



*Gemeente
Coevorden*

BESTEMMINGSPLAN

NIEUWE KRIM 20, 21 EN 23A

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	3
2. BELEIDSKADER	4
2. 1. Provinciaal beleid	4
2. 2. Gemeentelijk beleid	5
3. HUIDIGE SITUATIE EN INITIATIEF	7
3. 1. Omgeving	7
3. 2. Huidige situatie plangebied	8
3. 3. Beschrijving initiatief	9
3. 4. Ruimtelijke inpassing	10
4. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING	13
4. 1. Wegverkeerslawaaï	13
4. 2. Milieuzonering	13
4. 3. Bodem	14
4. 4. Water	15
4. 5. Externe veiligheid	16
4. 6. Luchtkwaliteit	16
4. 7. Ecologie	17
4. 8. Cultuurhistorie	18
4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen	21
5. JURIDISCHE VORMGEVING	22
5. 1. Algemeen	22
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	22
5. 3. Afwijken van het bestemmingsplan	23
6. UITVOERBAARHEID	24
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	24

BIJLAGEN

Bijlage 1	Randvoorwaarden stedenbouwkundige en beeldkwaliteit
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3	Wateradvies
Bijlage 4	Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

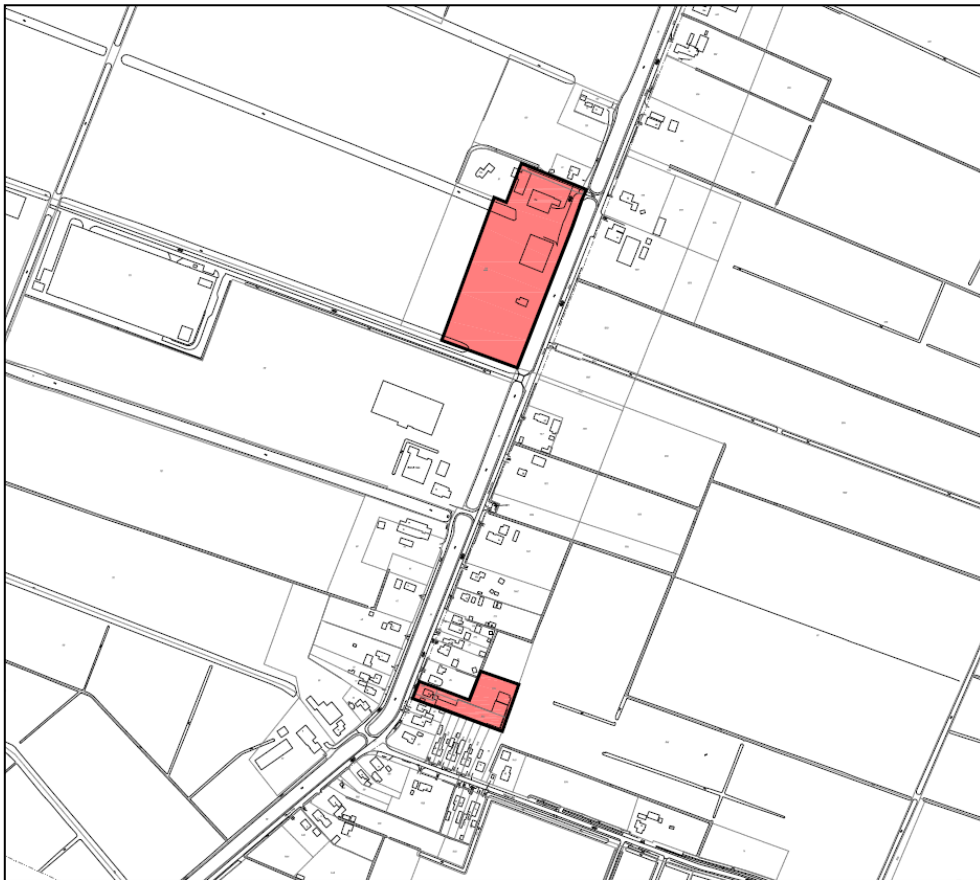
Centraal in het dorp Nieuwe Krim is een landbouwmechanisatiebedrijf aanwezig (Nieuwe Krim 20). Het bedrijf heeft op de huidige locatie geen uitbreidingsmogelijkheden. Bovendien vormt de ligging in een woongebied een milieutechnisch onwenselijke situatie. Het bedrijf is tevens eigenaar van een agrarisch bedrijfsperceel dat op 500 meter ten noorden van de kom, aan de Nieuwe Krim 23 A ligt. Dit perceel wordt al enige tijd gebruikt voor de opslag van machines en is in het verleden in gebruik geweest ten behoeve van een loonbedrijf en opslag van bestrijdingsmiddelen.

Het bedrijf heeft het plan opgevat om de bedrijfsactiviteiten op termijn te verplaatsen naar het perceel Nieuwe Krim 23 A. Ter plaatse wordt een nieuwe loods gebouwd en worden wijzigingen voorgesteld in de ontsluiting. Het mechanisatiebedrijf kan zich niet op basis van het geldende bestemmingsplan op de locatie vestigen.

Omdat het bedrijf is gericht op de gebiedsgebonden agrarische sector en omdat het initiatief leidt tot een verbetering van milieusituatie in het dorp, wil de gemeente in principe medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan voor het perceel te worden vastgesteld. Ook het perceel Nieuwe Krim 20 wordt hierin meegenomen. Dit wordt bestemd als bedrijfslocatie, bedoeld voor lichte bedrijfstvormen die passen in een dorpskern. Het mechanisatiebedrijf wordt hiermee onder het overgangsrecht gebracht. Bij het perceel Nieuwe Krim 23 A staat een oud veenhuisje (Nieuwe Krim 21). Omdat deze woning ook eigendom is van de initiatiefnemer wordt deze ook in dit bestemmingsplan meegenomen.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied betreft de percelen Nieuwe Krim 20 en 23 A. Het perceel Nieuwe Krim 20 ligt in de bebouwde kom, direct achter het woonlint aan de Nieuwe Dijk. Het perceel Nieuwe Krim 23 A ligt ten noorden van het dorp, aan de overzijde van de watergang Dommers Wijk. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen. De ligging van het plangebied is gevisualiseerd in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het huidige bedrijfsperceel in de kom valt onder de regeling van het bestemmingplan *Nieuwe Krim*, dat is vastgesteld op 6 december 2011. Het heeft hierin de bestemming 'Bedrijf' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatiebedrijf'. De bebouwing is vastgelegd binnen een bouwvlak. Dit bouwvlak is afgestemd op de huidige situatie en biedt geen uitbreidingsruimte.

Het perceel Nieuwe Krim 23 A valt onder de regeling van het bestemmingsplan *Buitengebied* van de gemeente Coevorden, dat is vastgesteld op 13 mei 1996 en op 17 december 1996 is goedgekeurd. Het perceel is hierin bestemd als 'Landelijk gebied', met de aanduiding 'agrarisch bedrijf'. De tweede woning heeft de aanduiding 'wonen'. Ook ligt het in een zone die is aangeduid als 'Hydrologische beschermingszone'.

Omdat het landbouwmechanisatiebedrijf geen agrarisch bedrijf betreft, is het vestigen ervan in strijd met het bestemmingsplan *Buitengebied*. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader, waarbinnen de gewenste bedrijfsverplaatsing mogelijk is.

Momenteel bereidt de gemeente Coevorden een nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied voor. Het perceel Nieuwe Krim 21/23 A is in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden - Ontginningengebied' (verder aangeduid als grootschalig ontginningengebied en grootschalig landbouwgebied). Voor het perceel is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen gebouwen van een agrarisch bedrijf mogelijk zijn en geldt vooralsnog de aanduiding 'akkerbouw'.

Het voorontwerpbestemmingsplan *Buitengebied* biedt geen mogelijkheden voor het vestigen van het landbouwmechanisatiebedrijf op het perceel Nieuwe Krim 23 A. De systematiek van dit bestemmingsplan is afgestemd op de systematiek van het voorontwerpbestemmingsplan *Buitengebied*.

1. 4. 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 in op de juridische regeling van het bestemmingsplan, waarna in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

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 provincie geeft in de *Omgevingsvisie Drenthe* met betrekking tot dit plan een aantal beleidsregels.

In de omgevingsvisie wordt ruimte geboden voor het vestigen van andere functies in vrijkomende agrarische bebouwing. Voorwaarden voor het vestigen van bedrijvigheid op voormalige agrarische percelen zijn het respecteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behoud van de woonfunctie. Daarnaast moet er sprake zijn van een kleinschalige bedrijfsfunctie en mag deze activiteit geen negatieve gevolgen voor de hoofdfunctie van het gebied hebben, in dit geval landbouw. Nieuwe bebouwing moet op een verantwoorde wijze worden ingepast in het landschap.

Verder 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. Voor het plangebied zijn geen specifieke kernkwaliteiten aangewezen.

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat op de visiekaart de functie 'landbouw' heeft. Hier worden ontwikkelingsmogelijkheden voor andere functies geboden, mits deze geen belemmering voor de landbouw opleveren. Er zijn voor het plangebied geen specifieke kernkwaliteiten aangewezen.

In dit geval gaat het om een agrarisch-gelieerde functie, die een verbinding met het agrarisch gebied heeft. In de directe omgeving zijn geen agrarische bedrijven aanwezig die nadelig worden beïnvloed door de vestiging van een mechanisatiebedrijf. De woonfunctie wordt gehandhaafd. Voorts zal de ontwikkeling een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit, door de aanleg van in de omgeving passende landschappelijke elementen. Ook vindt er op de huidige situatie in milieuhygiënische zin een kwaliteitsverbetering plaats. Het nieuwe perceel zal op een gebiedseigen wijze worden ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De ontwikkeling sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid zoals verwoord in de *Omgevingsvisie Drenthe*.

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

De provinciale belangen zoals genoemd in de *Omgevingsvisie* zijn in de *Provinciale Omgevingsverordening* (vastgesteld op 9 maart 2011) vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen. Het plan is in overeenstemming met de regels uit de verordening.

Op grond van artikel 3.23 van de verordening kan een ruimtelijk plan voorzien in alternatieve gebruiksmogelijkheden voor vrijkomende agrarische bebouwing, indien:

- de nieuwe activiteit aan de in de Omgevingsvisie aan het desbetreffende gebied toegekende hoofdfunctie niet schaadt;
- de nieuwe bedrijfsactiviteit niet milieubelastend van aard is; en
- de woonfunctie van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing gehandhaafd blijft.

Zoals genoemd heeft de vestiging van het mechanisatiebedrijf geen nadelige gevolgen voor de hoofdfunctie, landbouw. Omdat iedere bedrijfsactiviteit en zeker mate van milieubelasting tot gevolg heeft, wordt deze zin gelezen als ‘de nieuwe bedrijfsactiviteit geen onevenredige milieubelasting heeft’. In dit geval gaat het om een bedrijf uit milieucategorie 3, die een directe binding heeft met het buitengebied. Over de milieutechnische inpassing van het bedrijf in de omgeving wordt in paragraaf 4.2 ingegaan. Tenslotte blijft de woonfunctie gehandhaafd.

2. 2. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied (voorontwerp)

De gemeente Coevorden bereidt momenteel een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied voor. Dit plan vormt een uitvoeringskader voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het vestigen van niet agrarische bedrijven in het buitengebied is in het bestemmingsplan alleen mogelijk via het functieveranderingsbeleid. Dit wil zeggen dat er een maatwerkoplossing moet worden gezocht en een aparte bestemmingsplan-procedure moet worden doorlopen.

De wijze van bestemmen van het voorontwerp bestemmingsplan *Buitengebied* geldt als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Coevorden is verwoord in de *Welstandsnota 2012 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 ‘Lintbebouwing 1’. Voor dit gebied geldt een aantal welstandscriteria voor nieuwe bedrijfsgebouwen.

Om dit specifieke project op een verantwoorde manier in de omgeving in te passen, is maatwerk vereist. Daarom zijn ten aanzien van het Nieuwe Krim 21/23 A door de gemeente randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit opgesteld. Deze zijn opgenomen in bijlage 1. Voor het perceel Nieuwe Krim 20 blijven de criteria van de welstandsnota gelden.

Het uitgangspunt voor het plangebied is dat de bouwplannen aansluiten bij het wensbeeld en vergezeld gaan met een positief welstandsadvies. De regeling in dit bestemmingsplan is afgestemd op de welstandscriteria, zoals opgenomen in de gemeentelijke randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit. Een goede beeldkwaliteit voor het perceel wordt hierdoor, tezamen met de welstandsbeoordeling, voldoende gewaarborgd.

3. HUIDIGE SITUATIE EN INITIATIEF

3. 1. Omgeving

Nieuwe Krim is een lintdorp dat langs twee straten is gelegen, namelijk de Nieuwe Dijk en de Nieuwe Krim. Het is gelegen in het veenontginningsgebied ten westen van Coevorden. Langs de westzijde van de weg Nieuwe Krim ligt het oude veenkanaal 'Dommers Wijk'. Het bebouwingslint aan de westzijde van de weg ligt achter deze watergang. Hierdoor kent het dorp een zeer ruime opzet.

Ten noorden van de 'bebouwde kom' van het dorp loopt het bebouwingslint door. Zowel binnen als buiten de kom bestaat de bebouwing vooral uit woonhuizen. Daarnaast zijn enkele agrarische bedrijfspercelen aanwezig, waaronder het perceel Nieuwe Krim 23 en het bedrijfsperceel aan de Nieuwe Krim 20. Ten noordwesten van Nieuwe Krim ligt een relatief grootschalige gasproductielocatie van de NAM.

De omgeving wordt gekarakteriseerd door openheid en opstreckende landbouwkavels. Bebouwde percelen en enkele wegen zijn gemarkeerd met beplantingstroken. Hierdoor vormen deze een contrast in het landschap. Een luchtfoto van de omgeving is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto omgeving plangebied (bron: Bing maps)

3. 2. Huidige situatie plangebied

Het plangebied heeft betrekking op twee losse percelen, Nieuwe Krim 20 en Nieuwe Krim 23 A.

Locatie Nieuwe Krim 20

Het perceel Nieuwe Krim 20 is de huidige vestigingslocatie van het landbouwmechanisatiebedrijf. Ten behoeve van dit bedrijf is op het perceel een forse oppervlakte aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Voorop het perceel staat een bedrijfswoning. Het perceel is vrijwel volledig verhard. Op deze verhardingen vindt de opslag van landbouwbouwmachines plaats.

Het bedrijf is ontsloten op de Nieuwe Krim. Het ligt in het woonlint langs deze weg en direct achter het woonlint aan de Nieuwe Dijk. Een aanzicht op het bedrijfsterrein is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Aanzicht op het perceel Nieuwe Krim 20 (bron: Google maps)

Locatie Nieuwe Krim 23 A

Het perceel Nieuwe Krim 23 A betreft het bedrijfsterrein van een voormalig akkerbouwbedrijf annex loonbedrijf en opslag bestrijdingsmiddelen. De locatie is inmiddels in eigendom van het landbouwmechanisatiebedrijf aan de Nieuwe Krim 20 en wordt reeds gebruikt voor de opslag van machines.

Dit perceel ligt aan de westzijde van de Nieuwe Krim, achter de watergang Dommers Wijk Het is ontsloten via een dam, die tevens wordt gebruikt voor de ontsluiting van drie woonhuizen. Direct achter en ten noorden van het bedrijfsterrein liggen woonhuizen. Aan de overzijde van de Nieuwe Krim en Dommers Wijk zijn drie woonpercelen aanwezig.

Binnen het plangebied staat een traditioneel vormgegeven boerderij, bestaande uit een grote schuur met daarvoor een bedrijfswoning. Achter de boerderij staat een kleine loods. Aan de zuidzijde staat een grote akkerbouwloods. Rondom de boerderij is enige verharding aanwezig.

Los van het bedrijf, maar op het hetzelfde perceel, staat een oude veenarbeiderswoning die in vervallen staat verkeert. Ten zuiden van het perceel ligt een brug over het kanaal ten behoeve van verkeer naar de NAM-locatie.

Bij de boerderij en de veenarbeiderswoning is enige opgaande beplanting aanwezig. Het perceel ligt verder open in het landschap. Een aanzicht op het perceel Nieuwe Krim 23 A is weergegeven in figuur 3.



Figuur 4. Aanzicht op het perceel Nieuwe Krim 23 A (bron: Google maps)

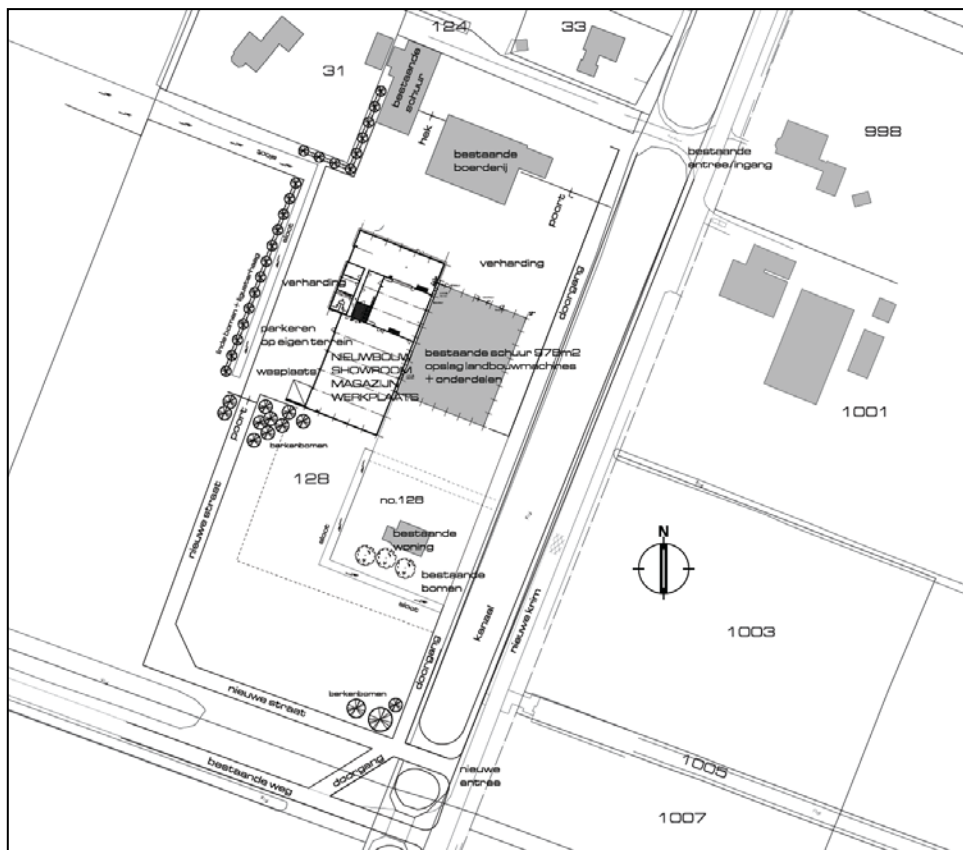
3. 3. Beschrijving initiatief

Het initiatief betreft het op termijn (stap voor stap) volledig verplaatsen van de bedrijfsactiviteiten van het landbouwmechanisatiebedrijf van de Nieuwe Krim 20 naar de Nieuwe Krim 23 A. Het perceel Nieuwe Krim 20 zal op termijn worden verkocht als woon/werklocatie voor lichte bedrijvigheid in de bestaande bebouwingscontouren. De mogelijkheden voor een landbouwmechanisatiebedrijf zullen vervallen, waarmee de huidige situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht. Op het perceel Nieuwe Krim 20 vinden in beginsel geen fysieke wijzigingen plaats.

Zoals beschreven in paragraaf 2.2 zijn de bouwmogelijkheden die dit bestemmingsplan voor het perceel Nieuwe Krim 23 A biedt, afgestemd op stedenbouwkundige randvoorwaarden die door de gemeente voor de locatie zijn opgesteld (bijlage 1). Op basis hiervan is een inrichtingstekening opgesteld.

Ten behoeve van het bedrijf wordt een nieuwe bedrijfsloods aan de westzijde van de huidige loods aan de zuidzijde van het perceel voorgesteld, waarin onder andere een showroom, magazijn en werkplaats worden gerealiseerd. Ten westen van de nieuwbouw wordt de verharding uitgebreid. In zuidelijke richting wordt een nieuwe dam, ter vervangen van de huidige dam, die aan vervanging toe is, aangelegd. Verkeer van en naar het landbouwmechanisatiebedrijf wordt over deze dam, via een nieuw aan te leggen weg geleid. Door de aanleg van deze ontsluiting wordt de aansluiting nabij de woningen ontlast. Hier komt in principe geen groot verkeer langs. De bestaande NAMweg wordt ook op deze nieuwe ontsluitingsweg aangesloten.

Het vervallen veenhuisje op het zuidelijk deel van het plangebied wordt op termijn vervangen door een nieuwe woning. Deze woning dient, op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, op minimaal 27 meter vanaf het hart van de weg te worden gebouwd. De voorgestelde situatie in het plangebied is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Beoogde situatie plangebied

3. 4. Ruimtelijke inpassing

Functionele inpassing

Het plan stelt een uitplaatsing van een bedrijf uit een dorpskern voor. Het bedrijf is qua schaal niet passend op de huidige situatie. In de nieuwe situatie moet ook rekening worden gehouden met de aanwezigheid van woningen van derden. Mede hierom is de ontsluitings situatie gewijzigd, zodat zwaar verkeer niet langs de aanwezige woningen hoeft te rijden.

Op het perceel Nieuwe Krim 23A is sprake van een functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een bedrijf dat een binding heeft met de landbouwsector. Op de milieutechnische inpassing hiervan wordt nader ingegaan in paragraaf 4.2.

Het verplaatsen van het bedrijf heeft op de grote schaal geen invloed op de verkeersafwikkeling. Op de kleinere schaal kan worden gesteld dat er in de bebouwde kom een betere verkeerssituatie ontstaat en dat, door de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg, sprake is van een aanvaardbare verkeerssituatie op de nieuwe locatie.

Landschappelijke inpassing

Het plan stelt een uitbreiding van de bebouwing in het landelijk gebied voor. Het uitgangspunt is dat deze bebouwing op een verantwoorde wijze wordt ingepast in het landschap. Om ontwikkelingen in het buitengebied landschappelijk in te kunnen passen bij de structuren en kenmerken van het gebied is de notitie *Ruimtelijke kwaliteit Buitengebied Gemeente Coevorden* opgesteld. Deze notitie, die onderdeel uitmaakt van het voorontwerpbestemmingsplan *Buitengebied*, biedt handvatten voor een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling in het gebied. Het plangebied ligt in het 'Grootschalig ontginningslandschap'. Hier gelden de volgende ambities ten aanzien van de inrichting van erven:

- behoud grootschalige openheid en vergezichten;
- waarborgen regelmatige verkaveling;
- situering bebouwing haaks op de weg;
- robuuste landschappelijke inpassing grote bouwvolumes;
- behouden/aanleggen lanen op strategische locaties.

Voor het gebiedstype zijn uitgangspunten voor de erfinrichting van onder andere niet agrarische erven opgesteld. Het is niet mogelijk om het erf van het landbouwmechanisatie geheel volgens deze uitgangspunten in te richten. In de huidige situatie staat namelijk al een groter volume dan de boerderij vóór de rooilijn van de boerderij. Daardoor is de boerderij niet direct herkenbaar als grootste volume en hoofdgebouw. De huidige situatie geldt in dit geval als vertrekpunt, waarbij de uitgangspunten voor landschappelijke inpassing van erven in het ontginningsgebied worden gerespecteerd. Het gaat om de volgende punten:

- regelmatige blok- of strookverkaveling: kavelvorm bebouwingscluster is rechthoek. Het aantal bebouwingsclusters is beperkt en ligt vaak aan kruising van wegen. Hierdoor wordt openheid van landschap versterkt;
- voorzijde gericht op de weg;
- per kavel is sprake van één landschappelijke eenheid waarbij alleen (een groen) onderscheid is tussen voorzijde van het erf (wonen, siertuin) en de achterzijde (werken, functionele indeling);
- achterzijde tezamen met (eventueel) één zijdelingse kavelgrens is open gelaten in verband met toekomstige uitbreidingen. Langs andere zijdelingse kavelgrens (of -grenzen) is houtsingel tot achterzijde bebouwingscluster aanwezig gecombineerd met kavelsloot. Langs voorzijde sluit beplanting aan op doorgaande bomenrijen langs de weg;
- één of twee entrees per kavel; over duiker / dam haaks op de weg; hoofden- tree ligt naast hoofdgebouw.

In dit geval is er geen sprake van een nieuw erf. Nieuwe bebouwing wordt aansluitend aan de bestaande bebouwing gebouwd, waardoor de impact op de openheid van het gebied minimaal is.

Het inrichtingsplan volgt de bestaande regelmatige verkaveling. In de huidige situatie liggen de verhardingen voor en naast de boerderij, waardoor geen sprake is van een duidelijk onderscheid tussen een sierlijk voorerf en een functioneel achtererf. In de nieuwe situatie wordt dit versterkt door de hoofdentree naar de achterzijde van de nieuwbouw te brengen. Hierdoor wordt de voorzijde ontlast en kan hier gebruik worden gemaakt van een meer hoogwaardige inrichting.

Zowel op de zijdelingse perceelsgrenzen als aan de achterzijde worden houtsingels behouden of aangelegd. De achterzijde kan op deze wijze worden ingepast, omdat toekomstige uitbreidingen niet zijn voorzien. De houtsingel aan de achterzijde vormt een beschutting voor het bedrijfsperceel en breekt het zicht op de nieuwbouw vanaf het achterliggende woonperceel.

Voor de beplanting op het erf wordt gebruik gemaakt van steekeigen soorten. Deze soorten zijn in de notitie genoemd. Op basis hiervan is een landschappelijk inpassingplan opgesteld. Dit plan is opgenomen in bijlage 2 bij de regels. Hierbij geldt de situering van de gebouwen en beplantingen zoals weergegeven in figuur 5 als uitgangspunt.

Borging landschappelijke inpassing

In dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen waarmee een verantwoorde landschappelijke inpassing is gewaarborgd. Om te waarborgen dat gebruik wordt gemaakt van gebiedseigen soorten wordt de soortentabel voor het grootschalig ontginningengebied uit de notitie *Ruimtelijke kwaliteit Buitengebied Gemeente Coevorden* gehanteerd. De soorten zijn in het beplantingschema in bijlage 2 bij de regels opgenomen

4. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING

4. 1. Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van geluidshinder is de *Wet geluidshinder* (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaaï van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De Nieuwe Krim betreft een smalle weg voor de ontsluiting van de aangelegen functies. Het is geen route voor doorgaand verkeer, waardoor er sprake is van een relatief lage verkeerintensiteit. Zowel het perceel Nieuwe Krim 20 als nieuwe Krim 23 A zijn gelegen binnen de geluidszone van de weg.

In dit bestemmingsplan wordt in beginsel geen nieuwe geluidsgevoelige functies voorgesteld. De bestaande bedrijfswoningen worden vastgelegd. Wel wordt de veenarbeiderswoning op termijn vervangen door een nieuwe woning. Gezien de afstand van deze woning tot de weg en het karakter van de weg, kan met zekerheid worden gesteld dat ter plaatse wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het *Bouwbesluit* waarborgt dat aan een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB wordt voldaan.

4. 2. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Een landbouwmechanisatiebedrijf betreft een functie uit milieucategorie 3.1, waarbij een richtlijnafstand van 50 meter ten opzichte van woningen in een rustige woonomgeving geldt. Voor bedrijven uit milieucategorie 3.1 geldt een richtlijnafstand van 30 meter tot woningen in een gemengde omgeving. De bepalende factor is geluidhinder.

De omgeving van het perceel Nieuwe Krim 20 betreft een rustige woonomgeving. Hier liggen enkel woningen direct rondom het bedrijf. Daardoor is sprake van een onwenselijke milieusituatie. Het verplaatsen van het bedrijf levert ter plaatse een betere milieusituatie op.

Ook rondom het perceel Nieuwe Krim 23 A liggen hoofdzakelijk woningen. Wel is hier sprake van een veel ruimere opzet en liggen deze woningen in een bebouwingslint in het buitengebied met diverse agrarische bedrijven. Een dergelijke omgeving kan als gemengd gebied worden aangemerkt

Voor de woningen rondom het plangebied wordt niet voldaan aan de richtafstanden voor een rustige woonomgeving. Voor de noordelijk gelegen woning en de woningen binnen het plangebied wordt ook niet voldaan aan de richtafstanden voor een gemengd gebied. Voor de noordelijk gelegen woning geldt dat de gronden binnen de 30 meter zone deel (gaan) uitmaken van het terrein behorende bij de bedrijfswoning. Ter plaatse zullen geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De zuidelijk gelegen woning maakt onderdeel uit van de inrichting. Echter, in planologische zin is er wel sprake van een zelfstandige woning. De zone binnen 30 meter vanaf deze woning wordt niet gebruikt voor belastende activiteiten, zoals onderhoud of laden en lossen. De locatie ten zuiden van de bedrijfsgebouwen is bedoeld voor het stallen van materieel.

Om aan te tonen dat in de nieuwe situatie sprake is van een verantwoorde milieuzonering is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 2. Uit het onderzoek blijkt dat voor zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als het maximale geluidsniveau in de representatieve bedrijfssituatie wordt voldaan aan het toetsingskader uit het *Activiteitenbesluit*. Ook is er geen sprake van onaanvaardbare indirecte hinder als gevolg van verkeer. Naast het toetsingskader uit het *Activiteitenbesluit*, is het beginsel van 'een goede ruimtelijke ordening' van belang. Hiervoor gelden voor het langetijdgemiddeld beoordelingsniveau normen van 45, 40 en 35 dB(A) in respectievelijk de dag, avond en nachtperiode. Voor het maximaal geluidsniveau gelden 65, 60 en 55 dB(A) in de dag-, nacht-, avondperiode als norm. Uit de berekeningen blijkt dat alleen in de avondperiode een overschrijding van de genoemde normen (maximaal 5 dB(A)) plaatsvindt. Hierbij wordt uitgegaan van een rustige woonomgeving. Voor een gemengd gebied gelden de normen uit het *Activiteitenbesluit*.

Omdat de omgeving van het plangebied wordt aangemerkt als gemengd gebied en wordt voldaan aan de normen uit het *Activiteitenbesluit*, wordt geconcludeerd dat er sprake is van een verantwoorde milieuzonering. Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan en voor de bedrijfsactiviteiten bestaan geen belemmeringen van dit aspect.

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 saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de *Wet bodembescherming* dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn.

De bouwlocatie voor de nieuwe bedrijfsloods is momenteel in gebruik als akkerbouwland. Het is niet aannemelijk dat de bodem als gevolg van deze functie is verontreinigd. Ook zijn er geen verontreinigende activiteiten uit het verleden bekend. Er is daarom geen sprake van een verdachte locatie.

Voor de gewenste ontwikkelingen geldt dat voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning een onderzoek naar de gesteldheid van de bodem uitgevoerd moet worden. Daar waar sprake is van een verontreiniging dient sanering plaatst te vinden. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan komt hiermee niet in het geding, omdat het plangebied niet te boek staat als (potentieel) verdachte locatie en omdat de omvang van het perceel beperkt is. Een bodemonderzoek is in het kader van de bestemmingsplanprocedure 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 ontwikkeling is voorgelegd aan het waterschap Velt en Vecht via de digitale watertoets. Vanwege de ligging in een hydrologisch aandachtsgebied en de toename aan verharding dient de normale procedure voor de watertoets te worden doorlopen. Het waterschap heeft hiervoor een wateradvies opgesteld. Dit advies is opgenomen in bijlage 3.

Compensatie verharding

Als gevolg van de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied met circa 3.750 m² toe. Het waterschap hanteert het uitgangspunt dat 10% van de toename verhard oppervlak gecompenseerd wordt in de vorm van waterberging. Voor dit plan betekent dit een compensatie van 375 m³.

Deze compensatie wordt gerealiseerd in de vorm van een nieuwe watergang achter de nieuwbouw. Door de watergang 125 meter lang, 3 meter breed en één meter diep te maken, heeft deze een bergende capaciteit van 375 m³. In het kader van de watervergunning die hiervoor nodig is, kan hierover worden afgestemd met het waterschap.

Afval- en hemelwatersysteem

Het bovengronds afkoppelen van hemelwater en het infiltreren van hemelwater op eigen perceel geniet de voorkeur van het waterschap. Voorts is het wenselijk om geen gebruik te maken van uitlogende materialen. In dit geval kan schoon oppervlaktewater worden afgevoerd op de nieuwe watergang. Water afkomstig van de wasplaats of andere locaties waar het mogelijk wordt vervuild, dient eerst te worden gezuiverd of moet worden behandeld als afvalwater.

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, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor voornoemd bestemmingsplan zijn het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* (cRNVGS) en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) relevant. In voornoemde Besluiten en de circulaire is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het groepsrisico is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het groepsrisico is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Drenthe bekeken. Hieruit blijkt dat gasproductielocatie van de NAM, die op 300 meter vanaf het plangebied ligt, een risicovolle inrichting betreft. Vanaf deze locatie lopen enkele hogedruk aardgastransportleidingen.

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van de NAM-locatie en de leidingen. De NAM-locatie heeft geen invloedsgebied in het kader van het groepsrisico. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt voorts buiten het invloedsgebied van de buisleidingen. Externe veiligheid vormt daarom geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

In het kader van het vooroverleg heet Steunpunt Externe Veiligheid Drenthe hierover geadviseerd. De reactie is opgenomen bij de overlegreacties (bijlage 3).

4. 6. Luchtkwaliteit

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is de *Wet milieubeheer* van kracht. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit* (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging of;
- een project is opgenomen in het NSL.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM_{10}) van $18,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) van $9,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De normen voor beide stoffen ligt op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is dus geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Voorts valt het plan binnen de algemene maatregel van bestuur ‘Niet In Betekende Mate bijdragen’ (NIBM-regeling). Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een verslechtering van de luchtkwaliteit is veelal een gevolg van een toename van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt hieraan niet voldaan. Het plan heeft per saldo geen toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Het betreft de verplaatsing van een bedrijf op lokaal niveau.

Dit bestemmingsplan heeft geen overschrijding van een grenswaarde tot gevolg. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

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 dichtstbijzijnde EHS gebied ligt op ongeveer 150 meter ten noordwesten van het plangebied.

Voor EHS gebieden wordt in principe niet uitgegaan van een externe werking. Het plan stelt de wijziging van een agrarische bedrijfsfunctie in een agrarisch gelieerde bedrijfsfunctie voor. Beide functies zijn milieubelastend. De milieubelasting neemt in dit geval niet zodanig toe dat de doelstellingen van de EHS in het geding zijn. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan geen belemmeringen voor het plan.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de *Flora- en Faunawet*. 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. Indien zwaarder beschermde soorten nadelige effecten van de ingreep ondervinden is een ontheffing noodzakelijk of dienen maatregelen te worden genomen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het vrijwel geheel verharde bedrijfsperceel van een voormalig akkerbouwbedrijf en landbouwgronden die hier direct op aan sluiten. Er vindt intensief gebruik en beheer plaats. Het is daarom niet aannemelijk dat het plangebied een habitat vormt voor beschermde soorten.

Op termijn zal de oude veenarbeiderswoning worden gesloopt. Dit is vooralsnog nog niet aan de orde. Daarom is het niet zinvol om in dit stadium onderzoek te verrichten naar de eventuele aanwezigheid van vleermuizen in dit pand. Het is mogelijk dat voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het slopen van de schuur, een ecologisch onderzoek wordt gevraagd. Indien beschermde soorten worden aangetroffen worden mitigerende of compenserende maatregelen getroffen. Dit kan door bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met de aanwezige soorten en in de nieuwe situatie voor vervangende verblijfplaatsen te zorgen. Op deze wijze worden conflicten met de *Flora- en faunawet* voorkomen.

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dienen dieren in de gelegenheid te worden gesteld om zich te verplaatsen naar een andere leefomgeving.

4. 8. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op het erfgoed onder de grond (archeologie).

De gemeente Coevorden heeft de cultuurhistorische waarden in de gemeente geïnventariseerd en gewaardeerd in de *Erfgoednota 'het kapitaal van Coevorden'*.

Cultuurhistorische waarden

Op de Beleidsadvieskaart gebouwde omgeving uit de Erfgoednota is het plangebied en de directe omgeving niet als waardevol aangemerkt. Wel is de oorspronkelijke boerderij aangeduid als 'karakteristiek object, categorie 3'. Deze heeft een 'beeldondersteunende functie'. Hierbij wordt het behoud van de hoofdvorm en daarmee de betekenis voor het historische ensemble nagestreefd. Dit wordt in dit bestemmingsplan gewaarborgd door het toekennen van de aanduiding 'karakteristiek' op dit pand.

De veenarbeiderswoning is provinciaal monument. Het behoud hiervan is echter, gezien de zeer slechte staat van het gebouw, niet mogelijk. Sloop en herbouw is volgens de Monumentencommissie mogelijk, mits bij maatvoering en vorm gerefeerd wordt aan de bestaande hoofdvorm. Daarbij wordt geen reconstructie bedoeld. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden (bijlage 1) zijn de voorwaarden beschreven.

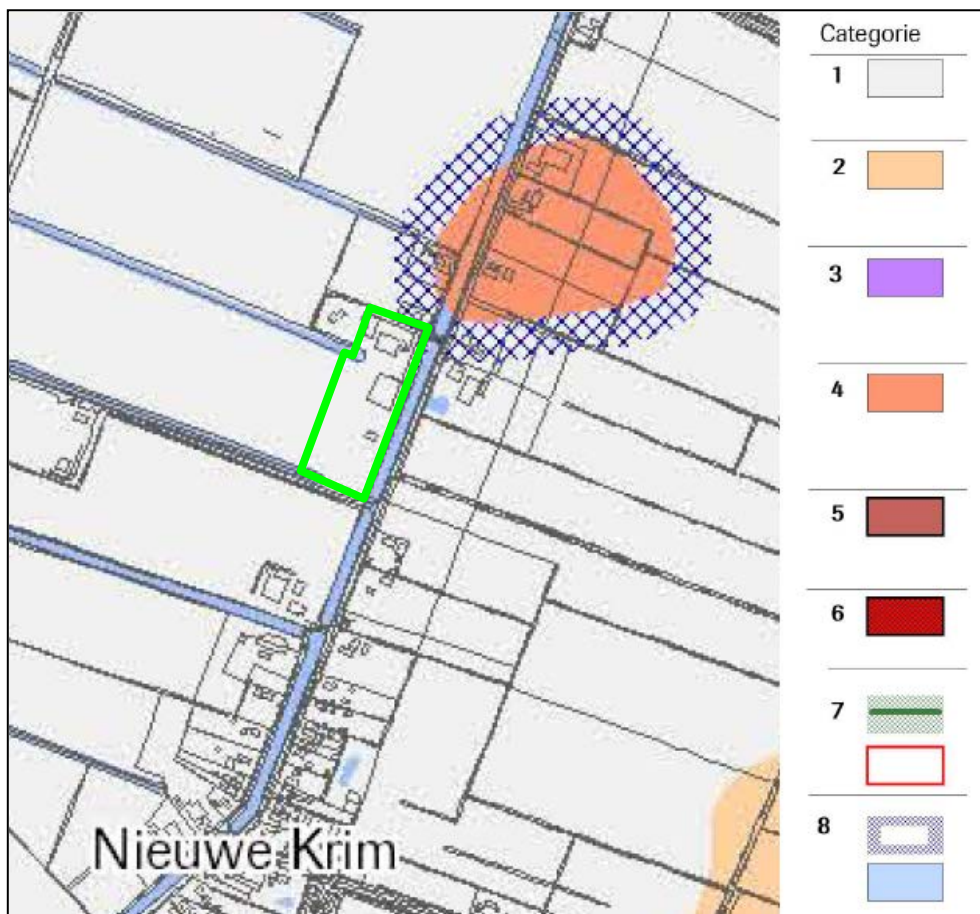
Ook kunnen de landschappelijke structuren en kenmerken, zoals de grootschalige openheid en vergezichten, als cultuurhistorische waardevol worden aangemerkt. Deze kenmerken zijn meegenomen in het landschappelijk inpassingsplan (zie paragraaf 3.4), waarvan de realisatie en instandhouding is gewaarborgd.

Op deze wijze wordt op een verantwoorde wijze met de cultuurhistorische waarden omgegaan.

Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* 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 ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Om te kunnen beoordelen of in bepaalde gebieden archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen in de bodem heeft de gemeente de Archeologische beleidsadvieskaart opgesteld (onderdeel van de erfgoednota). Een fragment van deze kaart is weergegeven in figuur 7.



Figuur 6. Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

Op basis van de beleidskaart kent het plangebied (zowel perceel Nieuwe Krim 20 als Nieuwe Krim 23 A) een lage verwachtingswaarde (categorie 1). Bij ingrepen in deze zones is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voorts geldt dat de gronden waarin de ingreep plaatsvindt momenteel als akkerbouwland in gebruik zijn. Als gevolg van de functie vindt diepe bodemroering plaats. De aanwezigheid van intacte archeologische resten kan in redelijkheid worden uitgesloten. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.

De noordoostelijke hoek van het perceel Nieuwe Krim 23A valt binnen gebiedscategorie 8. Dit betreft de 50 meter bufferzone rondom AMK-terreinen (categorie 4). In deze zone geldt dat bij alle ingrepen dieper dan 30 cm onderzoek moet worden uitgevoerd.

Omdat binnen de zone geen ingrepen worden voorgesteld, levert dit voor het bestemmingsplan geen belemmeringen op. Wel wordt een beschermde regeling overeenkomstig de regeling in het voorontwerpbestemmingsplan *Buitengebied* opgenomen. Indien bij de bodemingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen

In en rondom het plangebied zijn geen kabels, leidingen of zoneringen aanwezig die planologische beperkingen vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro), het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 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.

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 - Ontginningenlandschap

Het zuidelijk deel van het perceel Nieuwe Krim 23 A valt onder de bestemming 'Agrarisch met waarden – Ontginningenlandschap'. Deze bestemming sluit aan op de gebiedsbestemming in het voorontwerpbestemming *Buitengebied*. Binnen deze bestemming bestaat ruimte voor bedrijfsmatige bewerking of beweiding van agrarische gronden, beplantingen, sloten, paden en de voorgestelde ontsluitingswegen. Hierbij staat het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van het ontginningenlandschap voorop.

Bedrijf

De beide bedrijfspercelen (Nieuwe Krim 20 en 23 A) zijn onder de bestemming 'bedrijf' gebracht. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Het landbouwmechanisatiebedrijf (een bedrijf uit milieucategorie 3) is alleen op het perceel Nieuwe Krim 23 A mogelijk binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatiebedrijf'.

De bebouwing is vastgelegd binnen een bouwvlak. Voor het perceel Nieuwe Krim 20 is dit, net als in het geldende bestemmingsplan, afgestemd op de bestaande bebouwing. Op het perceel Nieuwe Krim 23 A geldt het inrichtingsplan als uitgangspunt voor de begrenzing van het bouwvlak.

De verschillende maximum goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding aangegeven. Deze zijn voor de Nieuwe Krim 20 afgestemd op de bestaande situatie zoals ook in het geldende bestemmingsplan geregeld. Voor de Nieuwe Krim 23 A is dit afgestemd op de stedenbouwkundige randvoorwaarden. De karakteristieke

boerderij is aangeduid als 'karakteristiek'. Hierbinnen wordt het behoud van de bestaande hoofdvorm nagestreefd.

De landschappelijke inpassing van het bedrijf is gewaarborgd met een voorwaardelijke verplichting. Deze verbiedt de nieuwbouw te gebruiken als de in paragraaf 3.4 genoemde beplantingen niet zijn aangelegd of niet in stand worden gehouden. Dit is geregeld in de specifieke gebruiksregels (lid 3.4 onder c). Op grond van deze bepaling is het in strijd met het bestemmingsplan om de gebouwen binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' in gebruik te nemen, zonder de realisatie en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan, dat is opgenomen in bijlage 2 bij de regels.

Wonen

De veenarbeiderswoning valt onder de bestemming 'Wonen'. De mogelijkheden voor de beoogde vervangende nieuwbouw van een woning zijn afgestemd op het voorontwerpbestemmingsplan *Buitengebied* en de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Zowel de woonhuizen als de bijgebouwen zijn vastgelegd binnen het bouwvlak. Binnen dit bouwvlak mag één vrijstaande woning gerealiseerd worden. De bebouwingsoppervlakte (inclusief bijgebouwen) is per woning vastgelegd op 250 m², conform het gemeentelijk en provinciaal beleid.

Naast het wonen wordt ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf. Het gaat om een beroep of bedrijf dat verenigbaar is met de woonfunctie en waarbij het perceel een uitstraling als woonperceel behoudt. Dit is in ondergeschikte mate mogelijk.

Waarde - Archeologie 3

Een heel klein onbebouwd deel van het plangebied is op de archeologische beleidskaart (zie paragraaf 4.8) is aangegeven als bufferzone rondom een AMK-terrein is onder de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' gebracht. Dit is in overeenstemming met het voorontwerpbestemmingsplan *Buitengebied*. Voor diepere bodemingrepen binnen deze bestemming dient eerst een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

5. 3. Afwijken van het bestemmingsplan

De gemeente Coevorden heeft in 2010 de facetbestemmingsplannen *Lokale bouwprojecten* en *Recreatie* vastgesteld. Deze bestemmingsplannen bieden de mogelijkheid om onder voorwaarden van het bestemmingsplan af te wijken. Er wordt op deze wijze onder andere voorzien in beperkte ontwikkelingen, zoals woningsplitsing, kleinschalig kamperen en Bed & Breakfast. De afwijkingsmogelijkheden uit de facetbestemmingsplannen zijn in dit bestemmingsplan, voor zover relevant, overgenomen in artikel 8 en 9.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure.

Vooroverleg

In het kader van het overleg wordt het voorontwerpbestemmingsplan naar de betrokken instanties gestuurd. Van de provincie Drenthe en het Steunpunt Externe Veiligheid Drenthe zijn schriftelijke reacties ontvangen. De provincie heeft geen bezwaren tegen het plan. Steunpunt Externe Veiligheid verzoekt een aanvulling te doen op de externe veiligheidsparagraaf. Dit is gedaan. De overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 4.

Coördinatieregeling

Er wordt gebruik gemaakt van de coördinatieregeling (artikel 3.30 Wro). Dit betekent dat de procedure van het bestemmingsplan wordt 'samengevoegd' met die van de omgevingsvergunning voor de bouw van de loods.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn met ingang van 20 augustus 2013 gedurende zes weken gelijktijdig ter inzage gelegd (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Provincie Drenthe heeft per brief van 29 augustus 2013 aangegeven dat het provinciaal belang op voldoende wijze in het plan is opgenomen.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. Het betreft het bieden van mogelijkheden voor het doorontwikkelen van het mechanisatiebedrijf. De kosten voor de uitvoering van het plan worden gedragen door de aanvrager. Aangenomen kan worden dat deze over de financiële middelen beschikt om het plan uit te kunnen voeren. Hiermee wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

Grondexploitatie

Doel van de grondexploitatieregeling 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 dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is de grondexploitatieregeling van toepassing, tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Hiervoor is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. Hiermee is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeenteraad besluit bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen grondexploitatieplan vast te stellen.