

**BESTEMMINGSPLAN GEES - AFBRAAK
MESTKUIKENSCHUUR KRUISAKKERWEG /
BOUW WONING TILWEG**

**Bestemmingsplan Gees - afbraak
mestkuikenschuur Kruisakkerweg / bouw
woning Tilweg**

Code 104805 / 31-03-11

**GEMEENTE COEVORDEN 104805 / 31-03-11
BESTEMMINGSPLAN GEES - AFBRAAK MESTKUIKENSCHUUR
KRUISAKKERWEG / BOUW WONING TILWEG**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	2
1. 3. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Provinciaal beleid	3
2. 2. Gemeentelijk beleid	4
3. PLANBESCHRIJVING	6
3. 1. Huidige situatie	6
3. 2. Toekomstige situatie	8
4. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING	11
4. 1. Geluid	11
4. 2. Milieuzonering	11
4. 3. Bodem	12
4. 4. Water	13
4. 5. Externe veiligheid	14
4. 6. Luchtkwaliteit	14
4. 7. Ecologie	15
4. 8. Archeologie	16
4. 9. Kabels en leidingen	17
5. JURIDISCHE VORMGEVING	18
5. 1. Algemeen	18
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	18
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	19
6. 1. Algemeen	19
6. 2. Exploitatieplan	19
7. OVERLEG	20
8. RAADSVASTSTELLING	21

BIJLAGEN

Bijlage 1	Randvoorwaarden stedenbouwkundige en beeldkwaliteit
Bijlage 2	Akoestische berekening
Bijlage 3	Wateradvies
Bijlage 4	Toetsing Flora- en faunawet
Bijlage 5	Overlegreactie
Bijlage 6	Zienswijzennotitie

1. INLEIDING

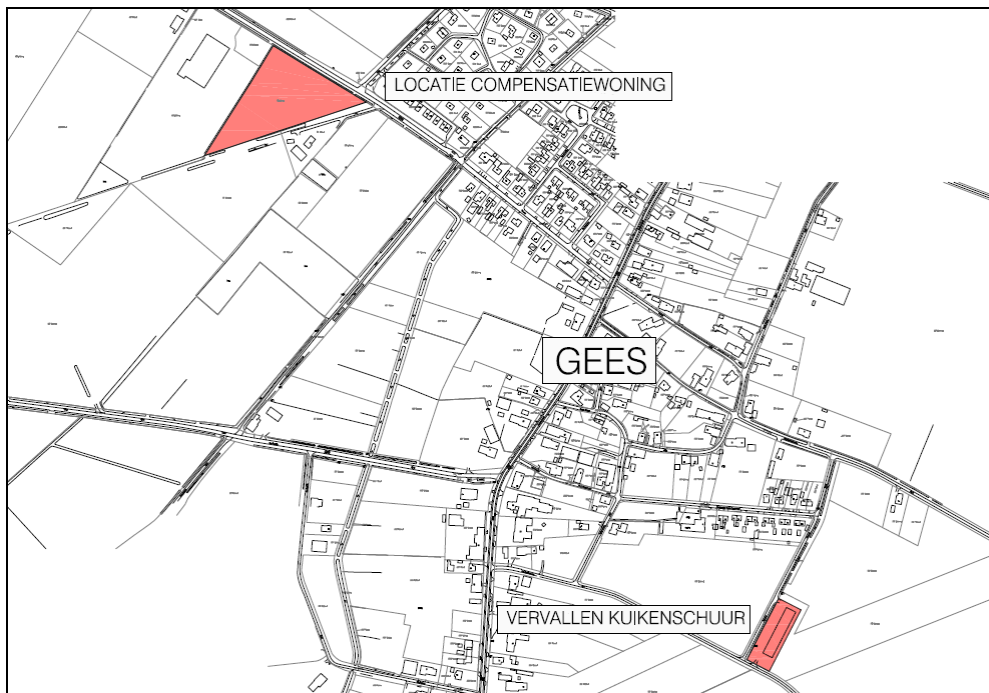
1. 1. Aanleiding

Op de historische es van het dorp Gees staat een vervallen kuikenschuur, bij de kruising van de Kruisakkerweg met de Zeeweg. De eigenaar van deze schuur heeft het plan opgevat om deze te slopen en door toepassing van de provinciale ruimte-voor-ruimte-regeling, hiervoor een woonhuis terug te bouwen. Dit woonhuis wil de eigenaar kunnen realiseren op een agrarisch perceel aan de westzijde van Gees, aan de Tilweg.

De ruimte-voor-ruimte regeling is door de provincie Drenthe geïnitieerd teneinde de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te verbeteren, door het verwijderen van landschapsontsierende bebouwing. Het gaat om zowel een kwantitatieve verbetering (het terugbrengen van het aantal vierkante meters bebouwing in het buitengebied) als een kwalitatieve verbetering. De regeling voorziet erin dat bij sloop van 1.000 m² of meer aan voormalige agrarische bebouwing, een compensatiewoning op het perceel of elders in het dorp kan worden teruggebouwd. Van de regeling kan gebruik worden gemaakt als er sprake is van bedrijfsbeëindiging of –verplaatsing. Dit laatste is alleen het geval als er sprake is van een provinciaal milieuknelpunt. Hiervan is in dit geval geen sprake.

De eigenaar van de schuur zet zijn agrarisch bedrijf in Gees voort. De schuur is destijds echter in maatschap geëxploiteerd. Deze maatschap is beëindigd. Dit feit, alsmede de kwaliteitsverbetering die de sloop van de schuur en het verwijderen van de beplanting ter plaatse, teweegbrengt, is voor de provincie aanleiding om medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling.

Het plangebied bestaat uit twee delen; de locatie waar de kuikenschuur staat en het perceel waar de woning mogelijk wordt gemaakt. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen en op het vigerende bestemmingsplan. De ligging van het plangebied is gevisualiseerd in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Het perceel waar de kuikenschuur op staat valt onder de regeling van het bestemmingsplan *Gees* (door de gemeenteraad vastgesteld op 9 december 2008). In dit bestemmingsplan is op het perceel de bestemming “Agrarisch gebied”, met de aanduiding “agrarisch bedrijfsgebouw” gelegd.

Het perceel van de compensatiewoning valt onder de regeling van het bestemmingsplan *Buitengebied Oosterhesselen* (door de gemeenteraad vastgesteld op 8 oktober 1996 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 15 mei 1997). Het perceel heeft hierin een agrarische functie. Het bouwen van een woonhuis ter plaatse is strijdig met de vigerende regeling.

1. 3. Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet, waarin wordt ingegaan op de provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk 4 behandelt vervolgens de verantwoording ten aanzien van de omgevingsaspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 gaat kort in op de juridische regeling van het bestemmingsplan, waarna in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het laatste hoofdstuk schetst de bestemmingsplanprocedure.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten hebben op 2 juni 2010 de *Omgevingsvisie Drenthe* vastgesteld. Deze visie is het strategisch kader voor de ruimtelijke economische ontwikkeling van Drenthe en bevat themagerichte beleidslijnen. De omgevingsvisie vervangt het Provinciaal Omgevingsplan (POPII). De provincie geeft in de *Omgevingsvisie Drenthe* met betrekking tot dit plan een aantal beleidsregels.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de kernkwaliteiten die voor bepaalde gebieden vastgesteld zijn. Ook in de omgevingsvisie wordt ruimte geboden voor woningbouw ter vervanging van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen. Hierbij wordt voorsnog gebruik gemaakt van de voorbeeldregeling zoals genoemd onder het provinciaal omgevingsplan. Naar verwachting wordt deze regeling in oktober herzien, waarbij extra mogelijkheden worden geboden.

Provinciaal Omgevingsplan

Het omgevingsbeleid van de provincie Drenthe is verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan (POPII, 2004). De provincie heeft in dit omgevingsplan een aantal beleidsregels opgesteld.

Gees wordt in het POPII als “kleine kern” gekarakteriseerd. Een kleine kern is een vrijliggende nederzetting met minimaal 50 woningen, die min of meer aaneengesloten ligt en minstens twee voorzieningen bezit. In hoofdzaak heeft een kleine kern een woonfunctie voor de plaatselijk aanwezige bevolking en voor het omliggende op de kern georiënteerde buitengebied. Bevolkingsgroei wordt in het algemeen voor deze kernen niet nagestreefd. Voor de ontwikkeling van nieuwe woningen geldt als voorwaarde dat dit ruimtelijk goed inpasbaar is, zonder belangrijke omgevingswaarden aan te tasten. De ruimtelijke ontwikkeling van de kern Gees is in het POP II begrensd door middel van een contourlijn (de rode contour). Dit houdt in dat uitbreiding van de kernbebouwing voorbij deze lijn in principe niet wordt toegestaan. De voorgestelde bouwlocatie ligt buiten de rode contour van Gees, in zone IV van het landelijk gebied.

Als uitwerking op het POPII is de *voorbeeldregeling Ruimte voor Ruimte* opgesteld. Deze regeling geeft de mogelijkheid om in ruil voor de sloop van vrijkomende agrarische bebouwing een compensatiewoning op dezelfde plaats of in een dorpsuitbreiding te bouwen, ook buiten de rode contour van het dorp. Deze regeling heeft als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. De regeling kan worden toegepast om landschapsontsierende bebouwing te verwijderen. Grootschalige pluimveestallen worden als voorbeeld genoemd. Voorwaarden zijn dat het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en dat er meer dan 750 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

De compensatiewoning kan op een andere plek worden gebouwd, aansluitend bij een kern of bij andere bestaande bebouwingslinten of –clusters. Voor wonen in het buitengebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat een totale bebouwingsoppervlakte van 250 m² voldoende is. Ook erfbeplanting, het verbeteren van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke inpassing op het perceel zijn belangrijke voorwaarden waaraan de wordt getoetst. Voor percelen die tot zone III of IV van de integrale zonering landelijk gebied behoren, dient maatwerk geleverd te worden. In sommige gevallen is binnen deze zones het terugbouwen van een woning wel mogelijk, er dient dan wel expliciet ingegaan te worden op de waarden van het gebied. De bouw van de compensatiewoningen komt niet ten laste van de contingenten, zoals volgens het POP aan de gemeenten zijn toebedeeld.

Standpunt provincie

De provincie heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling op basis van de ruimte-voor-ruimte-regeling, vanwege de belangrijke kwaliteitsverbetering op de waardevolle es. Hierbij dient de locatie van de kuikenschuur geheel onbebouwd en onbeplant “teruggegeven” te worden aan de es. De compensatiewoning (in of tegen Gees) dient landschappelijk en cultuurhistorisch ingepast te worden op de locatie.

De voorgestelde ontwikkeling sluit aan bij de provinciale beleidsuitgangspunten. De voorgestelde compensatiewoning wordt aan de rand van Gees gebouwd. Het gebied waar de woning wordt gebouwd kent geen hoge cultuurhistorische of landschappelijke waarde. Hierop wordt in hoofdstuk 3 nader ingegaan. Het onderhavige bestemmingsplan brengt in totaal een kwaliteitsverbetering voor de omgeving met zich mee en voldoet aan de genoemde voorwaarden.

2. 2. Gemeentelijk beleid

Woonplan

In Woonplan II heeft de gemeente Coevorden het woonbeleid voor de periode 2005-2015 omschreven. In dit woonplan wordt het toekomstige woonbeleid en de ambities op het gebied van wonen, zorg en welzijn van de gemeente Coevorden verwoord. De voorgestelde ontwikkeling vindt plaats op basis van de ruimte-voor-ruimte-regeling, waardoor de woning geen beslag legt op het woningcontingent dat is opgenomen in het *Woonplan II*. Hiermee is de ontwikkeling niet strijdig met het woonplan.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Coevorden is verwoord in de *Welstandsnota 2009 gemeente Coevorden*. Voor het krijgen van een positief welstandsadvies moeten bouwplannen aan bepaalde criteria voldoen. Deels gaat het om algemene eisen die voor alle bouwwerken in de hele gemeente gelden, deels zijn de criteria steeds per gebied bepaald. Daarnaast zijn objectgerichte welstandscriteria opgenomen. De algemene welstandscriteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria.

Het plangebied is gelegen in het welstandsgebied “Buitengebied (zandgebied)”. Bovendien is het gebied rondom Gees aangewezen als Belvédère gebied. Deze aanwijzing komt voort uit de nota Belvédère, welke een kwaliteitsimpuls voor de inrichting van Nederland als doel heeft. Als gevolg hiervan is op het gebied een zwaarder welstandsniveau van kracht.

Voor de locatie zijn randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit opgesteld. Deze zijn opgenomen in bijlage 1. Het uitgangspunt voor het plangebied is dat het beoogde bouwplan aansluit bij het wensbeeld en vergezeld gaat met een definitief positief welstandsadvies. De regeling in dit bestemmingsplan is afgestemd op de welstandscriteria. Een goede beeldkwaliteit voor het perceel wordt hierdoor, tezamen met de welstandsbeoordeling, voldoende gewaarborgd.

3. PLANBESCHRIJVING

3. 1. Huidige situatie

Gees is een historisch esdorp met een betrekkelijk open structuur. In Gees is weinig nieuwbouw aanwezig, waardoor het oorspronkelijke karakter goed is behouden. Als gevolg hiervan is Gees betrekkelijk toeristisch. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op twee locaties aan de rand van het dorp; de locatie van de kuikenshuur en de locatie van de compensatiewoning. Een luchtfoto van Gees met daarop de twee locaties aangegeven is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto Gees

De oude kuikenshuur, waarop nog een milieuv vergunning voor het houden van 24.000 vleeskuikens van kracht is, staat op de in veel opzichten waardevolle open es aan de zuidoostkant van Gees. De grote houten schuur, omringt door een dichte boomsingel, is momenteel in gebruik voor het stallen van machines. De schuur heeft een oppervlakte van circa 1.100 m².



Figuur 3. Foto kuikenschuur (bron: Ecologisch onderzoek Buro Bakker (2010))

De locatie van de compensatiewoning, aan de westzijde van Gees, ligt aan de Tilweg, nabij nummer 17. De locatie is momenteel in gebruik als agrarische bouwgrond. Aan de overkant van de Tilweg ligt een bungalowpark. Dit ruim opgezette en bosrijke bungalowpark is onlangs aan de Tilweg uitgebreid met enkele recreatiewoningen. Ten westen van het perceel ligt een moderne, grootschalige manege. Ten zuiden van het perceel ligt een kleine boerderij die als woonhuis gebruikt wordt, maar nog wel een agrarische bedrijfsbestemming heeft. Een foto van het perceel, genomen vanaf de Tilweg, is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Foto van het onderhavige perceel

De manege en de recreatiewoningen zijn functies die recent in het gebied zijn geïntroduceerd. Op een topografische militaire kaart (figuur 5) is te zien dat de locatie buiten het oorspronkelijke dorp en haar essen ligt. Het gebied is niet van bijzondere cultuurhistorische waarde. Door de recente ontwikkelingen in de omgeving is er ook geen sprake van een ongeschonden landschap.



Figuur 5. De locaties geprojecteerd op militaire kaart uit 1852 (bij benadering)

3. 2. Toekomstige situatie

De vervallen, landschapontsierende kuikenschuur op de es wordt gesloopt en volledig verwijderd. Ook de boomsingel rondom de schuur wordt verwijderd. Op deze manier wordt de locatie aan de waardevolle, open es teruggegeven. Met dit plan komen alle bouw mogelijkheden ter plaatse te vervallen.

Ter compensatie wordt de mogelijkheid geboden om op het perceel aan de Tilweg een woning te bouwen. Een concreet bouwplan voor deze woning is nog niet gemaakt. De bouw mogelijkheden die in dit bestemmingsplan worden geboden zijn opgesteld aan de hand van de stedenbouwkundige randvoorwaarden die door de gemeente zijn opgesteld.

De woning wordt aan de oostelijke zijde van het perceel gebouwd, met de nokrichting haaks op de Tilweg. De woning wordt maximaal 65 meter uit de oostelijke punt van het perceel gebouwd en komt op 20 meter afstand van het hart van de weg te staan. Eventuele bijgebouwen worden oostelijk van de woning geplaatst. Hierdoor blijft de westzijde van het perceel vrij van bebouwing en zullen fraaie doorzichten op het achterliggende landschap behouden blijven.

De woning respecteert de cultuurhistorische waarden in de omgeving door aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Deze karakteriseert zich door het toepassen van een lage gootlijn en een zadeldak zonder wolfseinden. De gevels zijn van donkere, roodbruine bakstenen gebouwd en het dak is bedekt met dakpannen of riet.

Landschappelijke inpassing

Vanwege de ligging op de rand van het dorp, in cultuurhistorisch gebied, dat is aangewezen als Belvédèregebied, is een bijzondere welstandstoetsing aan de orde. Een goede inpassing van de woning in de omgeving is van groot belang. Het wensbeeld is de architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven en om de identiteit van het landschap en de cultuurhistorische kwaliteit te respecteren.

Voorts dient een geleidelijke, informele overgang van het erf naar de openbare ruimte gecreëerd te worden. Het perceel wordt hierbij omsloten door een boswal en/of heggen. De aanvullende stedenbouwkundige eisen die door de gemeente zijn opgesteld zijn erop geënt om een goede landschappelijke inpassing op de locatie te waarborgen. Op basis van de genoemde eisen is een landschappelijk inpassingplan opgesteld. Een projectie van dit plan op de luchtfoto is in figuur 6 weergegeven.



Figuur 6. Landschappelijk inpassingplan

Het plan gaat uit van een meidoornhaag langs de Tilweg en enkele fruitbomen aan de oostzijde van de woning. Aan de oostzijde wordt het agrarisch gebied afgeschermd door middel van een windsingel met inheemse plantensoorten. Om het perceel de nodige allure te geven worden twee karakteristieke (grotere) bomen, zoals een eik en een linde, voorgesteld.

De boomrijke inpassing voegt zich goed in de omgeving. Het recreatieterrein is zeer bosrijk en zowel langs de Tilweg, als langs de oprit aan de zuidzijde van het perceel is veel opgaande beplanting aanwezig. De woning zal samen met de bestaande woning aan de zuidzijde van het perceel een woonclustertje vormen dat de overgang naar het buitengebied vorm zal geven. Ook worden hiermee solitaire functies in de omgeving tegengegaan en wordt de ruimtelijke samenhang ter plaatse versterkt.

Functionele inpassing

Het dorp Gees heeft in hoofdzaak een woonfunctie. Rondom het plangebied liggen overwegend agrarische percelen. Direct aangrenzend aan het perceel is een woning aanwezig. De woonfunctie sluit hier goed op aan. Op enige afstand liggen enkele recreatieve functies, zoals een bungalowpark en een manege. Over de milieutechnische inpasbaarheid in de buurt van deze functies wordt in hoofdstuk 4.2 nader ingegaan.

Afbraakovereenkomst

De sloop van de schuur wordt gegarandeerd door middel van een afbraakovereenkomst, welke tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten. Met deze overeenkomst is vastgelegd dat er niet eerder met de bouw van de woning mag worden begonnen, dan wanneer de schuur op de es is gesloopt.

4. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING

4. 1. Geluid

Ten aanzien van geluidhinder is de *Wet geluidhinder* van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Wegverkeerslawaaï

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds. Woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen. Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Op de locatie van de te slopen kuikenschuur worden geen geluidsgevoelige objecten voorgesteld. Hier bestaan dan ook geen belemmeringen als gevolg van wegverkeerslawaaï. Het perceel waar de woning wordt gerealiseerd ligt aan de Tilweg op de plek waar deze van 30 km/uur-gebied naar een maximumsnelheid van 80 km/uur gaat. De Tilweg is een ontsluitingsweg voor het buitengebied ten westen van Gees en heeft een klinkerwegdek. Op basis van de verkeersintensiteit op de Tilweg is de afstand van de 48 dB contour tot de weg berekend. Deze ligt op 10 meter uit het hart van de weg. De akoestische berekening is opgenomen in bijlage 2. De woning die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt ligt op 20 meter uit het hart van de Tilweg. De geluidsbelasting op de gevels van deze woning zal dan ook voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er bestaan op akoestisch vlak geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4. 2. Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "*Bedrijven en milieuzonering*" ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot een "rustige woonwijk", een "rustig buitengebied" of een "gemengd gebied".

Ten westen van de toekomstige woning aan de Tilweg is een manege gelegen. Dergelijke inrichtingen vallen onder milieucategorie 3.1, waarbij een richtlijnafstand van 50 meter tussen de inrichting en de gevel van de woning geldt. Het plangebied aan de Tilweg ligt op 50 meter vanaf de manege; de locatie waar de woning mogelijk wordt gemaakt ligt op ruim 70 meter vanaf de perceelsgrens met de manege.

Aan de overkant van de Tilweg ligt een bungalowpark. Dergelijke parken vallen onder vakantiecentra uitgaande van een vakantiecentrum met keuken. Hier hoort ook een milieucategorie 3.1 met een richtlijnafstand van 50 meter bij. De afstand van het bungalowpark tot de voorgevel van de woning is ruim 30 meter. Er wordt bij het bepalen van de richtlijnafstanden uitgegaan van een gemiddelde bedrijfssituatie. Het bungalowpark heeft echter geen centrale voorziening met keuken en dergelijke en afficheert met rust, ruimte en natuur. Bovendien ligt het park in de huidige situatie direct tegen het woongebied van Gees aan.

Het perceel ten zuiden van het beoogde woonhuis is momenteel in gebruik als woonperceel waar hobbymatig schapen worden gehouden. Het geldende bestemmingsplan biedt hier echter wel mogelijkheden voor het uitvoeren van een agrarisch bedrijf. Vanuit de *Wet geurhinder en veehouderij* geldt buiten de bebouwde kom een afstandnorm van 50 meter tussen het geuremissiepunt van veehouderijen en woningen. De bouwmogelijkheden die in dit bestemmingsplan worden geboden zijn hierop afgestemd.

Gezien de manege, het bungalowpark en de agrarische functies is in de omgeving geen sprake van een rustige woonwijk. Ter plaatse van de nieuwe woning is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen en de aanwezige bedrijvigheid wordt door de ontwikkeling niet in haar bedrijfsvoering beperkt. Vanuit de milieuzonering bestaan dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4. 3. Bodem

Voor het onderhavige project geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie. Verdachte plekken dienen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten de saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de *Wet bodembescherming* dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn.

De locatie van de kuikenschuur zal in de toekomst geen verblijfsgebied voor mensen vormen. Er bestaan dan ook geen risico's voor de volksgezondheid als gevolg van het slopen van de schuur.

Momenteel is het perceel aan de Tilweg in gebruik als agrarische grond. Er zijn geen aanwijzingen van verontreinigende activiteiten op het perceel. Het ligt dan ook niet in de verwachting dat de bodemkwaliteit zodanig is dat de bodem ongeschikt is voor de beoogde functies.

Voor de gewenste ontwikkelingen geldt dat voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen een onderzoek naar de gesteldheid van de bodem uitgevoerd moet worden. Een bodemonderzoek in het kader van het voorliggende bestemmingsplan is derhalve niet noodzakelijk.

4. 4. Water

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden toegepast. Dit houdt in dat alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De totale oppervlakte aan bebouwing in het buitengebied neemt af. De afvoer van hemelwater vanaf het perceel aan de Tilweg kan op het oppervlaktewater plaatsvinden. Op het perceel waar de schuur gesloopt wordt kan dit via infiltratie geregeld worden. De ontwikkeling zal daarom ook geen negatieve effecten op de waterhuishouding hebben. Vanwege de ligging in een kwetsbaar watergebied is de normale procedure voor de watertoets doorlopen.

De ontwikkeling is voorgelegd aan het waterschap Velt en Vecht voor een wateradvies. Dit advies is opgenomen in bijlage 3. Het waterschap geeft hierin aan enkele opmerkingen c.q. aanvullingen met betrekking tot dit plan te hebben.

Bij het waterschap geniet het bovengronds afkoppelen van hemelwater en op eigen perceel infiltreren de voorkeur. Schoon hemelwater van daken mag wel rechtstreeks op het oppervlaktewater. Wanneer geloosd wordt op een watergang van het waterschap is hierbij de Keur van het waterschap van toepassing. Het is wenselijk dat er geen gebruik gemaakt wordt van uitlogende (bouw)materialen.

Aangezien het plan ligt in een gebied dat op de kaart is aangemerkt als kwetsbaar water en milieubeschermingsgebied zijn hier dan ook voorwaarden aan verbonden. Voor kwetsbaar water betekent dit om emissies van verontreiniging naar grond- en oppervlaktewater terug te dringen en voor het milieubeschermingsgebied het beschermen en verbeteren van aanwezige milieukwaliteit. Het waterschap volgt voor het milieubeschermingsgebied het provinciale beleid.

In het plan is de aanleghoogte van het vloerpeil van de woning niet benoemd. Om wateroverlast in gebouwen te voorkomen adviseert het waterschap, bij bouwaanvragen in het algemeen, om voor een vloerpeil te kiezen die tenminste 30 centimeter boven de weg ligt.

Het waterschap geeft verder aan dat de invloed van het plan op de waterhuishouding gering is en dat zij, wanneer de bovengenoemde opmerkingen bij de uitvoering van het plan worden meegenomen, geen bezwaar hebben. Het plan heeft hiermee een positief wateradvies.

4. 5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, Ipg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Drenthe bekeken. Hieruit blijkt dat er in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet binnen een invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. De gasleiding van de Gasunie, die langs Gees loopt, ligt op 150 meter afstand vanaf de toekomstige woning, waarmee deze buiten de invloedsfeer van deze leiding ligt. Het aspect externe veiligheid vormt voor de voorgestane ontwikkelingen geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4. 6. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

De lucht in Drenthe is schoon in vergelijking met andere gebieden in Nederland. Dat blijkt uit het ontwerp van het Provinciaal Programma Luchtkwaliteit dat het college van Gedeputeerde Staten op 17 januari 2007 heeft vastgesteld. De provincie Drenthe heeft de huidige situatie van de luchtkwaliteit in Drenthe laten onderzoeken, waarbij onder andere gebruik gemaakt is van de gemeentelijke rapportages over luchtkwaliteit. Uit het onderzoek ¹⁾ is gebleken dat er geen overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden in de provincie Drenthe bestaan. Ook voor het jaar 2010 is nagegaan wat de kwaliteit van de lucht zal zijn, rekening houdend met de nu bekende voornemens voor nieuwe ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Ook voor 2010 is de kans op overschrijding van de wettelijke grenswaarden niet groot. In de nabije toekomst bestaat er alleen een kleine kans dat er nog lokaal overschrijdingen voor fijn stof plaatsvinden. Hier is in het projectgebied echter geen sprake van. Op de lange termijn is deze kans te verwaarlozen. Er is dus geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

¹⁾ Rapport CE "Achtergronddocument bij het Provinciaal Programma Luchtkwaliteit Drenthe 2007-2010".

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze “niet in betekenende mate” bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine woningbouwlocaties, en daarmee dit initiatief, behoren daar ook bij. Het voorliggende bestemmingsplan maakt slechts één woning mogelijk en draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de *Wet milieubeheer*.

4. 7. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de *Natuurbeschermingswet* is beschermd. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op ruime afstand gelegen. Voorts maakt het plangebied geen deel uit van gebieden die provincie Drenthe van belang acht voor de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied maakt geen deel uit van een van deze beschermde gebieden, wel liggen rond Gees meerdere gebieden die deel uitmaken van de EHS. Op 400 meter ten westen van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde EHS gebied, op 600 meter ten zuiden ligt ook een dergelijk gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan stelt echter geen milieubelastende functies in het plangebied voor. De nieuwe woning komt aan de rand van de bebouwde kom, naast een bungalowpark en een manege. De sloop van de schuur zorgt voor een verbetering van de situatie aan de zuidoostzijde van Gees. Er worden derhalve geen effecten op de wezenlijke waarden van de Ecologische Hoofdstructuur verwacht als gevolg van de voorgestelde ontwikkelingen.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de *Flora- en faunawet*. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de *Flora- en faunawet* is ook de Rode Lijst van belang, waarop zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

Voor het perceel aan de Tilweg kan worden opgemerkt dat het perceel wordt gebruikt als akkerland. Het perceel wordt intensief bewerkt waardoor dit perceel niet een habitat zal vormen voor beschermde flora en fauna.

Strijdigheden met de *Flora- en faunawet* als gevolg van de bouw van de woning zijn niet te verwachten.

De kuikenshuur en de omliggende boomsingel wordt volledig verwijderd. Aangezien er geen sprake is van intensief gebruik is het mogelijk dat de schuur en de omliggende beplanting een habitat vormt voor beschermde diersoorten, zoals vleermuizen. Voor een inzicht in de voorkomende soorten op het perceel wordt een ecologische onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden voor de ontwerpfase van het bestemmingsplan in deze toelichting verwerkt.

4. 8. Archeologie

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* in werking treden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen moet aandacht worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. Op basis van het POPII kan worden vastgesteld of voor het plangebied een aanwezigheid, c.q. een bescherming van archeologische waarden van toepassing is.

De locatie van de nieuwe woning ligt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) op de grens van een hoge naar een middelhoge trefkans. Dit betekent dat er niet uitgesloten kan worden dat zich in het plangebied archeologische resten bevinden. Ongeacht de archeologische verwachtingswaarde van het projectgebied kan worden aangesloten bij de vrijstelling van archeologisch onderzoek voor zones met middelhoge of hoge verwachtingswaarden die de provincie Drenthe sinds 2 juli 2007 hanteert. Indien het totaal aan te verstoren bodemoppervlak maximaal 500 m² bedraagt, is in deze gebieden geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In dit bestemmingsplan wordt één woning mogelijk gemaakt met de mogelijkheid voor enkele bijgebouwen. De totale oppervlakte van deze bebouwing wordt in de regels (artikel 4.2) beperkt tot maximaal 250 m². Het is in het kader van de bestemmingsplanprocedure derhalve niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Mochten er bij bodemingrepen desondanks toch bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die gemeld te worden bij de beleidsmedewerker Cultuurhistorie van de gemeente Coevorden en bij de provinciaal archeoloog. Dit geldt ook voor archeologische resten die eventueel worden aangetroffen bij het slopen van de mestkuikenshuur. Archeologisch onderzoek in het kader van het voorliggende bestemmingsplan kan achterwege blijven.

4. 9. Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologische beperkingen vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied. De kabels en leidingen die in en rondom het gebied voorkomen hoeven niet te worden voorzien van een planologische regeling.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Agrarisch met waarden

De locatie van de te slopen kuikenschuur wordt aan de es teruggegeven. De locatie krijgt de bestemming "Agrarisch met waarden" welke is afgestemd op de bestemming van het omliggende gebied, conform het vigerende bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden komen ter plaatse te vervallen.

Wonen

De locatie aan de Tilweg krijgt de bestemming "Wonen". Binnen deze bestemming is de woonfunctie met bijbehorende voorzieningen mogelijk. De regeling behorende bij deze bestemming is afgestemd op de welstandscriteria.

Zowel de woning als de bijgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Binnen dit bouwvlak mag één vrijstaande woning gerealiseerd worden. De totale bebouwingsoppervlakte is vastgelegd op 250 m², conform het provinciaal beleid. De voorgevel van de woning moet op de gevellijn worden gebouwd, zodat de woning niet achterop het perceel wordt gerealiseerd.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6. 1. Algemeen

Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Dit laatste komt aan de orde in hoofdstuk 7.

6. 2. Exploitatieplan

Doel van de grondexploitatie-regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In het voorliggende plan is er op basis van het Bro sprake van een bouwplan. In dergelijke gevallen is de grondexploitatie-regeling van toepassing tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Hiervoor is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. Voor het bestemmingsplan is daarom een grondexploitatieplan niet noodzakelijk.

7. OVERLEG

In het kader van het overleg is het voorontwerp bestemmingsplan naar de betrokken instanties gestuurd. Van de VROM-Inspectie en van de provincie Drenthe zijn reacties ontvangen. De VROM-Inspectie heeft laten weten dat het plan hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. De vooroverlegreactie van de provincie Drenthe is opgenomen in bijlage 5 en hieronder kort beschreven.

Provincie Drenthe

De provincie geeft aan dat de aspecten wonen (Ruimte voor Ruimterege-ling), kernontwikkeling (bouwen aan de randen), landschap (herkenbaar houden van landschapstypen) en archeologie van provinciaal belang zijn. De provincie geeft aan de genoemde aspecten een adequate doorvertaling hebben gekregen in het bestemmingsplan. Wel wordt aandacht gevraagd voor mogelijk archeologische sporen die te voorschijn kunnen komen bij de afbraak van de schuur.

Reactie gemeente: In paragraaf 4.8 is een zinsnede over eventueel aan te treffen archeologische waarden bij de sloop van de mestkuikenschuur opgenomen. Voor het overige wordt de overlegreactie ter kennisname aangenomen.

Ambtelijke wijzigingen

Het bestemmingsplan is aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden. Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat enkele begrippen, benamingen en procedures gewijzigd zijn. Inhoudelijk blijft het bestemmingsplan ongewijzigd.

8. RAADSVASTSTELLING

Ingekomen zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Bestemmingsplan Gees - afbraak mestkui-kenshuur Kruisakkerweg / bouw woning Tilweg" heeft gedurende zes we-ken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken.

Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door:

- de eigenaar/bewoner van het perceel Tilweg 17 te Gees,
- de eigenaar/bewoner van het perceel Tilweg 17a te Gees.

De zienswijzennotitie en ingekomen zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 6. De zienswijzen geven aanleidingen tot het wijzigen van het bestem-mingsplan. Het plan zal worden aangepast zodat rekening wordt gehouden met de aanduiding agrarisch bedrijf op het perceel Tilweg 17. Een onder-bouwing hiervoor is toegevoegd in paragraaf 4.2.

Ambtelijke wijzigingen

Gebleken is dat het bouwvlak niet volledig binnen 65 meter vanaf de ooste-lijke punt van het plangebied ligt. Omdat dit in de stedenbouwkundige randvoorwaarden wel als eis is gesteld, wordt de verbeelding hierop aan-gepast.

Daarnaast is het plan aangepast aan de laatste werkafspraken omtrent de implementatie van de Wabo in bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan zijn daarvoor nog enkele benamingen en procedures aangepast.

Gewijzigde vaststelling

Het bestemmingsplan is op de volgende punten gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- het bouwvlak is in het zuiden verkleind, zodat wordt voldaan aan de afstandsnorm van 50 meter tot het geuremissiepunt van het agrarisch bedrijf;
- het bouwvlak is aan de westzijde verkleind, zodat alle bebouwing binnen 65 meter vanaf de oostelijke punt van het perceel wordt ge-bouwd;
- de regels zijn aangepast aan de laatste werkafspraken omtrent de Wabo.

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Bestem-mingsplan Gees - afbraak mestkui-kenshuur Kruisakkerweg / bouw woning Tilweg" gewijzigd vastgesteld.

===