

Bestemmingsplan Kernen, tussen Aelderstraat 6 en 10, woningbouw

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Juli 2023

Status: Ontwerp

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Bestemmingsplan Kernen, tussen Aelderstraat 6 en 10, woningbouw

Plannaam: Bestemmingsplan Kernen, tussen Aelderstraat 6 en 10, woningbouw
IMRO-IDN: NL.IMRO.0109.005BP00011-0002
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp



Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	6
1.1 AANLEIDING	6
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4 HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5 LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE	11
3.1 ALGEMEEN	11
3.2 STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	12
3.3 VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER	15
4.1 RIJKSBELEID	15
4.2 PROVINCIAAL BELEID	17
4.3 GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1 GELUID	25
5.2 BODEMKWALITEIT	26
5.3 LUCHTKWALITEIT	27
5.4 EXTERNE VEILIGHEID	28
5.5 MILIEUZONERING	30
5.6 GEUR	33
5.7 ECOLOGIE	34
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
5.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	38
HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN	39
6.1 VIGEREND BELEID	39
6.2 WATERPARAGRAAF	40
HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	42
7.1 INLEIDING	42
7.2 OPZET VAN DE REGELS	42
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS	43
HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	45
9.1 VOOROVERLEG	45
9.2 INSPRAAK	45
9.3 OMGEVINGSPARTICIPATIE	45
9.4 ZIENSWIJZEN	45
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	46
BIJLAGE 1 STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	47

BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	48
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	49
BIJLAGE 4	AERIUS-BEREKENING.....	50
BIJLAGE 5	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	51
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTAAT	52

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

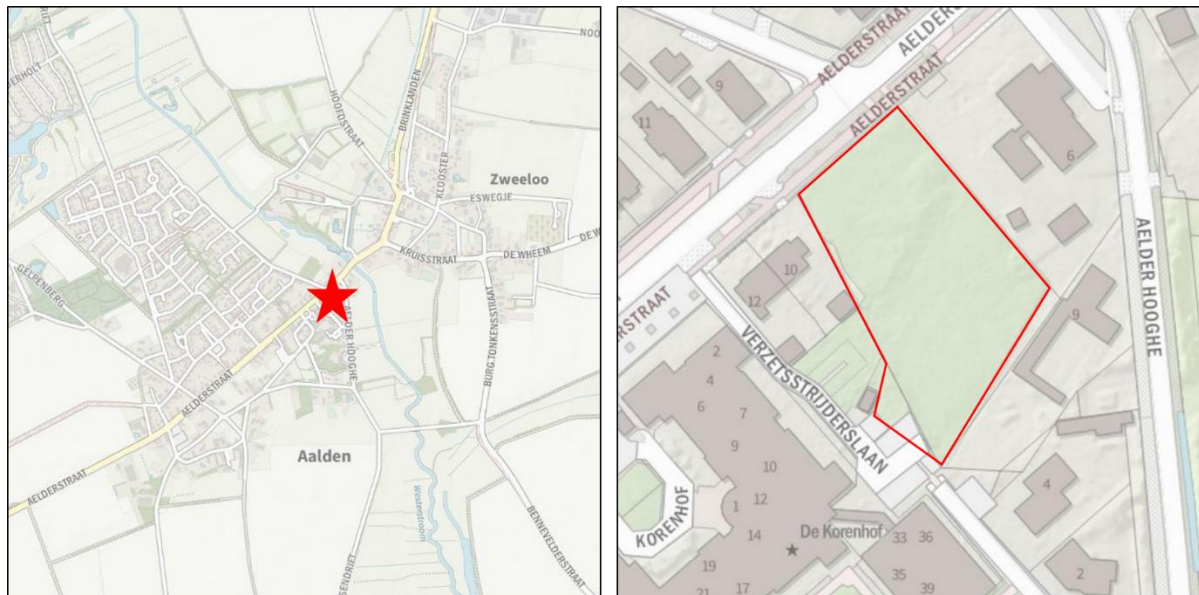
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de onbebouwde gronden ten noordoosten van de Aelderstraat nummer 10, in de kern Aalden (gemeente Coevorden). Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het plangebied zes kleine rug-aan-rug woningen in de vorm van een grote schuurwoning te realiseren. Deze zijn bedoeld als starterswoningen. Daarnaast zullen er een vrijstaande woning en vier woningen van het type twee-onder-één-kap gerealiseerd worden.

De realisatie van woningen op deze locatie is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan “Bestemmingsplan Kernen” van de gemeente Coevorden. Dit aangezien de gronden grotendeels zijn voorzien van de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’, waarbinnen geen reguliere woningen zijn toegestaan. Tevens is het plangebied gedeeltelijk voorzien van de bestemming ‘Woongebied’, echter mogen ter plaatse geen nieuwe woningen worden gerealiseerd.

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

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het oosten van de kern Aalden, ten oosten van het woonperceel Aelderstraat 10. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Zweeloo, sectie I, perceelnummers 4000 (geheel) en 4111 (gedeeltelijk). In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied (rode ster) in Aalden en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning) indicatief weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan Kernen, tussen Aelderstraat 6 en 10, woningbouw” bestaat uit de volgende stukken:

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

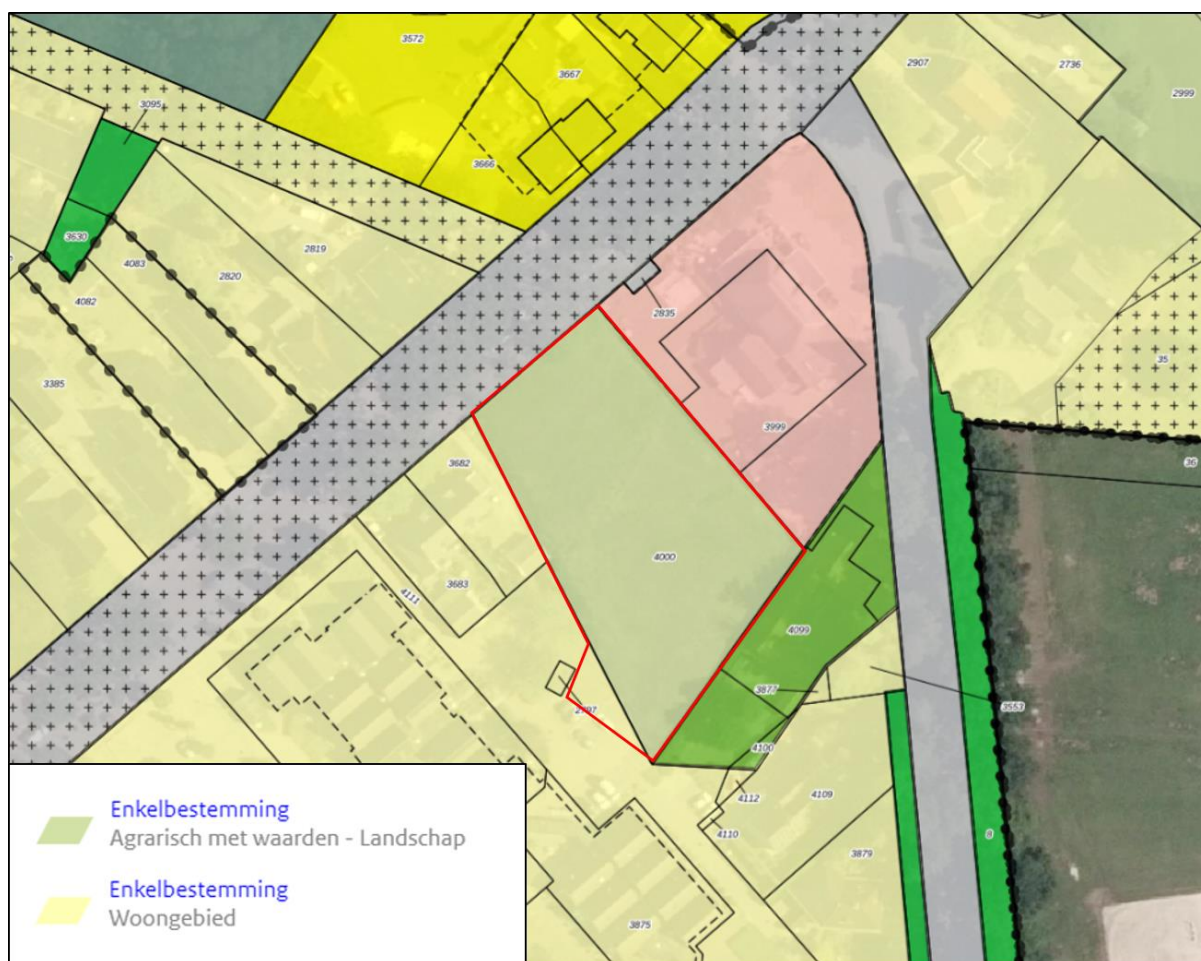
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld met een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de geldende bestemmingsplannen “Bestemmingsplan Kernen” (vastgesteld op 22 september 2020) en “Kleine windturbines gemeente Coevorden” (vastgesteld op 6 juli 2021) van de gemeente Coevorden.

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



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

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied is op basis van het “Bestemmingsplan Kernen” voorzien van de enkelbestemmingen ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ en ‘Woongebied’. Hierna wordt nader op de geldende bestemmingen ingegaan.

Bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’

De voor ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de bedrijfsmatige bewerking en/of beweiding van cultuurgrond. Tevens zijn de gronden onder meer bestemd voor de opbouw, het behoud en herstel van de aan de gronden eigen landschappelijke en natuurlijke waarden.

In de bouwregels is onder meer bepaald dat gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mogen ten hoogste respectievelijk 3 en 6 meter bedragen.

Bestemming 'Woongebied'

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep of bedrijf en gastouderopvang. Tevens zijn de gronden onder meer bestemd voor de daarbij behorende groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en verhardingen.

In de bouwregels is onder meer bepaald dat woningen uitsluitend binnen een bouwvlak, of binnen de aanduiding 'nieuwbouwlocatie' worden gebouwd. In het gebied binnen een afstand van 3,00 m ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens van de niet-aangebouwde zijgevel van de woning en/of in het gebied binnen een afstand van 8,00 m ten opzichte van de achterste perceelgrens zullen de goot- en bouwhoogte van de woning ten hoogste respectievelijk 3,00 m en 6,00 m bedragen. In het gebied op een afstand van meer dan 3,00 m ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens van de niet-aangebouwde zijgevel van de woning en/of in een gebied op een afstand van meer dan 8,00 m ten opzichte van de achterste perceelgrens zullen de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 6,00 m en 10,50 m bedragen.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van zes rug-aan-rug woningen, een vrijstaande woning en vier tweekappers binnen het plangebied is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, aangezien ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' geen reguliere burgerwoningen zijn toegestaan. Tevens is de realisatie van de woningen niet toegestaan op basis van de bestemming 'Woongebied', vanwege van het ontbreken van een bouwvlak of de aanduiding 'nieuwbouwlocatie'. Om de gewenste bouw van de in totaal 11 woningen mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt in het oosten van het dorp Aalden. De belangrijkste ruimtelijke structuurdrager in de omgeving van het plangebied is de Aelderstraat die midden door het dorp loopt. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woonbebouwing aan de noord-, zuidwest- en westzijde. Grenzend aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een grandcafé/restaurant en hotel. Ten slotte bevindt zich aan de zuidoostelijke zijde van het plangebied een gebouw van een kruisboogschietvereniging.

Het plangebied zelf is in de huidige situatie onbebouwd en bestaat grotendeels uit grasland. Tevens bestaat een klein gedeelte in het zuidwesten van het plangebied uit openbaar parkeerterrein.

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



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



Afbeelding 2.2 Straatbeeld, gezien vanaf de Aelderstraat (Bron: Google Streetview, augustus 2021)

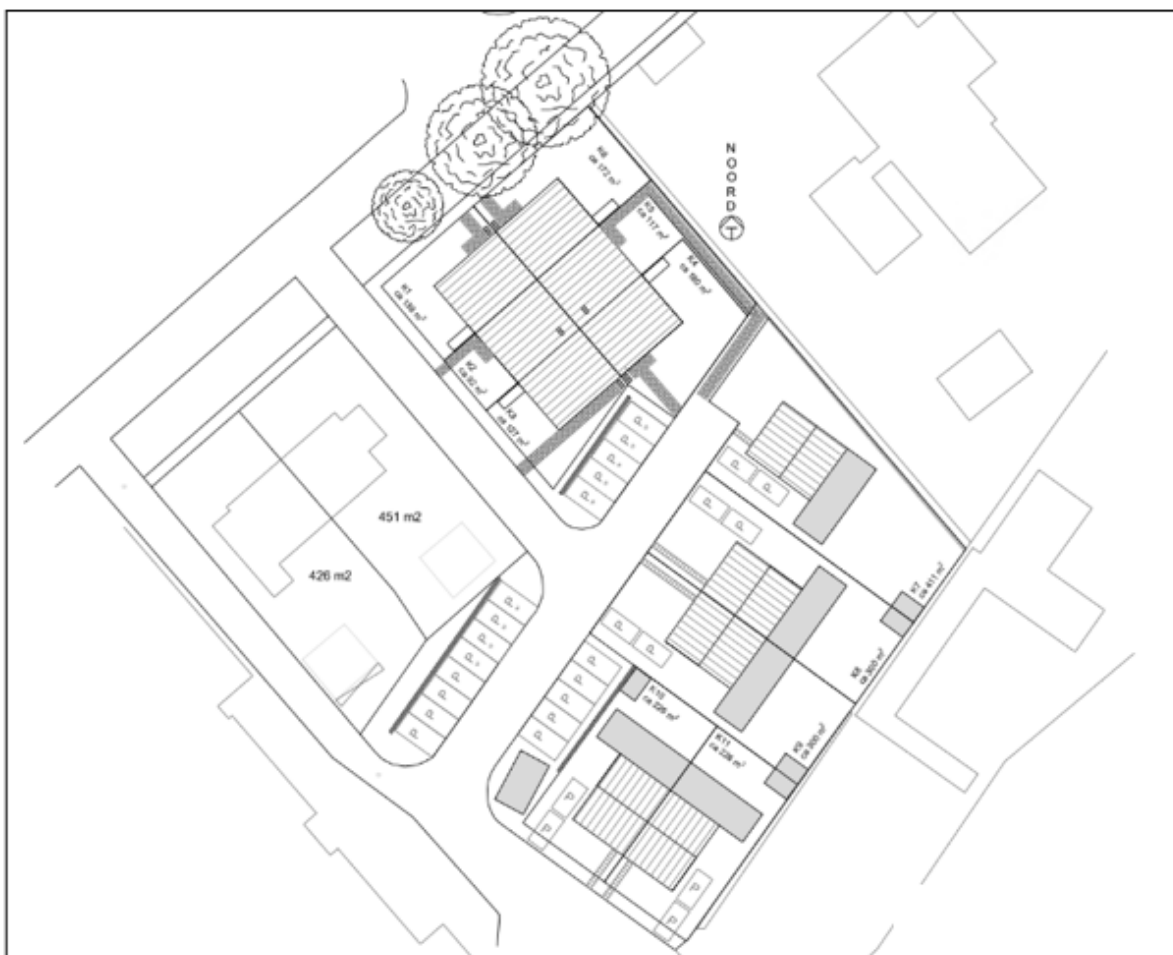
HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om ter plaatse van het plangebied aan de Aelderstraat elf grondgebonden koopwoningen te realiseren, waarvan er zes woningen rug-aan-rug worden gebouwd, een vrijstaand en vier als twee-onder-één-kap. Tevens worden op de woonkavels bij de woning behorende parkeerplaatsen en tuinen gerealiseerd en wordt het plangebied groen ingericht. Hiermee wordt een passende invulling gegeven aan een onbebouwd perceel binnen de bebouwde kom van de dorpskern Aalden.

Van de te realiseren woningen zijn vier woningen van het type twee-onder-één-kap. Tevens wordt er één vrijstaande woning gerealiseerd, in dezelfde stijl als de tweekappers. Tot slot worden er zes rug-aan-rug woningen gerealiseerd in de vorm van een grote schuurwoning. Deze zes woningen zijn bedoeld als starterswoning. Alle gewenste woningen bestaan uit twee bouwlagen en hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 3 en 9 meter.

In afbeelding 3.1 is ter impressie een voorlopige situatietekening van de gewenste situatie weergegeven. Tevens zijn in de afbeeldingen 3.2 en 3.3 voorlopige impressiebeelden van de te realiseren woningen weergegeven.



Afbeelding 3.1 Voorlopige situatietekening (Bron: Koenen Bouw)



Afbeelding 3.2 Voorbeeld van grote schuurwoning bestaande uit rug-aan-rug woningen (Bron: HJK Architecten)



Afbeelding 3.3 Voorlopige impressie twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woning achterin het plangebied (Bron: HJK Architecten)

3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De gemeente Coevorden heeft een stedenbouwkundig randvoorwaardendocument opgesteld om een goede stedenbouwkundige inpassing van het plan te waarborgen. Het volledige document is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. Hierna worden de belangrijkste uitgangspunten samengevat.

Volgens de gebiedsindeling in de welstandsnota van de gemeente Coevorden maakt het gebied onderdeel uit van gebied D1 Esdorp. Voor gebied D1 geldt welstandsniveau 2. Van toepassing zijn de gebiedsgerichte criteria voor D1 (categorie “woning”) en de algemene welstandscriteria. Als aanvulling gelden de hierna genoemde voorwaarden en aandachtspunten.

In de welstandsnota is voor gebied D1 onder wensbeeld vermeld: “Vasthouden aan het bestaande karakter van het dorp. In geval van nieuwbouw aansluiting zoeken bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving voor de massa, vormgeving en materiaalgebruik. De criteria zijn erop gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te verbeteren.” Voor het plangebied kan hieraan worden toegevoegd: Aansluiting zoeken bij de oorspronkelijke ruimtelijke structuur van het dorp. Dat wil zeggen: langs de Aelderstraat bescheiden en lagere bebouwing en voor het binnengebied is hogere bebouwing toegestaan.

De erfsituatie moet langs de Aelderstraat op de weg georiënteerd zijn, zodat de indruk ontstaat dat het plan een natuurlijke uitbreiding van het dorp Aalden is waarbij de structuur van het esdorp gehandhaafd blijft. Er mogen geen grote oppervlakten aan verharding worden aangebracht. De ontsluiting van de woningen vindt plaats op een nieuw aan te leggen weg die uitmondt op de Verzetsstrijderslaan. De erfverharding moet worden uitgevoerd in (gebakken) klinkers of vergelijkbaar, in de kleur rood/roodbruin/roodpaars tot grijsrood.

Voor de te bouwen woningen zijn een aantal uitgangspunten opgenomen, waaronder over de maximale goot- en bouwhoogte, het aantal bouwlagen, de dakhelling, dakdekking, nokrichting, gevelkleur, erkers en dakkappen, goten, hemelwaterafvoer, erfverharding en uitritten. Hierin is een onderscheid gemaakt tussen de woningen die aan de Aelderstraat worden gebouwd en de woningen in het ‘achtererfgebied’.

Volledig afwijken van de voorgeschreven architectuur is mogelijk indien een ontwerp van een dusdanige hoge kwaliteit op tafel komt dat de welstandscommissie de hardheidsclausule kan toepassen.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

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

De gewenste ontwikkeling bestaat uit de realisatie van zes rug-aan-rug woningen, die gezamenlijke een grote schuurwoning lijken te vormen. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: ‘koop, huis, vrijstaand’ (1), ‘koop, huis, twee-onder-een-kap’ (4), ‘koop, huis, tussen/hoek (6);
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (bron: CBS Statline / gemeente Coevorden);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

3.3.2 Parkeren

Op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 3.3.1 wordt in onderstaande tabel de parkeerbehoefte in de gewenste situatie berekend.

Parkeerbehoefte			
Functie	Aantal	Gemiddeld aantal per woning	Berekening
Koop, huis, vrijstaand	1	2,3	1 * 2,3 = 2,3
Koop, huis, twee-onder-een-kap	4	2,2	4 * 2,2 = 8,8

Koop, huis, tussen/hoek	6	2	$6 * 2 = 12$
Totaal (afgerond):			23,1 (23)

Op basis van het bovenstaande dienen in totaal 23 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd voor de nieuwe woningen. De twee-onder-een-kap woningen en de vrijstaande woning zullen elk 2 parkeerplaatsen op eigen terrein hebben. Voor de rug-aan-rug woningen en bezoekers van het plangebied zullen 20 parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied. Hiermee zijn er 30 parkeerplaatsen aanwezig binnen het plangebied, waarmee er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn voor de nieuwe woningen. Deze parkeerplaatsen kunnen ook gebruikt worden voor het naastgelegen verzorgingshuis.

In de algemene regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat voldaan moet worden aan de parkeernormen uit 'Toekomstbestendig parkeren (december 2018)' van het CROW. Gesteld wordt dat het aspect 'parkeren' geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling. Tot slot zullen de parkeerplaatsen zoveel mogelijk afgeschermd worden middels een haag.

3.3.3 Verkeersgeneratie

Op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 3.3.1 wordt in onderstaande tabel de verkeersgeneratie als gevolg van de gewenste ontwikkeling berekend.

Verkeersgeneratie nieuwe situatie			
Functie	Aantal	Verkeersgeneratie per woning	Berekening
Koop, huis, vrijstaand	1	8,2	$1 * 8,2 = 8,2$
Koop, huis, twee-onder-een-kap	4	7,8	$4 * 7,8 = 31,2$
Koop, huis, tussen/hoek	6	7,4	$6 * 7,4 = 44,4$
Totaal (afgerond):			83,4 (84)

Zoals weergegeven in bovenstaande tabel voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een totale verkeersgeneratie van gemiddeld 84 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Het plangebied wordt via een overzichtelijke, nieuw aan te leggen ontsluitingsweg ontsloten op de Verzetstrijderslaan en de Aelderstraat. De Verzetstrijderslaan, de Aelderstraat en de omliggende wegenstructuur zijn van voldoende omvang om deze relatief kleine toename aan verkeersbewegingen op een vlotte en verkeersveilige manier af te wikkelen. Het verkeer zal het plangebied bereiken via de Aelderstraat en verlaten via de Verzetstrijderslaan. Dit wordt mogelijk door de nieuwe ontsluitingsweg aan te sluiten op de Verzetstrijderslaan. Deze ontsluitingsweg wordt gedeeld met het verkeer van de naastgelegen woonzorgvoorziening 'de Korenhof'.

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

3.3.4 Conclusie

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

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

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

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

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

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

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Voor het realiseren van woningen is de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing, aangezien er sprake is van de toevoeging van elf nieuwe woningen.

4.1.3 Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

4.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie kent een duidelijke relatie met bestaande programma's en plannen. Dat geldt op landsdelig niveau (zoals de Noordervisie, de Gebiedsagenda Noord-Nederland en het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN)-agenda), op regionaal niveau (Regiovisie Groningen-Assen) en op provinciaal niveau (de Regionale Agenda's, het Regionaal Specifiek Pakket (RSP) en uitwerkingen van het collegeprogramma van gedeputeerde staten (GS) (bijvoorbeeld programma Klimaat en Energie). Deze programma's en plannen zijn medebepalend geweest bij het tot stand komen van de Omgevingsvisie en worden benut bij de uitvoering ervan. Bestaande bestuurlijke afspraken zijn gerespecteerd.

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

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

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

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

4.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

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

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

De kernkwaliteiten die van provinciaal belang zijn en die de provincie ook in stand wil houden, zijn aangegeven op de kaart "Kernkwaliteiten". De kernkwaliteiten die niet op de kaart zijn aangegeven, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Voor het plangebied gelden de volgende kernkwaliteiten:

- Landschap: Esdorpenlandschap;
- Cultuurhistorie: Mars- en westerstroom - het keurslijf van de beken; daarnaast grenst het plangebied aan een cultuurhistorische hoofdstructuur (Aelderstraat);
- Archeologie: Generiek, behoudenswaardige vindplaatsen kunnen niet ongezien verdwijnen;

- Aardkundige waarden: Beschermingsniveau: generiek, respecteren & de Hondsrug UNESCO global geopark.

Essendorpenlandschap: Mars- en westerstroom - het keurslijf van de beken

De sterk vertakte beekdalén centraal in dit gebied zijn ordenend voor de organisatie van het esdorpenlandschap dat hier in de Middeleeuwen zijn structuur kreeg: essen, bebouwing en groenlanden liggen dicht op elkaar, waardoor een sterke ruimtelijke relatie bestaat. Dit centrale deel omvat compacte esdorpstructuren binnen de grillige beekdalén. Het gebied eromheen is een jong grootschalig heide- en veenontginningslandschap dat zich kenmerkt door rechte lijnen, waarbinnen Witteveen een specifiek voorbeeld vormt. Naast open ruimtes bevat het jongere landschap ook scherp begrensde boseenheden. Coevorden heeft zich als marktplaats en vestingstad ontwikkeld op de plek waar een aantal waterlopen samenkomen. Vanaf Coevorden loopt het tracé van de historische postweg naar Groningen. Elementen van de vesting zijn in de binnenstad nog steeds afleesbaar en structurerend.

Het omgevingsbeeld bestaat binnen het Esdorpenlandschap rond de Mars- en Westerstroom uit essen, beekdal en dorpskernen liggen dicht bijeen gegroepeerd binnen de ruimte van beekdal; visuele relatie dorp, es en beekdal door open doorzichten; beekdalén met percelering en houtwallen; binnen de dorpen afwisseling open en gesloten ruimtes, verspreide bebouwing; variatie in traditionele boerderijen die de historische ontwikkeling toont.

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

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

Cultuurhistorische hoofdstructuur

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur verbindt alle elementen, structuren en gebieden die in hun onderlinge samenhang van provinciaal belang worden geacht.

- Ten eerste wil de provincie de cultuurhistorie herkenbaar houden. Het provinciaal belang Cultuurhistorie is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur.
- Ten tweede willen ze de ruimtelijke identiteit versterken. Ze doen dat door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van onze partners.

4.2.1.3 Zorgvuldig ruimtegebruik

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

4.2.1.4 Thema: Wonen

De Provincie Drenthe vindt het van provinciaal belang om te anticiperen op een veranderende bevolkingssamenstelling en de effecten hiervan op de leefomgeving en de woningmarkt. De demografische ontwikkelingen maken het nodig dat wordt geanticipeerd op een ouder wordende bevolking, toenemende vraag naar levensloopbestendig wonen en zorgwonen en een daling van het aantal huishoudens, in met name de buitengebieden. Deze ontwikkeling speelt nu al in Oost-Drenthe. Dit brengt met zich mee dat in kleine kernen en oudere stadswijken de leefbaarheid soms meer onder druk komt te staan, waardoor maatwerk noodzakelijk blijft.

In sommige regio's is sprake van een overschot aan woningen en plancapaciteit. Het moderniseren van de bestaande woningvoorraad gebeurt door sloop, waar nodig, zonder vervangende nieuwbouw of concentratie van nieuwe woningbouw in dorpen voor het in stand houden van voorzieningen. Dit is een centrale opgave, om samen met gemeenten op te pakken. Dorpen en steden moeten een adequate bovenlokale strategie hebben om zorgvuldig met deze onbalans om te kunnen gaan. Bijvoorbeeld door meer woningen te slopen dan terug te bouwen of woningen te realiseren nabij bestaande kernen en voorzieningen. Dit is een opgave die samen met gemeenten wordt opgepakt.

Over het anticiperen op bevolkingsdaling in Zuidoost-Drenthe zijn bestuursafspraken gemaakt. De ambities voor de woningmarkt worden nader uitgewerkt in de Drentse woningmarktstrategie. Daarnaast heeft de provincie subsidieregelingen om herstructurering van de woningvoorraad te stimuleren.

Er wordt ruimte geboden voor woningbouw ter vervanging van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen met de ruimte-voor-ruimteregeling. Dit onderwerp is ook vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening. Bij eventuele aantasting van de kernkwaliteiten wordt gestreefd naar compensatie. In overleg met gemeenten en andere partners wordt hier verder invulling aan gegeven.

4.2.1.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Drenthe'

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling op een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van de kern Aalden. Hiermee is sprake van een ontwikkeling die in lijn is met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In paragraaf 4.1.2 is het initiatief getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 4.3 wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid en dat de ontwikkeling past binnen de lokale woningbehoefte. Met betrekking tot de ter plaatse geldende kernkwaliteiten wordt opgemerkt dat deze ter plaatse van het plangebied niet meer duidelijk zichtbaar zijn, aangezien het gaat om een intensief beheerd stuk grasland binnen de bebouwde kom, waardoor de oorspronkelijke kenmerken en waarden van de omgeving ter plaatse niet meer duidelijk herkenbaar zijn. Echter wordt bij de uitwerking van het plan rekening gehouden met de kernkwaliteiten die ter plaatse van toepassing zijn. Een en ander wordt tevens bevestigd in paragraaf 4.8 (Archeologie en cultuurhistorie). De gewenste ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve impact op de kernkwaliteiten die binnen het plangebied van toepassing zijn.

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

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

4.2.2.1 Algemeen

De Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV) is een belangrijk instrument om het omgevingsbeleid, zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe, uit te voeren. Omdat de Omgevingsvisie in 2018 is geactualiseerd, is het ook noodzakelijk de POV te actualiseren. Het actualiseren van de Omgevingsverordening is erop gericht om de rollen die de Omgevingsverordening vervult bij de uitwerking van het omgevingsbeleid te staven, te waarborgen en (waar nodig) te verbeteren. Deze aanpassingen zijn uiteindelijk zodanig ingrijpend en omvangrijk geworden, dat is besloten om niet te werken met een wijzigingstranche, maar de Omgevingsverordening in zijn geheel opnieuw vast te stellen. Provinciale staten hebben de Omgevingsverordening Drenthe op 3 oktober 2018 vastgesteld. Begin maart 2023 is deze vervolgens weer gewijzigd vastgesteld.

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

4.2.2.2 Relevante artikelen

Artikel 2.17: Woningbouw

1. *Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:*
 - a. *draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;*
 - b. *benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.*
 - c. *schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;*
 - d. *geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;*
 - e. *geeft een lange termijn beeld.*
2. *een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in de gevallen:*
 - a. *bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen, en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte-regeling;*
 - b. *incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand stedelijk gebied is mogelijk, mits:*
 - i. *de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;*
 - ii. *er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;*
 - iii. *er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;*
 - iv. *het plan pas binnen de gemeentelijke woonvisie.*
3. *In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits:*
 - a. *de kleinschalig zijn;*
 - b. *deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;*
 - c. *het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;*
 - d. *het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorisch karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie.*
4. *Een ruimtelijk plan kan voorzien in een woonfunctie voor gronden met bebouwing die zijn functie verloren heeft, mits:*
 - a. *het bebouwing betreft die niet landschapsontsierend is;*
 - b. *het ruimtelijk plan een verbetering van de landschappelijke kwaliteit verzekert;*
 - c. *het ruimtelijk plan ten hoogste 6 woningen mogelijk maakt en niet gepaard gaat met externe bouwactiviteiten; en*
 - d. *wordt voldaan aan artikel 2.16 lid 3 sub a, c en d van deze verordening.*

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

Artikel 2.17: Woningbouw

Het ruimtelijk plan voorziet in de woningbouw van elf grondgebonden woningen op een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast betreft een perceel dat momenteel onbebouwd is. In paragraaf 4.3 wordt aangetoond dat deze woningbouwontwikkeling past binnen de gemeentelijke en lokale woonbehoefte, zoals beschreven in de gemeentelijke woonvisie van de gemeente Coevorden. Hiermee wordt voldaan aan artikel 2.17 en de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018.

4.2.3 Conclusie

De gewenste ontwikkeling is in overeenstemming met het relevante provinciale beleid van de provincie Drenthe.

geschiedenis. Vanwege deze waarden is Aalden-Zweeloo en het gebied daaromheen opgenomen in de nota Belvédère. Het uitgangspunt van de gemeente is het behouden en versterken van de bestaande en aanwezige karakteristieke landschappelijke en cultuurhistorische waarden (onder andere brinken, essen, beekdalen, dorpsranden en karakteristieke agrarische bebouwing), door ontwikkeling binnen de kaders van archeologie, cultuurhistorie, landschappelijke en ecologische waarden. Hierbij is het van belang dat er voldoende gebruiksmogelijkheden blijven, waardoor het gebied leefbaar blijft.

Op een aantal plaatsen in Aalden zijn er potentiële inbreidingslocaties. Voorbeelden hiervan zijn de locaties Aelderhooghe, de oude melkfabriek en Seubers. De locatie Seubers is één van de locaties die al lange tijd leeg staat in het dorp. Hier ziet de gemeente Coevorden mogelijkheden voor herstructurering c.q. herinvulling. Hier geldt dat het dorpse karakter behouden moet blijven.

Wonen

Volgens het onderzoek van Companen hebben Zweeloo en Aalden tezamen een hoge score op de kernenkansenkaart. De hoge score hangt samen met het voorzieningenniveau. De WOZ-waardeontwikkeling is de afgelopen jaren negatief geweest, wat ertoe geleidt heeft dat de score ten opzichte van andere jaren niet is vergroot. De kernen worden gekenmerkt door een positieve bevolkingsontwikkeling in de afgelopen jaren. Vanwege de hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden, dienen woningbouwplannen goed inpasbaar gemaakt te worden. In de kern Aalden worden nog enkele inbreidingslocaties voorzien. Door de ongunstige woningmarkt wordt verwacht dat er zich hier in de komende jaren naast invulling van deze locaties geen nieuwe marktontwikkelingen zullen voordoen. Om deze reden is in de doorontwikkeling van de woningbouwstrategie ervoor gekozen geen maximale woningaantallen meer beschikbaar te stellen voor Aalden, maar kan er slechts incidenteel, middels een afweging van het college, woningbouw plaatsvinden. Eventuele nieuwbouw zal in relatie dienen te staan met ingrepen in de bestaande woningvoorraad.

4.3.1.4 Toetsing aan de structuurvisie Coevorden 2013 – 2023

In voorliggend geval vindt een woningbouwontwikkeling plaats in het bestaande woongebied van de kern Aalden. Het plangebied ligt volgens de structuurvisie binnen een gewenste inbreidingslocatie. De realisatie van elf nieuwe woningen past dan ook goed op deze locatie. Zes van de woningen (rug-aan-rug woningen) zijn specifiek bedoeld voor starters. Er is hiermee sprake van de bouw van woningen die aansluiten op de huidige woningvraag in Aalden. Het initiatief is hiermee in overeenstemming met de uitgangspunten uit de structuurvisie.

4.3.2 Bouwen aan de Toekomst Woonvisie 2021+

4.3.2.1 Algemeen

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

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

4.3.2.2 Trends en ontwikkelingen

De gemeente Coevorden is een gemeente met een grote diversiteit: een volwaardige stad, stevige voorzieningenkernen, levendige dorpen en een rustiek buitengebied. De analyses laten zien dat de gemeente Coevorden de afgelopen periode veranderde van een gemeente met (vooruitzicht op) krimp naar een gemeente met een lichte groei van inwoners. Deze groei is vooral afkomstig van mensen die van elders naar Coevorden verhuizen. De eigen starters op de woningmarkt kunnen zo moeilijk een plek vinden en wijken uit

naar elders. Daarnaast verdunnen de huishoudens: er wonen minder mensen in één huis. Dit komt door bijvoorbeeld alleenstaande ouderen die langer thuis wonen, scheidingen en minder kinderen per gezin.

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

Bovenstaande ontwikkelingen vragen twee dingen:

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

4.3.2.3 Kwantitatieve woningbehoefte

In tabel 4.1 is te zien welke kwantitatieve woningbouwopgave er per kern bestaat voor de periode 2021-2030.

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

Tabel 4.1 Kwantitatieve opgave per kern (Bron: gemeente Coevorden)

Zoals weergegeven in bovenstaande tabel bedraagt de totale kwantitatieve opgave voor de kernen Aalden/Zweeloo en omgeving circa 40 tot 65 woningen.

4.3.2.4 Ruimtelijk afwegingskader

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

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

- Inbreiding gaat voor uitbreiding: dus bouwen zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied/ binnen de kernen;
- Ecologie/ Natuur: denk aan geen nieuwbouw in ecologische hoofdstructuur of waardevolle landschappen;
- (Grond)water/ hydrologie;
- Bodem;
- Archeologische waarden;
- Behoud en bescherming (cultuurhistorische) Landschappelijke waarden/ groenstructuren;

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

4.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie'

De gewenste ontwikkeling ziet toe op de realisatie van elf grondgebonden koopwoningen op een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van de kern Aalden. Deze ontwikkeling draagt bij aan het invullen van de woonopgave van circa 500 tot 750 woningen in de gemeente Coevorden en, meer specifiek, de behoefte van 40 tot 65 woningen in de kernen Aalden/Zweeloo. De woningbouwontwikkeling draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt, door de tweekappers en vrijstaande woning. De rug-aan-rug woningen zijn specifiek bedoeld voor starters omdat deze een kleinere oppervlakte betreffen en daarmee in een goedkoper segment vallen.

De gewenste verhouding aan dure en betaalbare woningen in de kern Aalden bedraagt 50%/50%. In voorliggend geval zijn zes van de elf woningen specifiek bedoeld voor starters (de rug-aan-rug woningen) en zijn daarmee aan te merken als betaalbare woningen. Goedkopere woningen zijn woningen tot een GBO van circa 80 m². De vrijstaande woning is te categoriseren als koopwoning in het duurdere segment (> 100 m² GBO). Tevens worden vier twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd, welke in het middeldure segment vallen (80-110 m² GBO). Er is hiermee sprake van een gevarieerd woningaanbod qua betaalbaarheid, waardoor de woningen geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.

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

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Woonvisie 2021+ van de gemeente Coevorden.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

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

Wegverkeerslawaaï

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De te realiseren woningen liggen op circa 10 meter afstand van de Aelderstraat. Ter plaatse geldt een snelheidsregime van 50 km/uur. Hiermee liggen de woningen binnen de wettelijke geluidszone van 200 meter van de Aelderstraat.

Door BJZ.nu is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Onderzoeksresultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

De geluidbelasting als gevolg van de Aelderstraat bedraagt hoogstens 54 dB (inclusief reductie). Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder, maar wel aan de maximale wettelijke toegestane waarde.

De cumulatieve geluidbelasting, alle wegen tezamen exclusief reductie, bedraagt hoogstens 59. Een hogere waarde als gevolg van wegverkeerslawaaï afkomstig van de Aelderstraat is in voorliggend geval benodigd. Afwijken van de voorkeurswaarde is alleen mogelijk als bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op

bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard en een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd kan worden.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Met het nemen van gevelmaatregelen van minimaal 26 dB wordt een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Er kan dan ook een hogere waarde LDEN van respectievelijk 54 dB voor de twee levensloopbestendige woningen gelegen aan de wegzijde met betrekking tot de Aelderstraat.

Met het vaststellen van de benodigde een hogere waarde LDEN van 54 dB voor de twee levensloopbestendige woningen gelegen aan de wegzijde met betrekking tot de Aelderstraat en het nemen van de gevelmaatregelen is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

Railverkeerslawaaï

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaaï niet van belang aangezien het plangebied niet binnen de wettelijke geluidszone van een spoorlijn ligt. De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op circa 10 kilometer ten zuiden van het plangebied.

Industrielawaai

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

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is door Dumea Milieu een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten en conclusies. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

NEN 5740

In de bovengrondmengmonsters BM1 en BM2 zijn lichte verhogingen lood en PAK 10 VROM aangetoond. In het bovengrondmengmonster BM2 is eveneens een lichte verhoging kwik aangetoond. In het bovengrondmengmonster BM3 en het ondergrondmengmonster OM1 zijn geen verhogingen aangetoond. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn lichte verhogingen koper en barium aangetoond.

Er worden op de onderzoeklocatie gehalten aan lood gemeten boven de 90 mg/kg. Bij deze gehalten kunnen gezondheidsrisico's voor jonge kinderen optreden, wanneer zij in contact komen met deze grond. Bij gehalten aan lood in de bodem tussen de 90 en 370 mg/kg kan een verlies van 1-3 IQ-punten optreden.

NEN 5707 "asbest in bodem"

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond.

Op basis van het onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik. Wel is er een mogelijk gezondheidsrisico, met name voor jonge kinderen, vanwege het gehalte lood in de bodem. Het aspect bodemkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

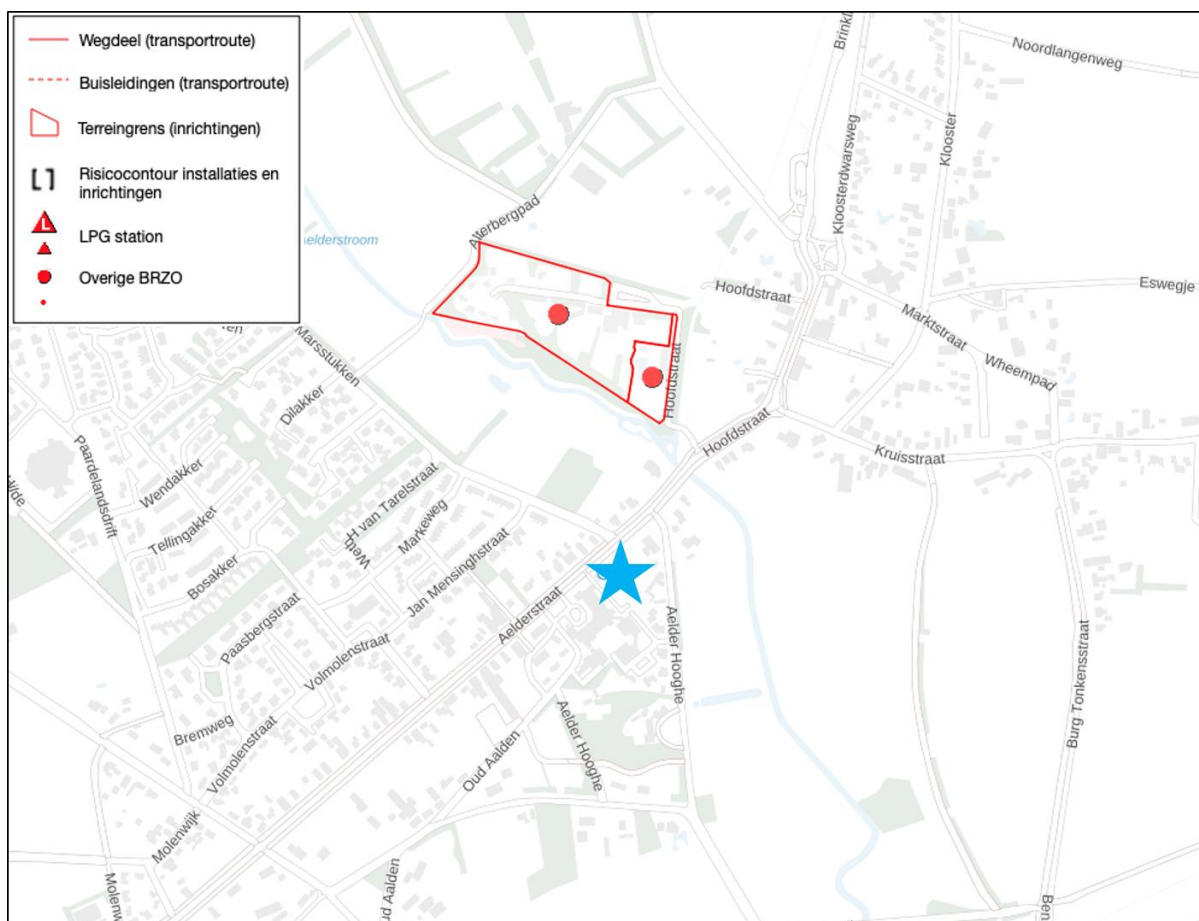
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op minimaal 160 meter ten noorden van het plangebied bevinden zich twee risicovolle inrichtingen, namelijk Stichting Zwembad Zweeloo aan de Hoofdstraat 2 en Camping de Knieplanden aan de Hoofdstraat 2.

Stichting Zwembad Zweeloo

Deze risicovolle inrichting betreft een zwembad met vloeistoffen die giftige gassen kunnen vormen, namelijk chloorbleekloog. Het reservoir van het zwembad heeft een waterinhoud van 2.000 liter. Voor deze inrichting geldt geen plaatsgebonden risicocontour. Tevens geldt geen afstand waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Een nadere verantwoording is niet noodzakelijk.

Camping de Knieplanden

De risicovolle inrichting binnen Camping de Knieplanden betreft een bovengrondse propaangastank. De hoeveelheid stoffen in het reservoir bedraagt 3000 liter (3 m³). De plaatsgebonden risicocontour voor de propaangastank (PR 10⁻⁶) bedraagt in een worst-case scenario (aftap uit vloeistoffase en 20 bevoorradingen per jaar) 21 meter¹. De 1% letaliteitsgrens bedraagt 190 meter¹. Echter bedraagt de afstand tussen de terreingrens en de meest nabijgelegen te bouwen woning circa 195 meter. Een nadere verantwoording is daarom niet noodzakelijk.

¹ Bron: Afstandentabel propaanreservoirs, RIVM (24 juli 2006)

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied is gelegen nabij het centrumgebied van het dorp Aalden. Ter plaatse is minimaal sprake van een matige functiemenging (woningen, horeca, sportfuncties, centrumfuncties, maatschappelijke functies). De locatie grenst aan een horecavoorziening en een sportbestemming. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden voor zowel het omgevingstype rustige woonwijk als het gemengd gebied weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

5.5.3.3 Interne werking

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

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

Horecafunctie Aelderstraat 6

Aangrenzend aan de noordoostzijde van het plangebied bevindt zich een centrumfunctie (Grandcafé & Hotel LiBo). Het Grandcafé bevindt zich aan de noordzijde van het gebied en aan de zuidzijde bevinden zich enkele bijgebouwen, schuren en de afvalstraat van het Grandcafé. Hier zijn op basis van het geldende bestemmingsplan horeca in de vorm van een hotel, café, restaurant en/of cafetaria toegestaan. Deze functies hebben milieucategorie 1 van de VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering". Echter zijn de gronden bestemd als 'Centrum', en zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Bedrijven horende bij categorie 2 hebben een richtafstand van 30 meter bij gebiedstype 'rustige woonwijk'. Bij een gemengd gebied wordt deze richtafstand verkleind tot 10 meter. In voorliggend geval is sprake van een gemengd gebied. De grootste bijbehorende richtafstand bedraagt daarmee 10 meter voor geluid.

Voor de vrijstaande woning geldt dat het bouwvlak daarvan zich aan de zuidzijde van het perceel van het Grandcafé bevindt. Zoals gezegd, staan hier enkele schuren en bevindt zich daar geen bouwvlak, waardoor het niet aannemelijk is dat het Grandcafé naar die zijde uit zal breiden. Om deze redenen is het aanvaardbaar om van de minimale richtafstand af te wijken.

Het bouwvlak van de rug-aan-rug woningen ligt aan de noordzijde van het plangebied en ligt op circa 7 meter afstand van de grens van de centrumfunctie, waarmee er niet wordt voldaan aan de richtafstand. Echter kennen de woningen een goede geluidswering, mede omdat deze nieuw worden gebouwd en voldoen aan de meest recente geluidsnormen, waardoor een richtafstand van 7 meter aanvaardbaar is.

Sportfunctie Aelder Hooghe 9

Aangrenzend aan de zuidelijke zijde van het plangebied bevindt zich een sportfunctie (Kruisboogschietvereniging Willem Tell). Dit betreft een kruisboogschietvereniging. De Staat van Bedrijfsactiviteiten van het huidige bestemmingsplan (Bestemmingsplan Kernen) geeft de toegestane bedrijfsactiviteiten weer. Voor de bestemming Sport, en daarbij schietinrichtingen, zijn alleen 'binnenbanen t.b.v. boogbanen' toegestaan. De milieucategorie voor dergelijke functies bedraagt 1. De grootste richtafstand in het gemengd gebied voor deze functie bedraagt 10 meter voor het aspect gevaar.

Het 'doel' bevindt zich buiten, waardoor het gezien moet worden als 'buitenbanen t.b.v. boogbanen'. Dit heeft een milieucategorie van 2, waarbij de grootste richtafstand 30 meter voor het aspect gevaar is. Het 'doel' bevindt zich dus buiten, maar wel afgeschermd en wordt dit aan drie zijdes omringd door bebouwing. Ook tussen het plangebied en het 'doel' bevindt zich bebouwing en een bossingel. Hiermee wordt het plangebied afgeschermd van de kruisboogactiviteiten. Dit is ook in de vergunning van de vereniging opgenomen: 'De schietbanen moeten onderling van elkaar zijn afgeschermd; alsmede de buitenste schietbanen moeten zijn afgeschermd van het overige terrein.' Tussen de bouwvlakken van de woningen en het bouwvlak van de vereniging zit circa 7 meter wat wordt bestemd en ingericht als erf. De afstand tussen de 'doelen' en de woningen is daarmee circa 15 meter en bestaat dus, zoals gezegd uit bestaande bebouwing.

Deze bebouwing dient als buffer, waarmee er kan worden afgeweken van de richtafstand. De nieuwe woningen zullen geen belemmering vormen voor de kruisboogschietvereniging. Andersom is te verwachten dat de woningen binnen het plangebied een goed woon- en leefklimaat hebben wat betreft deze naastgelegen functie.

Zorginstelling Korenhof 1

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een woonzorgcomplex ('De Korenhof'). De gronden zijn volgens het bestemmingsplan bestemd voor 'Woongebied', echter zijn ter plaatse van de functieaanduiding 'zorginstelling' tevens zorginstellingen toegestaan. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn ter plaatse milieubelastende functies toegestaan die het best vallen te vergelijken met de categorie 'Verpleeghuizen' uit de VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering". De milieucategorie voor dergelijke functies bedraagt 2, met een bijbehorende grootste richtafstand van 10 meter in het gemengd gebied. Het bouwvak van de nieuwe tweekappers bevindt zich op het meest zuidoostelijke punt op circa 10 meter van het woon-zorgcomplex. Deze afstand wordt gemeten tussen enerzijds de functieaanduiding 'zorginstelling' en anderzijds de uiterste situering van het woonbouwvlak. Hiermee wordt voldaan aan de minimale richtafstanden en is er naar verwachting een goed woon- en leefklimaat.

Maatschappelijke functie Aelderhof ongenummerd

Op ten minste 85 meter ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een maatschappelijke functie, namelijk een openluchttheater ('De Koepel'). Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn hier functies met een maximale milieucategorie 2 toegestaan. De bijbehorende richtafstand in het gemengd gebied bedraagt maximaal 10 meter, waarmee wordt voldaan aan de minimale richtafstanden.

Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan alle richtafstanden van nabijgelegen milieubelastende functies. Hierdoor is ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden nabijgelegen functies niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

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

5.6.2 Activiteitenbesluit

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

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

5.6.3 Situatie plangebied

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich aan Oud Aalden 6, op circa 470 meter ten zuidwesten van het plangebied. Ter plaatse is uitsluitend een grondgebonden bedrijfsvoering toegestaan waarmee mag worden getoetst aan de vaste afstand van 100 meter. Aan de vaste afstand wordt ruimschoots voldaan.

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

5.6.4 Conclusie

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

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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

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

Het plangebied ligt niet binnen of op korte afstand van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Mantingerzand' ligt op een afstand van minimaal 5,9 kilometer. Gelet op de ruime onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde.

Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. In voorliggend geval is door BJJ.nu een AERIUS-berekening naar de aanlegfase en gebruiksfase van de woningen uitgevoerd. De volledige rapportage is bijgevoegd in bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de resultaten.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de aanlegfase en gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.2.2 *Natuurnetwerk Nederland*

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het als NNN aangewezen gebied bevindt zich op circa 35 meter afstand. Vanwege de lokale invloedssfeer van deze ontwikkeling en de ligging van het plangebied op ruime afstand van het NNN, wordt geconcludeerd dat de voorgenomen activiteit geen negatieve effecten heeft op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 *Algemeen*

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

5.7.3.1 *Situatie plangebied*

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is er binnen het plangebied geen sprake van sloop van bebouwing, waardoor beschermde diersoorten zouden kunnen worden aangetast. Daarnaast bestaat het plangebied uit grasland dat intensief wordt beheerd en onderhouden (o.a. gemaaid), waardoor de aanwezigheid van beschermde soorten niet aannemelijk is. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.7.4 Conclusie

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

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

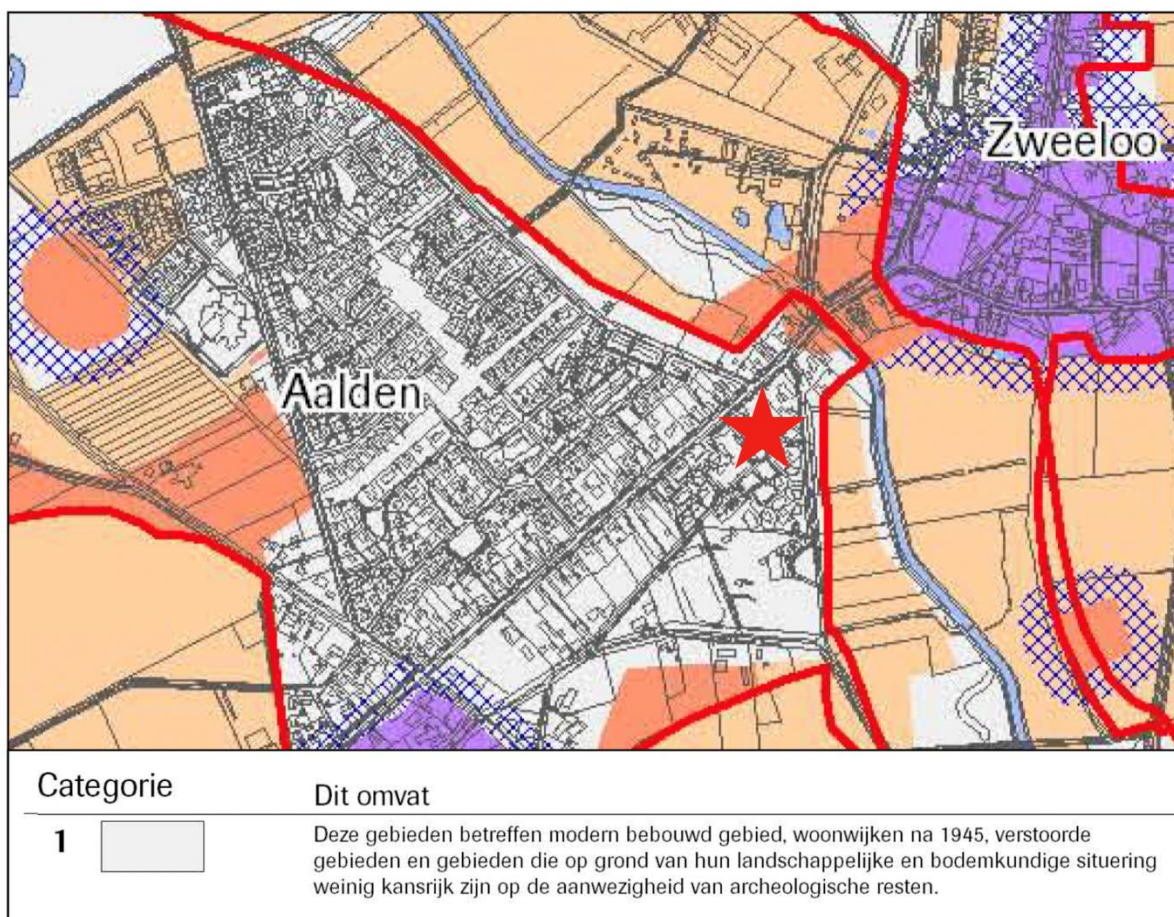
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 *Algemeen*

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

5.8.1.2 *Situatie plangebied*

De gemeente Coevorden beschikt over een archeologische beleidsadvieskaart. Op deze kaart is het plangebied aangemerkt als een gebied met 'categorie 1', waarin een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Deze gebieden betreffen modern bebouwd gebied, woonwijken na 1945, verstoorde gebieden en gebieden die op grond van hun landschappelijke en bodemkundige situering weinig kansrijk zijn op de aanwezigheid van archeologische resten. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek binnen deze gebieden is niet noodzakelijk. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Coevorden weergegeven, waarin het plangebied indicatief is aangegeven met een rode ster.



Afbeelding 5.2 Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart (Bron: gemeente Coevorden)

5.8.1.3 Conclusie

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

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Drenthe, in het plangebied of de directe omgeving geen rijks- of gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Op basis van de 'Beleidskaart Cultuurhistorisch Kompas' van de provincie Drenthe bevindt het plangebied zich binnen het kernkwaliteitsgebied 'Esdorpenlandschap Mars- en Westerstroom: voorwaarden verbinden'.

'Esdorpenlandschap Mars- en Westerstroom: voorwaarden verbinden'

De provincie verbindt voorwaarden aan gebieden waar de cultuurhistorische samenhang groot is en de dynamiek groter is, zich in een hoger tempo voltrekt en mogelijk planmatig wordt opgezet door meerdere partijen. De schaal van de ontwikkelingen varieert. De provincie meent dat de cultuurhistorische samenhang voor deze ontwikkelingen en veranderingen een randvoorwaarde zal moeten zijn. Initiatiefnemers hebben

daarmee de verantwoordelijkheid om vroegtijdig in het planproces inzichtelijk te maken op welke wijze ze de cultuurhistorische samenhang als één van de (ruimtelijke) onderleggers voor nieuwe plannen benutten. Hierop is de inzet van de partijen gericht. Als provincie wordt ingezet op / is men beschikbaar voor begeleiding van het planvormingsproces, waarbij de kansen vanuit de cultuurhistorische samenhang uitgangspunt zijn.

Het gebied van Mars- en Westerstroom kenmerkt zich door een fraai esdorpenlandschap met een afwisseling van essen, heideontginningen en beekdalen. Een deel van de beekdalen kent nog altijd een kleinschalige verkaveling met grasland als overheersende vorm van grondgebruik. Elders hebben ruilverkavelingen het landschap grondig van aanzicht doen veranderen. De werking van het hydrologische systeem komt ook in het agrarische gebied nog duidelijk tot uiting in de verspreidingspatronen in sloten van indicatorsoorten voor kwel, zoals Kleine watereppe, en lokaal in vochtige hooilandvegetaties met bijvoorbeeld Gewone dotterbloem en Holpijp. Langs de oevers van het Drostendiep kunnen Waterspitsmuis en Weidebeekjuffer aangetroffen worden. Enkele beekdalgedeelten zijn opnieuw ingericht voor het bergen en vasthouden van water in combinatie met natuurontwikkeling. Zo hebben delen van de Geeserstroom en Aelderstroom weer een kronkelende loop gekregen. Vrij snel na de herinrichting van de Geeserstroom keerde de Waterviolier massaal terug. De waterkwaliteit is verbeterd zodat de macrofauna zich gunstig ontwikkelt. De Mepperhooilanden en de Geeserstroom zijn belangrijk geworden voor bijvoorbeeld Kleine zwaan en ganzen. Grote delen van de brongebieden en de middenlopen zijn in handen van natuurorganisaties. Plaatselijk zijn karakteristieke elzensingels gespaard gebleven, zoals in het beekdalletje de Stroeten bij Zweeloo en in de beekdalgraslanden van Weesplage, Oosterholten en Sniphorsten.

In veel van de beekdalen broeden nog weidevogels. De laatste jaren hebben agrarische verenigingen en individuele boeren hier veel aandacht voor weidevogelbeheer. Daardoor gaat het weer goed met weidevogelsoorten als de Grutto.

Ten zuiden van de A37 is er intensieve landbouw in de beekdalen; de oorspronkelijke beeklopen zijn sterk gereguleerd. Voor transportdoelen is een aantal kanalen gegraven zoals het Kanaal Zwinderen-Coevorden en het Stieltjeskanaal. Door de matige waterkwaliteit kunnen hier alleen algemene oever- en waterplanten groeien.

Toetsing van het initiatief

In voorliggend geval vindt een woningbouwontwikkeling plaats op gronden binnen een gebied dat is aangemerkt als 'Esdorpenlandschap Mars- en Westerstroom'. De gronden zijn in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als intensief beheerd grasland binnen de bebouwde kom van Aalden. Het plangebied bevindt zich in bestaand bebouwd gebied en wordt aan alle zijden begrensd door woningen en overige bebouwing (en aan de noordzijde door de Aelderstraat). Hierdoor wordt gesteld dat de kenmerken van het Esdorpenlandschap Mars- en Westerstroom binnen het plangebied en in de nabije omgeving hiervan niet herkenbaar zijn. Er zal door de bouw van woningen op deze locatie dan ook geen sprake zijn van een aantasting van de kenmerken van het Esdorpenlandschap Mars- en Westerstroom.

Daarnaast blijkt uit oude kaarten dat er door het plangebied een weg heeft gelegen. De vorm van de kavel heeft er indirect voor gezorgd dat de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg voor de woningen achter in het plangebied het tracé van de verdwenen weg volgt. Hiermee wordt de voormalige weg weer beleefbaar. Bij de verdere invulling van de groenstructuren binnen het plangebied zal hier rekening mee worden gehouden.

5.8.2.3 Conclusie

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

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

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

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

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

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

5.9.2 Beoordeling

Voor deze ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De conclusie van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in Bijlage 5 bij deze toelichting.

5.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een planMER noodzakelijk maakt.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Met de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het NWP 2016-2021 op enkele onderdelen gewijzigd. Tezamen geven beide documenten op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de NOVI wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

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

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

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

Van provinciaal belang is/zijn:

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

- Een zo groot mogelijke voorraad zoet grondwater van een goede kwaliteit, beschikbaar voor mens en natuur.
- Een zodanige kwaliteit van het grondwater dat het zonder ingrijpende en kostbare zuivering geschikt is voor de bereiding van drinkwater.
- De waterbergingsgebieden zoals aangeduid in de omgevingsvisie.

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op:

- Voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en Het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- Het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

ter voorbereiding op de herziening van het waterbeheerplan is recentelijk door het waterschap bestuur de watervisie vastgesteld.

In de watervisie zijn de drie belangrijkste wateropgaven nader onderbouwd:

- toenemende droogte en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering;
- de waterkwaliteit;
- transitie naar een duurzame ontwikkeling.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Het plan heeft een geringe invloed op de waterhuishouding. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. Met de uitgangspunten uit dit wateradvies wordt rekening gehouden in de verdere uitwerking van het plan.

Waterhuishouding en klimaateffecten

Afvalwater:

Het afvalwater wordt afgevoerd richting het gemeentelijk riool.

Wateroverlast:

Een gedeelte van het plangebied kleurt op de klimaateffectatlas blauw voor het thema wateroverlast bij extreme regenval. Er is gekeken naar neerslag van 70 mm per uur (kans van ongeveer eens in de 100 jaar voor het klimaat in 2050) en 140 mm neerslag in 48 uur. De waterdiepte bij een hevige bui binnen het plangebied bedraagt maximaal 30 cm. Daarom wordt geadviseerd om zo min mogelijk verharding toe te passen binnen het plangebied en veel groen toe te passen, waardoor de mogelijkheden voor het infiltreren van hemelwater toenemen. Hemelwater dient zoveel mogelijk geïnfiltreerd te worden middels infiltratiemogelijkheden zoals een groen dak en het groen inrichten van het plangebied.

Overige:

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

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

Hemelwater wordt zo veel mogelijk op eigen terrein in de bodem geïnfiltreerd. Overtollig hemelwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk hemelwaterriool.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de toegestane activiteiten;
- Bouwregels: eisen waar bebouwing aan moet voldoen (aantal hoofdgebouwen, bouwhoogte, etc.);
- Nadere eisen: de eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen aan de plaats, de afmetingen en dakhelling van de bebouwing ten behoeve van verscheidene relevante thema’s;

- Afwijken van de bouwregels: voorwaarden waaronder afgeweken mag worden van de aangegeven bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welke vormen van gebruik als strijdig met de bestemming worden aangemerkt.

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

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbelregel (artikel 4): deze regel is opgenomen om ongewenste verdichting van bebouwing te voorkomen;
- Algemene gebruiksregels (artikel 5): dit artikel beschrijft welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval wel en niet strijdig zijn met het bestemmingsplan;
- Algemene afwijkingsregels (artikel 6): deze regels maken het mogelijk om op de beschreven punten af te wijken van de regels in het bestemmingsplan;
- Overige regels (artikel 7): regels over parkeren en regels omtrent de bouwverordening.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

Wonen (Artikel 3)

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

De woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aanwezige bouwvlakken. Het maximum aantal woningen per bouwperceel is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Tevens is door middel van de aanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' aangegeven waar vrijstaande, dan wel twee-onder-één-kapwoningen of de rug-aan-rug woningen mogen worden gebouwd. Voor wat betreft de overige bouwregels is aangesloten bij de standaard bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' in Aalden.

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

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer wordt tevens een anterieure overeenkomst gesloten, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. In de anterieure overeenkomst wordt het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig is.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

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

9.1.2 Provincie Drenthe

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

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Het plan heeft een geringe invloed op de waterhuishouding. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting.

9.2 Inspraak

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

9.3 Omgevingsparticipatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden op de hoogte gesteld van het planvoornemen. Aan de hand van de gesprekken zijn er nog kleine aanpassingen gedaan aan het voornemen. Zo zullen de parkeerplaatsen zoveel mogelijk worden afgeschermd middels een haag en daarmee een groene uitstraling krijgen.

9.4 Zienswijzen

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 AERIUS-berekening

Bijlage 5 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 6 Watertoetsresultaat