Bestemmingsplan Buitengebied
Coevorden, Veenschapsweg 41
Coevorden

Vastgesteld

Opdrachtgever:	
Rapportnummer:	RB 10.396
Datum vrijgave:	Juli 2025
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

ruimtelijke ordening & bouw
RooBeekAdvies

Inhoudsopgave

.....1

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1 Inleiding 4
1.2 Planologisch kader 7
1.3 Doel 8
1.4 Verantwoording 8
1.5 Leeswijzer 8
1.6 Overzicht bijlagen 9

2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING 10
2.1 Locatie en historie 10

3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 14
3.1 Rijksbeleid 14
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro 14
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 14
3.2 Provinciaal beleid 15
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018 15
3.2.2 Provinciale kernkwaliteiten 19
3.3 Gemeentelijk beleid 21
3.3.1 Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 21
3.3.2 Welstandsnota 22
3.3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden 23

4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 25
4.1 Archeologie 25
4.2 Bodem 26
4.3 Cultuurhistorie 27
4.4 Ecologie 30
4.5 Fysieke en externe veiligheid 32
4.5.2 Conclusie 34
4.5.3 Inrichting en ontwikkeling 34
4.6 Geluid 35
4.7 Luchtkwaliteit 36
4.8 M.e.r-beoordeling 36
4.9 Milieu(hinder) 38
4.10 Watertoets 39

5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 42

6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 43

7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING 44
7.1 Algemeen 44
7.2 Toelichting op de verbeelding 44
7.3 Toelichting op de planregels 45

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 48
Bijlage 1 – verkennend bodemonderzoek 48
Bijlage 2 – akoestisch onderzoek 49
Bijlage 3 – Ecologisch onderzoek 50
Bijlage 4 - Watertoets 51

Bijlage 5 - Mail akkoord waterschap 52
Bijlage 6 – stedenbouwkundige randvoorwaarden 53
Bijlage 7 - advies provincie 54
Bijlage 8 – advies brandweer 55
Bijlage 9 – advies RUD 56

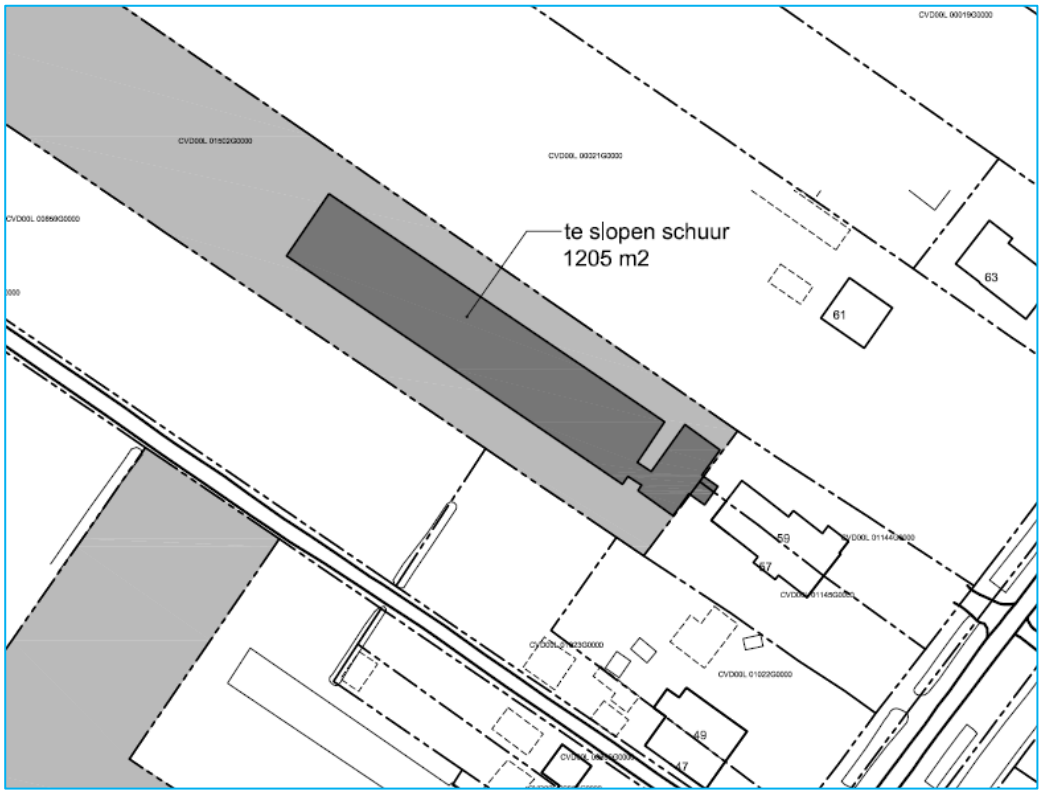
1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval heeft het bestemmingsplan betrekking op een project ‘Ruimte voor ruimte’ waarbij ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Veenschapsweg 51 en 53 te Coevorden een compensatiewoning teruggebouwd gaat worden op het perceel naast Veenschapsweg 41 te Coevorden. Op onderstaande luchtfoto zijn de beide locaties zichtbaar.

Figuur 1.1 Luchtfoto perceel Veenschapsweg (foto via Google Earth)

In totaal gaat het om de sloop van circa 1205 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Op onderstaande tekening is de te slopen bebouwing zichtbaar gemaakt.



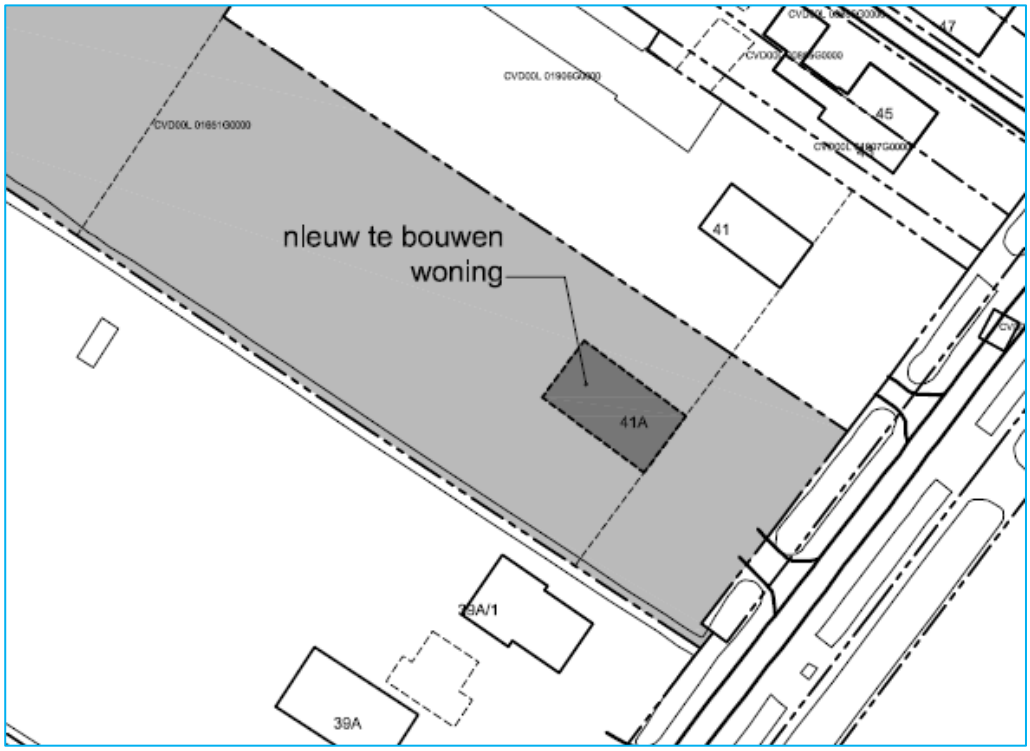
Figuur 1.2 Weergave te slopen schuur (bron : bouwkundig ontwerp- en adviesburo Heijnen)

En hierna enkele foto's van de te slopen schuur.

Figuur 1.3 Weergave te slopen schuur (bron : Alcedo Natuurprojecten)

Figuur 1.4 Weergave te slopen schuur (bron : Alcedo Natuurprojecten)

Ter compensatie daarvan wil initiatiefnemer een compensatiewoning gaan bouwen op het perceel naast Veenschapsweg 41 te Coevorden.



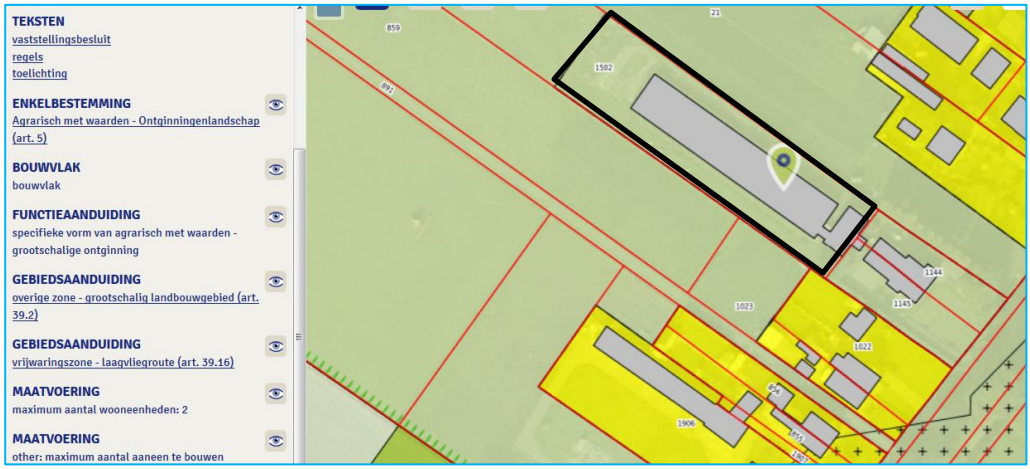
Figuur 1.5 Weergave situatie te bouwen woning (bron : bouwkundig ontwerp- en adviesburo Heijnen)

Op de hierna weergegeven foto is de locatie van de compensatiewoning zichtbaar. De ondergrond ervan is nog verhard omdat in het verleden hier ook agrarische bedrijfsgebouwen hebben gestaan.

Figuur 1.6 Weergave locatie te bouwen woning (bron : Alcedo Natuurprojecten)

1.2 Planologisch kader

De gronden waar het bestemmingsplan betrekking op hebben zijn gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Coevorden. De gronden waar de schuren staan die gesloopt gaan worden hebben een bestemming ‘Agrarisch met waarden – Ontginningenlandschap’ met een bouwvlak, de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – grootschalige ontginning’, en een gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – laagvliegroute’. Op onderstaande kaart is dat weergegeven.



Figuur 1.7 Weergave verbeelding (bron www.planviewer.nl)

Het perceel waar de compensatiewoning gebouwd gaat worden is voorzien van de enkelbestemming ’Agrarisch met waarden – Ontginningslandschap’ zonder bouwvlak en dezelfde aanvullende aanduidingen als het ten noorden gelegen perceel. Verder

geldt bij dit perceel nog dat een deel van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting’. Op onderstaande tekening is dat zichtbaar gemaakt.

Figuur 1.8 Weergave verbeelding (bron www.planviewer.nl)

Ter plaatse is geen sprake van een bestemming Wonen. Om een woning te mogen bouwen is wel een woonbestemming nodig. Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt ter plaatse van de woonkavel een bestemming Wonen met een bouwvlak geprojecteerd. Ter plaatse van de te slopen schuren wordt de bestemming afgevlakt doordat het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd ter plaatse van de te slopen schuren en de agrarische bestemming daar verder wel intact blijft maar de bouwmogelijkheden dus worden ingeperkt.

1.3 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van de gewenste compensatiewoning op het adres Veenschapsweg naast nummer 41 te Coevorden. Er zal worden aangetoond dat dit doel bereikt kan worden waarbij het plan aantoonbaar niet in strijd is met een zogeheten goede ruimtelijke ordening.

1.4 Verantwoording

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

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied + een uitgebreide weergave van het plan. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de

invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan. Daarna volgen nog de regels, de verbeelding en de bijbehorende bijlagen die tezamen het bestemmingsplan vormen.

1.6 Overzicht bijlagen

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

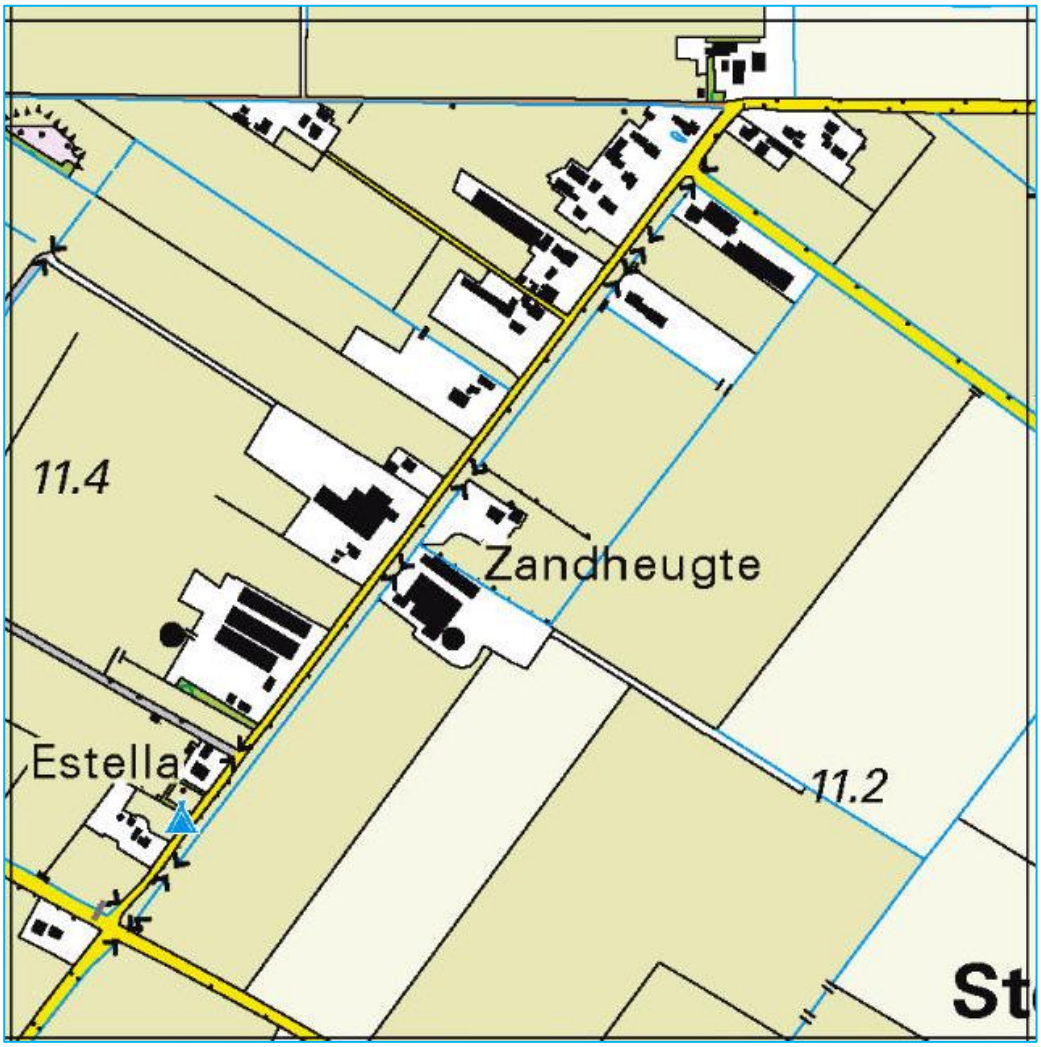
1. Verkenend bodemonderzoek (bijlage 1)
2. Akoestisch onderzoek (bijlage 2)
3. Ecologisch onderzoek (bijlage 3);
4. Watertoets (bijlage 4)
5. Mail akkoord waterschap (bijlage 5)
6. Opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden (bijlage 6)
7. Advies provincie Drenthe (bijlage 7)
8. Advies brandweer (bijlage 8)
9. Advies RUD (bijlage 9).

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Locatie en historie

Het perceel direct ten westen van het adres Veenschapsweg 41 te Coevorden ligt in de Drentse gemeente Coevorden. Het perceel waar de bebouwing staat die gesloopt gaat worden bevindt zich ten noordoosten daarvan (blauwe kader). Hieronder is de ligging van het plangebied vanuit de lucht weergegeven, gevolgd door een topografische kaart.

Figuur 2.1 Weergave luchtfoto beide locaties (bron Google Earth).



Figuur 2.2 Weergave op de topografische kaart beide locaties (bron www.topotijdreis.nl).

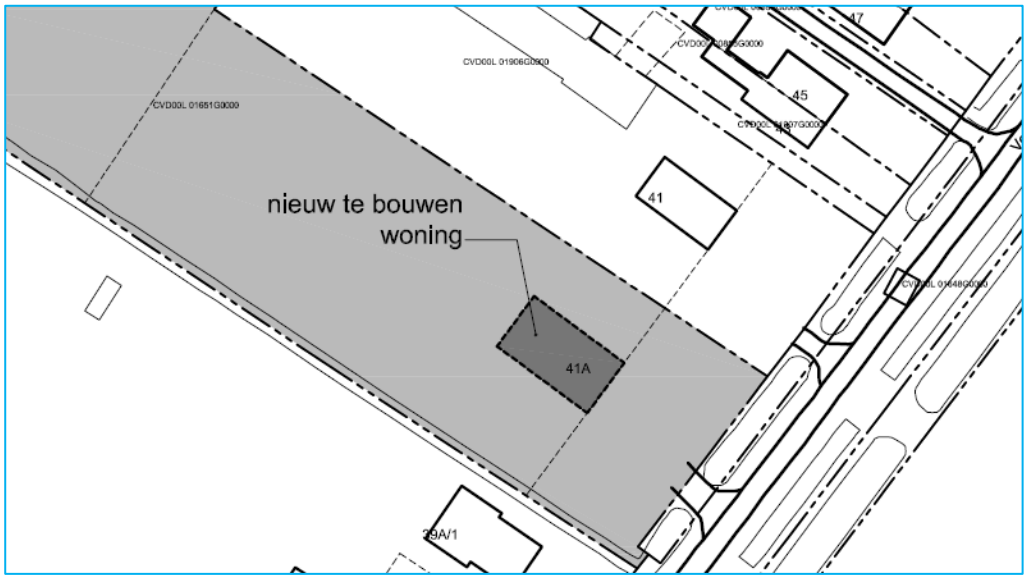
De ontwikkeling vindt plaats in een ruim opgezet bebouwingslint aan de Veenschapsweg. De Veenschapsweg is een smalle ontsluitingsweg voor de aanliggende functies. De bebouwing bestaat voornamelijk uit woonhuizen en agrarische bedrijfsbebouwing en een enkel recreatiebedrijf. Achter de bebouwing liggen voornamelijk akkerbouwlanden en weilanden. Ten noorden van dit gebied ligt het natuurreservaat Berkmeer.

Het plangebied is nu nog in gebruik als woonerf bij de woning Veenschapsweg 41. Onderstaand een weergave richting het plangebied vanaf de straat en vervolgens vanaf de achterkant van het plangebied richting de Veenschapsweg.

Figuur 2.3 Weergave locatie Veenschapsweg 41 (bron foto Alcedo Natuurprojecten)

Figuur 2.4 Weergave locatie Veenschapsweg 41 (bron foto Alcedo Natuurprojecten)

Zoals verwoord is het de wens hier de compensatiewoning te bouwen. Voor de gewenste situatie is al wel een situatietekening gemaakt.



Figuur 2.5 Weergave situatie te bouwen woning (bron : bouwkundig ontwerp- en adviesburo Heijnen)

Een concreet bouwplan voor de nieuwe woning is nog niet verder uitgewerkt. De mogelijkheden die in dit bestemmingsplan worden geboden, worden afgestemd op de randvoorwaarden die de gemeente heeft opgesteld.

De bebouwing is geconcentreerd op het voorterrein. De maximale toegestane oppervlakte aan bebouwing bedraagt 250 m^2. Vanuit opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden is het volgende aangegeven:
Bouwwerken uitsluitend plaatsen binnen een te plannen bouwvlak van max. 20x20 meter. De rooilijn wordt gesteld op 22 meter uit de as van de weg, passend bij het omliggende straatbeeld. Op of achter de rooilijn bouwen. Een erfinrichtingsplan wordt verlangd en maakt deel uit van de beoordeling.

Ten aanzien van de toegestane goot- en bouwhoogtes van de woning geldt dat deze maximaal 3,5 m en 8,0 m mogen bedragen.

Voor het overige gelden de criteria vanuit de welstandsnota voor het gebied.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven.

Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie doelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met de hiervoor genoemde doelen zijn dertien nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de ladder van duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening heeft het Rijk voorts enkele nationale belangen voorzien van bindende regels. Deze dienen bij ruimtelijke plannen in acht te worden gehouden. Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor bindende regels zijn opgenomen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe

stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

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

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:
1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de bouw/realisatie van maximaal 1 (compensatie)woning en is daarmee niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:
- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie
De missie van de omgevingsvisie is de volgende:
"Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten".

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

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

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

3.2.1.1 Provinciale regeling Ruimte voor Ruimte

Als onderdeel van de provinciale omgevingsvisie is de zogeheten Ruimte voor Ruimte – regeling opgesteld. Dit is een regeling ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door het verwijderen van landschap-ontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en waarvoor ter compensatie van de sloop een woning mag worden gebouwd.

Dit onderwerp is verder doorvertaald vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening. Bij eventuele aantasting van de kernkwaliteiten streeft de provincie naar compensatie. In overleg met gemeenten en andere partners wordt hier verder invulling aan gegeven.

In de provinciale omgevingsverordening is in artikel 2.16 is het beleidsuitgangspunt aangaande de ruimte-voor-ruimte regeling doorvertaald in de regels, deze luiden als volgt:

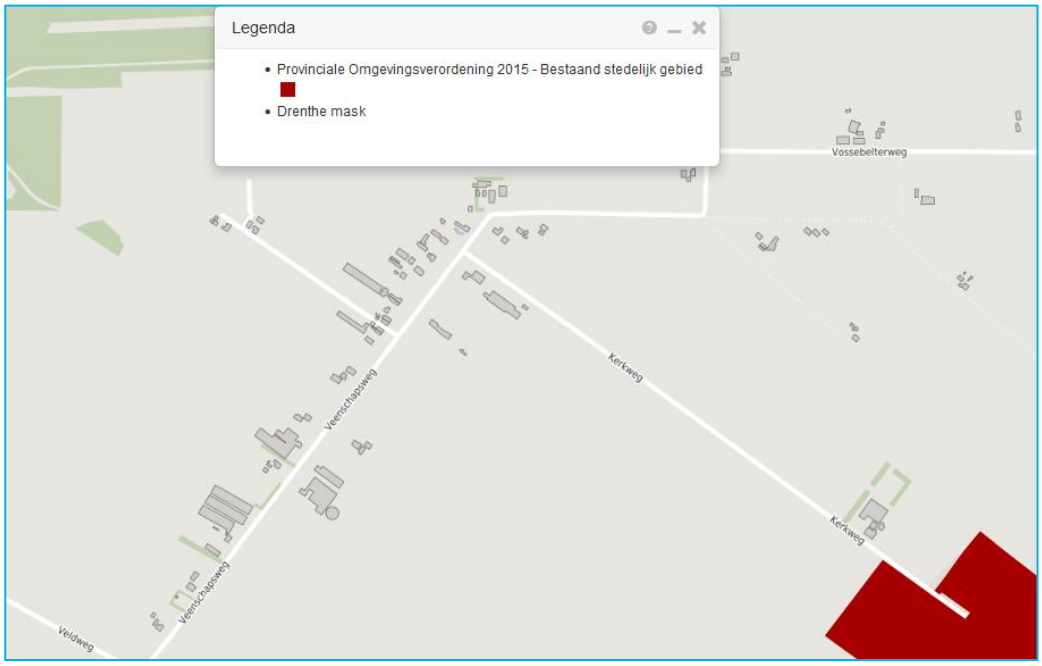
Artikel 2.16 Ruimte-voor-ruimte regeling
1. Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.
2. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
   a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
   b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750 m2 en tenminste 2.000 m2 voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;
   c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
   d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m2 of tot 2.000 m2;

e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

Hierna worden de verschillende aspecten behandeld.

1. <u>Bestaand stedelijk gebied.</u>

Het gebied behoort niet toe aan hetgeen de provincie beschouwd als ‘bestaand stedelijk gebied’. De provinciale regeling kan van toepassing zijn.

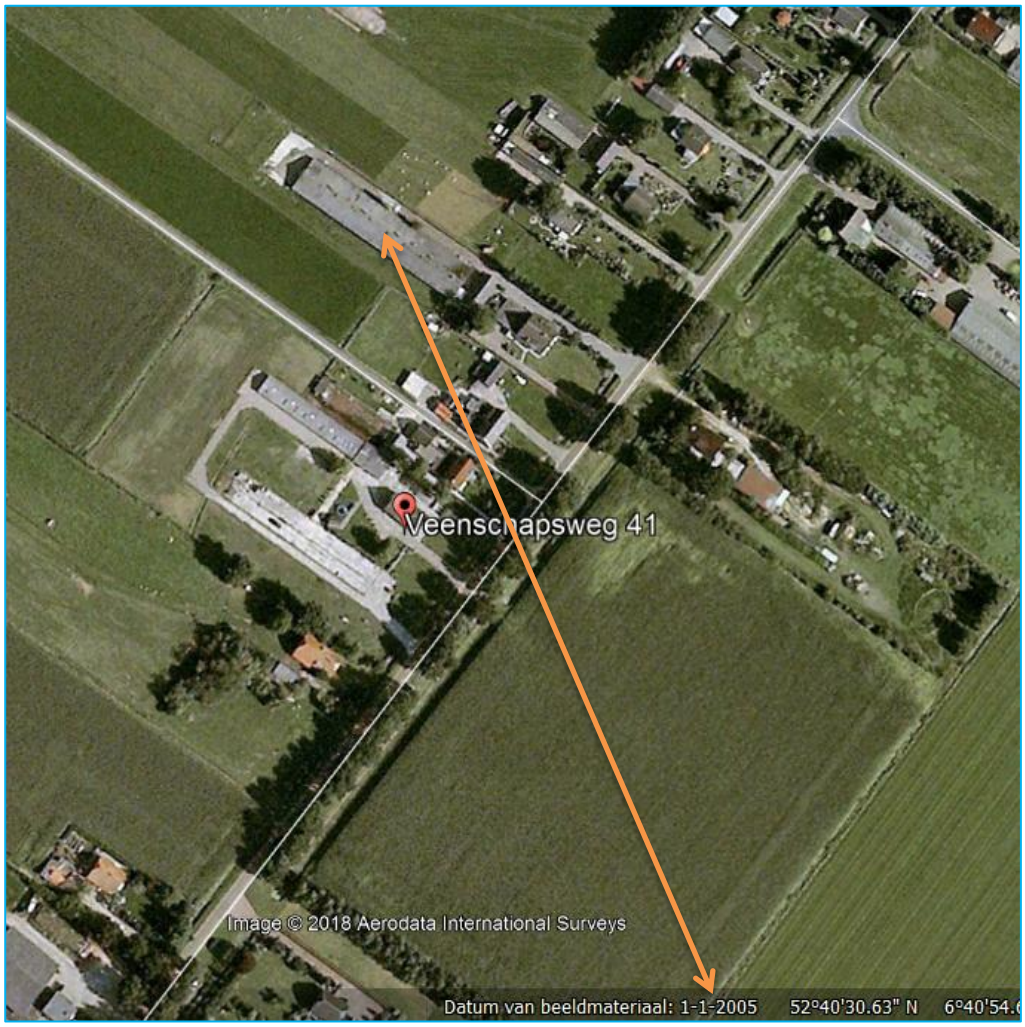


Figuur 3.1 Weergave kaart bestaand bebouwd gebied (bron Geoportaal Drenthe)

2.

a. <u>bebouwing van voor 2 juni 2010</u>

Op de hierna volgende luchtfoto van 2005 is zichtbaar dat de bebouwing aanwezig was, er wordt voldaan aan genoemd criterium.



Figuur 3.1 Weergave luchtfoto uit 2005 (bron Google Earth)

b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning 750 m2 en 2.000 m2 voor 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;

De te slopen bebouwing is groot circa 1205 m^2 zodat maximaal 1 compensatiewoning gebouwd mag worden. Dit is ook het uitgangspunt van dit bestemmingsplan.

c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag.

Hiervan is geen sprake bij dit plan, er is voldoende te slopen bebouwing voor 1 compensatiewoning.

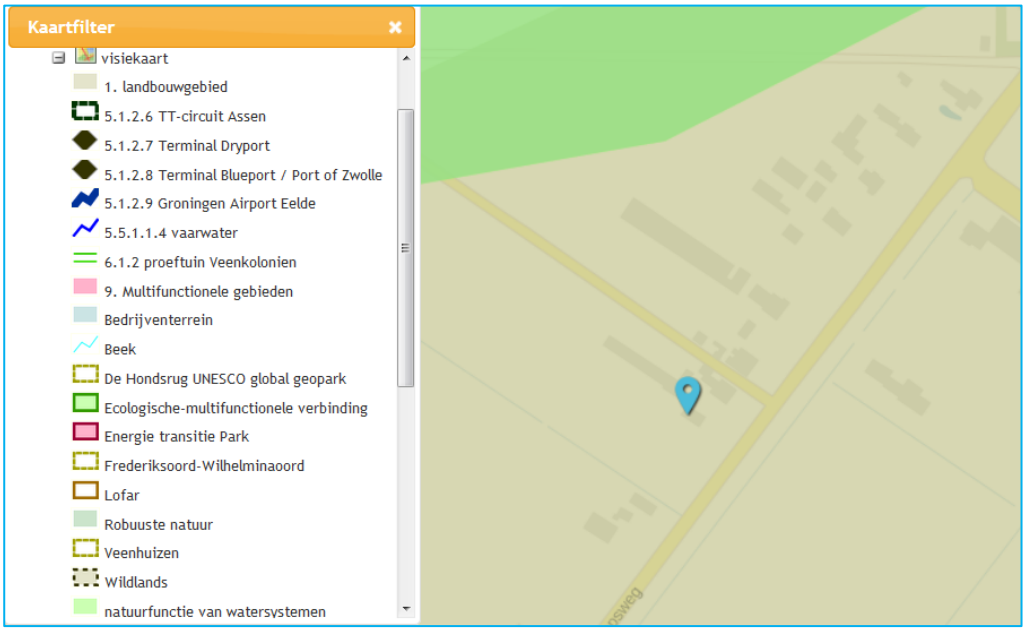
d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m2 of tot 2.000 m2;

Salderen is bij dit bestemmingsplan niet nodig, hoewel de te slopen bebouwing niet op het perceel aanwezig is waar de compensatiewoning wordt gebouwd.

e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;

De gemeente heeft naar initiatiefnemer aangegeven welke (ruimtelijke) randvoorwaarden van toepassing zijn. Deze zijn behandeld in de paragraaf 3.3.1. Met deze randvoorwaarden zal rekening worden gehouden, het betreffen hierbij de algemene criteria vanuit het gemeentelijk beleid

f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op de bij de Omgevingsvisie Drenthe behorende kaart 1 (Visiekaart 2020) met de functie 'Natuur' en 'Beekdalen' zijn aangeduid, tenzij:
   1. zich geen situatie voordoet zoals verwoord in artikel 3.35, eerste lid;
   2. wordt voldaan aan het geen is opgenomen in artikel 3.36, tweede lid, onder c.



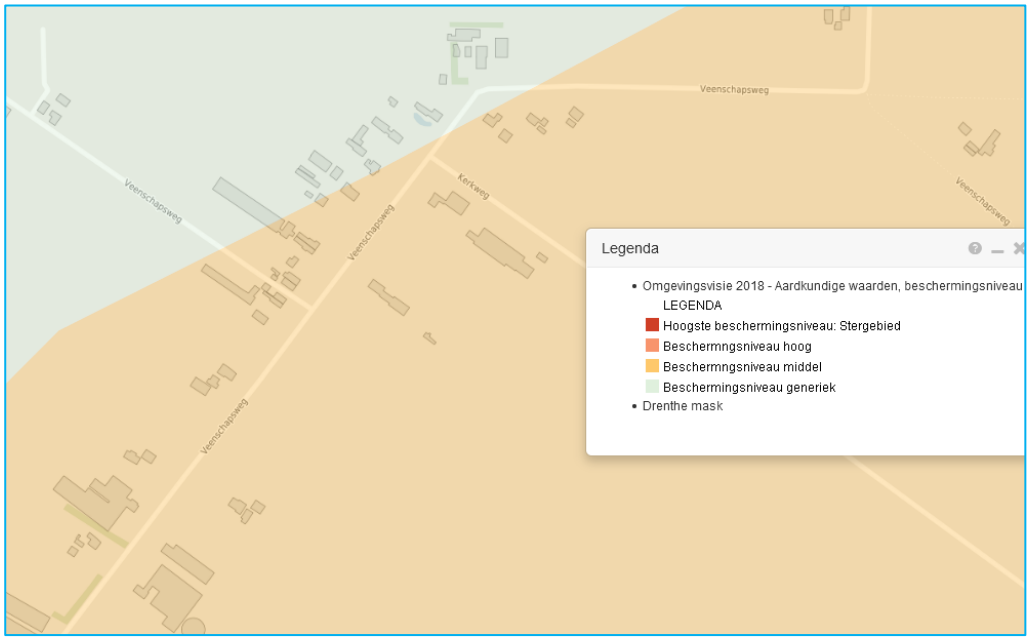
Figuur 3.3 weergave kaart Natuur en beekdal (bron Geoportaal Drenthe)

Er is geen sprake van een ‘Natuur’ of ‘Beekdal’ gebied. Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid ten aanzien van het onderdeel ‘ruimte voor ruimte’.

3.2.2 Provinciale kernkwaliteiten

Daarnaast is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenviewer behorend bij de Omgevingsvisie. In totaal zijn er 6 provinciale kernkwaliteiten die aan de orde kunnen zijn, te weten Aardkundige waarden, Rust, Natuur, Landschap, Cultuurhistorie en als laatste Archeologie. Voor dit plangebied geldt dat de kernkwaliteit Aardkundige waarden van belang is. Van de andere kernkwaliteiten is sprake van een dusdanig laag niveau dat er geen sprake is van een provinciale doorwerking.

Er is sprake van een kernkwaliteit Aardkundige waarden, hieronder is dit zichtbaar gemaakt. Er is sprake van het beschermingsniveau ‘middel’ waar de compensatiewoning gebouwd gaat worden.



Figuur 3.4 Weergave kernkwaliteit Aardkundige waarden (bron www.provincie.drenthe.nl/kernkwaliteiten)

Aardkundige waarden zijn natuurlijke variaties in het aardoppervlak van geomorfologische, geologische, bodemkundige verschijnselen en/of processen die onder andere onder invloed van wind en water gebeuren. Onder aardkundige waarden vallen bijvoorbeeld veentjes, pingoruïnes, stuwwallen, zandkoppen en (micro en macro) reliëf.

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Ons aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Aardkundige waarden zijn voor het merendeel onzichtbaar en eenmaal aangetast of vernield, onvervangbaar. Ze zijn kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. Wij willen aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter behouden en accenten versterken.

Ten behoeve van de ontwikkeling zal niet meer aan bodem en grond worden verstoord dan dat strikt noodzakelijk is voor het uitgraven van de grond voor de aan te brengen funderingen, om op deze wijze eventuele aardkundige waarden zo weinig als mogelijk te verstoren. Daarbij ook nog de opmerking dat daar waar de woning gebouwd gaat worden de bodem en grond al is geroerd in het verleden omdat hier een kippenschuur heeft gestaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Beleidsregel Ruimte voor Ruimte

De provinciale regeling, die in Coevorden één op één wordt toegepast, is van toepassing op bebouwing in het buitengebied. Hiervan is sprake, waarmee kan worden gesteld dat het verzoek in beginsel in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

De gemeente heeft nog wel de volgende aandachtspunten/voorwaarden meegegeven aan de initiatiefnemer, feitelijk betreffen dit de criteria vanuit de provinciale regeling ruimte voor ruimte.

1. *er dient tenminste 750m2 rechtens aanwezige, landschap ontsierende bebouwing gesloopt te worden.*

Deze oppervlakte is aanwezig, hieraan wordt voldaan.

2. *als dit de schuur achter Veenschapsweg 57 en 59 betreft dan moet door middel van een bestemmingswijziging herbouw ter plaatse worden uitgesloten. Deze wijziging moet deel uit maken van het te maken bestemmingsplan.*

Deze locatie wordt meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

3. *daarbij is het verstandig om de overeenstemming tussen aanvrager en eigenaar/eigenaren van de schuur, over bovenstaande voorwaarde (sloop en bestemmingswijziging) vroegtijdig schriftelijk vast te leggen.*

4. *een bestemmingswijziging van de beoogde locatie voor de compensatie woning van agrarisch met waarden naar wonen. Deze bestemming wonen dient 'afgekeken' te worden uit het bestaande bestemmingsplan Buitengebied. Dit betekent onder andere dat woning en bijbehorende bebouwing maximaal een totale oppervlakte mogen beslaan van 250 m^2.*

Er wordt rekening gehouden met de in algemene zin geldende regels voor het wonen overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied. De regels zijn dan ook 1 op 1 overgenomen uit het bestemmingsplan buitengebied.

5. *ook welstand is van toepassing op een wijzigingsplan. Nieuwbouw zal in principe dienen te voldoen aan de criteria voor Woning uit de matrix L1. zie daarvoor de bijlage.*

Er wordt rekening gehouden met de geldende welstandscriteria.

6. *een planschade verklaring van aanvrager voor het gehele bestemmingsplan.*

Er is een planschade-overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

7. *aanvrager laat dus voor diens risico en rekening een concept bestemmingsplan opstellen en stuurt dit aan de gemeente ter goedkeuring. Wanneer de gemeente akkoord gaat, dan zal zij dit plan in procedure brengen. Overigens kan de gemeente geen garantie bieden op een positieve uitkomst.*

Initiatiefnemer is zich hiervan bewust.

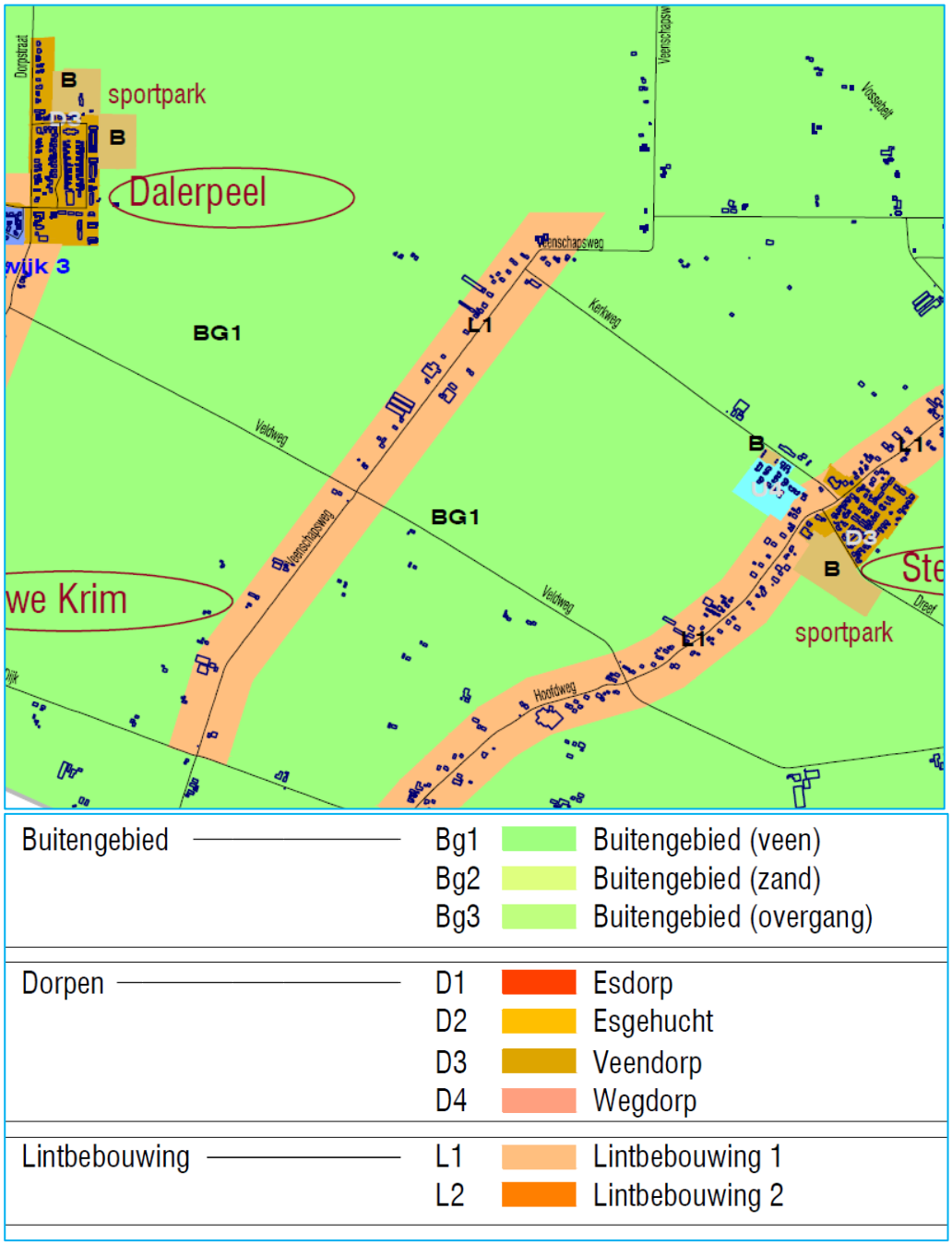
8. *er dient bij het gebruikmaken van de ruimte voor ruimte regeling rekening te worden gehouden met veel verschillende noodzakelijke onderzoeken en rapporten. Zoals*

daar bijvoorbeeld zijn; een milieukundig bodemonderzoek, een flora en fauna onderzoek i.v.m. de voorgenomen sloop, enz.

De benodigde externe onderzoeken gaan worden uitgevoerd en worden aangeleverd zodra de resultaten daarvan bekend zijn.

3.3.2 *Welstandsnota*

Voor het gebied is sprake van welstandsgebied



Figuur 3.5 kaart welstandsnota Coevorden (bron Gemeente Coevorden)

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan en de inrichting van het erf zal met de criteria voor Lintbebouwing 1 rekening worden gehouden. Hierna zijn de criteria voor L1 weergegeven.

3.2.08 L1 – WELSTANDSCRITERIA LINTBEBOUWING 1 (agrarisch lint)

	Boerderijtype	Woning	Overige bebouwing
Oriëntatie	Vanaf straatzijde op of achter de oorspronkelijke rooilijn.	Vanaf straatzijde op of achter de oorspronkelijke rooilijn.	Vanaf straatzijde op of achter de oorspronkelijke rooilijn.
Erfsituatie	Duidelijke scheiding openbaar en niet openbaar door sloot of heg. Gazon voor boerderij.	Divers	Divers
Erfindeling	Bijgebouwen, bedrijfgebouwen en aanbouwen op het achtererf gesitueerd. Grotere bijgebouwen en/of loodsen zijn toegestaan.	Bijgebouwen en aanbouwen achter de voorgevel gesitueerd. Ondergeschikt aan het hoofdgebouw.	Divers
Hoofdvorm	Langgerekte bouwmassa voorzien van zadeldak met wolfseind. Enkele sprongen in de gevels. Nokrichting haaks op weg danwel evenwijdig aan verkaveling.	Rechthoekig. Sober	Divers.
Materiaalgebruik	Hoofdgebouw in baksteen. Riet of pannen gedekt of combinatie. Bijgebouwen in hout of gemetseld of damwandprofiel.	Hoofdgebouw in baksteen. Bijgebouwen in hout of steen met pannendak, stalen dakpanplaat of golfplaten.	Hoofdgebouw in baksteen. Bijgebouwen in hout of steen met pannendak of golfplaten. Bedrijfsgebouwen gangbare bouwmaterialen.
Kleurgebruik	Gedekte kleuren. Goten en kozijnhout gebroken wit en bewegende delen en raamhout donkergroen. Houtbekleding en schuren donkerbruin/zwart (geteerd of gelijkwaardig)	Gedekte kleuren.	Gedekte kleuren.

Wensbeeld:
- De criteria zijn er op gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.
- De bedrijfsvoering moet gewaarborgd blijven door de bouwmogelijkheden van loodsen, stallen en dergelijke. Kleur- en materiaalgebruik afstemmen op de omgeving.
- Voor het hoofdgebouw van het boerderijtype kan in uitzonderlijke situaties afgeweken worden van het materiaalgebruik voor de dakbedekking door gebruik te maken van stalen dakpanplaten. Het betreft hier uitsluitend panden welke alleen in de omgeving gesitueerd zijn en dus geen deel uitmaken van een lint- of clusterbebouwing en uitlsuitend voor beoordelingsniveau 3.

Figuur 3.6 welstandscriteria (bron Gemeente Coevorden)

3.3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Vanuit de gemeente zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgesteld als toetskader voor de nadere uitwerking van de bouwplannen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn in hun volledige vorm als bijlage van de regels gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste aspecten vanuit de stedenbouwkundige criteria. Omwille de leesbaarheid wordt overigens wel verwezen naar de bijlage ‘Stedenbouwkundige randvoorwaarden’.

Erfsituatie

Bouwwerken uitsluitend plaatsen binnen een te plannen bouwvlak van max. 20x20 meter. De rooilijn wordt gesteld op 22 meter uit de as van de weg, passend bij het omliggende straatbeeld. Op of achter de rooilijn bouwen. Een erfinrichtingsplan wordt verlangd en maakt deel uit van de beoordeling.

Woning

- Hemelwaterafvoer niet op het riool, maar laten infiltreren op het erf/achtererf/sloot.

Aandachtspunten

- Het weggeluid kan hier een rol spelen. Het snelheidsregime op de wegen ter plaatse is 60 km/uur.
- Het naastliggende perceel [nummer 39a] heeft een recreatieve bestemming. Onderdeel van de bestemming is het houden van paarden. Hierbij hoort een geurzone van minimaal 25 meter. Dit heeft invloed op de locatie waar de nieuwbouwwoning gesitueerd wordt.
- Duurzaamheid en klimaatbestendigheid speelt een steeds grotere rol bij bouwprojecten. Eigen energieopwekking en infiltratie van hemelwater zijn punten waar zeker aandacht voor gevraagd wordt net als het gebruikmaken van duurzame materialen.
- De bestaande schuren op het perceel van nummer 41 verdienen de nodige aandacht. (gedeeltelijk) slopen en/of opknappen zou ruimtelijk gezien een winst voor de omgeving zijn.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Archeologie

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

Een klein deel van het perceel van de compensatiewoning is voorzien van een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’. Op de kaart hieronder is dat zichtbaar binnen het gebied dat ‘rood’ is weergegeven. Deze dubbelbestemming is overgenomen op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Figuur 4.1 weergave archeologische dubbelbestemming (bron kaart www.planviewer.nl)

Voor dit gedeelte geldt dat onderzoek naar archeologie nodig is bij een bodemingreep groter dan 500 m2 én dieper dan 0,30 meter.

De verstoring zal binnen de aanwezige archeologische dubbelbestemming minder dan 500 m^2 groot zijn. Er is geen onderzoek nodig. Ter waarborg van archeologie blijft de bestaande en aanwezige archeologische dubbelbestemming ook behouden in dit bestemmingsplan.

4.2 Bodem

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

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing van niet-verblijfsruimte naar verblijfsruimte);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Er wordt straks voorzien in de bouw van een woning. Een woning is aan te merken als een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend verbleven kan worden. Zodoende is bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een verkennend bodemonderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bij het onderzoek behorende rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

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

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

<u>grond</u>
bovengrond (0.0-0.5 m-mv)
Bovengrondmengmonster MM1 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

ondergrond (1.1-2.0 m-mv)
Ondergrondmengmonster MM2 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

grondwater
peilbuis 1 (1.7-2.7 m-mv)
Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de streefwaarde.

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

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de onderzochte grond- en grondwatermonsters geen verhoogde gehalten t.o.v. de toetsingswaarden bevatten.

De onderzoeksresultaten stemmen overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese “onverdacht” wordt aanvaard.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem t.p.v. de onderzoekslocatie.

Wel zal nog rekening worden gehouden met onderstaand advies vanuit de RUD.

In het kader van het activiteitenbesluit moet er een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd worden ter plaatse van de Veenschapsweg 57/59 indien er bodembedreigende activiteiten (asbestdaken zonder goot, boven- of ondergrondse tanks, werkplaatsen, etc.) worden beëindigd of verwijderd. Het onderzoek moet uitgevoerd worden conform NEN5740/NEN 5707/5897 (asbest in bodem/puin) en dient te worden verricht door een daartoe erkent bureau. Dit zal aan de orde zijn als deze bebouwing gesloopt gaat worden.

4.3 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro
Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

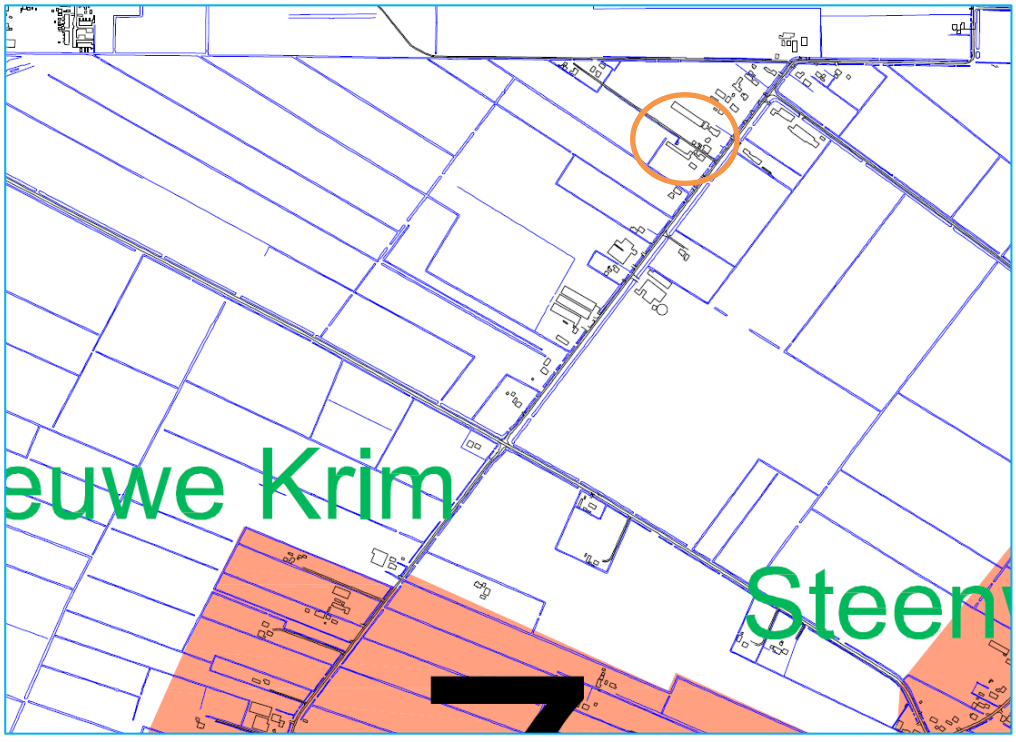
Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

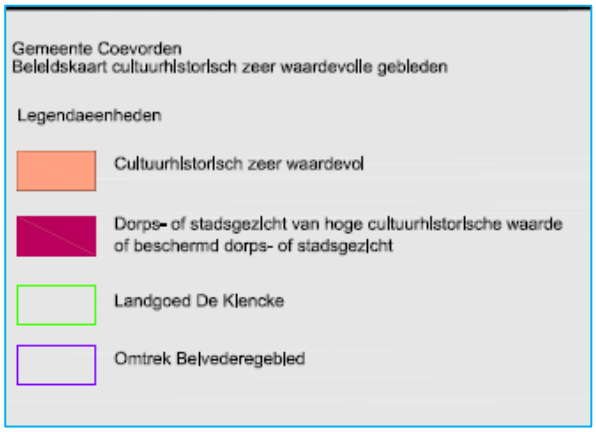
"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Om te bepalen of er ter plaatse sprake is van cultuurhistorische waarden is de gemeentelijke erfgoednota geraadpleegd. Onderstaand het kaartbeeld daarvan ter plekke van het plangebied (bij het oranje kader de slooplocatie en nieuwbouwlocatie). Ter plaatse gelden geen bijzondere waarden vanuit het aspect cultuurhistorie.





Figuur 4.2 cultuurhistorische beleidskaart (bron gemeente Coevorden)

Verder zijn er ter plaatse geen gebouwde monumenten en karakteristieke objecten aanwezig, zo laat onderstaande kaart zien waar de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen op staan.

Figuur 4.3 Weergave bronnenkaart gebouwde omgeving (bron gemeente Coevorden)

Wel is er nog een cultuurhistorische en landschappelijke analyse gedaan van het gebied. De bouwplek ligt in het wegdorpenlandschap van de randveenontginning. De geschiedenis is afleesbaar. In 1903 zien we op de kaart een eerste kadastrale lijn van de Veenschapsweg. Het gebied was nog geheel ontgonnen hoogveen. Pas in 1935 zien we de eerste bewoning aan de Veenschapsweg. In 1954 zien we dat het gebied grotendeels in kleine smalle percelen is ontgonnen zonder gebruik te maken van kanalen of wijken. In 1975 zien we dat er vanuit landinrichting of waterschap de beplanting langs de Veenschapsweg is aangebracht en ook dat de eerste kippenschuren komen. In 1987 is de dichtheid van intensieve veehouderij en woonhuizen langs het lint flink toegenomen.

Figuur 4.4 overzicht ontwikkeling landschap (bron www.topotijdreis.nl)

Het landschapsbeeld wordt “gedragen” door de beplanting langs de Veenschapsweg en door de erven met de woningen met in de tuinen met zo hier en daar een boom. De smalle percelen loodrecht op de Veenschapsweg zijn kenmerkend.

Vanuit deze aspecten gezien zal er bij de erfinrichting rekening moeten worden gehouden met deze kenmerken. De inrichting van het erf dient de smalle opstrekkende verkaveling te benadrukken. Dat kan door het nieuwe perceel te begeleiden met 2 beplantingsstroken. In die beplantingsstroken kunnen enkele bomen zoals berken o.i.d. opgenomen worden. Er zal rekening worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

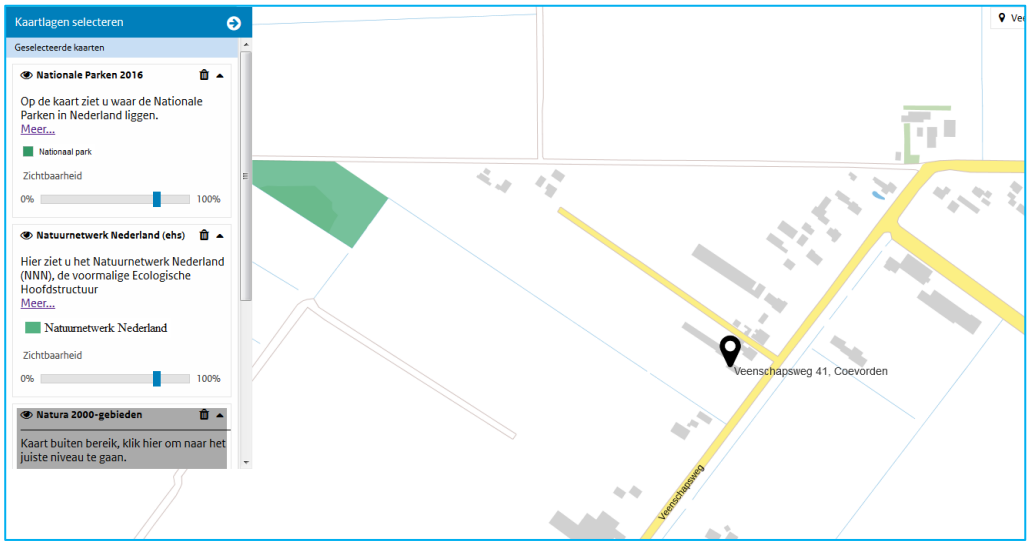
- Beide erfgrenzen beplanten met een houtsingel van ca 5 m breed
- Handhaven bermsloot
- Geen verhardingen in voortuin, maar achter de voorgevelrooilijn
- Enkele inheemse bomen opnemen in het erfplan. (Geen cultivars of vormbomen toepassen vanwege de landschappelijke situatie).
- De hoeveelheid toe te passen inheemse beplanting is ca. 400 m^2.

Vanuit het aan de regels gekoppelde erfinrichtingsplan is duidelijk geworden dat met deze criteria rekening is gehouden, het plan is verenigbaar vanuit het cultuurhistorisch landschap.

4.4 Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermd ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

Op de kaarten weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied beschermde natuurgebieden aanwezig zijn.



Figuur 4.5 Weergave NNN en Natura 2000 (bron Alcedo Natuurprojecten)

Nationaal Natuurwerk (NNN) en Natura 2000 (N2000)
De onderzochte locatie ligt niet in het NNN gebied of nabij Natura 2000 gebieden, zodat hier geen nader onderzoek naar nodig is.

Soortbescherming
Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Ten behoeve van het project worden schuren gesloopt. Op voorhand kan niet uitgesloten worden dat deze waardevolle soorten huisvesten die teniet kunnen gaan als gevolg van de sloop. Daarom is een ecologische quickscan noodzakelijk.

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens een ecologische quickscan uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geconcludeerd:

- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Er zijn huismussen aangetroffen in de directe omgeving, maar aanwijzingen voor broedgevallen in de af te breken schuur zijn niet aangetoond;
- Er zijn geen nesten of aanwijzingen daarvoor gevonden van kerkuil, steenuil en boerenzwaluw;
- De locatie is niet geschikt als broedlocatie voor gierzwaluwen;
- Het is uit te sluiten dat er vaste verblijfplaatsen (kraamkolonies) voor vleermuizen aanwezig zijn;
- Vanwege de voorgenomen plannen gaan er geen foerageerplaatsen van vleermuizen verloren;
- Vanwege de voorgenomen plannen worden er geen migratiecorridors van veermuizen doorsneden;
- De onderzochte locatie ligt op meer dan 3 kilometer afstand van N2000 gebied.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Voer de werkzaamheden bij voorkeur uit buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli);
- Richt de nieuwbouw in op een natuur-inclusieve wijze. Bij voorkeur door het plaatsen van nestkasten voor vleermuizen en huismussen, Zodoende kan de biodiversiteit ter plaatse verder worden vergroot.

Met deze aanbevelingen zal zoveel als mogelijk rekening worden gehouden.

4.5 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.

Figuur 4.6 Weergave risicokaart (bron risicokaart Nederland)

4.5.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.5.1.3 *Buisleidingen*

Op een afstand van circa 245 meter ten noorden van de beoogde woning bevindt zich een hogedruk-gasleiding. Het betreft een leiding met een diameter van 12 inch en een maximale werkdruk van 66,2 bar.

Details buisleiding				
Beheerder	Gasunie Transport Services			
Uitwendige diameter	324,00	*[mm]*	12,76	*[inch]*
Wanddikte buisleiding	10,00	*[mm]*	0,39	*[inch]*
Maximale werkdruk	66,20	*[bar]*	6620,00	*[kpa]*
Ligging bovenkant buisleidingdeel [cm]	145			
Staalsoort	5L GRADE B			
Maatregel				

Wat betekent de aanwezigheid van deze leiding, daartoe eerst onderstaande tabel.

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

Figuur 4.7 rapport buisleiding en weergave invloedsafstand (bron risicokaart Nederland)

Een dergelijke leiding heeft een invloedsgebied van circa 170 meter. Het plangebied bevindt zich hier buiten. Vanuit externe veiligheid is er geen belemmering voor de bouw van de woning vanuit deze buisleiding bezien. Ook de leidingen op respectievelijk 260 en 365 meter afstand zijn niet van invloed.

4.5.1.4 route gevaarlijke stoffen

Eventuele routes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd liggen op te grote afstand om van invloed te zijn, de spoorlijn Zwolle – Emmen ligt ook op te grote afstand om van invloed te zijn.

4.5.1.5 Hoogspanningsleidingen

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.5.2 Conclusie

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

4.5.3 Inrichting en ontwikkeling

Vanuit de brandweer Drenthe is nog gevraagd een paragraaf ‘Inrichting en ontwikkeling’ op te nemen in het bestemmingsplan. Onderstaand is deze opgenomen.

Bluswatervoorzieningen
Op ca. 1700 meter is een bluswatervoorziening aanwezig waarmee voor dit plan, realisatie van een “compensatiewoning”, voldaan wordt aan het uitgangspunt voor voldoende en adequate bluswatervoorziening.

Waarschuwings- en alarmeringssysteem
Het plangebied valt conform de handleiding voor het WAS systeem (HAVOS) buiten de dekking van het WAS-systeem.

Bereikbaarheid
Het plangebied kan vanaf meerdere kanten door de hulpdiensten worden bereikt. Hiermee voldoet het gebied goed aan de uitgangspunten van bereikbaarheid.

Opkomsttijd
Gezien de opkomsttijd van de veenschapsweg 41 van ca. 14 minuten adviseer ik u de initiatiefnemer te informeren over mogelijk te treffen aanvullende brandveiligheidsmaatregelen. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

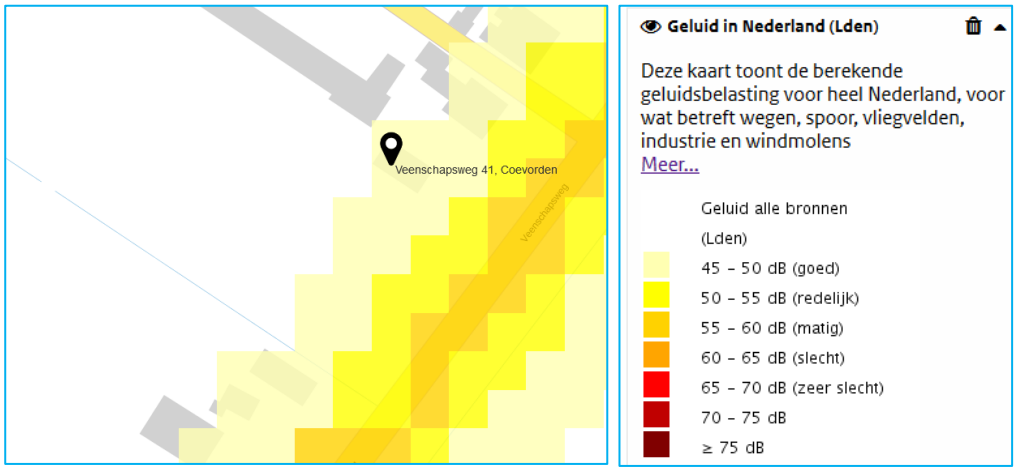
- bouwkundige voorzieningen, bijv. brandwerende scheiding of voldoende afstand tussen woning en bijgebouwen
- installatietechnische voorzieningen, bijv. aanvullende woningrookmelders
- organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners en herkennen buisleidingincident
- brandweeropkomsttijd, vrij houden van wegen / zo min mogelijk verkeersbelemmerende maatregelen
- inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- zelfredzaamheid van de aanwezigen, toepassen veilige vluchtroutes.

4.6 Geluid

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse mag op de Veenschapsweg 60 km/uur worden gereden. De te bouwen woning bevindt zich binnen de geluidszone van deze weg. De verkeersintensiteit op de Veenschapsweg is echter als laag te beschouwen.

Op basis van onderstaande kaart van de Atlas van de leefomgeving blijkt dat de beoogde voorgevel van de te bouwen woning naar verwachting in de zone ’45 – 50 dB’ is gelegen als gevolg van wegverkeerslawaai.



Figuur 4.8 Weergave geluidskaart (bron Atlas van de Leefomgeving)

Om hier zeker van te zijn is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Geluidmeesters. Het bijbehorende onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van het resultaat van het onderzoek.

De locatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Veenschapsweg buiten de bebouwde kom. Onderzoek is gedaan naar de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op voornoemde weg. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op het “Veenschapsweg” voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Er hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd en met betrekking tot de geluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Bouwbesluit. Er zijn dan ook geen belemmeringen geconstateerd om de woning te realiseren.

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 M.e.r-beoordeling

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

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrieterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

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

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

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

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

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

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:
1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	Daar waar de woning gebouwd gaat worden is deels sprake van een dubbelbestemming, echter blijft het project onder de onderzoeksnorm.
Bodem	Op voorhand is de locatie niet als verdacht aan te merken. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal een verkennend bodemonderzoek worden aangeleverd.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	Er is geen beperking vanuit ecologisch standpunt.
Geluid	Het woningbouwproject leidt niet tot nadelige geluidhinder op de omgeving, ook is er geen

	belemmering vanuit de Wet geluidhinder voor het aspect wegverkeerslawaai.
Milieuhinder	Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Waterschap is akkoord met de planvorming.

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

4.9 Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het wijzigingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks ‘Bedrijven en Milieuzonering’ en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

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

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

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

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.

Figuur 4.9 weergave rondom gelegen bestemmingen (bron www.planviewer.nl)

Aan de noordkant bevinden zich enkele woonbestemmingen, aan de overzijde van de straat zijn geen woningen of bedrijven gelegen die direct nabij aanwezig zijn. Aan de zuidwest kant bevindt zich een recreatieve bestemming. Het betreft een logiesverblijf met paardenaccommodatie. Kleinschalige logiesverstrekking, zoals pensions, vallen onder milieucategorie 1 met een grootste normafstand voor hinder van 10 meter in het omgevingstype ‘rustig buitengebied’.

Dergelijke functies zijn goed te combineren met de woonfunctie. Een onderdeel van het naastliggende logiesbedrijf is ook het stallen van paarden op het terrein. Dit vindt echter op zeer beperkte schaal plaats, het gaat daarbij om circa 5 paarden. Dit kan als ‘hobbymatig’ worden gezien. Er is geen milieuhinder te verwachten.

Aangezien de te bouwen woning op een afstand van minstens 20 meter wordt gebouwd van dit naastliggende logiesverblijf is er geen sprake van te verwachten wederzijdse milieuhinder.

4.10 Watertoets

Ten behoeve van het bestemmingsplan is de watertoets uitgevoerd. Voor het plan geldt dat het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen. Op basis van de uitgevoerde watertoets geldt dat de normale procedure doorlopen moet worden.

Dit betekent dat contact gezocht dient te worden met het waterschap over het bestemmingsplan.

<u>Compensatie</u>
Ten aanzien van het aspect water kan over dit bestemmingsplan worden aangegeven dat er bij de locatie Veenschapsweg 57/59 te Coevorden circa 1200 m^2 aan bebouwing gaat worden gesloopt. Op de locatie Veenschapsweg naast nummer 41 zal een compensatiewoning worden gebouwd waarbij maximaal 250 m^2 aan bebouwing

aanwezig mag zijn. De compensatiewoning wordt gebouwd op gronden die in de bestaande situatie ook nog nagenoeg geheel zijn verhard (zie onderstaande foto's).

Figuur 4.10 Weergave bestaande verharding (bron Alcedo Natuurprojecten)

Gesteld kan worden is dat er sprake zal zijn van een (forse) afname aan verhard oppervlakte. Er geldt daarom geen compensatieverplichting.

<u>Riolering</u>
Langs de Veenschapsweg is sprake van een drukriolering. De te bouwen woning zal qua grijs afvalwater hierop gaan aansluiten. Het vrijkomende hemelwater zal worden afgevoerd via het bestaande sloot/greppelstelsel langs de voorkant van de percelen. Aangezien er in totaliteit sprake is van een forse afname aan bebouwing zal het hemelwater dat van de nieuwe woning wordt afgevoerd prima opgevangen en afgevoerd worden via deze sloten. Op onderstaande foto is de sloot/greppel zichtbaar die zich aan de voorkant langs de Veenschapsweg bevindt.

Figuur 4.11 Weergave sloot aan voorkant woning (bron Google Streetview)

Verder zal het vloerpeil van de woning op een hoogte van minimaal 30 centimeter ten opzichte van de weg worden gelegd om wateroverlast te voorkomen.

Het waterschap heeft per mail van 20 maart 2019 te kennen gegeven zich te kunnen vinden in het plan qua waterparagraaf. De mail daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het herzieningsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeafwentelingsovereenkomst gesloten.

6 Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar zijn.

Vooroverleg
Vanuit het wettelijke vooroverleg hebben de provincie Drenthe, de brandweer Drenthe en de RUD gereageerd en geadviseerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De gegeven adviezen zijn meegenomen richting het ontwerpbestemmingsplan. De reacties van de genoemde partijen zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Ter inzage ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de verbeelding

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.
De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen
De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.
Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Agrarisch met waarden – Ontginningenlandschap
Binnen deze bestemming is het agrarisch grondgebruik toegestaan. Binnen dit bestemmingsplan is het bouwvlak verwijderd. Binnen deze bestemming zijn eveneens de bouwregels opgenomen alsmede de binnenplanse afwijkings- en wijzigingsregels.

Artikel 4 : Wonen
Binnen het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' is een woning met bijgebouwen toegestaan. Binnen het perceel met de woonbestemming mag maximaal 250 m^2 bebouwing gerealiseerd worden. In de planregels is geen onderscheid gemaakt tussen de woning en de bijgebouwen. De eigenaar kan er dus voor kiezen om een grote woning zonder of met weinig bijgebouwen te realiseren of juist een kleine(re) woning met meer bijgebouwen. Binnen deze gebouwen is daarnaast een beroep aan huis mogelijk.

Artikel 5 : Waarde – Archeologische verwachting
Een deel van het plangebied is aangeduid als 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' gebracht. Dit is in overeenstemming met het bestemmingsplan Buitengebied Coevorden. Voor bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 0,30 meter dient eerst een archeologisch bureau-onderzoek uitgevoerd te worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbeltelbepaling
Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 7 : Algemene bouwregels
In dit artikel is weergegeven hoe in het bestemmingsplan gebruik zou kunnen worden gemaakt met parkeren, bestaande maten en het ondergronds bouwen.

Artikel 8 : Algemene gebruiksregels
In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 9 : Algemene aanduidingsregels
Deze heeft betrekking op de laagvliegroute.

Artikel 10 : Algemene afwijkingsregels
In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 11 : Overige regels
In de Overige regels is een uitsluiting van het gebruik als seksinrichting en een afstemmingsregel met de Wet natuurbescherming opgenomen. In verband met het schrappen van artikel 9, lid 2 van de Woningwet geldt voor bestemmingsplannen die na 29 november 2014 worden vastgesteld dat voor de parkeernormen niet langer kan worden teruggevallen op de Bouwverordening. In de Overige regels is daarom nu een regeling voor het parkeren opgenomen die is geënt op de regeling zoals die in de Bouwverordening stond.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 13 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 – verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 – akoestisch onderzoek

Bijlage 3 – Ecologisch onderzoek

Bijlage 4 - Watertoets

Bijlage 5 - Mail akkoord waterschap

Bijlage 6 – stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bijlage 7 - advies provincie

Bijlage 8 – advies brandweer

Bijlage 9 – advies RUD

Projectgegevens

Project	: Veenschapsweg 41 Coevorden
Projectnummer	: RB 10.396
IMRO	: NL.IMRO.0109.BPVeenschsweg41-00031
Versie	: 01
Datum	: Juli 2025

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

www.roobeek-advies.nl