur

4.7.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkereeds significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitatten. Een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

Stikstof

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet (Ow). De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Soortenbescherming

Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de

provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.7.2 Toetsing

4.7.2.1 Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt buiten een Natura 2000-gebied. Op ruim 8 kilometer is het Natura 2000-gebied gelegen. Deze afstand is dermate groot en de omvang van het plan dermate gering dat er geen sprake is van effecten op dit gebied. Ook niet vanuit stikstof (zie hierna).

Het projectgebied ligt ook buiten het Natuurnetwerk Nederland. In directe nabijheid van het projectgebied is een NNN gelegen op circa 15 meter. De ontwikkeling is niet in een NNN gelegen. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

4.7.2.2 Stikstof

Om te bepalen of ten gevolge van het plan sprake is van een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden, heeft een AERIUS-berekening plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat zowel in de sloop-, aanleg- als in de gebruiksfase geen toename van stikstofdepositie plaatsvindt. De resultaten van de AERIUS-berekening zijn als bijlage bij het TAM-omgevingsplan opgenomen.

4.7.2.3 Soortenbescherming

Omdat het project voorziet in de sloop van aanwezige bebouwing gevolgd door de realisatie van nieuwbouw is het uitvoeren van een ecologisch quickscan noodzakelijk geacht. Deze quickscan is uitgevoerd door onderzoeksbureau Bureau Biota. De resultaten van de quickscan Wnb zijn als bijlage bij het TAM-omgevingsplan opgenomen.

Uit de quickscan Wet natuurbescherming volgen de volgende resultaten.

Het plangebied is in gebruik bij algemene broedvogels en mogelijk zijn er diverse andere beschermde soorten die ook gebruik maken van het plangebied. Het gaat hier om grote vos, hazelworm, levendbarende hagedis, ransuil, vleermuizen, eekhoorn, grote bosmuis, veldspitsmuis, kleine marterachtigen en steenmarter

Voor korst(mossen), vaatplanten, amfibieën, vissen en overige soort(groep)en welke hier nog niet specifiek vermeld zijn is er geen reden om aan te nemen dat er knelpunten ten aanzien van de Omgevingswet zullen ontstaan door toedoen van de voorgenomen plannen.

Pas als het nader onderzoek aan alle aangegeven soorten is afgerond, valt er wat te zeggen over de noodzaak van het aanvragen van een vergunning van de Omgevingswet.

De volgende aanbevelingen zijn gegeven voor het plan:

- Breng in kaart welke bomen er werkelijk voor de plannen gekapt zullen moeten worden en laat een ecooloog meekijken wat de gevolgen hiervan kunnen zijn;
- Laat voor grote vos, hazelworm, levendbarende hagedis, ransuil, vleermuizen, eekhoorn, grote bosmuis, veldspitsmuis, kleine marterachtigen en steenmarter eerst nog nader onderzoek uitvoeren voor dat de plannen in uitvoering worden gebracht;
- Voer de werkzaamheden waar mogelijk buiten het broedseizoen uit. Als werken buiten het broedseizoen niet haalbaar is, voer de werkzaamheden dan onder ecologische begeleiding uit;
- Neem te allen tijde de specifieke zorgplicht in acht, dus zorg voor zo min mogelijk overlast en geen alle aanwezige dieren altijd een vrije vluchtroute

4.7.3

Conclusie

Er is geen beperking vanuit het aspect Natuur als met de gedane aanbevelingen rekening wordt gehouden.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De gemeente Coevorden is niet aangewezen als concentratiegebied.

4.8.2 Toetsing

Het project moet worden getoetst aan de rijksomgevingswaarden voor de luchtkwaliteit. Dat hoeft niet als een project geen of weinig luchtverontreiniging veroorzaakt. Het project draagt dan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling. Toetsing aan de rijksomgevingswaarde is dan niet nodig. Wel moet nog worden aangetoond dat het project binnen de NIBM-grens valt.

Een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd wordt nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er is sprake van het realiseren van 60 woningen. De realisatie van de 60 woningen leidt volgens de CROW tot circa 480 extra verkeersbewegingen per etmaal.

Ook is met behulp van de zogeheten NIBM-tool nog inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit. In onderstaande figuur is de NIBM-tool weergegeven. De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate.

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	480
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³
	PM ₁₀ in µg/m ³
	0,23
	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 32 - Weergave Nibm-tool voor het beoogde bouwplan.

4.8.3

Conclusie

Er is geen beperking vanuit het aspect Luchtkwaliteit.

4.9 Geluid

4.9.1 *Wettelijk kader*

In de Bruidsschat is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietschietbanen, militaire buitenschietschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietschietbanen, militaire buitenschietschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

4.9.2 *Toetsing*

4.9.2.1 *Wegverkeerslawaaï*

Het project voorziet in het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) binnen de wettelijke geluidszones van wegen. Er is daarom door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport daarvan is als bijlage bij het TAM-omgevingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat er als gevolg van wegverkeerslawaaï bij alle te realiseren woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dus een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op de omliggende wegen is de verkeersintensiteit lager dan 1.000 mvt/etmaal. Daar is er geen sprake van een wettelijk geluیدااندachtsgebied en zijn de grenswaarden uit het Bkl niet van toepassing.

De indirecte akoestische effecten van de verkeerstoename, als gevolg van de ontwikkeling, op het Witte Zand / Grevelbergseweg voldoet aan de 1,5 dB norm.

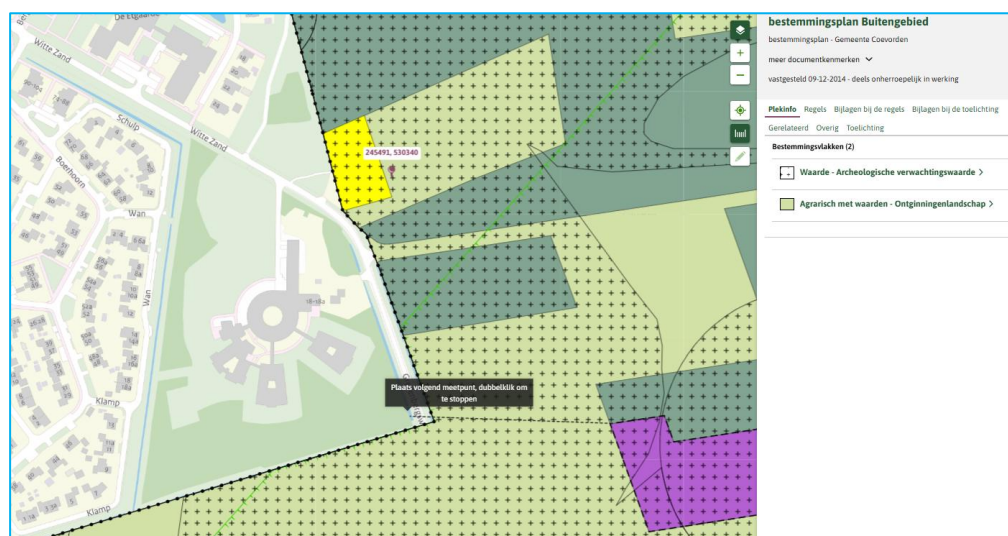
Er zijn met betrekking tot wegverkeerslawaai geen belemmeringen geconstateerd om de ontwikkeling mogelijk te maken.

4.9.2.2 *Railverkeerlawaai*

Er bevinden zich geen spoorlijnen in de buurt die tot mogelijke geluidhinder zouden kunnen leiden.

4.9.2.3 *Industrielawaai / lawaai van omringende bedrijven*

Vanuit het bestemmingsplan Buitengebied bevindt zich alleen op een afstand van circa 175 meter richting het oosten een bedrijfsbestemming. Ter plaatse van deze bedrijfsbestemming is maximaal bedrijvigheid toegestaan in de milieucategorie 3 met een maximale richtafstand voor geluidhinder van 50 meter. De afstand bedraagt circa 175 meter en daarmee is geluidhinder niet te verwachten.



Figuur 33 – Weergave ligging bedrijfsfunctie op afstand

4.9.3 **Conclusie**

Het onderdeel geluid vormt geen belemmering voor het gewenste woningbouwplan.

4.10

Geur

4.10.1

Wettelijk kader

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geur veroorzakende bedrijven.

Er moet dus overwogen worden wat de beste locatie is voor een geur veroorzakende activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is.

Bij het bepalen of geurregels in het omgevingsplan worden vastgelegd, spelen de volgende aspecten een rol:

- bestaande toetsingskaders, zoals lokaal geurbeleid;
- geurbelasting ter plaatse van geurgevoelige gebouwen en locaties;
- aard, omvang en waardering van de geur die vrijkomt van de activiteit;
- historie van het bedrijf en het klachtenpatroon;
- bestaande en verwachte geurhinder van die activiteit;
- kosten en baten van technische voorzieningen en gedragsregels.

Er moet ook rekening worden gehouden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geur veroorzakende activiteiten kan de gemeente kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt. De locatiekeuze bepaalt welke regels moeten gelden.

Als in het omgevingsplan regels over geur vanwege rwzi's of agrarische activiteiten zijn opgenomen, dan moet er ook een bebouwingscontour geur worden vastgelegd. Binnen de bebouwingscontour geldt een 'hoge bescherming', daarbuiten een 'lage bescherming' (artikel 5.97 Bkl). De gemeente wijst in ieder geval een bebouwingscontour aan rond het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het gaat hierbij om bebouwing voor:

- wonen;
- dienstverlening;
- bedrijvigheid;
- detailhandel;
- horeca.

Ook de openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur die bij deze bebouwing horen, vallen onder dit samenstel.

Zolang het tijdelijke omgevingsplan geldt, zijn voor 'geur' de regels uit de Bruidsschat (BS) van toepassing. En dus ook de regels over de bebouwde kom (paragraaf 22.3.6 BS), in plaats van een bebouwingscontour geur. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS). Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur (par. 8.5.1).

4.10.2 Toetsing

De nieuwe woningen zijn aan te merken als geurgevoelig gebouwen. Op een afstand van minder dan 100 meter van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen.

4.10.3 Conclusie

Het onderdeel geur vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

4.11 Omgevingsveiligheid

4.11.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl.) Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan de gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Overige bepalingen

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringsstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten: par. 5.1.2.5 Bkl;
- Veiligheid rond luchthavens: par. 5.1.2.6 Bkl.

4.11.2

Toetsing

In onderstaande figuur 21 is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het projectgebied en omgeving.



Figuur 34 - Weergave risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.

4.11.2.1

Bevi-inrichtingen binnen het projectgebied

Binnen het projectgebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.11.2.2

Bevi-inrichtingen buiten het projectgebied

Nabij het projectgebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie. In zuidoostelijk richting is een bedrijvenbestemming op ruim 190 meter van het plangebied gelegen. Dat bedrijf (milieucategorie 2) kent geen risicovolle (milieubelastende) activiteiten.

4.11.2.3 *Buisleidingen*

Op zeer ruime afstand, aan de andere kant van het dorp Oosterhesselen, is een hogedruk-gasleidingen gelegen, die niet van invloed is op het plangebied.

4.11.2.4 *Tankstation*

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

4.11.2.5 *Transport gevaarlijke stoffen*

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

4.11.2.6 *Hoogspanningslijnen*

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

4.11.3 **Groepsrisico**

Binnen het projectgebied zijn geen risicobronnen aanwezig zijn en buiten het projectgebied eventuele risicobronnen op zodanige afstand liggen dat externe veiligheid geen beperkingen oplevert voor het plan. Omdat externe veiligheid voor dit plan niet relevant is, hoeft het groepsrisico niet worden verantwoord en ook de aanvaarding ervan is dan niet aan de orde.

4.11.4 **Inrichting en ontwikkeling**

Bluswatervoorzieningen

Er is in de nabijheid voorzien in voldoende bluswatervoorzieningen.

Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

Het projectgebied valt binnen de dekking van het WAS.

Bereikbaarheid en opstelplaatsen

Het projectgebied is van meerdere kanten (Witte Zand en Grevensbergweg) bereikbaar en voldoet hiermee aan de bereikbaarheidseisen. Het openbaar gebied en projectgebied voorziet in adequate opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

Brandveiligheidsmaatregelen

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

- Bouwkundige voorzieningen, bijv. conform bouwregelgeving
- Installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders en zelfsluitende woningtoegangsdeuren
- Organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners
- Brandweeropkomsttijd, vrijhouden van wegen/ zo min mogelijk verkeer belemmerende maatregelen
- Inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- Zelfredzaamheid van de aanwezigen bevorderen en toepassen veilige vluchtroutes

4.11.5

Conclusie

Het onderdeel omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

4.12 Trilling

4.12.1 Wettelijk kader

Het aspect 'trillingen' is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat (BS). Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a BS.

4.12.2 Toetsing

Er zijn in de nabijheid geen bronnen waardoor dit onderzocht zou moeten worden, zoals drukke verkeerswegen met veel zwaar vrachtverkeer of een spoorlijn waar regelmatig goederen over worden vervoerd.

4.12.3 Conclusie

Het onderdeel trillingen vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

4.13 Adviescommissie voor omgevingskwaliteit

4.13.1 Wettelijk kader

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen. Denk hierbij aan vorm, kleur of gebruik van materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de Bruidsschat (BS) zijn regels opgenomen met betrekking tot repressief welstandstoezicht (art. 22.7 BS), oftewel de excessenregeling en de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29 BS).

Artikel 22.29 lid 1 onder b BS bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

De excessenregeling ziet erop toe dat de gemeente een eigenaar kan verplichten om aanpassingen aan het bouwwerk te verrichten waarmee de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Onder de Omgevingswet gebeurt dit middels een maatwerkvoorschrift (art. 22.4 BS).

4.13.2 Toetsing

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

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

Bij de planvorming dient rekening te worden gehouden met de gebiedsgerichte welstandscriteria. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit zal het bouwplan moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

Tevens is het plan als concept behandeld door de gemeentelijke adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit. Naar aanleiding van die behandeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de gewenste beeldkwaliteit te borgen.

4.14 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.14.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal door vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeente brede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werking)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

4.14.2 Toetsing

4.14.2.1 Archeologie

De gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart geeft duidelijkheid over mogelijk aanwezig archeologische waarden. Deze kaart maakt deel uit van de erfgoednota en is als dusdanig vastgesteld. In onderstaande figuur is de kaart zichtbaar gemaakt.



Figuur 35 – Weergave kaart Erfgoednota

In het centrale deel van het plangebied heeft een 2016 een bureau- en verkennend booronderzoek plaatsgevonden. Hieruit bleek dat de relatief hoge grondwaterstand (30 – 80 cm beneden maaiveld) en het restant van een moerige eerdlaag wijzen op natte omstandigheden in het westelijke deel van het plangebied en bevestigen daarmee de

ligging in het stroomdal. De lage archeologische verwachting blijft daarom gehandhaafd.

Op basis van het ontbreken van een podzolbodem en de aangetroffen bodemverstoringen tot in de C-horizont is de hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum – Neolithicum voor het oostelijke deel van het plangebied naar laag bijgesteld.

Echter: de randen van het plangebied zijn nooit onderzocht, met name het zuidelijke deel van het plangebied.



Figuur 36 – Weergave op archeologie onderzochte delen

1,3 hectare van de niet onderzochte delen van het plangebied vallen binnen de dubbelbestemming archeologie, groen op bovenstaande afbeelding. Voor deze locaties is alsnog een verkennend booronderzoek aan de orde, in een grid van 6 boringen per hectare.

- In het centrale deel, dat al is onderzocht, is weliswaar een verstoord bodemprofiel aangetroffen, maar dit hangt samen met de bouw, in de 80 van de vorige eeuw, van

het conferentiecentrum. Dit hoeft niet te gelden voor de gebieden die niet eerder onderzocht zijn;

- Er zijn in het plangebied archeologische resten aangetroffen die wijzen op menselijke aanwezigheid in het neolithicum (zie oranje punt in het noordoosten van het plangebied).

Door onderzoeksbureau Hameland Advies is vervolgens een Bureauonderzoek en Verkennend Booronderzoek Archeologie verricht. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij dit TAM Omgevingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van dat uitgevoerde onderzoek.

Bureauonderzoek

Het plangebied heeft grotendeels een relatief hoge landschappelijke ligging op een plateau-achtige grondmorenerug dat afgedekt is met een pakket dekzand. In het westen van het plangebied gaat het plangebied over in een lagere smeltwaterdal. Op basis van het AHN ligt op ca. 50 m ten oosten van het plangebied een ronde depressie in de grondmorenerug, wat mogelijk een dobbe / veentje betreft. Volgens de bodemkaart heeft zich ter hoogte van de met dekzand afgedekte grondmorenerug een veldpodzolbodem ontwikkeld, hoewel het eerder door Archeodienst in 2016 uitgevoerde booronderzoek in het centrale deel van het plangebied geen aanwijzingen voor veldpodzolgronden heeft opgeleverd. In het lagere smeltwaterdal in het westen van het plangebied is sprake van een gooreerdgrond.

De relatief hogere, droge delen van het landschap in de nabijheid van water, zoals de grondmorenerug in het oosten van het plangebied grenzend aan het smeltwaterdal in het westen en de dobbe in het oosten, vormen gunstige vestigingslocaties voor jagers-verzamelaars vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met Neolithicum. Dit wordt bevestigd door de vondst van een vuurstenen bijl direct ten oosten van plangebied (vondstmelding 3027726100). Voor de hogere grondmorenerug in het oosten van het plangebied geldt daarom voor deze periode een hoge archeologische verwachting. De lagere delen van het landschap, zoals het smeltwaterdal in het westen van het plangebied, vormen daarentegen vanwege de veelal drassige bodemomstandigheden onaantrekkelijke vestigingslocaties en hebben een lage verwachting voor bewoningsresten uit alle perioden.

Landbouwsamenlevingen vanaf het Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen maakten eveneens gebruik van de hogere, droge ruggen als vestigingslocatie. In de directe omgeving van het plangebied zijn op basis van Archis3 geen nederzettingsterreinen uit deze periode bekend. Wel zijn op 900 m ten zuiden (AMK-terrein 1327, vondstmeldingen 3027831100, 3125022100 en 3161651100) en op 450 m ten noorden (vondstmeldingen 3010212100, 3169622100 en 3172692100) van het plangebied twee urnengravingen met crematiegraven uit de Late Bronstijd – Vroege IJzertijd en op AMK-terrein 1327 grafheuvels uit het Laat-Neolithicum – Vroege Bronstijd aangetroffen, die erop duiden dat de omgeving in deze perioden bewoond werd. Verder noordelijk zijn op ca. 840 – 880 m ten noorden van het plangebied nederzettingen aangetroffen uit de IJzertijd – Romeinse Tijd (AMK-terrein 14358, vondstmeldingen 2997766100 en 2997774100). Voor de hogere grondmorenerug in het oosten van het plangebied geldt daarom een hoge archeologische verwachting voor resten uit de periode Neolithicum – Vroege Middeleeuwen.

Op basis van historisch cartografisch onderzoek is het plangebied op de kadastrale minuut van 1811-1832 nog gelegen in een onontgonnen heidegebied. Het centrale deel

van het plangebied wordt doorsneden door een noord-zuid georiënteerde weg, die een voorganger vormt van de huidige wegen Witte Zand en Grevenbergseweg. In de omgeving van het plangebied zijn in deze periode geen historische erflocaties aanwezig. Er geldt daarom een lage archeologische verwachting voor resten van bouwhistorische waarden uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Het heidegebied is begin 20e eeuw ontgonnen en in gebruik genomen als weiland (westen plangebied) en landbouwgrond (oosten plangebied). Op kaarten vanaf 1987 wordt de huidige bebouwing voor het eerst weergegeven en is min of meer de huidige situatie ontstaan.

Veldonderzoek

De bodemopbouw bestaat in vrijwel alle boringen uit een subrecente bouwvoor van bruin humeus fijn siltig zand met boomwortels. Onder de bouwvoor komen 1 of meer oranje/bruin/grijze gevlekte ophogingslagen van fijn siltig zand voor. In boring 2 en boring 4 bevinden zich in de ophogingslagen tevens brokjes zwart veraard veen. De ophogingslagen gaan in alle boringen scherp over in fijn matig siltig tot siltig dekzand van de Formatie van Boxtel (Laagpakket van Wierden). Uitsluitend in boring 10 is nog een zwak ontwikkelde B-horizont aanwezig van oranje fijn siltig zand met roestvlekken tussen 40 en 80 cm-mv. Deze is ontstaan na ontginning van de heide. De top van het dekzand is aangetroffen op dieptes variërend van 35 cm-mv in boring 5 tot 135 cm-mv in boring 1. In boring 5 is onder het dekzand vanaf 80 cm-mv tot aan de maximale boordiepte van 120 cm-mv grijze roestige zandige keileem aangetroffen van de Formatie van Drenthe (Laagpakket van Gieten).

Beoordeling onderzoek door bevoegd gezag

Het archeologisch onderzoek is door het bevoegd gezag beoordeeld. Het bevoegd gezag kan instemmen met de resultaten van het uitgevoerde onderzoek. Op basis van het uitgevoerde onderzoek geldt er binnen het plangebied een lage archeologische verwachting, omdat de ondergrond verstoord is. Het plangebied kan worden vrijgegeven voor geplande ontwikkeling.

4.14.2.2

Cultuurhistorie

In de toelichting van het plan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

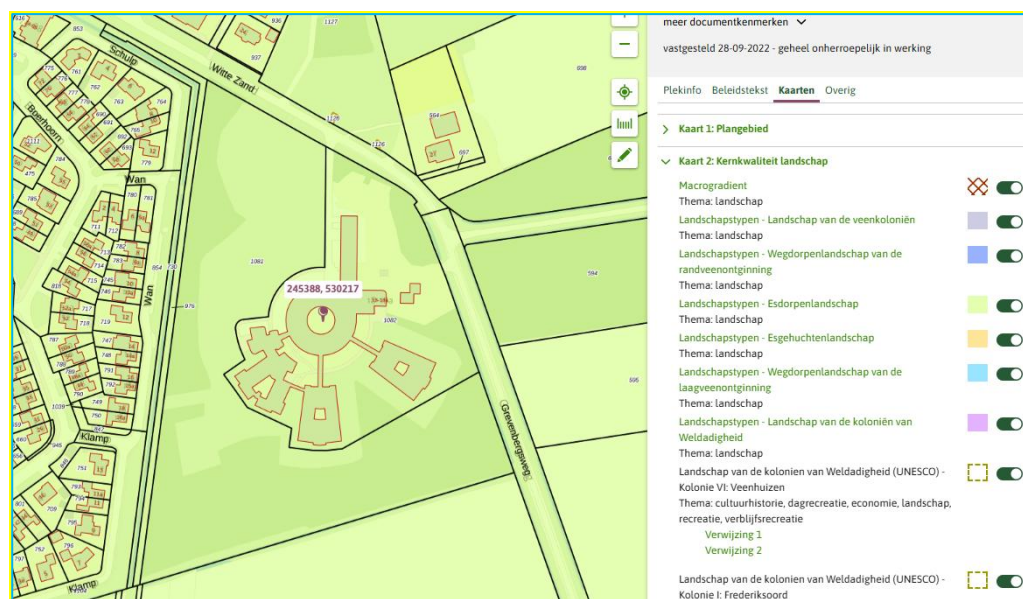
Naast de cultuurhistorische kwaliteit die kan worden toegekend en monumenten die aangewezen kunnen worden, kunnen waardevolle historische dorpen en steden, of delen daarvan, ook een bepaald historisch geografisch belang vertegenwoordigen. Deze gebieden laten zien hoe een dorp of stad zich door de geschiedenis heen heeft ontwikkeld, welke structuren en functies er voorkwamen en hoe een en ander met elkaar samenhangt.

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

4.14.2.3

Landschap

Op basis van onderstaande provinciale kaart is er sprake van een 'esdorpenlandschap'.



Figuur 37 – weergave kernkwaliteit landschap

Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Rond de dorpen liggen de landschapsonderdelen die vanouds in het landbouwsysteem elk hun eigen functie hadden. Direct aan de rand van het dorp lagen de 'goorns': kleinschalige, verkavelde gebieden met hagen en singels, waar onder andere groenten voor menselijke consumptie werden verbouwd. Op de hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal. In het lagergelegen beekdal lagen de graslanden, tot aan het begin van de vorige eeuw onverdeeld, de zogenaamde madelanden. Later zijn de beekdalen sterk verkaveld en hebben ze door de aanleg van houtwallen een kleinschalig, besloten karakter gekregen. Buiten de gecultiveerde wereld lag de grote 'woestenij': het veld, de heide. Dit is een vaak enorm grote ruimte die gebruikt werd om de schapen te weiden. Door ontginning en bebossing (tot ver in onze eeuw) zijn de meeste van deze heidevelden verdwenen.

Van provinciaal belang zijn:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;
- de beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand) beplanting.

Beleid

Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;

- behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand) beplanting.

Middels het opgestelde Beeldkwaliteitsplan wordt zichtbaar dat getracht wordt zoveel als mogelijk bestaande landschapselementen te behouden, zoals bestaande bomen. Verder wordt bijvoorbeeld voorzien in het toevoegen van houtwallen rillenstructuren zodat het esdorpenlandschap nog verder wordt verstrekt.

4.14.3

Conclusie

Er is geen belemmering vanuit archeologie, cultuurhistorie en landschapswaarden.

4.15 Bodem

4.15.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 AbO);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 AbO en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 AbO).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.15.2 Toetsing

4.15.2.1 Verkennend bodemonderzoek

Door onderzoeksbureau Ortago zijn diverse bodemkundige onderzoeken uitgevoerd. Het onderzoek bestond uit historische onderzoek en uit het verrichten van grondboringen. Het verkennend onderzoek is als bijlage bij het TAM-omgevingsplan opgenomen. Hierna volgen de resultaten van dat uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

- Op basis van de bodemopbouw ter plaatse van de vermoedelijke slootdempingen die in het vooronderzoek naar voren zijn gekomen is humeus zand aangetroffen tot grotere diepte in vergelijking met het resterend deel van de locatie. Dit bevestigt het vermoeden dat de sloten in het verleden met gebiedseigen grond zijn gedempt vermoedelijk bij het bouwrijp maken van het terrein omstreeks 1974;
- In het mengmonster van de bovengrond van het noordwestelijke terreindeel is een licht verhoogd gehalte PAK aangetoond. Deze grond is indicatief geclassificeerd als “klasse wonen”;
- In de overige monsters van de bovengrond op locatie zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Deze grond is indicatief geclassificeerd als “altijd toepasbaar”;
- In de ondergrond ter plaatse van een vermoedelijke slootdemping is een zeer licht verhoogd gehalte PAK gemeten (op de detectiegrens van deze parameter). Deze grond is indicatief geclassificeerd als “altijd toepasbaar”;
- In de overige monsters van de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Deze grond is indicatief geclassificeerd als “altijd toepasbaar”;
- In het grondwater zijn op delen van de onderzoeklocatie licht verhoogde concentraties barium en zink aangetoond. Aangezien er geen directe relatie is tussen de licht verhoogde concentraties aan barium en zink en het gebruik van de locatie en er voor zover bekend geen bron aanwezig is in de directe omgeving zijn de verhoogde concentraties waarschijnlijk van nature in het grondwater aanwezig.
- Gedurende het verkennend bodemonderzoek werd aan de noordoostzijde van de bebouwing een halfverhardingslaag met menggranulaat aangetroffen en in een inspectiegat twee kleine stukjes asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. Daarom is op dit terreindeel conform NEN 5897 een asbestonderzoek uitgevoerd en is het materiaal indicatief als niet vormgegeven bouwstof onderzocht.
- Van de halfverhardingslaag is een representatief mengmonster samengesteld en indicatief onderzocht als niet-vormgegeven bouwstof. Het materiaal voldoet als niet vormgegeven bouwstof.
- In het samengestelde mengmonster van proefgat 03 is een indicatief (gewogen) gehalte asbest gemeten van 153,4 mg kg/d.s. Hiermee overschrijdt dit monster de interventiewaarde voor asbest in puin. Het gehalte wordt veroorzaakt door de twee stukjes asbestplaatmateriaal. In de fijne fractie (<20 mm) is geen asbest aangetoond. Omdat het verkennend onderzoek betreft moeten de resultaten als indicatief worden beschouwd.
- In een van de twee overige mengmonsters (AS1) genomen van het menggranulaat is een gewogen gehalte asbest 9,0 mg kg/d.s. gemeten. Het andere samengestelde mengmonster bevat géén asbest.
- Naar aanleiding van de asbestanalyseresultaten is besloten om nabij meetpunt 03, een aanvullend onderzoek uit te voeren en drie additionele proefsleuven te graven. Omdat er in de sleuven geen asbest is aangetroffen en in de fijne fractie geen of maximaal een licht verhoogd gehalte asbest is aangetoond wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een sterk met asbest verontreinigde verharding laag. De twee stukjes asbestplaat materiaal zijn afgevoerd.
- Op de noordoostelijke hoek van de locatie is een schuurtje aanwezig met een dak van asbestverdachte golfplaten, zonder dakgoot. Onder de daklijn (druppelzone) is een licht verhoogd gehalte asbest aangetoond, maar niet in gewogen gehalten die boven de grens liggen voor nader onderzoek (<50 mg kg/d.s.).

Omdat ter plaatse van proefgat 03 een indicatief (gewogen) gehalte asbest groter dan de helft van de interventiewaarde ($> 50 \text{ mg/kg d.s. (gewogen)}$) is aangetoond, zijn rondom dit proefgat additionele proefsleuven gegraven en visueel geïnspecteerd op het voorkomen van asbestverdacht materiaal $< 20 \text{ mm}$. Deze zijn niet aangetroffen. Gezien de uitgevoerde strategie en additionele veldwerkzaamheden wordt geconcludeerd dat voldoende inzicht is gekregen in de kwaliteit van de halfverhardingslaag en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Aanbevelingen

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het 'meldpunt bodemkwaliteit'.

Aanbevolen wordt om bij graafwerkzaamheden in het kader van de voorgenomen herinrichting, de lokaal aanwezige menggranulaat gescheiden te ontgraven. Vermenging met schone(re) grond moet worden vermeden. Met deze aanbeveling gaat rekening gehouden worden.

4.15.2.2

Aanvullend bodemonderzoek

Door onderzoeksbureau Ortageo is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij dit TAM Omgevingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

In het vooronderzoek zijn vier potentieel gedempte sloten geïdentificeerd, beschreven als deellocaties E t/m H.

Deze locaties van potentieel gedempte sloten zijn allen onderzocht volgens de strategie voor een 'verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern' (VEP).

Voor het onderzoek is gekozen om per deellocatie één raai van drie boringen uit te voeren tot maximaal 2,5 meter -mv.

Er is sprake van de volgende aanvullingen op het standaard onderzoeksprogramma volgens NEN 5740:

- Vanwege de lengte van deellocatie E zijn er twee raaien voor deze deellocatie gebruikt.
- In het noordelijke gedeelte van deellocatie E hebben potentieel twee sloten gelegen, daarom zijn op deze locatie in plaats van een raai van drie boringen een raai van vijf boringen uitgevoerd.

Resultaten en conclusies

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

- Visueel zijn er geen bodemvreemde bijmengingen in de grond waargenomen. Bij één boring is een laag veen waargenomen, verder zijn er geen visuele waarnemingen gedaan, behoudens de dikke humeuze laag die kan duiden dat op locatie een sloot/sloten heeft/hebben gelegen (gevuld met humeuze grond/teelaarde).
- Op het maaiveld zijn enkele gestapelde asbestverdachte golfplaten aangetroffen op een locatie waar in 2021 bij het verkennende bodemonderzoek en in maart 2022 bij

de asbestinventarisatie dit materiaal niet op deze locatie is geconstateerd. De golfplaten lijken recentelijk daar te zijn “gedumpt”. De platen zijn nog wel intact en hebben de bodemkwaliteit niet negatief beïnvloedt.

- Zowel de boven- als ondergrond van de potentieel gedempte sloten zijn geanalyseerd, hier zijn geen verhogingen aangetoond boven de grenswaarde van ‘landbouw/natuur’. Deze grond is geclassificeerd als ‘landbouw/natuur’. Hiermee is de kwaliteit van de nu onderzochte grond vergelijkbaar met de eerder aangetoonde kwaliteit van het overige terrein in het verkennende bodemonderzoek. Hiermee is het waarschijnlijk dat gebiedseigen grond is gebruikt voor het dempen van sloten bij het bouwrijp maken van het terrein in het verleden.

Bij de locatie inspectie is asbestverdacht materiaal (enkele gestapelde golfplaten) opgemerkt dat in 2022 niet aanwezig was. Dit materiaal dient door een erkend asbestverwijderingsbedrijf te worden opgeruimd.

4.15.3

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bouwplan.

4.16 Water

4.16.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschap verordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

4.16.2 Toetsing

Op 17 oktober 2025 is de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen. Op basis van de locatie en gegeven antwoorden blijkt dat met het plan waterschapsbelangen worden raakt en de normale procedure moet worden gevolgd.

Er worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd.

Het waterschap streeft naar een doelmatige werking van de gehele afvalwaterketen. Zij treden daarom graag in een vroeg stadium in gesprek over nieuwe ontwikkelingen. Hemelwater wordt min mogelijk afgevoerd naar de afvalwaterzuivering, zodat meer water in de bodem wordt vastgehouden, de efficiëntie van de waterzuivering vergroot wordt, en het aantal riooloverstorten op het oppervlaktewater wordt teruggedrongen.

Een toename van afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het (gemeentelijk) rioolstelsel, de rioolgemalen (overnamepunten) en de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) dienen de toename te kunnen verwerken, zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten.

Afvoer van hemelwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie is niet aan de orde. De voorgenomen greppels, wadi's, mee stromende berging en peilopzet in

oppervlaktewater (poel) creëren voldoende waterberging om de voorgenomen verharding in het plan te compenseren.

Het plangebied ligt in of nabij een waterkering of watergang

Waterkering

Het winterbed van rivieren en waterkeringen met bijbehorende beschermingszones hebben als primaire functie het bieden van veiligheid tegen overstromingen.

Ontwikkelingen in deze gebieden zijn enkel toegestaan, als ze het functioneren ervan niet belemmeren. Zo mag de sterkte van een waterkering niet aangetast worden en het onderhoud aan de waterkering niet belemmerd worden. Bij werkzaamheden in de keurzone van de waterkering dient in overleg met het waterschap een watervergunning aangevraagd te worden. Met de benadering van meerlaagse veiligheid waarborgen we niet alleen het veiligheidsniveau van de dijken, maar bevorderen we ook het verstandig gebruik van de ruimte die beschermd wordt door waterkeringen. We willen de gevolgen van overstromingen beperken door een passende ruimtelijke inrichting en calamiteitenbestrijding.

Waterkering en waterloop

Het beheer en onderhoud van het watersysteem is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden of te verbeteren. Het gaat bij watergangen zowel om waterkwantiteit en -kwaliteit, als om beeldkwaliteit en waterbeleving. Het reguliere onderhoud bestaat voornamelijk uit het maaien van de water- en oevervegetatie.

Wat te doen

Het werken aan meerlaagse veiligheid is maatwerk. Geef de ruimtelijke ontwikkelingen zodanig vorm, dat de gevolgen van een overstroming en wateroverlast beperkt blijven. Dit betekent o.a. dat bij voorkeur niet gebouwd wordt in laaggelegen gebieden; dat kwetsbare functies en vitale infrastructuur aangelegd worden boven het niveau waarop het water kan komen in geval van een overstroming.

Het beheer en onderhoud van het watersysteem dient met het reguliere onderhoudsmaterieel van het waterschap (of zijn aannemers) mogelijk te zijn. In situaties waar de ruimte beperkt is, bijvoorbeeld bij stedelijke herontwikkeling, is vroegtijdige afstemming met het waterschap nodig om te komen tot maatwerk.

Om wateroverlast te voorkomen wordt een bouwpeil van 0,3 meter boven de openbare weg gehanteerd. Aan de westzijde van het terrein kan dit worden gerelateerd aan de Wan ($14,6 + 0,3 = 14,9$ m NAP), en aan de oostzijde aan de Grevenbergseweg ($15,2 + 0,3 = 15,5$ m NAP). Binnen het plangebied kan op deze peilen worden geïnterpoleerd.

Zuiveringstechnisch werk

Het plan raakt een invloedzone van een zuiveringstechnisch werk.

Neem contact op met de adviseur van het waterschap.

In het plan wordt water aangelegd, gedempt of aangepast.

Nieuwe ontwikkelingen mogen geen negatieve invloed hebben op de waterhuishouding in Natura2000 gebieden en gebieden met natte natuur.

Hemelwater dat van verhard oppervlak direct afstroomt naar het oppervlaktewater kan verontreinigd raken door specifieke activiteiten binnen een plan. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld agrarische bedrijven, industrieterreinen, tankstations, autobedrijven of sloperijen etc. Het waterschap zal in deze gevallen aanvullende voorzorgsmaatregelen adviseren om verontreiniging van oppervlaktewater te voorkomen.

Er is in voorliggend plan geen sprake van eventuele verontreiniging als gevolg van agrarische bedrijvigheid, industrie etc. Het wordt een woongebied.

Het verharde oppervlak in uw plan van bebouwing en bestrating neemt toe met meer dan 1500 m².

Het waterschap wil watersysteem zo inrichten, dat het beter bestand is tegen de effecten van de verwachte klimaatverandering, zoals zwaardere buien en langere droge perioden.

Als uitgegaan wordt van 70 mm berging, zodat 70 mm regen in 1 uur niet tot schade leidt, conform de eisen van de Gemeente, leidt dit tot 1.125 m³ aan benodigde berging. In de eisen van het Waterschap is 91 mm benoemd, wat tot 1.463 m³ benodigde berging leidt.

Verder is als bijlage bij dit TAM Omgevingsplan een door onderzoeksbureau Ortago opgesteld waterhuishoudkundig plan toegevoegd. Doel van de werkzaamheden is na te gaan of en in welke mate de waterhuishoudkundige situatie een belemmering vormt voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Hiervoor dient tenminste inzicht te worden verkregen in de bestaande waterhuishoudkundige situatie, de ruimtelijke ontwikkeling en de waterhuishoudkundige randvoorwaarden en maatregelen. De doelstelling kan verder worden uitgesplitst in de volgende onderdelen:

- het beschrijven van de gevolgen van het inrichtingsplan voor de afvoer/verwerking van hemelwater en voor de grondwaterhuishouding;
- het beschrijven van maatregelen waarmee eventuele negatieve gevolgen van het inrichtingsplan kunnen worden beperkt/voorkomen/gecompenseerd, uitgaande van het vigerende beleid;
- het bevoegd gezag in staat stellen om een onderbouwde watertoets te kunnen uitvoeren met als uiteindelijk doel te voorkomen dat er in de toekomst negatieve effecten op de waterhuishouding ontstaan.

Deze is door Ortago en de aanvrager van het plan besproken met het waterschap. Vanuit dit overleg is het volgende naar voren gekomen.

- Er wordt op basis van de ligging en streefpeilen geen oppervlaktewaterproblematiek verwacht;
- De voorgenomen greppels, wadi's, waterberging onder het karrespoor en peilopzet in oppervlaktewater (poel) creëren voldoende waterberging om de voorgenomen verharding in het plan te compenseren. Door extra voorzieningen zoals regenwateropslag voor gebruik in en om het huis (regentonnen/-putten) wordt de waterveiligheid verder gewaarborgd.

- In overleg met een boomexpert dient binnen de hierboven beschreven kaders nog nadere afstemming plaats te vinden over de gewenste indeling c.q. afstand van wadi's en greppels in relatie tot de vitaliteit van bomen.
- Met een bouwpeil van +14,9 tot +15,5 m NAP wordt voldoende ontwateringsdiepte voor de nieuwbouw gerealiseerd.
- Bij de civieltechnische uitwerking van het plan moeten o.a. de volgende aspecten nader worden bepaald:
 - de exacte maaiveldhoogtes binnen en rondom het plangebied;
 - waarborgen van de gewenste ontwateringsdiepte onder woningen en wegen door voldoende hoog vloerpeil en straatpeil, al dan niet te bereiken door ophoging en/of drainage. Daarnaast moeten waar nodig aanvullende maatregelen worden voorzien zodat onder geen enkele omstandigheid oppervlakkige toestroming van hemelwater afkomstig van hoger gelegen terreindelen richting de woningen met de laagste vloerpeilen plaatsvindt. Op basis hiervan kunnen een voorlopig ontwerp (met ontwerphoogtes van zowel vloerpeilen, wegen als ondergrondse waterberging) en rioleringsplan worden opgesteld.

4.16.3

Conclusie

Ten aanzien van het aspect water en watercompensatie worden geen problemen verwacht.

4.17 Milieuhinder

4.17.1 Wettelijk kader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat activiteiten met gebruiksruimte en milieugevoelige functies in evenwicht tot elkaar locaties krijgen toegedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

Menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan en gewenst is. Scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet. Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Daarbij moet worden voldaan aan de instructieregels uit het Bkl ten aanzien van geluid, geur en trilling door activiteiten, met als gevolg dat milieunormering in het omgevingsplan plaatsvindt om tot een evenwichtige toedeling van milieugevoelige en milieubelastende functies te komen. Deze milieunormen voor activiteiten met gebruiksruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruiksruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat die activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen voor een milieugevoelige functie in dat gebied.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Alleen het wonen is hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is. Wel is wonen een milieugevoelige functie, net als o.a. onderwijs en gezondheidszorg. Bij een ontwikkeling die ziet op een milieugevoelige functie is het dus noodzakelijk te bepalen of er sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

4.17.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van de aanwezige maatschappelijke bestemming naar wonen toe. De intentie is om binnen het plangebied 60 nieuwe woningen te gaan bouwen. Een woning betreft geen milieubelastende activiteit zoals bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal. Tevens worden er ook in de toekomst geen milieubelastende activiteit(en) uitgevoerd, niet anders dan in een woonomgeving passende 'aan huis verbonden beroepen en bedrijven'. Derhalve is toetsing aan de (gedrags-)regels niet aan de orde.

Daarnaast is er bepaald of er voldoende ruimtelijke scheiding zit tussen enerzijds de beoogde woningen en anderzijds functies in de omgeving. Om dit begrip hanteerbaar te maken is nog gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden).

De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen heeft als doel om:

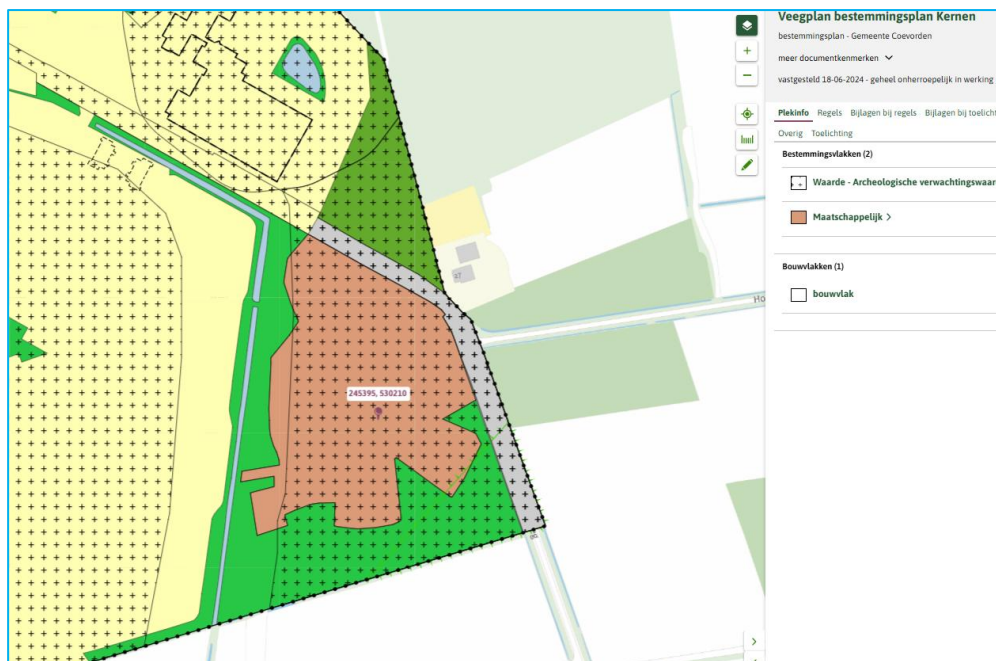
- Het al in het ruimtelijk spoor voorkomen dan wel het zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor omliggende gevoelige objecten zoals woningen;
- Het voldoende zekerheid bieden aan bedrijven om de gewenste milieubelastende activiteit uit te voeren.

De afstanden uit de VNG-publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustig buitengebied/woonwijk'. Indien er sprake is van een 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind.

De omgevingstypen zijn te definiëren als:

- Rustig buitengebied/woonwijk: Een omgevingstype die gericht is volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel gebiedsgerichte activiteiten voor waarbij geen tot kleinschalige functiemenging plaatsvindt. Tevens is er weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: Een omgevingstype dat gekenmerkt wordt door een matige tot sterke functiemenging. In de directe nabijheid van woningen vinden meerdere verschillende functies plaats in de vorm van winkels, horeca en kleine bedrijven.

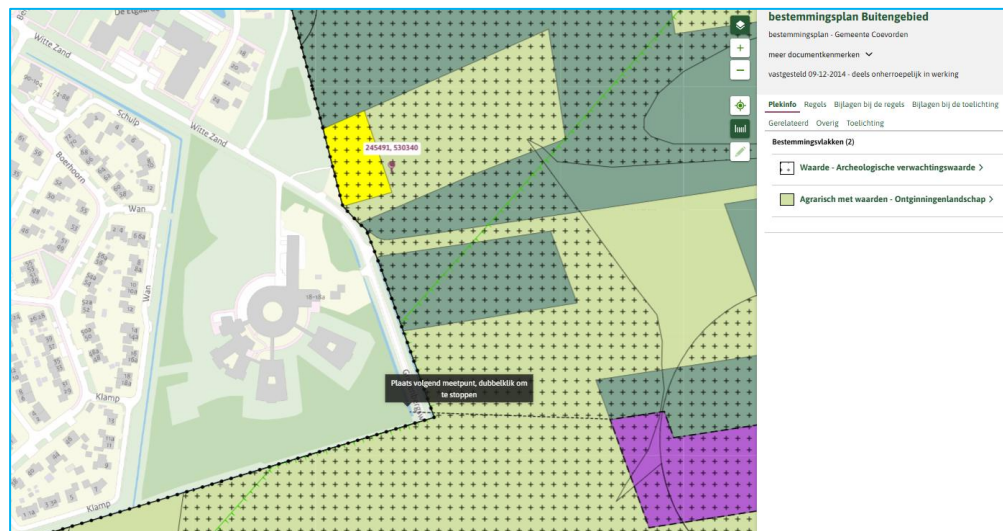
In dit geval is er vanuit het Veegplan bestemmingsplan Kernen alleen sprake van woonfuncties in de omgeving en bos en groen. Bedrijvigheid is niet aanwezig op korte afstand vanuit dit bestemmingsplan.



Figuur 38 – Weergave ligging omringende bestemmingen/functies

Vanuit het bestemmingsplan Buitengebied bevindt zich alleen op een afstand van circa 175 meter richting het oosten een bedrijfsbestemming. Zodoende is te stellen dat er sprake is van het omgevingstype 'rustige woonwijk' in de nieuwe woonwijk.

Er is ter plaatse van de bedrijfsbestemming maximaal bedrijvigheid toegestaan in de milieucategorie 3 met een maximale richtafstand voor milieuhinder van 50 meter. De afstand bedraagt circa 175 meter en daarmee is milieuhinder niet te verwachten.



Figuur 39 – Weergave ligging bedrijfsfunctie

4.17.3

Conclusie

Derhalve kan worden geconcludeerd at in het kader van 'milieubelastende activiteiten' een goed woon en leefklimaat heerst.

4.18 Spuitzones

4.18.1 Wettelijk kader

In Nederland is er geen specifieke wettelijke regeling die een wettelijke vastgestelde spuitzone voor de akkerbouw voorschrijft. Wel is er een vuistregel vanuit de rechtspraak, waarbij een advies-afstand van 50 meter wordt aangehouden tussen agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en gevoelige functies zoals woningen. Dit wordt vaak aangeduid als een spuitzone, spuitvrije zone of teeltvrije zone

Wat is een spuitzone

Een spuitzone is een strook grond rondom agrarische percelen waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen verboden is. Dit wordt gedaan om te voorkomen dat spuitvloeistof, ook wel drift genoemd, zich verspreidt naar nabijgelegen woningen, andere gevoelige functies of oppervlaktewater.

Waarom is een spuitzone belangrijk

Gewasbeschermingsmiddelen kunnen schadelijke stoffen bevatten die schadelijk kunnen zijn voor de gezondheid van mensen en dieren, en die ook het milieu kunnen vervuilen. Drift, het verwaaien van spuitvloeistof, kan ervoor zorgen dat deze stoffen verder verspreid worden dan gewenst. Een spuitzone dient als buffer om de blootstelling aan deze stoffen te minimaliseren.

Adviesafstand van 50 meter

In de rechtspraak wordt vaak een adviesafstand van 50 meter aangehouden als richtlijn voor de breedte van een spuitzone. Deze afstand is gebaseerd op eerdere uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Uitzonderingen en maatwerk

Hoewel 50 meter als richtlijn geldt, kan er in sommige gevallen van afgeweken worden. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij driftreducerende maatregelen zoals speciale spuittechnieken of fysieke barrières zoals hagen of bomen. Er moet dan wel een deugdelijke motivering zijn en aangetoond worden dat de volksgezondheid en het milieu voldoende beschermd blijven.

Spuitzones en de Omgevingswet

De Omgevingswet, die per 1 januari 2024 is ingegaan, heeft invloed op de ruimtelijke ordening en dus ook op de toepassing van spuitzones. Het is belangrijk om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de aanwezigheid van spuitzones en de maximale gebruiksmogelijkheden van agrarische percelen.

Let wel ook op het volgende – bestaande situaties

Een agrariër moet zeker ook (al) rekening houden met bestaande woningen bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen. Er is een zogenaamde "spuitzone" of "spuitvrije zone" die in acht genomen moet worden tussen agrarische gronden en gevoelige functies zoals woningen. Deze zone dient om blootstelling aan spuitnevel of drift te minimaliseren.

4.18.2 Toetsing

De initiatiefnemer van het plan heeft in gesprek met de grondeigenaar van de naastliggende landbouwgronden afgesproken om gronden aan te kopen om zodoende een minimale afstand van 50 meter te laten ontstaan van de tuinen van de bewoners tot aan gronden waar gebruik gemaakt kan worden van gewasbeschermingsmiddelen. Zo is er geen sprake van hinder als gevolg van het spuiten met gewasbeschermingsmiddelen indien aan de orde. Op de verbeelding zijn de spuitzones weergegeven.

4.18.3 Conclusie

Door de aankoop van extra gronden wordt een spuitvrije zone van 50 meter gerealiseerd en wordt voldaan aan de adviesafstand inzake spuitzones. De spuitzones zijn op de verbeelding weergegeven en voorzien van een regeling in de regels.

4.19 Lichthinder

4.19.1 Wettelijk kader

Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Afhankelijk van de positionering van deze verlichting en de functies in de omgeving kan er sprake zijn van lichthinder. Dit kan verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken. Bijvoorbeeld verstoring van het verkeer door een fel reclamebord, of natuur die van slag raakt doordat er geen sprake meer is van voldoende duisternis. Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen.

Rijksregels zijn er alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen. In het gemeentelijke omgevingsplan is lichthinder een aspect dat meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Kunstmatige verlichting kan 4 soorten negatieve effecten veroorzaken:

- Hinder voor de mens
- Hinder langs wegen
- Verstoring van de natuur
- Horizonvervuiling.

De lichthinder die kunstmatige verlichting veroorzaakt hangt af van de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting.

4.19.2 Toetsing

In het gemeentelijke omgevingsplan is lichthinder een aspect dat meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Een gemeente kan zelf bepalen of ze regels ter voorkoming van lichthinder wil stellen in het gemeentelijke omgevingsplan. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen gelden rijksregels uit het Besluit activiteiten leefomgeving. Het Bkl bevat geen richtlijnen voor lichthinder.

In het Omgevingsplan gemeente Coevorden zijn momenteel alleen nog maar regels opgenomen met het oog op het beperken van lichthinder van de verlichting die hoort bij een gelegenheid voor het beoefenen van sport in de buitenlucht. Nog niet voor woningbouwplannen. Een lichtplan is dan ook niet nodig voor voorliggend plan. Wel kan nog het volgende worden aangegeven.

Eén van de kwaliteiten van voorliggend bouwplan is juist de bijzondere ligging in een bosachtig en donker gebied. Voor wat betreft de verlichting voor het verlichten van de infra zal gebruik worden gemaakt van energiezuinige led-verlichting wat ook zoveel als mogelijk is naar beneden wordt geprojecteerd om ongewenste uitstraling van licht naar de hemel toe te minimaliseren.

Voor wat betreft de woningen zal aan de beoogde bewoners als aanbeveling worden aangegeven dat er zoveel als mogelijk gebruik gemaakt dient te worden van energiezuinige verlichting die bij voorkeur ook zo veel als mogelijk is werkt middels bewegingssensoren.

4.19.3**Conclusie**

Een lichtplan vormt geen verplichting voor dit plan. Wel zullen de toekomstige bewoners worden gewezen op de kwaliteit 'donkerte' in dit gebied en daar rekening mee te houden voor zover als mogelijk is.

5 Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Wijziging omgevingsplan

5.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

5.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2024. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2024 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2025 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-IMRO omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

5.1.3 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie De Klencke te Oosterhesselen, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0109.TAM22cKlenkerveld-0001, zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. In Hoofdstuk 1 is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. projectgebied opgenomen.

5.1.4 **Overzicht wijzigingen**

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit TAM-omgevingsplan gewijzigd. De volgende wijzigingen zijn aangebracht:

1. De onderliggende bestemmingen/functiegebieden zijn gewijzigd van Maatschappelijk en Groen naar Woongebied, Groen en Verkeer toe en daarbij zijn bouw- en gebruiksregels opgesteld die de bouw van de woningen en de bijbehorende landschappelijke inpassing en inrichting mogelijk maken.

5.2 **Artikelsgewijze toelichting**

Preambule

De preambule is direct zichtbaar boven de regels. In de preambule staat dat het TAM-IMRO omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Algemene begripsbepalingen

In dit artikel is een verwijzing opgenomen naar de algemeen geldende begrippen.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

In dit artikel zijn begrippen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

Artikel 3 Toepassingsbereik

In de toepassingsbereikbepaling wordt in het eerste lid bepaald dat de ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-IMRO omgevingsplan is opgesteld.

In het tweede lid is bepaald dat het bestemmingsplan Kleine windturbines gemeente Coevorden van toepassing wordt verklaard.

In het derde lid is bepaald dat de regels uit de Bruidsschat niet van toepassing zijn, als deze regels in strijd zijn met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.

In het vierde lid worden de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.24 al meetbepalingen. In dit artikel zijn alleen meet- en rekenbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 5 Groen

De als Groen aangewezen locaties zijn bestemd voor groen in de vorm van houtopstanden en afschermende beplanting. Er mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 6 Verkeer

De als Verkeer aangewezen locaties zijn in hoofdzaak bestemd voor wegen, alsmede bermen en groenvoorzieningen. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 7 Woongebied

De als Woongebied aangewezen locaties zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroepen of aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten. Er zijn maximaal 60 woningen toegestaan.

Voor het bouwen van bouwwerken zijn bouwregels geformuleerd.

Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

In het gebied Waarde - Archeologische verwachtingswaarde worden gronden, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede gebruikt voor het behoud en de bescherming van de (verwachte) archeologische waarden. Deze functie is gekoppeld aan een plicht van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden alsmede aan bouwwerkzaamheden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is aangegeven dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede keer mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Artikel 11 Algemene regels voor functies en activiteiten

In dit artikel zijn regels voor functies opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied. In het omgevingsplan geldt dat als er geen regels voor een activiteit zijn opgenomen, deze activiteit zonder meer mag worden uitgevoerd en er geen beperkingen voor die activiteit op grond van het omgevingsplan gelden. Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het TAM-IMRO omgevingsplan moet nadrukkelijk vergunningplichtig worden gemaakt of verboden. In dit geval is gekozen voor een algemeen gebruiksverbod.

Aanvullend gelden enkele specifieke gebruiksverboden. Zo zijn regels ten aanzien van parkeren opgenomen. Ook is geregeld dat de aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan (Bruidsschat), van overeenkomstige toepassing zijn op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit TAM-omgevingsplan. Daarnaast geldt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit de aanvrager dient te motiveren waarom hij/zij van oordeel is dat voldaan wordt aan de beoordelingsregels.

Artikel 12 – Algemene aanduidingsregels

Dit artikel stelt regels aan de aanwezige vrijwaringszone voor de laagvliegroute.

Artikel 13 – Overige regels

Dit artikel gaat in op de wijze waarop de parkeerbehoefte wordt bepaald.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 14 Overgangsrecht

In dit artikel zijn de regels voor het overgangsrecht opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken en functioneel gebruik.

6 Hoofdstuk 6 Financieel-economische uitvoerbaarheid

6.1 Wettelijke kaders

Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaal plichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. Voor de gemeente Coevorden is dit uitgewerkt in de Verordening nadeelcompensatie gemeente Coevorden.

6.2 Toetsing

Er is een kostenverhaalsovereenkomst aangegaan tussen de gemeente en de initiatiefnemer zodat dit aspect voldoet.

7 Hoofdstuk 7 Voorbereiding en participatie

7.1 Verkennen initiatief

Voorliggend TAM-omgevingsplan is omgebouwd vanuit een ontwerpbestemmingsplan dat reeds de instemming heeft gehad van het college en daarmee kan aangenomen worden dat deze vanuit de gemeente in voldoende mate is verkend.

7.2 Intake- en omgevingstafel

Voorliggend TAM-omgevingsplan is omgebouwd vanuit een ontwerpbestemmingsplan dat reeds de instemming heeft gehad van het college. Dit plan is niet ter behandeling geweest in de intake- en omgevingstafel zoals die sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt toegepast in de gemeente Coevorden.

7.3 Vooroverleg ketenpartners

Vanuit het vooroverleg is er een reactie ontvangen vanuit de Omgevingsdienst Drenthe. Het volledige adviesdocument daarvan is als bijlage bij dit TAM Omgevingsplan gevoegd. Hierna wordt aangegeven wat de OD Drenthe heeft aangegeven.

1. In de Motivering zal aandacht moeten komen over milieubelastende activiteiten en milieuzonering;
2. Het TAM plan dient qua geluid te worden aangevuld over geluid veroorzakende activiteiten in de omgeving;
3. In het ontwerp van het plan (art. 11.1 lid 1 Ob) moet worden opgenomen en o.b.v. de criteria van bijlage II bij de smb-richtlijn worden onderbouwd (m.e.r.-beoordeling o.g.v. art. 16.36 lid 5 Ow) dat sprake is van kleine gebieden op lokaal niveau of van kleine wijzigingen en dat deze geen aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.
4. Er dient aandacht te zijn voor het onderwerp 'lichthinder';
5. Milieu algemeen is akkoord;
6. Externe veiligheid is akkoord;
7. Luchtkwaliteit is akkoord;
8. Bodemonderzoek dient te worden aangevuld middels aanvullend onderzoek;
9. Het onderdeel geur is akkoord;
10. Ammoniak vormt geen belemmering voor het plan.

Vanuit de GGD is een adviesdocument ontvangen ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied. Vanuit de GGD zijn samengevat de volgende adviezen gegeven. Deze zijn voor kennisgeving aangenomen.

- Voorkom gezondheidsklachten door geluidhinder afkomstig van weg- en vliegverkeer.
- Zorg voor zoveel mogelijk afstand tussen woningen en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.
- Analyseer de veehouderij op Burg. de Kockstraat 117. We adviseren bij veehouderijen 250 meter afstand te houden tot gevoelige bestemmingen, zoals woningen. Bij melkveehouderij zou eventueel maatwerkadvies mogelijk zijn.
- Uit het bodemrapport blijkt dat de aangetroffen hoeveelheid asbest in een monster hoger is dan de gezondheidkundige richtwaarde. We adviseren de brokjes asbest handmatig te verwijderen.
- Wonen in een groene omgeving juichen we toe. Voorkom hinder door overlastgevende soorten en zorg dat de omgeving toegankelijk is voor alle

doelgroepen. Let bij het toepassen van wadi's op een goede water- en bodemkwaliteit.

- Zorg dat voorzieningen in de omgeving zijn toegerust op een mogelijke toename in druk (denk bijv. aan huisarts, scholen, supermarkten en verenigingen). Stimuleer actief vervoer naar de voorzieningen.
- Zorg voor goede communicatie en participatie. Heb daarbij niet alleen oog voor de vereisten van verschillende type bewoners aan de huizen zelf, maar ook de verschillende vereisten die zij aan de omgeving stellen.
- Zorg voor gezonde gebouwen;
- Zorg voor gezonde openbare ruimte.

7.4

Participatie

Door de aanvrager is tijdens een groots opgezette voorlichtingsbijeenkomst op het terrein van De Klencke een voorlichting gegeven over de plannen. Een fotoverslag daarvan als ook het uitvoerige participatieverslag die is opgesteld is als bijlage bij dit TAM Omgevingsplan gevoegd.

Projectgegevens

Project : TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Oosterhesselen,
Witte Zand 18a (Het Klenkerveld)
Projectnummer : RB 10.635
IMRO : NL.IMRO.0109.004OP00005-0002
Versie : 01
Datum : November 2025

RooBeek Advies

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