

**Bestemmingsplan Kernen, Dorpsstraat
8 Noord-Sleen (ruimte voor ruimte)**

Ontwerp

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

| |
|----------------|
| RB 10.456 |
| November 2020 |
| Dhr. M. Beek |
| Dhr. H. de Roo |

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| | 1 |
| 1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK | 4 |
| 1.1 Inleiding | 4 |
| 1.2 Planologisch kader | 6 |
| 1.3 Doel | 7 |
| 1.4 Verantwoording | 7 |
| 1.5 Leeswijzer..... | 7 |
| 2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING..... | 8 |
| 2.1 Ligging en historie Noord-Sleen | 8 |
| 2.2 Het perceel zelf..... | 9 |
| 2.3 Beoogd plan..... | 12 |
| 2.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden | 13 |
| 3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER | 16 |
| 3.1 Rijksbeleid | 16 |
| 3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro | 16 |
| 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking | 17 |
| 3.2 Provinciaal beleid | 18 |
| 3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018..... | 18 |
| 3.2.2 Kernkwaliteiten plangebied | 20 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid | 24 |
| 3.3.1 Beleidsregel Ruimte voor Ruimte..... | 24 |
| 3.3.2 Structuurvisie Coevorden 2013 – 2023..... | 27 |
| 3.3.3 Woonvisie Coevorden 2017 – 2022 | 28 |
| 3.3.4 Bijstelling woonvisie | 29 |
| 4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN..... | 31 |
| 4.1 Archeologie..... | 31 |
| 4.2 Bodem | 34 |
| 4.3 Cultuurhistorie..... | 35 |
| 4.4 Ecologie | 37 |
| 4.4.1 Gebiedsbescherming | 37 |
| 4.4.2 Soortenbescherming | 39 |
| 4.4.3 Stikstofdepositie | 40 |
| 4.5 Fysieke en externe veiligheid | 40 |
| 4.5.2 Conclusie..... | 41 |
| 4.5.3 Inrichting en beheer | 42 |
| 4.6 Geluid | 42 |
| 4.7 Luchtkwaliteit | 44 |
| 4.8 M.e.r-beoordeling | 44 |
| 4.9 Milieu(hinder) | 45 |
| 4.10 Watertoets | 48 |
| 5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 50 |
| 6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID | 51 |
| 7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING | 52 |
| 7.1 Algemeen..... | 52 |
| 7.2 Toelichting | 52 |
| 7.3 Toelichting op de planregels..... | 53 |

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval heeft het bestemmingsplan betrekking op een project 'Ruimte voor Ruimte' waarbij ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (kippenschuren) op het perceel Dorpsstraat 8 te Noord-Sleen in totaliteit 3 compensatiewoningen teruggebouwd gaan worden binnen het voormalige agrarische bedrijfsperceel.

Er heeft in het recente verleden ook een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling plaatsgevonden op het naastgelegen perceel Dorpsstraat 2. Daar kunnen ter compensatie 2 woningen gebouwd worden. Deze zijn nog niet gebouwd. Om te komen tot een optimale kwaliteitsverbetering qua inrichting, inpassing en ontsluiting zijn deze 2 bouwkvavels qua uitvoering in het inrichtingsplan meegenomen. Voor dit bestemmingsplan geldt dat deze twee woningen in woord en beeld regelmatig terugkomen maar ze vormen geen onderdeel van het plangebied van dit bestemmingsplan.

Op onderstaande luchtfoto is het plangebied van voorliggend bestemmingsplan indicatief weergegeven in het oranje kader. Het inmiddels afgeronde bestemmingsplanproject aan de Dorpsstraat 2 is indicatief in het blauwe kader weergegeven. Op de volgende bladzijde zijn die twee woningen ook zichtbaar gemaakt op de inrichtingstekening.



Op het perceel Dorpsstraat 8 te Noord Sleen is een pluimveebedrijf aanwezig met de daarbij behorende boerderijwinkel 'Een lekker Drents eitje'. Het agrarisch bedrijf binnen de kern van Noord-Sleen heeft ter plaatse geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Het bedrijf zit hier op. Om die reden wordt het bedrijf verplaatst naar een locatie in Exloo (gemeente Borger-Odoorn.)

Na beëindiging van het bedrijf aan de Dorpsstraat 8 te Noord-Sleen is er circa 1360 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig die gesloopt zal gaan worden. Vanuit de gemeentelijke regeling ruimte voor ruimte is na sloop van 750 m² de bouw van één compensatiewoning toegestaan. Aanvullend daarop geldt dat bij bedrijfsverplaatsing van een agrarisch bedrijf vanuit een kern er maximaal 2 compensatiewoningen kunnen worden teruggebouwd. In het onderhavig geval is er sprake van bedrijfsverplaatsing waarbij 1.360 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Op basis van de gemeentelijke regeling zouden er dan maximaal 2 compensatiewoningen mogen worden teruggebouwd.

In voorliggend bestemmingsplan worden geen 2 maar 3 extra woningen mogelijk gemaakt. Op onderstaande figuur zijn deze 3 woningen zichtbaar als de woningen binnen het gebied dat rood omkaderd is.



Zoals verwoord mogen op basis van de gemeentelijke regeling Ruimte voor Ruimte maximaal 2 compensatiewoningen worden toegevoegd. In voorliggend plan gaat het om 3 extra woningen. Er is een aantal redenen en motieven aanwezig om in deze specifieke situatie één extra compensatiewoning toe te voegen, te weten:

- De combinatie wordt gezocht met het ruimte voor ruimte initiatief aan de Dorpsstraat 2. De twee compensatiewoningen van dat project zijn nog niet gebouwd omdat de projectie teveel was gericht richting de provinciale weg. Daardoor ontstaat mede door de aandacht voor de landschappelijke inpassing van de woningen een ruimtelijk beter plan

Door nu hier de combinatie mee te zoeken kan een brinkachtige uitbreiding plaatsvinden. Hiermee wordt bereikt dat de kwaliteitsverbetering voor een groter gebied is te bereiken. Er zal veel ruimte voor groen zijn en er wordt een verkeersveiliger ontsluiting gerealiseerd in de vorm van één gezamenlijke ontsluiting op de Dorpsstraat voor alle 5 de woningen. Er zou anders voor de 2 woningen bij het plan Dorpsstraat 2 sprake zijn van een aansluiting op de provinciale weg. Nu kunnen alle vijf de woningen op de Dorpsstraat worden ontsloten.

- Op de locaties Dorpsstraat 2 en 8 verdwijnen naast elkaar twee agrarische bedrijven (een melkveehouderij (inmiddels gestopt) en een scharrelkippenbedrijf die qua milieuregels op slot zaten binnen de bebouwde kom) hetgeen voor het woon- en leefklimaat in de omgeving een aanzienlijke verbetering vormt;
- Het is gebleken dat er veel behoefte is naar de beoogde compensatiewoningen. Dergelijke kavels worden momenteel in Noord-Sleen ook niet aangeboden en vormen daarmee een gewenst aanbod in een stijgende vraag naar kwalitatief hoogwaardige woningen. Er zijn inmiddels 3 van de 5 woningen al verzegd, 2 zijn zeker en de 3e lijkt ook zo goed als zeker. Deze gegadigden zijn al met een architect bezig. De overige kavels zijn nog niet actief in de verkoop maar de initiatiefnemers hebben al een lijst met geïnteresseerden van 6 mensen. De tendens is verder dat de verkoop van huizen in het dorp Noord-Sleen ook snel gaat en ook kavelverkoop in de omgeving gaat goed. Ter indicatie een vergelijkbare kavel in het buurdorp Benneveld staat nog maar sinds enkele dagen te koop en daar rust ook al een optie op en ook de nieuwbouwkavels in Sleen worden snel verkocht.

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

1.2

Planologisch kader

Onderstaand een weergave van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



De gronden zijn bestemd als 'Agrarisch' met bijbehorend bouwvlak voor het kunnen bouwen van bij het agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen. Tevens zijn de gronden bestemd met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. Zoals verwoord is de agrarische bestemming primair bedoeld voor het kunnen uitoefenen van een agrarisch bedrijf. De bouw van de woningen is als zodanig in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking is mogelijk via een gedeeltelijke aanpassing van het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.3 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van de gewenste compensatiewoningen op het adres Dorpsstraat 8 te Noord-Sleen met de daarbij bijbehorende landschappelijke inpassing. Er zal worden aangetoond dat dit doel bereikt kan worden waarbij het plan aantoonbaar niet in strijd is met een zogeheten goede ruimtelijke ordening.

1.4 Verantwoording

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

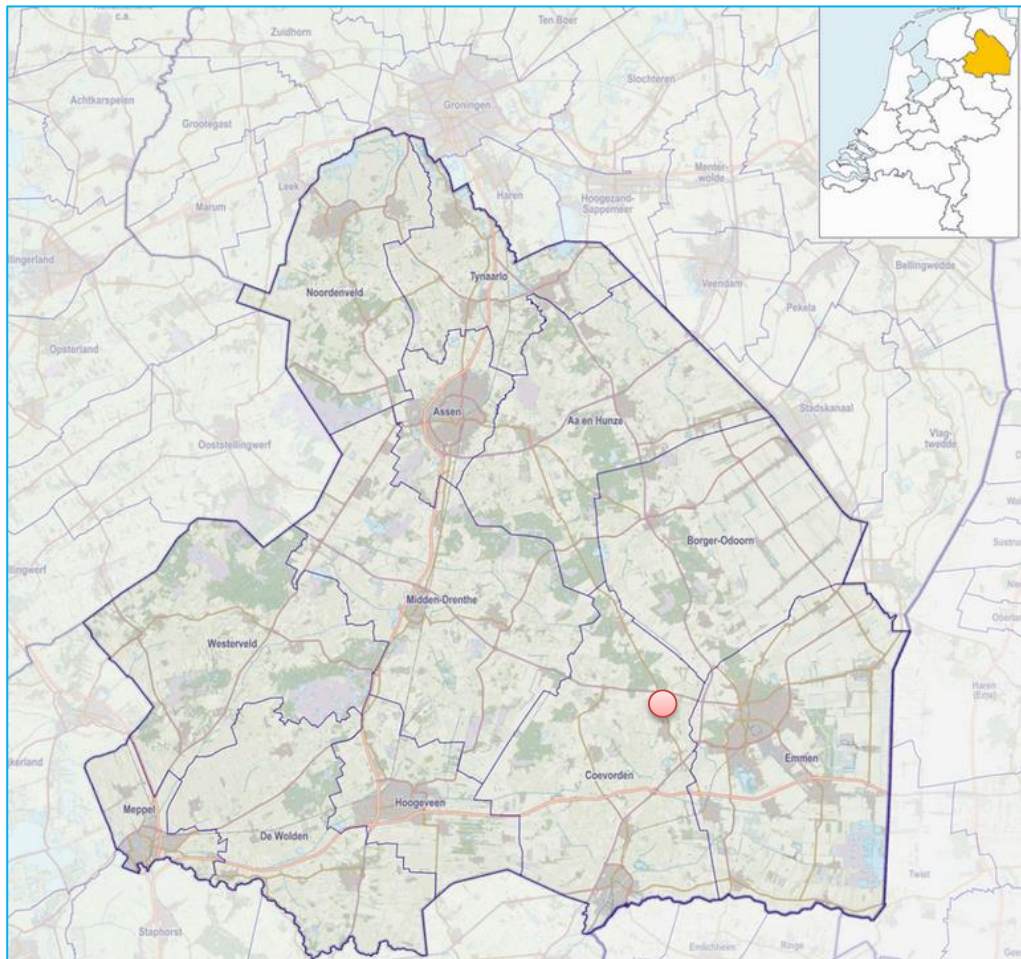
1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied + een uitgebreide weergave van het plan. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan. Daarna volgen nog de regels, de verbeelding en de bijbehorende bijlagen die tezamen het bestemmingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie Noord-Sleen

Het perceel Dorpsstraat 8 te Noord-Sleen behoort toe aan het grondgebied van de gemeente Coevorden. Onderstaand een weergave van de ligging van Noord-Sleen vanuit een hoger perspectief.



Noord-Sleen

Noord-Sleen ligt ten noorden van Sleen. Het is een langgerekt es dorp met veel Saksische boerderijen. Het dorp ligt aan de rand van de boswachterij "Het Sleenerzand" en recreatieplas "de Kibbelkoele". Het is van oorsprong een agrarisch dorp, maar in de jaren zestig van de vorige eeuw verhuisden een aantal boeren naar het ruilverkavelingsgebied De Hullen, nabij Noord-Sleen. De boerderijen in het dorp werden omgebouwd tot woonboerderijen. Het aantal boerenbedrijven neemt steeds verder af, terwijl er vrij veel andere bedrijven bijkomen. In het dorp zijn ondermeer een openbare basisschool, een bosbad, een molen, een café-restaurant, een camping, fietsenwinkel, autobedrijf en een meubelzaak te vinden. Noord-Sleen is goed bereikbaar via de provinciale wegen N376 en N381. Noord-Sleen is onderdeel van de ANWB-autoroute Dr. Picardroute.

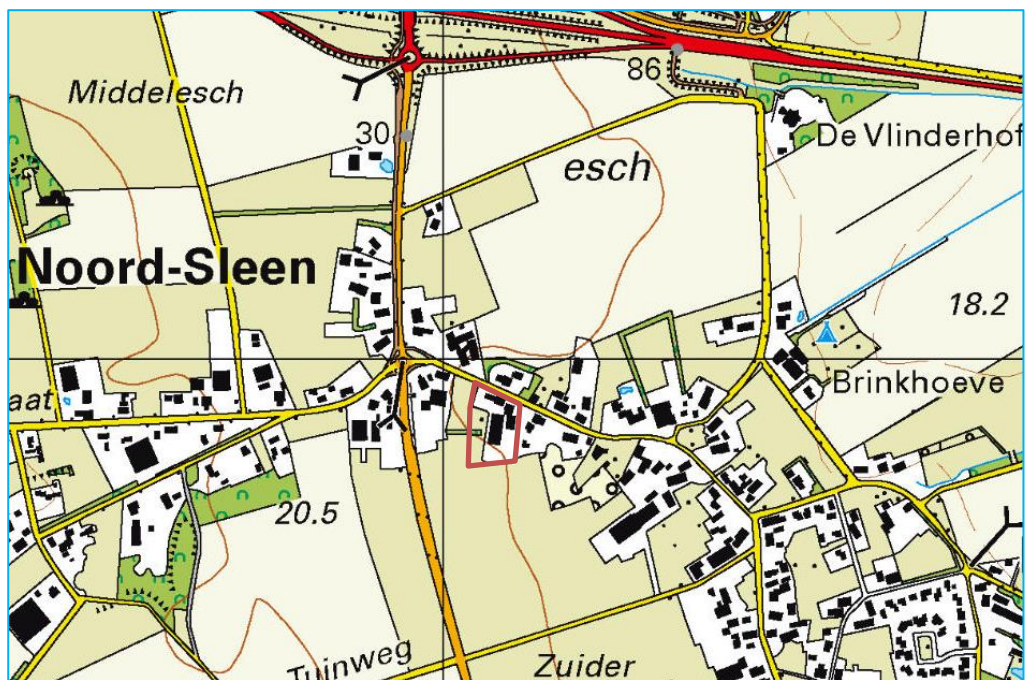


Ligging van Noord-Sleen ten opzichte van de N381, de bosgebieden, de Kibbelkoele, rood omlijnd is het plangebied weergegeven

2.2

Het perceel zelf

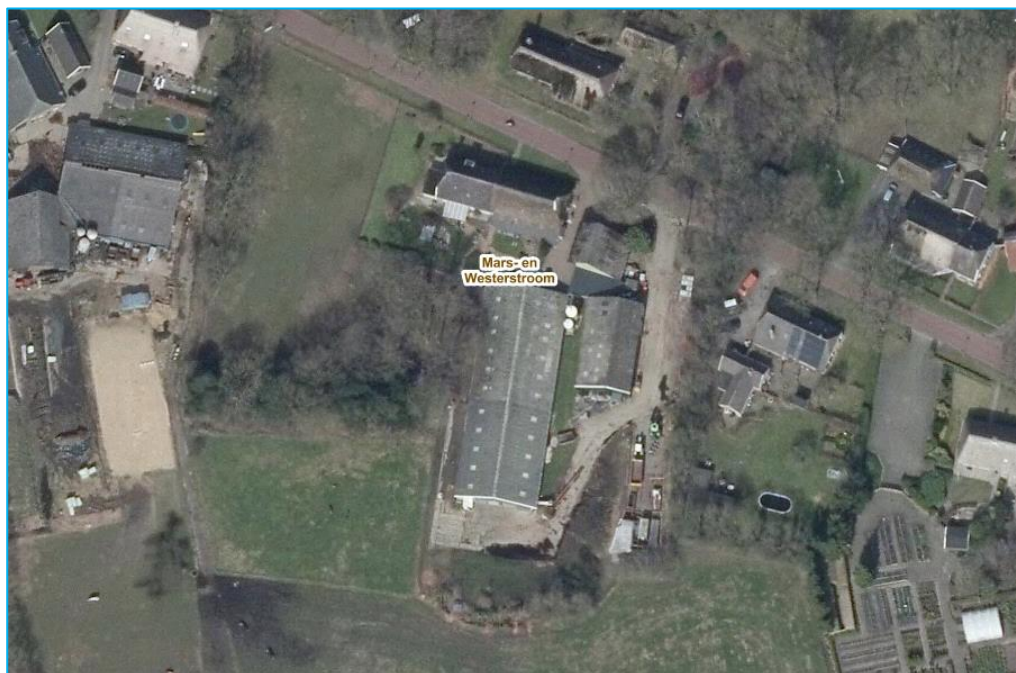
Hierna volgt een weergave van de ligging van het perceel Dorpsstraat 8 binnen en ten opzichte van Noord Sleen zelf.



Het perceel bevindt zich in het centrale deel van Noord-Sleen. Het perceel is al sinds lange tijd bebouwd. Op onderstaande kaart uit 1950 is er reeds bebouwing aanwezig ter plaatse en zichtbaar binnen de oranje cirkel. De schuren zijn van een latere datum.



Op de navolgende luchtfoto is het perceel in zijn bestaande toestand zichtbaar. Er is sprake van de bestaande boerderij die zich qua noklijn evenwijdig langs de Dorpsstraat bevindt. Op het bijbehorende agrarische erf zijn 3 bedrijfsgebouwen aanwezig. De bestaande boerderij is aangemerkt als een 'beeldbepalend object'.





2.3

Beoogd plan

Zoals verwoord is het de bedoeling dat er 3 compensatiewoningen worden gebouwd ter compensatie van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (sloop van circa 1360 m²) nadat de bedrijfsverplaatsing naar Exloo een feit is. Op de volgende afbeelding is het beoogde bouwplan zichtbaar waarbij de twee bouwkvavels behorende bij de Dorpsstraat 2 hierin zijn geïntegreerd. Het betreft op deze wijze qua aantal te bouwen woningen (3 woningen) een klein uitbreidingsplannetje in de kom van Noord-Sleen die ruimtelijk gezien goed valt in te passen in combinatie met de mogelijke nieuwbouw van de twee woningen die planologisch gezien al mogelijk zijn gemaakt.



In totaal zullen er 3 nieuwe vrijstaande woningen worden gebouwd. Twee van deze woningen worden aan de oostkant van het plangebied gebouwd en 1 meer in het zuidelijke deel van het plangebied.

Hierna wordt nader ingegaan op de kwaliteiten van het totale plan die de bouw van één extra compensatiewoning rechtvaardigen.

In combinatie met de woningen van het project Dorpsstraat 2 wordt een brinkachtige setting gecreëerd. Noord-Sleen is zelf ook een brinkdorp. Door dit plan wordt een typisch Drents brinkje gerealiseerd met veel aandacht voor een groene inpassing, hetgeen kan worden beschouwd als een kwaliteitsverbetering.

De woningen aan de Dorpsstraat 2 zouden worden ontsloten via de Middelesweg (de N376), hetgeen als een minder gewenste situatie kan worden beschouwd omdat het verkeer hier met relatief gezien hoge snelheid op de rotonde aan komt rijden. Deze

projectie richting de N376 zorgt er kennelijk ook voor dat de interesse in deze 2 woningen nog niet van de grond komt.

Nu deze 2 woningen bij het plan worden betrokken kan worden volstaan met één gezamenlijke ontsluiting voor alle 5 woningen op de Dorpsstraat, een weg waarover 30 km/uur mag worden gereden. Dit is een verkeersveiliger situatie, hetgeen kan worden beschouwd als een integrale kwaliteitsverbetering van het gebied ter plekke.

Binnen het plangebied zelf wordt veel aandacht besteedt aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Als erfbegrenzing wordt voorzien in het aanbrengen van groene hagen, zodat het gebruik van schuttingen voorkomen wordt. Ook wordt voorzien in het aanbrengen van een wadi in een aan te brengen glooiend landschap. Deze wadi en de bijbehorende greppels zorgen voor de opvang en afvoer van het vrijkomende (hemel)water binnen het plangebied. Als nieuwe natuurlijke afscheiding van het plangebied aan de dorpsranden worden nieuwe houtsingels aangelegd met inheemse soorten die weer refereren aan de kenmerkende houtsingels van het esdorpenlandschap.

Er is genoeg ruimte om kwalitatief hoogwaardige woningen te kunnen gaan realiseren. De voorkeur geniet het om hier 3 'schuurwoningen' te gaan bouwen in een losse strooiing binnen het plangebied om zodoende aansluiting te vinden bij de cultuurhistorische waarden van Noord Sleen. Ook zogeheten 'dorpswoningen' kunnen hier worden gebouwd.

De woningen worden gasloos gebouwd, zodat er optimaal wordt ingezet op duurzaamheid en energiezuinigheid. Daar waar het kan zullen de woningen worden voorzien van zonnepanelen om zodoende nog duurzamer te zijn. De projectie van de daklijn ook dusdanig geprojecteerd dat daken zoveel mogelijk op het zuiden zijn gericht.

Doordat deze integratie van de beide projecten (nummer 2 en 8) wordt een extra kwaliteitsverbetering bereikt, zowel vanuit verkeersveilig oogpunt als ook vanuit de te bereiken landschappelijke inpassing met bijbehorende maatregelen. De extra woning draagt bij aan de ruimtelijke en economische realiseerbaarheid van het plan. Uiteraard wordt door het opnemen van stedenbouwkundige randvoorwaarden er ook voor zorggedragen dat de te bouwen woningen zich ook op een verantwoorde wijze voegen in het ter plaatse aanwezige bebouwingsbeeld.

2.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Vanuit de gemeente zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgesteld als toetskader voor de nadere uitwerking van de bouwplannen.

Welstandscriteria

In de welstandsnota is voor gebied D1 onder wensbeeld vermeldt:

Vasthouden aan het bestaande karakter van het dorp. In geval van nieuwbouw aansluiting zoeken bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving voor de massa, vormgeving en materiaalgebruik. De criteria zijn erop gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te verbeteren.

Voor deze locatie kan hieraan worden toegevoegd:

Aansluiting zoeken bij de oorspronkelijke ruimtelijke structuur van het dorp. Dat wil zeggen: nieuwe bebouwing op het perceel kan een hoofdrol gaan vervullen in het bestaande dorpsbeeld in het geval van een “nieuwe” brink, maar zou zich ook kunnen presenteren als bebouwing op een achtererf gezien vanaf de Dorpsstraat. Bij het eerste hoort het beeld van een volumineuze woning en bij het tweede een ‘schuurwoning’.

Erfsituatie

Bouwvlakken “willekeurig” situeren binnen het plan zodat de indruk ontstaat dat het plan een natuurlijk uitbreiding van het dorp Noord Sleen is waarbij de structuur van het esdorp gehandhaafd blijft. Geen bouwactiviteiten binnen de kroonprojectie van de bestaande bomen.

Bebouwing in de vorm van grote hoofdgebouwen en/of schuurwoningen.

Geen grote oppervlakken aan verharding aanbrengen. Ontsluiting van de woningen vanaf een nieuw aan te leggen “brink” die uitmondt op de Dorpsstraat.

Voor het gehele plan moet een landschapsplan gemaakt worden om te waarborgen dat het plan naadloos aansluit bij de waarden van het dorp. Groen en ruim opgezet.

Erfverharding: (gebakken) klinkers of vergelijkbaar, kleur rood/roodbruin/roodpaars tot grijsrood. Hiermee zal rekening worden gehouden bij de verdere uitwerking van het plan.

Woning (mogelijkheid 1)

Hier wordt de basisvorm beperkt door het rechthoekige bouwvlak van 12x25 meter. Vormgeving passend bij de bebouwing aan de Dorpsstraat.

- De lengte tussen 12 en 22 meter, de breedte tussen 6,50 en 11 meter en de nokhoogte maximaal 10 meter
- Eén bouwlaag met kap.
- Beëindiging met dakschild aan achterzijde mogelijk. Dakhelling tussen 45° en 50°.
- Goothoogte max. 3,00 m.
- De hoofdingang bij voorkeur in een lange zijde.
- Dakdekking: riet of pannendak. Kleur van pannen zwart, grijs, bruin of rood. Geen cementpan toegestaan.
- Gevels in (bak)steen of hout. Baksteenkleur bruin, of rood. Monsters dienen ter toetsing aan de welstandscommissie te worden voorgelegd.
- Erkers/dakkapellen toegestaan.
- Goten: wel of geen (geen kunststof). Hemelwaterafvoer niet op het riool, maar laten infiltreren op het erf/achtererf.
- Bijgebouw toegestaan mits het materiaalgebruik en vormtaal gelijk is aan het hoofdgebouw, waarbij de achtergevel van het hoofdgebouw en een gevel van het bijgebouw niet verder dan 8 meter uit elkaar mogen liggen en het bijgebouw duidelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- Erfverharding: open verharding en het oppervlak beperken.

Schuurwoning (mogelijkheid 2)

Hier wordt de basisvorm beperkt door het rechthoekige bouwvlak van 12x25 meter. Bij een schuurwoning ligt de basisvorm vast: topgevels met zadeldak en gelijkmatige goothoogtes, de lengte ongeveer twee keer de breedte.

- De lengte tussen 10 en 17 meter, de breedte tussen 6 en 11 meter en de nokhoogte maximaal 8 meter.
- Eén bouwlaag met kap.
- Goothoogte minimaal 2,50 m, maximaal 3,50 m. Dakhelling tussen 45° en 50°
- De hoofdingang in een lange zijde en geen ingang aan de voorzijde/wegzijde.
- Dakdekking: riet, metaalplaat of pannendak. Kleur van pannen zwart, grijs, bruin of rood. Geen cementpan toegestaan.
- Gevels in hout of (bak)steen. Baksteenkleur zwart, grijs, bruin, of rood. Monsters dienen ter toetsing aan de welstandscommissie te worden voorgelegd.
- Erkers/dakkapellen toegestaan.
- Hemelwaterafvoer niet op het riool, maar laten infiltreren op het erf/achtererf.
- Bijgebouw toegestaan mits het materiaalgebruik en vormtaal gelijk is aan het hoofdgebouw, waarbij de achtergevel van het hoofdgebouw en een gevel van het bijgebouw niet verder dan 8 meter uit elkaar mogen liggen en het bijgebouw duidelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- Erfverharding: open verharding en het oppervlak beperken.
- Sober, maar verzorgt detailleren.

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

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro*

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

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

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

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

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

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

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

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

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de bouw/realisatie van maximaal 3 (compensatie)woningen en is daarmee niet ladderplichtig. Wel kan over het plan worden aangegeven dat er veel behoefte is naar de beoogde compensatiewoningen.

Het is gebleken dat er veel behoefte is naar de beoogde compensatiewoningen. Dergelijke kavels worden momenteel in Noord-Sleen ook niet aangeboden en vormen daarmee een gewenst aanbod in een stijgende vraag naar kwalitatief hoogwaardige woningen. Er zijn inmiddels 3 van de 5 woningen al verzegd, 2 zijn zeker en de 3e lijkt ook goed deze gegadigden zijn al met aan architect bezig. De overige kavels zijn nog niet actief in de verkoop maar de initiatiefnemers hebben al een lijst met geïnteresseerden van 6 mensen. De tendens is verder dat de verkoop van huizen in het dorp Noord-Sleen ook snel gaat en ook kavelverkoop in de omgeving gaat goed. Ter indicatie een vergelijkbare kavel in buurdorp Benneveld staat nog maar net te koop en daar rust ook al een optie op en ook de nieuwbouwkavels in Sleen worden snel verkocht.

De behoefte aan de woningen is aantoonbaar aanwezig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

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

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

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

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

“Het waarden van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

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

3.2.1.1 Provinciale regeling Ruimte voor Ruimte

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

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

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

Artikel 2.16 Ruimte-voor-ruimte regeling

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.
2. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
 - a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
 - b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750 m² en tenminste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;
 - c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
 - d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m² of tot 2.000 m²;
 - e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
 - f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

Wordt getoetst aan dit artikel dan blijkt dat er niet geheel voldaan wordt aan het artikel omdat:

- a. de locatie zich niet bevindt in het landelijk gebied maar in het bestaand stedelijk gebied;
- b. er geen sprake is van 2000 m² aan te slopen bebouwing.

Omdat het plangebied niet is gelegen in het buitengebied is de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling in principe niet van toepassing. In artikel 2.17 zijn de voorwaarden opgenomen voor nieuwe woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied.

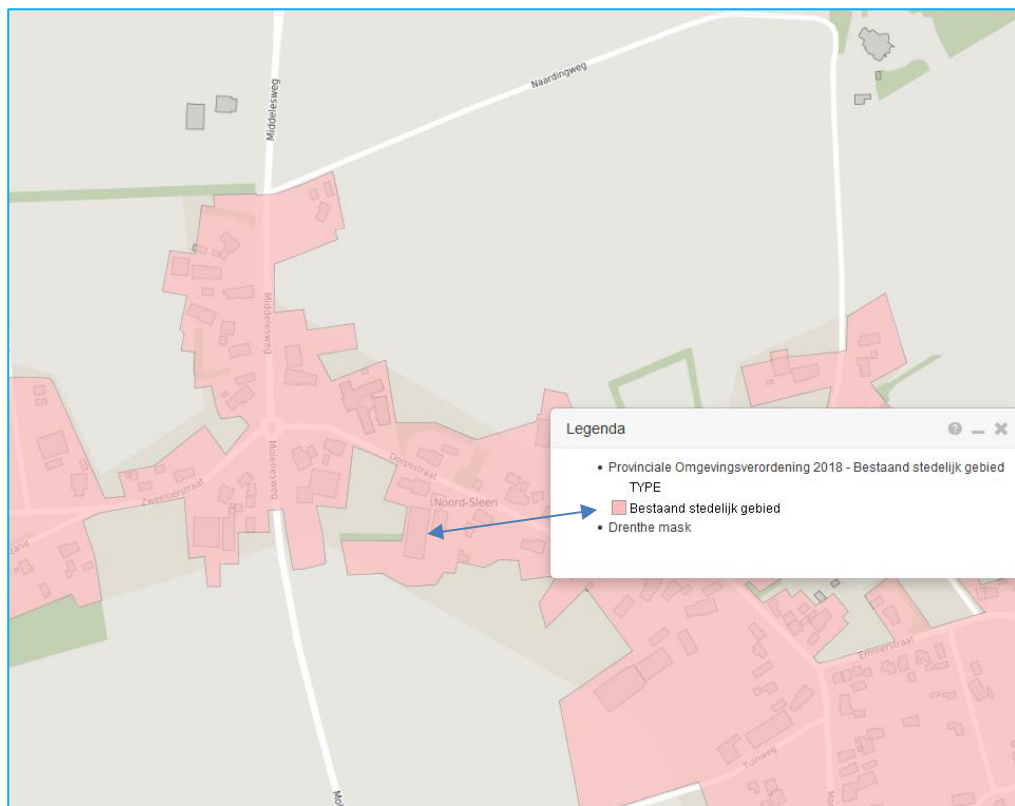
Artikel 2.17 Woningbouw

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

- d. geeft aan op welk wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
- e. geeft een lange termijn beeld.

Van belang hierbij is het feit dat de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte alleen mogelijkheden biedt voor situaties in het landelijk gebied/buitengebied. Voorliggende casus heeft betrekking op de kern Noord-Sleen en niet op het buitengebied, zodat het provinciale ruimte voor ruimte beleid niet van toepassing is.

Wel kan het genoemde in artikel 2.17 lid 1 een oplossing bieden. De ontwikkeling van het project aan de Dorpsstraat vindt plaats in bestaand stedelijk gebied (zie daartoe ook de hierna weergegeven kaart). Verder, zo blijkt uit het gemeentelijke beleid, biedt het gemeentelijk (woon)beleid ook nog ruimte voor de bouw van grondgebonden koopwoningen. Het verzoek is in overeenstemming met het gestelde in artikel 2.17 lid 1.



Aanvullend op dit provinciaal beleid heeft de gemeente Coevorden nog aanvullend beleid vastgesteld voor situaties binnen de kernen daar waar het gaat om Ruimte voor Ruimte. In paragraaf 3.3.1 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.2

Kernkwaliteiten plangebied

Er is beoordeeld of er sprake is van zogeheten provinciale Kernkwaliteiten waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenvier behorend bij de Omgevingsvisie.

Kernkwaliteit aardkundige waarden



Op basis van de kernkwaliteitenkaart blijkt dat er ter plaatse sprake is van een kernkwaliteit Aardkundige waarden. De navolgende uitsnede van de kernkwaliteitenkaart laat dat zien. Er is sprake van de categorie 'beschermingsniveau middel' en van 'generiek'. Voor de generieke gebieden geldt dat de provincie geen sturende rol heeft.

Algemeen

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Het provinciaal aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Net als archeologische waarden zijn aardkundige waarden voor het merendeel onzichtbaar, onvervangbaar en niet te compenseren. Ze zijn per definitie kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. De provincie wil aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter behouden en waar mogelijk herstellen zonder daarbij het normale landbouwkundig gebruik te belemmeren. Voor aardkundige waarden onderscheidt de provincie drie beschermingsniveaus die verschillen in de mate van inzet van de provincie.

De twee hoogste beschermingsniveau's (voorwaarden stellen en eisen stellen) zijn van provinciaal belang en aangegeven op kaart 2.D van de Omgevingsvisie. Het plangebied is niet van hoogste niveau, zodat hier geen sprake is van een direct doorwerkend provinciaal belang.

Kernkwaliteit landschap



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

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

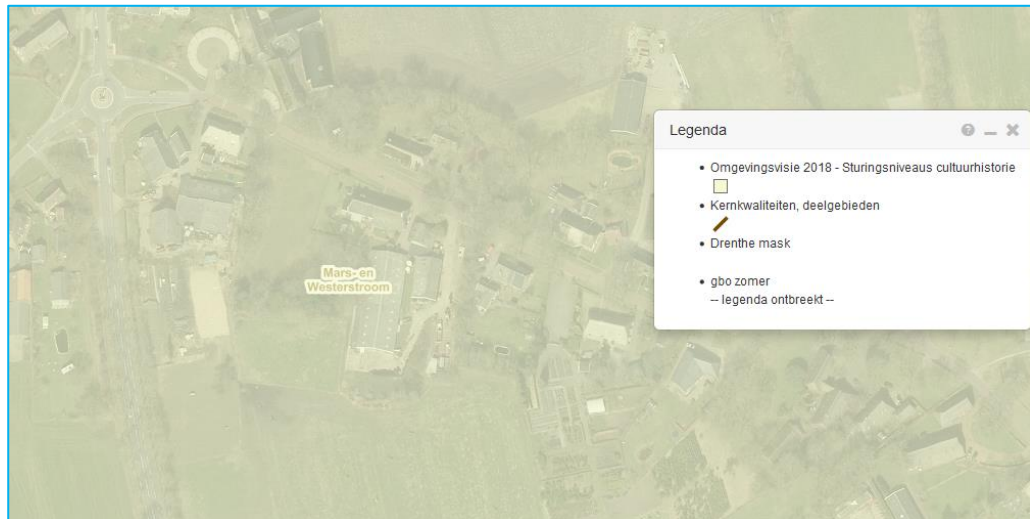
Het provinciaal beleid is gericht op:

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

Ten aanzien van voorliggend plan geldt dat er een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld. Op deze wijze is er op een gedegen wijze sprake van een inpassing van bebouwing en groen in het bestaande essenlandschap en wordt de invloed op het essenlandschap beperkt. Ook wordt de compensatiewoning gebouwd grotendeels op de gronden waar de af te breken schuren/bedrijfsgebouwen staan, om ook zodoende de overgang naar het buitengebied/landelijk gebied zo herkenbaar mogelijk te laten zijn. Er zal een brinkachtige omgeving worden gerealiseerd waar de woningen in een losse strooiing omheen worden gebouwd die ook kenmerkend is voor de esdorpen.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

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



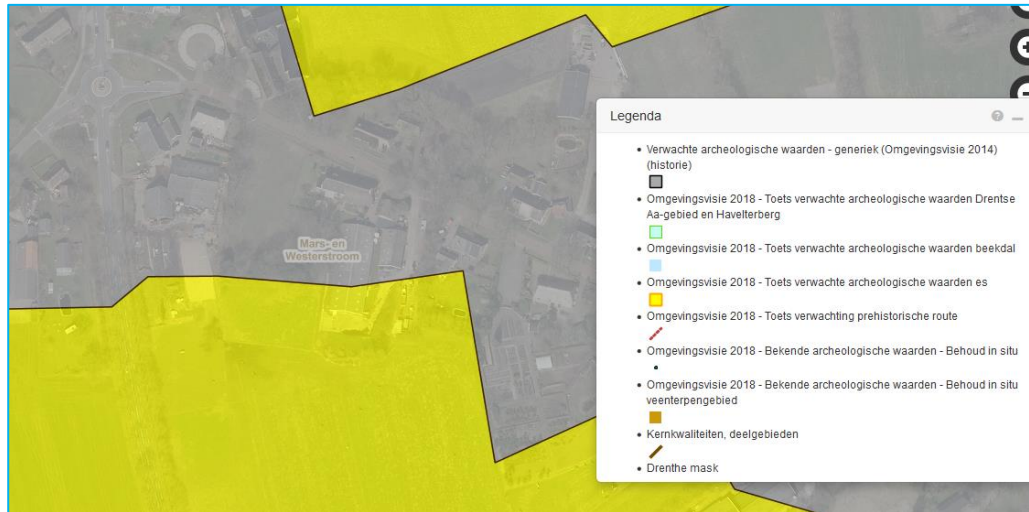
De provinciale ambities richten zich op:

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

Met het ontwerp voor de locatie aan de Dorpsstraat is getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de essenstructuur, doordat op de overgang van het dorp naar de es is voorzien in de aanleg van groenelementen en op het perceel sprake is van een zekere strooiing van bebouwing, hetgeen overeenkomstig een esdorp is. Langs de randen wordt het plangebied aangekleed met houtsingels. Er wordt ook een centrale brink gerealiseerd waar ook de woningen van het naastliggende project op worden ontsloten. Een brink past ook bij een esdorp. Tevens wordt een uniek gedeelte van de oorspronkelijke singel van het dorp behouden.

Kernkwaliteit Archeologie

Er is sprake van een kernkwaliteit Archeologie, specifiek aangeduid met 'archeologische waarden – toets verwachte archeologische waarden es'. Hierna is dit zichtbaar gemaakt.



In paragraaf 4.1 is uitvoerig ingegaan op het onderdeel Archeologie voor de locatie aan de Dorpsstraat.

Het verzoek is verenigbaar met het provinciaal beleid.

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 opname van een aantal voorwaarden en criteria. De opgenomen voorwaarden en criteria die derhalve als aanvullend kunnen worden beschouwd zijn hierna opgenomen, gevolgd door een toets van het verzoek aan deze beleidsregel.

Algemeen

Indien bedrijfsbeëindiging, verplaatsing 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.

Hieronder volgen de criteria voor de RvR regeling van de gemeente Coevorden die van toepassing zijn op dit bestemmingsplan.

- er is sprake van (voormalige) agrarische bebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
- het gaat om minimaal 750 m² te slopen bebouwing;
- 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;
- de te slopen bebouwing moet legaal zijn geplaatst;
- tenminste één van de te 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.

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.

Aan deze voorwaarde kan worden voldaan. Voor de locatie geldt dat de agrarische bebouwing voor 2 juni 2010 al aanwezig was. Onderstaande luchtfoto van anno 2005 laat zien dat de bebouwing reeds toen aanwezig was.



2. Er is sprake van minimaal 750 m² aan legale bebouwing (al dan niet via saldering)
De kippenschuren zijn destijds met vergunning gebouwd. De oppervlakte aan te slopen bebouwing bedraagt meer dan 750 m², in totaliteit wordt er circa 1360 m² gesloopt.

3. er maximaal 1 compensatiewoning wordt toegekend

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. Bij dit bouwplan worden 3 compensatiewoningen gebouwd. Op dit punt is het plan niet in overeenstemming met de regeling. Gezien de samenhang met het naastliggende project (zoals ook is verwoord in paragraaf 2.3) en de totale kwaliteitsverbetering kan de extra compensatiewoning ruimtelijk en economisch worden gerechtvaardigd.

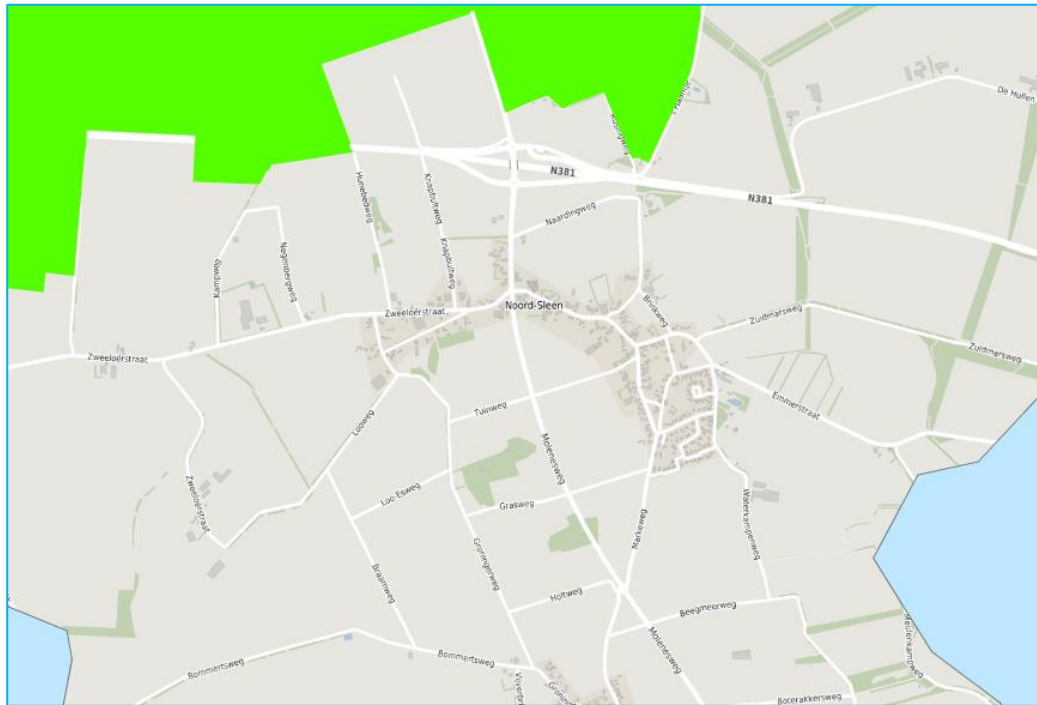
4. er randvoorwaarden door de gemeente worden gesteld ten aanzien van inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning;

Door de gemeente zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. In paragraaf 2.4 zijn deze in het plan opgenomen.

5. 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;

Voor dit criterium is gekeken naar de kaarten van het Geoportaal Drenthe. Er is geen sprake van 'Natuur' of 'Beekdal' gebieden.

Onderstaand de kaart waarbij Natuur groen is weergegeven en Beekdalen blauw.



6. het verzoek moet passen in de uitgangspunten van de doorontwikkeling Woningbouwstrategie gemeente Coevorden;

Het aantal van 3 te bouwen woningen past binnen de genoemde aantallen extra bij te moeten bouwen woningen op basis van de Woonvisie Coevorden (zie paragraaf 3.3.3 en 3.3.4).

3.3.2 *Structuurvisie Coevorden 2013 – 2023*

De Structuurvisie Coevorden 2012-2022 geeft een strategische ruimtelijke visie op de ontwikkelingen van het grondgebied van de gemeente Coevorden voor de komende 10 jaar. Hierin wordt aangegeven waar ruimtelijke ontwikkelingen worden voorgestaan en hoe deze worden gerealiseerd. Hiermee wil de gemeente helderheid verschaffen. Deze helderheid is gewenst voor de inwoners, ondernemers en andere partners in de gemeente.

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

Ruimte voor Ruimte regeling

De ruimte voor ruimte regeling van de provincie Drenthe maakt het mogelijk om na de sloop van een bepaalde oppervlakte aan landschapsontsiende (voormalig) agrarische bebouwing (bijvoorbeeld oude schuren of stallen) in het buitengebied een compensatiewoning te realiseren. Het hoofddoel van de regeling is om de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en daarmee de leefomgeving te vergroten. In aanvulling daarop is een gelijksoortige regeling in het leven geroepen voor ontsierende bebouwing binnen de bebouwde kom.

In voorliggend bestemmingsplan is sprake van een plan dat voortkomt vanuit de gemeentelijke regeling Ruimte voor Ruimte waarbij als gevolg van de extra

kwaliteitsslag die wordt gemaakt door de integratie met het plan aan de Dorpsstraat 2 de bouw van een extra woning rechtvaardigt.

Duurzame woningen

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

De woningen worden gasloos gebouwd, zodat er optimaal wordt ingezet op duurzaamheid en energiezuinigheid. Daar waar het kan zullen de woningen worden voorzien van zonnepanelen om zodoende nog duurzamer te zijn, zodoende is de projectie van de daklijn ook dusdanig geprojecteerd dat daken zoveel mogelijk op het zuiden zijn gericht.

Bouwmogelijkheden

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

Bij dit plan is er sprake van een particulier opdrachtgeverschap waarbij een aantal particulieren samen willen werken om op deze locatie in Noord-Sleen een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving willen gaan realiseren waarbij 2 projecten met elkaar gaan integreren om zodoende tot een hogere kwaliteitsslag te komen.

Wellicht nog ten overvloede om op te merken dat er momenteel, in tegenstelling tot enkele jaren geleden, weer veel vraag is naar woningen. Landelijk is er weer een tendens naar een stijgende vraag naar woningen. Ook voor dit plan geldt dat er serieus interesse is in de bouwkavels. De verwachting is dat alle 5 de bouwkavels binnen afzienbare tijd verkocht zullen zijn.

3.3.3

Woonvisie Coevorden 2017 – 2022

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

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

Kwalitatief betekent dat partijen er naar streven dat er voor alle bevolkingsgroepen, met al hun gedifferentieerde woonwensen, een passend aanbod op de woningmarkt is.

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

Voor de planperiode tot 2026 wordt op basis van de Woonvisie voorzien in een groei van 280 tot 500 woningen in de grondgebonden koopsector. Het aantal van 3 woningen in dit bestemmingsplan past in het genoemde aantal.

3.3.4

Bijstelling woonvisie

In de Woonvisie is in bijlage 1 de 'Gemeentelijke standpuntbepaling reductie plancapaciteit koopsector' opgenomen. Hierin wordt geconcludeerd dat door onderstaande stappen te zetten en maatregelen te treffen, de gemeente naar haar inschatting redelijk in de buurt kan komen van haar doelstelling uit de Woonvisie en het woningbouwprogramma: maximaal circa 200 extra woningen in de stad Coevorden en maximaal circa 150 extra woningen in de dorpen/kernen laten ontwikkelen. Hierbij is de gemeente mede afhankelijk van andere partijen. De voortgang zal de gemeente dan ook permanent monitoren en zo nodig de inzet daarop aanpassen.

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

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

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan geldt dat binnen het gemeentelijke woonbeleid nog ruimte is voor het aantal van de 3 te bouwen grondgebonden

woningen. Daarbij is het ook zo dat er voor de te realiseren woningen binnen het plangebied samen met de 2 woningen aan de Dorpsstraat 2 anno Mei 2020 concreet behoefte is aan deze te bouwen woningen. Er zijn inmiddels 3 van de 5 woningen al verzegd, 2 zijn zeker en de 3e lijkt ook zo goed als zeker. Deze gegadigden zijn al met een architect bezig.

De overige kavels zijn nog niet actief in de verkoop maar de initiatiefnemers hebben al een lijst met geïnteresseerden van 6 mensen. De tendens is verder dat de verkoop van huizen in het dorp Noord-Sleen ook snel gaat en ook kavelverkoop in de omgeving gaat goed. Ter indicatie een vergelijkbare kavel in het buurdorp Benneveld staat nog maar sinds enkele dagen te koop en daar rust ook al een optie op en ook de nieuwbouwkavels in Sleen worden snel verkocht.

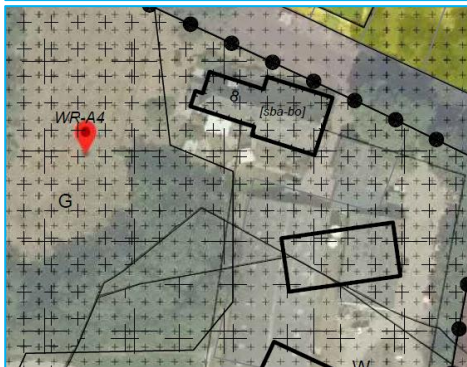
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

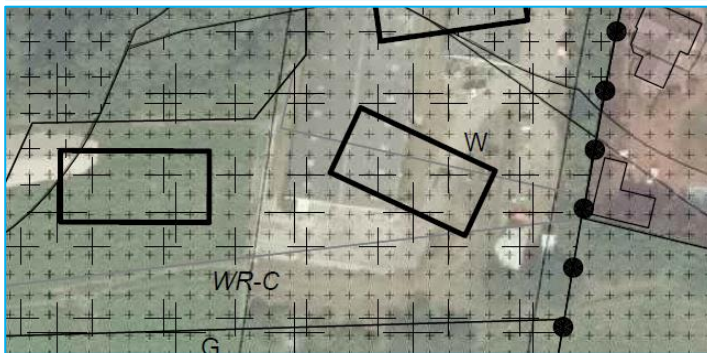
4.1 Archeologie

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

Het geldend bestemmingsplan heeft voor het plangebied een dubbelbestemming. Voor het plangebied geldt zowel een 'Waarde – Archeologie 4' als een 'Waarde – Archeologisch verwachtingswaarde'. Onderstaand een weergave van het gebied met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' gevolgd door die van de Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' met zo nauwkeurig mogelijk een weergave van de projectie van het bouwvlak binnen het gebied van de archeologische dubbelbestemming.



Gebied Waarde – 4

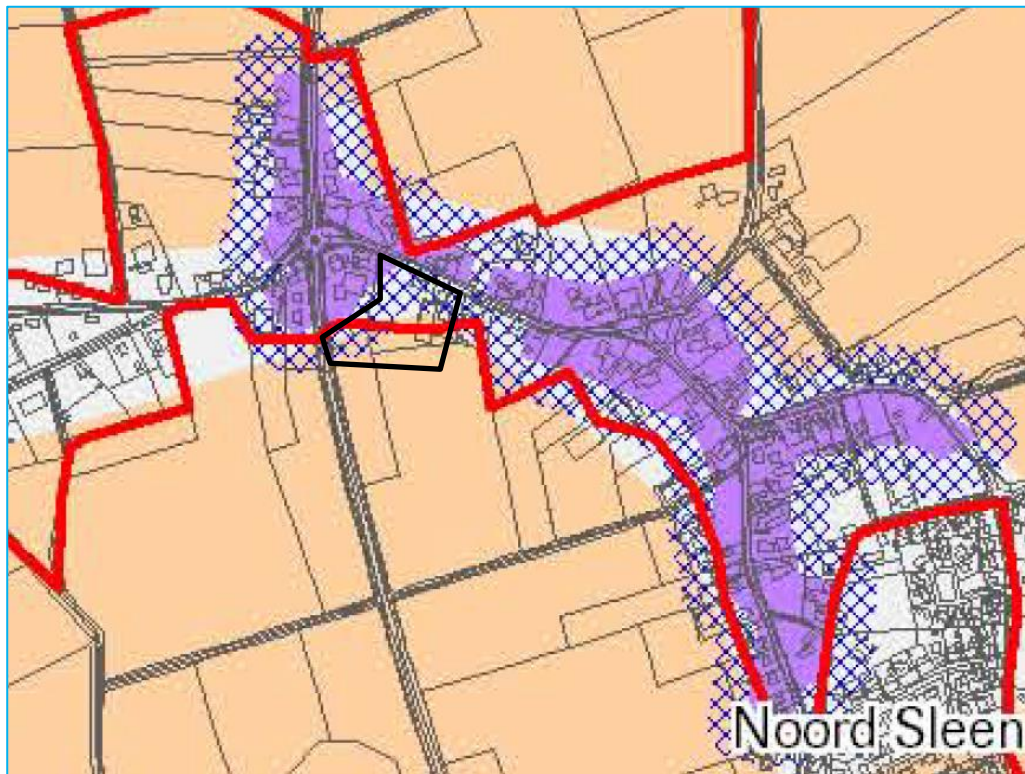












Waarde – Archeologische verwachting

Met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is archeologisch onderzoek nodig indien er sprake is van een ruimtelijke ingreep die groter is dan 100 m² en dieper dan 0,30 meter. Voor deze woning geldt dat het bouwvlak nagenoeg volledig op de 'bestaande bebouwing' is geprojecteerd. De ingreep zal daar niet groter zijn dan 100 m² omdat de gronden daar al verstoord zijn als gevolg van de aanwezige bebouwing.

Bij 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' geldt een onderzoekplicht bij een ruimtelijke ingreep groter dan 500 m² en dieper dan 0,30 meter. Voor de meest oostelijke woning geldt dat het bouwvlak voor bijna de helft op bestaande bebouwing en bestraat/verhard gebied is geprojecteerd. Voor de westelijke woning geldt dat hier geen bebouwing aanwezig is, zodat die gronden mogelijk nog niet verstoord zijn.

Ook heeft de gemeente Coevorden nog een eigen archeologische beleidskaart vastgesteld. Hierna volgt de weergave daarvan met daarbij binnen het zwarte kader bij benadering de ligging van het plangebied.



| Categorie | Dit omvat |
|--------------------------------|---|
| 1 |  <p>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.</p> |
| 2 |  <p>Deze gebieden betreffen zandige en veilige beekdalbodems, (eenmans)essen en de celtic fields Noord-Sleen/Achteres, Erm/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.</p> |
| 3 |  <p>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.</p> |
| 4 |  <p>Deze gebieden betreffen AMK-terreinen met agrarisch gebruik, bekende en veronderstelde vorden, gekarteerde zandkopjes, veenjes (dobbes, plngo's, u)l)blazingskommen, depressies) en de celtic fields Gees/T)l)weg, Zw)nderen/Zw)nderse es, Oosterhessejen/Achterste veld, Schoonord/Sleenerzand, Sleen/Noord- en Zuidsleenerloo en Den Hool/Hoolingerveld.</p> |
| 5 |  <p>Deze gebieden betreffen AMK-terreinen liggend in natuurgebieden en de historische kern van de stad Coevorden.</p> |
| 6 |  <p>Wettelijk beschermde monumenten.</p> |
| Provinciaal Belang Archeologie | |
| 7 |  <p>Prehistorische route met 200m buffer.</p> |
| |  <p>Selectie AMK-terreinen, essen, beekdalen.</p> |
| 8 |  <p>50m-Buffer rond AMK-terreinen, historische kernen, veenjes, eenmansessen en overige archeologische terreinen.</p> |
| |  <p>Water.</p> |

Aangezien ook andere bodemverstoringen in het gebied zullen gaan plaatsvinden is door onderzoeksbureau Laagland Archeologie een bureau- en verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De bodem is sterk geroerd als gevolg van het gebruik als kuilopslag. Eventuele archeologische grondsporen zijn hierbij sterk of volledig verstoord. In de noordwestzijde komt keileem hoog in het profiel voor, hetgeen een voor bewoning ongunstige waterhuishouding zorgt. Er worden in het plangebied geen archeologische resten meer verwacht.

Meldingsplicht vondstmeldingen

Wel blijft op basis van artikel 5.10 de algemene meldingsplicht voor toevalsvondsten van kracht. Indien er tijdens de werkzaamheden het vermoeden bestaat dat er sprake is van een archeologische toevalsvondst dan dient dit te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

4.2

Bodem

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

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

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

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

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

1. De bovengrond ter plaatse van de bovengrondse dieseltank bevat een licht verhoogd gehalte aan toluen, er is echter geen aanvullend onderzoek nodig.
2. De bovengrond ter plaatsen van de werktuigenschuur bevat een licht verhoogd gehalte aan zink, ook is hier geen aanvullend onderzoek voor nodig.
3. De bovengrond ter plaatse van de ingang van de werkplaats bevat een matig verhoogd gehalte aan minerale olie. Het gemeten gehalte overschrijdt de tussenwaarde (=indicatiewaarde voor nader onderzoek). Dat betekent dat hiervoor een aanvullend onderzoek nodig is om de omvang van de verontreiniging vast te stellen. Tijdens dit uit te voeren aanvullende onderzoek zal er ook in de werkplaats een meting gaan plaatsvinden.
4. De boven- en ondergrond ten aanzien van het overige deel van het plangebied bevat geen verhoogde gehalten ten opzichte van de toetsingswaarden.

Het verkennend bodemonderzoek is beoordeeld door de RUD. Deze heeft het volgende aangegeven:

Dit bodemonderzoek is nog niet voldoende voor de voorgenomen ontwikkeling van het terrein. Er wordt aanbevolen om het onderzoek te vervolledigen op de volgende onderwerpen:

- *De aanbeveling die gedaan is in de rapportage met betrekking tot de matige verontreiniging met minerale olie is juist. Er dient een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden om de aard en omvang van de verontreiniging te bepalen;*
- *Het onderzoek dat is uitgevoerd naar asbest indicatief van aard. Aangezien er asbest is aangetroffen dient er een onderzoek naar het voorkomen van asbest uitgevoerd te worden conform de NEN 5707/5897. Hierbij rekening houdende met dat beide zijden van een asbest dak zonder goten als separaat te onderzoeken locaties worden beschouwd (aantal boringen, aantal analyses, gewicht te verzamelen monster materiaal, etc. dient per te onderzoeken locatie te voldoen aan de NEN 5707/5897). Aangezien er enkele respirabele vezels zijn aangetroffen dient een SEM analyse overwogen te worden.*

Het aanvullende onderzoek wordt uitgevoerd en de resultaten daarvan worden na ontvangst toegevoegd en verwerkt in het bestemmingsplan. Deze zullen aanwezig zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

4.3

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

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

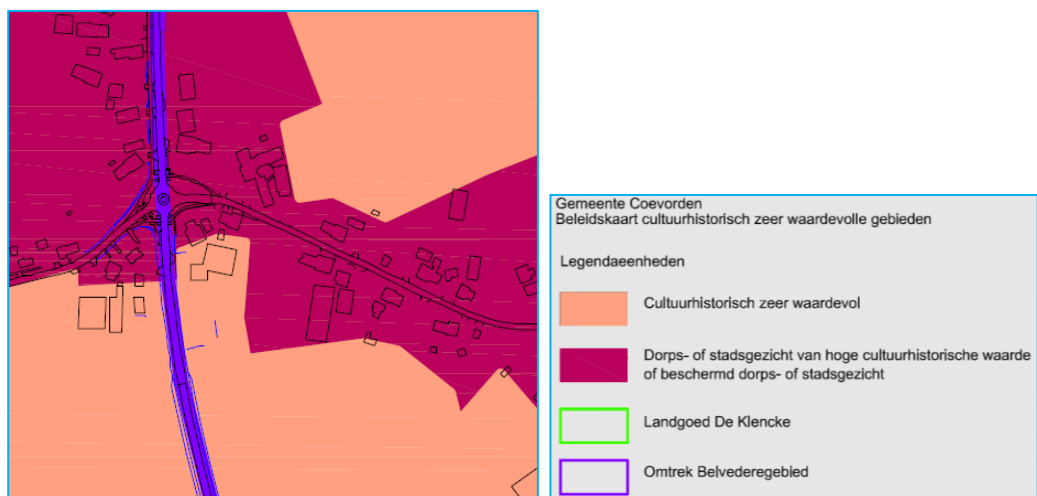
Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

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

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

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

Ten aanzien van het plangebied geldt dat de bestaande boerderij is aangemerkt als een 'beeldbepalend object'. Verder geldt dat het noordelijke deel van het plangebied is Gelegen in een 'dorps- of stadsgezicht van hoge cultuurhistorische waarde' en het zuidelijke deel van het plangebied in een cultuurhistorisch zeer waardevol gebied ligt. Op de volgende bladzijde de cultuurhistorische beleidskaart die de ligging van de genoemde gebieden laat zien.



De beeldbepalende boerderij is ook in dit bestemmingsplan als 'beeldbepalend' aangeduid met het daarbij behorende beschermingsregiem. De bestaande boerderij blijft behouden.

Het plangebied is verder gelegen in het cultuurhistorisch gebied 'Noord-Sleen – Achterste Erm'. Kenmerkend voor de historische dorpskern Noord-Sleen is bijvoorbeeld de ogenschijnlijk ordeloze situering van boerderijen en bijgebouwen, grillig verlopende en smalle wegen, kleine huisweiden en erven met boombeplanting, brinken en open plekken tussen de bebouwing. Het beleid van de gemeente Coevorden is er op gericht om door middel van de erfgoednota deze kenmerkende karakteristieken in de gebieden te behouden. Het bouwplan van deze ruimte voor ruimte casus kent ook een ordeloze situering van de woningen. Door middel van een gedegen landschappelijke inpassing wordt er rekening gehouden met het behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle karakteristieken.

4.4 Ecologie

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

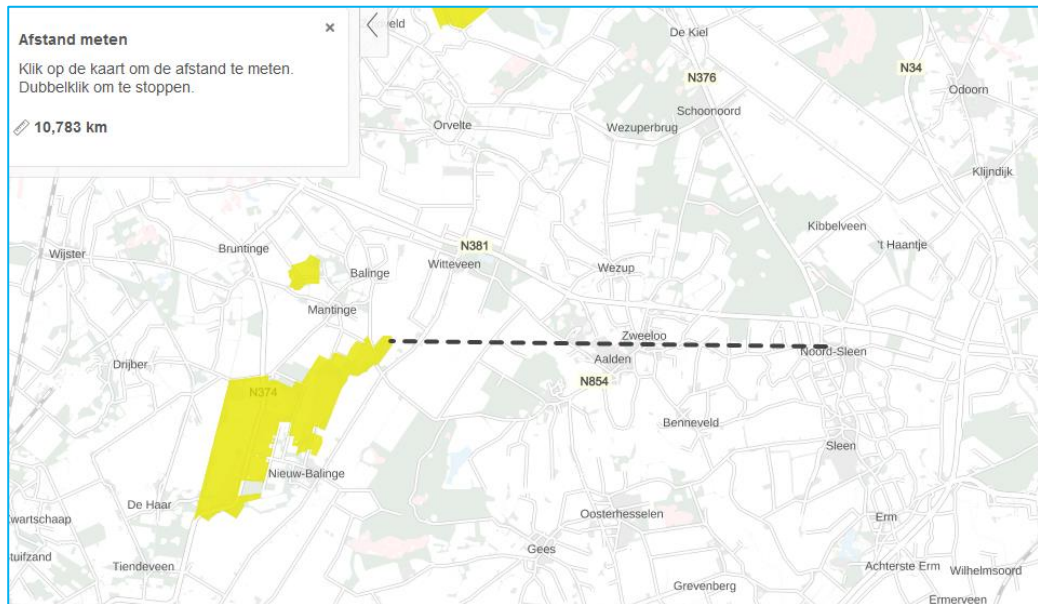
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.4.1 Gebiedsbescherming

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

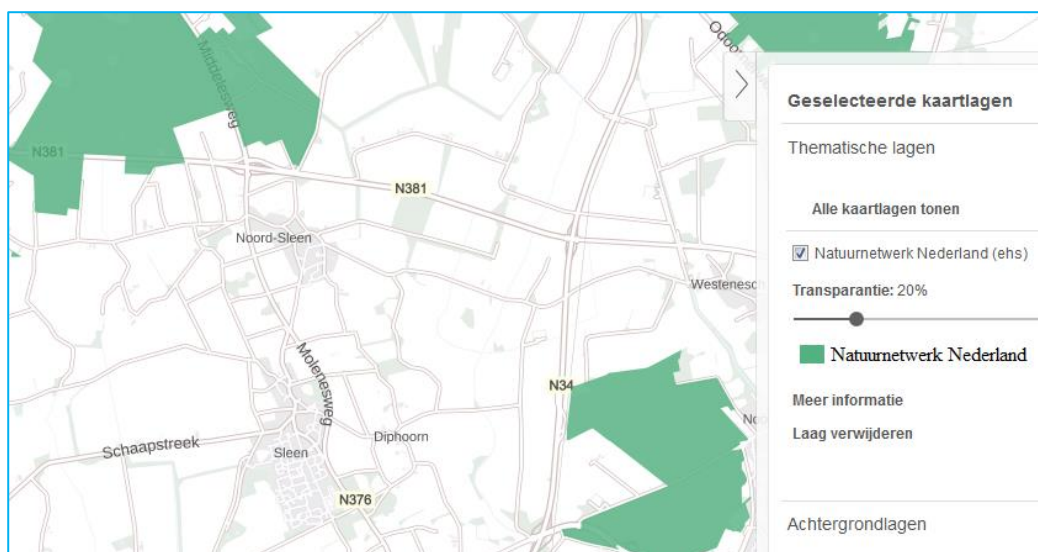
Natura 2000

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtstbij zijnde Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied Mantingerzand op circa 10,8 kilometer afstand. Door de afstand tussen het project gebied, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (agrarische landschap doorsneden door wegen) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen zijn geen effecten te verwachten op Natura 2000-gebieden.



Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Op de kaart weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied NNN gebieden bevinden.



De onderzochte locatie ligt niet in het NNN-gebied zelf. Rondom het plangebied zijn NNN-gebieden gelegen. Op ruimere afstand ten noorden van Noord-Sleen en de N381 bevindt zich een NNN-gebied, echter heeft voorliggend plan daar geen invloed op.

4.4.2 Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten.

De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

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

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

Er wordt voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Op voorhand kan niet met zekerheid worden aangegeven of zich in deze te slopen gebouwen waardevolle soorten bevinden. Er is een ecologische quickscan nodig.

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

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geconcludeerd:

- Er zijn geen jaarrond beschermden nesten van vogels aangetroffen;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2017, omdat er geen sprake is van het verdwijnen vaste verblijfplaatsen, foerageergebied en migratiecorridors;
- Een Aeries calculatie is vanwege de ligging op meer dan 3 kilometer afstand van N2000 niet noodzakelijk.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Voer de sloopwerkzaamheden uit buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli);
- Omdat het tijdens deze scan gebleken is dat de omgeving van de onderzochte locatie nogal arm is aan soorten als huismus en vleermuizen, verdient het aanbeveling om de nieuw te bouwen woningen op natuur-inclusieve wijze in te richten. Bij voorkeur door het implementeren van nestkasten voor huismussen en vleermuizen. Mussenkasten en vleermuiskasten kunnen worden ingebouwd in de spouwmuur;

- Bij het ten uitvoer brengen van de plannen verdient het aanbeveling om streekeigen cultuur- en landschapselementen zoals de houtwal met eiken en hulst intact te laten c.q. te implementeren in het totaalplan en ook als zodanig te beheren.

Bij de nadere invulling en uitwerking van de plannen zal zoveel als mogelijk is rekening worden gehouden met de afgegeven adviezen.

4.4.3 Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats) en de gebruiksfase.

Het bestemmingsplan voorziet in het verplaatsen van een pluimveehouderij met een agrarische bestemming naar een woonbestemming om zodoende in het kader van ruimte voor ruimte 3 compensatiewoningen te kunnen bouwen. De te bouwen woningen worden gasloos gebouwd. Door de afstand tussen het project gebied, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (agrarische landschap doorsnede van wegen waaronder de N381) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen zijn geen effecten (geen toename van de stikstofbelasting) te verwachten op het op circa 10,8 kilometer afstand gelegen Natura 2000-gebied het Matingerveld.

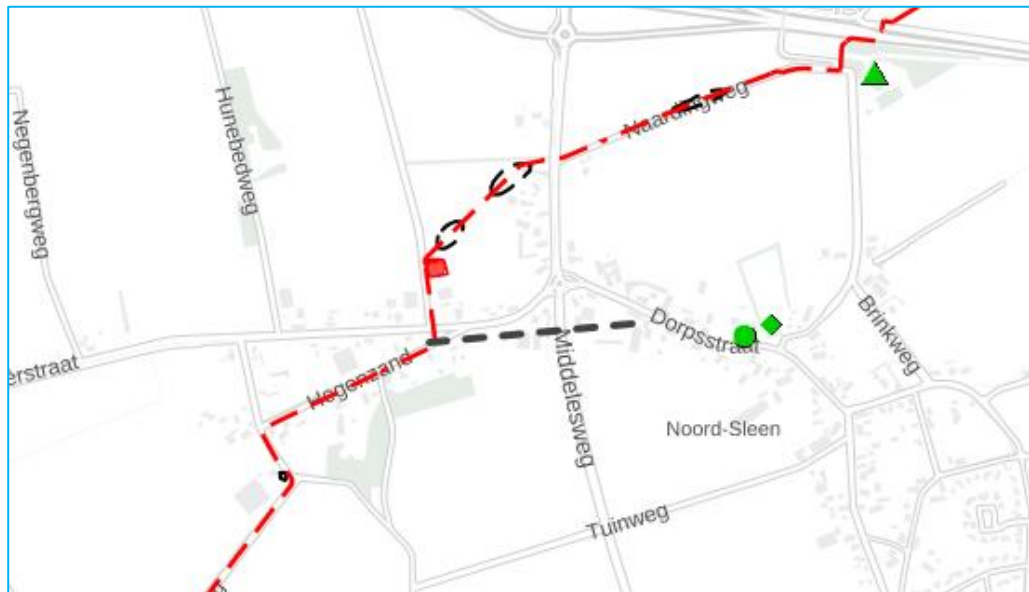
Verder kan aansluiting worden gevonden bij de 'Handreiking voor bepalen van stikstofdepositie bij woningbouwprojecten' van de Rijksoverheid van 4 februari 2020.

Hierin is bepaald dat bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar is. Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Het project is hier onder te scharen.

4.5 Fysieke en externe veiligheid

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

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



4.5.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

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

4.5.1.3 *Buisleidingen*

Op een afstand van circa 360 meter richting het westen ligt een hogedrukgasleiding. Het betreft een hogedrukgasleiding van de Nederlandse Gasunie. Het betreft een buisleiding met een diameter van 16 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De leiding heeft een zogeheten invloedgebied van 170 meter. Het plangebied bevindt zich buiten dit invloedgebied, zodat nader onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

4.5.1.4 *route gevaarlijke stoffen*

Eventuele routes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd liggen op te grote afstand om van invloed te zijn.

4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

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

4.5.2 *Conclusie*

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

Vanuit de Brandweer/Veiligheidsregio is aangegeven dat onderstaande passage in het bestemmingsplan opgenomen dient te worden.

4.5.3

Inrichting en beheer

1. Bluswatervoorzieningen

Er is voorzien in een bluswatervulpunt nabij zalencentrum Wielens op de Brink aan de Dorpsstraat. In beginsel is dit voldoende.

2. Waarschuwing- en alarmeringssysteem

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

3. Bereikbaarheid

Het plangebied is vanaf de Dorpsstraat bereikbaar middels een "toegangsweg" van 3,5 m breed. Dit is volgens de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 20191 niet voldoende. Bij de geschetste situering dient deze toegangsweg totdat je rond kunt rijden 4,5 m breed te zijn.

Dit advies wordt daarbij voor kennisname aangenomen. Het zal als het goed is slechts sporadisch tot nooit voorkomen dat hulpverleningsdiensten de betreffende woningen niet zouden kunnen bereiken. De wegberm bestaat uit groen en in de sporadische gevallen dat twee auto's elkaar moeilijk kunnen passeren dan kan worden uitgeweken naar de berm.

4. Opkomsttijd

Wij adviseren u de initiatiefnemer te informeren over onderstaande brandveiligheidsmaatregelen. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

- bouwkundige voorzieningen, bijv. indien rietgedekt, dan deze preventief brandwerend te behandelen
- installatietechnische voorzieningen, bijv. woningsprinklers
- organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners
- brandweeropkomsttijd, vrij houden van wegen / zo min mogelijk verkeersbelemmerende maatregelen
- inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- zelfredzaamheid van de aanwezigen, toepassen veilige vluchtroutes.

4.6

Geluid

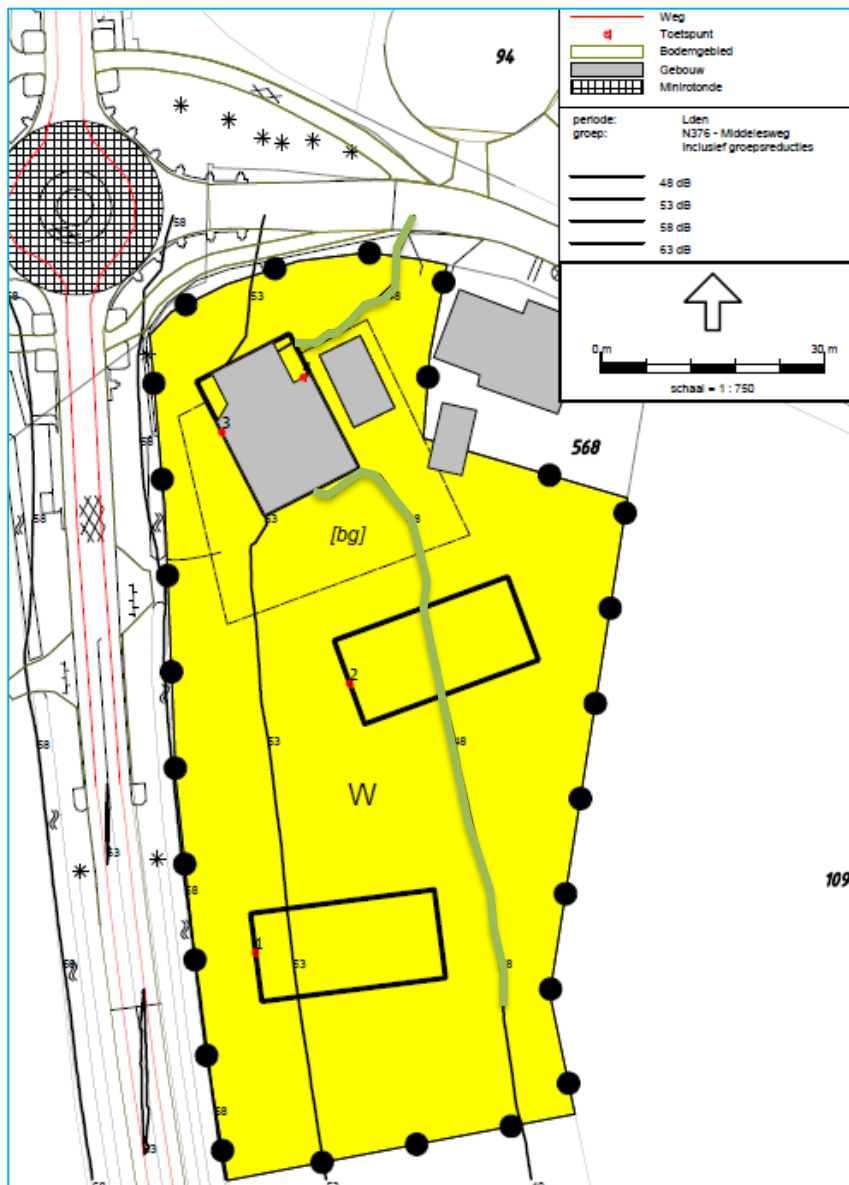
De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een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

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

Het bouwplan is gelegen binnen de wettelijke zone en/of het invloedsgebied van de provinciale weg N376 (Middelweg) en er dient in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Daarnaast is het plan gelegen nabij de Dorpsstraat (30 km/uur) waarbij in het onderhavige onderzoek het geluidsniveau op het plan inzichtelijk is gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Geluid Middelweg

Vanuit het akoestisch onderzoek zoals dat is uitgevoerd bij het project Ruimte voor Ruimte aan de Dorpsstraat 2 te Noord Sleen valt te herleiden dat de te bouwen woningen op de locatie binnen het plangebied zijn gelegen buiten de 48 dB(a) contour. Op onderstaande kaart is de 48 dB(a) contour zichtbaar, waarbij de te realiseren woningen bij voorliggend plan minder dan 48 dB(a) qua geluidsbelasting te verwerken krijgen als gevolg van de Middelweg. Voor geluid vanuit de Middelweg hoeft geen hogere grenswaarde te worden afgegeven. Op onderstaande kaart is de 48 dB(a) contour als een groene lijn weergegeven.



Geluid Dorpsstraat

Ten gevolge van wegverkeer op de Dorpsstraat wordt een geluidsniveau van ten hoogste 45 dB (afgerond) berekend. Het betreft hier echter een weg met een wettelijke maximumsnelheid van 30 km/uur welke in het kader van de Wet geluidhinder niet beoordeeld hoeft te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel een afweging te worden gemaakt naar de leefbaarheid binnen het plan. Aangezien het geluidsniveau onder de voorkeursgrenswaarde blijft, kan worden gesteld dat het niveau aanvaardbaar kan worden bevonden.

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

4.8 M.e.r.-beoordeling

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

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

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

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

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

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of

belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

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

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

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

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

| | |
|--------------------|---|
| Archeologie | De ontwikkeling is geringer dan de onderzoeksnorm |
| Bodem | Op voorhand is de locatie niet als verdacht aan te merken. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal een verkennend bodemonderzoek worden aangeleverd. |
| Externe veiligheid | Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid. |
| Ecologie | Het plan is uitvoerbaar vanuit ecologie gezien zo heeft uitgevoerd onderzoek aangetoond. |
| Geluid | Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(a), er is geen ontheffing hogere grenswaarde nodig. |
| Milieuhinder | Het plan leidt niet tot wederzijdse milieuhinder van en naar de omgeving. |
| Luchtkwaliteit | Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit. |
| Water | Het waterschap heeft te kennen gegeven in te kunnen stemmen met het plan vanuit het aspect water. |

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

4.9

Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het wijzigingsplan zich verhoudt tot

hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

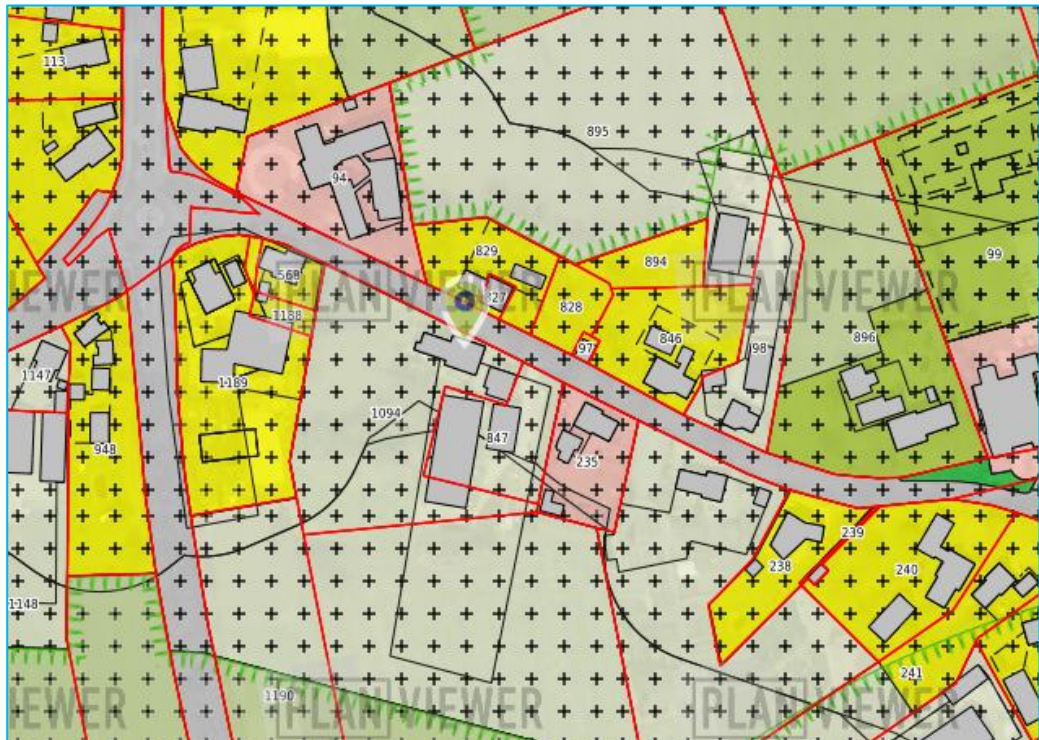
De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur,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

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

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

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

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



Aan de noord-west (meubelwinkel) en oostkant (horeca) bevinden zich een tweetal centrum-bestemmingen. Het betreffen hier een meubelwinkel en een horeca-voorziening.

Meubelwinkel Het Oude Ambacht

Op basis van de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' is een meubelzaak als Het Oude Ambacht in te schalen in de categorie 'Detailhanden voor particuliere', subcategorie 'Detailhandel voor zover niet elders genoemd'. Deze kent een grootste afstandsnorm ten aanzien van het aspect geluid van 10 meter. De om te vormen voormalige bedrijfswoning op het perceel Dorpsstraat 8 en de te bouwen extra woningen bevinden zich op een afstand van (ruim) meer dan 10 meter tot de meubelwinkel en derhalve valt hier geen hinder te verwachten.

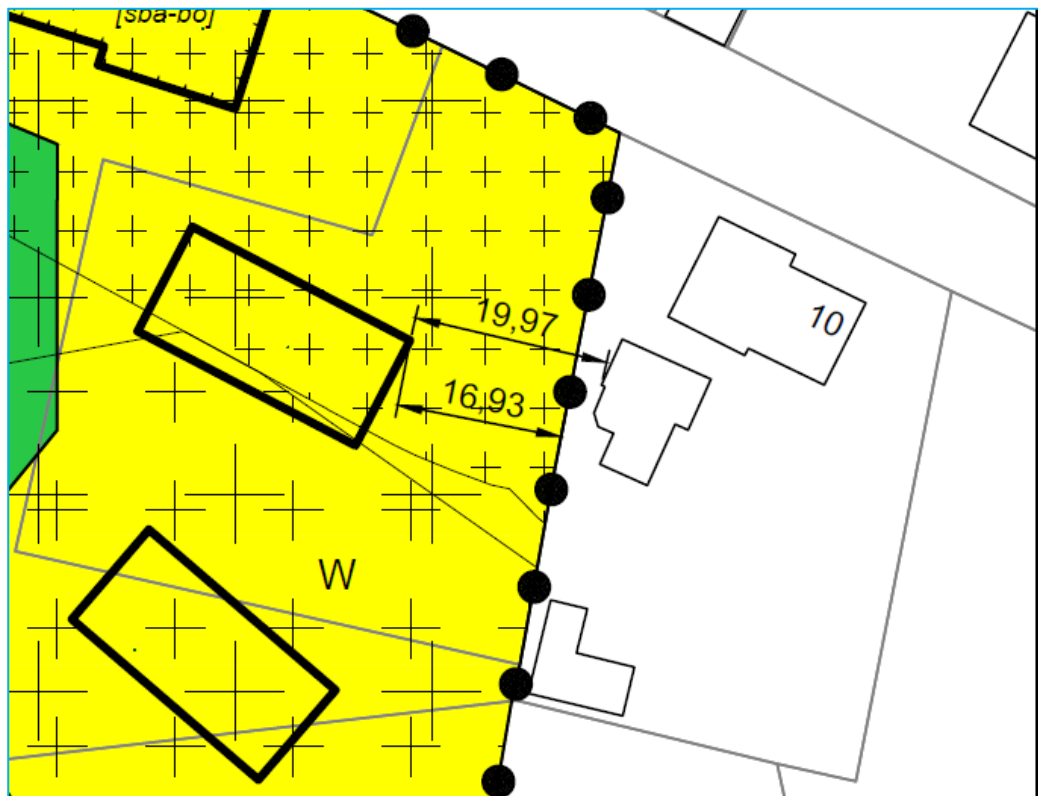
Bed and Breakfast de Oude Smederij

Op het perceel Dorpsstraat 10 is sprake van een perceel met de bestemming Centrum met een nadere functieaanduiding 'horeca'. Op basis van het bestemmingsplan zijn hier de volgende doeleinden toegestaan:

- a. bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in bijlage 18 (van het bestemmingsplan Kernen) onder de categorie 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, inrichtingen met een plaatsgebonden risicocontour van 10-6/ jaar en/of vuurwerkbedrijven;
- b. detailhandel met uitzondering van supermarkten;
- c. horeca op de vorm van een hotel, café, restaurant en/of cafetaria ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca'.

In concreto is er sprake van een bestaande bed and breakfast. De VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" noemt een Bed and Breakfast niet als voorziening. Een vergelijking met andere bestemmingsplan stelt dat en dergelijke voorziening gelijkgesteld zou kunnen worden met een hotel en/of pension (SBI-code 5510). Voor deze voorzieningen geldt een maximale hindercontour van 10 meter inzake het milieuaspect 'geluid'.

Op onderstaande figuur is weergave gedaan van de afstand van het naastliggende perceel met de bestemming Centrum waarbij de afstand is gemeten van het meest oostelijke bouwvlak tot aan deze bestemmingsgrens. De afstand bedraagt circa 17 meter en dat is meer dan de genoemde normafstand van 10 meter. Hinder is niet te verwachten.



Daarnaast betreffen het hier veel kleinschaligere activiteiten als een reguliere horecavoorziening, waardoor geen sprake is van een hindercontour. Dit blijkt ook uit de betreffende VNG-uitgave, aangezien Bed & Breakfast-eenheden niet aan als hindervolle activiteit worden aangemerkt. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze dichtstbijzijnde gevoelige objecten verandert door de voorgenoemde functie-uitbreiding met wonen niet.

Zwaardere vormen van horeca, zoals bijvoorbeeld een discotheek, muziekcafé of een ander volwaardig horecabedrijf met terras die vanuit de VNG-Reeks zijn aangeduid als een milieucategorie 2 bedrijf met een normafstand van 30 meter voor het aspect geluid zijn op deze locatie ook niet te verwachten. Mocht zich in de toekomst een verzoek hiertoe aandienen dan geldt op dat moment dat de aanvrager daarvan rekening dient te houden met de meest oostelijk gelegen compensatiewoning van dit bestemmingsplan.

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

4.10

Watertoets

Ten behoeve van het bestemmingsplan is op 29 mei 2020 de watertoets uitgevoerd. Voor het plan geldt dat het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen.

Er is sprake van een afname aan verhard oppervlakte binnen het plangebied, zodoende is er geen noodzaak om watercompenserende maatregelen te moeten treffen. Ten aanzien van de afvoer van de riolering zal het 'grijs afvalwater' worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

Het vrijkomende hemelwater van daken en verhardingen, wordt opgevangen en d.m.v. infiltratie geborgen op eigen terrein door binnen het kader van de uitvoering van de landschapsmaatregelen een greppel- en wadisysteem aan te leggen binnen het plangebied.

De directe omgeving zal geen nadelige gevolgen ondervinden ten aanzien van de waterhuishouding (waterkwantiteit en-kwaliteit) op het plan.

Het waterschap heeft te kennen gegeven wel in te kunnen stemmen met de voorgestelde waterparagraaf, zoals onderstaand is verwoord.

Het waterschap heeft per mail van 3 juni 2020 per mail gereageerd op de opgestelde paragraaf over water en als volgt gereageerd:

Ik heb het voorontwerp bestemmingsplan/aanvraag watertoets bekeken.

Hierbij van mijn kant een paar kleine aanvullingen op de waterparagraaf, hfst. 4.10 blz. 43.

Indien onderstaande aanvullingen opgenomen worden in de waterparagraaf, dan kan het waterschap positief advies geven op het plan.

Het vrijkomende hemelwater van daken en verhardingen, wordt opgevangen en d.m.v. infiltratie geborgen op eigen terrein door binnen het kader van.....plangebied.

De directe omgeving zal geen nadelige gevolgen ondervinden ten aanzien van de waterhuishouding (waterkwantiteit en-kwaliteit) op het plan.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

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

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Vooroverleg

Vanuit het wettelijke vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Drenthe, de RUD Drenthe en de Brandweer/veiligheidsregio Drenthe. De ontvangen vooroverlegreacties zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Provincie Drenthe

Vanuit de provincie Drenthe is aangegeven dat men in kan stemmen met hetgeen in de toelichting staat genoemd over de kernkwaliteit op het gebied van cultuurhistorie. Over archeologie ziet de provincie graag nog dat de gemeentelijke archeologosche beleidskaart wordt opgenomen in de toelichting bij paragraaf 4.1, Dit is gedaan. Vanuit de kernkwaliteit landschap vraagt de provincie zich nog wel af in hoeverre er een wadi gegraven zou moeten gaan worden op de voorgestelde plek, wellicht dat die op een andere plek beter zou zijn. Hier is gehoor aan gegeven door de wadi op een andere plek te leggen.

Brandweer/veiligheidsregio Drenthe

Vanuit de Brandweer/veiligheidsregio Drenthe is aanbevolen om een paragraaf 'inrichting en ontwikkeling' toe te voegen in paragraaf 4.5 van de toelichting. Hier is gehoor aan gegeven, deze is toegevoegd. Deze is geadviseerd om de toegangsweg vanaf de Dorpsstraat naar het plangebied toe te verbreden van 3,5 meter breed naar 4,5 meter breed. Het advies is daarbij voor kennisname aangenomen, het zal als het goed is slechts sporadisch tot nooit voorkomen dat hulpverleningsdiensten de betreffende woningen niet zouden kunnen bereiken. De wegberm bestaat uit groen en in de sporadische gevallen dat twee auto's elkaar moeilijk kunnen passeren dan kan worden uitgeweken naar de berm.

RUD

Vanuit het advies van de RUD is de paragraaf over milieuhinder aangevuld en is aanbevolen om nader onderzoek uit te voeren naar bodem. Dit advies is opgevolgd en het nader onderzoek loopt. De resultaten daarvan worden later toegevoegd aan het bestemmingsplan.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting

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

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

7.3 Toelichting op de planregels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Agrarisch

Op deze gronden mag verder niet worden gebouwd, behoudens indien er sprake is van een agrarisch bouwvlak. Dit deel van het plangebied is bestemd als agrarisch om zodoende het oorspronkelijke bouwvlak ook daadwerkelijk te verwijderen.

Artikel 4 : Groen

Het betreft hier specifieke groenplekken die je als groen wil behouden en waar een behorende planologische regeling voor bescherming van het groen gewenst is.

Er zijn alleen overige bouwwerken toegestaan, zoals speelvoorzieningen en kunstobjecten. Onder de overige bouwwerken vallen ook hekwerken, die nodig kunnen zijn voor de veiligheid van de gebruikers van het groen.

Artikel 5 : Wonen

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

Artikel 6 : Waarde – Archeologie 4 en Artikel 7 Waarde – Archeologische verwachtingswaarde

Deze verschillende gebieden met bijbehorende vergunningenstelsels zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. Met verschillende dubbelbestemmingen zijn de afzonderlijke gebieden op de verbeelding weergegeven. De dubbelbestemmingen liggen ook op bebouwde percelen of bouwvlakken. Het kan dus mogelijk zijn dat bouwrechten die 'bij recht' in het bestemmingsplan zijn opgenomen pas kunnen worden gebruikt als er eerst een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en/of een vergunning is verleend voor het verstoren van de bodem. Uit het onderzoek kan bijvoorbeeld komen dat de bodem al verstoord is en er geen vondsten te verwachten zijn of dat er wel vondsten (te verwachten) zijn en hoe hiermee moet worden omgegaan (bv behoud in situ of opgraven). Hier zijn immers mogelijk ook nog niet (diep) verstoorde gebieden aanwezig en dus archeologische vondsten mogelijk.

In de dubbelbestemmingen worden regels gesteld waaraan voldaan moet worden indien de grond geroerd zal worden. Er zijn meerdere dubbelbestemmingen opgenomen omdat er verschillende te verwachte archeologische waarden zijn en daardoor zijn ook verschillende beschermingsregimes nodig. Onderstaand in tabelvorm de onderzoeksnormen voor wanneer er onderzoek nodig is.

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

Artikel 8 : Waarde – Cultuurhistorie

Op de gronden in het plangebied ligt de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie". Deze bestemming is bedoeld om de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden te behouden en/of versterken. Primair is het een beschermingsregeling. Binnen deze dubbelbestemming wordt bebouwing niet uitgesloten. De mogelijkheden die passen binnen de onderliggende bestemmingen zijn richtinggevend voor bebouwing. De voorwaarden die in de dubbelbestemming zijn opgenomen zijn in alle gevallen van toepassing voor het bouwen.

Bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden zijn toegestaan, maar hiervoor is wel een omgevingsvergunning nodig. Deze is gebonden aan voorwaarden, waaraan voldaan moet worden voordat de vergunning verleend kan worden. Bepaalde werken en werkzaamheden zijn hiervan uitgezonderd, bijvoorbeeld het reguliere onderhoud en beheer. Andere ingrepen zijn uitgesloten als gevolg van de te beschermen cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 : Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 10 : Algemene bouwregels

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

Artikel 11 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 12 : Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 13 : Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 : Overgangsrecht

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

Artikel 15 : Slotregel

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

Projectgegevens

Project : Bestemmingsplan Kernen, Dorpsstraat 8 Noord-Sleen
(ruimte voor ruimte)
Projectnummer : RB 10.456
IMRO : NL.IMRO.0109.009BP00006-0002
Versie : 01
Datum : November 2020

RooBeek Advies

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

www.roobeek-advies.nl