

**Bestemmingsplan Kernen,
woningbouwlocatie Brouwer, Dalen.**

Ontwerp

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.491
Juli 2021
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1	Inleiding 4
1.2	Beknopte planbeschrijving 5
1.3	Planologisch kader 6
1.4	Doel 7
1.5	Verantwoording 7
1.6	Leeswijzer 7
1.7	Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan 7
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING 9
2.1	De kern Dalen 9
2.2	Het plangebied in zijn omgeving 10
2.3	Planbeschrijving 11
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 14
3.1	Rijksbeleid 14
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i> 14
3.1.2	<i>Ladder voor Duurzame verstedelijking</i> 14
3.2	Provinciaal beleid 17
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Drenthe 2018</i> 17
3.2.2	<i>Omgevingsverordening Drenthe</i> 19
3.2.3	<i>Kernkwaliteiten</i> 19
3.3	Gemeentelijk beleid 20
3.3.1	<i>Structuurvisie Coevorden 2013 - 2023</i> 20
3.3.2	<i>Woonvisie 2017 - 2022</i> 20
3.3.3	<i>Welstandsnota</i> 20
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 21
4.1	Archeologie 21
4.2	Bodem 23
4.3	Cultuurhistorie 25
4.4	Ecologie 26
4.4.1	<i>Gebiedsbescherming</i> 26
4.4.2	<i>Soortenbescherming</i> 27
4.4.3	<i>Stikstofdepositie</i> 29
4.5	Fysieke en externe veiligheid 30
4.5.2	Conclusie 31
4.6	Geluid 31
4.7	Luchtkwaliteit 32
4.8	M.e.r.-beoordeling 32
4.9	Milieuhinder 34
4.10	Watertoets 35
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 37
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 38
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING OP HET BESTEMMINGSPLAN 39
7.1	Algemeen 39
7.2	Toelichting 39
7.3	Toelichting op de planregels 40

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	43
Bijlage 1 – Archeologisch onderzoek locatie Emmerweg 8 Dalen.....	43
Bijlage 2 – Ecologische quickscan	44
Bijlage 3 – Rapportage bodemverontreiniging.....	45
Bijlage 4 – Watertoets	46
Bijlage 5 – Akkoord op waterparagraaf	47
Bijlage 6 – Saneringsplan bodem	48
Bijlage 7 – Akkoord molenstichting	49
Bijlage 8 – Reactie vooroverleg provincie Drenthe	50
Bijlage 9 – onderzoek ladder voor duurzame verstedelijking	51

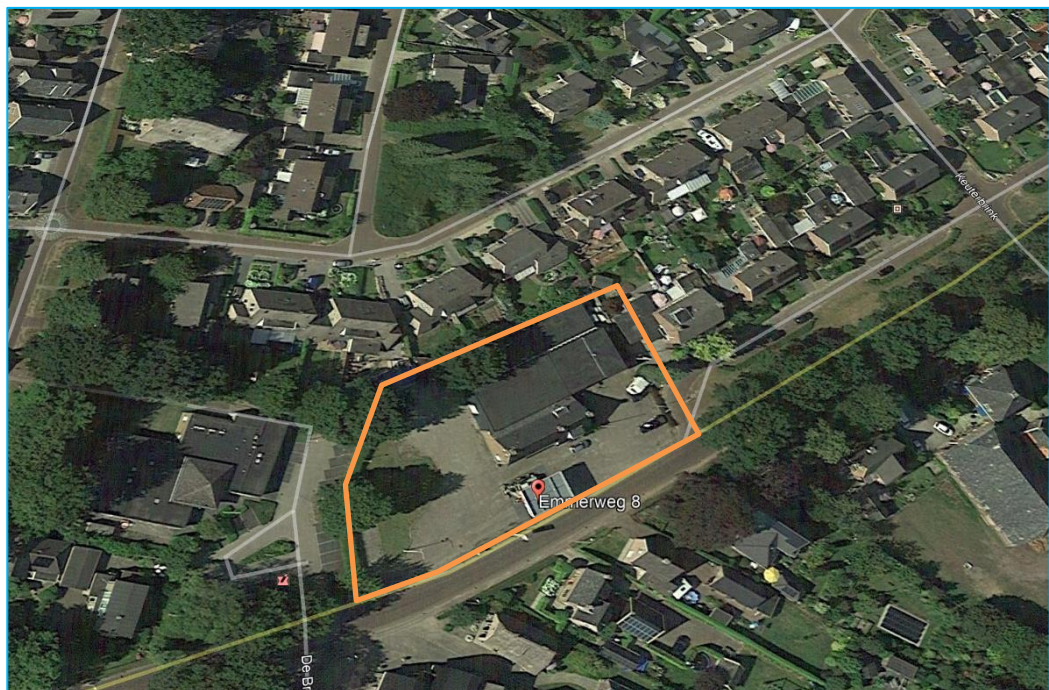
1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

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 in de kern Dalen waarbij de voormalige garagelocatie Brouwer aan de Emmerweg 8 te Dalen wordt heringericht ten behoeve van woningbouw. Er komen daartoe twee vrijstaande woongebouwen die ieders ruimte gaan bieden aan 12 appartementen. Er komen zodoende 24 appartementen bij.

Onderstaand is eerst weergave gedaan van de genoemde locatie aan de Emmerweg 8 te Dalen waar voorheen sprake was van een garagebedrijf met een onbemande benzinepomp.

Weergave locatie Brouwer aan de Emmerweg 8 te Dalen





Hier is sprake van de voormalige Garage Brouwer locatie en de aanwezigheid nog van de onbemande benzinepomp.

1.2

Beknorte planbeschrijving

In hoofdstuk 2 zal uitvoeriger worden ingegaan op de plannen. Onderstaand volgt een beknopte planbeschrijving. Het is de bedoeling dat hier een tweetal woongebouwen wordt gebouwd. Ieder woongebouw biedt ruimte aan 12 woonappartementen. De woongebouwen bestaan uit 3 bouwlagen en zullen worden gebouwd met een plat dak. De beoogde bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter. Op eigen terrein worden ook de benodigde parkeerplaatsen aangelegd.

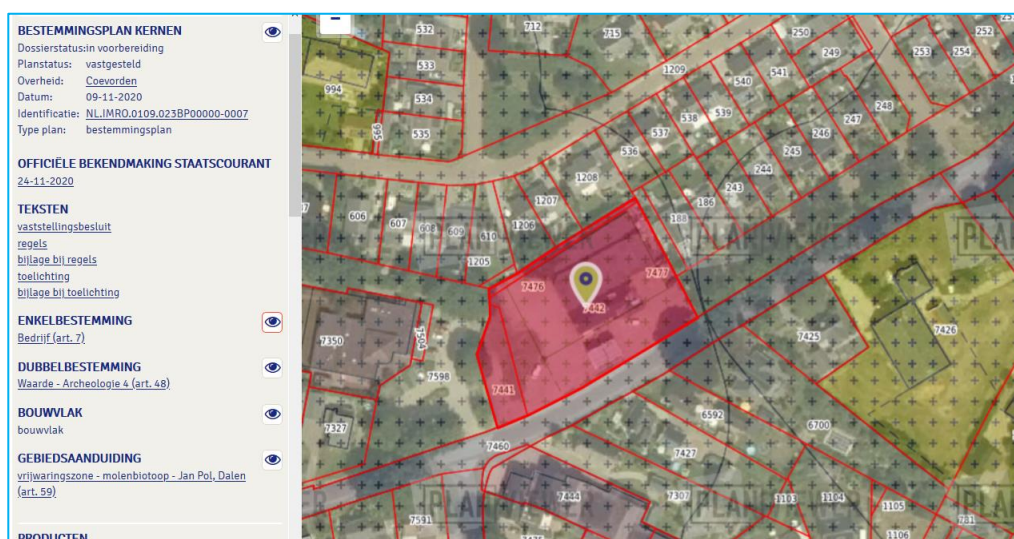
Onderstaand een weergave van het beoogde woningbouwplan en de situering van de parkeerplaatsen.



1.3

Planologisch kader

Voor de locatie aan de Emmerstraat 8 te Dalen geldt dat deze opgenomen is in het vastgestelde bestemmingsplan Kernen van de gemeente Coevorden. In genoemd bestemmingsplan Kernen zijn de gronden bestemd als Bedrijf met bijbehorend bouwvlak. Tevens zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop – Jan Pol Dalen'. Op het onbemande tankstation ligt een functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen'.



Binnen de bestemming Bedrijf is de bouw van de beoogde woonbebouwing niet toegestaan en is als zodanig in strijd met het geldende bestemmingsplan.

1.4 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de plannen zoals verwoord in dit bestemmingsplan dienen (aantoonbaar) niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 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.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het geldend bestemmingsplan. 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 de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan, gevolgd door de Regels en de Verbeelding, die samen met deze toelichting het bestemmingsplan vormen.

1.7 Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan

Ten behoeve van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken verricht en adviezen gegeven. De conclusies uit de verschillende

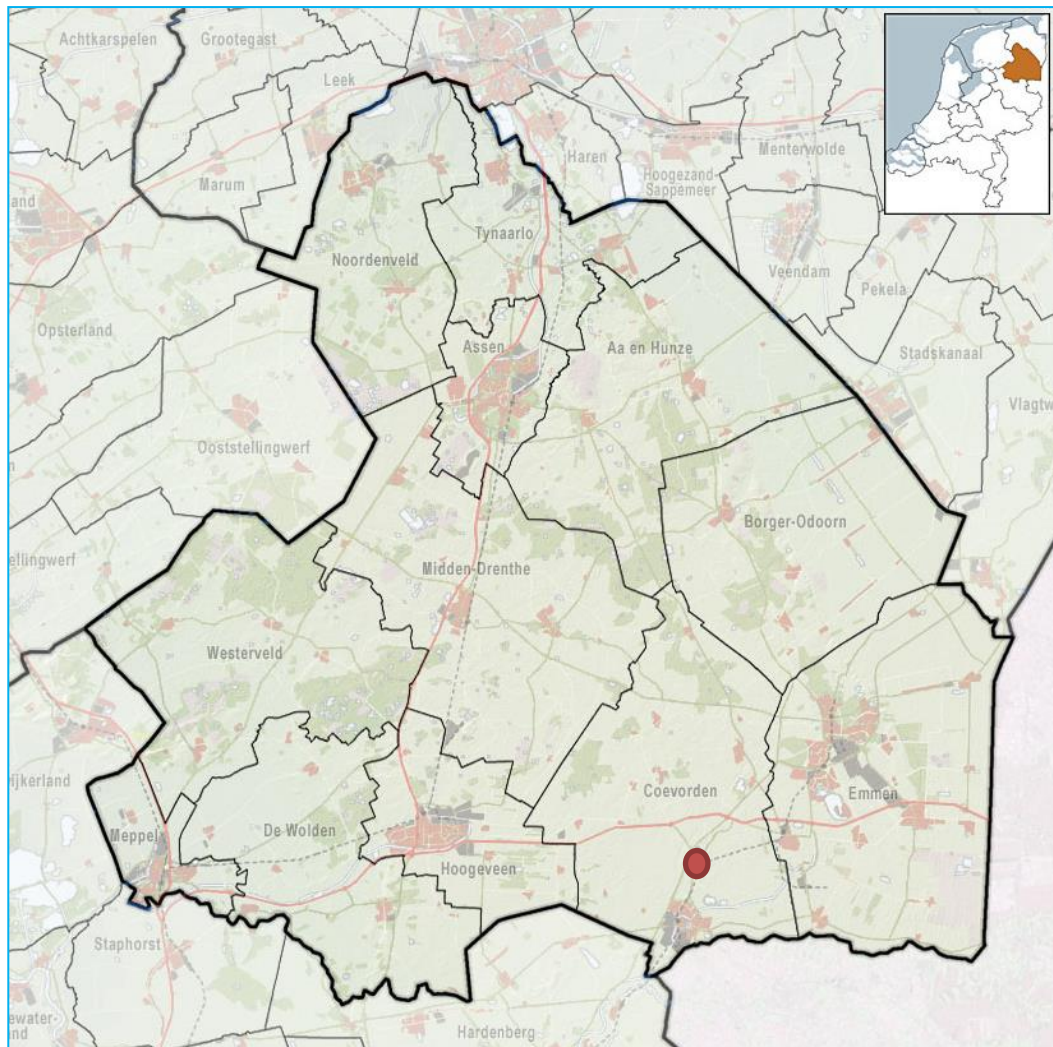
onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in de toelichting. Ter voorbereiding van het bestemmingsplan zijn de volgende onderzoeken verricht:

1. Archeologisch onderzoek locatie Emmerweg 8 Dalen
2. Ecologische quickscan;
3. Rapportage bodemverontreiniging;
4. Watertoets;
5. Akkoord op waterparagraaf;
6. Saneringsplan bodem.
7. Akkoord Molenstichting.
8. Reactie vooroverleg provincie Drenthe;
9. Onderzoek ladder voor duurzame verstedelijking.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 De kern Dalen

Het plangebied bevinden zich in het Drentse dorp Dalen. Dalen is één van de dorpen die behoort tot het grondgebied van de gemeente Coevorden. Hieronder is de ligging van Dalen (bij rode cirkel) binnen de provincie Drenthe en de gemeente Coevorden vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Figuur 2.1: Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Coevorden en de ligging van de kern Dalen in één oogopslag.

Historie van Dalen

Dalen is ontstaan in de vroege middeleeuwen op een zandrug tussen de beekdalen van het Drostendiep en het Loodiep. Het esdorp wordt in 1225 voor het eerst vermeld. Dalen ontwikkelde zich langs de weg over de zandrug van Coevorden naar Groningen. In de 19de eeuw was Dalen een langgerekt dorp met twee driehoekige brinken; de Keuterbrink (Thyakkerstraat, Noordwijk) en een brink Verbindingsweg hoek Noordwijk.

Een dorpscentrum vormde zich bij De Brinken, de Emmerweg en de Hoofdstraat en aan de zuidzijde was er een bebouwingsconcentratie in het gehucht De Bente. Vanaf 1850 is Dalen aan de oostzijde uitgebreid, na de Tweede Wereldoorlog in westelijke en noordoostelijke richting.

Onderstaand is de locatie aan de Emmerstraat 8 op een topografische kaart zichtbaar gemaakt bij de 'rode ster', gelegen in het noordoostelijke deel van Dalen.



2.2 Het plangebied in zijn omgeving

Het plangebied ligt aan de Emmerweg 8 te Dalen. De locatie bevindt zich in de noordoostelijke kant van Dalen. De Emmerweg vormt de verbinding van Dalen richting Holsloot. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van woningen en woonbebouwing rondom. Van oudsher was hier sprake van een garagebedrijf. Als laatste actief garagebedrijf was hier Garage Brouwer gevestigd. Er is tevens nog een onbemande benzinepomp aanwezig. Het garagebedrijf is inmiddels gestopt. Gezien de ligging tussen woonbebouwing in kan worden gesteld dat het verdwijnen van de bedrijfsbestemming op deze plek kan worden beschouwd als een verbetering van het woon- en leefklimaat voor de omwonenden.

Op de hierna weergegeven luchtfoto is zichtbaar dat rondom voornamelijk woningen zijn gelegen.



2.3

Planbeschrijving

Op de locatie aan de Emmerweg 8 is het de bedoeling dat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en verwijderd. Ook de onbemande benzinepomp wordt verwijderd. Het is de bedoeling dat op de vrijgekomen locatie een tweetal woongebouwen wordt gerealiseerd die in totaliteit de ruimte bieden aan 24 woonappartementen. Deze worden gebouwd in de vorm van twee woongebouwen die ieders ruimte bieden aan 12 appartementen. De appartementen worden gebouwd voor het lage prijs segment (verkoopprijs circa tussen de € 150.000 en € 200.000). De mogelijke verhuurprijs zal onder de huursubsidiegrens liggen. De doelgroepen zijn met name jongeren, starters en alleenstaanden. In mindere mate zijn de woningen ook geschikt voor ouderen.

Op onderstaande tekening is de beoogde situatietekening zichtbaar van het plan.



Naast het bouwen van de woongebouwen wordt er voorzien in de aanleg van 32 parkeerplaatsen.

Onderstaand een weergave van hoe een woongebouw eruit komt te zien. Er zal sprake zijn van een woongebouw dat bestaat uit 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 10 meter.



Hierna volgt nog een weergave van de gevelbeelden van een woongebouw.





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 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

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

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

Voor het plangebied zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 *Ladder voor Duurzame verstedelijking*

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkeling

Voordat de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Hierna wordt ingegaan op de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de bouw van de 24 appartementen in Dalen.

3.1.2.1

Woningbouw locatie Brouwer

Per saldo gaat het op deze locatie om een toename van 23 wooneenheden binnen het bestaand stedelijk gebied (planologisch gezien was er reeds een bedrijfswoning toegestaan). De jurisprudentie heeft bepaald dat een woningbouwproject waarbij per saldo sprake is van een toename van 12 of meer woningen er sprake is van een ladderplichtige activiteit. Er is zodoende sprake van een project waar de Ladder voor duurzame verstedelijking op van toepassing is.

Door Bugel Hajema Adviseurs is voor deze ontwikkeling een zogeheten Laddertoets opgesteld. De volledige rapportage daarvan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Ad 1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het woningbouwplan Brouwer locatie te Dalen is gelegen aan de Emmerweg en omvat 24 appartementen in het lage prijs segment (verkoopprijs circa tussen de € 150.000 en € 200.000). De mogelijke verhuurprijs zal onder de huursubsidiiegrens liggen. De doelgroepen zijn met name jongeren, starters en alleenstaanden. In mindere mate zijn de woningen ook geschikt voor ouderen. Gelet op de omvang van 24 appartementen is het plan aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Ad 2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan Kernen. Voor het gebied geldt de enkelbestemming 'Bedrijf' met een bouwvlak. Op basis van het geldende plan is het mogelijk om circa 1.440 m² aan bebouwing te realiseren. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt met onderhavig plan minder bebouwing, namelijk circa 840 m², mogelijk gemaakt. Echter betreft de ruimtelijke ontwikkeling een functiewijziging. Derhalve moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien de functiewijziging gelegen is in het relatief kleine dorp Dalen en de omvang circa 840 m² betreft wordt de functiewijziging als een nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd.

Ad 3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor wonen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in onderhavig plan beperkt tot de gemeente Coevorden en de omliggende gemeente. Het blijkt dat de verhuisbewegingen ongeveer gelijk verdeeld zijn tussen verhuisbewegingen binnen de gemeentegrens en verhuisbewegingen die van buiten de gemeentegrens komen.

Ad 4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Zoals hiervoor al staat vermeld, dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, te worden beschreven. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende 10 jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als dit aanbod feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). Zoals aangegeven in de Structuurvisie Coevorden 2013-2020 (vastgesteld december 2013) betreft de gemeente Coevorden een krimp gemeente. De gemeente sluit hiervoor niet haar ogen en zoekt naar kansen binnen dit gegeven. De kansrijke kernen, waaronder Dalen, krijgen de meeste uitbreidingsmogelijkheden. Om de leefbaarheid op peil te houden probeert de gemeente de kwaliteit in de kernen en het landschap er omheen hoog te houden. Er wordt ingezet op duurzaamheid en er wordt geprobeerd kwetsbare doelgroepen in een goede betaalbare woning te huisvesten.

Zoals aangegeven in de Woonvisie 'Hier wil je wonen!' zijn er de komende 10 jaar geen grote veranderingen in de woningbehoefte te verwachten. Wel wordt aangegeven dat starters en jongeren die naar een woning zoeken zich blijven melden. Door 'SamenDalen' is een onderzoek uitgevoerd naar de woning behoefte van jongeren en starters. Uit dit onderzoek is gebleken dat 92 jongeren en starters een huur of koopwoning in het lage prijs segment zoeken. De jongste leeftijdsgroep onder de 25 jaar zoekt een huurwoning van onder de €500,- per maand. De oudere groep is voornamelijk op zoek naar een gezinswoning. In de tussengroep is de verdeling gelijk, de gezinssamenstelling is daarbij bepalend. De helft van de woningzoekenden geeft aan dat ze meer dan 2 jaar op zoek zijn naar een woning.

Gelet op de bovenstaande bevindingen kan worden geconcludeerd dat het onderhavige woningbouwplan voorziet in een kwalitatieve behoefte; het plan voorziet immers aan appartementen in het lage prijs segment. Er is een tekort aan deze categorie woningen. Daarnaast wordt er op dit moment (vergund) het Caspershof gerealiseerd. Dit zijn royale appartementen in het (zeer) hoge prijssegment. De meeste woningen zijn minimaal 150 m² groot en hebben een verkoopprijs van circa € 400.000 of meer. Dit is uit kwalitatief oogpunt eveneens niet concurrerend met de doelgroep van de Brouwerlocatie (jongeren en starters, lagere prijssegment).

Op basis van de Woonvisie wordt in het kader van de kwantitatieve behoefte van de dorpen in de gemeente ingezet op een totale toename van circa 150 woningen. Dit aantal zal over de verschillende dorpen moeten worden verdeeld. Hierbij dient wel te worden vermeld dat in het zuidelijk deel van Dalen (Molenakkers II) de planologische mogelijkheid ligt om circa 22 nieuwe woningen te realiseren. Deze mogelijkheid voorziet echter niet in het realiseren van appartementen. In overleg met de gemeente zal worden beschouwd of voor deze locatie ter compensatie deprogrammering plaats zal moeten vinden. Hiernaast is in Dalen weinig tot geen overcapaciteit van de kwantitatieve woning behoefte.

Gelet op de bovenstaande bevindingen bestaat er tevens een kwantitatieve behoefte voor het onderhavig woningbouwplan.

Ad 5. Lig de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

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

Het plangebied ligt in het dorp Dalen en de directe omgeving bestaat uit bebouwing, bestaande uit woningen, een apotheek, een meubelmakerij en infrastructuur (wegen).

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied onderdeel is van het bestaand stedelijk gebied. Bovendien heeft de provincie Drenthe in haar Omgevingsverordening het bestaand stedelijk gebied vastgelegd. Het plangebied maakt daar deel van uit, zie daartoe ook onderstaande figuur.

Geconcludeerd kan worden dat het woningbouwplan voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Het plan voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte, waarbij mogelijk deprogrammering van de harde plancapaciteit noodzakelijk is. Deze behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

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 het 'Wonen'.

Wonen

Omgevingsbeeld

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. 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 in de gemeente Emmen die 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. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. 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 leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

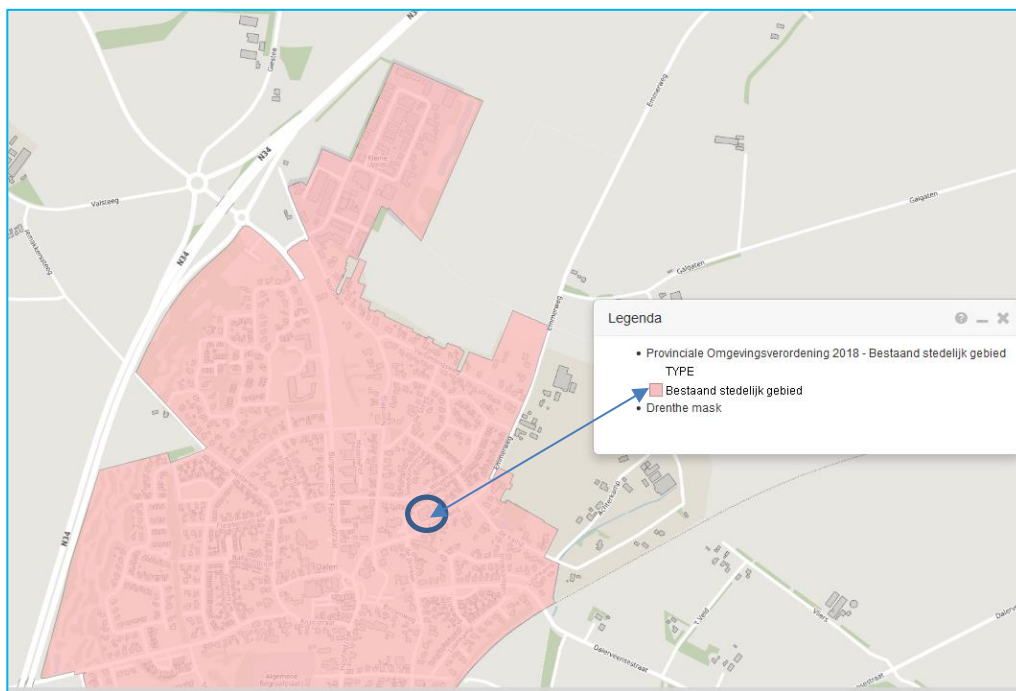
De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn (2040) verwacht de provincie een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen. Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

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 zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

De locatie waar gebouwd gaat worden is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied, zo is op onderstaande kaart te zien.



Figuur weergave bestaand stedelijk gebied, bron : Geoportaal Drenthe

Daarmee is sprake van inbreiding voor uitbreiding. Tevens is de locatie aan de Emmerweg 8 te Dalen in de bestaande situatie al bebouwd. Er is daarbij dus sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het verzoek is in overeenstemming met de omgevingsvisie.

3.2.2

Omgevingsverordening Drenthe

De Omgevingsvisie is verder vertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsverordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld. In de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe is opgenomen dat in een ruimtelijk plan uiteengezet wordt hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid, en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de omgevingsvisie.

Daarnaast dient in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden gevolgd. In paragraaf 3.1.2 is onderbouwd dat het plan niet in strijd is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.3

Kernkwaliteiten

Aangezien de locatie Brouwer reeds bebouwd is en is gelegen in bestaand stedelijk gebied is verder afgezien van het uitvoeren van een kernkwaliteitenanalyse. Door

middel van het gemeentelijk welstandsbeleid wordt ervoor zorggedragen dat er ontwikkelingen komen die passen in de karakteristiek van de bebouwde omgeving.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Coevorden 2013 - 2023

De Structuurvisie Coevorden 2013-2023 (vastgesteld december 2013) geeft een strategische ruimtelijke visie op de ontwikkelingen van het grondgebied van de gemeente Coevorden. De gemeente geeft hierin aan waar ruimtelijke ontwikkelingen worden voorgestaan en hoe deze worden gerealiseerd. Hiermee wil de gemeente helderheid verschaffen voor de inwoners, ondernemers en andere partners in de gemeente.

Door de ligging van de gemeente in het zuidoosten van Drenthe is krimp onvermijdelijk. De gemeente sluit hiervoor niet haar ogen en zoekt naar kansen binnen dit gegeven. De kansrijke kernen, waaronder Dalen, krijgen de meeste uitbreidingsmogelijkheden. Om de leefbaarheid op peil te houden probeert de gemeente de kwaliteit in de kernen en het landschap er omheen hoog te houden. Er wordt ingezet op duurzaamheid en er wordt geprobeerd kwetsbare doelgroepen in een goede betaalbare woning te huisvesten.

3.3.2 Woonvisie 2017 - 2022

De omgeving waarin men woont verandert continu. Mensen komen in de gemeente wonen of verhuizen naar een andere plek. In de Woonvisie is beschreven op welke manier de woningvoorraad in de gemeente zich kan ontwikkelen. Hierbij is gekeken naar de bevolkingsontwikkelingen en de maatschappelijke ontwikkelingen binnen de stad en de verschillende dorpen in de gemeente Coevorden. Op 19 december 2017 heeft de raad van Coevorden de Woonvisie 2017-2022 vastgesteld.

Een taak van de gemeente is om de woningmarkt zowel kwantitatief als kwalitatief in balans te houden. Niet te veel of te weinig woningen, maar ook de juiste woningen zijn van belang om vraag en aanbod bij elkaar te kunnen brengen. Het streven van de gemeente is om vraag en aanbod op de woningmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief zo goed mogelijk in evenwicht te brengen. Kwantitatief betekent het dat de gemeente streeft naar een 'gezonde spanning' tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Kwalitatief betekent dat partijen er naar streven dat er voor alle bevolkingsgroepen, met al hun gedifferentieerde woonwensen, een passend aanbod op de woningmarkt is.

3.3.3 Welstandsnota

Op 16 oktober 2012 is de Welstandsnota gemeente Coevorden vastgesteld. De Welstandsnota vormt een set van beleidsregels waarbinnen het college van burgemeester en wethouders het welstandstoezicht moet uitvoeren. De daadwerkelijke bouwplannen zullen worden getoetst aan de Welstandsnota met bijbehorende criteria. Voor de woongebouwen kan overigens worden vermeld dat deze inmiddels zijn goedgekeurd door Welstand en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

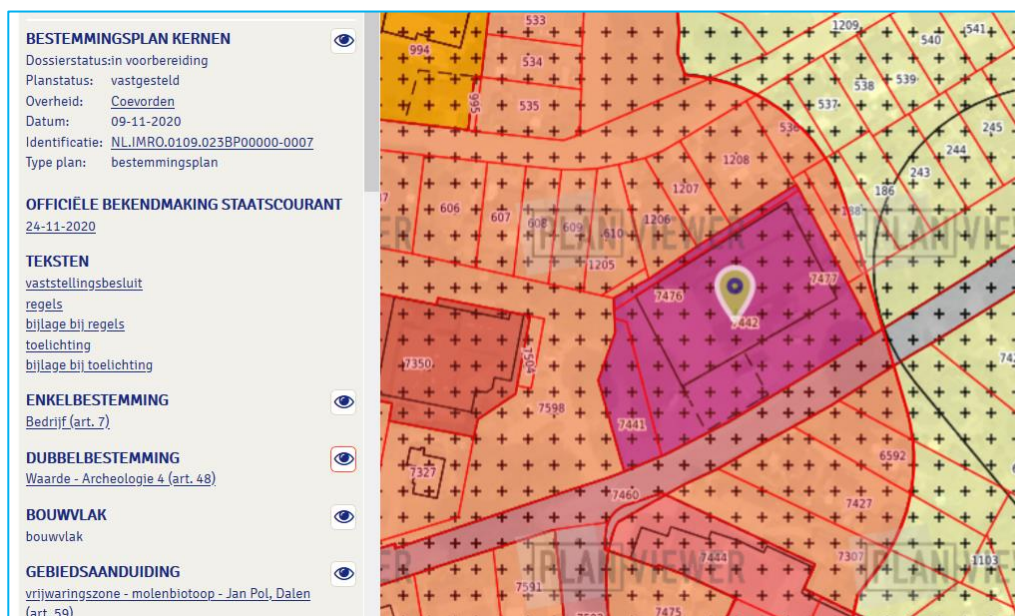
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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 deze paragraaf moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan.

De gemeente heeft een eigen archeologische beleidskaart ten aanzien van archeologie. Deze is onderstaand weergegeven ter plaatse van het plangebied. Op basis van het bestemmingsplan Kernen Coevorden geldt voor het plangebied langs de Emmerweg een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.



Voor deze dubbelbestemming geldt dat archeologisch onderzoek nodig is indien er sprake is van ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodemverstorende) activiteiten van meer dan 100 m² én dieper dan 0,30 meter.

Op de hierna weergegeven figuur is zichtbaar waar de woongebouwen worden gebouwd en waar al sprake is van bestaande bebouwing. Aangezien het linker woongebouw volledig wordt gebouwd op gronden die nu nog niet bebouwd zijn en het rechter woongebouw deels is er wel een archeologisch onderzoek nodig.



Door onderzoeksbureau ArGeoBoor is vervolgens archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat rond 1800 in het plangebied drie huizen stonden en dat er daar omheen akkers lagen. Op een kaart uit 1870 zijn deze huizen verdwenen. Later rond 1900 is het grondgebruik gewijzigd van akkerland naar grasland en zijn ook de perceelgrenzen veranderd. Mogelijk heeft toen ontzanding plaatsgevonden. Vanaf 1950 is de locatie opnieuw bebouwd. In eerste aanleg met een schoolgebouw, die later gebruikt werd als garage. De garage heeft lange tijd bestaan en is uitgebreid met een wasplaats, een showroom en benzinestation. Bij milieuhygiënische bodemonderzoeken is in 1999 bodemverontreiniging geconstateerd. Opvallend is dat bij de talrijke bodemonderzoek geen puin is aangetroffen van de bebouwing die rond 1800 op het terrein stond. Dit is een sterke aanwijzing dat het terrein is ontgraven. De bodemverontreinigingen zijn na 1999 gesaneerd. Hier is geen rapport van beschikbaar.

Op basis van het bovenstaande is de verwachting dat de bodem in het plangebied grotendeels verstoord is. Er worden geen archeologische resten meer verwacht. Het wordt derhalve aanbevolen om geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren.

Deze aanbeveling dient te worden getoetst door het bevoegd gezag, de gemeente Coevorden. ArGeoBoor wijst erop dat men bij bodem- verstorende activiteiten verplicht is om eventuele vondsten en grondsporen te melden bij de Minister van OCW conform

artikel 5.10 (paragraaf 5.4) van de Erfgoedwet uit 2016. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de Gemeente Coevorden.

4.2

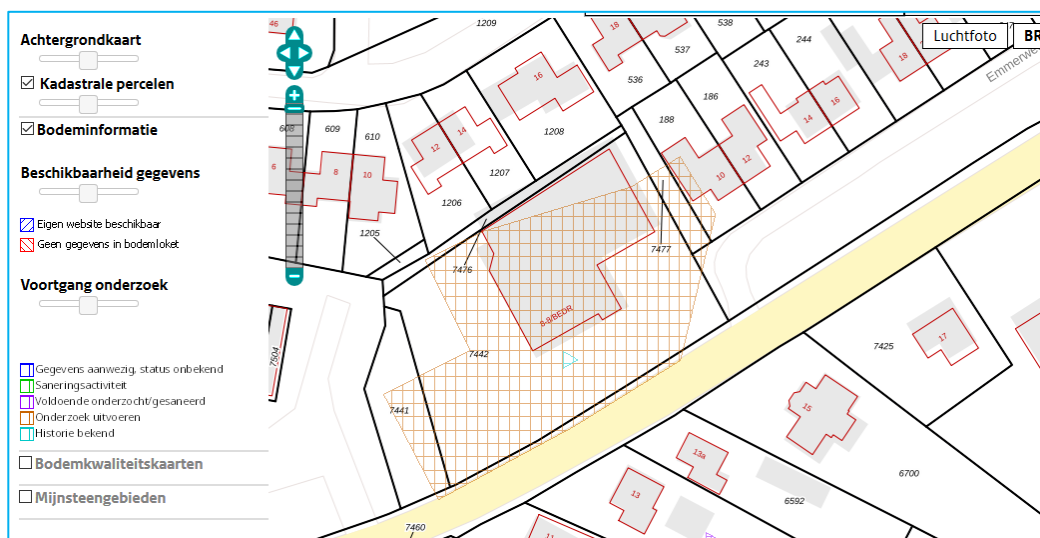
Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. 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;
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;

Op basis van het bodemloket betreft de locatie aan de Emmerweg 8 een locatie waar onderzoek uitgevoerd dient te worden vanwege de historie van het perceel als autogarage.



Door onderzoeksbureau Hamer Installatietechniek BV is vervolgens een 'verkennend bodem- en asbestonderzoek en nader bodemonderzoek met saneringsplan' uitgevoerd op de locatie aan de Emmerweg 8 te Dalen. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten uit het voorgaand- en onderhavig bodemonderzoek is op een drietal plaatsen een sterke verontreiniging met oliecomponenten aangetoond in de vaste bodem en in het grondwater. Op het overige terrein zijn in de vaste bodem en in het grondwater geen tot maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond.

- A. opslag afgewerkte olie: Ter plaatse van de opslag afgewerkte olie (vm. boring 14, 20, 31 en boring 95) zijn zintuiglijk oliecomponenten waargenomen, vanaf maaiveld tot maximaal 3,5 m-mv. Analytisch zijn in de vaste bodem licht tot sterk verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. De aangetoonde verontreiniging is afgeperkt.

De omvang van de met oliecomponenten verontreinigde vaste bodem met gehalten > AWwaarden bedraagt circa 175 m³, waarvan circa 70 m³ met gehalten > I-waarden. In het grondwater zijn licht tot sterk verhoogde gehalten aan oliecomponenten aangetoond. De omvang van de met oliecomponenten verontreinigd grondwater met gehalten > Swaarden bedraagt circa 150 m³, waarvan circa 50 m³ met gehalten > I-waarden. De aangetoonde bodemverontreiniging is naar verwachting veroorzaakt voor 1987 en betreft een bestaand geval van ernstige bodemverontreiniging

- B. olieafscheider werkplaats: Ter plaatse van de olie/benzineafscheider werkplaats (vm. boring 19 en boring 83) zijn zintuiglijk oliecomponenten waargenomen, vanaf 1,8 m-m tot circa 3,5 m-mv. Analytisch zijn in de vaste bodem licht tot sterk verhoogde gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten aangetoond. De aangetoonde olieverontreiniging is afgeperkt.

De omvang van de met oliecomponenten verontreinigde vaste bodem met gehalten > AW-waarden bedraagt circa 50 m³, waarvan circa 35 m³ met gehalten > I-waarden. In het grondwater zijn sterk verhoogde gehalten aan oliecomponenten aangetoond. De omvang van de met oliecomponenten verontreinigd grondwater met gehalten > Swaarden bedraagt circa 50 m³, waarvan circa 20 m³ met gehalten > I-waarden. De aangetoonde bodemverontreiniging is veroorzaakt na 1987 en betreft een nieuw geval van bodemverontreiniging (zorgplicht).

- C. voormalig tankenpark: Ter plaatse van het voormalige tankenpark (vm. boring 1 en boring 50) is tijdens de in 2000 uitgevoerde bodemsanering een restverontreiniging achtergebleven. Zintuiglijk zijn oliecomponenten waargenomen, vanaf 1,1 m-mv tot circa 3,5 m-mv. Analytisch zijn in de vaste bodem licht tot sterk verhoogde gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten aangetoond. De aangetoonde verontreiniging is afgeperkt.

De omvang van de met oliecomponenten verontreinigde vaste bodem met gehalten > AWwaarden bedraagt circa 175 m³, waarvan circa 75 m³ met gehalten > I-waarden. In het grondwater zijn sterk verhoogde gehalten aan oliecomponenten aangetoond. De omvang van de met oliecomponenten verontreinigd grondwater met gehalten > S-waarden bedraagt circa 200 m³, waarvan circa 100 m³ met gehalten > I-waarden. De aangetoonde bodemverontreiniging is naar verwachting veroorzaakt voor 1987 en betreft een bestaand geval van ernstige bodemverontreiniging.

Voor de twee gevallen van ernstige bodemverontreiniging (A en C) is de Provincie Drenthe het bevoegd gezag. Voor het geval van zorgplicht (B) is de gemeente Coevorden het bevoegd gezag.

Op basis van de onderzoeksresultaten is een saneringsplan uitgewerkt voor de verwijdering van de aangetoonde olieverontreinigingen. Het saneringsplan dient,

voorafgaand aan de saneringswerkzaamheden, goedgekeurd te zijn door het bevoegd gezag, de Provincie Drenthe/Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe.

Het saneringsplan is inmiddels opgesteld en wacht op goedkeuring door het bevoegd gezag. Het proces van het bestemmingsplan kan wel doorgang vinden, de gemeente zal als voorwaarde in de omgevingsvergunning opnemen dat er niet eerder gebouwd kan gaan worden dan nadat de beschikking op het aspect bodem is afgegeven. Het saneringsplan zoals deze is opgesteld is als bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

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.

De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot cultuurhistorische waarde (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"

Voor de locatie aan de Emmerweg is op basis van het facet-bestemmingsplan karakteristieke objecten geen sprake van een behoudenswaardig gebouw. Wel is er sprake van een zogeheten molenbuitoep in de vorm van een gebiedsaanduiding: 'vrijwaringszone – molenbuitoep' van de molen Jan Pol. Bij de molenbuitoep is de ruimte die vrij wordt gehouden voor een goede windvang van cruciaal belang. De windvang wordt bepaald door de mate waarin de wieken wind kunnen onderscheppen. Daarnaast staat met name de zichtbaarheid van de molen centraal. Deze is historisch zo gegroeid en maakt dat een molen sfeerbepalend is en vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang is.

Binnen de molenbeschermingszone van de molen Jan Pol mag de bebouwing aan de Emmerweg 8 te Dalen op basis van de berekeningswijze van toegestane bouwhoogten niet meer bedragen dan 8,20 meter aan de meest westelijke zijde van het plangebied (afstand tot molen is circa 280 meter). Indien van deze maximale hoogte afgeweken wordt dan wordt de Vereniging tot behoud van molens in Nederland verzocht om advies. Aangezien het de bedoeling is dat er hoger gaat worden gebouwd als de genoemde 8,20 meter (beoogde bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter) is overleg gevoerd met de Vereniging tot behoud van molens in Nederland. Initiatiefnemers hebben daarom contact opgenomen met de molenstichting. Deze hebben als volgt gereageerd.

Naar aanleiding van ons telefoongesprek en uw mail kan ik u mededelen dat wij als eigenaar van de molen Jan Pol in Dalen geen bezwaar hebben voor de bouwwerkzaamheden aan de Emmerweg 8 in Dalen met een maximale bouwhoogte van 10,00 meter. De locatie ligt iets meer dan 300 meter van de molen. De door uw aangegeven bouwhoogte is daarom niet nadelig voor de molenbiotoop.

Als gevolg van dit akkoord is binnen de aanwezige bouwvlakken waar de woongebouwen komen te staan de molenbeschermingszone weggehaald, omdat het akkoord er al ligt. De mail met het akkoord van het waterschap is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

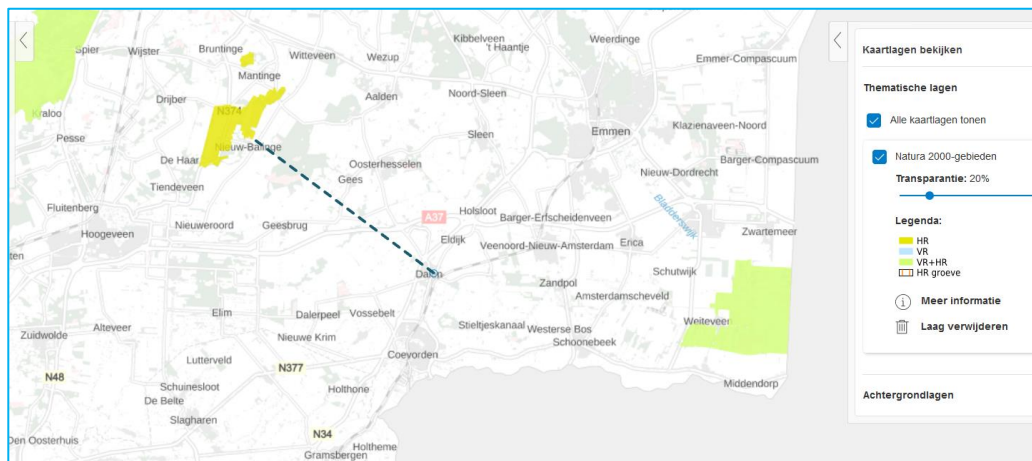
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.4.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunning plichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

4.4.1.1 Natura 2000

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. De dichtstbijzijnde grens van een Natura 2000 gebied ligt op ca. 12 kilometer afstand van de onderzochte locaties. Door de afstand tussen het project gebied, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (agrarische landschap doorsneden door wegen en dorpen/kernen) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen zijn geen effecten te verwachten op Natura 2000-gebied.

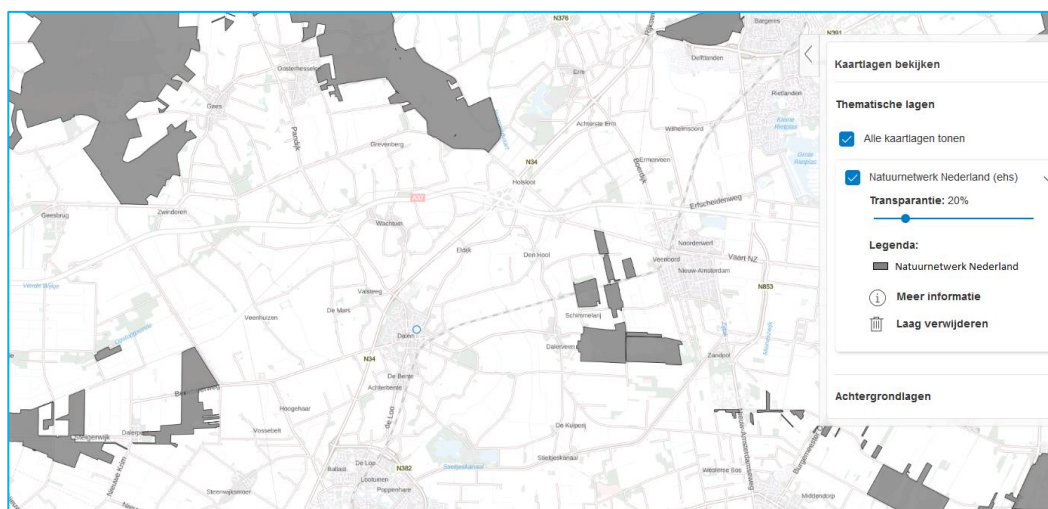


4.4.1.2

Natuur Network Nederland (NNN)

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

Het plangebied is geen onderdeel van het NNN. De dichtstbijzijnde grens van een NNN-gebied ligt op ca. 3,8 kilometer afstand van de onderzochte locatie. Door de afstand tussen het project gebied, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (agrarische landschap doorsneden door wegen en kernen/dorpen) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen zijn geen effecten te verwachten op NNN-gebieden te verwachten.



4.4.2

Soortenbescherming

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.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er kan op voorhand niet met zekerheid worden gesteld dat door voorliggend initiatief waardevolle soorten voor de flora- en fauna niet worden gehinderd, immers er gaat bebouwing worden gesloopt op de bestaande locatie aan de Emmerweg 8.

Er is door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten vervolgens een ecologische quickscan uitgevoerd. Het onderzoeksrapport ervan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de locatie Brouwer kan niet worden uitgesloten dat er geen beschermde nestplaatsen van huismus of gierzwaluw aanwezig zijn;
- Op de locatie Brouwer is een jaarrond beschermde rustplaats van ransuilen aanwezig;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het noodzakelijk aanvullend onderzoek uit te laten voeren met betrekking tot de aanwezigheid van huismus en gierzwaluw;

- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het noodzakelijk aanvullend onderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2021, omdat niet kan worden uitgesloten dat er ter plaatse geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn;
- De onderzochte locatie ligt op minder dan 3 kilometer afstand van het Natuurnetwerk Drenthe, maar de aard van de geplande werkzaamheden is van dien aard dat de kernwaarden van het NNN niet zullen worden aangetast;
- De onderzochte locatie ligt op meer dan 3 kilometer afstand van N2000 gebied.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Laat op de locatie Brouwer aanvullend onderzoek uitvoeren op basis van kennisdocumenten naar het voorkomen van huismussen en gierzwaluwen;
- Laat op de locatie Brouwer aanvullend onderzoek uitvoeren op basis van het vleermuisprotocol 2021 naar het voorkomen van vleermuizen. Vaste verblijfplaatsen, zomer- en paarverblijfplaatsen en massa-winterverblijfplaatsen. Met name voor de soorten gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger;
- Laat een Aeries calculatie uitvoeren om de verwachte stikstofdepositie op N2000 gebied te berekenen.

Het aanbevolen vervolgonderzoek wordt eveneens uitgevoerd door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten. De resultaten van dit aanvullende onderzoek worden aan het bestemmingsplan toegevoegd zodra deze ontvangen zijn. Er mag niet eerder worden ontwikkeld op het terrein dan nadat het aanvullende onderzoek binnen is.

4.4.3

Stikstofdepositie

Woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.

Door de Rijksoverheid is medio januari 2020 een nieuwe handreiking opgesteld met als titel 'Handreiking woningbouw en AERIUS'.

Deze handreiking is bedoeld voor initiatiefnemers, gemeenten en provincies en helpt met indicaties en aandachtspunten voor AERIUS-berekeningen om de mogelijke stikstofdepositie van woningbouw in kaart te brengen.

Voor de woningbouw zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd in deze handreiking.

- Gasloos (conform het bouwbesluit) en haardloos wonen.
- Ammoniakemissies als gevolg van menselijk gebruik, huisdieren e.d. worden niet aan woningbouw toegerekend en blijven conform het document "Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2019" buiten beschouwing.

Samengevat: bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, is de stikstofdepositie onder gemiddelde

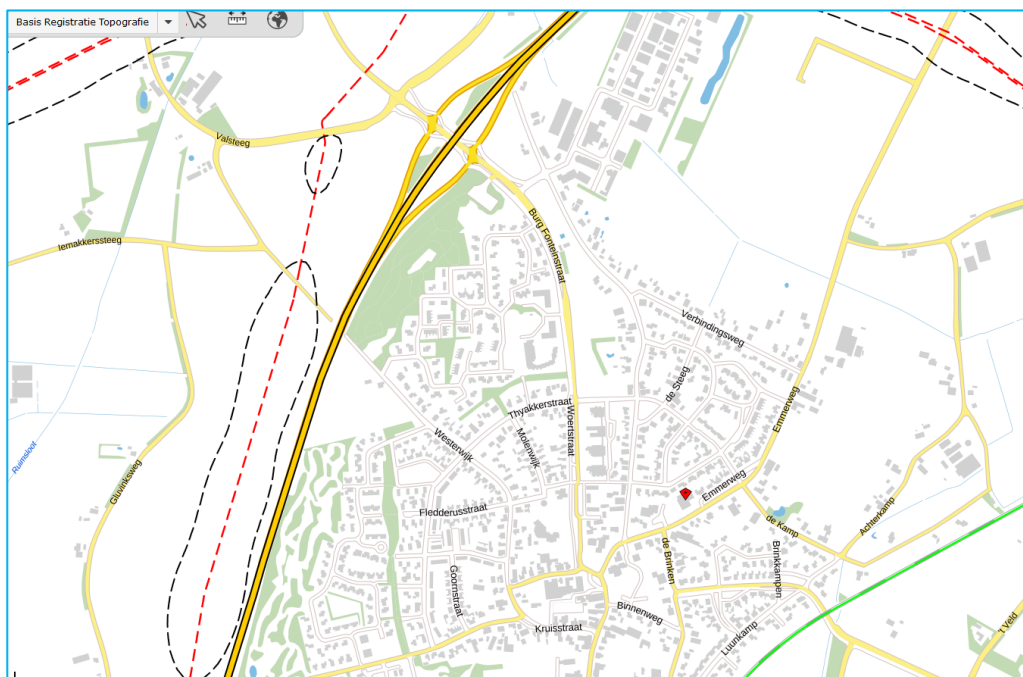
omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar. Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Voorliggend project voldoet hier niet volledig aan als naar de letter van de handreiking wordt gewerkt, immers hier sprake is van 'hoogbouw' in de vorm van een tweetal woongebouwen, de afstand is ruim 12 kilometer. Vanuit overleg met een adviseur is gebleken dat het om het aantal woningen gaat en niet om hoe hoog ze zijn, immers het aantal woningen bepaalt de eventuele uitstoot en niet de hoogte van de woningen. Hierbij komt ook dat een hoogte van 10 meter voor het woongebouw ook nog binnen de hoogte blijft van de omringende bestemming Woongebied.

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 Besluit 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. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. De nieuwe woning is aan te merken als (beperkt) kwetsbaar object. Daartoe is beoordeeld of het plangebied in of nabij zogeheten Bevi-inrichtingen is geprojecteerd die van belemmerende invloed kunnen zijn. Daartoe is www.risicokaart.nl beoordeeld. Onderstaand de kaart daarvan.



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 aan de Emmerweg 8 bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.5.1.3 *Buisleidingen*

Op circa 350 meter richting het westen gezien vanaf de planlocatie voor de nieuwe benzinepomp bevindt zich een hogedrukgasleiding. De afstand tot deze leiding is echter dermate groot dat hier geen belemmerende werking van uit gaat, de genoemde leiding heeft een invloedsgebied van circa 240 meter.

4.5.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

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

4.5.2 **Conclusie**

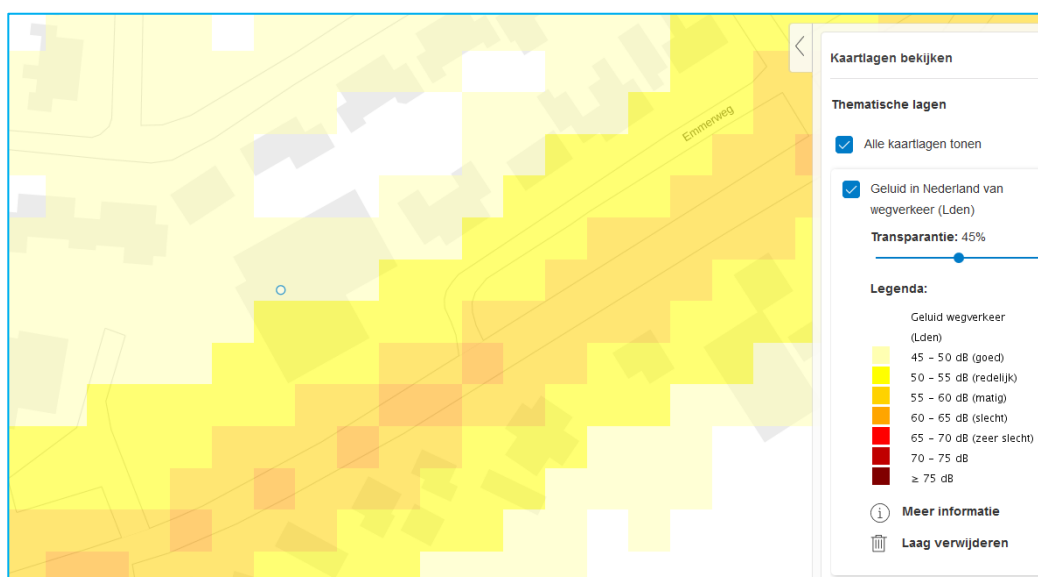
Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

4.6 **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.

Vanuit een eventueel akoestisch onderzoek kan dan blijken of er wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden of dat er eventueel een ontheffing hogere grenswaarde dient te worden verleend door het bevoegd gezag.

Het plangebied ligt aan de Emmerweg waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Formeel is er geen noodzaak tot het moeten uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Naast het formele spoor is er ook nog het spoor van een 'goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat'. Onderstaande geluidskaart uit de Atlas van de Leefomgeving laat zien dat er plaats is van de te realiseren woongebouwen sprake is van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect 'wegverkeerslawaai' bezien. De maximum gevelbelasting zal circa 55 dB bedragen. Er zal gaan worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van het binnen-niveau van de woongebouwen.



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, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

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

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

Echter in 2017 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	Voor de locatie geldt er geen belemmering vanuit het aspect archeologie blijkens het onderzoek dat heeft plaatsgevonden.
Bodem	Er is een saneringsplan opgesteld, deze zal worden uitgevoerd voordat er gebouwd gaat worden.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	Er zal aanvullend onderzoek worden uitgevoerd voor de locatie aan de Emmerweg.
Geluid	Het onderdeel geluid vormt geen belemmering voor de plannen.
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	Het waterschap kan instemmen met het plan.

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

Milieuhinder

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

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

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

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

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

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.

De bestemming Bedrijf wordt omgezet naar een bestemming Woongebied. Rondom bevinden zich woonbestemmingen, een maatschappelijke bestemming en een centrumbestemming (met detailhandel-aanduiding). Van wonen naar wonen levert geen hinder op. Voor de maatschappelijke en centrumbestemming geldt een maximale richtafstand van 10 meter ten opzichte van woningen van derden. Hieraan wordt voldaan. Er is geen milieuhinder te verwachten.

alvorens, dit af te voeren in de hemelwaterafvoer. Bijvoorbeeld in een wadi met een slokop kolk. Dit vanwege de steeds drogere zomers en onder andere het bestrijden van droogte en hittestress.

Bij het realiseren van een dergelijke voorziening zou ik wel beoordelen of er geen overlast optreed mbt de waterkwaliteit én kwaliteit voor omwonenden.

Met in bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij verder geen bezwaren in de voorgenomen ontwikkeling.

Als bijlage bij dit bestemmingsplan is de mail van het waterschap bijgevoegd.

Met de gedane aanbevelingen zal zoveel als mogelijk rekening gaan worden gehouden. Doordat er ten opzichte van de bestaande situatie ook meer groen in het plangebied komt zal er ten opzichte van de bestaande volledig verharde situatie al meer water ter plaatse infiltreren als dat in de bestaande situatie het geval is.

5

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst aangegaan.

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 is.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Drenthe. Deze heeft per brief van 23 juni 2021 (zie ook de bijlage) aangegeven in te kunnen stemmen met het plan en heeft er geen opmerkingen op.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van XXX gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting op het bestemmingsplan

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 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

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-dubbelregel 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 : Wonen

Binnen deze bestemming zijn de bouw- en gebruiksregels opgenomen voor de realisatie van de twee woongebouwen die in een gestapelde uitvoering gebouwd mogen worden.

Artikel 4 : Waarde – Archeologie 4

Deze verschillende gebieden met bijbehorende vergunningenstelsels zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. Met verschillende dubbelbestemmingen zijn de afzonderlijke gebieden op de verbeelding weergegeven. De dubbelbestemmingen liggen ook op bebouwde percelen of bouwvlakken. Het kan dus mogelijk zijn dat bouwrechten die 'bij recht' in het bestemmingsplan zijn opgenomen pas kunnen worden gebruikt als er eerst een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en/of een vergunning is verleend voor het verstoren van de bodem. Uit het onderzoek kan

bijvoorbeeld komen dat de bodem al verstoord is en er geen vondsten te verwachten zijn of dat er wel vondsten (te verwachten) zijn en hoe hiermee moet worden omgegaan (bv behoud in situ of opgraven). Hier zijn immers mogelijk ook nog niet (diep) verstoorde gebieden aanwezig en dus archeologische vondsten mogelijk. In de dubbelbestemmingen worden regels gesteld waaraan voldaan moet worden indien de grond geroerd zal worden. Er zijn meerdere dubbelbestemmingen opgenomen omdat er verschillende te verwachte archeologische waarden zijn en daardoor zijn ook verschillende beschermingsregimes nodig. De op de beleidskaart weergegeven gebieden zijn als volgt bestemd (beginnend met het strengste regiem):

Gebied volgens beleidskaart	Onderzoeksplicht	Toegekende dubbelbestemming
Wettelijk beschermde monumenten	alle bodemingrepen. Vergunning van de Rijksdienst vereist	'Waarde - Archeologie 1'
AMK-terreinen in natuurgebieden	alle bodemingrepen.	'Waarde - Archeologie 2'
AMK-terreinen met agrarisch gebruik	bodemingrepen dieper dan 30 centimeter onder maaiveld	'Waarde - Archeologie 3'
historische kernen	ingrepen groter dan 100 m2 en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld	'Waarde - Archeologie 4'
gebieden met archeologische verwachtingswaarde	ingrepen groter dan 500 m2 en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld	'Waarde - archeologische verwachtingswaarde'
bufferzones	Gelijk aan het gebied waar de bufferzone omheen ligt	Gelijk aan de bestemming van het gebied waar de bufferzone omheen ligt
gebieden van provinciaal belang	Gelijk aan de onderzoeksplicht die voor dat gebied geldt (provinciaal belang kan alle onderzoeksgebieden omvatten)	Eén van de bestemmingen uit de voorgaande rijen uit deze tabel die voor dat gebied geldt
modern bebouwd gebied	Geen	Geen

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 : 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 6 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 7 : Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is de bescherming geregeld van de aanwezige molenbiotop van de molen Jan Pol.

Artikel 8 : 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 9 : Overige regels

In dit artikel is bepaald hoe omgegaan moet worden met de Bouwverordening en met het parkeren.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 : 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 11 : 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 – Archeologisch onderzoek locatie Emmerweg 8 Dalen

Bijlage 2 – Ecologische quickscan

Bijlage 3 – Rapportage bodemverontreiniging

Bijlage 4 – Watertoets

Bijlage 5 – Akkoord op waterparagraaf

Bijlage 6 – Saneringsplan bodem

Bijlage 7 – Akkoord molenstichting

Bijlage 8 – Reactie vooroverleg provincie Drenthe

Bijlage 9 – onderzoek ladder voor duurzame verstedelijking