

**Bestemmingsplan Kernen Coevorden,
Gouverneur Hofstedelaan 2 en
Commissaris Gaarlandtlaan 23 te
Coevorden**

Ontwerp

Opdrachtgever:	Cosis
Rapportnummer:	RB 10.495
Datum vrijgave:	Januari 2021
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Planologisch kader	8
1.3 Doel	9
1.4 Verantwoording	9
1.5 Leeswijzer.....	9
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING.....	10
2.1 De stad Coevorden.....	10
2.2 Coevorden, ontstaansgeschiedenis en ontwikkeling.....	10
2.3 Het plangebied in zijn omgeving.....	12
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	15
3.1.2 <i>Ladder voor Duurzame verstedelijking</i>	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Drenthe 2018</i>	16
3.2.2 <i>Omgevingsverordening Drenthe</i>	18
3.2.3 <i>Kernkwaliteiten Drenthe</i>	18
3.2.4 <i>Nota sociaal beleid 2016-2020</i>	19
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 <i>Structuurvisie Coevorden 2013 - 2023</i>	20
3.3.2 <i>Woonvisie 2017 - 2022</i>	20
3.3.3 <i>Actualisatie woonbeleid</i>	21
3.3.4 <i>Welstandsnota</i>	21
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN.....	25
4.1 Archeologie.....	25
4.2 Bodem	25
4.3 Cultuurhistorie.....	29
4.4 Ecologie	30
4.4.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	31
4.4.2 <i>Soortenbescherming</i>	32
4.4.3 <i>Stikstofdepositie</i>	34
4.5 Fysieke en externe veiligheid	34
4.5.2 Conclusie	36
4.6 Geluid	36
4.7 Luchtkwaliteit	37
4.8 M.e.r.-beoordeling	38
4.9 Milieuhinder	39
4.10 Watertoets	41
4.10.1 <i>Gouverneur Hofstedelaan 2 Coevorden</i>	42
4.10.2 <i>Commissaris Gaarlandtlaan 23</i>	42
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	44
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING OP HET BESTEMMINGSPLAN	45
7.1 Algemeen.....	45

7.2	Toelichting	45
7.3	Toelichting op de planregels.....	46

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

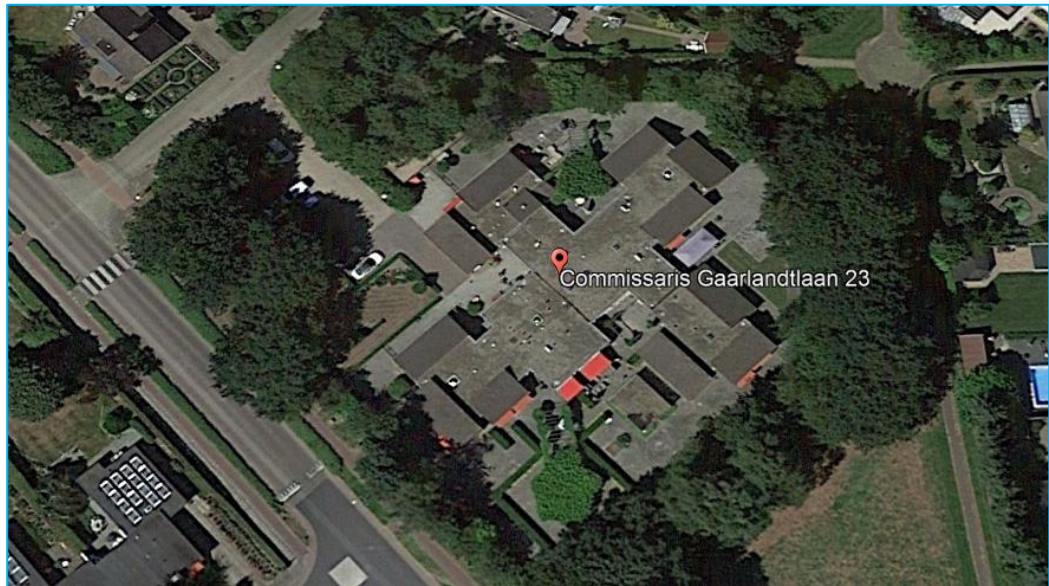
1.1 Inleiding

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 locaties. In dit geval heeft het bestemmingsplan betrekking op een project in de stad Coevorden (gemeente Coevorden), waarbij een bestaande en verouderde woonzorglocatie van Cosis aan de Commissaris Gaarlandtlaan 23 te Coevorden wordt opgeheven en verplaatst naar een nieuwe locatie aan de Gouverneur Hofstedelaan 2 te Coevorden en hier worden dan maximaal 43 zorgwoningen gebouwd. Op de achterblijvende locatie aan de Commissaris Gaarlandtlaan 23 te Coevorden kunnen dan, na sloop van de aanwezige bebouwing, maximaal 2 vrijstaande woningen worden gebouwd. Ook wordt een aantal onzelfstandige wooneenheden in der vorm van 15 slaapkamers van een bestaande locatie van Cosis aan de Doctor J.C. Homanstraat ondergebracht in de nieuwe voorziening. Voor wat betreft de situatie aan de Doctor J.C. Homanstraat kan worden gesteld dat daar nu sprake is van 6 woningen die gezamenlijk plaats bieden aan 15 onzelfstandige eenheden. De gebouwen aan de Doctor J.C. Homanstraat gaan terug naar Domesta om weer te worden gebruikt als reguliere woning en vallen verder buiten de scope van dit bestemmingsplan. Deze woningen hebben ook al een bestemming Woongebied.

Bestaande locatie

Op het perceel Commissaris Gaarlandtlaan 23 te Coevorden bevindt zich een woonvoorziening voor verstandelijk gehandicapten van Cosis. Cosis is een zorginstelling en helpt mensen met een verstandelijke en/of psychische beperking grip te krijgen op het leven. Bij Cosis wordt vanuit meer dan 200 locaties in de provincies Groningen en Drenthe gewerkt. Bij Cosis werken meer dan 3.700 medewerkers en 1.200 vrijwilligers in de provincies Groningen en Drenthe samen aan de uitvoering daarvan. Eén van de bestaande locaties betreft de locatie aan de Commissaris Gaarlandtlaan 23 te Coevorden, plaatselijk bekend onder de naam 'In de Goorn'.

Op onderstaande weergave is de bestaande locatie aan de Commissaris Gaarlandtlaan 23 te Coevorden zichtbaar gemaakt vanuit de lucht.



Op deze bestaande locatie van Cosis wonen momenteel 22 personen en is er sprake van in totaliteit 24 wooneenheden.

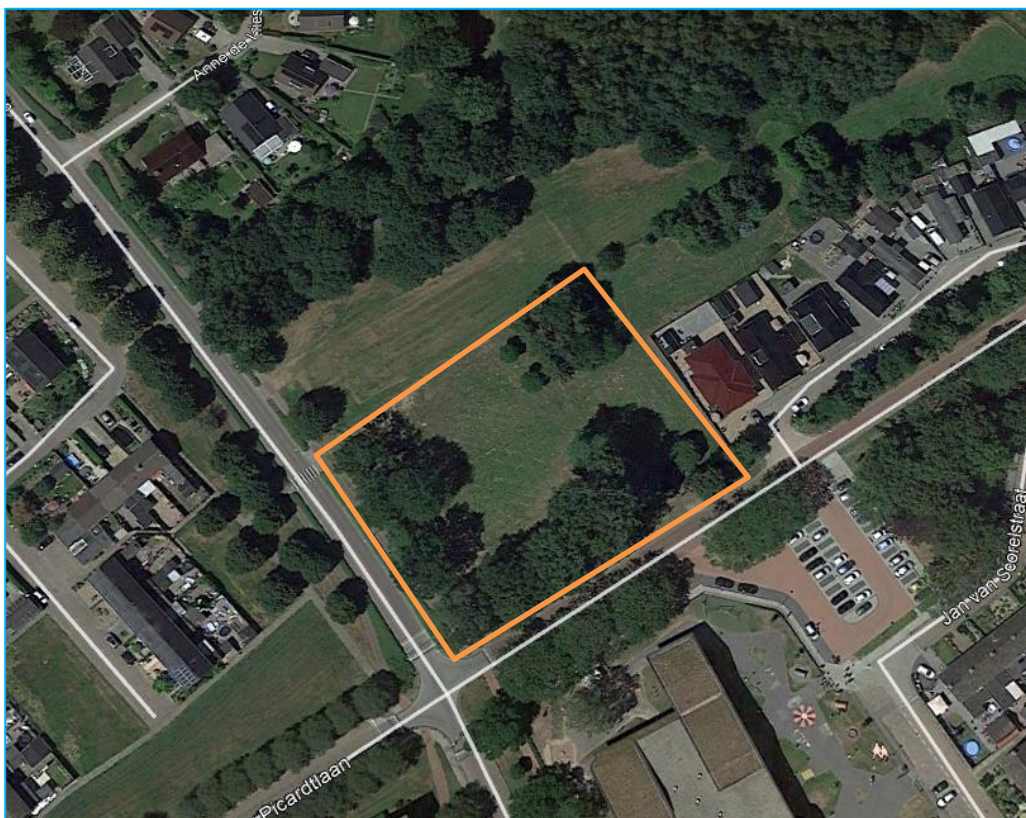
De bewoners hebben een eigen slaapkamer en delen toiletten, douches en woonkamers. Deze opzet van de zorgvoorzieningen is niet meer van deze tijd. Daar komt bij dat de bewoners op leeftijd raken en verpleegd moeten worden. Daar is het bestaande gebouw met beperkte deurbreedtes, kleine badkamers en smalle gangen niet op berekend. De bestaande locatie voldoet niet meer aan de wensen van deze tijd en Cosis wil dan ook van deze bestaande locatie af en wil op een andere locatie een nieuwe woonzorgvoorziening realiseren.

Cosis is daarom voornemens om vervangende nieuwbouw voor zorgwoningen te realiseren in Coevorden. Deze nieuwe locatie bevindt zich aan de Gouverneur Hofstedelaan 2 te Coevorden, hier was voorheen een kinderdagcentrum gevestigd. De bestaande locatie aan de Commissaris Gaarlandtlaan 23 te Coevorden wordt daarbij planologisch gezien geschikt gemaakt voor de bouw van maximaal twee woningen met als bestemming woongebied. Er is nog geen concreet bouwplan voor deze 2 woningen aanwezig maar het ligt in de lijn der verwachting dat overeenkomstig onderstaande situatietekening er 2 woningen worden gebouwd.

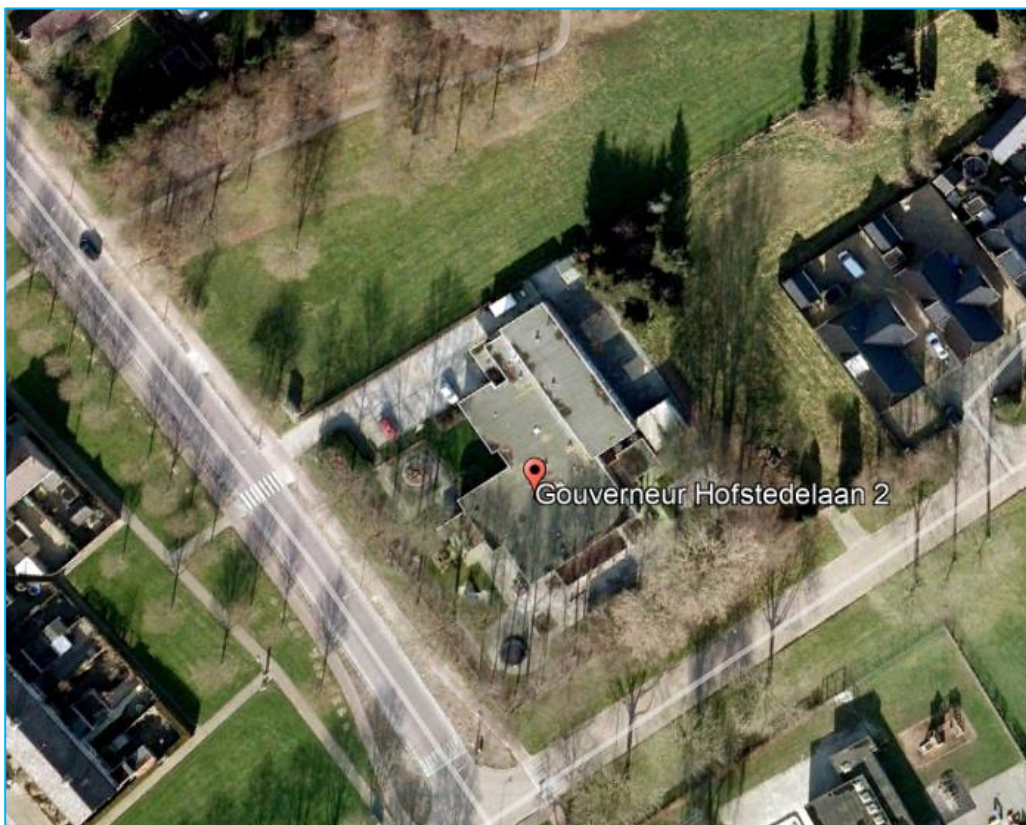


Voor de nieuwbouwlocatie aan de Gouverneur Hofstedelaan is het de bedoeling dat er maximaal 43 zorgwoningen worden gebouwd. De verwachte oppervlakte van het woonzorggebouw zal circa 1470 m² gaan bedragen. De maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter hoogte, er wordt gebouwd in 3 bouwlagen. Qua ontwerp van het woongebouw wil men gaan voldoen aan de geldende welstandsnota. Het plan wordt aanbesteed middels een vraagspecificatie en een schetsplan van de plattegronden. Van de aannemer wordt gevraagd het plan verder te ontwerpen.

Hierna is eerst een luchtfoto opgenomen die de nieuwe locatie inzichtelijk maakt in zijn huidige, onbebouwde staat. Deze locatie is momenteel onbebouwd maar tot enkele jaren geleden stond hier een kinderdagcentrum. Deze is inmiddels gesloopt. Op de daarna weergegeven foto is dit kindercentrum nog zichtbaar.



Luchtfoto anno 2019



Luchtfoto anno 2015

1.2 Planologisch kader

Voor beide locaties geldt dat deze zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Kernen van de gemeente Coevorden. In dit ontwerpbestemmingsplan zijn de percelen als volgt bestemd. Daartoe eerst onderstaande weergave van de bestemmingsplanverbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Kernen van de gemeente Coevorden, waarbij de locatie aan de Commissaris Gaarlandtlaan 23 is aangeduid binnen het blauwe kader en de locatie aan de Gouverneur Hofstedelaan 2 in het oranje kader.



De locatie aan de Commissaris Gaarlandtlaan 23 is bestemd als 'Woongebied' en de locatie aan de Gouverneur Hofstedelaan 2 is bestemd als 'Maatschappelijk'.

Ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' is sprake van een maatschappelijke bestemming met een bouwvlak van circa 1100 m² groot. Deze gronden zijn bestemd voor 'religieuze, educatieve, sociale, culturele en/of medische voorzieningen, alsmede overheidsvoorzieningen en museum'. De bouw van maximaal 43 zorgwoningen past niet binnen deze bestemming. Ook het geprojecteerde bouwvlak is te klein voor de beoogde ontwikkeling en is de gewenste bouwhoogte te hoog.

Voor de realisatie van de 43 zorgwoningen wordt ingezet op een bestemming 'Woongebied' met een nadere aanduiding 'zorginstelling' met een passend bouwvlak en passende bouwregels.

Om het totale plan te kunnen realiseren is een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin waarbij omwille van de onderlinge samenhang van het project beide locaties als plangebied gelden en om te voorkomen dat op de locatie aan de Commissaris Gaarlandtlaan 23 eventueel weer 24 woningen kunnen worden gerealiseerd.

1.3 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de plannen zoals verwoord in dit bestemmingsplan dienen (aantoonbaar) niet in strijd te zijn met een 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.

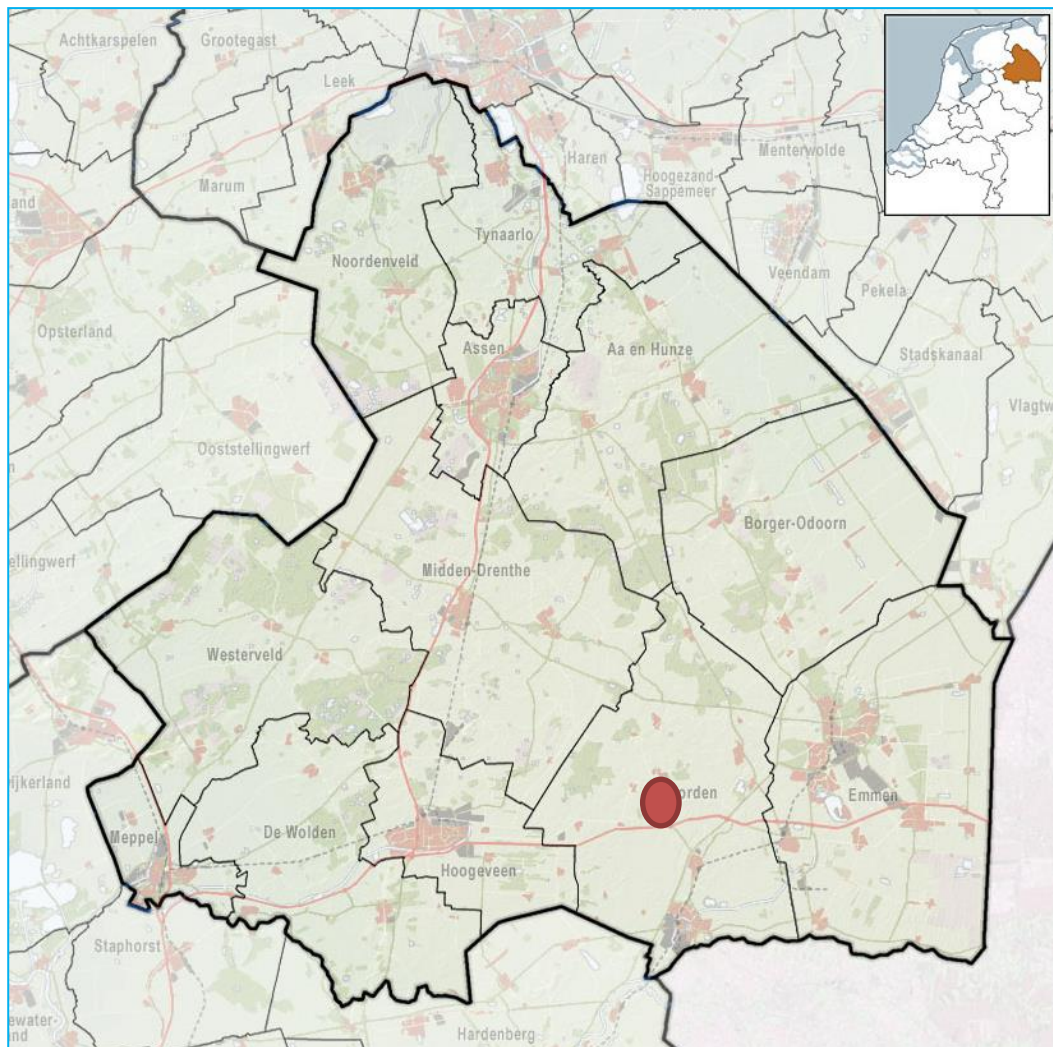
1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het geldend bestemmingsplan. 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 de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan, gevolgd door de Regels en de Verbeelding, die samen met deze toelichting het bestemmingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 De stad Coevorden

De stad Coevorden is gelegen in de gemeente Coevorden. Coevorden ligt in Zuidoost-Drenthe en heeft een centrale ligging ten opzichte van Emmen, Meppel, Hogeveen en Zwolle. De N34 is een belangrijke schakel in de verkeersstructuur en verbindt Coevorden met Groningen en Zwolle. Daarnaast wordt de kern door andere provinciale wegen, het spoor en een aantal buslijnen ontsloten. In oostelijke richting ontsluit de A37 Hogeveen met de Duitse grens. Deze weg zorgt ervoor dat de gemeente Coevorden relatief goed is ontsloten via het rijkswegennet.



Figuur 2.1: Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Coevorden en de ligging van de stad Coevorden in één oogopslag.

2.2 Coevorden, ontstaansgeschiedenis en ontwikkeling

Coevorden is in de middeleeuwen ontstaan op een zandopduiking en gelegen bij de plaats waar het Drostendiep, het Schoonebekerdiep en het Loodiep samengaan in de Kleine Vecht. In 1159 werd de aanwezigheid van een kasteel voor het eerst vermeld. Het is niet bekend wanneer Coevorden stadsrechten kreeg, maar in 1407 was er een

stedelijke bestuursvorm. De ligging op een hogere zandrug in uitgestrekte, ontoegankelijke veenmoerassen was zeer strategisch; Coevorden was de enige toegang tot de noordelijke provincies vanuit het zuidoosten en lag aan de oude handelsroutes Stavoren-Bentheim-Keulen en Deventer-Ommen-Groningen.

In 1592 kwam Coevorden in handen van de Staatse troepen onder aanvoering van prins Maurits en graaf Willem Lodewijk van Nassau en werd in de daarop volgende jaren ingrijpend versterkt tot een vesting- en garnizoensstad. De aanleg berust op plannen van Paulus Simonsz (vestingbouwkundige uit Bolsward).

Tijdens de Munsterse oorlogen (1666-1675) kwam Coevorden in handen van de Munsterse bisschop Bernard van Galen. Na herovering moesten de verdedigingswerken worden verbeterd, dit gebeurde onder leiding van Menno van Coehoorn. De negentiende eeuw bracht een grote ommezwaai. Het ging niet goed met de vestingstad. In 1806 drongen burgers uit Coevorden er bij het gemeentebestuur op aan om moeite te doen het garnizoen te vergroten (op dat moment slechts iets meer dan 50 manschappen) om zodoende de welvaart van de stad te versterken. Het mocht niet baten. Het proces van de ontmanteling was begonnen.

Het plan voor het slechten van de vesting Coevorden was afkomstig van de Ingenieur voor de ontmanteling van Vestingwerken F.W. van Gendt. Uitgangspunten voor Van Gendt waren:

- een goede organisatie van de waterhuishouding. Daarom bleef de buitengracht behouden en werd er "een communicatie met de haven" voorgesteld;
- een verbeterde ontsluiting van de stad (maar dat betekende niet dat er nieuwe wegen op kosten van de staat mochten worden verwacht).

Van Gendt trachtte verder zowel de belangen van de staat als van de gemeente in de gaten te houden. Op 3 april 1869 kwam het eerste plan bij de gemeente binnen. Met dit plan werd de toon van de veranderingen bepaald, waarbij opvalt dat de structuur van de oorspronkelijke vesting nog redelijk goed herkenbaar is aan het radiale stratenpatroon, aan restanten van de grachtstructuur en aan enkele resterende bouwwerken. De uitvoering van het plan Van Gendt werd in zeven stappen gerealiseerd in opdracht van het Ministerie van Financiën. Voor het te beschermen gebied, dat globaal het deel tussen de bastions Stad en Land en Holland omvat, zijn het derde en zevende bestek van belang (bestek nummers 4 en 5 zijn niet gevonden in het gemeentearchief). Met het in 1875 gepresenteerde derde bestek werd met betrekking tot het gebied het bastion Holland geslecht. Het zevende bestek, uit 1886, omvatte het slechten van de ravelijn Gelderland-Holland, het dempen van de daarvoor gelegen opengebleven grachtdelen en het aanleggen van een weg tot verbinding van de buitensingel met de weg langs het Stieltjeskanaal. Bij dit bestek is dus sprake van een buitensingel. Deze buitensingel, die op de plaats ligt van de voormalige binnengracht, is mogelijk uitgevoerd met de besteknummers 4 of 5, maar in ieder geval is er al sprake van bij het ontwerpplan van Gendt. De singel is later gedoopt tot Van Heutszsingel en werd dus met het bestek van 1886 verlengd met de Burgemeester Van der Lelysingel. Door de aanleg van de singel moest ook de verbinding met het centrum worden verbeterd. Daarvoor werd de straat het Kasteel verlengd met de Meindert van der Thijnsingel. Nadere invullingen kwamen in de loop der jaren gereed.

Zo werd in 1907 een belangrijke karakteristiek toegevoegd, te weten het Van Heutszpark, gelegen op een deel van de voormalige enveloppe (extra omwalling). Het

ontwerp hiervoor werd geleverd door J. Vroom (De Punt). Het plan omvatte een aanleg met een typisch villa-achtig bebouwingspatroon waarbinnen enkele nieuwe functies, zoals een watertoren en een Rijks Hogere Burgerschool een prominente plaats kregen. In 1911 worden plannen gemaakt om de noordoostelijke flank van de enveloppe ook als park in te richten. De woninginspecteur W.G. Schuylenburg adviseerde de gemeente om de noordkant beter te beplanten tegen toetreding van de noordenwind, dat in aansluiting daarop een plantsoen met wandelwegen kon worden aangelegd en “op de juiste plaatsen de thans bestaande gelegenheden voor het genieten van schoone vergezichten, te behouden.” Tevens stelde hij dat het bestaande park diende te worden verbeterd en hij adviseerde het ontwerp door L. Springer te laten uitvoeren. Vier jaar later, in 1915, blijkt Springer inderdaad het ontwerp te hebben geleverd voor dit deel van het park. Het gedeelte is in een Engelse landschapsstijl ingericht met een kronkelend padenpatroon over een licht glooiend terrein. De gronden tussen de Burgemeester Van der Lelysingel en het park werden aanvankelijk nog door Domeinen vastgehouden, maar rond 1920 mochten er dan woningen op worden gebouwd. Het werd een rij dubbele woningen die werden gebouwd in opdracht van Woningbouwvereniging de Eendracht.

De verving van Zuidoost-Drenthe in de tweede helft van de negentiende eeuw leidde tot de aanleg van een uitgebreid netwerk van kanalen en de verharding van wegen. Dit resulteerde in een versterking van de economische positie van Coevorden. Er kwam een tramlijn naar Dedemsvaart (1897) en er kwamen spoorverbindingen met Zwolle, Emmen, Stadskanaal (1905), alsmede met Nordhorn en Bentheim (1910). Ten behoeve van de fabrieksarbeiders werd tijdens de industrialisatie een groot aantal arbeiderswoningen gebouwd.

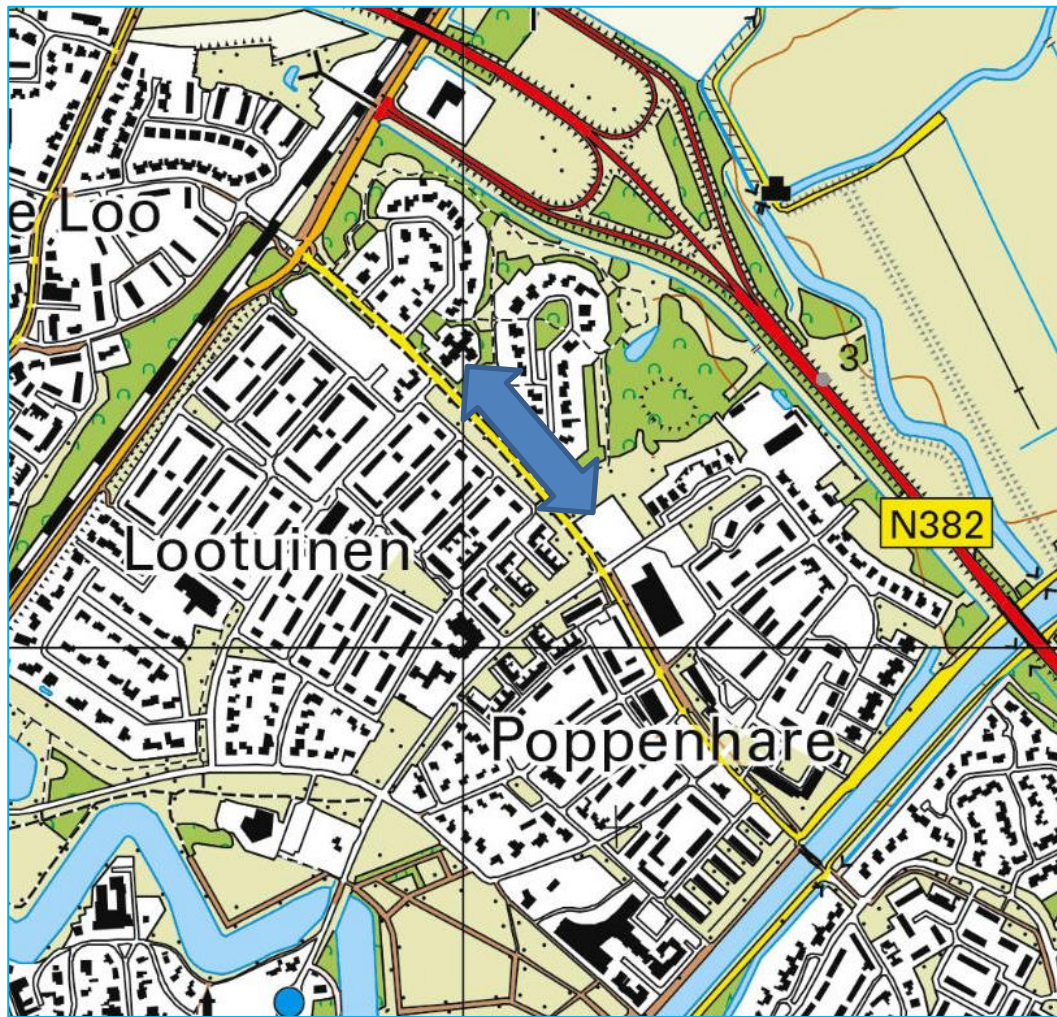
Vanaf circa 1910 ontwikkelde Coevorden zich als regionaal industrie- en onderwijscentrum. Na de Tweede Wereldoorlog, waarin de stad vrij veel schade leed, zijn industrieterreinen ingericht aan de west- en zuidzijde. Aan de noord- en oostzijde kwamen woonwijken tot stand, zo ook de woonwijk Looituinen waar beide planlocaties onderdeel van uitmaken.

2.3 Het plangebied in zijn omgeving

Beide locaties behoren tot de stad Coevorden en bevinden zich in de woonwijk Looituinen. Beide locaties zijn gelegen langs de Gouverneur Hofstedelaan. De locatie op de hoek van de Gouverneur Hofstedelaan en de Commissaris Gaarlandtlaan is de bestaande locatie van 24 zorgwoningen van Cosis. Rondom zijn woningen gelegen. Op deze locatie zal de bestaande bebouwing worden gesloopt en worden vervangen door maximaal 2 vrijstaande woningen.

De nieuwe locatie bevindt zich op circa 240 meter afstand richting het oosten, eveneens aan de Gouverneur Hofstedelaan en dan op de hoek met de Doctor Picardtlaan. Op deze locatie, waar eerst een kinderdagcentrum was gevestigd, komt het nieuwe woonzorgcomplex bestaand uit maximaal 43 zorgwoningen. Rondom deze locatie bevinden zich ook voornamelijk andere woningen en een school.

Op de topografische kaart op de volgende bladzijde zijn de beide locaties ten opzichte van de wijk Looituinen als ook ten opzichte van elkaar zichtbaar.



Voor de nieuwe locatie aan de Gouverneur Hofstedelaan zijn nog geen bouwtekeningen beschikbaar, alleen een programma van eisen, die luidt als volgt.

- Oppervlakte grondvlak gebouw circa 1.470 m²
- Oppervlakte bouwvlak bestemmingsplan: 2705 m²
- Bebouwingspercentage maximaal 60%
- Bouwhoogte 11m1;
- Realiseren 43 zorgwoningen.

Ten behoeve van het woonzorggebouw zal worden voorzien in de realisatie van 15 parkeerplaatsen. De bewoners zelf zijn niet in staat auto te rijden. De piek in het parkeren is ten tijde van de dienstoverdracht van het personeel.

Voor de achterblijvende locatie aan de Commissaris Gaarlandtlaan 23 wordt uitgegaan van het kunnen realiseren van maximaal 2 vrijstaande woningen. Ook voor deze ontwikkeling is nog geen bouwplan beschikbaar. Er is alleen een indicatieve verkavelingsschets aanwezig, deze is hierna weergegeven.

Voor de nadere uitwerking van de bouwplannen zal de Welstandsnota van belang zijn.



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 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het plangebied zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 *Ladder voor Duurzame verstedelijking*

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkeling

Voordat de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

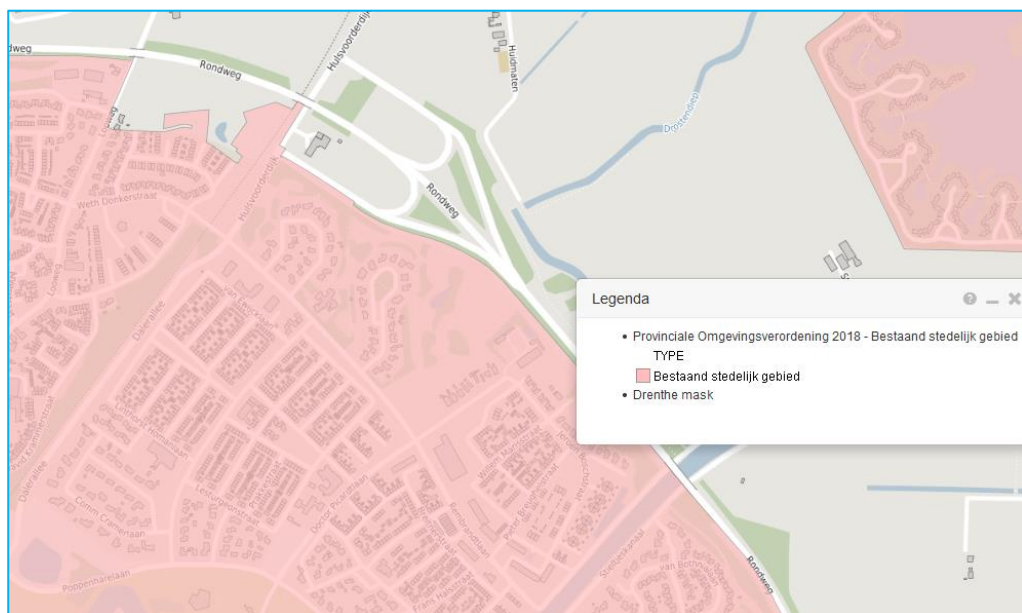
Er is sprake van een tweetal woningbouwlocaties (locatie aan de Commissaris Gaarlandtlaan gaat uit van 2 vrijstaande woningen en de locatie aan de Gouverneur Hofstedelaan 2 gaat uit van maximaal 43 zorgwoningen). Op de bestaande locatie aan de Gaarlandtlaan zijn nu 24 zorgwoningen aanwezig. Deze 24 zorgwoningen worden ondergebracht in de nieuwe voorziening. Verder worden in deze nieuwe voorziening 15

bestaande onzelfstandige wooneenheden ingepast die nu nog woonachtig zijn in een 6-tal bestaande woningen aan de Doctor J.C. Homanstraat 59 in Coevorden. In totaal gaat het dan om het kunnen huisvesten van een bestaand aantal van $24 + 15 = 39$ eenheden. Er komen zodoende 4 extra eenheden bij voor de doelgroep van Cosis. Tevens komen er 2 vrijstaande woningen te staan op de achterblijvende locatie aan de Burgemeester Gaarlandtlaan. Is in totaal een toename van 6 wooneenheden. De woningen aan de Homanstraat zijn al reguliere bestaande woningen. Die gaan weer terug naar Domesta maar zijn niet aan te merken als nieuwe woningen omdat deze al positief zijn bestemd.

Per saldo gaat het om een toename van 6 wooneenheden binnen het bestaand stedelijk gebied. De jurisprudentie heeft bepaald dat een woningbouwproject waarbij per saldo sprake is van een toename van 12 of meer woningen er sprake is van een ladderplichtige activiteit. Er is zodoende geen sprake van een project waar de Ladder voor duurzame verstedelijking op van toepassing is. Daarbij is het ook zo dat Cosis te maken heeft met wachtrijen voor de zorgwoningen, zodat de voorziening voorziet in een aanwezige behoefte.

Bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied, zo laat onderstaande figuur zien.



Hoewel de Ladder formeel niet van toepassing is, kan worden gesteld dat er een behoefte is, dat er wordt gebouwd in bestaand stedelijk gebied en dat het verzoek wel in overeenstemming is met de gedachtegoed van de Ladder.

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 het ‘Wonen’.

Wonen

Omgevingsbeeld

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn (2040) verwacht de provincie een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen. Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

De locaties waar gebouwd gaat worden zijn gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied. Daarmee is sprake van inbreiding voor uitbreiding. Tevens zijn de locaties in de bestaande situatie bebouwd of tot voor kort bebouwd geweest. Er is daarbij dus sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook is gebleken dat de toename van het aantal woningen onder de 12 blijft en daarmee is het bouwplan niet ladderplichtig. Het verzoek is in overeenstemming met de omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Drenthe

De Omgevingsvisie is verder vertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsverordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld. In de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe is opgenomen dat in een ruimtelijk plan uiteengezet wordt hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid, en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de omgevingsvisie.

Daarnaast dient in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden gevolgd. In paragraaf 3.1.2 is onderbouwd dat het plan niet in strijd is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.3 Kernkwaliteiten Drenthe

Voor het plangebied zijn de kernkwaliteiten Landschap, Cultuurhistorie, Archeologie en Aardkundige waarden van toepassing:

Landschap

Ten aanzien van de kernkwaliteit Landschap ligt het plangebied in het esdorpenlandschap. In dit landschap zijn met name de (eenmans)essen en beekdalen van provinciaal belang. Het plangebied betreft op beide locaties bestaand stedelijk gebied en tast geen essen of beekdalen aan. De kernkwaliteit is dan ook niet in het geding.

Cultuurhistorie

Op grond van de kernkwaliteit Cultuurhistorie behoort het plangebied tot het deelgebied 'Mars- en Westerstroom'. Bepalend voor dit deelgebied is het zichtbaar houden en verder versterken van de karakteristieke compacte structuren van dit esdorpenlandschap, zoals die tot uitdrukking komt in een centrale positie van de dorpen ingeklemd tussen het beekdal en de essen.

De ambitie voor Coevorden is het in stand houden van het karakter als vestingstad, zowel ondergronds als bovengronds, met alle onderdelen die daaraan refereren, zoals de motte, het kasteel, bastions, kazernes, wapenopslagplaats en radiale wegenstructuren. In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. De kernkwaliteit wordt niet aangetast.

Archeologie

Ten aanzien van de kernkwaliteit Archeologie ligt het plangebied in een zone die is aangeduid als 'verwachting toetsen (laaggelegen waterrijke gebieden)'. Voor het plangebied wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.1).

Aardkundige waarden

Op grond van de kernkwaliteit Aardkundige waarden geldt voor het plangebied een generiek beschermingsniveau. Voor deze categorie heeft de provincie Drenthe de ambitie om de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. Van gemeenten wordt verwacht dat zij in deze gebieden nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat zij hieraan bescherming geven via het gemeentelijk bestemmingsplan en plannen en initiatieven daarop beoordelen.

Zoals eerder aangegeven betreft het plan een herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Als gevolg van eerdere bouwontwikkelingen in de beide gebieden en de daarmee gepaard gaande afgravingen en ophogingen is de bodem naar verwachting reeds verstoord. De bodemingrepen ten behoeve van dit plan leiden dan ook niet tot een aantasting van de kernkwaliteit.

3.2.4

Nota sociaal beleid 2016-2020

In de nota Sociaal beleid kiest de provincie binnen sociale leefbaarheid drie prioritaire thema's, waarbinnen de belangrijkste uitdagingen liggen om de gevolgen van krimp binnen de provincie aan te pakken en de leefbaarheid te versterken:

1. Beschikbare en toegankelijke zorg
2. Gezondheid en vitaliteit door sport en bewegen
3. Onderwijskwaliteit en toegang arbeidsmarkt

Voor dit bestemmingsplan is met name thema 1 van belang. De hoofddoelstelling is het realiseren van een goede zorginfrastructuur gericht op beschikbare en kwalitatief goede zorg in Drenthe. Deelopgaves zijn:

1. een goed georganiseerd zorgaanbod en vraagbundeling van zorgvragers gericht op goede zorg;
2. het opschalen van pilots en voorbeelden als bovenlokale oplossingen voor het realiseren van kwalitatief goede, bereikbare en betaalbare zorg voor iedereen in Drenthe.

Het bestemmingsplan sluit aan op de uitgangspunten van de Nota Sociaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Coevorden 2013 - 2023

De Structuurvisie Coevorden 2013-2023 (vastgesteld december 2013) geeft een strategische ruimtelijke visie op de ontwikkelingen van het grondgebied van de gemeente Coevorden. De gemeente geeft hierin aan waar ruimtelijke ontwikkelingen worden voorgestaan en hoe deze worden gerealiseerd. Hiermee wil de gemeente helderheid verschaffen voor de inwoners, ondernemers en andere partners in de gemeente.

Door de ligging van de gemeente in het zuidoosten van Drenthe is krimp onvermijdelijk. De gemeente sluit hiervoor niet haar ogen en zoekt naar kansen binnen dit gegeven. De kansrijke kernen, waaronder Coevorden, krijgen de meeste uitbreidingsmogelijkheden. Om de leefbaarheid op peil te houden probeert de gemeente de kwaliteit in de kernen en het landschap er omheen hoog te houden. Er wordt ingezet op duurzaamheid en er wordt geprobeerd kwetsbare doelgroepen in een goede betaalbare woning te huisvesten.

In de kern Coevorden zal er een kwaliteitsslag plaats moeten vinden in de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving, met name in de naoorlogse wijken. Er zal meer differentiatie in de huurwoningen moeten komen. En er zullen woningen aangepast moeten worden voor senioren.

3.3.2 Woonvisie 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. Komende 10 jaar zal er naar verwachting in Coevorden een bevolkingsafname en een verandering in de huishoudenssamenstelling plaatsvinden. Er is per saldo minder vraag naar woningen.

Cosis heeft echter te maken met een wachtlijst, de doelgroepen waarvoor gebouwd moet worden zijn ook anders dan reguliere woningen. Er wordt een verdergaande groei verwacht in het moeten en kunnen bouwen voor de doelgroepen van Cosis. Vanuit Cosis gezien is er geen afname van de vraag naar geschikte woonruimte.

3.3.3

Actualisatie woonbeleid

Voor het zomerreces van 2020 hebben een aantal raadspartijen een motie ingediend over het actualiseren van de woonvisie van de gemeente Coevorden. De reden hiertoe was de beweging in de woningbouwmarkt van het afgelopen jaar. De gemeente gaat aan de slag met de actualisatie van de Woonvisie en zal daarin rekening gaan houden met actuele marktontwikkelingen, woonbehoeftes en ontwikkelingen en onderzoek doen naar ouderenhuisvesting en het stimuleren van de doorstroom van starters. De gemeente heeft een forse deprogrammering van harde plancapaciteit, die al jaren vastzat in diverse grote plannen, in de stad Coevorden doorgezet. Ten opzichte van vergelijkbare gemeenten heeft de gemeente nu meer 'lucht' om andere, aangepaste kleinere plannen, die beter aansluiten op de woningbehoefte, te honoreren. Een belangrijke stap waarmee de belemmeringen vanuit het huidige woonbeleid ingeperkt kunnen worden.

Vanuit deze invalshoek gezien kan worden gesteld dat het plan van Cosis om een nieuwe woonzorgvoorziening te realiseren in een tijd waarin ze een wachtlijst hebben voor het kunnen plaatsen van bewoners als passend kan worden beschouwd binnen de visie om aansluiting te zoeken bij een bepaalde woningbouwbehoefte.

Hoewel er nog geen geactualiseerde Woonvisie is vastgesteld lijkt het wel te passen binnen de hernieuwde visie van de gemeente op de woningbouwmarkt. De concrete vraag bij Cosis naar geschikte woonruimte is er in ieder geval wel.

3.3.4

Welstandsnota

Op 16 oktober 2012 is de Welstandsnota gemeente Coevorden vastgesteld. De Welstandsnota vormt een set van beleidsregels waarbinnen het college van burgemeester en wethouders het welstandstoezicht moet uitvoeren. De daadwerkelijke bouwplannen zullen worden getoetst aan de Welstandsnota.

Commissaris Gaarlandtlaan

Deze bevindt zich binnen het welstandsgebied Lootuinen – Noord en welstandsgebied 'U2 – Uitbreidingswijk 1970 – 1980'.



Voor dit gebied gelden onderstaande welstandscriteria waarmee met de verdere uitwerking van het bouwplan en erfinrichting en situering rekening gehouden moet gaan worden.

3.2.16 U2 - WELSTANDSCRITEIA UITBREIDINGSWIJK 1970-1980

	Boerderijtype	Woning	Overige bebouwing
Oriëntatie	n.v.t.	Haaks op en evenwijdig aan de weg.	Haaks op en evenwijdig aan de weg.
Erfsituatie	n.v.t.	Duidelijke scheiding openbaar en niet openbaar middels heggen en hekjes.	Duidelijke scheiding openbaar en niet openbaar middels heggen en hekjes
Erfindeling	n.v.t.	Bijgebouwen en aanbouwen achter de voorgevel gesitueerd. Ondergeschikt aan het hoofdgebouw.	Divers
Hoofdvorm	n.v.t.	Rechthoekig twee onder een kap of vrijstaand met incidenteel rijtjeswoningen. Diverse dakvormen	Divers.
Materiaalgebruik	n.v.t.	Hoofdgebouw in baksteen. Pannendak en/of plat dak Bijgebouw passend bij hoofdgebouw.	Hoofdgebouw in baksteen. Platte daken.
Kleurgebruik	n.v.t.	Baksteen in geel en/of rood. Pannen.	Baksteen in geel en/of rood. Pannen.

Wensbeeld:

- In de dorpen is een vervanging van rijtjeswoningen door vrijstaande of halfvrijstaande woningen gewenst. In de stad Coevorden speelt dit niet, omdat dit juist het stedelijke karakter benadrukt.
- De criteria zijn er op gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.

Gouverneur Hofstedelaan

Het plangebied aan de Gouverneur Hofstedelaan valt binnen het gebied Poppenhare en dan U1 'Uitbreidingswijk 1945 – 1970'. Daar behoren de hierna weergegeven welstandscriteria bij waarmee met de verdere uitwerking van het bouwplan en erfinrichting en situering rekening gehouden moet gaan worden.

3.2.15 U1 - WELSTANDSCRITERIA UITBREIDINGSWIJK 1945-1970

	Boerderijtype	Woning	Overige bebouwing
Oriëntatie	n.v.t.	Haaks op en evenwijdig aan de weg.	Haaks op de weg. Flats: haaks op of evenwijdig aan de weg.
Erfsituatie	n.v.t.	Duidelijke scheiding openbaar en niet openbaar middels heggen en hekjes.	Duidelijke scheiding openbaar en niet openbaar middels heggen en hekjes. Flats: informeel.
Erfindeling	n.v.t.	Bijgebouwen en aanbouwen achter de voorgevel gesitueerd. Ondergeschikt aan het hoofdgebouw.	Divers
Hoofdvorm	n.v.t.	Rechthoekig, twee onder een kap of rijtjeswoningen. Zadeldak.	Divers.
Materiaalgebruik	n.v.t.	Hoofdgebouw in baksteen. Pannendak. Bijgebouw passend bij hoofdgebouw.	Hoofdgebouw in baksteen. Flats: beton met metselwerk. Platte daken.
Kleurgebruik	n.v.t.	Baksteen in geel en/of rood. Pannen in zwart/grijs en incidenteel rood.	Baksteen in geel en/of rood. Pannen in zwart/grijs en incidenteel rood.

Wensbeeld:

- In de dorpen is een vervanging van rijtjeswoningen door vrijstaande of halfvrijstaande woningen gewenst. In de stad Coevorden speelt dit niet, omdat dit juist het stedelijke karakter benadrukt.
- De criteria zijn er op gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.
- Flats vallen door hun afwijkende geheel in de categorie overige bebouwing met enkele specifieke aanpassingen.

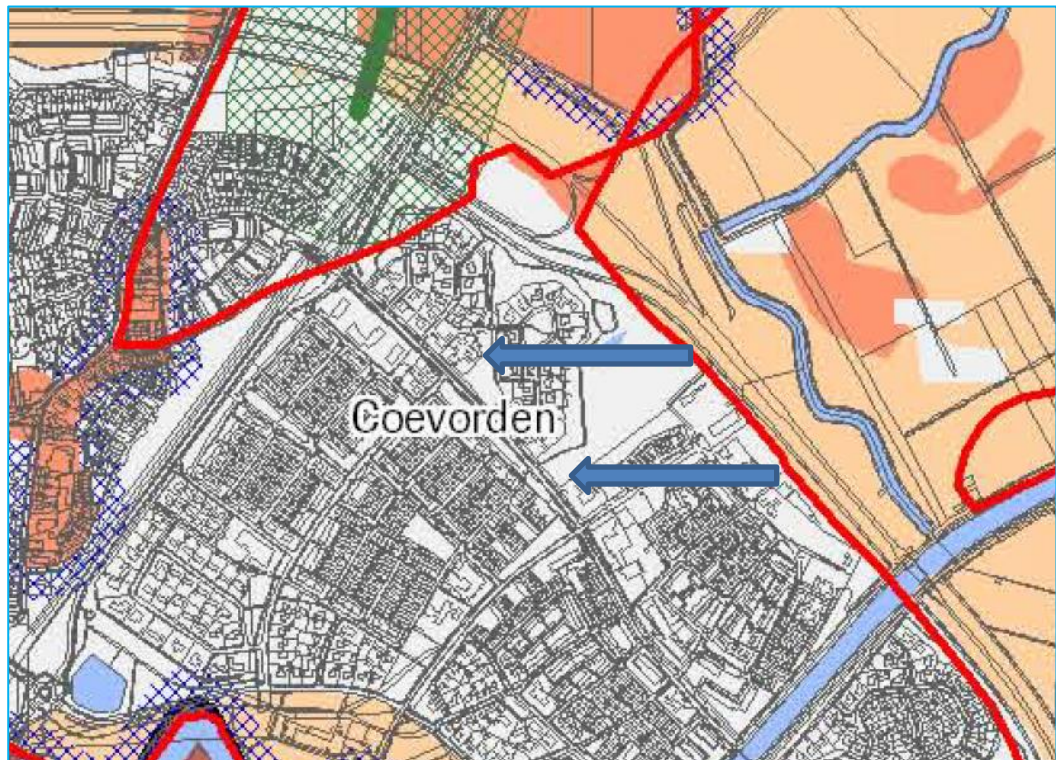
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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 deze paragraaf moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan.

De gemeente heeft een eigen archeologische beleidskaart ten aanzien van archeologie. Deze is onderstaand weergegeven ter plaatse van het plangebied en directe omgeving. Ter plaatse van de pijlen zijn de beide plangebieden weergegeven. Er is sprake van reeds verstoord gebied, zodat er geen archeologisch onderzoek nodig is.



4.2 Bodem

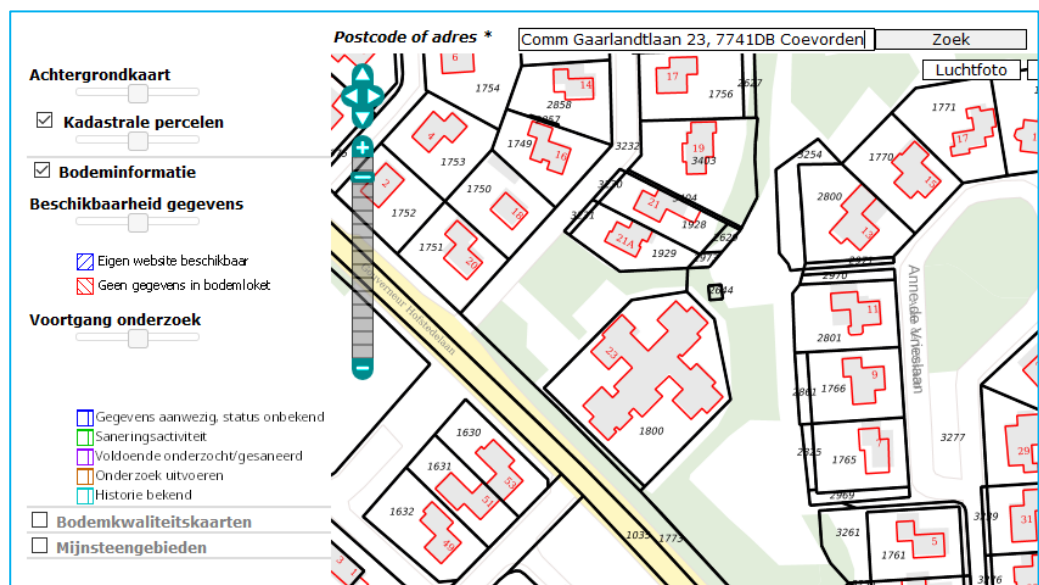
In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

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;
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;

Voor beide locaties geldt dat er verblijfsruimten worden gerealiseerd. Er is verkennend bodemonderzoek nodig.

Voor beide locaties geldt dat er op basis van het Bodemloket.nl geen recente gegevens beschikbaar zijn en de beide locaties ook niet als 'op voorhand verdachte locaties voor bodemverontreiniging' zijn aangemerkt.



Locatie Comm Gaarlandtlaan 23



Locatie Gouverneur Hofstedelaan

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de beide locaties. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Onderstaand volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Locatie Gaarlandtlaan 23

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch onverdacht aangemerkt. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging.

De bovengrond (excl. PFAS stoffen) en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat enkele stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde resp. de streefwaarde. Deze lichte verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde/bodemindex-waarde (>0.5) niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Voor bovengrondmengmonster MM2 geldt dat de bovengrond voor dit deel van de locatie op basis van het gehalte som PFOS mogelijk niet geschikt is voor hergebruik.

De onderzoeksresultaten stemmen niet overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

Aanbevelingen

1. Bovengrondmengmonster MM2 bevat o.a. een verhoogd gehalte som PFOS dat de geactualiseerde toepassingsnorm voor wonen/industrie uit het tijdelijk handelingskader PFAS (02-07-2020) (bij toepassing op landbodem, buiten een grondwaterbeschermingsgebied) overschrijdt. Op basis van het gemeten gehalte som PFOS in bovengrondmengmonster MM2 is deze grond niet geschikt voor hergebruik. Hierbij moet worden opgemerkt dat de definitieve milieuhygiënische kwaliteit van te af te voeren grond middels een AP04 partijkeuring moet worden vastgesteld. Het afvoeren van niet toepasbare grond levert in de praktijk extra kosten en het vinden van een afzetlocatie kan lastig zijn.

Bij grondverzet in het kader van toekomstige bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat grond met een verschillende milieuhygiënische kwaliteit wordt vermengd. Met het oog op toekomstig grondwerk en het minimaliseren van de hoeveelheid mogelijk niet voor hergebruik geschikte grond wordt geadviseerd om binnen de onderzoekslocatie, in een aantal te definiëren vakken, enkele aanvullende boringen en analyses op PFAS-stoffen uit te voeren. Hiermee ontstaat meer inzicht in de omvang en verspreiding van PFOS en de hiermee samenhangende hoeveelheid evt. niet toepasbare grond binnen dit deel van het plangebied. Wanneer grond van de locatie wordt afgevoerd wordt geadviseerd de betreffende partij middels een AP04 keuring te onderzoeken om de definitieve milieuhygiënische kwaliteit en de afzetmogelijkheden vast te kunnen stellen.

Met het oog op de toekomstige herinrichting van het terrein naar de functie wonen met tuin wordt geadviseerd om grond die niet voldoet aan deze kwaliteitseis, na

- overleg met het bevoegd gezag, af te voeren of mogelijk te herschikken t.p.v. voor het gebruik minder kritische terreindelen.
2. Een substantieel deel van de locatie is nog bebouwd. In deze fase van het onderzoek heeft nog geen bodemonderzoek onder de bebouwing plaatsgevonden. Geadviseerd wordt om na sloop de bodem t.p.v. het thans nog bebouwde deel alsnog te onderzoeken.
 3. In het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging dient de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zoveel mogelijk aan te sluiten bij het toekomstige bodemgebruik. Ter afstemming wordt geadviseerd om het onderhavige bodemonderzoek in dit kader voor te leggen aan het bevoegd gezag.
 4. Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Middels het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijke) generieke model.

Het bodemonderzoek is door de RUD als volgt beoordeeld.

Op de toekomstige locatie van de twee vrijstaande woningen bevindt zich nu een woon/zorgcentrum. Deze bevindt zich aan de Commissaris Gaarlandtlaan 23 te Coevorden, kadestraal bekend als Gemeente Coevorden, sectie C, nummers 1800, 3232. Grond voldoet indicatief deels aan de kwaliteitsklasse Niet Toepasbaar (bovengrond), deels kwaliteitsklasse Wonen (bovengrond) en deels aan de kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde (ondergrond). Dit bodemonderzoek is wel voldoende voor de sloop van het woonzorgcentrum maar nog niet voldoende voor de geplande nieuwbouw van de 2 vrijstaande woningen. De twee vrijstaande woningen zijn gepland op de plek waar nu de bebouwing van het woonzorgcentrum is gesitueerd. Het bodemonderzoek heeft alleen uitpandig plaatsgevonden. De kwaliteit van de uitpandige bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen sloop/bouw. De kwaliteit van de bodem onder het bestaande pand is echter nog onbekend. Om deze reden dient er een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd te worden na de sloop. De kwaliteit van de bodem onder het pand dient minimaal 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden bekend te zijn en aan de gemeente te worden gemeld. Het bodemonderzoek dient te worden verricht door een daartoe erkend bureau.

PFAS

Een deel van de bovengrond (mengmonster MM2) voldoet niet aan AW/Wonen/Industrie voor PFAS (PFOS gehalte van 4,0 µg/kg d.s., niet toepasbaar) en is niet duurzaam geschikt voor beoogde functie. Gelet op de gegevens/onderzoeken die bekend zijn is de verwachting dat er geen risico's zijn. Dit heeft echter wel gevolgen voor de afvoer van grond.

Afvoer van grond

De kwaliteit van de bodem die bij dit onderzoek is vastgesteld is slechter (PFAS) dan die in de bodemkwaliteitskaarten. Daarom kunnen de bodemkwaliteitskaarten op deze locatie niet als bewijsmiddel van de bodemkwaliteit dienen. Voorafgaand aan het afvoeren van grond van deze locatie moet derhalve een (in situ) partijkering worden verricht.

Locatie Gouverneur Hofstedelaan

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als

milieuhygiënisch onverdacht aangemerkt. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging.

De bovengrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat enkele stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde resp. de streefwaarde. Deze lichte verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde/bodemindex-waarde (>0.5) niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

Op basis van dit onderzoek dat volgens NEN-5740-A1 is uitgevoerd kan geen uitspraak worden gedaan omtrent de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem of puin.

Indien een formele uitspraak over het voorkomen van asbest in de bodem gewenst is dient een asbestonderzoek uit gevoerd te worden conform de NEN 5707+C2 of NEN 5897+C2.

Aanbevelingen

1. In het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging dient de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zoveel mogelijk aan te sluiten bij het toekomstige bodemgebruik. Ter afstemming wordt geadviseerd om het onderhavige bodemonderzoek in dit kader voor te leggen aan het bevoegd gezag.
2. Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Middels het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijke) generieke model.

Het bodemonderzoek is door de RUD als volgt beoordeeld.

De toekomstige locatie van het woon/zorgcentrum bevindt zich bij de kruising van de Gouverneurhofstede laan met de Doctor Picardtlaan, kadestraal bekend als Gemeente Coevorden, sectie C, nummers 1715, 2670. Dit is braakliggend terrein. De grond voldoet indicatief deels aan de kwaliteitsklasse Industrie (bovengrond), deels aan de kwaliteitsklasse Wonen (bovengrond en ondergrond ter plaatse van boring 1) en deels aan de kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde (ondergrond). Dit bodemonderzoek is voldoende voor de voorgenomen ontwikkeling van het terrein tot woon/zorgcentrum. De resultaten geven voor de voorgenomen verbouwing geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek. De bodemkwaliteit levert geen beperkingen op voor de nieuwbouw.

4.3

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

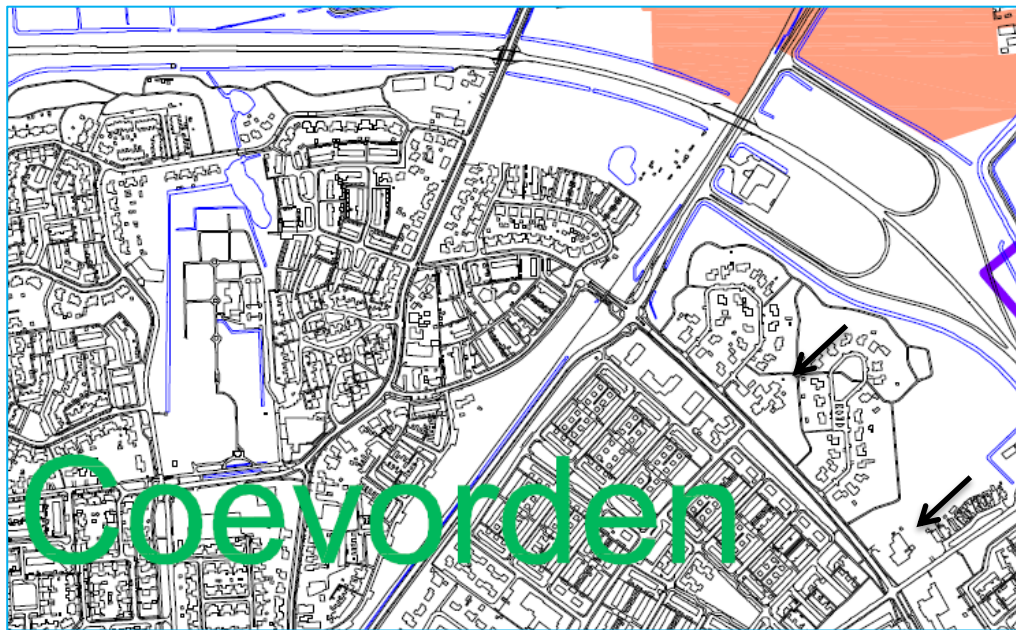
Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen

van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot cultuurhistorische waarde (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"

Onderstaand is de kaart weergegeven van de gemeentelijke erfgoednota. De woonwijk Ballast heeft op basis van onderstaande kaart geen bijzondere kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie waar in de planvorming rekening mee gehouden dient te worden.



Met de bouw van de woningen worden geen cultuurhistorische waarden nadelig beïnvloed.

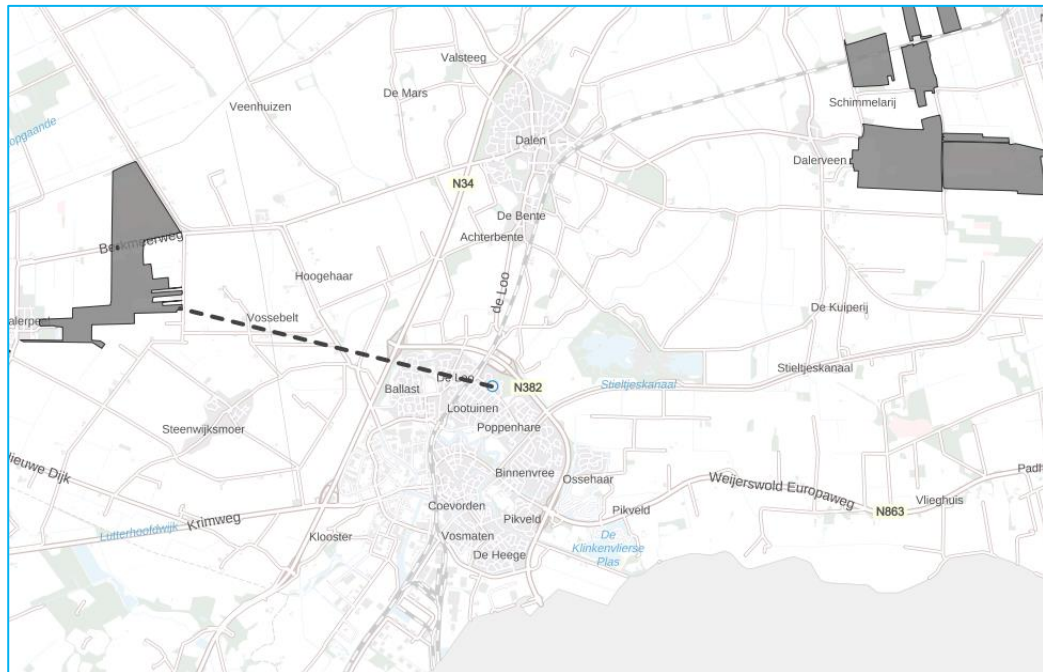
4.4

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.

begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Atlas voor Leefomgeving.

Het plangebied is geen onderdeel van het NNN. De dichtstbijzijnde grens van een NNN-gebied ligt op ca. 4,1 kilometer afstand van de onderzochte locatie. Door de afstand tussen het project gebied, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (agrarische landschap doorsneden door wegen en de stad Coevorden) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen zijn geen effecten te verwachten op NNN-gebieden.



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:

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

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrictlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus.

Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er kan op voorhand niet met zekerheid worden gesteld dat door voorliggend initiatief waardevolle soorten voor de flora- en fauna niet worden gehinderd, immers er gaat bebouwing worden gesloopt op de bestaande locatie.

Er is door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten vervolgens een ecologische quickscan uitgevoerd. Het onderzoeksrapport ervan 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 op de onderzochte locatie geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Vervolgonderzoek op basis van kennisdocument huismus of gierzwaluw is niet noodzakelijk;
- Het wordt niet noodzakelijk geacht vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2017, omdat kan worden uitgesloten dat er ter plaatse vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn van gebouw-bewonende vleermuissoorten;
- Op locatie is mogelijk wel sprake van de aanwezigheid van boom-bewonende vleermuizen;
- Er gaat geen foerageergebied van vleermuizen verloren en er zullen geen vliegroutes van vleermuizen worden doorsneden;
- Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren aangetroffen;
- Het is niet noodzakelijk om voor de voorgenomen plannen een ontheffing in het kader van de Wnb aan te vragen bij de Provincie Drenthe.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Voer de sloopwerkzaamheden uit buiten het broedseizoen (datumgrenzen broedseizoen: 15 maart – 15 juli);
- T.a.v. locatie 1 geldt dat wanneer er het voornemen bestaat om (dode) bomen te verwijderen er nader onderzoek zal moet plaatsvinden naar boom-bewonende vleermuizen;
- T.a.v. locatie 2 verdient het aanbeveling om natuur-inclusief te bouwen en voor soorten als huismus, gierzwaluw en huiszwaluw voorzieningen aan te brengen in de nieuwbouw. Bij voorkeur door het plaatsen of inbouwen van nestkasten of het

aanbieden van kunstnesten op geschikte nestlocaties. Zodoende kan de biodiversiteit ter plaatse verder worden vergroot;

- Ook het plaatsen van enkele vleermuiskasten wordt van harte aanbevolen.

Met deze aanbevelingen zal rekening worden gehouden. De natuurinclusieve voorzieningen worden meegenomen in de nadere uitwerking van de bouwplannen.

4.4.3 Stikstofdepositie

Woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats 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). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.

Door de Rijksoverheid is medio januari 2020 een nieuwe handreiking opgesteld met als titel 'Handreiking woningbouw en AERIUS'.

Deze handreiking is bedoeld voor initiatiefnemers, gemeenten en provincies en helpt met indicaties en aandachtspunten voor AERIUS-berekeningen om de mogelijke stikstofdepositie van woningbouw in kaart te brengen.

Voor de woningbouw zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd in deze handreiking.

- Gasloos (conform het bouwbesluit) en haardloos wonen.
- Ammoniakemissies als gevolg van menselijk gebruik, huisdieren e.d. worden niet aan woningbouw toegerekend en blijven conform het document "Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2019" buiten beschouwing.

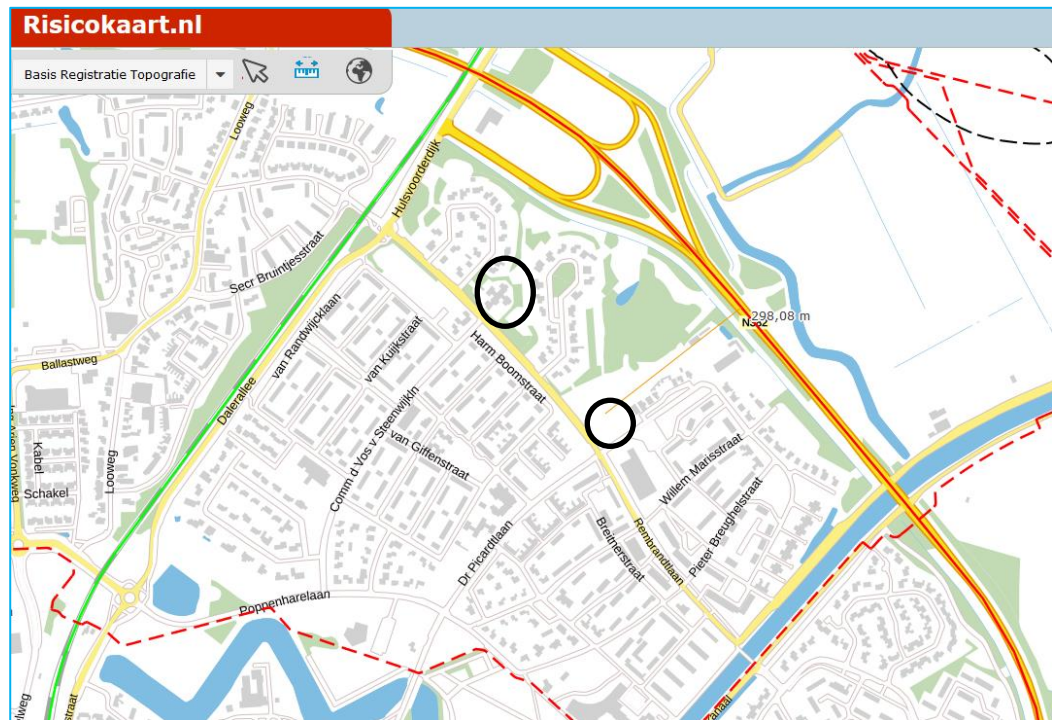
Samengevat: bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, is de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar. Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar hoeft geen vergunning in het kader van de Wet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

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. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. De nieuwe woning is aan te merken als (beperkt) kwetsbare object. Daartoe is beoordeeld of het plangebied in of nabij zogeheten Bevi-inrichtingen is geprojecteerd die van

belemmerende invloed kunnen zijn. Daartoe is www.risicokaart.nl beoordeeld. Onderstaand de kaart daarvan.



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 zeer ruime afstand (circa 640 meter) is ten zuiden van het plangebied een hogedruk-gasleiding gelegen. Gelet op de ruime afstand tot deze leiding en het feit dat er al diverse woningen tussen de leiding en het plangebied staan is vanuit externe veiligheid geen belemmering voor het bouwen en gebruiken van de beoogde woningen.

4.5.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

Op circa 300 meter bevindt zich nog wel de bestaande Rondweg van Coevorden. Dit is een weg waarover het transport van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden echter is de afstand tot het plangebied dusdanig groot dat hier geen invloed van uit gaat richting het plangebied. Hetzelfde geldt voor de spoorlijn Zwolle – Emmen.

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.

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.

Vanuit een akoestisch onderzoek kan dan blijken of er wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden of dat er eventueel een ontheffing hogere grenswaarde dient te worden verleend door het bevoegd gezag.

Door Ingenieursbureau Spreen is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Omdat deze locaties binnen de geluidszones van één of meerdere wegen zijn gelegen, dient te worden aangetoond dat de geluidsbelasting op deze locaties te worden getoetst aan de grenswaarden volgens de Wet geluidhinder.

Geluidsbelasting N382

Ter plaatse van de twee vrijstaande woningen bedraagt de geluidsbelasting ten gevolge van de N382 ten hoogste 48 dB en ter plaatse van de zorgwoningen ten hoogste 47 dB. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde van 48 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).

Geluidsbelasting Gouverneur Hofstedelaan

De geluidsbelasting ten gevolge van de Gouverneur Hofstedelaan bedraagt ter plaatse van de zuidwestelijke vrijstaande woning ten hoogste 57 dB en ter plaatse van de noordoostelijke vrijstaande woning 50 dB. Ter plaatse van de zorgwoningen bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 52 dB. Ter plaatse van de vrijstaande woningen en zorgwoningen wordt de voorkeursgrenswaarde van Lden = 48 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) overschreden, maar er kan worden voldaan aan de grenswaarde van 63 dB. Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zijn in dit onderzoek bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen om de geluidsbelasting te reduceren.

Hogere waarde wegverkeerslawaai

Indien bron- en overdrachtsmaatregelen als niet doelmatig worden aanmerkt, dient het college van B&W van de gemeente Coevorden te worden verzocht ten gevolge van de Gouverneur Hofstedelaan een hogere waarde vast te stellen van ten hoogste:

- Lden = 57 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) voor de zuidwestelijke vrijstaande woning;
- Lden = 50 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) voor de noordoostelijke vrijstaande woning;
- Lden = 52 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) voor de zorgwoningen.

Het college wordt verzocht om ontheffing hogere grenswaarden te verlenen.

Als een hogere geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai als ten hoogste toelaatbaar wordt aangemerkt, dient te worden onderzocht of de geluidwering van de gevels toereikend is om een geluidsbelasting in de geluidsgevoelige vertrekken te waarborgen van 33 dB.

Bij de toetsing van de geluidwering dient rekening te worden gehouden met de in dit onderzoek berekende gecumuleerde geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai exclusief aftrek art. 110g Wgh.

Het akoestisch onderzoek is als volgt beoordeeld door de RUD

In verband met het voornemen om aan de Gouverneur Hofstedelaan 2 en Commissaris Gaarlandtlaan 23 in Coevorden een aantal (zorg)woningen te realiseren, is door Ingenieursbureau Spreen akoestisch onderzoek verricht, rapportnummer 20201572, d.d. 28 april 2020. De RUD Drenthe heeft dit rapport beoordeeld in orde bevonden. Uit het rapport komt het volgende naar voren. De geluidsbelasting ten gevolge van de N382 voldoet bij de (zorg)woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Gouverneur Hofstedelaan voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde maar wel aan de maximale waarde van 63 dB. Maatregelen om de geluidsbelasting voldoende te laten afnemen zijn ter plaatse niet realistisch. Daarom moeten voor de (zorg)woningen de volgende hogere waarden worden vastgesteld (afbeelding 4.2 blz. 8 van het rapport).

- *Lden= 57 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) voor de zuidwestelijke vrijstaande woning;*
- *Lden= 50 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) voor de noordoostelijke vrijstaande woning;*
- *Lden= 52 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) voor de zorgwoningen.*

Als het plan doorgang vindt kan de RUD een hogere waarde besluit opstellen. Gelet op de hoge gecumuleerde geluidsbelasting (figuur 6 blz. 22 van het rapport) moet voordat een omgevingsvergunning bouw kan worden verleend, een bouwakoestisch onderzoek plaatsvinden om aan te tonen dat aan hoe de binnenwaarde uit het Bouwbesluit kan worden voldaan. In het concept Bestemmingsplan Kernen Coevorden, Gouverneur Hofstedelaan 2 en Commissaris Gaarlandtlaan 23 te Coevorden van RooBeek Advies, rapportnummer RB 10.45 van oktober 2020 wordt de geluidssituatie juist verwoord. Er zijn geen bedrijven in de omgeving gelegen die door de komst van de woningen worden beperkt. Spoorweglawaai is gelet op de afstand niet aan de orde, evenmin als luchtvaartlawaai.

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 in 2017 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	Het gebied is volgens de gemeentelijke beleidskaart al als 'verstoord' aangeduid. Er is geen onderzoek nodig.
Bodem	Vanuit uitgevoerd onderzoek is voor de locatie aan de Comm Gaarlandtlaan 23 nog aanvullend onderzoek nodig naar PFAS.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	Op voorhand zijn er geen ecologische belemmeringen. Met de gedane aanbevelingen zal rekening worden gehouden.
Geluid	Op basis van het aspect geluid is een ontheffing hogere grenswaarde nodig.
Milieuhinder	Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan vanuit het aspect water gezien.

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.

Vanuit de RUD is aangegeven dat een vormvrije m.e.r.-aangemerkte voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning dient te worden ingediend, het besluit dient deel uit te maken van de aanvraag omgevingsvergunning.

4.9

Milieuhinder

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

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

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 zonerende 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.



Locatie Commissaris Gaarlandtlaan 23

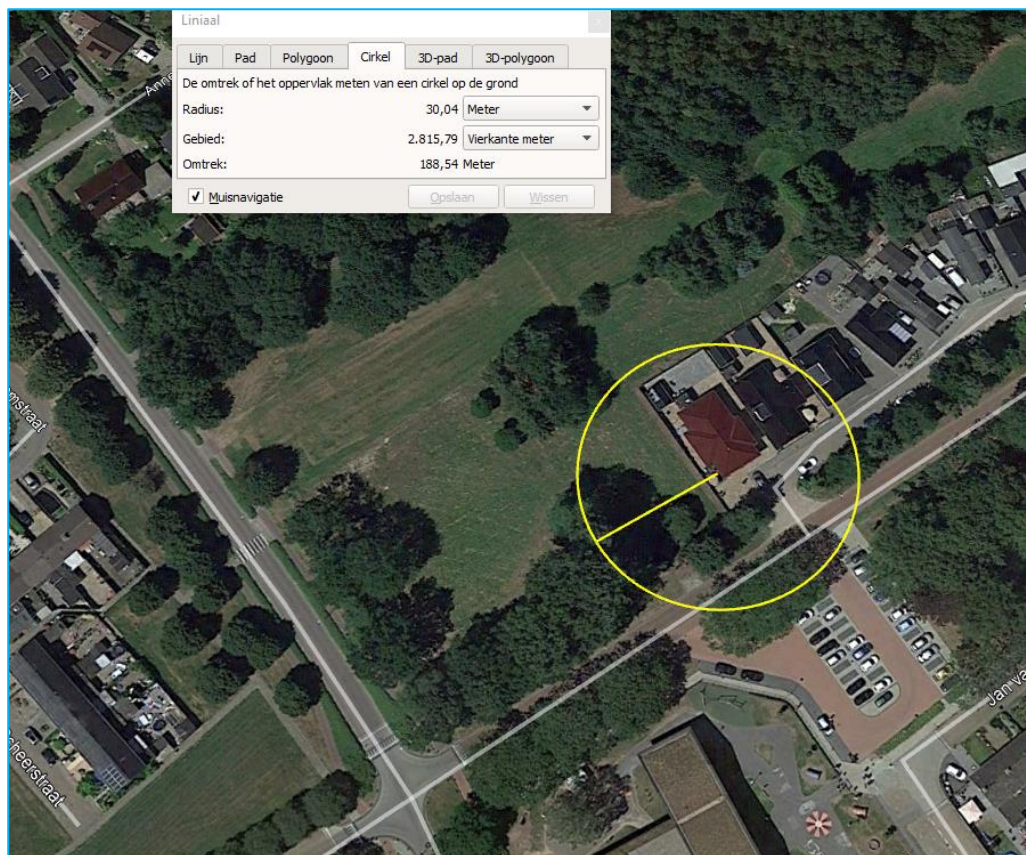
Rondom deze bestaande locatie bevinden zich rondom het plangebied alleen maar woningen. Tussen woningen onderling is geen sprake van milieuhinder zoals bedoeld in 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Locatie Gouverneur Hofstedelaan 2

Ten noordoosten van deze locatie bevinden zich woonwagens. Deze zijn vanuit 'Bedrijven en Milieuzonering' gelijk te stellen als reguliere woningen, zodat hier onderling geen hinder van uitgaat. Aan de zuidoostkant bevindt zich een gebouw voor het basisonderwijs. De afstand van de perceelsgrens van deze school tot aan de

zorgwoningen van Cosis bedraagt meer dan 30 meter. Op een afstand van minder dan 30 meter ten opzichte van deze school bevinden zich ook al andere reguliere woningen. Deze woningen zijn eerder belemmerend dan de beoogde zorgwoningen van Cosis.

Ten aanzien van het parkeren wordt voorzien in een parkeervoorziening die ruimte moet gaan bieden aan circa 15 parkeerplaatsen. De piek in het parkeren is ten tijde van de dienstoverdracht van het personeel, dat zal dus slechts een aantal keren per dag zijn. Daarbij geldt in algemene zin een normafstand van parkeerterreinen tot aan woningen van derden van 30 meter in een omgevingsgebied 'rustige woonwijk'. Als in de inrichting van het plangebied rekening wordt gehouden met deze afstand van 30 meter tot de meest nabijgelegen woning van derden is er ten aanzien van geluid afkomstig van de parkeerplaats geen hinder te verwachten. Op de hierna weergegeven figuur is die 30 meter zone zichtbaar gemaakt.



En daarbij geldt tevens dat op basis van het geldende bestemmingsplan hier nog steeds een maatschappelijke bestemming kan komen die mogelijk tot meer 'hinder' zou kunnen leiden als de nu beoogde woonzorgvoorziening.

4.10

Watertoets

Op 12 maart 2020 is voor het bestemmingsplan de zogeheten watertoets uitgevoerd. Beide plangebieden bevinden zich binnen het beheersgebied van het Waterschap Vechtstromen.

Ten behoeve van de watertoets is uitgegaan van de volgende gegevens voor de beide locaties.

4.10.1 *Gouverneur Hofstedelaan 2 Coevorden*

Uitgangspunten ten behoeve van watertoets locatie Gouverneur Hofstedelaan

Toename verharding zal zijn 1600 m² aan bebouwing + bestrating 400 m² = 2000 m². Hier stond tot voor kort een voormalig kindercentrum van circa 1000 m² aan verharding. Per saldo is hier sprake van een toename van circa 1000 m². Voor de nieuwbouw wordt uitgegaan van het afvoeren van hemelwater op eigen terrein door middel van infiltratie.

Op 17 maart 2020 is voor deze locatie de watertoets uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde watertoets geldt voor deze binnen het waterschap Vechtstromen gelegen locatie dat de normale procedure van het watertoetsproces moet worden doorlopen.

4.10.2 *Commissaris Gaarlandtlaan 23*

Uitgangspunten ten behoeve van watertoets locatie Commissaris Gaarlandtlaan 23

Hier is momenteel aanwezig circa 3000 m² aan verhard oppervlakte. In de nieuwe situatie zullen hier 2 vrijstaande woningen met bijgebouw komen van circa 200 m² aan verharding per woning maakt samen 400 m². Uitgaand van per woning circa 150 m² aan erfverharding is hier straks aanwezig circa 700 m² aan verharding, hetgeen een afname betekent van circa 2300 m².

Op 17 maart 2020 is voor deze locatie de watertoets uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde watertoets geldt voor deze binnen het waterschap Vechtstromen gelegen locatie dat de normale procedure van het watertoetsproces moet worden doorlopen.

Er is contact geweest met het waterschap over de uitgevoerde watertoetsen en het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan vanuit het aspect water. De mailcorrespondentie daarover is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst aangegaan.

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.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van **XXX** gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting op het bestemmingsplan

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting

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 : Woongebied

Voor zowel de locatie waar de 2 woningen gaan worden gebouwd als ook de plek waar een woonzorgvoorziening zal gaan worden gebouwd geldt de bestemming Woongebied. Ter plaatse van het woonzorggebouw is een specifieke aanduiding 'zorginstelling'. Binnen de bestemming is het aantal wooneenheden per locatie begrensd en zijn bijbehorende zorgfuncties en -voorzieningen mogelijk.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 : Anti-dubbelregelbepaling

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 5 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 6 : 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 7 : Overige regels

In dit artikel is bepaald hoe omgegaan moet worden met de Bouwverordening en met het parkeren.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 : 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 9 : 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.