

**Bestemmingsplan Noord-Sleen –
Markeweg 2 / Emmerstraat
ongenummerd.**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.046

April 2016

Dhr. K. van Dijk

Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1	Inleiding 4
1.2	Aanleiding 4
1.3	Planologisch kader 6
1.4	Doel 8
1.5	Verantwoording 8
1.6	Leeswijzer 8
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING 9
2.1	Huidige situatie 9
2.1.1	Markeweg 2 9
2.1.2	Emmerstraat 9
2.2	Beschrijving van het gewenste bouwplan en stedenbouwkundige uitgangspunten 11
2.2.1	Locatie Markeweg 2 11
2.2.2	Locatie Emmerstraat 12
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 13
3.1	Rijksbeleid 13
3.1.1	Ruimtelijk- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 13
3.1.2	Natuurbeschermingswet 13
3.1.3	Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) 14
3.1.4	Ladder voor Duurzame Verstedelijking 14
3.2	Provinciaal beleid 15
3.2.1	Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014 15
3.3	Gemeentelijk beleid 23
3.3.1	Beleidsregel ruimte voor ruimte 23
3.3.2	Notitie 'Doorontwikkeling woningbouwstrategie gemeente Coevorden' 26
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 27
	Archeologie 27
4.1	 27
4.1.1	Locatie Markeweg 27
4.1.2	Locatie Emmerstraat 28
4.2	Externe veiligheid 29
4.2.1	Locatie Markeweg 2 te Noord-Sleen 29
4.2.2	Locatie Emmerstraat 30
4.3	Bodem 32
4.3.1	Locatie Markeweg 32
4.3.2	Locatie Emmerstraat 33
4.4	Cultuurhistorie 33
	Locatie Markeweg 2 te Noord-Sleen 34
4.4.1	34
	Locatie Emmerstraat 34
4.4.2	34
4.5	Ecologie 34
4.5.1	Locatie Markeweg 2 te Noord-Sleen 35
4.5.2	Locatie Emmerstraat 36
4.6	Geluid 37

4.6.1	Locatie Markeweg 2	38
4.6.2	Locatie Emmerstraat	38
4.7	Luchtkwaliteit	39
4.7.1	Locatie Markeweg 2	39
	Locatie Emmerstraat	40
4.7.2	40	
4.8	M.E.R.- beoordeling	41
4.8.1	Locatie Markeweg 2	41
4.8.2	Locatie Emmerstraat	42
4.9	Milieu(hinder)	43
4.9.1	Locatie Markeweg 2 te Noord-Sleen	43
4.9.2	Locatie Emmerstraat	45
	Watertoets	45
4.10		45
4.10.1	Locatie Markeweg 2	45
4.10.2	Locatie Emmerstraat	45
HOOFDSTUK 5 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING - LANDSCHAPSPLAN ..		47
5		47
6	HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	49
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	49
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	51
7.1	Algemeen	51
7.2	Toelichting op de toelichting	51
7.3	Toelichting op de planregels	52
8	HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	55
8.1	Bijlage 1 Archeologisch bureauonderzoek Emmerstraat	55
8.2	Bijlage 2 Archeologisch onderzoek Emmerstraat	55
8.3	Bijlage 3 Reactie Libau op archeologisch onderzoek	55
8.4	Bijlage 4 Bodemonderzoek Emmerstraat	55
8.5	Bijlage 5 Bodemonderzoek Markeweg 2	55
8.6	Bijlage 6 Quickscan natuurtoets Markeweg en Emmerstraat Noord-Sleen	55
8.7	Bijlage 7 Watertoets locatie Emmerstraat	55
8.8	Bijlage 8 Watertoets locatie Markeweg	55
8.9	Bijlage 9 Akkoord waterschap dd 12 mei 2015	55
8.10	Bijlage 10 Beschikking NB-wet dd 12 oktober 2015	55
8.11	Bijlage 11 Reactie provincie vooroverleg	55
8.12	Bijlage 12 Stedenbouwkundige randvoorwaarden Markeweg	55
8.13	Bijlage 13 Stedenbouwkundige randvoorwaarden Emmerstraat	55
8.14	Bijlage 14 aanvullend milieukundig bodemonderzoek	55
8.15	Bijlage 15 Nota van zienswijzen	55

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggende partiële herziening is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom de gewenste ruimtelijk initiatieven inpasbaar zijn op de door initiatiefnemer gewenste locaties.

1.2 Aanleiding

Op de locatie Markeweg 2 te Noord Sleen bevindt zich het grondgebonden agrarisch bedrijf van de familie Jansen. Het bedrijf is aan te merken als een melkveehouderijbedrijf. Op basis van het digitaal archief bouw- en milieuvergunningen van de gemeente Coevorden is in ieder geval sinds medio 1959 al een agrarisch bedrijf op deze locatie aanwezig.

Hieronder een indicatieve weergave (bron: Bing Maps) van de locatie aan de Markeweg 2 te Noord Sleen.



Foto 1 : locatie Markeweg 2 vanuit de lucht



Foto 2 : locatie Markeweg 2 vanaf de straat

Op deze locatie drijft de familie Jansen een melkveebedrijf. Deze locatie bevindt zich in het dorp en is ingesloten tussen de woonbebouwing. Deze situatie is bedrijfstechnisch niet meer toereikend naar de toekomst, het bedrijf zit ter plaatse 'op slot'. Jongvee wordt al jaren niet meer gestald op deze bedrijfslocatie, maar in stallen in de buurt. De aanwezige bedrijfsgebouwen zijn aan verpaupering onderhevig en voldoen niet (meer) aan de eisen voor dierenwelzijn. Ook is geen eigen grond (voor de aanvoer van voer en afvoer van mest) bij de huisplaats aanwezig, de gronden liggen op afstand. Om naar de toekomst toe toch verder te kunnen met het bedrijf is ervoor gekozen om een nieuwe locatie in het buitengebied te gaan realiseren. Het is de bedoeling om via de gemeentelijke regeling Ruimte voor Ruimte de locatie aan de Markeweg 2 te Noord Sleen te herontwikkelen ten behoeve van de bouw van 2 vrijstaande woningen op de plek van de agrarische gebouwen. Ook de huidige boerderij krijgt een woonbestemming (waarbij via de regels ook nog wordt gereguleerd dat deze eventueel op te splitsen is in twee wooneenheden).

De nieuwe locatie waar de familie Jansen naar toe wenst te gaan betreft een locatie aan de Emmerstraat in het buitengebied. Deze weg verbindt Noord-Sleen met Emmen. De locatie die de familie op het oog heeft ligt op de eigen gronden aldaar, die vanuit de ruilverkaveling zijn verkregen.

Hieronder is de nieuwe locatie aan de Emmerstraat zichtbaar gemaakt. Het is de bedoeling hier het melkveebedrijf voort te zetten, waarbij een bouwblok gerealiseerd wordt van 1,5 hectare (in de toekomst eventueel uitbreiding van 0,5 hectare via wijzigingsbevoegdheid opgenomen in dit bestemmingsplan) en waarbij het agrarisch bedrijf de ruimte gaat bieden aan het kunnen huisvesten van 200 stuks melkvee, 140 stuks jongvee, 2 fokstieren en 4 paarden.



Foto 3 : locatie Emmerstraat vanuit de lucht

Voor beide locaties zijn door de gemeente Coevorden 'stedenbouwkundige randvoorwaarden' opgesteld, daarover in de uitvoerige planbeschrijving in Hoofdstuk 2 meer.

1.3

Planologisch kader

Locatie Markeweg 2

Het perceel aan de Markeweg 2 bevindt zich in het bestemmingsplan Noord-Sleen en is hierin bestemd als 'Agrarisch gebied' met bijbehorend bouwvlak. De boerderij is als 'karakteristiek' aangeduid. Hieronder een weergave van de bestemmingskaart.



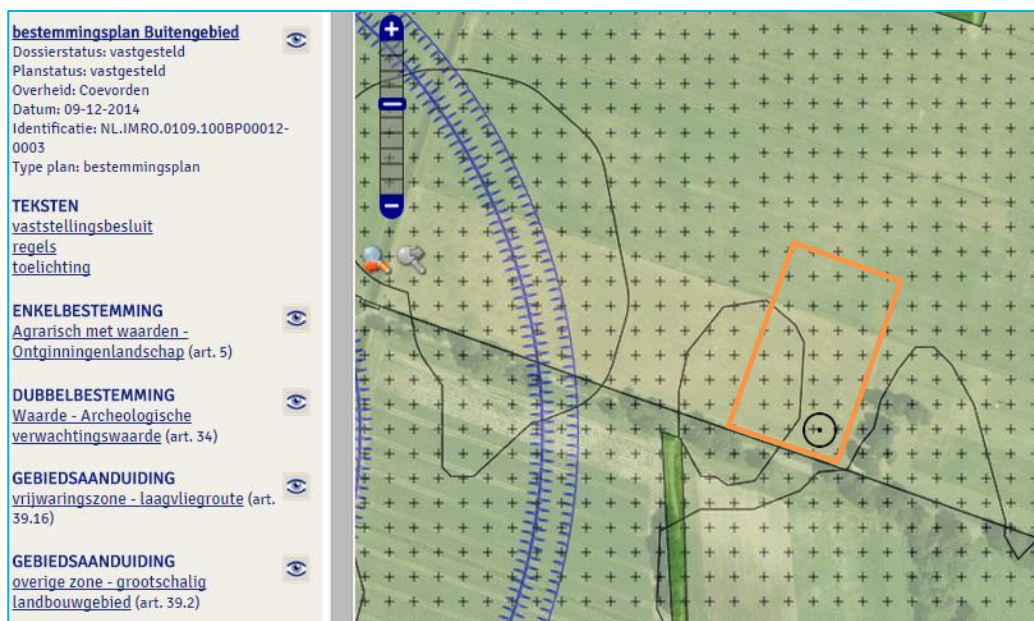
Figuur 1 : uitsnede bestemmingsplankaart

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid die aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid biedt de bestemming te wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Wonen' waarbij het aantal woningen niet mag toenemen.

Aanvrager wil gebruik maken van de gemeentelijke regeling Ruimte voor Ruimte. Zodoende is er de gelegenheid om maximaal 2 woningen bij te mogen bouwen. Medewerking aan het verzoek is niet mogelijk op basis van de genoemde wijzigingsprocedure (er komt een toename van het aantal woningen). Medewerking is daarom mogelijk via het doorlopen van een procedure tot herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Locatie Emmerstraat

Het perceel aan de Emmerstraat bevindt zich in het bestemmingsplan 'Buitengebied Coevorden', zoals deze is vastgesteld op 9 december 2014. Hieronder een weergave van de bestemmingsplanverbeelding.



Figuur 2 : bestemmingsplanverbeelding locatie Emmerstraat

In het bestemmingsplan "Buitengebied Coevorden" heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch met waarden – ontginningenlandschap'. Tevens ligt op de gronden aan dubbelbestemming 'Waarde – archeologische verwachtingswaarde' en een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3". Ook kent het plangebied een nadere gebiedsaanduiding 'Overige zone – grootschalig landbouwgebied' en de gebiedsaanduiding: 'Vrijwaringszone – laagvliegroute'.

Ter plaatse is geen bouwvlak aanwezig, hetgeen een vereiste is voor het mogen bouwen van agrarische (bedrijfs)gebouwen.

Aangezien de huidige bestemming het bouwen van een grondgebonden agrarisch bedrijf op deze locatie aan de Emmerstraat niet mogelijk maakt, moet er een procedure

tot (partiële) herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening worden doorlopen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Doel

In deze partiële herziening van de in paragraaf 1.3 genoemde bestemmingsplannen wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid.

1.5 Verantwoording

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

1.6 Leeswijzer

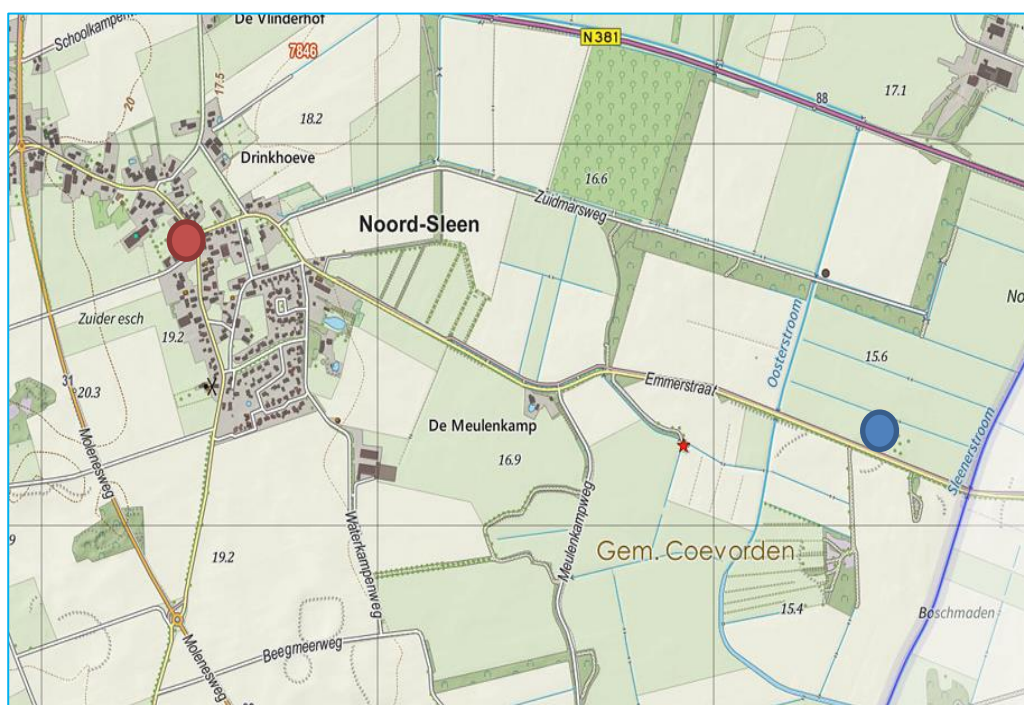
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plangebied. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van Rijks-, Provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan. Hoofdstuk 8 laat zien welke bijlagen bij het bestemmingsplan behoren. Deze zijn in een apart bijlagenboek bij het bestemmingsplan gevoegd.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De locatie aan de Markeweg 2 en de Emmerstraat ongenummerd bevinden zich beiden in of in de nabijheid van het dorp Noord-Sleen, gelegen binnen de Drentse gemeente Coevorden.

Hieronder een globale weergave van de plangebieden vanuit een hoger perspectief, waarbij de rode stip globaal staat voor de locatie Markeweg 2 te Noord-Sleen en de blauwe stip voor de locatie aan de Emmerstraat.



Figuur 3 : topografische kaart met ligging locaties

2.1.1 Markeweg 2

De locatie Markeweg 2 is gelegen in de gemeente Coevorden midden in het dorp Noord-Sleen. Ten noorden van het perceel liggen enkele woningen, ten oosten bevindt zich de Markeweg, ten zuiden de Tuinweg en ten westen bevinden zich agrarische landerijen. De Tuinweg is in de loop van de 20^e eeuw aangelegd over de Zuideresch en kruist de N376. Op het perceel is momenteel een agrarisch bedrijf gevestigd. Aan bebouwing staat er, behalve de boerderij, een ligboxenstal, een werktuigenberging en twee kleinere bergingen.

2.1.2 Emmerstraat

De locatie aan Emmerstraat waar de familie Jansen zich wil vestigen ligt in het buitengebied (ten oosten) van Noord-Sleen. De Emmerstraat verbindt Noord-Sleen met Emmen. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich alleen agrarische landerijen. Het gebied wordt in de omgevingsvisie van de provincie Drenthe aangemerkt

als beekdalgebied. Op dit onderwerp komt deze partiële herziening van het bestemmingsplan terug in hoofdstuk 3.2. Hieronder is een indicatieve weergave gegeven van het plangebied aan de Emmerstraat.



Foto 4 : plangebied Emmerstraat vanaf de straat

2.2 Beschrijving van het gewenste bouwplan en stedenbouwkundige uitgangspunten

2.2.1 Locatie Markeweg 2

Het agrarische bedrijf kan zich op het perceel aan de Markeweg 2 niet verder ontwikkelen en zal worden verplaatst naar een locatie aan de Emmerstraat. Na verwijdering van de aanwezige bedrijfsbebouwing is het de bedoeling om in het kader van de gemeentelijke “Ruimte voor Ruimte” regeling twee woningen te bouwen. De bestaande boerderij zal worden gehandhaafd en krijgt een woonfunctie, eventueel met een opdeling in twee woningen. De nieuw te bouwen woningen zullen op het westelijk deel van het perceel worden gesitueerd (op de plek van de bestaande agrarische bebouwing). De ontsluiting zal plaatsvinden vanaf de Tuinweg.

Op dit moment ligt er nog geen concreet bouwplan voor het terrein aan het perceel aan de Markeweg 2. Wel zijn er voor het perceel stedenbouwkundige randvoorwaarden (versie 21 januari 2016) opgesteld waarmee met de uitwerking van de bouwplannen rekening gehouden dient te worden. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn als bijlage 12 bij dit bestemmingsplan gevoegd en zijn leidend voor de nadere uitwerking van voorliggend bestemmingsplan voor wat betreft de verbeelding en de regels. Onderstaand een aantal uitgangspunten die dermate belangrijk zijn dat deze hieronder zijn benoemd, deze gaan over de maatvoeringen indien er sprake is van een dorpswoning of een schuurwoning.

Schuurwoning (vrijstaand)

Rechthoekig en langgerekt. Zadeldak zonder wolfseind. Nokrichting parallel aan langsgevel en aan Tuinweg. Eén bouwlaag met kap. Bouwhoogte max. 8,00 m. Breedte bouwvolume minimaal 6,50 m, maximaal 8,00 m. Lengte bouwmassa minimaal 12,00 m, maximaal 20,00 m. Goothoogte minimaal 2,50 m, maximaal 3,00 m. Dakhelling tussen 45° en 50°.

Schuurwoning (2 x vrijstaand)

Rechthoekig en langgerekt. Zadeldak zonder wolfseind. Nokrichting parallel aan langsgevel en aan Tuinweg. Eén bouwlaag met kap. Bouwhoogte max. 8,00 m. Breedte bouwvolume minimaal 6,50 m, maximaal 8,00 m. Lengte bouwmassa minimaal 12,00 m, maximaal 16,00 m. Goothoogte minimaal 2,50 m, maximaal 3,00 m. Dakhelling tussen 45° en 50°. Afstand tussen woningen minimaal 8,00 m.

Dorpswoning (2 x vrijstaand)

Rechthoekig. Zadeldak zonder wolfseind. Beëindiging met dakschild aan achterzijde mogelijk. Nokrichting parallel aan Tuinweg. Dakhelling tussen 45° en 50°. Goothoogte max. 3,00 m. Afstand tussen woningen minimaal 8,00 m.

Bijgebouw bij dorpswoning

Vrijstaand, met zadeldak. Plaatsing op de perceelgrens of minimaal 1 m uit de perceelgrens, afstand tot hoofdgebouw minimaal 2 m. Goothoogte max. 2,50 m, bouwhoogte max. 6,00 m.

Voor de volledige inhoud van de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt verwezen naar bijlage 12.

2.2.2

Locatie Emmerstraat

Het is de bedoeling om ten oosten van Noord-Sleen aan de Emmerstraat een melkveehouderij op te richten. Op deze locatie wil de familie Jansen het melkveebedrijf voort zetten. In het bouwplan wordt een bouwblok gerealiseerd van 1,5 hectare groot. Op dit terrein wil het agrarisch bedrijf de ruimte gaan bieden aan het kunnen huisvesten van 200 stuks melkvee, 140 stuks jongvee, 2 fokstieren en 4 paarden. In de toekomst wil de familie Jansen de mogelijkheid hebben om het bouwblok te kunnen uitbreiden met een 0,5 hectare. Hier is al overleg over gevoerd met de gemeente en met deze uitbreiding wordt in dit bestemmingsplan rekening gehouden via een wijzigingsbevoegdheid.

Voor het perceel zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen waarmee met de uitwerking van de bouwplannen rekening gehouden dient te worden. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn als bijlage 13 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Hieronder is het bouwplan voor de locatie Emmerstraat globaal weergegeven inclusief de mogelijke uitbreiding. Daarnaast is ook een bouwplan weergegeven met de beoogde inrichting van de bebouwing op het perceel.



Figuur 4 : weergave bouwplan

3 Hoofdstuk 3 beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op Rijksniveau is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van Maart 2012 van belang. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn.

Deze nationale belangen en doelen hebben echter een dusdanig hoog abstractieniveau dat deze niet van toepassing zijn op voorliggend initiatief in Noord-Sleen. De Structuurvisie is niet van belang voor voorliggend initiatief.

Conclusie Rijksbeleid versus gewenste ontwikkeling

Voor zowel het plangebied aan de Markeweg in Noord-Sleen als aan de Emmerstraat in het buitengebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 *Natuurbeschermingswet*

De Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) is een Nederlandse wet die oorspronkelijk in 1967 is vastgesteld maar in 1998 ingrijpend is gewijzigd. In deze wet is nu de natuurbescherming van specifieke gebieden geregeld. Internationale verplichtingen uit de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn en bijvoorbeeld het Verdrag van Ramsar (Wetlands) zijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. De volgende gebieden zijn aangewezen en beschermd op grond van de wet:

1. Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
2. Beschermde Natuurmonumenten;
3. Wetlands

Artikel 19d, eerste lid, van de NB-wet geeft het volgende aan:

Het is verboden zonder vergunning, of in strijd met aan die vergunning verbonden voorschriften of beperkingen, van gedeputeerde staten of, ten aanzien van projecten of andere handelingen als bedoeld in het vierde lid, van Onze Minister, projecten of andere handelingen te realiseren onderscheidenlijk te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstelling, met uitzondering van de doelstellingen, bedoeld in artikel 10a, derde lid, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000 - gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Zodanige projecten of andere handelingen zijn in ieder geval projecten of handelingen die de natuurlijke kenmerken van het desbetreffende gebied kunnen aantasten.

Op 12 oktober 2015 is aan Maatschap Jansen een natuurbeschermingswet-vergunning verstrekt voor het oprichten en in werking hebben van een melkrundveehouderij waarbij de bedrijfsvoering bestaat uit het houden van 200 stuks melkvee, 140 stuks jongvee, 2 opfokstieren en 4 paarden. In de vergunning (die is bijgevoegd als bijlage 10) is

gemotiveerd dat er geen sprake is van verslechtering dan wel (significante) verstoring van Natura 2000 gebieden.

3.1.3 Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS)

De PAS heeft betrekking op 133 van de circa 160 Natura 2000-gebieden in ons land. Dat zijn de stikstofgevoelige gebieden, waar beschermde habitattypes last hebben van de huidige en vroegere neerslag van stikstof.

In de PAS (Programmatistische Aanpak Stikstof) werkt een aantal overheden samen om bij Natura 2000-gebieden twee doelen tegelijk te bereiken. Aan de ene kant wordt de achteruitgang van de biodiversiteit in die gebieden, voor zo ver die het gevolg is van stikstofdepositie, tot staan gebracht en omgezet in herstel. Aan de andere kant wordt er weer ruimte gemaakt voor nieuwe economische activiteiten met stikstofuitstoot in de buurt van die gebieden. Die ruimte was er bijna niet meer, want nieuwe vergunningen konden door de rechter worden vernietigd omdat ze in strijd waren met onze internationale verplichtingen op het gebied van biodiversiteit.

Op basis van de op 12 oktober 2015 verleende beschikking Natuurbeschermingswet is inzichtelijk gemaakt door middel van AAgro-stacks berekeningen dat er sprake is van een zogeheten 'passende beoordeling' waarmee aangetoond is dat Nature 2000 gebieden niet zullen worden aangetast door stikstof-depositie.

3.1.4 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

In deze casus is sprake van het toevoegen van maximaal 3 woningen aan de woningvoorraad. Het realiseren van 3 extra woningen is geen stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking bij moet worden toegepast. Deze ladder wordt pas toegepast indien er sprake is van een woningbouwplan van enige omvang (bijvoorbeeld het toevoegen van 14 woningen aan de woningvoorraad). (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014

3.2.1.1 Algemeen

Op 2 juli 2014 is de Actualisatie omgevingsvisie Drenthe 2014 vastgesteld. 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.

Missie

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is'.

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. Het streven naar een zorgvuldige afweging tussen ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit geldt in het bijzonder wanneer sprake is van ontwikkelingen met positieve aspecten voor de werkgelegenheid en als sprake is van de vestiging van bedrijven. Deze aspecten benoemt de Provincie daarom als een kernwaarde: de kernwaarde bedrijvigheid.

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Economische ontwikkeling en werkgelegenheid

Om werkgelegenheid te behouden en nieuwe te creëren, streeft de provincie naar een ontwikkeling van een dynamische, vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is het kunnen bieden van voldoende, gevarieerde, aantrekkelijke en vitale vestigingsmogelijkheden op regionale bedrijventerreinen en andere stedelijke werklocaties.

In het landelijk gebied wil de provincie voldoende ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor landbouw, recreatie en toerisme en andere niet-agrarische bedrijvigheid. Het regionale economische vestigingsklimaat is van provinciaal belang. De landbouw moet in de provincie voldoende mogelijkheden hebben voor schaalvergroting en voor de productie van energie. Ook dit is een provinciaal belang.

Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisies of woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Vanuit de doelstelling om zorgvuldig en doelmatig om te gaan met de ruimte in Drenthe, hanteert de provincie het uitgangspunt 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Dit houdt in dat de provincie Drenthe prioriteit geeft aan herstructurering (inclusief verduurzaming) van de woningvoorraad en aan het herontwikkelen en herbestemmen van gronden en panden. Daarnaast ligt er een beperkte opgave om de woningvoorraad uit te breiden. De huidige plancapaciteiten in de gemeenten zijn voldoende om aan de woningvraag tot 2020 te voldoen.

Ook biedt de provincie ruimte voor woningbouw ter vervanging van landschap ontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen (ruimte-voor-ruimteregeling). Bij eventuele aantasting van de kernkwaliteiten streeft de provincie naar compensatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

Landbouw

De provincie stelt de Drentse agribusiness in staat haar positie op de Europese en wereldmarkt te versterken. Om die reden streeft de provincie naar een robuust systeem. Dit is onder andere gebeurd door gebieden aan te wijzen waar de landbouw ruimte krijgt om zich te ontwikkelen, door innovatie in de landbouw te stimuleren en door minder beperkingen op te leggen.

De provincie biedt de landbouw de maximale speelruimte in gebieden die zijn geclassificeerd als 'Robuust Landbouwsysteem'. Het plangebied aan de Emmerstraat is een zogeheten 'landbouwgebied'. Bij de te nemen inrichtingsmaatregelen voor de landbouw moet zo veel mogelijk rekening worden gehouden met de kernkwaliteiten. Ontwikkelingen in deze gebieden mogen daarom geen negatief effect hebben op de landbouw. In deze gebieden streeft de provincie naar een waterhuishoudkundige inrichting die is afgestemd op de functie landbouw.

Voor de gebieden met de aanduiding 'landbouwgebied' zijn de gemeenten verantwoordelijk voor het vaststellen van de maximale oppervlaktemaat. Voor de multifunctionele gebieden is de maximale grootte van het bouwblok 1,5 hectare, Onder voorwaarde van ruimtelijke inpassing is een verdere vergroting mogelijk.

Ruimtelijke kwaliteit vergt ruimte. Daarmee bedoelt de provincie niet meer oppervlakte voor bebouwing, maar een benadering waarbij de gebouwen en de sleuf- en mestsilo's goed ten opzichte van elkaar worden gesitueerd en waarbij de erfbeplanting voor landschappelijke inpassing optimaal wordt aangelegd. Voor het plangebied aan de Emmerstraat wordt hieraan gehoor gegeven door gebruik te maken van de brochure: 'Boerderijen om trots op te zijn'. Centrale elementen van deze benadering vormen een gemeentelijke regierol, keukentafelgesprekken en het uitgaan van een agrarische bouwkaavel in plaats van een bebouwingsvlak. Deze aanpak beoogt Drentse gemeenten te stimuleren om het vraagstuk van schaalvergroting van de grondgebonden landbouw te koppelen aan een benadering met ruimtelijke kwaliteit.

Over de landschappelijke inpassing van de plannen, zowel aan de Markeweg als aan de Emmerstraat is veelvuldig overleg gevoerd met de gemeente. De plannen zijn ook getoetst aan de notitie ruimtelijke kwaliteit die onderdeel uitmaakt van het op 9 december 2014 vastgestelde bestemmingsplan buitengebied

3.2.1.2 *Provinciale regeling Ruimte voor Ruimte*

Als onderdeel van de provinciale omgevingsvisie en verordening is de zogeheten Ruimte voor Ruimte – regeling opgesteld. Dit is een regeling ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door het verwijderen van landschap-ontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en waarvoor ter compensatie van de sloop een woning mag worden gebouwd. Deze provinciale ruimte-voor-ruimte regeling is echter niet van toepassing op voorliggend initiatief, aangezien de te slopen bebouwing gelegen is in de bebouwde kom.

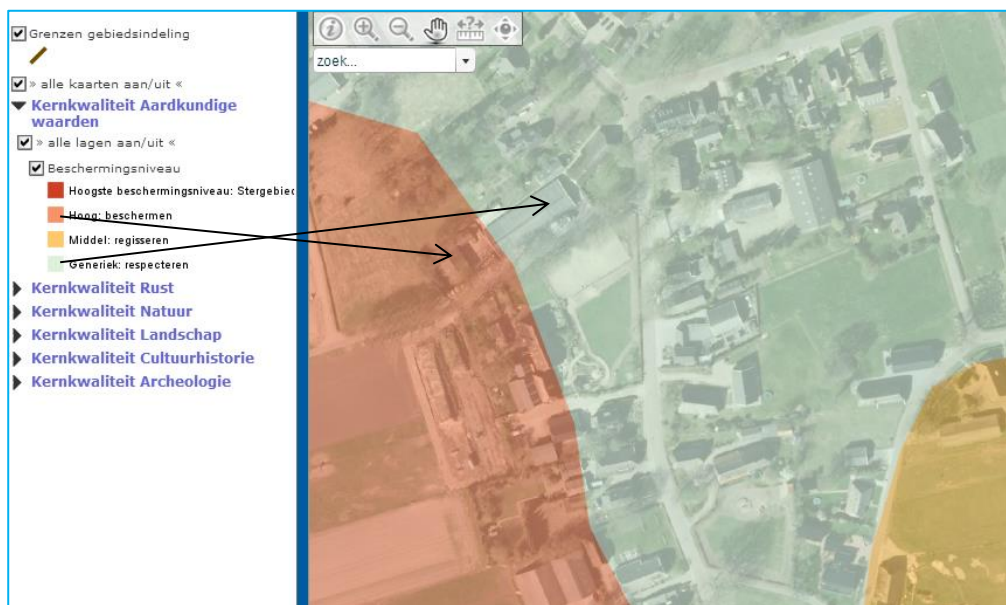
3.2.1.3 *Kernkwaliteiten-analyse*

Tevens is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten, waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenvierder behorend bij de Omgevingsvisie. Dit levert voor de beide locaties het volgende beeld op.

Locatie Markeweg 2

Kernkwaliteit Aardkundige waarden

Er is sprake van twee kernkwaliteiten Aardkundige waarden, zoals hierna zichtbaar is gemaakt. Specifiek geldt dat er sprake is van 'Aardkundige waarden – generiek-respecteren' en 'Aardkundige waarden – hoog – beschermen'. Op de kaart hierna is dit zichtbaar gemaakt.

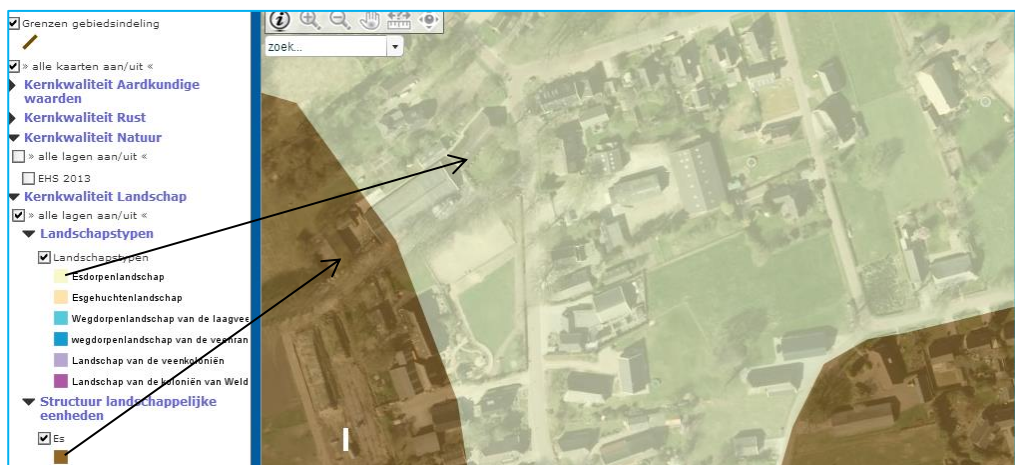


Figuur 5 : weergave kernkwaliteiten aardkundige waarden

Voor dit gebied staat de provincie alleen ontwikkelingen toe als de aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de aardkundige waarden vormt het vertrekpunt in het planvormingsproces. Het overige gedeelte van het plangebied kent het beschermingsniveau respecteren. De provincie wil voor dit niveau de lokale aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren, en verwacht van de gemeenten dat zij in deze gebieden nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat zij hieraan bescherming geven via het gemeentelijk bestemmingsplan, en plannen en initiatieven daarop beoordelen. Door middel van het opnemen van door de gemeente opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden is in voldoende mate rekening gehouden met het behoud van de aanwezige kernkwaliteit.

Kernkwaliteit Landschap

Er is op het plangebied sprake van een kernkwaliteit landschap, te weten het landschapstype 'Esdorpenlandschap' met het bijbehorende landschapskenmerk 'Essen'.



Figuur 6 : weergave kernkwaliteiten landschap

De provinciale ambitie is het behouden en versterken van de verscheidenheid, de kwaliteit, de identiteit en de beleefbaarheid van het landschap. Van provinciaal belang is het behouden van landschapskenmerken en de onderlinge samenhang en het versterken van de verschillende landschapstypen.

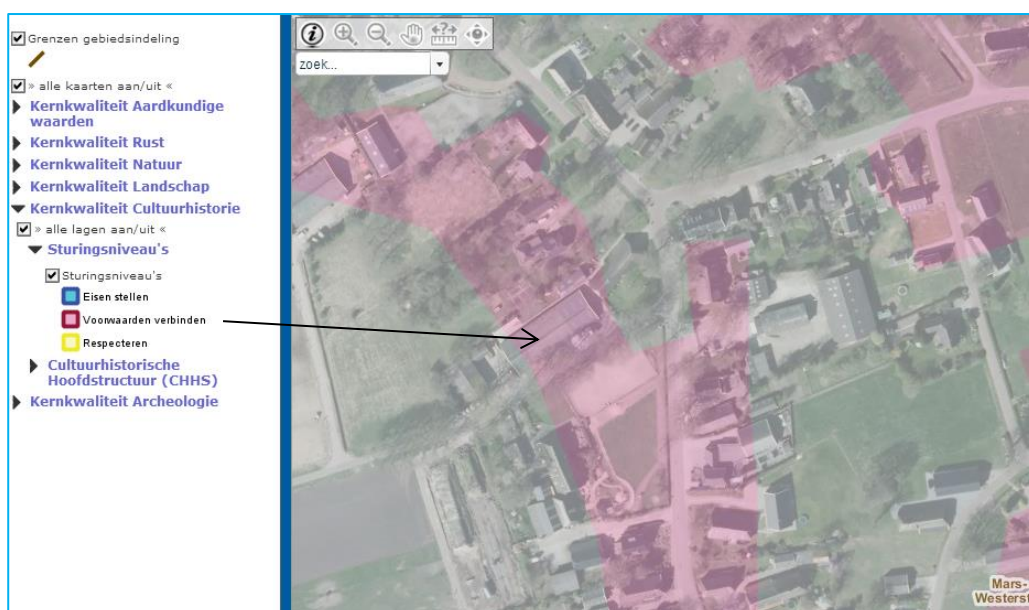
De doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap zijn:

- Het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;
- Het behouden en versterken van de volgende karakteristieke kenmerken van de verschillende landschapstypen:
 - in esdorpenlandschap/esgehuchten: de essen en beekdalen.

Door middel van het opnemen van door de gemeente opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden is in voldoende mate rekening gehouden met het behoud van de aanwezige kernkwaliteit.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit Cultuurhistorie, specifiek aangeduid met 'voorwaarden verbinden'. Hierna is dit zichtbaar gemaakt.



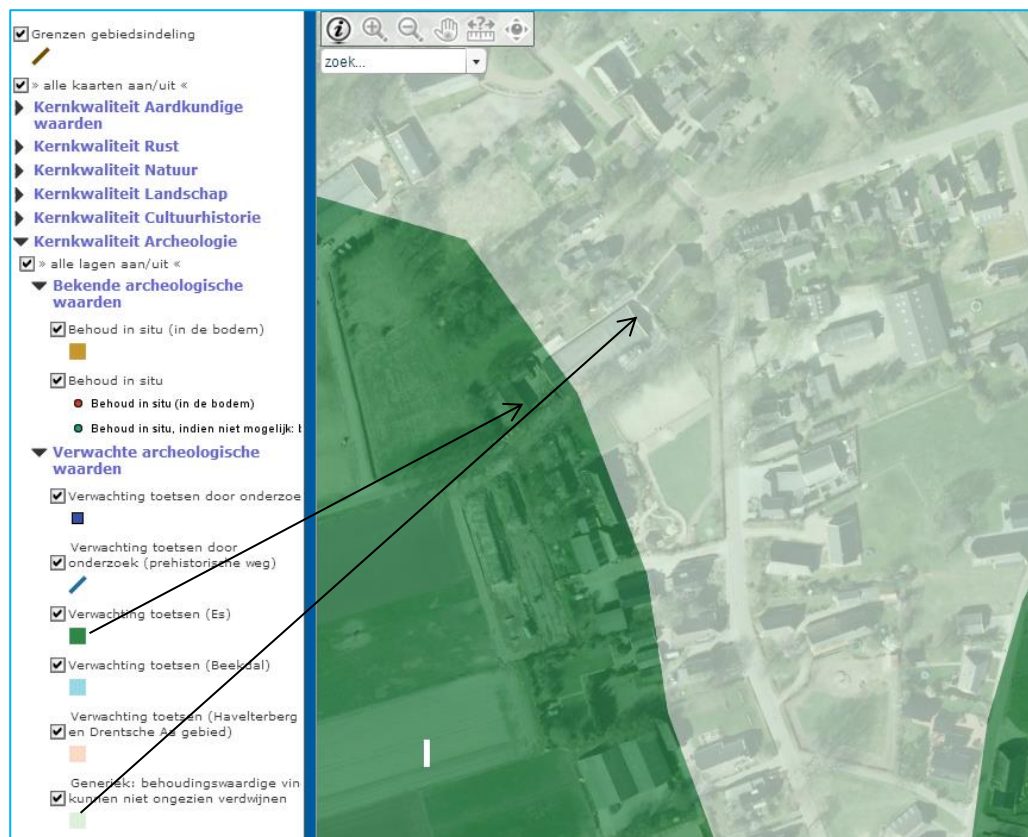
Figuur 7 : weergave kernkwaliteit cultuurhistorie

Het provinciaal beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Twee doelstellingen staan hierin centraal. Ten eerste wil de provincie dat de cultuurhistorie herkenbaar gehouden blijft. Wat de provincie tot de cultuurhistorie rekent is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (onderdeel van de Kernkwaliteitenkaart). Ten tweede wil de provincie de ruimtelijke identiteit versterken. Zij doen dat door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van de provinciale partners.

Voor voorliggend bestemmingsplan zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld die er toe moeten bijdragen dat de bebouwing die op deze locatie gebouwd wordt ook aansluiting vindt bij de bestaande karakteristiek van bebouwing in dit esdorp.

Kernkwaliteit Archeologie

Er is sprake van een kernkwaliteit Archeologie, specifiek aangeduid met 'Verwachting toetsen (Es)' en 'Generiek: behoudingswaardige vindplaatsen kunnen niet ongezien verdwijnen'. Hierna is dit zichtbaar gemaakt.



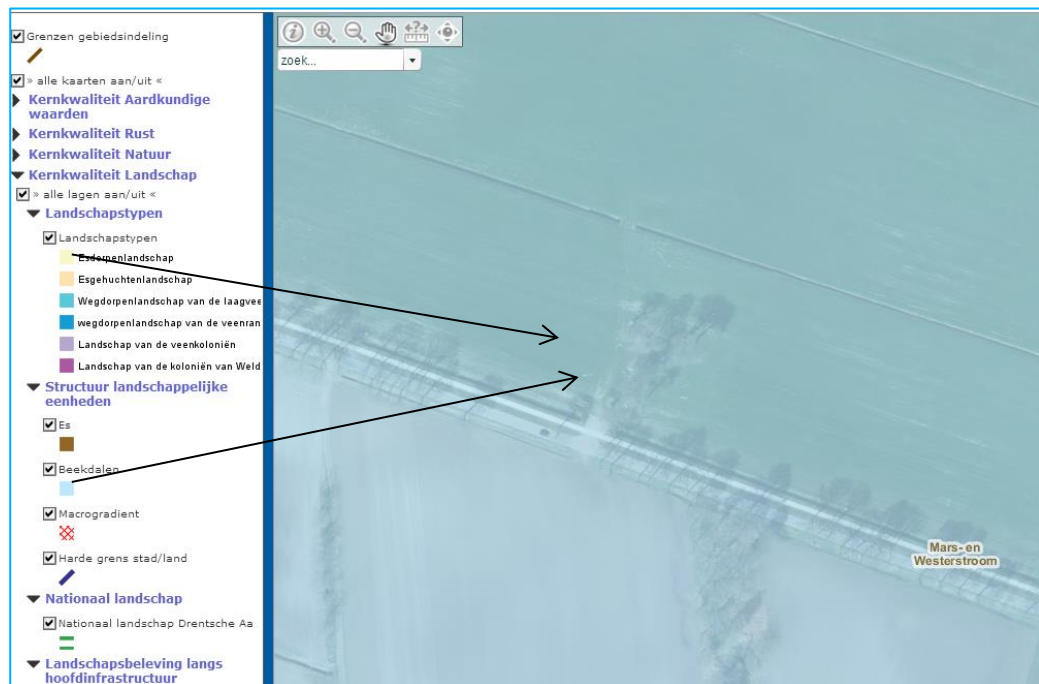
Figuur 8 : weergave kernkwaliteit archeologie

In hoofdstuk 4.1 is uitvoerig ingegaan op het onderdeel archeologie voor de locatie in het gebied Mars- en Westerstream.

Locatie Emmerstraat

Kernkwaliteit Landschap

Er is op het plangebied sprake van een kernkwaliteit landschap, te weten het landschapstype 'Esdorpenlandschap' met het bijbehorende landschapskenmerk 'Beekdalen'.



Figuur 9 : weergave kernkwaliteit landschap

Er is op de locatie aan de Emmerstraat sprake van een beekdalgebied. In deze gebieden is het niet zondermeer toegestaan om een nieuw grondgebonden agrarisch bedrijf te vestigen.

Nieuwvestiging van kapitaalintensieve functies (waaronder een grondgebonden agrarisch bedrijf) in een Beekdal-gebied is van provinciaal belang. In de Omgevingsvisie 2014 staat daar het volgende over verwoord.

Er is in het Beekdal sprake van een zogeheten 'Nee-tenzij beleid'. In perioden van intensieve neerslag kan over de gehele lengte van een beekdal wateroverlast worden verwacht. Om de ruimte in het beekdal te behouden heeft de provincie het 'Nee-tenzij beleid'. Dit beleid geldt in alle beekdalen en gebieden die zijn aangeduid als 'beekdal' op kaart 8 (oppervlaktewater). Het 'Nee-tenzij beleid' betekent dat kapitaalintensieve functies zo veel mogelijk worden geweerd. Daarbij gaat het woon- en werkgebieden en kapitaalintensieve vormen van agrarisch grondgebruik, zoals glastuinbouw, intensieve veehouderijen en kwekerijen. Nieuwe kapitaalintensieve functies zijn alleen toegestaan als er aan vier voorwaarden wordt voldaan:

1. er is sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang;
2. er zijn geen alternatieven;
3. de functie vormt op de locatie geen feitelijke belemmering om in de toekomst de afvoer- en bergings-capaciteit van het regionale watersysteem te vergroten;
4. het negatieve effect op het watersysteem wordt in het plan gecompenseerd.

Voor het plan van de Familie Jansen op de Emmerstraat moet dus beargumenteerd worden waarom dit plan aan deze voorwaarden voldoet.

Zwaarwegend maatschappelijk belang

Een belang is zwaarwegend als er sprake is van aantoonbaar belang voor de wijk of gemeente. Het uitvoeren van het plan moet een duidelijke meerwaarde betekenen voor de ruimtelijke, economische of sociale structuur van de wijk of gemeente om als 'zwaarwegend' te kunnen gelden.

Familie Jansen – bedrijfsvoering:

De familie Jansen kan nog tientallen jaren verder als agrarisch bedrijf, maar niet op deze locatie. Voor de familie Jansen is er een belang vanuit een efficiënte en economische bedrijfsvoering en gericht op het drijven van een melkveebedrijf die voldoet aan de huidige eisen van dierenwelzijn.

Voor de omgeving:

Doordat het bedrijf verplaatst naar het buitengebied verdwijnt een milieuknelpunt uit het dorp. Dit komt de kwaliteit van de leefomgeving ten goede van de omwonenden, maar ook zaken als verkeersveiligheid zullen verbeteren. Door de bedrijfsverplaatsing vinden dan aanzienlijk minder transportbewegingen plaats van veelal zwaar landbouw-materieel, zowel vanuit de dagelijkse aan- en afvoer van/naar Diphooft/Noord-Sleen als ook het loonwerk-transport (mest uitrijden, inkuilen etc.). Daarnaast zal, met de sloop van de vele, verouderde opstallen ook de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de straat verbeteren als hier woningbouw komt.

Alternatieven

De familie Jansen heeft geen alternatieve locaties. In het kader van de kavelruil zijn de gronden rondom de Emmerstraat in bezit gekomen van de familie. Door deze ruilverkaveling is hier een grotendeels aaneengesloten gebied in eigendom (zowel in eigen eigendom als via pachtconstructies) van circa 58 hectare. Vanuit eigendomssituatie bezien is deze locatie de meest voor de hand liggende locatie.

Afvoer- en bergingscapaciteit

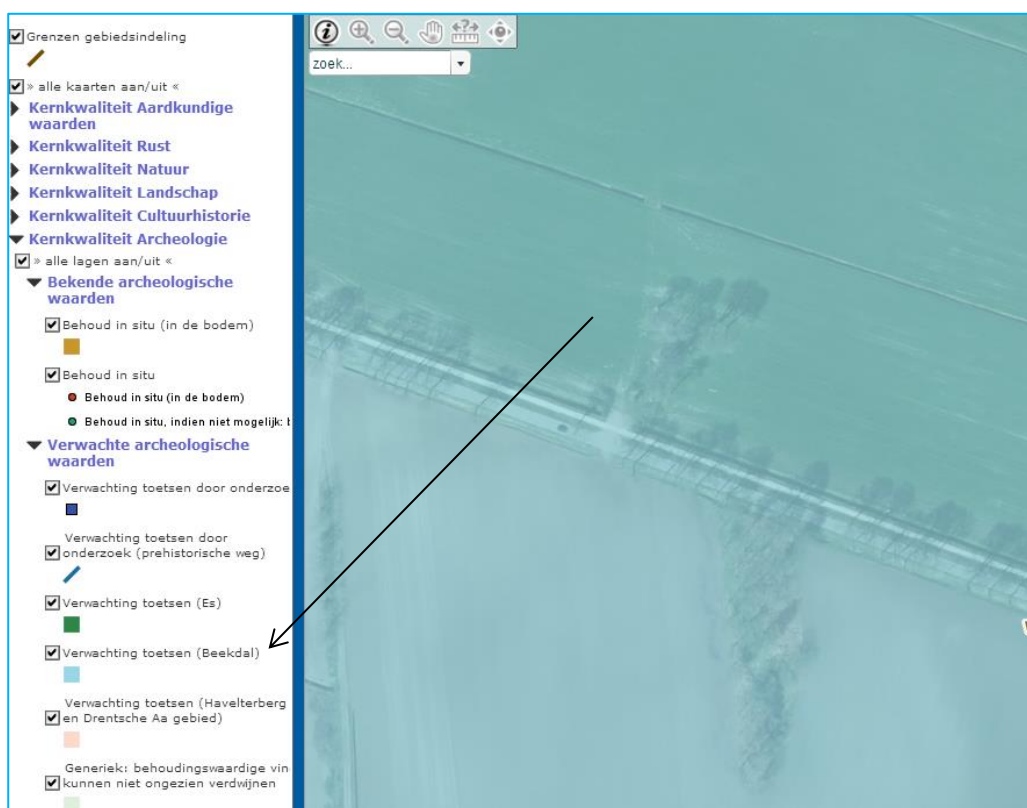
Deze locatie ligt zoals aangegeven in een beekdalgebied. Echter, de locatie waar gebouwd gaat worden ligt binnen dit beekdalgebied op een verhoging in het landschap. Het verschil met omringende landerijen is circa 1 meter. In nauwe samenwerking met het waterschap zal zorggedragen worden voor een optimale doorwerking van alle watermaatregelen.

Compensatie van het watersysteem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied zal rekening gehouden moeten worden met het watersysteem. Via de watertoets zullen compensatiemaatregelen worden geëist van de familie Jansen.

Kernkwaliteit Archeologie

Er is sprake van een kernkwaliteit Archeologie, specifiek aangeduid met 'Verwachting toetsen (Beekdal). Hierna is dit zichtbaar gemaakt.



Figuur 10 : weergave kernkwaliteit archeologie

In paragraaf 4.1 wordt uitvoerig ingegaan op het onderdeel archeologie voor de locatie aan de Emmerstraat.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Beleidsregel ruimte voor ruimte

Zoals reeds verwoord in paragraaf 3.2.1.2 heeft de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte betrekking op situaties in het buitengebied en niet op situaties in (woon)kernen.

De gemeente Coevorden heeft hierin aanvullend beleid opgesteld. Het aanvullende gemeentelijk beleid 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte' is op 27 juni 2012 in werking getreden. Uitgangspunt van de regeling is dat de provinciale regeling van kracht blijft, maar dat eveneens de mogelijkheid is opgenomen om in (woon)kernen de regeling toe te passen onder opnamen van een aantal voorwaarden en criteria.

Hieronder volgen de algemene voorwaarden / criteria voor de RvR regeling in het buitengebied, gevolgd door de aanvulling vanuit de beleidsregel.

Buitengebied (niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied)

Ten aanzien van de verzoeken die betrekking hebben op (een) perce(e)l(en) in het buitengebied volgt de gemeente de regeling van de provincie Drenthe. Dat houdt in dat:

- er sprake is van (voormalige) agrarische bebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
- het gaat om minimaal 750 m2 te slopen bebouwing, met een afwijkingsmarge van 5%;

- er maximaal 1 compensatiewoning wordt toegekend;
- de mogelijkheid bestaat tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m²;
- er randvoorwaarden door de gemeente worden gesteld ten aanzien van inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning;
- de bouw van de compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op de bij de Omgevingsvisie Drenthe behorende kaart 1 (Visiekaart 2020) met de functie “Natuur” en “Beekdalen” zijn aangeduid;

In aanvulling hierop stelt de gemeente de volgende voorwaarden:

- de te slopen bebouwing moet legaal zijn geplaatst;
- tenminste één van de te slopen gebouwen dient een minimale oppervlakte te hebben van 250 m²;

Woonkernen (bestaand stedelijk gebied)

Burgemeester en wethouders passen hier de provinciale regeling toe, zoals die geldt in het buitengebied, met de volgende uitzonderingen c.q. aanvullingen:

- de marge van 5% wordt niet toegepast;
- de te slopen bebouwing moet legaal zijn geplaatst;
- tenminste één van de slopen gebouwen dient een minimale oppervlakte te hebben van 250 m² en de bebouwing mag aanwezig zijn op maximaal twee locaties;
- het verzoek moet passen in de uitgangspunten van de doorontwikkeling Woningbouwstrategie gemeente Coevorden;
- indien sprake is van bedrijfsverplaatsing van een actief agrarisch bedrijf in een woonkern naar een nieuwe locatie in het buitengebied worden ter compensatie maximaal twee woningen toegestaan op de locatie in de woonkern.

Algemeen

Indien bedrijfsbeëindiging en sloop van de bedrijfsbebouwing op een andere manier dan door bouw van een compensatiewoning financieel mogelijk wordt gemaakt of gecompenseerd wordt zal geen medewerking verleend worden aan toepassing van de Ruimte voor ruimte regeling.

Bij het toepassen van de Ruimte voor ruimteregeling zal net als bij alle gevallen waarin medewerking wordt verleend in afwijking van een geldend bestemmingsplan, met de aanvrager een grondexploitatieovereenkomst worden gesloten, waarin, indien van toepassing afspraken worden vastgelegd over de vergoeding van planschade, de kosten voor de aanleg van nutsvoorzieningen, rioolaansluiting en de aanleg van een inrit.

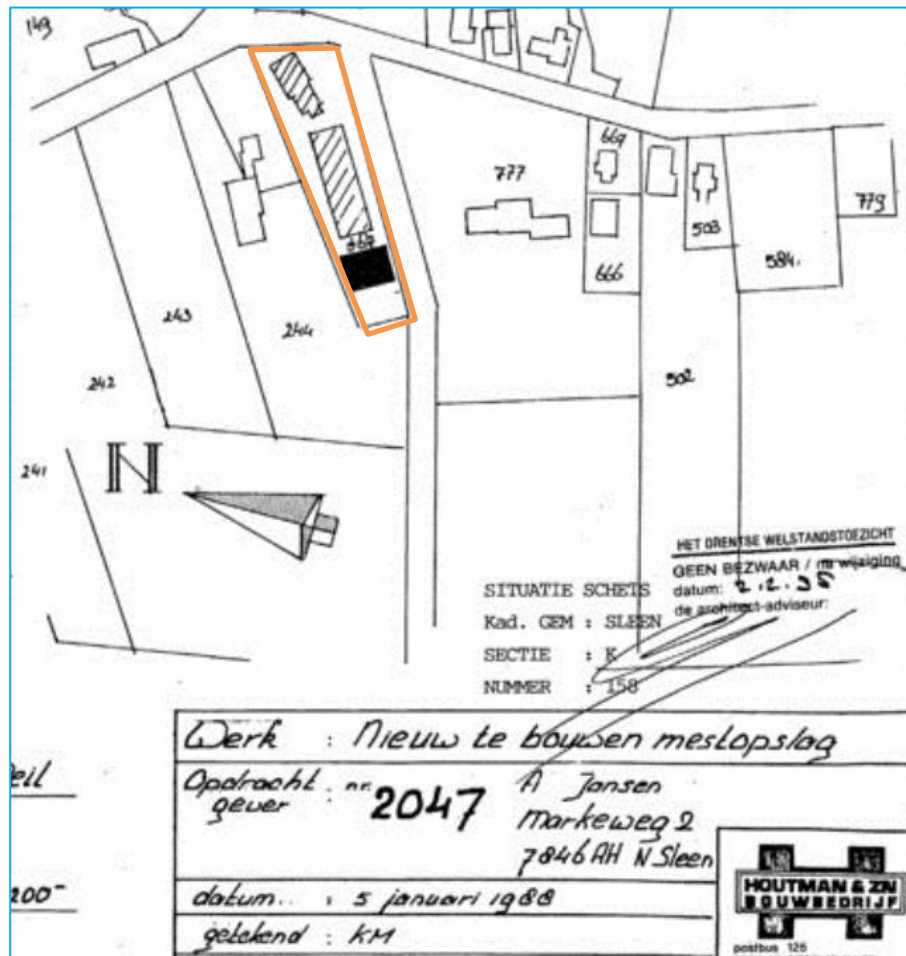
Burgemeester en wethouders kunnen medewerking aan een verzoek onthouden indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat en bebouwingsbeeld;
- b. cultuurhistorische waarden;
- c. de woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden.

Hierna vindt de toets plaats van het verzoek aan de beleidsregels Ruimte voor Ruimte zoals opgesteld door de gemeente Coevorden.

1. Er dient sprake te zijn van (voormalige) agrarische bebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig is.

Op basis van het digitaal archief 'bouw- en milieuvergunningen' is hieronder een weergave gedaan van de laatste bouwvergunning voor het perceel die is vergund in 1988. Op deze gewaarmerkte tekening is te zien dat de bebouwing die er nu ook nog is toen reeds aanwezig dan wel vergund is.



Figuur 11 : overzicht vergunde bebouwing

2. Er is sprake van minimaal 750 m² aan legale bebouwing (al dan niet via saldering)

De te slopen bebouwing heeft een oppervlakte van circa 975 m². Er wordt voldaan aan de minimale eis van 750 m² aan legale bebouwing.

3. Er wordt maximaal 1 compensatiewoning teruggebouwd;

Hieraan wordt niet voldaan. Bij de bedrijfsverplaatsing worden twee nieuwe woningen toegestaan. In verband met het aanwezig zijn van een knelpunt heeft de gemeente ingestemd met het toekennen van een extra woning.

4. Er worden gemeentelijke randvoorwaarden opgesteld tbv de landschappelijke inpassing;

Voor de locatie Markeweg zijn aanvullende stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn als bijlage 12 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

5. De bouw van de compensatiewoning vindt niet plaats binnen gebieden die op de Visiekaart 2020 van de omgevingsvisie zijn aangeduid als 'Natuur' of 'Beekdal';

Op de Visiekaart 2020 is geen sprake van een aanduiding 'Natuur' of 'Beekdal' voor de locatie van de compensatiewoningen.

6. Tenminste één van de te slopen gebouwen heeft een oppervlakte van minimaal 250 m²;

Hieraan wordt voldaan. Het grote gebouw heeft een oppervlakte van circa 750 m².

7. Het verzoek moet passen binnen de woningbouwstrategie gemeente Coevorden;

In de navolgende paragraaf 3.3.2 over de Woningbouwstrategie wordt aangegeven dat het verzoek past binnen de woningbouwstrategie van de gemeente Coevorden.

3.3.2

Notitie 'Doorontwikkeling woningbouwstrategie gemeente Coevorden'

Inleiding

In 2010 is de woningbouwstrategie voor de stad Coevorden vastgesteld. In 2011 is vervolgens ook de woningbouwstrategie voor de grote en kleine kernen van de gemeente vastgesteld. In beide notities zijn bepaalde aannames gedaan voor de huishoudensgroei. Op basis hiervan is een strategie uitgewerkt voor de resterende woningbouwopgave tot 2020.

Door toedoen van nieuwe prognoses en de daadwerkelijke slechte marktomstandigheden is een bijstelling van het huidige woningbouwprogramma noodzakelijk. De notitie geeft dan ook een doorontwikkeling van de woningbouwstrategie aan in de vorm van een uit te voeren actieplan tot 2020 en na 2020 voor zowel de stad als de grote en kleine kernen. De notitie is bedoeld als een aanvulling op zowel de woningbouwstrategie voor de stad als de woningbouwstrategie voor de grote en kleine kernen van de gemeente. Voor voorliggend bestemmingsplan geldt de paragraaf over nieuwbouwmogelijkheden vanuit de beleidsnotitie.

Nieuwbouwmogelijkheden

Naast de in de tabel genoemde projecten bestaat er binnen de bebouwde kom van de kernen slechts bij uitzondering een mogelijkheid tot nieuwbouw. Voor particuliere initiatieven geldt namelijk de gemeentelijke ruimte voor ruimte regeling. Deze regeling is echter alleen mogelijk indien het voormalige agrarische bebouwing betreft. In voorliggend bestemmingsplan is sprake van de gemeentelijke Ruimte voor Ruimte regeling, er wordt voldaan aan de gestelde notitie.

Hoofdstuk 4 omgevingsfactoren

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

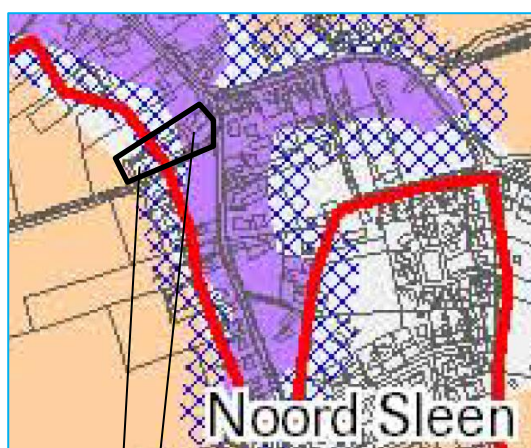
4.1

Archeologie

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart als ook het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied geldt het volgende ten aanzien van archeologie voor de locaties.

4.1.1

Locatie Markeweg



Legenda		
Categorie	Dit omvat	Vrijstelling
1 	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.	n.v.t.
2 	Deze gebieden betreffen zandige en venige beekdalbodems, (eenmans)essen en de celtic fields Noord-Sleen/Achteres, Emv/Emmerzand. Daarnaast ook de archeologische terreinen zijnde geen AMK-terreinen en gebieden die op grond van hun landschappelijke en bodemkundige situering kansrijk zijn op de aanwezigheid van archeologische resten.	500 m2 en >30cm -mv
3 	Historische kernen. De omvang van deze kernen is gebaseerd op de Hottinger kaart. Voor een aantal kernen in het noordelijk deel is tevens de Franse kaart geraadpleegd.	100 m2 en >30cm -mv

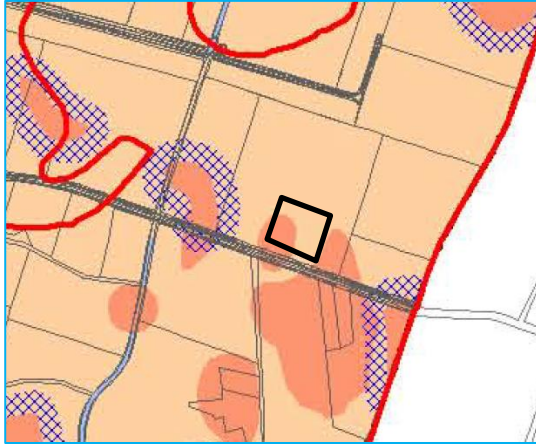
Figuur 12 : weergave archeologische beleidskaart

De wit/grijze kleur betekent dat er sprake is van zogeheten verstoorde gebieden waar geen archeologisch onderzoek nodig is. Dit betreft op de huidige locatie het westelijk deel van het plangebied. Waar momenteel de boerderij staat en het voorste deel van de stallen geldt 'historische kern'. Hier is archeologisch onderzoek nodig als er sprake is van een (nieuwe) ruimtelijke ingreep groter dan 100 m2 én dieper dan 0,30 meter. Voor de ontwikkellocatie geldt dat op voorhand nog geen archeologisch onderzoek hoeft worden verricht omdat, maar dat dit is aan te bevelen nauwgezet te onderzoeken als bekend is hoe het terrein er uit gaat zien. Voor dit deel van het terrein is op de

verbeelding en in de regels een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend.

4.1.2

Locatie Emmerstraat



Figuur 13 : weergave archeologische beleidskaart

Voor de locatie aan de Emmerstraat geldt dat er archeologisch onderzoek nodig is indien er sprake is van een ruimtelijke ingreep groter dan 0 m² (het donkere gebied) en bij meer dan 500 m² in het lichtere gebied. Aangezien de ingreep in beide gevallen groter zal zijn als de genoemde onderzoeksdrempelwaarde dient hier een archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Door ArGeoBoor is vervolgens een verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd. De gehele onderzoeksrapportage, bekend onder de gegevens "Noord-Sleen, Emmerstraat (Gemeente Coevorden) - Een verkennend en karterend booronderzoek", rapportnummer 1377, d.d. 23 september 2015 is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder een weergave van de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek.

Conclusies

1. Uit het verkennend booronderzoek is gebleken dat in het zuiden van het plangebied een dekzandkop aanwezig is met een deels intacte podzolbodem. Het overige deel van het plangebied is van oorsprong laaggelegen en hier kwamen oorspronkelijke bekeerden plaatselijk veengronden voor. Er zijn geen restgeulen van vroege beken aangeboord. Ook zijn geen dekzandkopjes aanwezig.
2. Het karterend booronderzoek heeft slechts in één boring (nr. 14), een mogelijk bewerkt vuursteenfragment opgeleverd. In de drie boringen die rondom boring 14 zijn uitgevoerd werd geen vuursteen meer aangetroffen. Het enkele aangetroffen vuursteenfragment lijkt geen deel uit te maken van een strooiing van vuursteen als gevolg van vuursteen bewerking, maar wordt als losse vondst beschouwd. In het overige deel van het plangebied ontbreken hogere zandkopjes of overtuigende met veen opgevulde geulen of vennen. Op basis van de landschappelijke situatie worden er in het overige deel van het plangebied geen archeologische resten meer verwacht.

Aanbeveling

Op basis van het uitgevoerde verkennend en karterend booronderzoek worden binnen het plangebied geen archeologische resten meer verwacht. Het wordt aangeraden om geen archeologisch vervolgonderzoek binnen het plangebied uit te voeren.

Dit advies is voorgelegd aan de bevoegde overheid in dit geval de Gemeente Coevorden. Deze zal op basis van de aangeleverde gegevens een selectie besluit nemen over deze aanbeveling.

Selectiebesluit

De gemeente Coevorden heeft bij monde van de Libau haar reactie gegeven op het uitgevoerde onderzoek. Libau onderschrijft de bevindingen die onderzoeksbureau ArGeoBoor heeft gedaan. De reactie van Libau is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Als gevolg hiervan is ook geen archeologische dubbelbestemming (meer) nodig op het plangebied aan de Emmerstraat.

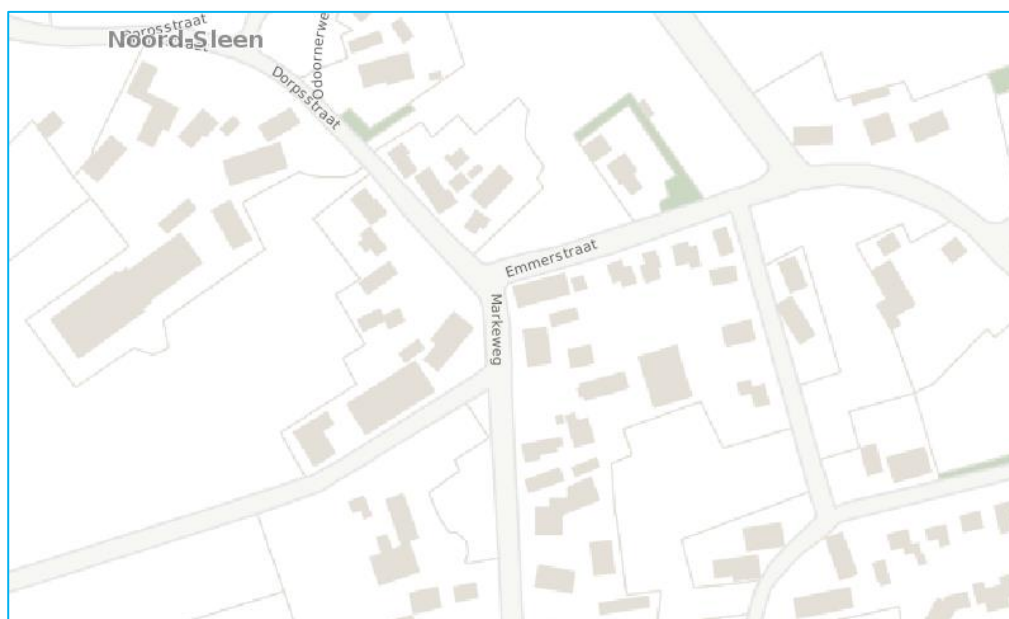
4.2

Externe veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. De te bouwen woningen aan de Markeweg en het te realiseren agrarisch bedrijf aan de Emmerstraat zijn geen risicoveroorzakende inrichtingen, wel is een (bedrijfs)woning aan te merken als een beperkt kwetsbaar object, zodat wel nagegaan dient te worden of zich in of in de nabijheid van de ontwikkelgebieden inrichtingen of voorzieningen aanwezig zijn die vanuit het aspect externe veiligheid van belang (kunnen) zijn. Hiertoe zijn de beide locaties beoordeeld vanuit de risicokaart Drenthe, dit levert het volgende beeld op voor de beide locaties.

4.2.1

Locatie Markeweg 2 te Noord-Sleen



Figuur 14 : weergave risicokaart

4.2.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

In het plangebied zijn geen Bevi-bedrijven gelegen.

4.2.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Buiten/rondom het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen gelegen.

4.2.1.3 *Buisleidingen*

In of rondom het plangebied bevinden zich geen buisleidingen.

4.2.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

Er zijn geen wegen aanwezig waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de locatie aan de Markeweg voor de bouw van woningen.

4.2.2 **Locatie Emmerstraat**



Figuur 15 : weergave risicokaart

4.2.2.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

In het plangebied zijn geen Bevi-bedrijven gelegen.

4.2.2.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Buiten/rondom het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen gelegen.

4.2.2.3 Buisleidingen

Op basis van de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied aan de Emmerstraat een hogedrukgasleiding ligt. Op de opgenomen kaart is deze leiding zichtbaar als de rode stippellijn aan de westkant van het plangebied. De afstand van deze leiding tot het beoogde plangebied bedraagt circa 230 meter. Het betreft een hogedruk-aardgasleiding van de NAM. Op basis van het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)' geldt voor een dergelijke buisleiding een invloedsgebied van 160 meter. Dit invloedsgebied is van belang als er binnen dit invloedsafstand nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten (zoals woningen) worden gebouwd.

Aangezien het plangebied zich op circa 230 meter afstand bevindt is nader onderzoek naar externe veiligheid als gevolg van de aanwezigheid van deze buisleiding niet nodig.

4.2.2.4 Route gevaarlijke stoffen

De N34 is een weg waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De afstand van de N34 tot het plangebied is echter zo groot dat er geen invloed is op het plangebied.

4.2.2.3 Overige

Op basis van de risicokaart blijkt dat er op ongeveer 600 meter ten westen van het plangebied een opslagplaats voor seismische springstoffen ligt. Het betreft een voorziening uit circa 1970 van de NAM. Deze bevindt zich centraal binnen de zichtbare cirkels. Deze cirkels stellen de zogeheten 'veiligheidszones – ontplofbare stoffen' (A t/m C) voor. De buitenste cirkel (in rood weergegeven) betreft de 'veiligheidszone – ontplofbare stoffen C'. Op basis van de 'Circulaire opslag explosieven voor civiel gebruik' geldt dat in deze zone C zich geen gebouwen met vlies-of gordijngewelconstructies en gebouwen met grote glasoppervlakken mogen bevinden. Buiten deze cirkel geldt geen verdere belemmering. Het plangebied bevindt zich buiten de genoemde veiligheidszone, zodat er geen belemmering geldt vanuit het aspect externe veiligheid voor deze opslagvoorziening.



Figuur 16 : weergave veiligheidszones

4.3

Bodem

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

De bodemonderzoeksplicht geldt onder andere voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);

Aangezien op de locaties Markeweg en Emmerstraat sprake gaat zijn van de bouw van één of meerdere woningen, waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen (kunnen) verblijven is verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

4.3.1

Locatie Markeweg

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht op de locatie Markeweg. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de gegevens 'Verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5740 Markeweg nr. 2 te Noordsleen, datum 12 februari 2015, projectnummer 15-M7190' is als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen, in beknopte vorm, de aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

1. Er wordt geadviseerd om van één bovengrondmengmonster deze te splitsen en de afzonderlijke mengmonster te analyseren op het gehalte PCB's;
2. Er wordt geadviseerd om grond langs de dakranden middels een verkennend bodemonderzoek 'asbest in grond' volgens NEN-5707 te onderzoeken;
3. In het kader van de beoogde nieuwbouw op de locatie wordt geadviseerd om de milieuhygiënische kwaliteit t.p.v. de thans nog bebouwde terreindelen na sloop van de gebouwen alsnog te onderzoeken.

Er is vervolgonderzoek uitgevoerd naar het splitsen van het bovengrondmengmonsters, zoals verwoord bij aanbeveling 1. Dit vervolgonderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu uit Emmen. Het onderzoeksrapport, bekend onder de gegevens 'rapportage aanvullend milieukundig bodemonderzoek Markeweg nr. 2 te Noordsleen', rapportnummer 16-M7583, d.d. 4 maart 2016 is als bijlage 14 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgen, integraal overgenomen, de conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

Het in bovengrondmengmonster MM1 matig verhoogd gemeten gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) is in de individueel geanalyseerde deelmonsters van de boring 3 t/m 10 niet opnieuw gemeten.

Aanbevelingen

De bovengrond t.p.v. boring 5 bevat een verhoogd gehalte PCB's (som 7) t.o.v. de tussenwaarde en geeft daardoor formeel aanleiding tot het instellen van nader, afperkend, onderzoek. Middels een nader (afperkend) onderzoek kan worden vastgesteld of er in het onderhavige geval al dan niet sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming.

Dit aanvullende onderzoek tezamen met de aanbevelingen is vervolgens voorgelegd aan de RUD Drenthe ter beoordeling en advies. Het advies van de RUD is als bijlage 15 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Onderstaand het advies van de RUD.

Uit het verkennend onderzoek van Sigma uit 2015 (projectnummer: 15-M7190) blijkt het mengmonster MM1 matig verontreinigd is met PCB. Na beoordeling van dit onderzoek is geadviseerd om het mengmonster uit te splitsen om de individuele monsters te analyseren.

Uit de uitsplitsing blijkt dat de grond uit de boringen 5 en 11 matig verontreinigd zijn met PCB. De overige individuele monsters zijn licht verontreinigd.

Formeel geeft de matig verhoogde gehalten aan PCB's aan om een nader onderzoek uit te voeren. Dit achten wij niet noodzakelijk, omdat aangenomen kan worden dat de PCB's te relateren zijn aan de moestuin ter plaatse. Tevens zijn de boringen rondom de boringen 5 en 11 ten hoogste licht verontreinigd waardoor er vermoedelijk geen een ernstig geval van bodemverontreiniging aanwezig is op het perceel.

Wel dient rekening te worden gehouden dat mocht er grond, ter plaatse van de moestuin, vrijkomen, deze grond afgevoerd dient te worden naar een erkende verwerker. De overige vrijkomende grond mag niet overal worden toegepast volgens het Besluit bodemkwaliteit. Hiervoor dient u een melding bij het meldpuntbodemkwaliteit (www.meldpuntbodemkwaliteit.nl) in te dienen.

4.3.2

Locatie Emmerstraat

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht op de locatie Emmerstraat. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de gegevens 'Verkennd milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5740 Emmerstraat perceel O nr. 1114 te Noordsleen, datum 9 februari 2015, projectnummer 15-M7184' is als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt, integraal overgenomen, de conclusie van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien de beoogde nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

4.4

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

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

Het Kapitaal van Coevorden Erfgoednota

De gemeente Coevorden heeft een lange, rijke en roemruchte geschiedenis. Al in de prehistorie is sprake van bewoning waarvan nu nog steeds de bewijzen in het landschap zichtbaar zijn. De hunebedden en de grafheuvels, de celtic fields en de vele vondsten in het Stedelijk Museum zijn getuigen van dit verre verleden. Uit een recenter verleden geeft de nog aanwezige structuur van de vroegere vestingstad zicht op onze militaire geschiedenis. Het Kasteel en Havezathe de Klencke vertellen weer over de bestuurlijke rol van Coevorden in het verleden. De veelal gaaf bewaarde esdorpen met hun boerderijen en essen zijn representanten van de agrarische samenleving door de eeuwen heen. En de geschiedenis is zichtbaar in de veenkolonieën met de kanalen, wijken en lintdorpen in weidse vergezichten.

Een gemeente dus om trots op te zijn en dit ook naar buiten uit te dragen. In de titel van deze erfgoednota 'Het Kapitaal van Coevorden' komt niet alleen het historische belang maar ook het economische belang van ons erfgoed tot uiting. Het landschap, de gebouwen in het landschap en de archeologie onder de grond vormen tezamen ons grootste bezit. Het doel van deze erfgoednota is dan ook om bekendheid te geven aan dit kapitaal en hiervan gebruik maken bij ontwikkelingen in onze gemeente.

In de erfgoednota is aangegeven of bepaalde gebouwen van een zekere cultuurhistorische waarde zijn. Hieronder is hier inzicht in gegeven voor de locaties.

4.4.1 Locatie Markeweg 2 te Noord-Sleen

In de cultuurhistorische inventarisatie is de boerderij aanvankelijk aangemerkt als een waardevol karakteristiek object. Van de geïnventariseerde panden heeft vervolgens een nadere selectie plaatsgevonden van de objecten die de gemeente graag wil behouden. Op de bij de erfgoednota behorende 'lijst karakteristieke objecten' is de boerderij Markeweg 2 niet meer aangeduid als een karakteristiek object. Een nadere aanduiding als zijnde karakteristiek met de daarbij behorende bescherming is niet nodig.

Tevens is in Noord-Sleen nog sprake van een molen met een molenbeschermingszone. Het betreft hier de molen Albertdina uit 1906. Deze molen heeft een molenbeschermingszone, waarbinnen beperkingen liggen voor het bouwen van nieuwe gebouwen. Deze beschermingszone bevindt zich op circa 250 meter afstand van het plangebied, zodat er geen beperkingen gelden voor de molen.

4.4.2 Locatie Emmerstraat

Voor de locatie Emmerstraat gelden geen verdere bijzondere cultuurhistorische waarden.

4.5 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

De bescherming van planten- en diersoorten is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet is erop gericht om de Nederlandse biodiversiteit te beschermen en de dieren en planten binnen de Nederlandse wetgeving de plek te geven die hun volgens de Europese (Vogel- en Habitatrichtlijnen) afspraken toekomt.

De Flora- en faunawet is sinds 1 april 2002 van kracht. Het uitgangspunt is een wettelijk verbod op het doden van een aantal in het bijzonder genoemde dieren en planten.

De Flora- en faunawet bevat een aantal verbodsbepalingen om er voor te zorgen dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten, te weten:

- ✓ **Artikel 8:** Het is verboden (beschermde) planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
- ✓ **Artikel 9:** Het is verboden (beschermde) dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen;
- ✓ **Artikel 10:** Het is verboden (beschermde) dieren opzettelijk te verontrusten;
- ✓ **Artikel 11:** Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van (beschermde) dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren;
- ✓ **Artikel 12:** Het is verboden eieren van (beschermde) dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Van belang is om na te gaan of ten behoeve van de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan één of meerdere van de activiteiten (kunnen) gaan plaatsvinden.

4.5.1

Locatie Markeweg 2 te Noord-Sleen

Gebiedsbescherming

Op basis van een eerste check blijkt het volgende ten opzichte van waardevolle natuurgebieden versus de locatie aan de Markeweg 2.



Figuur 17 : weergave natuurgebieden

Op een afstand van circa 600 meter naar het noorden toe bevinden zich onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur. De beoogde ontwikkeling op de locatie Markeweg 2 bevindt zich niet in de Ecologische Hoofdstructuur. De beoogde bouw van de woningen is geen milieuhinderlijke in relatie tot de EHS, zodat nader onderzoek naar gebiedsbescherming niet aan de orde is.

Soortenbescherming

Door Elzerman Ecologisch Advies is een quickscan uitgevoerd naar de eventueel aanwezige flora- en fauna op de locatie aan de Markeweg. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de gegevens “Quickscan Markeweg en Emmerstraat Noord-Sleen”, rapportnummer 2014-N33, d.d. 22 december 2014 is als bijlage 6 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste bevindingen vanuit de rapportage voor de locatie aan de Markeweg.

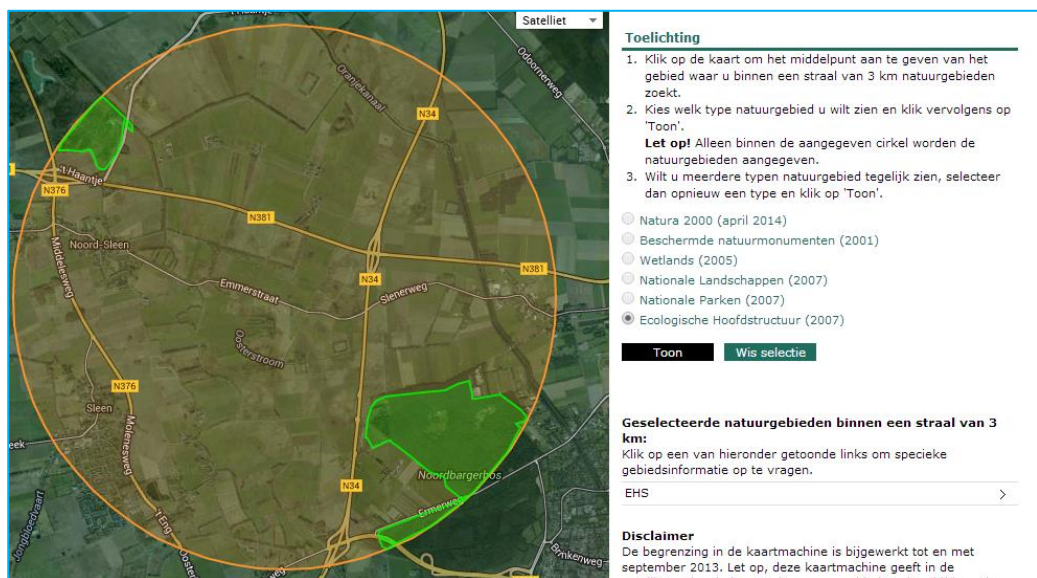
Tijdens het veldbezoek zijn als enige beschermde soort enkele Huismussen aangetroffen bij de Markeweg. Deze vogels waren hier aan het foerageren op het veevoer. Er waren geen geschikte omstandigheden voor een nestplaats binnen de aanwezige gebouwen. Op basis van de resultaten van de quickscan zijn geen andere beschermde soorten te verwachten. Voor de werkzaamheden is geen ontheffing voor de Flora- en faunawet nodig.

4.5.2

Locatie Emmerstraat

Gebiedsbescherming

Op basis van een eerste check blijkt het volgende ten opzichte van waardevolle natuurgebieden versus de locatie aan de Emmerstraat.



Figuur 18 : weergave natuurgebieden

Op geruime afstand van het plangebied aan de Emmerstraat bevinden zich onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur. Vanuit de gewenste ontwikkeling is er geen sprake van negatieve invloed op de EHS-gebieden. Niet zichtbaar op bovenstaande foto, maar wel van belang vanuit de Natuurbescherming zijn een drietal Natura 2000 gebieden, te weten het Bargerveen, het Mantingerzand en het Elperstroom-gebied. Aangezien het bestemmingsplan strekt tot het oprichten van een melkveehouderij voor 200 stuks melkvee, 140 stuks jongvee, 2 opfokstieren en 4 paarden is de Natuurbeschermingswet van belang.

Met voldoende aandacht voor de Natura 2000 gebieden is op 12 oktober 2015 aan Maatschap Jansen een beschikking Natuurbeschermingswet vergund. Deze is als bijlage 10 opgenomen bij het bestemmingsplan. Hierin is ook beargumenteerd dat er geen sprake is van significante hinder op Natura 2000 gebieden.

Soortenbescherming

In dezelfde "Quickscan Markeweg en Emmerstraat Noord-Sleen" is ook de locatie aan de Emmerstraat beoordeeld op de eventuele aanwezigheid van flora- en fauna. Hierna volgen de resultaten van het onderzoek op deze locatie.

Op basis van de resultaten van de quickscan zijn geen beschermde soorten te verwachten. Voor de werkzaamheden is geen ontheffing voor de Flora- en faunawet nodig.

4.6

Geluid

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielaawaai en luchtvaartlawaai. 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 projectafwijkingbesluit, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande

geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.6.1 Locatie Markeweg 2

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied.

Voor de locatie Markeweg geldt een snelheidsregiem van 30 km/uur. Dit geldt vanaf het moment dat komende vanaf de Tuinweg het dorp weer ingereeden wordt. Voor de locatie Markeweg is geen akoestisch onderzoek nodig als gevolg van wegverkeerslawaaï.

Goed woon- en leefklimaat

Op grond van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk het woon- en leefklimaat kwalitatief te beoordelen. Hierbij dient volgens jurisprudentie ook het geluid van 30 km/ uur wegen meegenomen te worden. In voorkomende gevallen kan namelijk een 30 km-weg met een relatief hoge verkeersdrukte aan (vracht)wagens in combinatie met een niet-vlakke bestrating (klinkerbestrating) toch voor een hoge geluidsbelasting zorgen. Een dergelijke 30 km/uur weg moet dan wel degelijk bij de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat beschouwd worden (zie ABRvS 200203751/1).

Aangezien er geen verkeersgegevens bekend zijn van de Tuinweg (hier komen de nieuwe woningen langs te staan) is eerst beoordeeld hoe de Tuinweg valt te karakteriseren.

De Tuinweg is een smalle weg van circa 3,20 meter breed en is primair bedoeld als landbouwontsluitingsweg. De verkeersintensiteit zal laag zijn. De weg is voorzien van asfalt. Langs de Tuinweg bevindt zich aan de overzijde een woning. In de toekomst komen er maximaal 3 woningen bij. Dit leidt tot een toename op de bestaande (naar verwachting lage verkeersintensiteit) verkeersintensiteit van circa 24 motorvoertuigen per etmaal. Aangezien het bestaande bedrijf verplaatst naar de Emmerstraat neemt ook de intensiteit van landbouwvoertuigen op dit gedeelte van de Tuinweg verder af. Naar verwachting zal er in de nieuwe situatie nog steeds sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.6.2 Locatie Emmerstraat

Wegverkeerslawaaï

Op basis van gemeentelijke gegevens blijkt dat anno 2014 circa 1150 motorvoertuigen/etmaal gebruik maken van de Emmerstraat. Uitgaande van een autonome groei van 1,5 procent per jaar bedraagt de verkeersintensiteit anno 2024 circa 1334 motorvoertuigen/etmaal. Met deze gegevens en uitgaande van een afstand van de te bouwen woning ten opzichte van de as van de weg Emmerstraat van 35 meter is een zogeheten SRM-1 berekening gedaan om te bepalen of de verwachte gevelbelasting op de te bouwen dienstwoning boven de 48 dB uitkomt. Hierna is het rekenmodel opgenomen.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	83.5	33.6	13.7
Snelheid personenwagens	80	80	80
Lichte vrachtwagens per uur	4.5	1.9	0.7
Zware vrachtwagens per uur	1.3	0.5	0.2
Snelheid zwaar verkeer	80	80	80
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	35
Hoogte van waarnemer	4.5
Zichthoek (127 graden = volledig)	80
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	1
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm :	50.708
Berekende geluidniveau in Lden :	49.585
Berekende geluidniveau in Lnight :	40.708

Figuur 19 : SRM1 berekening

De Lden bedraagt 49,585 dB, dit is exclusief de aftrek van 2 dB op basis van artikel 110 van de Wet geluidhinder. Na aftrek van deze 2 dB bedraagt de gevelbelasting op de gevel 47,585 dB en daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er hoeft geen ontheffing hogere grenswaarde te worden afgegeven.

4.7

Luchtkwaliteit

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

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

4.7.1

Locatie Markeweg 2

Een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd wordt aangemerkt als een Nibm-project. Hier betreft het project het toevoegen maximaal 3 extra woningen aan de woningvoorraad en blijft hiermee ruimschoots onder

deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig voor de locatie Markeweg 2.

4.7.2

Locatie Emmerstraat

In mei 2010 heeft het ministerie van VROM een handreiking opgesteld voor de beoordeling van emissie van fijnstof bij veehouderijen. De handreiking heeft als doel de gemeente als bevoegd gezag te ondersteunen bij behandeling van vergunningaanvragen voor nieuwe veehouderijen en uitbreidingen die van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit. De handreiking biedt informatie, jurisprudentie, vuistregels en geeft met behulp van een stappenplan aan hoe in een vergunningprocedure de beoordeling van fijnstof kan worden uitgevoerd.

In de handreiking is een vuistregel opgenomen om te kunnen beoordelen of een uitbreiding van een veehouderij 'in betekende mate' (IBM) of 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt. Beoordeling vindt plaats aan de hand van een tabel die gebaseerd is op de 3% NIBM grens.

In de tabel kan bij de betreffende afstand de hoeveelheid emissie worden afgelezen waarmee een veehouderij nog kan uitbreiden om niet in betekende mate bij te dragen. Met behulp van de emissiefactorenlijst (VROM) kan uitgerekend worden of de totale toename in emissie onder de NIBM grens blijft. De getallen in de tabel zijn worst-case genomen, inclusief een veiligheidsmarge. Indien bij een bepaalde afstand niet méér wordt geëmitteerd dan is opgenomen in de tabel dan is de oprichting/uitbreiding zeker NIBM. Wanneer de toename in emissie in grammen hoger is dan in de tabel opgenomen is het project mogelijk IBM. Er wordt een berekening uitgevoerd om aan te tonen dat geen grenswaarden worden overschreden ofwel de uitbreiding bij precieze berekening toch NIBM blijkt te zijn.

Afstand tot te toetsen plaats	70 m	80 m	90 m	100 m	120 m	140 m	160 m
Totale emissie in g/jaar van uitbreiding/oprichting	324.000	387.000	473.000	581.000	817.000	1.075.000	1.376.000

Tabel: NIBM-grens

Figuur 20 : Emissielijst

Toetsing uitbreiding aan NIBM

Om te bepalen of een uitbreiding NIBM bijdraagt dient rekening te worden gehouden met de 3% grens. Deze grens heeft betrekking op de jaargemiddelde concentratie.

Conform de Regeling Beoordeling Luchtkwaliteit vindt beoordeling van de jaargemiddelde plaats ter plaatse van:

1. woningen;
2. bedrijfswoning (niet zijnde de eigen bedrijfswoning).

Het bouwblok van het nieuwe bedrijf is gelegen op een afstand van meer dan 160 meter van een (bedrijfs)woning. Aan de hand van de tabel kan worden geconcludeerd dat de grens van 1.376.000 gram/jaar toename op een toetsafstand van 160 meter niet wordt overschreden, aangezien de NB-WET 1988 uitgaat van een emissie van 2085,0 kg NH₃ per jaar.

De toename emissie fijnstof (PM10) is Niet In Betekende Mate (NIBM). Nader onderzoek is voor de locatie Emmerstraat niet nodig.

4.8 M.E.R.- beoordeling

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

4.8.1 Locatie Markeweg 2

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

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

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

Er is op 1 april 2011 een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit Besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten), aandacht moet worden besteed aan de vraag of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Het Ruimte voor Ruimte plan aan de Markeweg 2 t Noord-Sleen ligt ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is: de oppervlakte van het plangebied bedraagt aanzienlijk minder dan 100 hectare en er zijn maximaal 3 nieuwe (2 nieuw te bouwen en 1 inpandig) woningen voorzien.

Gelet hierop worden de drempelwaarden niet overschreden, zodat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden uitgevoerd.

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

Archeologie	Op een gedeelte van het plangebied aan de Markeweg is een archeologische dubbelbestemming toegekend die, op het moment dat er sprake is of zal zijn van een bodemverstorende ingreep groter dan 100 m ² én dieper dan 0,30 meter er voldoende waarborg is voor het behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden.
Bodem	Ten aanzien van het aspect bodem is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor een deel van het terrein is nader onderzoek geadviseerd. Dit wordt uitgevoerd indien dit moet leiden tot aanvullende activiteiten (zoals een sanering) dan zal deze worden doorgevoerd voordat de bouw van woningen kan en zal beginnen.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	Onderzoek naar ecologie heeft uitgewezen dat er geen beschermde soorten nadelige invloed ondervinden van de beoogde woningbouw.
Geluid	Het woningbouwproject leidt niet tot nadelige geluidhinder op de omgeving.
Milieuhinder	Met het toekennen van het bouwvlak is rekening gehouden met de aanwezigheid van een paardenhouderij, zodat deze niet in zijn bedrijfsvoering gehinderd wordt.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Voor het onderdeel water is sprake van een afname van verhard oppervlakte, er hoeft geen watercompensatie plaats te vinden en het waterschap kan instemmen met het plan.

Op grond van deze uitkomsten is aan het bevoegd gezag voorgesteld om gelijktijdig met het besluit om voorliggend bestemmingsplan vrij te geven voor publicatie en te besluiten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.

4.8.2

Locatie Emmerstraat

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D14) zijn de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren opgenomen. Voor koeien geldt een drempelwaarde vanaf 200 melk- of kalfkoeien of 340 stuks vrouwelijk jongvee. Als combinatie geldt een drempelwaarde vanaf 340 melk- of kalfkoeien en vrouwelijk jongvee.

In de gewenste situatie worden op het bedrijf 200 melk- of kalfkoeien, 140 stuks vrouwelijk jongvee, 2 opfokstieren en 4 paarden gehouden. De gewenste veestapel

blijft hiermee niet onder de drempelwaarden, zodoende is een nadere beschouwing van de invloed van het bestemmingsplan in relatie tot de m.e.r. –plicht noodzakelijk.

Op grond van art. 7.2a lid 1 Wm zijn plannen die op grond van een wettelijke of bestuursrechtelijke bepaling verplicht zijn en waarvoor een passende beoordeling moet worden gemaakt m.e.r.-plichtig.

Verplichte passende beoordeling

In welke gevallen het maken van een passende beoordeling voor plannen verplicht is vanwege de hierin opgenomen activiteit(en), is geregeld in art. 19j lid 2 Natuurbeschermingswet 1998. In artikel 19j, lid 2 is bepaald dat voor plannen die niet direct verband houden met of nodig zijn voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kunnen hebben voor het desbetreffende gebied, alvorens het plan vast te stellen een passende beoordeling moet worden gemaakt. Voor het oprichten, wijzigen of uitbreiden van veehouderijen is niet uit te sluiten dat dit leidt tot significante negatieve effecten op Natura-2000 gebieden en dus moet hiervoor mogelijk een passende beoordeling worden gemaakt.

Voor het oprichten en in werking nemen van de veehouderij is op 12 oktober 2015 een Nb-vergunning verleend. In deze Nb-vergunning is geconstateerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura-2000 gebieden. Er hoeft daarom geen passende beoordeling te worden gemaakt op grond van de Natuurbeschermingswet. Zodoende is er geen sprake van een daarmee samenhangende m.e.r.-plicht.

4.9

Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

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

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

4.9.1

Locatie Markeweg 2 te Noord-Sleen

De omgeving van het perceel aan de Markeweg kenmerkt zich door de aanwezigheid van woningen, een fietsenhandel op circa 80 meter afstand, een smederij op circa 50 meter afstand en een paardenhouderij op circa 96 meter afstand. Daar waar voorheen houthandel Bos was gevestigd is inmiddels woningbouw voorzien.

Vanuit de nieuwe woningen naar de omgeving.

Voor woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieuhygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe woningen op bestaande woningen.

Vanuit de omgeving naar de woning.

In de omgeving van de nieuwe woningen die moeten worden gerealiseerd op de Markeweg kunnen bedrijven/instellingen aanwezig zijn die vanuit milieuhygiënisch oogpunt gehinderd kunnen worden door de bouw van de woningen. Hiertoe is geoordeeld of er bedrijvigheid in de buurt aanwezig is die gehinderd kan worden.

- Smederij G. Hidding. Op basis van de VNG-Reeks 'bedrijven en milieuzonering' is een smederij in te schalen in de categorie: 'Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o < 200m²'. De normaafstand van een smederij tot woningen van derden op basis van het milieucriterium geluid bedraagt 30 meter. De afstand van de nieuw te realiseren woningen tot de smederij bedraagt meer als 50 meter. Deze afstand is voldoende groot. Daarmee ondervindt de smederij geen hinder van de woningen. Ook wordt de smederij momenteel niet meer gebruikt en staat het perceel te koop.
- Fietshandel Janszen op de Markeweg 9. Op basis van de VNG-reeks 'bedrijven en milieuzonering' is een fietshandel in te schalen in de categorie 'Detailhandel voor zover n.e.g.' De normaafstand van een fietshandel tot woning van derden op basis van de verschillende criteriums bedraagt 0 meter. De fietshandel ondervindt geen hinder door de komst van de woningen.
- Paardenhouderij Stal K op het adres Dorpsstraat 22 / Tuinweg 2. De afstand tot het gebouw waar de paarden gestald staan bedraagt circa 96 meter (zie de hierna opgenomen figuur). Deze paardenhouderij valt op dit moment van rechtswege onder het Activiteitenbesluit. Op grond van voorschrift 3.117 van het activiteitenbesluit moeten stallen voor paarden zijn gelegen op minimaal 100 meter tot geurgevoelige objecten. De nieuwe woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. Op dit moment staan er al woningen van derden binnen 100 meter tot de stallen van de paardenhouderij. Het plan vormt daardoor geen beperking voor de bestaande bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf.

Wel dienen in de ruimtelijke planvorming de ruimtelijke gevolgen van het Activiteitenbesluit meegenomen dienen te worden. Het bouwvlak van de te bouwen woningen aan de Markeweg is geprojecteerd op minimaal 100 meter afstand van de stallen van de paarden.

Ook zal er ter plaatse van de beoogde woningen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de paardenhouderij. Hiervoor is een aantal argumenten aan te voeren. Ten eerste liggen in de omgeving van de beoogde woningen geen andere veehouderijen. De enige geurbelasting ter plaatse komt van de paardenhouderij. Er is dus geen sprake van een cumulatie van geur ter plaatse van de beoogde woningen. Ten tweede zorgt de overheersende zuidwestelijke windrichting ervoor dat veel van de geur van de beoogde woningen weg zal worden gewaaid. Ten derde betreft het dichtstbijzijnde emissiepunt slechts een klein deel van de totale paardenhouderij.

4.9.2 Locatie Emmerstraat

De omgeving van het perceel aan de Emmerstraat kenmerkt zich door een agrarisch en landelijk karakter. Er bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen woningen, bedrijven of andere voorzieningen. Verder onderzoek naar milieuhinder is ook voor de locatie aan de Emmerstraat niet nodig.

4.10 Watertoets

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets). De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen.

Voor beide locaties is de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde watertoets is duidelijk geworden dat voor beide projecten de zogeheten 'normale procedure' van toepassing is. Als bijlage 7 en 8 bij dit bestemmingsplan zijn de algemene watertoetsdocumenten bijgevoegd voor beide locaties. Hieronder volgen de voor de watertoets van belang zijnde aspecten die hun doorwerking hebben of kunnen hebben in de verdere uitwerking van het plan.

4.10.1 Locatie Markeweg 2

Op 13 januari 2015 is voor de locatie Markeweg 2 te Noord Sleen de watertoets uitgevoerd.

Toename verhard oppervlakte

Op de locatie aan de Markeweg is sprake van een afname van de oppervlakte aan verharding en is er geen noodzaak tot watercompensatie.

Riolering

Voor wat betreft het afvoeren van hemelwater en vuil water het volgende. Op basis van informatie van de gemeente Coevorden is gebleken dat langs de Tuinweg daar waar de compensatiewoning zijn geprojecteerd geen rioolstelsel aanwezig is. Indien er twee woningen gebouwd gaan worden zullen deze woningen aangekoppeld moeten worden op het gemengde rioolstelsel dat zich langs de Markeweg bevindt. Vanuit de nieuwe woningen zal wel alvast de afvoer van schoon hemelwater en vuil afvalwater gescheiden moeten gaan plaatsvinden via een gescheiden afvoersysteem zodat in de toekomst (als het gemengd stelsel vervangen wordt door een gescheiden stelsel) hier dan naadloos op aangesloten kan worden. Indien de bouwplannen voor de compensatiewoningen voldoende concreet zijn zal hoe dan ook met de gemeente Coevorden in overleg moeten worden gegaan over het aansluiten van de woningen op het gemengd stelsel.

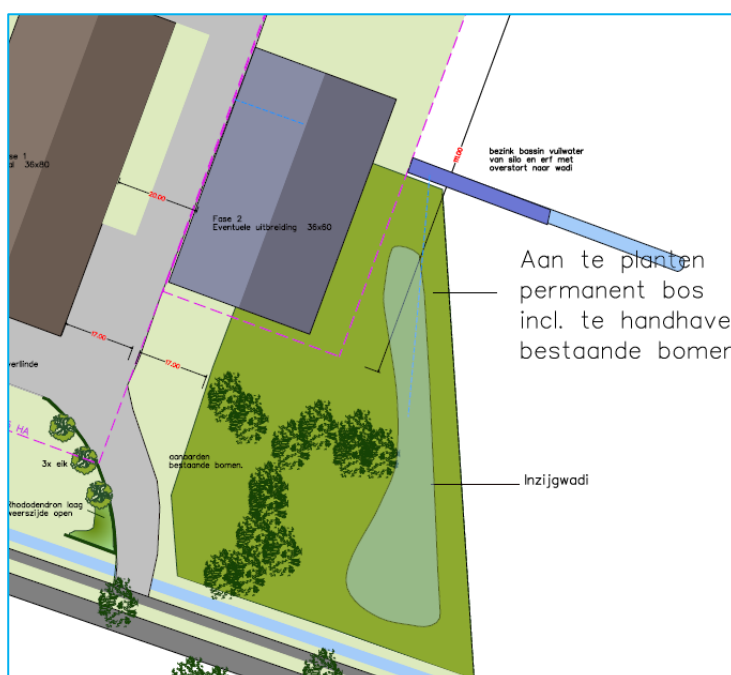
4.10.2 Locatie Emmerstraat

Op 13 januari 2015 is voor de locatie Emmerstraat ong. te Noord Sleen de watertoets uitgevoerd.

Toename verhard oppervlakte

Ter plaatse wordt een agrarisch bouwblok gerealiseerd met een oppervlakte van 1,5 hectare waar in eerste aanleg circa 10.000 m² aan verhard oppervlakte zal ontstaan. Wanneer binnen het plan het verhard oppervlak met meer dan 1500 m² toeneemt, dienen hiervoor compenserende maatregelen genomen te worden. Waterschap Vechtstromen hanteert hierbij de 10% vuistregel. Dit betekent dat 10% van de toename verhard oppervlak, dit uitgedrukt in kubieke meters, voor waterberging ingericht dient te worden. Dit kan bijvoorbeeld ingericht worden als vijver, zaksloot, wadi, etc.

Bij een toename verhard oppervlakte betekent dit dat 10% van 10.000 m² = 1000 m³ aan waterberging dient te worden gerealiseerd. De maatschap is voornemens dit te gaan doen in de vorm van een inzijgwadi. Op onderstaande figuur is de inzijgwadi zichtbaar. De wadi krijgt een inhoud van minstens 1000 m³.



Figuur 21 : weergave locatie watercompensatie

Het meeste hemelwater van de bestrating gaat via gewoon afschot inzijgen naast de verharding. Grote oppervlaktes zullen worden omgeleid door goten, greppels en evt. buizen richting de wadi. Vuil erf water zal worden opgevangen in een bezinksloot met overstort naar de nieuw aan te leggen wadi, deze wadi dient ook als opvang en inzijgplek voor schoon hemelwater vanaf het erf. De wadi in de vorm van een hol liggend terrein naast de bestaande verhoging wordt beplant met o.a. wilgen in het te planten bosje.

Riolering

Ter plaatse is verder geen riolering aanwezig. Het vuile afvalwater gaat worden afgevoerd richting de mestkelders.

Het Waterschap Vechtstromen heeft per mail van 12 mei 2015 aangegeven in te kunnen stemmen met de opgestelde waterparagrafen. Deze mail is als bijlage 9 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

5

Hoofdstuk 5 Landschappelijke inpassing - Landschapsplan

Voor de locatie aan de Markeweg is geen specifiek landschapsplan opgesteld. De aanwezige bomen langs de Tuinweg blijven staan (staan op gemeentegrond). Bij toekomstige tuinplannen zal worden gekozen voor het toepassen van een streekeigen ontwerp.

Er is wel een landschapsplan gemaakt voor de nieuwe bedrijfslocatie van de Maatschap Jansen aan de Emmerstraat in Noord-Sleen. In dit plan zijn de wensen en eisen van het bedrijf vertaald inclusief een analyse van reeds gemaakte afspraken en documenten met diverse instellingen en organisaties, waaronder voorhanden zijnde beleidsstukken van provincie en gemeente, reeds gemaakte afspraken en uiteraard de aanwezige kenmerken en karakteristieke eigenschappen van het landschap. Dit alles is vertaald naar een landschapsplan, waarin het nieuwe erf ingepast wordt in zijn bestaande omgeving.

Het gehele landschapsplan is als bijlage 1 van de regels bij dit bestemmingsplan gevoegd en via een zogeheten voorwaardelijke verplichting in de regels ook handhaafbaar en uitvoerbaar geworden. Hierna volgen de weergaven van het inpassingsplan en het beplantingsplan, waarvoor geldt dat de uitgebreide beschrijving van de gemaakte keuzes is te lezen in de genoemde bijlage.



Figuur 22 : weergave erfinrichting

Onderstaand een weergave van het beplantingsplan (zie ook Bijlage 1 van de regels - Beplantingsplan voor een volledige weergave van het beplantingsplan). In dit beplantingsplan is ook aangegeven het bos wat eventueel bij uitbreiding van het bedrijf weer gekapt mag worden.



Figuur 23 : weergave beplantingsplan

Hierna volgt nog een 3-d impressie van de beoogde nieuwe inrichting.



Figuur 24 : weergave nieuw bedrijf vanuit de lucht

6 Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan onder andere wordt verstaan de bouw van één woning.

In het voorliggende plan is er op basis van het Bro sprake van een bouwplan. In dergelijke gevallen is de grondexploitatieregeling van toepassing tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Hiervoor is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten, waaronder ook het eventuele risico op planschade in mee is genomen. Voor het bestemmingsplan is daarom een grondexploitatieplan niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet.

Informatieavond omwonenden

Op eigen initiatief heeft de Maatschap Jansen op 30 April 2015 de direct omwonenden die zicht hebben op de nu nog aanwezige schuren aan de Markeweg uitgenodigd om te vertellen wat hun plannen zijn. Maatschap Jansen heeft aangegeven naar de direct omwonenden dat zij voornemens zijn om het bedrijf te gaan verplaatsen naar de Emmerstraat toe en heeft aangegeven dat op de bestaande locatie aan de Markeweg, na sloop van de vrijkomende agrarische bijgebouwen, hier maximaal 2 woningen voor terug mogen worden gebouwd. De reacties vanuit de direct omwonenden waren positief en men heeft veel begrip voor de reden tot uitplaatsing en geven aan dat het voor de verkeersveiligheid goed is dat het bedrijf vertrekt naar de Emmerstraat toe.

Vooroverleg bestemmingsplan

De gemeente Coevorden heeft naar aanleiding van het vooroverleg over het voorontwerp-bestemmingsplan reacties mogen ontvangen van de volgende instanties:

- Provincie Drenthe;
- Waterschap Vechtstromen;
- Veiligheidsregio Drenthe;
- Libau

De binnengekomen reacties zijn positief. De reactie van de provincie Drenthe is bijgevoegd bij dit bestemmingsplan als bijlage 11.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft, tezamen met de daarbij behorende stukken, met ingang van 19 februari 2016 tot en met 31 maart 2016 ter inzage gelegen. Gedurende

deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze is afkomstig van de Natuur0 en Milieufederatie Drenthe. Voor de inhoud van de zienswijze en de weerleging daarvan wordt verwezen naar bijlage 15 'Nota van Zienswijzen'.

7 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting op de toelichting

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

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

7.3

Toelichting op de planregels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Buitengebied (Emmerstraat) en Noord-Sleen (Markeweg).

Artikel 2 : Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Agrarisch met waarden – Ontginningenlandschap

De gronden waar het agrarisch bedrijf zich gaat vestigen hebben, overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied, de bestemming 'Agrarisch met waarden – Ontginningenlandschap' gekregen met een bouwvlak. De bestemming is gericht op de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en de daarbij horende erfinrichting. Andere bij de hoofdfunctie aanwezige functies zijn binnen de bestemming toegestaan, om zo flexibiliteit te geven in gebruik van de gronden.

Voor gebouwen en overige bouwwerken zijn bouwregels opgenomen. Deze maken de gewenste bebouwing mogelijk. Daarbij is in eerste instantie aansturing gezocht bij de bouwregels zoals die gelden op basis van het bestemmingsplan Buitengebied.

Bij de bestemming zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen in de vorm van afwijkingsregels en een wijzigingsbevoegdheid. De afwijkingsregels maken het mogelijk af te wijken van de bouwregels voor een afwijkende goot- en/of bouwhoogte van een bedrijfswoning. De wijzigingsbevoegdheid geeft de mogelijkheid de bestemming 'Agrarisch met waarden – Ontginningenlandschap' daar waar de gebiedsaanduiding 'wetgeviingszone - wijzigingsgebied' op de verbeelding rust het bouwvlak uit te kunnen

breiden tot maximaal 2 hectare. Afwijking en wijziging van het plan is alleen mogelijk wanneer voldaan is aan de daarbij opgenomen toetsingscriteria en/of voorwaarden.

Artikel 4 : Bos – Beplantingsstrook

De bos/beplantingsstroken die structuurbepalend zijn of worden voor het plangebied zijn als zodanig bestemd. De stroken fungeren als erfafscheiding en dienen ook voor de borging van de landschappelijke inpassing. Daar waar de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' op de verbeelding rust kan de bestemming worden gewijzigd in 'Agrarisch met waarden – Ontginningenlandschap' zodat het agrarisch bedrijf het bouwvlak kan vergroten tot maximaal 2 hectare. Hier mag dan bos gekapt worden. Verder geldt dat binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

Artikel 5 : Wonen

De hoofdfunctie van het plangebied met de bestemming Wonen is wonen. De bestemming maakt de woonfunctie mogelijk en richt zich daarbij op grondgebonden woningen. Binnen deze bestemming is het zo geregeld dat de bestaande woning Markeweg 2 is op te splitsen tot twee wooneenheden.

Woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en er zijn specifieke bouwregels opgenomen voor te bouwen schuurwoningen dan wel dorpswoningen, overeenkomstig de door de gemeente opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Daarnaast zijn bijbehorende en overige bouwwerken toegestaan (waarbij geldt dat er geen vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan bij schuurwoningen, daar dienen deze inpandig te zijn). De afmetingen van de woningen zijn in de regels opgenomen.

Bij de woningen horende functies worden ook mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Daarbij gaat het onder meer om tuinen en erven. Voor de aanpassing van percelen, bijvoorbeeld ten behoeve van een herstructurering van het openbare gebied, biedt het bestemmingsplan flexibiliteit. Dit uit zich in het binnen de bestemming mede mogelijk maken van bijvoorbeeld wegen, parkeervoorzieningen en water. Daarnaast wordt ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf. Het gaat om een beroep of bedrijf dat verenigbaar is met de woonfunctie en waarbij het perceel een uitstraling als woonperceel behoudt. Dit is in ondergeschikte mate mogelijk.

Artikel 6 : Waarde – Archeologie 4

Dit bestemmingsplan kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. De bestemming ligt over een deel van het plangebied aan de Markeweg 2. De basis hiervoor ligt in het gemeentelijk archeologisch beleid dat is beschreven in 4.1.

De bestemmingen zijn bedoeld om bij grondwerkzaamheden voor werken, geen bouwwerken zijnde, en voor bouwwerken de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden te onderzoeken. Bij de bestemmingen zijn daarom bouwregels en regels voor een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, opgenomen. In gebieden met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' betekent dit concreet dat bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,30 meter eerst een archeologisch bureau-onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 : Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 : Algemene bouwregels

In dit artikel is weergegeven hoe in het bestemmingsplan omgegaan dient te worden met parkeren, bestaande maten en het ondergronds bouwen.

Artikel 9 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 : Algemene afwijkingsregels

Bij uitzondering kan door middel van een omgevingsvergunning onder voorwaarden worden afgeweken van de in het plan gegeven regels.

Artikel 11 : Overige regels

In deze regel is de koppeling gelegd tussen de flora- en faunawet en de overige regels van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

Het overgangsrecht voorziet in een bepaling ten aanzien van bouwwerken die ooit met een omgevingsvergunning voor het bouwen (voorheen bouwvergunning) of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht.

Artikel 13 Slotregel

Dit artikel bevat de citeertitel van het bestemmingsplan.

- 8 Hoofdstuk 8 Bijlagen bij de toelichting**
- 8.1 Bijlage 1 Archeologisch bureauonderzoek Emmerstraat**
- 8.2 Bijlage 2 Archeologisch onderzoek Emmerstraat**
- 8.3 Bijlage 3 Reactie Libau op archeologisch onderzoek**
- 8.4 Bijlage 4 Bodemonderzoek Emmerstraat**
- 8.5 Bijlage 5 Bodemonderzoek Markeweg 2**
- 8.6 Bijlage 6 Quicksan natuurtoets Markeweg en Emmerstraat Noord-Sleen**
- 8.7 Bijlage 7 Watertoets locatie Emmerstraat**
- 8.8 Bijlage 8 Watertoets locatie Markeweg**
- 8.9 Bijlage 9 Akkoord waterschap dd 12 mei 2015**
- 8.10 Bijlage 10 Beschikking NB-wet dd 12 oktober 2015**
- 8.11 Bijlage 11 Reactie provincie vooroverleg**
- 8.12 Bijlage 12 Stedenbouwkundige randvoorwaarden Markeweg**
- 8.13 Bijlage 13 Stedenbouwkundige randvoorwaarden Emmerstraat**
- 8.14 Bijlage 14 aanvullend milieukundig bodemonderzoek**
- 8.15 Bijlage 15 Nota van zienswijzen**

Projectgegevens

Project : Realisering twee woningen/ verplaatsen grondgebonden
 agrarisch bedrijf Noord-Sleen
Projectnummer : RB 10.046
Versie : 01
IMRO : NL.IMRO.0109.009BP00004-0003
Datum : April 2016

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

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

www.roobeek-advies.nl