

**Bestemmingsplan Kernen, Aelderstraat
65**

Ontwerp

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

	RB 10.514
	Augustus 2021
	Dhr. M. Beek
	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Planologisch kader.....	5
1.3 Doel.....	6
1.4 Verantwoording.....	6
1.5 Leeswijzer	6
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING.....	8
2.1 Ligging en historie Aalden	8
2.2 De planlocatie zelf.....	9
2.3 Beoogd plan	10
2.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	17
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER.....	19
3.1 Rijksbeleid.....	19
3.1.1 <i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro</i>	19
3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	20
3.2 Provinciaal beleid.....	20
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Drenthe 2018</i>	20
3.2.2 <i>Kernkwaliteiten plangebied</i>	23
3.3 Gemeentelijk beleid.....	24
3.3.1 <i>Structuurvisie Coevorden 2013 – 2023</i>	24
3.3.2 <i>Woonvisie Coevorden 2017 – 2022</i>	25
3.3.3 <i>Bijstelling woonvisie</i>	26
3.3.4 <i>Woningmarktanalyse</i>	27
3.3.5 <i>Welstand</i>	28
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	29
4.1 Archeologie	29
4.2 Bodem	29
4.3 Cultuurhistorie	31
4.4 Ecologie.....	33
4.4.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	34
4.4.2 <i>Soortenbescherming</i>	35
4.4.3 <i>Stikstofdepositie</i>	36
4.5 Fysieke en externe veiligheid	37
4.5.2 <i>Conclusie</i>	38
4.6 Geluid	39
4.7 Luchtkwaliteit	41
4.8 M.e.r-beoordeling.....	41
4.9 Milieu(hinder).....	42
4.10 Verkeer en vervoer en parkeren.....	43
4.11 Watertoets.....	44
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING	48
7.1 Algemeen	48
7.2 Toelichting	48

7.3 Toelichting op de planregels	49
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	52
Bijlage 1 – Verkennend bodemonderzoek	52
Bijlage 2 – Ecologische quickscan	53
Bijlage 3 – Stikstofberekening (Aerius)	54
Bijlage 4 – Akoestisch onderzoek	55
Bijlage 5 – Watertoets d.d. 17 september 2020	56
Bijlage 6 – Stedenbouwkundige randvoorwaarden	57
Bijlage 7 – Woningbouwmarktadvies	58
Bijlage 8 – Advies Welstand	59
Bijlage 9 – Advies vooroverleg VRD Brandweer	60
Bijlage 10 Bouwakoestisch onderzoek	61

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 waarbij de bestaande locatie van autobedrijf Auto Mekkes aan de Aelderstraat 65 te Aalden wordt herontwikkeld naar een woningbouwlocatie. Het garagebedrijf is opgehouden te bestaan, nadat het circa 40 jaar op deze plek als garagebedrijf in gebruik is geweest. Hieronder een foto van de bestaande locatie van Auto Mekkes vanuit de lucht gevolgd door een weergave op straatniveau ten tijde van een nog actief bedrijf.



Weergave locatie Mekkes vanuit de lucht



Weergave locatie Mekkes vanaf straatniveau

Na de sloop van de gebouwen zullen hier 10 woningen worden gerealiseerd. Op onderstaande figuur is het gewenste bouwplan zichtbaar. Er zal een blok met 4 rijwoningen worden gebouwd en een appartementengebouw dat ruimte gaat bieden aan 6 woningen, deze zullen vooral voor senioren en alleenstaanden zijn. In de bijlage 'woningmarktadvies' is een volledige analyse van de woningbouwmarkt gedaan waarin ook de doelgroepen etc zijn behandeld. Een samenvatting ervan is opgenomen in paragraaf 3.3.4 van dit bestemmingsplan.



In hoofdstuk 2 zal nader worden ingegaan op het beoogde woningbouwplan.

1.2 Planologisch kader

Onderstaand een weergave van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan Kernen uit 2020 (vastgesteld 9 november 2020).



De gronden zijn bestemd als 'Bedrijf' met bijbehorend bouwvlak voor het kunnen bouwen van bij het bedrijf behorende bedrijfsgebouwen. Tevens zijn de gronden deels bestemd met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en geheel van een gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop – Jantiena Helling'. De bouw van de 10 reguliere woningen is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de bestemming 'Bedrijf' deze 10 woningen niet toestaat. Medewerking is mogelijk via een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. De invloed van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de functiaanduiding van de molenbiotoop komen aan bod in hoofdstuk 4 bij de onderdelen archeologie en cultuurhistorie.

1.3 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van de gewenste 10 woningen op het adres Aelderstraat 65 te Aalden. Er zal worden aangetoond dat dit doel bereikt kan worden op een manier waarop 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

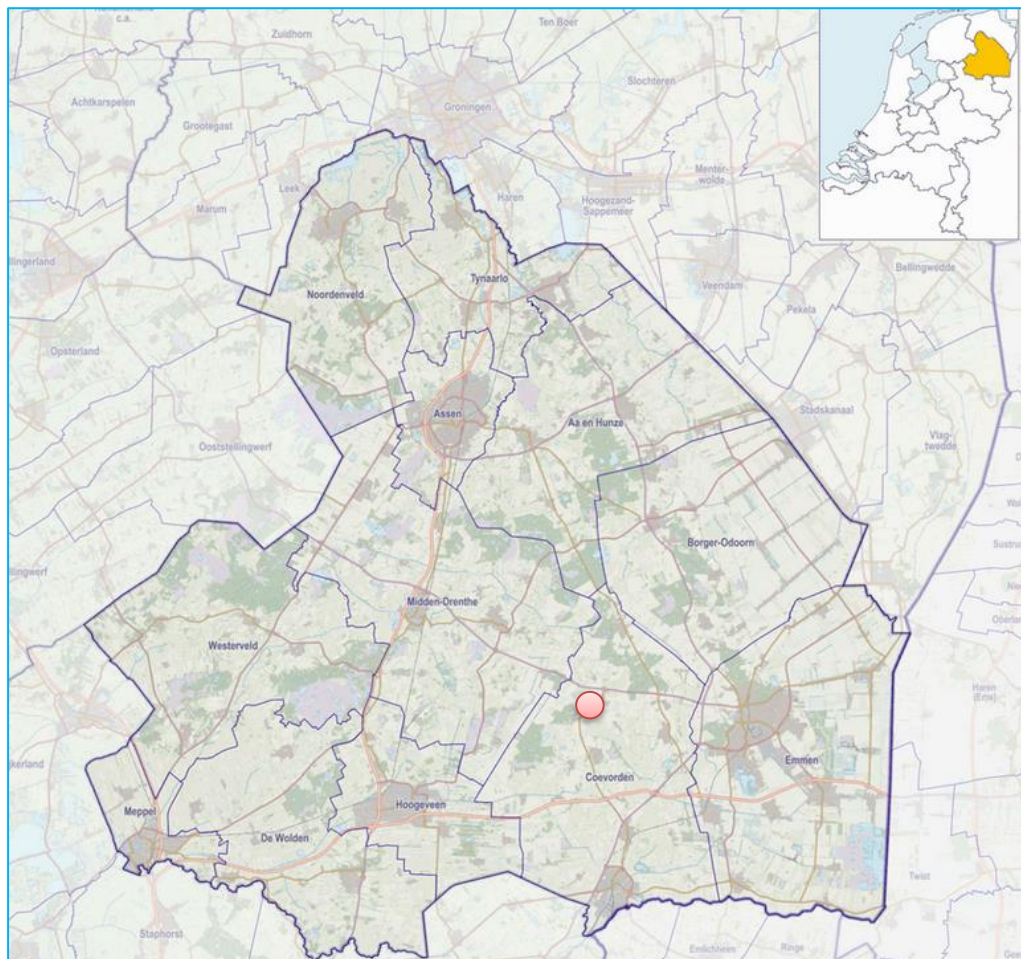
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied met daarbij een uitgebreide weergave van het plan. In Hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan op de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat

de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan. Daarna volgen nog de bijlagen van de toelichting, de regels en de daarbij behorende bijlagen en de verbeelding die tezamen het bestemmingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie Aalden

Het perceel Aelderstraat 65 te Aalden behoort toe aan het grondgebied van de gemeente Coevorden. Onderstaand een weergave van de ligging van Aalden vanuit een hoger perspectief.



Aalden

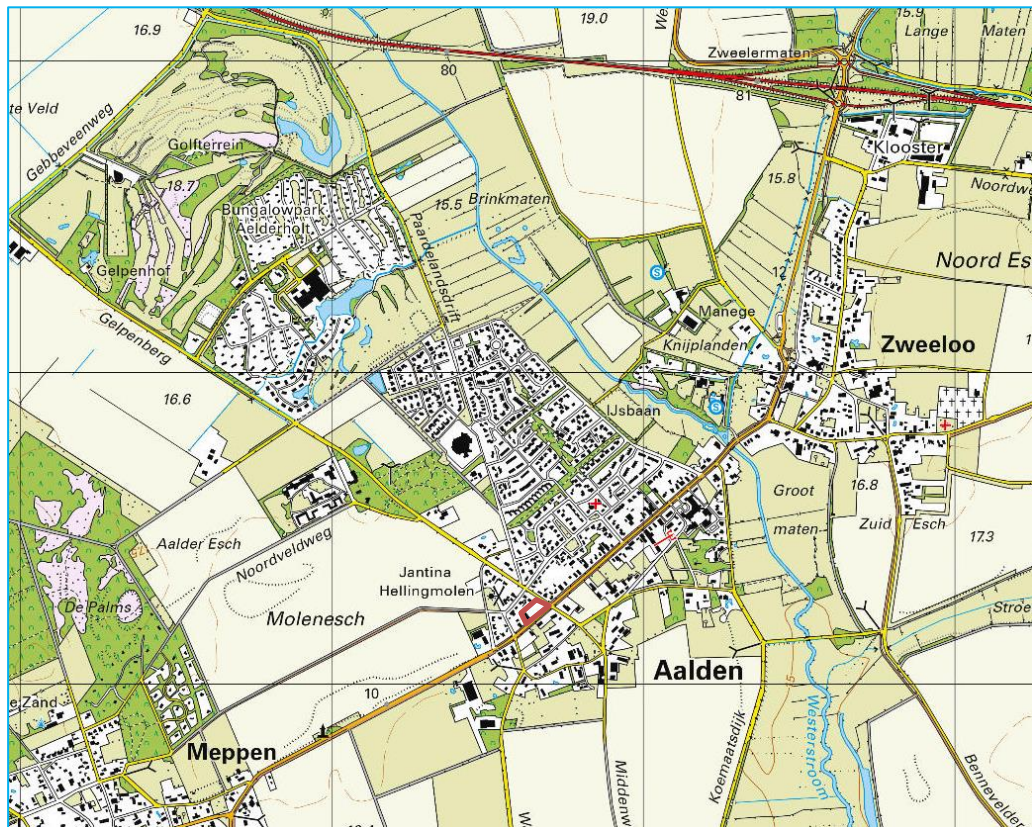
Aalden is een esdorp in de gemeente Coevorden, enkel gescheiden van het aan Aalden vastgelegen dorp Zweeloo door de Aelderstream of Westerstream. Het dorp bestaat zelf ook uit twee delen, gescheiden door de Aelderstraat, de doorgaande weg. Aan de ene kant van de weg ligt Oud-Aalden, het oude esdorp dat volledig bestaat uit Saksische boerderijen en is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Aan de andere kant van de weg liggen de nieuwbouwwijken van het dorp.

Aalden is sterk op toeristen gericht. Dit heeft vooral te maken met de aanwezigheid van bungalowpark Aelderholt en golfterrein De Gelpenberg. Ook is er een asielzoekerscentrum nabij het dorp gevestigd. Bezienswaardig is, naast Oud-Aalden, onder meer korenmolen de Jantina Hellingmolen (ook wel Aeldermeul genoemd) uit 1891.

Het dorp is het voorzieningencentrum van de voormalige gemeente Zweeloo. Het heeft onder meer een openbare en een protestants-christelijke basisschool, een supermarkt met postagentschap, een bakker en diverse horecagelegenheden.

De Marke van Aalden wordt gekarakteriseerd door essen, kleine bospercelen en groenlanden langs de Aelder- of Westerstream.

Onderstaand zijn Aalden en Zweeloo zichtbaar met binnen het rode kader aan de zuidwestkant van Aalden de ligging van het plangebied.

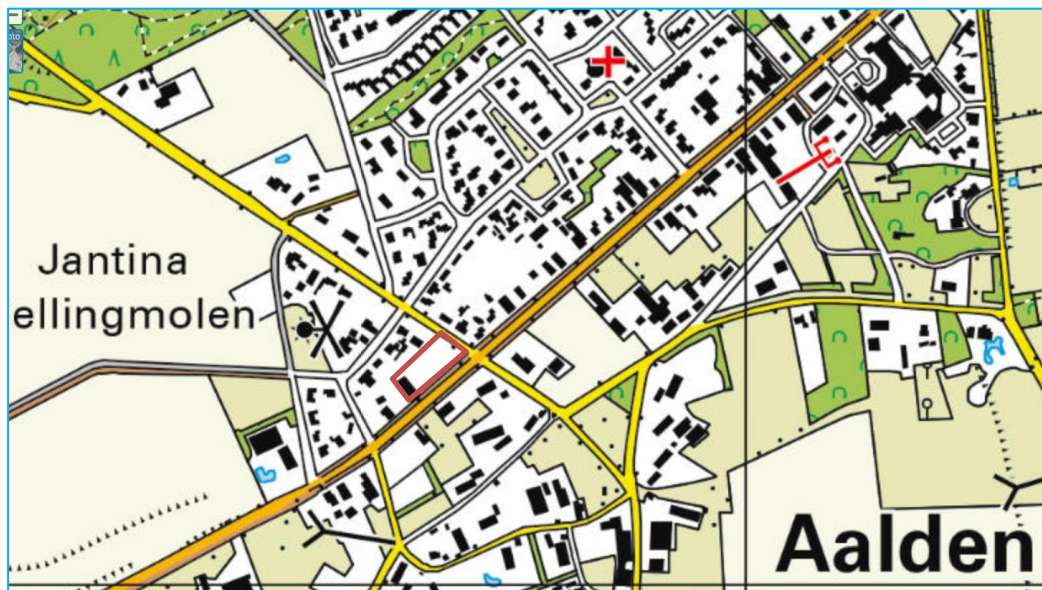


Ligging van Aalden ten opzichte van de omgeving met ter plekke van de rode omranding bij benadering de ligging van het plangebied.

2.2 De planlocatie zelf

Het plangebied heeft betrekking op een viertal kadastrale percelen, te weten de percelen bekend als gemeente Zweeloo, sectie L, nummer 886 (oppervlakte 190 m²), sectie L, nummer 887 (oppervlakte 1.160 m²), sectie L, nummer 1293 (oppervlakte 776 m²) en sectie L, nummer 1294 (oppervlakte 1.019 m²). In totaliteit is de oppervlakte van het plangebied 3145 m² groot.

Hierna volgt een weergave van de ligging van het perceel Aelderstraat 65 binnen de kern Aalden. Het plangebied is daarbij weergegeven binnen het rode kader aan de westelijke kant van het dorp.



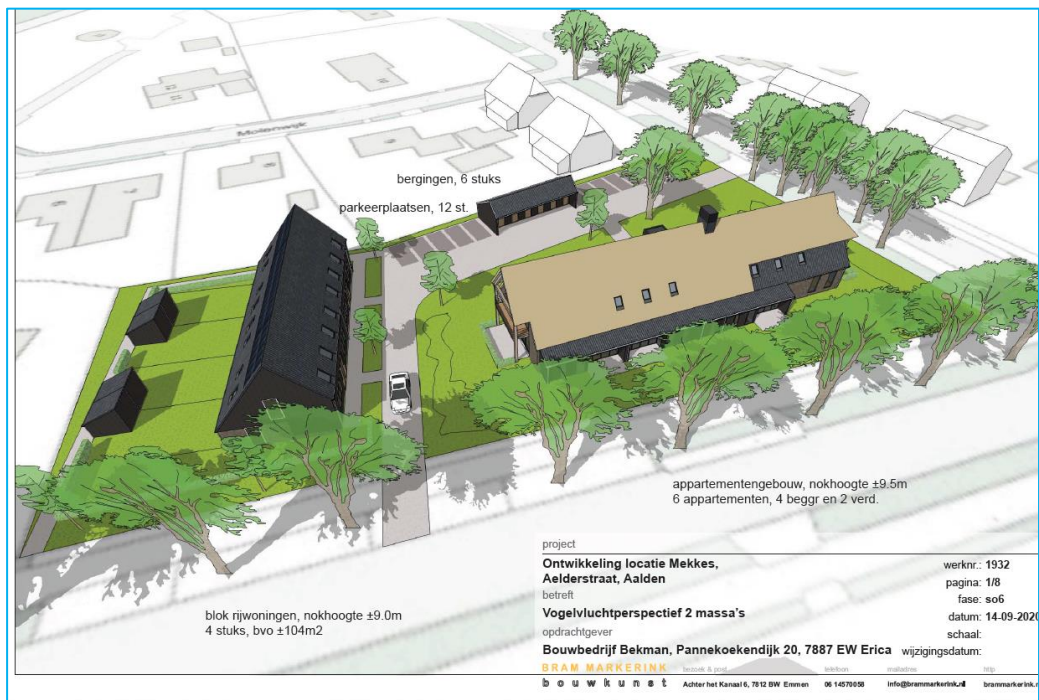
Weergave liggingplanlocatiebinnen Aalden

De locatie was in 1902 onbebouwd, de Aelderstraat was een (zand) pad naar de molen. In 1912 kwamen er vanaf de Aelderstraat meer paden bij richting de molen en de molen Esch. Door de goederentram die evenwijdig ligt aan de Aelderstraat, we hebben het over 1942, is er een toename van bebouwing langs de Aelderstraat. Op de zuidelijke hoek met de Gelpenberg staat een boerderij met de nokrichting haaks op de Aelderstraat. De kaart uit 1982 laat een verdere verdichting van gebouwen langs de Aelderstraat zien. Op de kaart van 2015 is de boerderij op de hoek met de Gelpenberg niet meer aanwezig en heeft het terrein een bedrijfsgebouw en stallingruimte voor auto's die ter verkoop werden aangeboden.

2.3

Beoogd plan

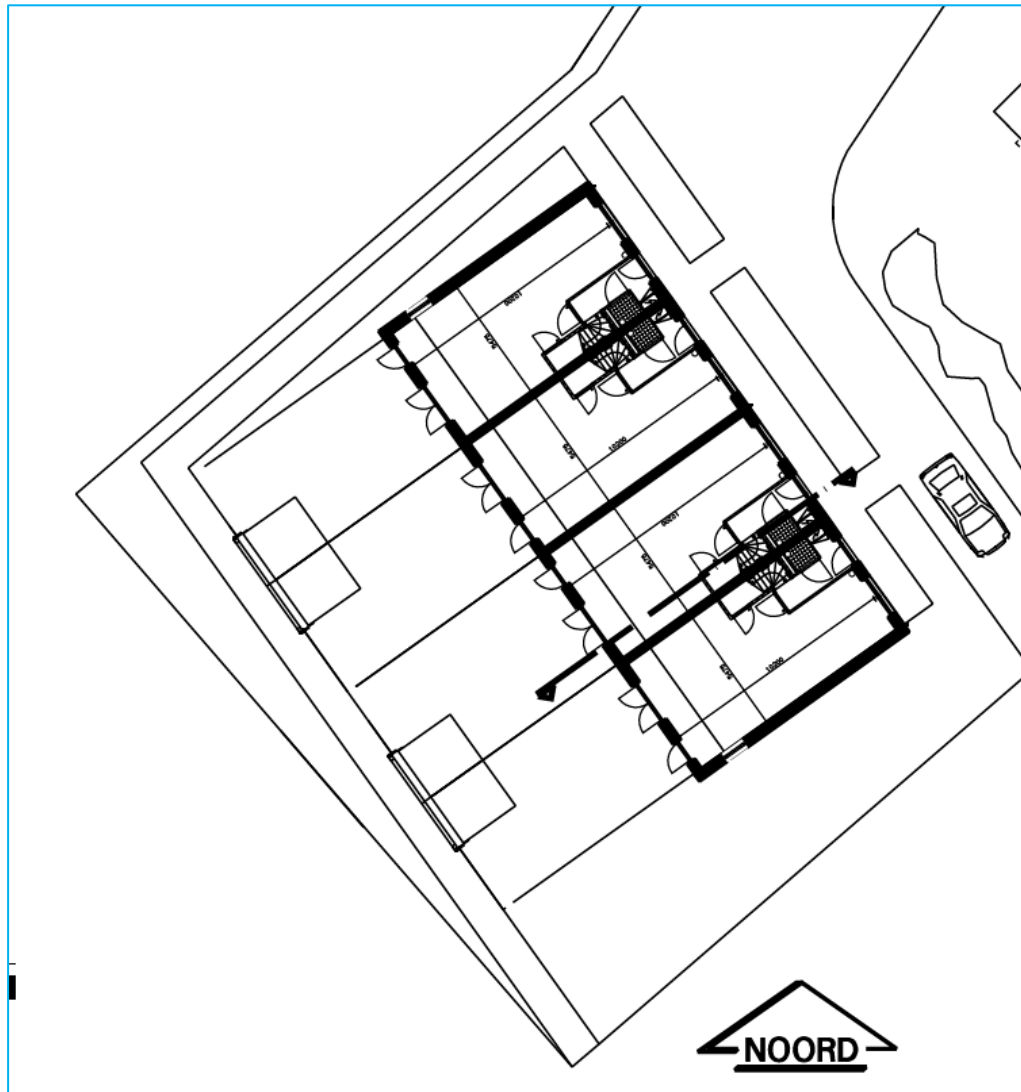
Het plan voorziet in de bouw van 10 woningen, dit in de vorm van 4 rijwoningen en een appartementengebouw dat ruimte gaat bieden aan 6 woningen. Op de figuren hierna is het beoogde bouwplan zichtbaar gemaakt.



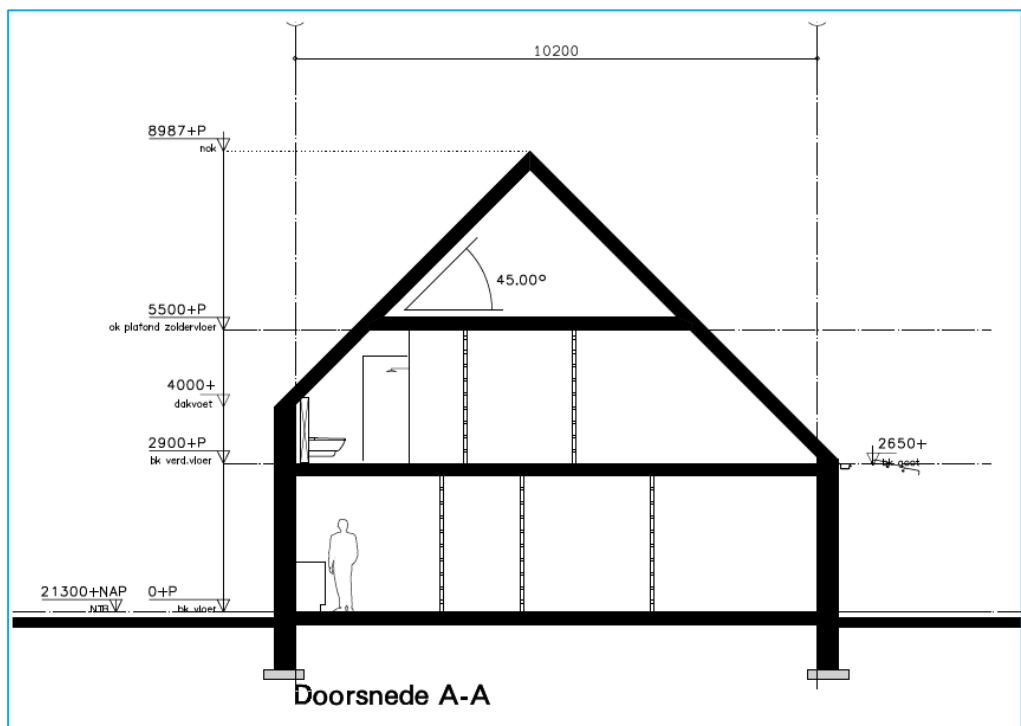
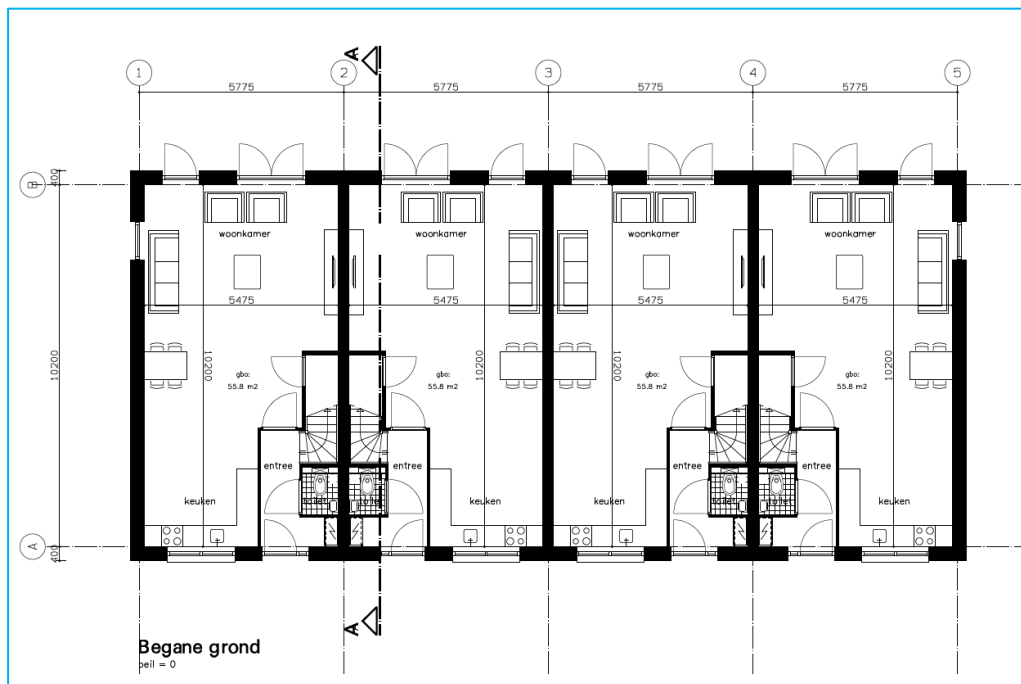
Aan de westkant van het plangebied wordt voorzien in de bouw van 4 rijwoningen, in het oostelijke deel wordt voorzien in de bouw van het appartementengebouw. In het noordelijke deel van het plan wordt voorzien in de realisatie van 12 parkeerplaatsen en de realisatie van de bergingen voor het appartementengebouw. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Aelderstraat qua ingang. De uitgang zal aan de zijde van de Gelpenberg zijn. Hierdoor is er binnen het plangebied sprake van 'éénrichtingsverkeer'. Binnen het plangebied zal 'stapvoets' worden gereden.

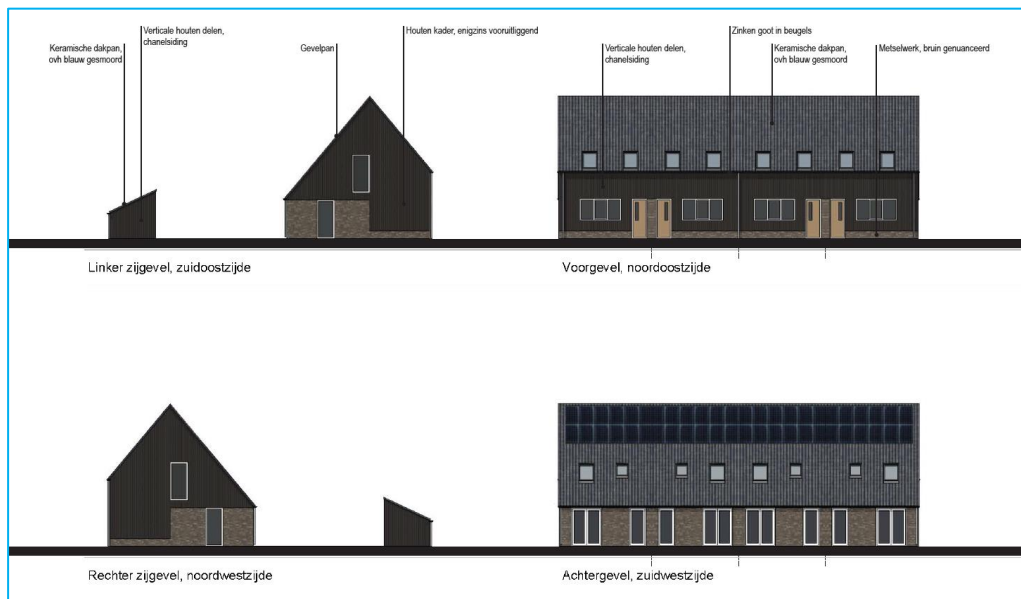
Rijwoningen

De 4 rijwoningen worden gerealiseerd in het westelijke deel van het plangebied. Op onderstaande figuur is de situering van deze rijwoningen zichtbaar gemaakt.



Een rijwoning heeft een grondoppervlakte van circa $11 \text{ m} \times 5,78 = 63,5 \text{ m}^2$ en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,0 meter en 9,0 meter. De dakhelling bedraagt 45° . Een rijwoning bestaat uit 3 bouwlagen. Onderstaand een weergave van de plattegrond en dwarsprofiel van een rijwoning gevolgd door de gevelaanzichten.





Verder wordt per rijwoning voorzien in de realisatie van een berging met een oppervlakte van circa 7,5 m².

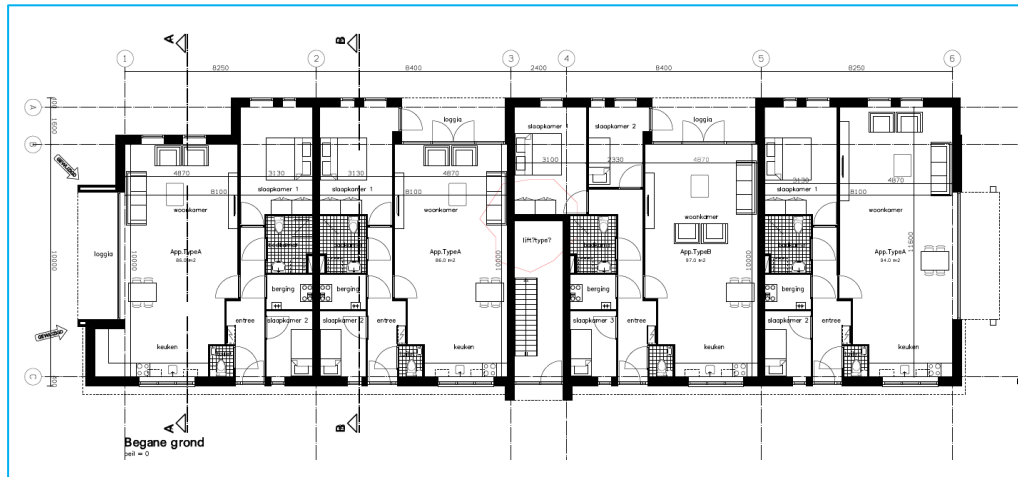
Appartementengebouw

De 6 woningen in de vorm van een appartementengebouw worden gerealiseerd in het oostelijke deel van het plangebied. Op onderstaande figuur is de situering van deze appartementen zichtbaar gemaakt.

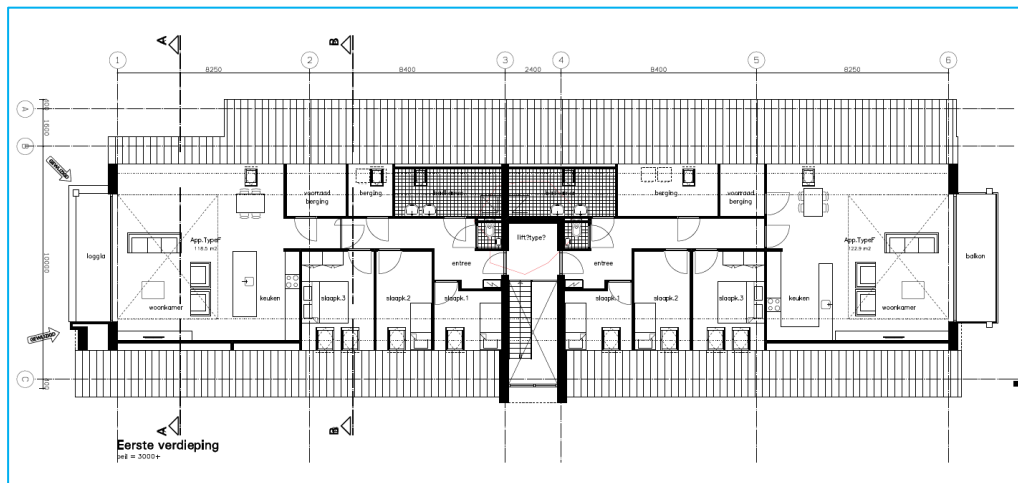


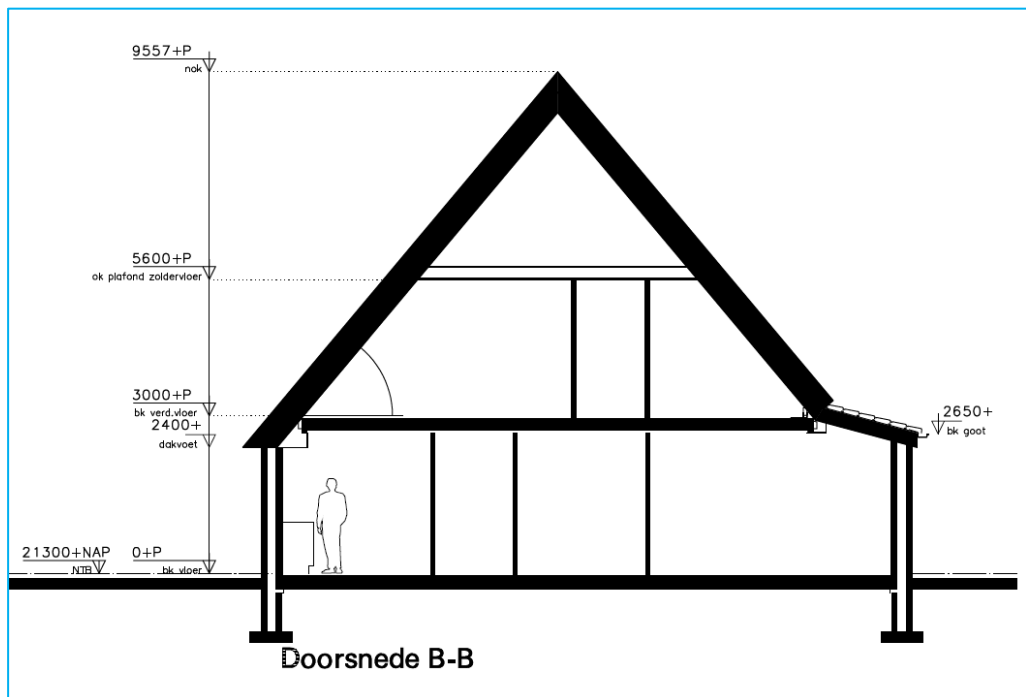
Op de begane grond van het appartementengebouw zullen 4 woningen komen. Twee daarvan hebben een oppervlakte van 86 m² en twee een oppervlakte van 94 m². De twee appartementen op de verdieping krijgen oppervlaktes van 118,5 m² en 122,9 m².

Het appartementengebouw zal bestaan uit 2 bouwlagen en een zolder, krijgt het uiterlijk van een boerderij en zal een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,0 meter en 9,60 m. De dakhelling bedraagt 45°. Onderstaand een weergave van de plattegronden en dwarsprofiel van het appartementengebouw, gevolgd door de gevelaanzichten.

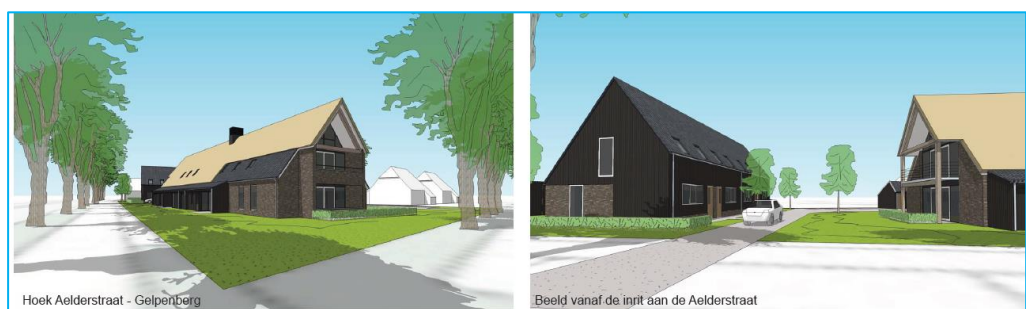


Weergave begane grond met 4 appartementen





Hierna volgen nog enkele 3d-visualisaties van het bouwplan.





2.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

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

Aanvullend op deze stedenbouwkundige randvoorwaarden is nog het volgende aangegeven vanuit het aspect cultuurhistorische inpassing.

Landschappelijke inpassing vanuit cultuurlandschappelijk oogpunt

Vanuit de gemeente is het volgende aangegeven inzake de inpassing vanuit cultuurlandschappelijk oogpunt. Het plangebied ligt op de overgang van het oude dorpsgebied naar het jonge(re) dorpsgebied van Aalden, waarbij de Aelderstraat een harde grens vormt. Het plangebied ligt ten noorden van de Aelderstraat, in het jongere bebouwde gebied.

De huidige inrichting van het plangebied kent geen ruimtelijke of architectonische kwaliteit. Het oude dorpsgebied kenmerkt zich door een clustering van boerderijen die, op ruime en beplante erven, zowel haaks op de weg staan, als in de lengterichting van de weg staan. Aan de noordzijde van de Aelderstraat staat de bebouwing haaks op de weg. Bebouwing van het nieuwe plangebied zou in haar oriëntatie daarom hierop moeten aansluiten. Erven dienen aansluitend bij de omgeving ruim in opzet te zijn en tenminste beplant te worden met eiken en

eventueel beuken. Daarnaast verdient het de aanbeveling de huidige onderbreking van straatbeplanting ter plaatse van het plangebied teniet te doen door middel van de aanplant met eiken.

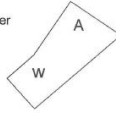
5. Randvoorwaarden

Algemeen

- De locatie grenst aan de kruising van de Aelderstraat en de Gelpenberg, de Aelderstraat is de primaire ontsluitingsroute van het dorp Aalden en daarbij dominant bij deze kruising. Het is van belang om deze informatie bij het ontwerp mee te nemen.
- Er is geluidsonderzoek in het kader van het bouwbesluit nodig en voor wegverkeerslawaai. De Aelderstraat is een 50 km weg, De Gelpenberg is een 30 km weg. Het onderzoek is nog niet afgerond.
- Onderzoek naar de effecten van de bedrijfsbestemming Aelderstraat 66 en Gelpenberg 9 en 9a en de agrarische bestemming van Aelderstraat 56.
- Uit onderzoek van de Regionale uitvoeringsdienst blijkt dat dit initiatief geen beperkingen voor de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven oplevert en dat de bedrijven weinig invloed hebben op het te ontwikkelen plan.

Randvoorwaarden op het gebied van Stedenbouw

- De gebouwen dienen te worden ontworpen als twee vrijstaande gebouwen die niet in een strak grid op de kavel staan maar ogenschijnlijk willekeurig worden geplaatst.
- Maximaal 2 bouwvolumes op de kavel; hierin wordt onderscheid gemaakt in een rij van vier woningen (W) en appartementengebouw (A).
- Het appartementengebouw wordt in hiërarchie het belangrijkste gebouw vanwege zijn volume en het onderbrengen van meer woningen die een goed woonklimaat behoeven.
- De omvang van het appartementencomplex moet aansluiten bij de schaal van het dorp Aalden, het volume van het bestaande bedrijfsgebouw wordt als uitgangspunt genomen voor de omvang van het nieuwe appartementencomplex.
- Het terrein ligt in invloedssfeer van de molen, daarom is een advies van de molentichting nodig. Maximale bouwhoogte 3,70 meter, maar gezien het feit dat de bebouwing in de directe omgeving ongeveer 6,00 meter is hanteren we voorlopig het uitgangspunt dat de maximale bouwhoogte 6,00m is.
- Bebouwing noordkant is overwegend loodrecht op de weg; hierop aansluiten ook in korrelgrootte, variatie mag. Bebouwing zuidkant afwijkend van loodrecht.
- Bij voorkeur geen losse bergingen op het terrein, bergingen zoveel mogelijk inpandig oplossen. Er zijn bergingen voor de en een gemeenschappelijke berging voor het appartementencomplex mogelijk.



- Oppervlakte van de woning en bijgebouwen afhankelijk van de perceelsgrootte
- Lage gootlijnen, maximaal 3,0m hoogte. De gootlijn mag variëren in hoogte.
- Bebouwing max. 1,0m uit de perceelsgrens plaatsen.

Parkeren & Ontsluiting

- Parkeren op eigen terrein/bij voorkeur achter op het erf, uit het zicht van de Aelderstraat
- Ontsluiting van het terrein door gebruik te maken van de bestaande 3 inritten. (zie zoekgebied pagina 14)
- De 4 stuks parkeerplaatsen aan de Aelderstraat komen te vervallen om ruimte te maken voor herstel van de bomenrij (laanstructuur) langs de Aelderstraat.

Rooilijn

- Fietsenstalling en bushalte blijven gehandhaafd.
- De voorgevelrooilijn van de woningen aan de Gelpenberg respecteren. Dus niet overschrijden.
- De voorgevelrooilijn vanuit de Aelderstraat is min. 15 m uit de as van de weg.

Randvoorwaarden op het gebied van Architectuur

- Met betrekking tot architectuur is de welstandsnota leidend. Algemene criteria en de gebiedsgerichte criteria D1 – woningen en het wensbeeld, lage bebouwings dichtheid en de kwaliteit van de bebouwing te verbeteren.

Algemene criteria:

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand, mag het volgende worden verwacht:

- Het bouwwerk heeft in zijn verschijningsvorm een relatie met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is. Daarnaast heeft de vormgeving ook zijn eigen samenhang en logica.
- Het bouwwerk levert geen negatieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of de omgeving groter is.
- Het bouwwerk kent voldoende structuur in het beeld waarbij de aantrekkingskracht niet door 'simpelheid' verloren gaat.
- Het bouwwerk heeft een samenhangend stelsel van maatverhoudingen dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- Materiaal, textuur, kleur en lichttoetreding ondersteunen het karakter van het bouwwerk zelf en maken de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk.

Gebiedsgerichte criteria D1 - woningen

Erfsituatie - Informeel, geleidelijk overgang van het erf naar de openbare ruimte

Erfindeling - Bijgebouwen en aanbouwen achter de voorgevel gesitueerd
Hoofdvorm - Rechthoekig of vierkant. Zadel dak zonder wolfseind.
Materiaalgebruik - Hoofdgebouw in baksteen. Riet of pannen gedekt.
Kleurgebruik - Baksteen rood - bruin. Overige delen gedekte kleuren

Aanvullende randvoorwaarden op het gebied van Architectuur

Vorm

- Een moderne interpretatie van een Drentse Schuur/Boerderij zonder wolfseind
- Hellende kap, de dakhelling moet aansluiten bij de omgeving.
- Schilddak of afgeknut schilddak is mogelijk
- Er moet qua uitstraling aansluiting worden gezocht bij het beschermd dorpsgezicht.

Materialen

- Gevelmateriaal - baksteen en hout
- Dakbedekking - zink

Randvoorwaarden op het gebied van Landschap

- Groen karakter, tuin. Groenstrook langs de wegen (Aelderstraat en zijstraat: Gelpenberg) met bomen erop en vrijliggend voetpad.
- Gemeenschappelijke erf inrichting voor het appartementengebouw en individuele tuinen voor het rijtje.
- Gebakken klinkers als erfverharding of gelijkwaardig qua uitstraling
- Bomenbestand op gemeentelijk terrein en terrein Mekkes handhaven.
- Karakter aansluitend op noordkant Aelderstraat, met respect voor oude boerderijen direct aan zuidkant / overzijde van de weg. Eventuele erscheiding: lage liguster- of veldesdoornhagen, eventueel laag hekwerk.
- Streekeigen soorten bomen en struiken toepassen.



plankaart - locatie Aelderstraat 61-67, Gemeente Coevorden

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Met dit beleid wil de overheid richting 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. Ze kunnen 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 genomen. 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. Onder deze verantwoordelijkheid valt 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 10 woningen en is daarmee niet ladderplichtig.

Voor het project is een woningmarktadvies opgesteld door Lily Nieuwbouw en Advies voor de locatie waarbij gevraagd is om advies te geven over de haalbaarheid van dit ontwerp op basis van de woningmarkt, zie daartoe ook de uitwerking ervan in paragraaf 3.3.4.

Wellicht nog ten overvloede om op te merken dat er momenteel, in tegenstelling tot enkele jaren geleden, ook weer veel vraag is naar woningen. Landelijk is er weer een tendens naar een stijgende vraag naar woningen. De verwachting is dat alle 10 de woningen binnen afzienbare tijd verkocht zullen zijn. Ook vanuit het

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 waarden 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’.

In artikel 2.17 zijn de voorwaarden opgenomen voor nieuwe woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied.

Artikel 2.17 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
 - a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
 - b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid, kernenstructuur;
 - c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
 - d. geeft aan op welk wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
 - e. geeft een lange termijn beeld.

Het plan past (zie paragraaf 3.3.2 en 3.3.3) binnen gemeentelijk woonbeleid. Verder is het volgende verwoord over de doelgroepen in de uitgevoerde woningbouwmarktanalyse die tevens als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Het is belangrijk om nieuwbouwwoningen marktconform aan te bieden om een goede concurrent te zijn voor de bestaande woningen. Door de energiezuinigheid van de woningen zullen deze wat duurder zijn in verband met de door te voeren duurzaamheidsaspecten, maar dat zal zich daarentegen wil doorvertalen in lagere maandelijkse energielasten.

Vervolgens de vraag: wie is de doelgroep. Wat voor huis kopen zij doorgaans? Wat zijn hun leefstijlkenmerken en hoe kan ik ze benaderen?

Rijwoningen

De beoogde rijwoningen zouden geschikt zijn als starterswoning. Echter is het van belang om niet dit label erop te plakken maar de woningen voor eenieder, ongeacht zijn of haar positie op de woonladder. Met andere woorden de woningen zouden ook geschikt kunnen zijn voor iemand die in een scheiding zit en nieuwe woonruimte zoekt. Ook is er een groep die op een gegeven moment kleiner wil wonen om minder onderhoud te hebben en meer tijd voor leuke dingen te hebben. Het is dus van belang om niet alleen te focussen op starters. Uiteraard zijn starters wel welkom omdat het van belang is om starters in het dorp te houden voor de leefbaarheid.

Het biedt namelijk wel een mogelijkheid voor starters die nu in het dorp bij hun ouders wonen, om in het dorp te blijven in plaats van te vertrekken uit het dorp. Uiteraard zou het kunnen zijn dat starters bewust kiezen om elders te gaan wonen omdat er in Aalden ook geen mogelijkheid is om in het dorp te blijven aangezien het aanbod er gewoonweg niet is of omdat jonge mensen liever wat meer voorzieningen in de buurt willen hebben.

Bij starters wordt vaak gedacht aan jonge mensen. Echter gaat het hier om mensen die voor het eerst een woning kopen. Het kunnen dus ook wat oudere mensen zijn die altijd hebben gehuurd, maar die nu door de lage hypotheekrente erachter komen dat het zeer aantrekkelijk is om te kopen. Deze doelgroep is zeer interessant omdat ze geen eigen woning meer hebben te verkopen.

Appartementen

Over het algemeen worden appartementen door ouderen gekocht. En zeker in een dorp waar ook de vergrijzing toeslaat is een appartementencomplex een waardevolle toevoeging zodat deze groep in het dorp kan blijven wonen waar ze wellicht in sommige gevallen hun hele leven hebben gewoond.

Vaak wordt hier gedacht aan de doelgroep vanaf 65 jaar, maar je ziet dat de leeftijd van deze groep wel jonger kan zijn. Zodra de kinderen het huis uit gaan ontstaat er de wens om kleiner en minder (tuin)onderhoud te hebben. Speeltuinen en ander kindvriendelijke aspecten worden minder belangrijk of zijn helemaal niet meer nodig. Vaak komt dan de wens om levensloopbestendig te wonen meer naar boven. Het gelijkvloers wonen geeft de mogelijkheid om, zoals de trend is, langer thuis te blijven wonen. Deze doelgroep heeft nu vaak een royale 2-onder-1 kapwoning of vrijstaande woning en doordat de kinderen binnenkort uitvliegen of al uitgevlogen zijn is het downsizen van woonruimte en tuin geen bezwaar. Voor deze doelgroep geldt uiteraard ook dat de eigen woning

verkocht moet worden, maar vaak is de hypotheek geheel of gedeeltelijk afgelost waardoor dit minder een probleem hoeft te zijn.

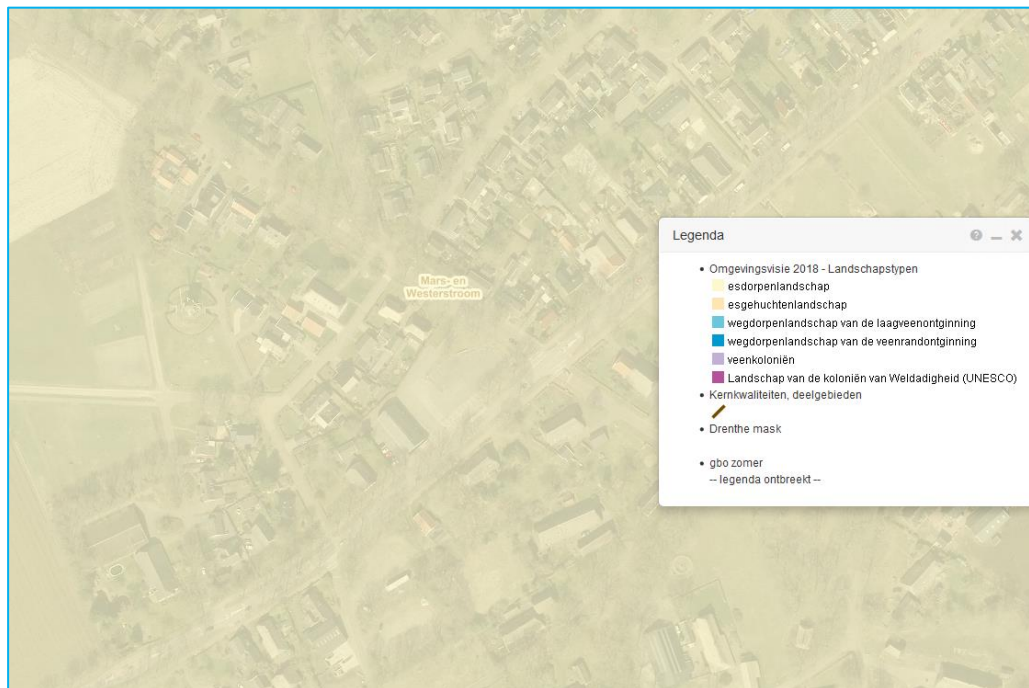
Beide doelgroepen zijn dus groepen die, ondanks een mogelijke komende economische crisis als gevolg van corona, zullen blijven. Dit biedt dan ook zeker een goed perspectief.

Het plan in overeenstemming is met het gestelde in artikel 2.17 van de Omgevingsverordening.

3.2.2 Kernkwaliteiten plangebied

Er is beoordeeld of er sprake is van zogeheten provinciale Kernkwaliteiten waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenviewer behorend bij de Omgevingsvisie. In totaliteit zijn er 6 provinciale kernkwaliteiten die van belang kunnen zijn, te weten Aardkundige waarden, Rust, Natuur, Landschap, Cultuurhistorie en als laatste Archeologie. Voor dit bestemmingsplan geldt dat de kernkwaliteiten Landschap en Cultuurhistorie van een provinciaal belang zijn. Deze worden hierna behandeld. De overige kernkwaliteiten zijn van een dermate 'laag' niveau dat hier geen provinciale doorwerking voor aanwezig is.

Kernkwaliteit landschap



Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten Esdorpenlandschap. Voor het Esdorpenlandschap geldt dat van provinciaal belang is:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;

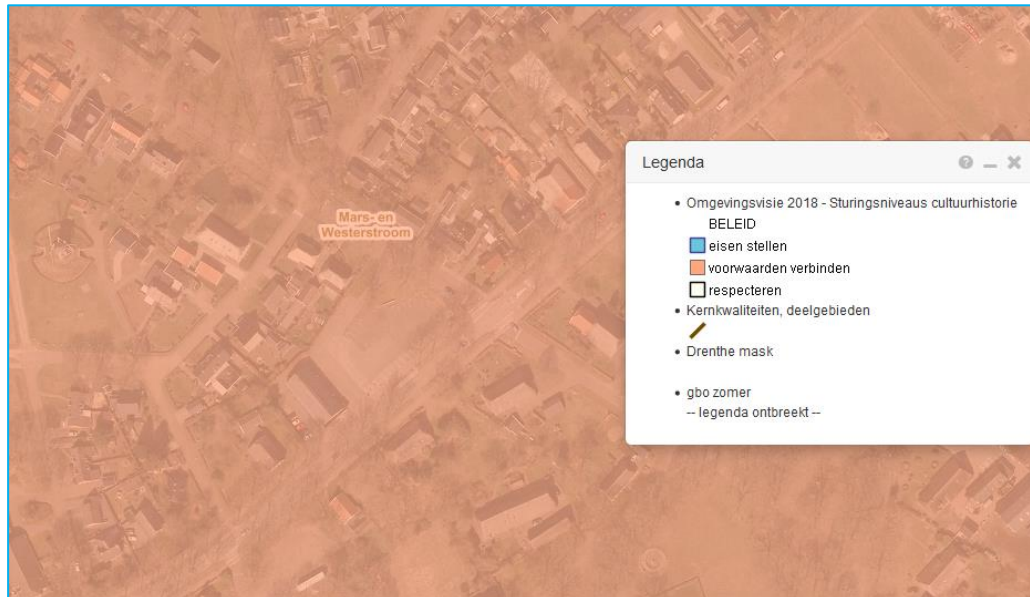
Het provinciaal beleid is gericht op:

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

Ten aanzien van voorliggend plan geldt dat er een gedegen landschappelijke inpassingsplan zal gaan plaatsvinden. Er zal een brinkachtige omgeving worden gerealiseerd waar als hoofdgebouw een appartementengebouw in de vorm van een boerderij wordt gebouwd en de rijwoningen worden gebouwd in de vorm van een schuurgebouw alsof het van origine een traditioneel boerderij is.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit Cultuurhistorie, hieronder is dit zichtbaar gemaakt.



De provinciale ambities richten zich op:

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

Met het ontwerp voor de locatie is getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de essenstructuur, mede door een gemeenschappelijke erfinrichting te bewerkstelligen en niet allemaal afzonderlijke tuinen. Verder wordt qua uitstraling aansluiting gezocht bij het beschermd dorpsgezicht.

Het verzoek is verenigbaar met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Coevorden 2013 – 2023

De Structuurvisie Coevorden 2012-2022 geeft een strategische ruimtelijke visie op de ontwikkelingen van het grondgebied van de gemeente Coevorden voor de komende 10

jaar. Hierin wordt aangegeven waar ruimtelijke ontwikkelingen worden voorgestaan en hoe deze worden gerealiseerd. Hiermee wil de gemeente helderheid verschaffen. Deze helderheid is gewenst voor de inwoners, ondernemers en andere partners in de gemeente.

Vanuit de Structuurvisie is hierna ingegaan op de relevante aspecten die door kunnen werken in dit bestemmingsplan.

Duurzame woningen

Op het terrein van wonen neemt de vraag naar duurzaamheid toe. Het besef dat onze grondstoffen, zoals gas en olie niet oneindig zijn, wordt steeds duidelijker. Huizen krijgen een energielabel en de overheid stimuleert de komst van energie neutrale woningen. Daarnaast nemen innovatieve zaken als zonnepanelen, thermische warmtebronnen een steeds belangrijkere rol in bij het voorzien van huizen in energie.

De woningen worden gasloos gebouwd en voorzien van zonnepanelen, zodat er optimaal wordt ingezet op duurzaamheid en energiezuinigheid.

Bouwmogelijkheden

Bij het ontwikkelen van nieuwe plannen wil de gemeente ook kansen bieden. Het particuliere opdrachtgeverschap behoort binnen de gemeente al jaren tot de mogelijkheden. Maar ook collectief particulier opdrachtgeverschap en bijzondere woonontwikkelingen willen wij mogelijk maken. Het collectieve particuliere opdrachtgeverschap ontwikkelt samen met een groep een plan. Deze samenwerking gedurende het gehele proces zorgt voor een vergrote leefbaarheid en sociale cohesie.

Het project betreft een plan dat niet vanuit de gemeente is geïnitieerd maar vanuit een particulier opdrachtgeverschap waarbij de ontwikkelende partij op deze bijzondere locatie in Aalden een bijzondere woonontwikkeling mogelijk wil maken. Daarbij is over de invulling van het terrein in samenwerking met de gemeente en een landschapsarchitect gekomen tot een breed gedragen plan.

3.3.2

Woonvisie Coevorden 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 voornoemde 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.

Grote veranderingen in de woningbehoefte zijn er de komende tien jaar in de gemeente Coevorden niet te verwachten. De verschuivingen die er zijn kunnen vermoedelijk voor een deel in de bestaande voorraad worden opgevangen. De geringe toename van de woningbehoefte bestaat vrijwel geheel uit grondgebonden koopwoningen. Ouderen blijven steeds langer in dit segment wonen.

Voor de planperiode tot 2026 wordt op basis van de Woonvisie voorzien in een groei van 280 tot 500 woningen in de grondgebonden koopsector. Dit aantal is anno Mei 2021 nog niet bereikt. Het aantal van 10 woningen in dit bestemmingsplan past daarom nog binnen het aantal te mogen bouwen woningen.

3.3.3

Bijstelling woonvisie

In de Woonvisie is de ‘Gemeentelijke standpuntbepaling reductie plancapaciteit koopsector’ opgenomen. Hierin wordt geconcludeerd dat door onderstaande stappen te zetten en maatregelen te treffen, de gemeente naar haar inschatting redelijk in de buurt kan komen van haar doelstelling uit de Woonvisie en het woningbouwprogramma: maximaal circa 200 extra woningen in de stad Coevorden en maximaal circa 150 extra woningen in de dorpen/kernen laten ontwikkelen. Hierbij is de gemeente mede afhankelijk van andere partijen. De voortgang zal de gemeente dan ook permanent monitoren en zo nodig de inzet daarop aanpassen.

In de woonvisie wordt voorgesteld om voor de koopsector tot een forse vermindering van het aantal nieuw te bouwen woningen in de gemeente Coevorden te komen. Dit is door de gemeenteraad overgenomen bij vaststelling van de Woonvisie. De huidige plancapaciteit van circa 1000 nieuw te bouwen woningen in de koopsector wil de gemeente reduceren tot maximaal circa 350. Ongeveer 200 in de stad Coevorden en ongeveer 150 woningen in de dorpen/kernen. In concrete maatregelen betekent dit:

1. De gemeente de planologische ruimte voor een groot aantal nieuwbouwprojecten terug zal brengen. Dit via passende publiekrechtelijke- en privaatrechtelijke maatregelen.
2. Als het enigszins kan wil de gemeente bij voorkeur medewerking verlenen aan goede en uitstekend beoordeelde plannen. Hierbij heeft de gemeente zich primair laten leiden door het advies van de STEC-groep hierover. Daarnaast neemt de gemeente bij die beoordeling van plannen de volgende aspecten mee in zijn overwegingen:
 - De feitelijke marktbevingen die de afgelopen periode rond een bepaald project hebben plaatsgevonden;
 - (Recent) gemaakte afspraken of gewekte verwachtingen tussen gemeente en marktpartijen over het ontwikkelingsperspectief van bepaalde locaties;
 - De aanwezigheid van gemeentelijke besluiten over specifieke projecten;
 - Een kwalitatief goede stedenbouwkundige afronding van een project of locatie;
 - Expliciete opvattingen vanuit de wijken en dorpen over de wenselijkheid van de ontwikkeling van bepaalde locaties;
 - Het eerder genoemde –vooral voor de stad Coevorden, maar ook voor de kernen geldende- uitgangspunt van prioriteit aan “ontwikkelen van binnen naar buiten”.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan geldt dat binnen het gemeentelijke woonbeleid nog ruimte is voor het aantal van de 10 te bouwen woningen.

3.3.4

Woningmarktanalyse

Door Lily Nieuwbouw en Advies is ten behoeve van het woningbouwplan nog een woningmarktadvies opgesteld waarbij advies is gegeven over de haalbaarheid van dit ontwerp op basis van de woningmarkt. Dit gehele woningmarktadvies is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd, daar wordt uitvoerig ingegaan op alle relevante aspecten van een woningbouwmarkt-onderzoek, zoals de doelgroepen, de concurrentie met andere plannen, de leeftijdsopbouw, de actuele behoefte etc. Hierna volgt de samenvatting van dit uitgevoerde onderzoek.

Op basis van de cijfers hieronder de belangrijkste conclusies die met een V worden aangeduid als een kans en met een X als een bedreiging

Er heeft lange tijd geen nieuwbouw in Aalden plaatsgevonden. Een toevoeging zou trek naar plaatsen waar wel nieuwbouw is kunnen verminderen en inwoners in het dorp behouden.

Tot op heden is er sprake van een positieve woningmarkt. Er is relatief weinig aanbod waardoor het aanbod wat op de markt komt goed wordt verkocht mits voor een reële prijs wordt verkocht.

Er zijn veel zoekers die een woning zoeken in Aalden in relatie tot wat er aangeboden en verkocht wordt. De meeste zoekers zoeken in de prijsklasse vanaf € 350.000, = tot € 700.000, =. Ondanks dat de woonwensen van zoekers niet geheel aansluiten bij de te realiseren nieuwbouw zijn wij van mening dat er wel degelijk een doelgroep is voor de rijwoningen als de appartementen.

In het dorp worden nagenoeg geen rijwoningen verkocht en als er een woning wordt verkocht dan wordt deze boven de vraagprijs verkocht. Echter blijkt uit de cijfers van de regio Zuidoost - Drenthe dat de prijzen van tussenwoningen explosief zijn gestegen doordat er relatief steeds minder wordt aangeboden terwijl er wel veel vraag is.

Weinig concurrerend aanbod van nieuwbouwwoningen. De nieuwbouwwoningen die aangeboden worden gerealiseerd in een totaal andere omgeving of betreffen een ander product;

Door de Corona crisis ziet de makelaar een trek van westerlingen en worden woningen gekocht door mensen van buiten de regio. Dit project is zeker geschikt voor mensen van buiten de regio die op zoek zijn naar een woning in het buitengebied en toch de gemakken van nieuwbouw wensen.

De bedreigingen zijn:

Een neergaande economie door de huidige corona crisis, wat een weerslag kan hebben op de woningmarkt.

Geen geregistreeerde zoekers voor tussenwoningen, hoekwoningen en appartementen.

Op basis van bovenstaande kansen komt men tot het positieve advies dat woningbouw op de locatie realiseerbaar is. Ook gezien de huidige koopmarkt wordt verwacht dat de woningen binnen afzienbare tijd verkocht zullen zijn. De woningen gaan worden

gebouwd in de prijsklasse vanaf € 350.000, = tot € 700.000. Onderzoek heeft uitgewezen dat hier veel vraag naar is.

3.3.5

Welstand

Op 14 september 2020 is er voor het totale bouwplan een positief welstandsadvies afgegeven. Het advies van welstand is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

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 (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van de bestemmingsplanverbeelding blijkt dat er sprake is van een archeologische dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 die inhoudt dat er onderzoek nodig is bij een nieuw te bebouwen oppervlak dat groter is dan 100 m² en dieper steekt dan 30 cm.

Door Libau Steunpunt is op 29-10-2012 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (ref. Libau, 12-229). Uit dat onderzoek is het volgende gebleken.

Op basis van archeologische vondsten die in de omgeving zijn gedaan, de geomorfologische situering en de verwachte bodem, kan voor het plangebied worden vastgesteld dat er een grote kans is op de aanwezigheid van archeologische resten. Echter, de ingrepen die in de loop van de 20e eeuw in het plangebied hebben plaatsgevonden, zullen de bodem hier over een grote oppervlakte hebben verstoord.

Vooraf bouwactiviteiten hebben tot diepe bodemverstoringen geleid vanwege de aanleg van bouwputten en funderingen. Op basis van de bovenstaande informatie wordt de kans op de aanwezigheid van intacte archeologische resten zeer klein geacht. Derhalve wordt verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt krachtens de Erfgoedwet een meldingsplicht. Vondsten dienen zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij het bevoegd gezag (de gemeente Coevorden) en bij Libau.

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 10 woningen. Een woning is aan te merken als een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend verbleven kan worden. Zodoende is een verkennend bodemonderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu uit Emmen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van het resultaat van het uitgevoerde onderzoek:

Verkennend bodemonderzoek

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. De bovengrond ter plaatse van werkplaats, boring WP7, bevat een verhoogd gehalte minerale olie t.o.v. de interventiewaarde.

Geadviseerd wordt om middels een nader (afperkend) onderzoek vast te stellen of er t.p.v. boring WP7 al dan niet sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming.

Voor het overige bevat de grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie plaatselijk verhoogde gehalten t.o.v. de achtergrondwaarde resp. de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreinigingen in de overige gevallen overschrijden de tussenwaarde en de bodemindex waarde (>0,5) niet en geven daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. De onderzoeksresultaten stemmen niet overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese wordt verworpen. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

Nader (afperkend) onderzoek

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een afperkend onderzoek uitgevoerd. Het bij het nader (afperkend) onderzoek behorende rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van het resultaat van het uitgevoerde aanvullende onderzoek.

Op basis van de bekende onderzoeksresultaten wordt het volumecriterium voor een ernstig geval van bodemverontreiniging in grond t.p.v. de onderzoekslocatie (3 m³ sterk verontreinigde grond) naar verwachting vooralsnog niet overschreden. Op basis van de bekende onderzoeksresultaten is er naar verwachting geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet Bodembescherming.

Aanbevelingen

In het kader van de beoogde nieuwbouw op de locatie wordt geadviseerd om de geconstateerde verontreiniging in de grond voorafgaand aan de ontwikkeling van de

locatie te laten saneren door middel van verwijdering. Indien wordt overgegaan tot een eventuele sanering van de verontreiniging of voor het treffen van sanerende maatregelen dient vooraf een plan van aanpak, waarin de voorgenomen saneringswerkzaamheden worden beschreven, te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

Het bodemrapport is door de RUD beoordeeld. De volgende beoordeling en advisering is hierbij aangegeven richting het bevoegd gezag.

Geadviseerd wordt voor de herontwikkeling van het terrein de sterke verontreiniging met minerale olie te verwijderen. Geadviseerd wordt om hiervoor een plan van aanpak op te stellen en dit voor te leggen aan het bevoegd gezag in dit geval de gemeente Coevorden. Afstemming hierover kan vervolgens plaatsvinden met de RUD. Bij de herinrichting van het terrein dient bij de sloop van de aanwezige bebouwing te worden voorkomen dat de ernstig verontreinigde grond wordt vergraven. Bodemsanering en sloop dienen daarom zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd.

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:

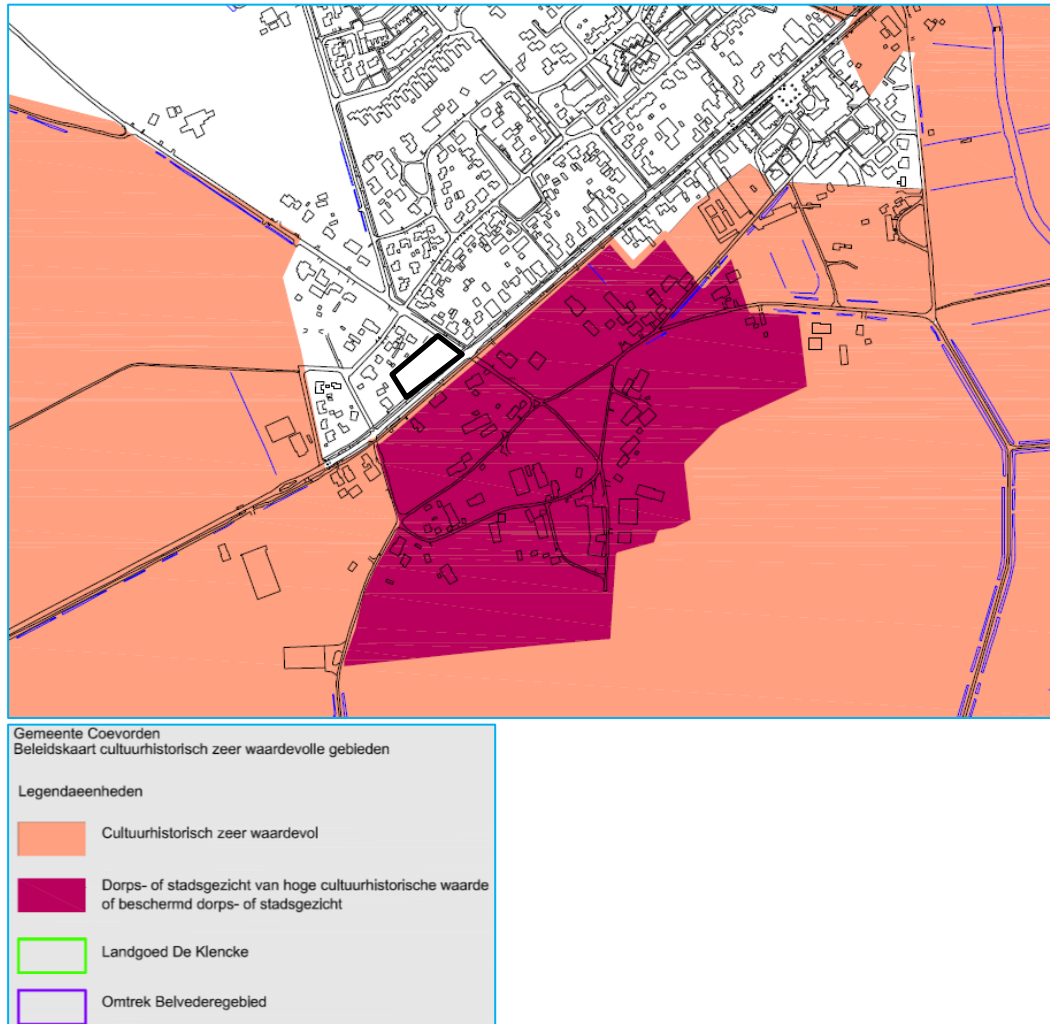
"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische 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.

Cultuurhistorische beleidskaart gemeente Coevorden

Ten aanzien van het plangebied geldt dat deze niet is aangemerkt als van een behoudenswaardige cultuurhistorische waarde, zo laat onderstaand de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Coevorden zien.



Vanuit het aspect cultuurhistorie voor waardevolle gebieden geldt er geen beperking.

Molenbeschermingszone

Het plangebied bevindt zich ook nog in zijn geheel binnen de 'molenbeschermingszone' van de molen 'Jantiena Helling'. De beschermingszone wordt ook wel molenbiotoop genoemd. Bij de molenbiotoop is de ruimte die vrij wordt gehouden voor een goede windvang van cruciaal belang. De windvang wordt bepaald door de mate waarin de wiken 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.

Binnen de molenbeschermingszone van de molen Jantiena Helling gelden de volgende bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de aanduiding Vrijwaringszone - molenbiotoop Jantiena Helling, Aalden dat niet hoger mag worden gebouwd dan:

- a. Binnen een afstand tot 100 meter vanaf de molen bedraagt de bouwhoogte maximaal 3,10 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;
- b. Op een afstand van 100 meter vanaf de molen geldt een maximale bouwhoogte van 4,70 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;
- c. Voor het gebied vanaf 100 meter vanaf de molen geldt een maximale bouwhoogte die als volgt berekend wordt (Maximale bouwhoogte = (afstand tot de molen : 50) + 2,70
- d. het bepaalde in de sub a. en b. is niet van toepassing op lichtmasten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De afstand van de rijwoningen tot de molen bedraagt circa 120 meter. Er geldt dat dan maximaal hoog mag worden gebouwd $120 : 50 + 2,7 \text{ m} = 5,1$ meter. Voor het appartementengebouw geldt een afstand van circa 150 meter, hetgeen betekent dat hier maximaal 5,7 meter hoog zou mogen worden gebouwd.

Mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen kan een hogere bouwhoogte worden overeengekomen. De molenstichting / Het Drents Landschap heeft de huidige plannen met de hoogte beoordeeld en geen bezwaar aangegeven.

Landschappelijke inpassing vanuit cultuurlandschappelijk oogpunt

Vanuit de gemeente is het volgende aangegeven daar waar het gaat om de inpassing vanuit cultuurlandschappelijk oogpunt. Het plangebied ligt op de overgang van het oude dorpsgebied naar het jonge(re) dorpsgebied van Aalden, waarbij de Aelderstraat een harde grens vormt. Het plangebied ligt ten noorden van de Aelderstraat, in het jongere bebouwde gebied.

De huidige inrichting van het plangebied kent geen ruimtelijke of architectonische kwaliteit. Het oude dorpsgebied kenmerkt zich door een clustering van boerderijen die, op ruime en beplante erven, zowel haaks op de weg staan, als in de lengterichting van de weg staan. Aan de noordzijde van de Aelderstraat staat de bebouwing haaks op de weg. Bebouwing van het nieuwe plangebied zou in haar oriëntatie daarom hierop moeten aansluiten. Erven dienen aansluitend bij de omgeving ruim in opzet te zijn en tenminste beplant te worden met eiken en eventueel beuken. Daarnaast verdient het aanbeveling de huidige onderbreking van straatbeplanting ter plaatse van het plangebied teniet te doen door aanplant met eiken.

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.

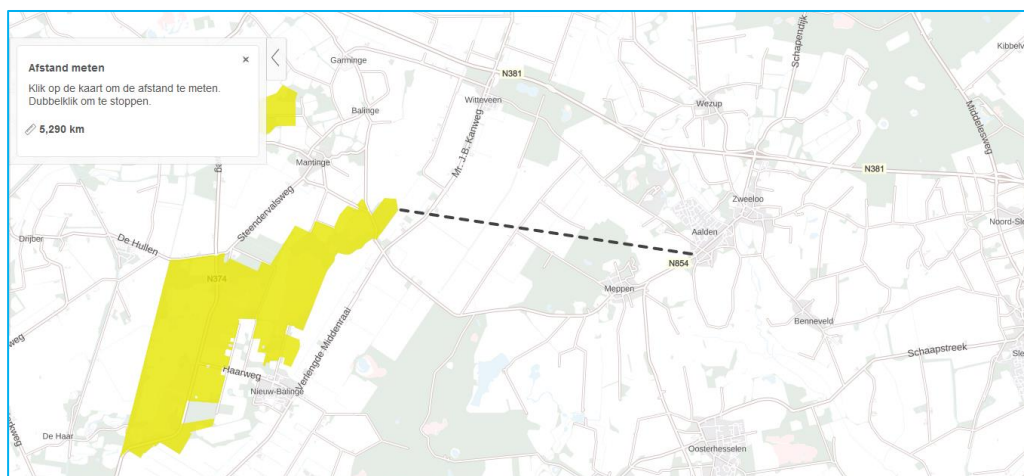
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

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 vergunningplichtig. 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.

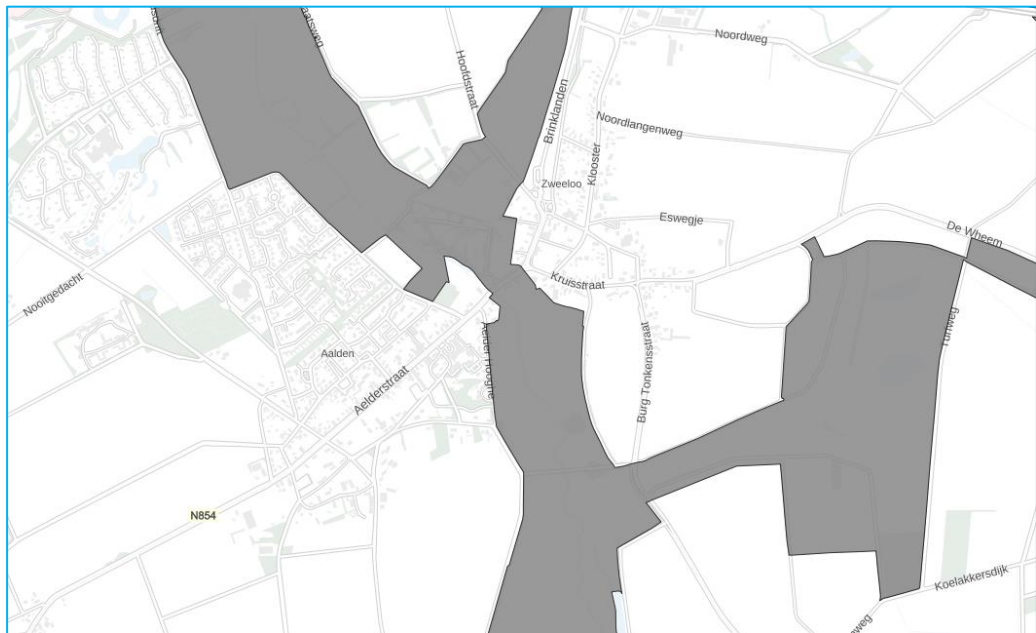
Natura 2000

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtstbij zijnde Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied Mantingerzand op circa 5,3 kilometer afstand. Door de afstand tussen het project gebied, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (agrarische landschap doorsneden door wegen) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen binnen het bestaand bebouwd gebied zijn geen effecten te verwachten op Natura 2000-gebieden.



Natuurnetwerk Nederland

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 natuurbesluit. 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 Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Op de kaart weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied NNN gebieden bevinden.



De onderzochte locatie ligt niet in het NNN-gebied zelf. Op ruimere afstand ten oosten bevindt zich een NNN-gebied, echter heeft voorliggend plan daar geen invloed op.

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:

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

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

Er wordt bestaande bebouwing gesloopt. Hiertoe zal een ecologische quickscan worden uitgevoerd.

Door onderzoeksbureau Alcedo Groenprojecten is vervolgens dit ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Er zijn jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen, het betreft twee nesten van huismus;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten huismus, omdat via dit onderzoek al is vastgesteld om hoeveel nesten het gaat;
- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van andere vogelsoorten vastgesteld;
- De aanwezigheid van gierzwaluw, huiszwaluw, kerkuil en steenuil is niet vastgesteld en/of wordt niet aannemelijk geacht;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2017, omdat er geen sprake is van het verdwijnen of in gevaar komen van vaste verblijfplaatsen, foerageergebied en vliegroutes;
- De onderzochte locatie ligt op minder de 3 kilometer afstand van Natuurnetwerk Drenthe en op meer dan 3 kilometer afstand van een N2000 gebied, maar de aard van de geplande werkzaamheden is van dien aard dat de kernwaarden van deze gebieden niet zullen worden aangetast;
- De aanvraag voor een ontheffing inzake de Wnb bij Provincie Drenthe is noodzakelijk in verband de aanwezigheid van huismus.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Vraag voor de verdere uitvoer van de plannen een ontheffing aan in het kader van de Wet Natuurbescherming bij de Provincie Drenthe;
- Deze aanvraag dient vergezeld te gaan met een activiteitenplan ten behoeve van mitigatie- en compensatie van verlies aan nestgelegenheid van huismussen.

4.4.3

Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen 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) en de gebruiksfase.

Het bestemmingsplan voorziet in het beëindigen van een autobedrijf. De te bouwen woningen worden gasloos gebouwd. Door de afstand tussen het project gebied, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (agrarische landschap doorsnede van wegen) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen zijn geen effecten (geen toename van de stikstofbelasting) te verwachten op het op circa 5,3 kilometer afstand gelegen Natura 2000-gebied het Mantingerveld.

Door Bureau Biota is vervolgens een Aerius-berekening gemaakt voor het woningbouwplan. De rekenbladen als ook de bijbehorende memo zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De calculaties zijn uitgevoerd op 23 november 2020 met de meest recente versie van Aerius Calculator.

De effecten van stikstofemissie uit het gebruik van het terrein als autobedrijf zijn niet gemodelleerd, omdat het bedrijf in 2017buiten gebruik is geraakt. De realisatiefase/aanlegfase van de voorgenomen plannen levertop het eerste oog

geenstikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jr op voor de omliggende Natura 2000-gebieden. De modellering is echter uitgevoerd op basis aannames uit de Handreiking woningbouw en Aeries van de Rijksoverheid, omdat in dit stadium nog niet duidelijk is welke apparatuur er werkelijk zal worden ingezet. Het betreft hier een eerste verkenning in het kader van een bestemmingsplanwijziging. In een latere fase wordt wel aangeraden deze modellering verder uit te werken om het werkelijke effect van de aanlegfase in detail uit te werken.

De toekomstige situatie (het gebruik van 10 gasloze woningen) levert op de hierboven aangegeven manier ook geen stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jr op de omliggende Natura 2000-gebieden. De te verwachten emissie in de gebruiksfase zal louter bestaan uit emissie uit verkeersbewegingen, want de woningen worden gasloos opgeleverd.

Wanneer er gewerkt wordt volgens de werkwijze beschreven in deze notitie, dan is er voornamelijk voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase geen noodzaak tot het aanvragen van een vergunning van de Wet natuurbescherming voor het onderdeel Gebiedsbescherming, omdat de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000 de norm van 0,00 mol/ha/jr, zowel bij de realisatie (tijdelijke depositie) als bij het toekomstige gebruik (langdurige depositie).

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.

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



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 390 meter richting het westen ligt een hogedrukgasleiding. Het betreft een hogedrukgasleiding van de Nederlandse Gasunie. Het betreft een buisleiding met een diameter van 16 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De leiding heeft een zogeheten invloedgebied van 170 meter. Het plangebied bevindt zich buiten dit invloedgebied, zodat nader onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

4.5.1.4 *route gevaarlijke stoffen*

Eventuele routes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd liggen 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.

4.5.1.6 *Inrichting en ontwikkeling*

Vanuit de veiligheidsregio/brandweer Drenthe is aangegeven om onderstaande passage op te nemen.

1. Bluswatervoorzieningen

In de nabijheid van de planlocatie is er in voldoende mate voorzien in bluswatervoorzieningen.

2. Waarschuwings- en alarmeringssysteem

De locatie / plangebied valt binnen de dekking van het Waarschuwingsalarmeringssysteem.

3. Bereikbaarheid

Het gebied is via de Aelderstraat van 2 zijden bereikbaar. Hiermee voldoet het gebied goed aan de uitgangspunten van bereikbaarheid.

4. Opkomsttijd

Geen.

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.

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.

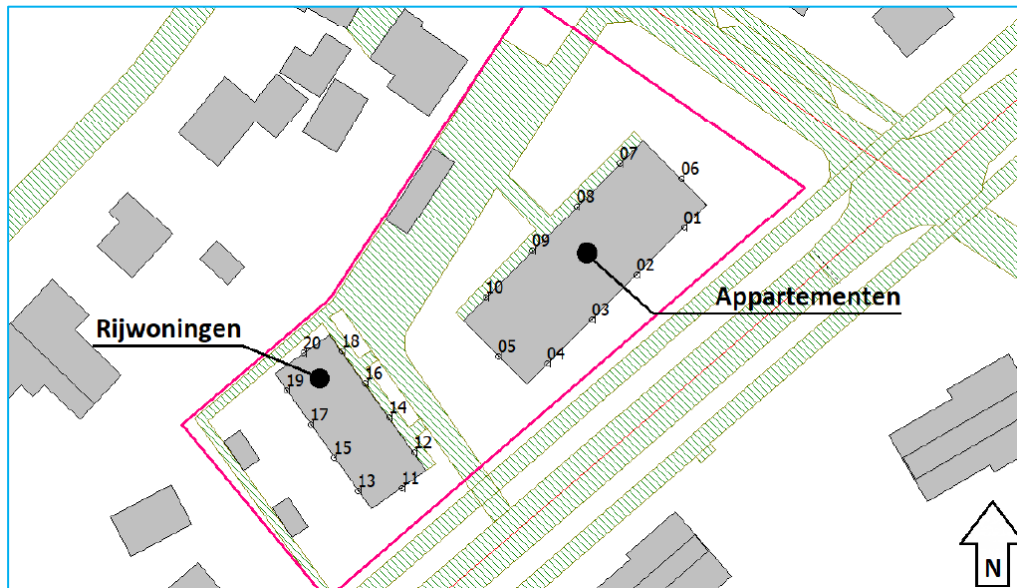
Door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV is vervolgens een akoestische berekening uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De geluidbelasting van de Gelpenberg (30 km/uur) is vastgesteld maar op deze weg is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Indien aansluiting gezocht wordt bij de grenswaarden uit de Wet geluidhinder dan blijkt dat daaraan wordt voldaan.

De geluidbelasting van de Aelderstraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde op alle zes te realiseren appartementen en op twee van de vier rijwoningen. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden wordt niet overschreden.

Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde.

Om de planvorming mogelijk te maken dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen. De vast te stellen hogere waarden, inclusief een motivatie, zijn opgenomen in de tabel op de volgende bladzijde (oranje en cursief gedrukt). Op onderstaande afbeelding zijn de beoordelingspunten weergegeven.



Afbeelding positie beoordelingspunten

Beoordelingspunt		Geluidbelasting toekomst [L _{den}] (incl. aftrek artikel 110g Wgh)				Geluidbelasting toekomst [L _{den}] (excl. aftrek artikel 110g Wgh)	
		Aelderstraat		Gelpenberg*		Cumulatie	
		1,5 mtr.	4,5 mtr.	1,5 mtr.	4,5 mtr.	1,5 mtr.	4,5 mtr.
01	Appartement 1 -> ZO-gevel	53	--	40	--	58	--
06	Appartement 1 -> NO-gevel	48	--	48	--	56	--
07	Appartement 1 -> NW-gevel	32	--	45	--	50	--
02	Appartement 2 -> ZO-gevel	53	--	36	--	58	--
08	Appartement 2 -> NW-gevel	32	--	42	--	48	--
03	Appartement 3 -> ZO-gevel	54	--	33	--	59	--
09	Appartement 3 -> NW-gevel	33	--	40	--	46	--
04	Appartement 4 -> ZO-gevel	54	--	30	--	59	--
05	Appartement 4 -> ZW-gevel	49	--	28	--	54	--
10	Appartement 4 -> NW-gevel	32	--	38	--	44	--
01-02	Appartement 5 -> ZO-gevel	--	54	--	41	--	59
06	Appartement 5 -> NO-gevel	--	49	--	48	--	57
07-08	Appartement 5 -> NW-gevel	--	32	--	46	--	51
03-04	Appartement 6 -> ZO-gevel	--	54	--	35	--	60
05	Appartement 6 -> ZW-gevel	--	50	--	30	--	55
09-10	Appartement 6 -> NW-gevel	--	35	--	42	--	48
tekst	de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L _{den} wordt niet overschreden. De weg vormt akoestisch geen belemmeringen.						
tekst	de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L _{den} wordt overschreden. Wel wordt voldaan aan de ontheffingswaarde van 63 dB L _{den} (stedelijk). Er dient een verzoek tot ontheffing (Hogere waarde) te worden ingediend.						
tekst	de ontheffingswaarde van 63 dB L _{den} wordt overschreden. Indien bron- en overdrachtsmaatregelen geen solaa's bieden kan woningbouw niet worden toegestaan mits een dove gevel wordt toegepast.						
*	30 km/uur weg. Aansluiting gezocht bij de grenswaarden uit de Wwet geluidhinder.						

Afbeelding rekenresultaten (dB L_{den})

Het akoestisch onderzoek is door de RUD beoordeeld. De volgende beoordeling en advisering is hierbij aangegeven richting het bevoegd gezag.

Uit het rapport komt naar voren dat op de direct aan de Aelderstraat gelegen appartementen en woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden maar de maximale waarde niet. Voor deze woningen moet een hogere waarde verleend worden omdat maatregelen om de geluidsbelasting voldoende terug te dringen in redelijkheid niet mogelijk is. Voor deze locaties moet een bouwakoestisch onderzoek worden aangeleverd om aan te tonen dat aan de binnenwaarde van het Bouwbesluit wordt voldaan.

Vervolgens is door onderzoeksbureau Kroon Bouwfysica Advies het gevraagde bouwakoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Geconcludeerd wordt dat de vereiste minimale karakteristieke geluidwering gerealiseerd kan worden door het toepassen van naden, kierdichtingen, beglazing, kozijnen, gevel- en dakopbouw met een voldoende geluidisolatie zoals aangegeven bij de paragraaf bouwkundige voorzieningen in het bouwakoestisch onderzoeksrapport. Er wordt op gewezen dat om de vereiste geluidwering ook werkelijk te realiseren, een zorgvuldige uitvoering van groot belang is. Vooral slechtere naad- en kierdichtingen, bijvoorbeeld door een onvoldoende kwaliteit beslag op te openen delen, kunnen leiden tot een sterk tegenvallend eindresultaat.

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 met de voorziene bouw van 10 woningen ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 M.e.r.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 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).

De term 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. is een term die niet gemakkelijk valt te definiëren. In een recente uitspraak (31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348) van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn aanknopingspunten te vinden over wat moet worden verstaan onder een (wijziging van een) 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De afdeling overweegt dat, of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r., het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Hierbij spelen onder meer de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet van (doorslaggevende) betekenis.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Hiervan is sprake. Er is geen (vormvrije) m.e.r.-aanmeldnotitie nodig.

4.9 Milieu(hinder)

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

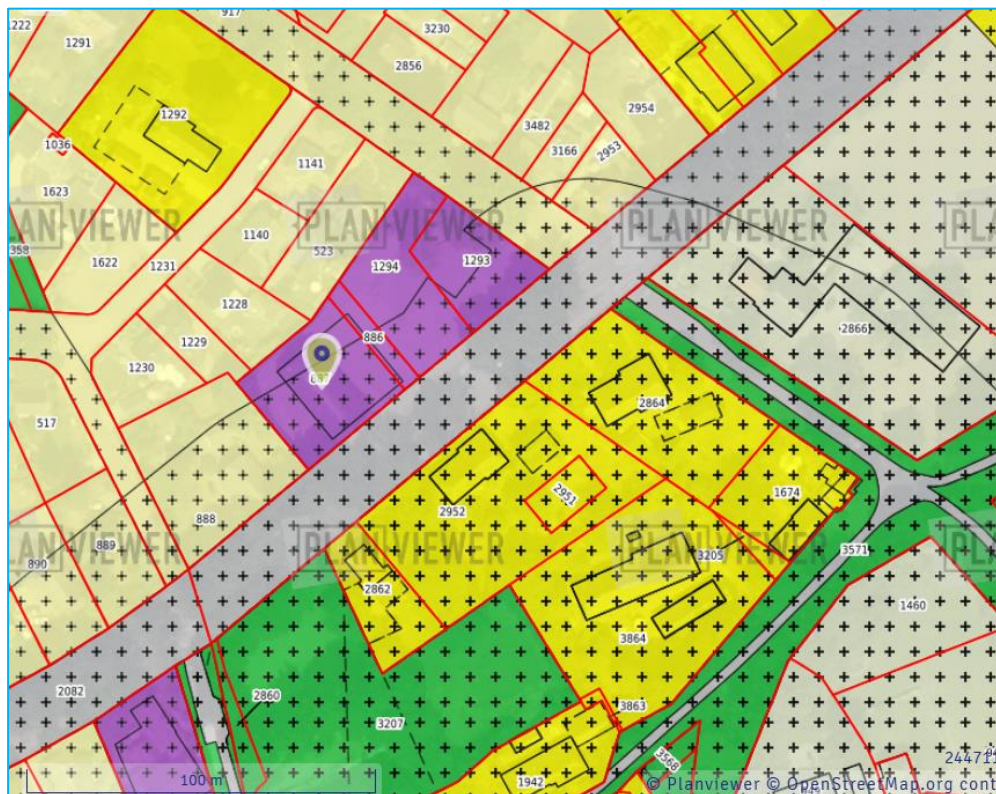
De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur,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



Vanuit de omgeving naar de woningen

Rondom het plangebied bevinden zich vooral woningen. Op een afstand van circa 30 meter bevindt zich een agrarische bestemming met een bijbehorend bouwvlak. Het betreft hier een grondgebonden agrarisch bedrijf. Dit bedrijf wordt vanwege de ligging van daar rondom gelegen woonbestemmingen eerder gehinderd door die bestaande en dichtbij gelegen woningen.

Op circa 90 meter richting het zuidwesten bevindt zich nog een bedrijfsbestemming. Hier is slechts lichte bedrijvigheid toegestaan (milieucategorie 2 bedrijvigheid). Voor dergelijke bedrijven geldt een maximale normafstand voor hinderaspecten zoals stof, geur, geluid en gevaar van maximaal 30 meter. Aan deze afstand wordt ruim voldaan, zodat er geen milieuhinder te verwachten is.

Vanuit de woningen naar de omgeving

De te bouwen woningen leveren naar de omgeving geen hinder op. Voor woningen gelden vanuit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geen richtafstanden voor milieuhinder.

Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Het plan zal verkeer generen. De 10 woningen leveren naar verwachting 70 tot 80 verkeersbewegingen op. Dat is acceptabel ook gezien het feit dat hier een autogarage aanwezig was.

Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein gaat plaats vinden. Voor dit plan worden 10 wooneenheden voorzien. Voor de rijwoningen zijn 8 parkeerplaatsen benodigd. Voor de appartementen zijn eveneens 8 parkeerplaatsen nodig. In totaliteit zijn er 16 parkeerplaatsen nodig.

Op onderstaande tekening zijn de parkeerplaatsen zichtbaar. Er zijn op eigen terrein 16 parkeerplaatsen geprojecteerd (12 parkeerplaatsen en 4 carports). Dat aantal is toereikend. Binnen het plangebied is sprake van 'éénrichtingsverkeer' en zal er sprake zijn van 'stapvoets rijden'.



4.11

Watertoets

Op 17 september 2020 is voor het bestemmingsplan de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Normale procedure van het watertoetsproces moet worden doorlopen.

Watertoetsproces

Op grond van artikel 12 uit het besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterschap Vechtstromen kijkt wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en geeft een wateradvies. Daarbij toetst het waterschap het plan aan het voorkeursbeleid dat is geformuleerd. Voor het verdere proces is het van belang om de RO adviseur van het waterschap te betrekken bij het plan.

Ten aanzien van het plan is het volgende van belang. In de bestaande situatie is nagenoeg het gehele terrein verhard. In de nieuwe situatie zal deze verharding worden verwijderd en zal in de nieuwe situatie circa 50 % minder verharding aanwezig zijn dan in de bestaande situatie. Vanwege deze afname aan verharding is er geen noodzaak om te voorzien in watercompensatie.

Ten aanzien van de afvoer van riolering is het zo dat er langs zowel de Aelderstraat als ook langs de Gelpenberg sprake is van een gescheiden stelsel. De woningen worden via dit gescheiden stelsel gerioleerd.

5

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens zal tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschade-afwentelingsovereenkomst afgesloten worden.

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.

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

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

De woningen dienen in een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevel in de voorste bouwgrans dient te worden gebouwd. Hiermee wordt de positie van de gevels vastgelegd. Voor ondergeschikte bebouwing op het erf zijn regels gesteld aan de omvang, hoogte en positie. Behalve de woonfunctie is een beroep- of bedrijf aan huis toegestaan, ondergeschikt aan de woonfunctie. Binnen de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen de woning, de bijbehorende bouwwerken en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, allemaal met hun bijbehorende regels.

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. Onderstaand in tabelvorm de onderzoeksnormen voor wanneer er onderzoek nodig is, waarbij voor dit plan dus de Waarde – Archeologie 4 geldt.

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)	Één 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 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 8 : Algemene aanduidingsregels

Dit artikel beschrijft de bedoelingen van de aanduidingen op de verbeelding van de aanwezige molenbiotoop en welke regels daarvoor gelden. Voor de molenbiotoop zijn regels ten aanzien van de bouwhoogte aangevuld en verder beperkt. Bij de molenbiotoop is tevens een vergunningenstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de molenbiotoop.

Artikel 9 : 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 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 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 – Ecologische quickscan

Bijlage 3 – Stikstofberekening (Aerius)

Bijlage 4 – Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 – Watertoets d.d. 17 september 2020

Bijlage 6 – Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bijlage 7 – Woningbouwmarktadvies

Bijlage 8 – Advies Welstand

Bijlage 9 – Advies vooroverleg VRD Brandweer

Bijlage 10 Bouwakoestisch onderzoek

Projectgegevens

Project : Herontwikkeling locatie Mekkes te Aalden
Projectnummer : RB 10.514
IMRO : NL.IMRO.0109.005BP00010-0002
Versie : 01
Datum : Augustus 2021

RooBeek Advies

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

www.roobeek-advies.nl