



Gemeente  
Coevorden

NOTITIE ZIENSWIJZEN  
&  
AMBTSHALVE WIJZIGINGEN  
BESTEMMINGSPLAN KERNEN



# Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
2	Ingediende zienswijzen .....	6
3	Inhoudelijke behandeling zienswijzen.....	7
	Conclusie .....	13
	Zienswijze 3 .....	13
	Conclusie .....	14
	Zienswijze 4 .....	15
	Conclusie .....	15
	Zienswijze 5 .....	15
	Conclusie .....	16
	Zienswijze 6 .....	16
	Conclusie .....	16
	Zienswijze 7 .....	16
	Conclusie .....	16
	Zienswijze 8 .....	16
	Conclusie .....	18
	Zienswijze 9 .....	18
	Conclusie .....	19
	Zienswijze 10 .....	19
	Conclusie .....	20
	Zienswijze 13 .....	20
	Conclusie .....	20
	Zienswijze 14 .....	20
	Conclusie .....	21
	Zienswijze 15 .....	21
	Conclusie .....	21
	Zienswijze 16 .....	22
	Conclusie .....	22
	Zienswijze 17 .....	22
	Conclusie .....	22
	Zienswijze 18 .....	22
	Conclusie .....	23
	Zienswijze 19 .....	23
	Conclusie .....	23
	Zienswijze 20 .....	23
	Conclusie .....	26
	Zienswijze 21 .....	26
	Conclusie .....	28
	Zienswijze 22 .....	28
	Conclusie .....	28
	Zienswijze 23 .....	28
	Conclusie .....	29
	Zienswijze 24 .....	29
	Conclusie .....	29
	Zienswijze 25 .....	29
	Conclusie .....	30
	Zienswijze 26 .....	30
	Conclusie .....	31
	Zienswijze 27 .....	31
	Conclusie .....	31
	Zienswijze 28 .....	31
	Conclusie .....	31

Zienswijze 29 .....	32
Conclusie .....	33
Zienswijze 30 .....	33
Conclusie .....	33
Zienswijze 31 .....	33
Conclusie .....	33
Zienswijze 32 .....	33
Conclusie .....	33
Zienswijze 33 .....	33
Conclusie .....	33
Zienswijze 34 .....	33
Conclusie .....	33
Zienswijze 35 .....	34
Conclusie .....	34
Zienswijze 36 .....	34
Conclusie .....	34
Zienswijze 37 .....	34
Conclusie .....	34
<b>4. Ambtshalve aanpassingen .....</b>	<b>35</b>
4.1 Toelichting .....	35
4.2 Regels .....	35
4.3 Verbeelding.....	35

# 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Kernen" lag met ingang van 10 januari 2020 gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Er werden 37 zienswijzen ingediend.

Verder zijn een aantal onjuistheden in het plan aan het licht gekomen, die met een ambtshalve wijziging aangepast kunnen worden.

In de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kernen" wordt de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met de voorliggende notitie.

## 2 Ingediende zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen.

	Naam (verwijderen)	Adres	Datum ontvangst
1	Provincie Drenthe	Westerbrink 1, 9400 AC, Assen	20 februari 2020
2	LTO Noord	Postbus 186, 9200 AD Drachten	20 februari 2020
3	Gasunie	Postbus 181, 9700 AD Groningen	20 februari 2020
4			20 februari 2020
5			20 februari 2020
6			20 februari 2020
7			17 februari 2020
8			04 februari 2020
9			13 februari 2020
10			27 januari 2020
11			14 februari 2020
12			12 februari 2020
13			19 februari 2020
14			17 februari 2020
15			14 februari 2020
16			15 februari 2020
17			17 februari 2020
18			17 februari 2020
19			18 februari 2020
20			18 februari 2020
21			18 februari 2020
22			18 februari 2020
23			19 februari 2020
24			20 februari 2020
25			19 februari 2020
26			19 februari 2020
27			19 februari 2020
28			19 februari 2020
29			20 februari 2020
30			19 februari 2020
31			19 februari 2020
32			19 februari 2020
33			19 februari 2020
34			19 februari 2020
35			20 februari 2020
36			20 februari 2020
37			24 februari 2020

De zienswijzen 1 tot en met 36 zijn binnen de termijn ingediend en voldoen aan de overige indieningsvereisten. Daarmee zijn deze zienswijzen ontvankelijk. Zienswijze 37 werd buiten de daarvoor gestelde termijn ingediend en wordt derhalve niet ontvankelijk verklaard.

### 3 Inhoudelijke behandeling zienswijzen

De ingediende vooroverlegreacties zijn samengevat en van een reactie voorzien. Tevens is per onderdeel aangegeven of er aanleiding is voor aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Zienswijze 1

**1.1** Aangegeven wordt, dat het ontwerpbestemmingsplan, zoals deze nu ter inzage ligt, geen aanleiding tot op- of aanmerkingen geeft. Indien het ontwerp ongewijzigd wordt vastgesteld mag ervan worden uitgegaan dat er geen gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid tot een reactieve aanwijzing.

#### Reactie gemeente

*De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.*

#### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Zienswijze 2

##### **2.1 Ontbreken landbouwparagraaf**

Het is goed dat de gemeente Coevorden een landbouwparagraaf heeft opgenomen, de paragraaf is summier. De gemeente Coevorden schrijft dat er zich 33 actieve bedrijven bevinden binnen de 23 kernen van dit bestemmingsplan. Wat ontbreekt is een inventarisatie van het soort bedrijven (welke sectoren) en ook de omvang van de bedrijven en de toekomstplannen. Op deze manier kunnen huidige en toekomstige sectorale ontwikkelingen meer afgestemd/gewogen kunnen worden ten opzichte van het ruimtelijk beleid.

LTO Noord vindt deze basis belangrijk omdat de gemeente Coevorden elk verzoek in de zienswijze van LTO Noord op het voorontwerp afwijst. Dit terwijl er bedrijven in de kern stoppen maar er ook bedrijven zijn die toekomstplannen hebben. Toekomstplannen met een ruimtelijke impact waarvan de gemeente Coevorden binnen het bestemmingsplan geen ruimte biedt door met een wijzigingsbevoegdheid (met voorwaarden) bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken. Wat is de onderbouwing en motivering waarom de gemeente Coevorden niet kiest voor een wijzigingsbevoegdheid maar voor de planologisch zwaarste procedure van een buitenplans bestemmingsplan?

#### Reactie gemeente

*Naar aanleiding van de zienswijze van betrokkene is in de toelichting een landbouwparagraaf opgenomen. Uit inventarisatie blijkt dat er 33 agrarische bedrijven gevestigd zijn binnen de kernen van de gemeente Coevorden. Ongeveer 10% van deze bedrijven kan worden gezien als knelpunt, in die zin dat er voor die bedrijven geen uitbreidingsmogelijkheden zijn op de huidige locatie. Voor de overige bedrijven zijn er op de bestaande locatie nog uitbreidingsmogelijkheden aanwezig. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid biedt voor de bedrijven die al een knelpunt vormen in onze ogen geen soelaas en kan worden gezien als een schijnoplossing. Zoals al in het kader van de zienswijze tegen het voorontwerp is aangegeven faciliteert de gemeente de verplaatsing van dit soort bedrijven naar daar voor geschikte locaties in het buitengebied.*

##### **2.2 Omvang van de bouwvlakken**

De gemeente Coevorden geeft aan de agrarische bedrijven in de gemeente een warm hart toe te dragen. Kan de gemeente Coevorden onderbouwen en motiveren waarom ze:

- geen netto bouwvlak wil intekenen? Het agrarisch bouwperceel wordt niet vergroot bij het intekenen als netto bouwvlak maar verandert slechts van vorm.
- geen wijzigingsbevoegdheid (met voorwaarden) wil opnemen en hiermee binnen dit bestemmingsplan zonder ruimtelijke toets en onderbouwing vanuit de zijde van de gemeente geen mogelijkheden tot vergroting van het agrarische bouwperceel toestaat en hiermee de agrarische bouwpercelen in de kern op slot zet?

#### Reactie gemeente

*Zoals naar aanleiding van de zienswijze tegen het voorontwerp al is aangegeven leert de praktijk dat de uitbreidingsmogelijkheden binnen de bestaande bouwvlakken in de meeste gevallen voldoende zijn. Knelpunten ontstaan hier vaak door beperkingen vanuit het milieurecht. Daar waar dit niet het geval is, willen wij samen met de agrariër kijken naar de mogelijkheden. Gelet op de*

*cultuurhistorische en landschappelijke waarden, die in vrijwel alle kernen van toepassing zijn, achten we het bij recht vergroten van de bouwvlakken niet wenselijk.*

*Met betrekking tot het niet opnemen van een wijzigingsbevoegdheid verwijzen wij naar de reactie onder 2.1*

### **2.3 Bestaande bouw- en goothoogten**

De beleidskaart "cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden" lijkt te zijn ingekleurd met een verfroller in plaats van een kwastje. Vervolgens worden bedrijven in deze gebieden begrensd met een goothoogte van maximaal 4,5m.

Wat is de ruimtelijke onderbouwing en motivering waarom hier niet een verruiming van de goot- en bouwhoogte b.v. met een afwijking van de bouwregels (met voorwaarden) kan worden toegestaan?

Voor bedrijven in het bestemmingsplan buitengebied geldt een nokhoogte van 12m en is een afwijking van de bouw-regels opgenomen (onder voorwaarden van landschappelijke inpassing, erfinrichtingsplan en rekening houdend met de cultuurhistorische waarden van het gebied) tot maximaal 6m (akkerbouw) goothoogte.

#### Reactie gemeente

*De genoemde beleidskaart is met een grote mate van zorgvuldigheid tot stand gekomen.*

*De ruimtelijke onderbouwing om geen hogere bouw- en goothoogte bij recht toe te staan is zoals eerder aangegeven gelegen in het feit dat in vrijwel alle kernen sprake is van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. In de kernen spelen nu eenmaal meer en andere belangen dan in het buitengebied.*

### **2.4 Bestemming 'agrarisch met waarden-landschap'**

Wat is de onderbouwing en motivering waarom bedrijfsontwikkeling (onder voorwaarden van landschappelijke inpassing, erfinrichtingsplan en rekening houdend met de cultuurhistorische waarden van het gebied) in de kern niet tot de mogelijkheden zou kunnen behoren? Wat is de duiding van bijvoorbeeld "de authentieke sfeer" ?

De gemeente verwijst naar de mogelijkheden die het bestemmingsplan buitengebied zou bieden voor groei- en ontwikkelmogelijkheden. Hoeveel bedrijven zijn er met begeleiding van de gemeente de afgelopen 10 jaar verplaatst van de kern naar het buitengebied? Los van de zware planologische procedure die hiervoor geldt en dat agrariërs graag bij de schuur/loods wonen (i.v.m. toezicht en diefstal) beschikt slechts ongeveer 1/3 van de agrarische bedrijven over voldoende financiële middelen om (voor de volgende generatie, ongeveer 30 jaar) nieuw te kunnen bouwen op het bestaande of nieuwe agrarische bouwperceel. De overige 2/3 van de bedrijven zal vanwege de beperkte financiële middelen of steeds verdergaande maatschappelijk wensen voor renovatie (op de bestaande locatie) in plaats van nieuwbouw gaan.

#### Reactie gemeente

*De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. de bedrijfsmatige bewerking en/of beweiding van cultuurgrond en de opbouw, het behoud en herstel van de aan de gronden eigen landschappelijke en natuurlijke waarden. Het behoud van ons cultuurhistorisch landschap achten wij belangrijk. Niet alleen vanuit cultuurhistorisch oogpunt, maar ook vanuit bijvoorbeeld een toeristisch en recreatief oogpunt. Onze kernen worden door de toerist zeer gewaardeerd vanwege de authentieke sfeer. In het bestemmingsplan Buitengebied zijn voor de landbouw voldoende groei- en ontwikkelmogelijkheden. De bebouwingmogelijkheden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' zijn beperkt en hiermee verschilt onderhavig bestemmingsplan niet ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen.*

### **2.5 Overige bouwwerken**

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is voor 'overige bouwwerken' de bouwhoogte begrensd op 7,5 meter. Voor de opslag van graan worden tegenwoordig silo's gebruikt die een hoogte hebben tot 14 meter. LTO Noord pleit ervoor om de maximale bouwhoogte van de 'overige bouwwerken' te wijzigen in 14 meter, met een afwijkingmogelijkheid tot 25 meter onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke/ cultuur-historische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Wellicht leidt "bij recht" tot ongewenste ontwikkelingen. Bestaat de mogelijkheid voor een afwijking van de bouw-regels?

#### Reactie gemeente



*Gelet op de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, die in vrijwel alle kernen waar agrarische bedrijven zijn gevestigd van toepassing zijn, achten wij het bij recht toestaan van een hogere bouwhoogte voor 'overige bouwwerken' binnen de bestemming agrarisch niet gewenst.*

## **2.6 Voer- en mestopslagen**

LTO Noord pleit ervoor om de vergunningplichtige voorzieningen, zoals voer- en mestopslagen, via afwijking ook aansluitend aan het bouwvlak mogelijk te maken. Hiermee wordt enige flexibiliteit in het bestemmingsplan gebracht voor de aanleg/ bouw van dergelijke voorzieningen.

De RvS uitspraak op 19 oktober 2011 (nr.2010007784/1/R1) betreft de ontheffingsmogelijkheid voor het college van B&W om onder specifieke randvoorwaarden buiten het bestemmingsvlak middels ontheffing kuilvoerplaten en/of sleufsilos op te slaan.

Voorwaarden die andere gemeenten daarvoor gesteld hebben zijn:

- a. de kuilvoerplaten en/of sleufsilos ten hoogste 25 m uit de bouwvlakgrenzen worden aangelegd;
- b. vanwege de milieusituatie of ruimtegebrek de aanleg binnen het bouwvlak niet mogelijk is;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### Reactie gemeente

*Gelet op de landschappelijke kwaliteit van de dorpskernen en haar directe omgeving achten wij het niet wenselijk om buiten het bouwvlak bij recht dergelijke voorzieningen toe te staan. In voorkomende situaties kan wellicht worden gekeken naar maatwerkoplossingen.*

## **2.7 Tweede bedrijfswoning**

Een tweede bedrijfswoning kan bij grotere bedrijven mogelijk welkom en noodzakelijk zijn, het nadeel is dat als in de toekomst de bedrijfswoning niet meer nodig en verhuurd/verkocht wordt deze de bestaande agrarische bedrijfsmatige activiteiten in de weg kan gaan zitten. Door een agrariër is aangegeven of de mogelijkheid bestaat niet op het bestaande agrarisch bouwperceel maar op eigen cultuurgrond een bedrijfswoning te kunnen bouwen.

### Reactie gemeente

*Het bij recht toestaan van een tweede bedrijfswoning achten wij gelet op de huidige technische mogelijkheden niet zo zeer meer aan de orde. Als een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is zal dit na een belangenafweging middels een separate procedure mogelijk gemaakt kunnen worden. Deze maatwerkbenadering is gelijk aan die met betrekking tot het bestemmingsplan Buitengebied wordt gehanteerd. Het realiseren van gebouwen buiten het agrarisch bouwvlak is niet toegestaan.*

## **2.8 Beeldkwaliteit**

LTO Noord begrijpt dat er meer aspecten zijn waarmee rekening gehouden dient te worden. Voor de agrariër is echter niet duidelijk wat de "duiding/omschrijving" van cultuurhistorische waarden/ toerisme/ recreatie is en in hoeverre deze duiding objectief of subjectief is vastgesteld en het inzicht wat de weging is t.o.v. andere aspecten.

Er wordt verwezen naar begrippen die "zwaar meewegen". Met deze verwijzing als onderbouwing en motivering wordt de vraag van LTO Noord niet beantwoord.

### Reactie gemeente

*Bij beschermde dorpsgezichten gaat het om door het Rijk aangewezen gebieden van uitzonderlijke cultuurhistorische kwaliteit. Bij nieuwe initiatieven in of nabij deze gebieden geldt dat cultuurhistorische waarden in onze beoordeling zeer zwaar meewegen. Aangezien het hier niet gaat om nieuw cultuurhistorisch beleid zijn ondernemers hiervan op de hoogte en kunnen bij nieuwe initiatieven hiermee rekening houden. Binnen de kernen zal het bij ieder nieuw initiatief gaan om maatwerk. Een generalistisch afwegingskader dat voor alle kernen/situaties geldt achten wij niet reëel. Zoals hiervoor beschreven zijn meerdere kernen zeer kwetsbaar en is maatwerk hier geboden. Wij begrijpen niet welke vraag hiermee niet beantwoord zou zijn.*

## **2.9 Geurverordening**

Is de gemeente genegen in overweging te nemen om de mogelijkheid van het vaststellen van een geurverordening te onderzoeken? En indien niet, waarom niet?

### Reactie gemeente

Op dit moment zien wij geen meerwaarde in het vaststellen van een geurverordening. Een dergelijke verordening zal geen oplossing bieden voor de bestaande knelpuntbedrijven. In het kader van de uitvoering van de Omgevingswet (omgevingsvisie en omgevingsplan) zal het aspect geur zeker worden meegenomen.

## 2.10 Archeologie

De gemeente Coevorden onderscheidt in de archeologische verwachtingskaart zes categorieën die vervolgens gekoppeld zijn aan archeologische verwachtingswaarden met bijbehorende planregels qua bouwen en oppervlakte en verplichtingen t.a.v. het aanlegvergunningstelsel.

Archeologische verwachtingswaarde	Categorie	Duiding	Bouwen	Oppervlakte	AV-plichtig
Wra-1	6	wettelijk beschermd monument	0m <sup>2</sup> , 0 cm dieptegrens	0m <sup>2</sup> , 0 cm dieptegrens	RCE
Wra-2	5	AMK in natuurterreinen	0m <sup>2</sup> , 0 cm dieptegrens	0m <sup>2</sup> , 0 cm dieptegrens	drainage, grondbewerkingen, egaliseren
Wra-3	4	AMK met agrarisch gebruik	0m <sup>2</sup> , 30cm dieptegrens	0m <sup>2</sup> , 30cm dieptegrens	drainage, diepploegen, mengwoelen > 0,3m
Wra-4	3	Historische kernen	100m <sup>2</sup> , 30cm dieptegrens	100m <sup>2</sup> , 30cm dieptegrens	drainage in waarde essen-landschap, daarbuiten vrij
archeologische verwachtingswaarde	2	Beekdal, essen	500m <sup>2</sup> , 30 cm dieptegrens	500m <sup>2</sup> , 30 cm dieptegrens	drainage in waarde essen-landschap, daarbuiten vrij
geen	1		vrijgesteld	vrijgesteld	

Voorstel LTO Noord		
	bouwen	oppervlakte
Wra-1	0m <sup>2</sup> , 0 cm dieptegrens	0m <sup>2</sup> , 0 cm dieptegrens
Wra-2	50m <sup>2</sup> , 30 cm dieptegrens	50m <sup>2</sup> , 30 cm dieptegrens
Wra-3	100m <sup>2</sup> , 30 cm dieptegrens	500m <sup>2</sup> , 30 cm dieptegrens
Wra-4	vrij te stellen, zijn geroerd	500m <sup>2</sup> , 50cm dieptegrens
Archeologische verwachtingswaarde	vrij te stellen, zijn geroerd	1000m <sup>2</sup> , 50cm dieptegrens
Drainage buiten de aanlegvergunningplicht (normaal onderhoud en exploitatie)		

LTO Noord heeft twee moties rondom archeologie gerealiseerd in de 2e kamer. Motie één leidde tot onderzoek in 4 gemeenten naar bodemverstoringen (vanwege grondgebruik) en de aanwezigheid van archeologische waarden en verwachtingen. De conclusies <http://www.a-is-m.nl/?pid=2> waren:

- Op basis van de relatief geringe bodemverstoring die de aanleg van drainage met zich meebrengt en de geldende vrijstellingsoppervlaktegrenzen voor gebieden met een archeologische verwachting waarin de meeste drainage aanleg plaatsvindt, concluderen wij dat een archeologische onderzoeksplicht voor de aanleg of vervanging van drainage (sleufloos en via sleuven) niet (meer) zinnig is.

Bijstellen van de archeologische waarden- en verwachtingskaart (een scherper gedefinieerd archeologisch verwachtingsmodel waarin daadwerkelijk rekening wordt gehouden met archeologische contra-indicaties, zal leiden tot een reductie van het grondoppervlak dat onderzoeksplichtig is en dus minder lasten opleveren voor agrariërs).

- Bijstellen van planregels in bestemmingsplannen (vrijstellingsdiepte en oppervlaktes

Motie 2 leidde tot een proces om te komen tot een handleiding voor archeologische waarden- en verwachtings-kaarten. Aandachtspunten die vanuit LTO in 2019 zijn ingebracht zijn:

- Houd rekening met bodemverstoringen als contra-indicatie en neem deze mee in de archeologische verwachtingskaarten (betrek de lokale agrariërs erbij)
- Duid de begrippen lage-middelhoge en hoge archeologische verwachting (dit i.v.m. de relatie met de feitelijk trefkans van  $\pm 5\%$ , de begrippen lage-middelhoge en hoge verwachting "overdrijven").
- Gebruik nauwkeuriger kaarten met een schaal van 2:500 -10:000 (i.p.v. nu 25:000-50:000).
- Niet alles wat je verwacht hoeft beschermd (via planregels in het bestemmingsplan) te worden (er wordt als hagelslag gestrooid met boerderijplaatsen, wijs enkele terreinen, bv. 15, aan waar je een grote trefkans verwacht maar niet alle b.v. 200 erven van voor 1850, maak onderscheid in "need to know" en "nice to know" ofwel waar eindigt het private belang en begint het publieke belang?)
- Onderbouw en motiveer de aanduiding van de archeologische bestemming (laat zien o.b.v. van welke informatie en rapporten de bestemming op de grond is neergelegd, leg verantwoording als kaartenmaker en gemeente af en geeft aan waarom je iets belangrijk vindt)
- Zoek beter in de archieven (nu wordt er te weinig doorgezocht omdat het budget – naast de maker- de kwaliteit van de kaart bepaald)

LTO Noord vraagt de gemeente met de hierboven vermelde toelichting de planregels van het huidige archeologische beleid te verruimen.

#### Reactie gemeente

*Het archeologiebeleid van de gemeente zoals dat middels planregels is verankerd in het bestemmingsplan, is tot stand gekomen na zorgvuldig en uitgebreid onderzoek door het bedrijf ADC te Amersfoort. Bij een planvoornemen wordt aan de initiatiefnemer gevraagd eerst een bureauonderzoek aan te leveren, waarin een gedetailleerde verwachtingswaarde voor het plangebied is opgesteld (ter controle aan de gemeente). Bronnenonderzoek, kaartonderzoek (gedetailleerde top. Kaarten en minuutplans), bodemonderzoek (inclusief verstoringgegevens), geomorfologisch onderzoek, luchtfoto- en satellietbeeldonderzoek alsmede cultuurhistorisch onderzoek worden in het bureauonderzoek meegenomen. Hierdoor wordt het ook door LTO-Noord gewenste gedetailleerde beeld verkregen van de waarden in een plangebied. Dit uitgebreid onderzoek voorkomt ook dat er onredelijke onderzoekseisen aan een initiatiefnemer gesteld zouden kunnen worden en wordt dus het private en het publieke belang gediend. Er is geen reden de planregels bij te stellen.*

*Ten aanzien van drainage geldt dat de aanleg ervan geen regulier onderhoudswerk is. Drainage kan zeer schadelijk zijn voor archeologische resten die gebaat zijn bij een vochtig milieu. De aanleg van drainage brengt altijd, zowel middels sleuven als middels een V-vormige bak (sleufloos) aangelegd, bodemverstoring met zich mee. Door de aanleg van drainage vergunningplichtig te laten zijn, kan de gemeente per situatie beoordelen of er sprake is van aantasting van archeologische waarden.*

*Opgemerkt wordt nog dat in 2011 door LTO-Noord en de Drentse gemeenten het convenant 'archeologisch erfgoed in landbouwkundig gebruik' is ondertekend. Het convenant is gericht op een goede afstemming tussen normaal landbouwkundig gebruik en het beschermen van zowel de te verwachten als zeker aanwezige archeologische waarden. Het beleid van de gemeente voldoet hieraan.*

#### **2.11 Lichtuitstraling**

Met het beperken van de lichtuitstraling uit nieuwe stallen wil de gemeente Coevorden de kernkwaliteit 'donkerte' van het Drentse landschap behouden. LTO Noord is van mening dat de genoemde kernkwaliteit in de kernen niet voorkomt vanwege bijvoorbeeld straatverlichting en andere lichtbronnen. De regeling voor het beperken van de licht-uitstoot uit nieuwe stallen heeft voor de landschappelijke kwaliteit van de kernen niet of nauwelijks effect. LTO Noord pleit er daarom voor deze regeling te schrappen.

Dit betreft een planregel uit de oude provinciale omgevingsverordening van Groningen (?) en is een regel die in de praktijk niet werkt. LTO Noord heeft in Friesland en Groningen meerdere jaren samen met het maatschappelijk middenveld en deskundigen onderzoek gedaan naar lichtemissie.

#### Reactie gemeente

*Met deze regeling sluiten we aan bij de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied. De regeling is inderdaad gericht op behoud van de kernkwaliteit donkerte. Hierbij is mede in acht genomen het feit dat stallen veelal zijn gesitueerd aan de randen van kernen en derhalve grenzen aan het buitengebied.*

## 2.12 Ontsluiting

Bij een reconstructie van wegen in de kernen ziet de afdeling de tendens dat wegen worden versmald doordat bijvoorbeeld lantaarnpalen dicht op de weg komen te staan. Hierdoor komt de bereikbaarheid van de bedrijven onder druk te staan. LTO Noord vindt dat landbouw- en vrachtverkeer in de kernen op een normale manier moet kunnen plaatsvinden. Natuurlijk op een veilige manier, met weinig overlast.

Door middel van deze inspraakreactie geeft de afdeling het signaal af dat de gemeente bij de reconstructie van wegen uitdrukkelijk ook rekening dient te houden met landbouw- en vrachtverkeer.

Voor LTO Noord is de bereikbaarheid en ontsluiting van agrarische bedrijven van belang. LTO Noord ziet de structurele verbetering (wegwerken achterstallig onderhoud) van het plattelandnet als een belangrijke opgave voor de komende jaren. Een lagere norm (niveau C, afwaarderen of onttrekken aan de openbaarheid) is niet gewenst.

Nut en noodzaak van goede wegen zijn:

- de bewoners van een plattelandsgemeente (particulieren en bedrijven) hebben belang bij een goede bereikbaarheid en ontsluiting, een weg zorgt voor deze functie.
- 1 op de 6 vrachtwagens is gerelateerd aan de landbouw en komt hiermee op de bedrijven
- voor de dagelijkse bedrijfsvoering zijn goede wegen noodzakelijk (voer, kunstmest, dierenarts, etc.) alsmede voor de seizoensgebonden aan- en afvoer van producten zijn goede wegen noodzakelijk (ploegen, zaaien, bemesten, maaien, oogsten) en vergen onderhoud.

Tot slot wil LTO Noord graag betrokken zijn bij overwegingen en afwegingen m.b.t. de inzet van de beschikbare middelen voor onderhoud en eventuele noodzakelijke afwaardering. Dit omdat leden van LTO Noord kennis hebben van het gebruik van de weg en de aanwezige verkeerstromen.

### Reactie gemeente

*Met de wensen van landbouw- en vrachtverkeer wordt bij het herinrichten van een weg zeker rekening gehouden. Het bestemmingsplan staat dergelijke wijzingen niet in de weg en hoeft hiervoor ook niet te worden aangepast.*

## 2.13 Mogelijkheden van verbreding

Naast schaalvergroting kunnen bedrijven zich ontwikkelen door het starten van een nevenactiviteit. Hierbij kan gedacht worden aan het verkopen van producten aan huis, een zorgboerderij, de ambachtelijke verwerking van producten etc.

Het bestemmingsplan voorziet niet in een regeling waarmee verbredingsactiviteiten mogelijk gemaakt kunnen worden. Voor bedrijven die hun toekomst niet zien in schaalvergroting is het bieden van de mogelijkheid van nevenactiviteiten mogelijk een uitkomst. LTO Noord pleit er daarom voor om deze activiteiten als verlengstuk van de agrarische bedrijfsvoering mogelijk te maken.

Een ondernemer hoeft niet de ruimte te krijgen een nieuw te ontwikkelen bedrijfstak tot een hoofdtak uit te breiden echter dient de verbredingstak wel van voldoende omvang te zijn om er een inkomensperspectief uit te halen. De gemeente geeft aan recreatie en toerisme van belang te vinden. In de Leidraad verbrede landbouw en VAB, tabel B 2.2, bladzijde 67 staan richtlijnen voor de benodigde oppervlakte per nevenfunctie. LTO Noord wil graag meedenken welke normen en bedrijfstakken nodig kunnen zijn om voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te bieden zonder afbreuk te doen aan de ongewenste ontwikkelingen.

### Reactie gemeente

*Het bestemmingsplan biedt binnen de regels mogelijkheden voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Voor activiteiten die hier niet onder kunnen worden geschaard zal in voorkomende gevallen worden bekeken of een maatwerkoplossing voor handen is.*

## 2.14 Wijzigingsbevoegdheid

Artikel 3.6 geeft aan dat het college van burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen in de zin dat de bestemming 'Agrarisch' na bedrijfsbeëindiging kan worden gewijzigd in 'Wonen'. Eén van de voorwaarden is dat dit niet leidt tot uitbreiding van het aantal woningen.

LTO Noord vindt dat voor bedrijven die hun bedrijfsvoering beëindigen ook de ruimte voor ruimte-regeling toepasbaar moet zijn. Met andere woorden, dat bij de sloop van voldoende bebouwing aanspraak gemaakt kan worden op één of twee ruimte voor ruimte woningen.

Wij verzoeken de gemeente daarom de wijzigingsbevoegdheid aan te passen in die zin dat gebruik gemaakt kan worden van de ruimte voor ruimte regeling.

LTO Noord heeft begrepen dat de gemeente Coevorden voornemens is de beleidsregel ruimte voor ruimte aan te passen. Ten aanzien van de beleidsregel Ruimte voor ruimte gemeente Coevorden 2020 de volgende opmerkingen.

1. In het voorstel staat dat alleen landschap ontsierende bebouwing meetelt mee voor de sloopmeters (m<sup>2</sup>) in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling. De gemeente bepaalt of de bebouwing op de slooplocatie(s) landschap ontsierend is. Hierbij is behalve de uiterlijke staat ook de locatie op het erf van belang. De beoordeling of een gebouw landschap ontsierend is, is subjectief. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat een ruimte voor ruimte-verzoek van een agrariër wordt afgewezen omdat de bebouwing als niet-landschap ontsierend wordt beoordeeld. Ook wordt hiermee een derde categorie gevormd (naast monumenten en karakteristieke gebouwen komt er een categorie landschap ontsierende gebouwen). In de provinciale ruimte voor ruimte-regeling is geen voorwaarde opgenomen dat alleen landschap ontsierende bebouwing in aanmerking komt. Het voorstel van LTO Noord is om de nieuwe categorie van landschap ontsierende bebouwing (vangwege de subjectiviteit) uit het voorstel van de nieuwe ruimte voor ruimte regeling te verwijderen.
2. In de provinciale regels is een beperkte afwijking mogelijk van de sloopnorm mits er sprake is van een extra kwaliteitslag. Deze afwijkingsmogelijkheid is niet in de voorwaarden van de gemeente Coevorden opgenomen. Dat zou volgens LTO Noord nog een aanvulling kunnen zijn.
3. De nieuwe regeling wordt niet in het ontwerp bestemmingsplan van de Kernen opgenomen maar als buitenplanse procedure. Voor agrariërs is het minder kostbaar als de nieuwe regeling wel in het ontwerp bestemmingsplan wordt opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid.

#### Reactie gemeente

*De ruimte-voor-ruimte regeling vloeit voort uit provinciaal beleid. De gemeente heeft zich hieraan geconformeerd. Binnen de gemeente Coevorden is diverse keren meegewerkt aan het uitvoeren van deze regeling. Opname van deze regeling binnen de regels van het bestemmingsplan lijkt ons niet nodig en achten wij ook minder flexibel bij eventuele aanpassingen.*

### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

### Zienswijze 3

Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

In het plangebied liggen meerdere aardgastransportleidingen en gasontvangstations die bij ons in eigendom/beheer zijn.

#### **3.1 Verbeelding**

*Aanduiding 'veiligheidszone - bevi' wijzigen*

Wij verzoeken u om de huidige aanduiding te wijzigen in 'veiligheidszone - gasontvangstation'. Met de huidige aanduiding wordt de indruk gewekt dat het station een bevi-inrichting is. Het station valt echter onder het Activiteitenbesluit milieubeheer en is dan ook geen bevi-inrichting.

#### Reactie gemeente

*De gasontvangststations van Gasunie liggen in de kern Geesbrug en Noord Sleen.*

*Gasontvangststations waarvan de diameter van de aanvoerleiding kleiner is dan 50,8 cm vallen niet onder het Bevi. De aanvoerleidingen van beide gasontvangststations hebben namelijk een kleinere diameter.*

*Zienswijze gegrond*

*De zienswijze achten wij op dit punt gegrond. De aanduiding "veiligheidszone - bevi" moet worden gewijzigd in "veiligheidszone gasontvangstation"*

#### **3.2 Planregels Artikel 42**

Wij verzoeken u om het woordje onevenredig in artikel 42.4 en 42.5 te schrappen. De huidige artikelen 42.4 en 42.5 bieden een beoordelingsvrijheid die niet door artikel 14 derde lid Bevb wordt geboden. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

#### Reactie gemeente

*De zienswijze achten wij op dit punt gegrond. Het woord onevenredig dient te worden verwijderd. Op grond van artikel 14, het derde lid van het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) is het volgende bepaald:*



Voor zover in een bestemmingsplan de bevoegdheid wordt opgenomen om in afwijking daarvan bij omgevingsvergunning het oprichten van bouwwerken in de belemmeringsstrook toe te staan, wordt daarbij bepaald dat de omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend voor zover de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringsstrook gelegen buisleiding **niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object** wordt toegelaten.  
De artikelen 42.4 en 42.5 dienen redactioneel te worden gewijzigd.

### 3.3 Aanduiding veiligheidszone – gasontvangstation

Wij verzoeken u om een artikel in het bestemmingsplan op te nemen waarin wordt bepaald dat er ter plaatse van de aanduiding veiligheidszone - gasontvangstation geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd mits:

- de toepasselijke grenswaarden voor het risico en de risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
- met de toepasselijke richtwaarden en risicoafstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden.

#### Reactie gemeente

*Doordat de veiligheidszone – bevi voor de gasontvangstations niet de juiste benaming voor deze risicobron heeft en deze vervangen dient te worden door veiligheidszone – gasontvangstation, dienen hieraan regels te worden verbonden, waardoor er geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen de veiligheidszone kunnen worden geprojecteerd. Voor kwetsbare objecten geldt een veiligheidszone van 15 meter en voor beperkt kwetsbare objecten 4 meter.*

*Wij achten de zienswijze op dit punt gegrond.*

*In de regels dient te worden geborgd dat binnen de veiligheidszone – gasontvangstations geen kwetsbare objecten kunnen worden gevestigd. Met betrekking tot beperkt kwetsbare objecten geldt deze beperking binnen 4 meter vanaf het gasontvangstation*

### 3.4 Bijlage 18 (Staat van Bedrijfsactiviteiten)

Wij wijzen u erop dat onze gasontvangstations vallen onder milieucategorie 3.1. van de Staat van Bedrijven (SBI-2008, 35, nummer D5). De huidige bestemming laat bedrijven toe tot en met milieucategorie 2. Wij verzoeken u de staat van bedrijfsactiviteiten zodanig aan te passen dat het station wel is toegestaan binnen de huidige bestemming.

#### Reactie gemeente

*Gasontvangstations vallen onder milieucategorie 3.1. (zie hiervoor “Bedrijven en milieuzonering”). De staat van bedrijvenlijst is niet congruent aan het bestemmingsplan, waarin deze bedrijven wel worden toegestaan. Aan de staat van bedrijfsactiviteiten dient deze categorie te worden toegevoegd.*

*Wij achten de zienswijze op dit punt gegrond.*

## Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast.

#### Verbeelding

De aanduiding “veiligheidszone – bevi” wordt gewijzigd in “veiligheidszone gasontvangstation”.

#### Planregels

Aan artikel 42.2 wordt het volgende sub artikel toegevoegd:

##### **Art. 42.2.1 Aanduiding veiligheidszone-gasontvangstation**

Ter plaatse van de aanduiding veiligheidszone-gasontvangstation worden geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gebouwd mits:

- a. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en de risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
- b. met de toepasselijke richtwaarden en risicoafstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden.

De artikelen 42.4 en 42.5 worden als volgt aangepast.

##### **Art. 42.4 Strijd met de bestemming**

Tot een activiteit in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, indien daardoor (direct of indirect) een aardgastransportleiding met bijbehorende belemmeringsstrook kan worden geschaad en een kwetsbaar object wordt toegelaten.

#### **Art. 42.5 Advies**

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden het doelmatig gebruik en de belangen van de gastransportleiding, alsmede de veiligheid met betrekking tot de aardgastransportleiding met bijbehorende belemmeringenstrook niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

#### **Bijlage 18 Staat van bedrijfsactiviteiten**

Aan de staat van bedrijfsactiviteiten worden gasontvangststations toegevoegd.

### **Zienswijze 4**

#### **4.1**

Ik denk dat de definitie van het begrip woning en wonen/ woongebied helder genoeg in het bestemmingsplan staat nu. Ik vraag me toch wel af of art. 62.2.a niet toch de mogelijkheid van het huisvesten van arbeidsmigranten in woningen mogelijk maakt. Op dit moment zijn er in Dorpsstraat 48 te Gees arbeidsmigranten gehuisvest, al enkele jaren. Ook op Tilweg 4a te Gees zijn al enkele jaren arbeidsmigranten gehuisvest.

#### Reactie gemeente

*Er hebben de gemeente geen klachten ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten bereikt. Er is ook geen directe aanleiding hier actief op te gaan handhaven. Mocht er in de toekomst wel aanleiding zijn om tot handhaving over te gaan dan is het wel zaak om een en ander op een goede manier in de regels te hebben vastgelegd.  
Een juridische check geeft aanleiding de regels en de toelichting op dit punt aan te scherpen.*

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast op de volgende punten:

1. aan artikel 1 zijn de begrippen arbeidsmigrant, huisvesten van arbeidsmigranten, wonen, huishouden, permanente bewoning en woning toegevoegd en of aangepast;
2. de tekst van de artikelen 58.1, 60.2 en 6.3 is aangescherpt;
3. in de toelichting is onder 2.3.3. een paragraaf opgenomen over de huisvesting van arbeidsmigranten.

### **Zienswijze 5**

Allereerst danken wij u voor het aan ons toezenden van het voorontwerp bestemmingsplan kernen en de uitnodiging hierop te reageren.

#### **5.1**

Wij gaan er van uit dat dit voorontwerp bestemmingsplan de balans opmaakt van vigerend beleid en reeds uitgevoerde maatregelen. In onze visie beoogt dit voorontwerp bestemmingsplan niet meer en niet minder dan het creëren van een fundament voor nieuw beleid zoals dat in een omgevingsvisie nog zal worden verwoord en vastgelegd ter invoering zoals de Wet Leefomgeving dat verlangt.

#### Reactie gemeente

*Het bestemmingsplan omvat een algehele herziening van de geldende bestemmingsplannen en andere planologische regelingen. Verder gaat het om een actualisering en globalisering van de planregels. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen, anders dan al is geregeld in de geldende bestemmingsplannen, mogelijk gemaakt. Daarnaast is nieuw beleid in het bestemmingsplan verwerkt. Dit omvat onder meer de doorvertaling van de Woonvisie en cultuurhistorisch beleid.*

#### **5.2**

Wij kunnen ons niet voorstellen dat u reeds nu van ons een inhoudelijke inbreng verwacht zonder dat wij de mogelijkheid hebben gehad een volksraadpleging te organiseren. Dat betekent dat wij nu geen opmerkingen hebben, maar dat wij ons uitdrukkelijk voorbehouden om middels burgerparticipatie nieuwe elementen aan te dragen voor de omgevingsvisie van het Gemeentebestuur. In dat verband wijzen wij op onze visie terzake van het tegengaan van de krimp en het bij voorkeur voorkomen en desnoods genezen van de verschraling (van de sociale structuren en de voorzieningen) die het gevolg kunnen zijn van krimp.

Indien wij de aard, inhoud en strekking van dit voorontwerp bestemmingsplan verkeerd zouden hebben geïnterpreteerd, zou dat betekenen dat niet volstrekt helder is gemaakt wat de strekking van deze ter visie legging is hetgeen een omissie zou betekenen in het participatiedossier. In dat geval behouden wij ons het recht voor daar alsnog binnen een maand na afloop van deze ter visie legging inhoudelijk op terug te komen.

Reactie gemeente

*Met betrekking tot de omgevingsvisie zal een apart traject worden doorlopen. Hiervoor wordt een communicatie en participatieplan opgesteld.*

**Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

**Zienswijze 6**

**6.1**

In de notitie vooroverleg en inspraak bestemmingsplan kernen van 6 jan 2020 heb ik gelezen dat naar aanleiding van mijn inspraakreactie de aanduiding erf conform mijn verzoek zal worden aangepast. De door mij ingediende wijziging (links rood gearceerd) staat helaas vooralsnog niet ingetekend in het nieuwe ontwerp bestemmingsplan (zie bijlage). Ik verzoek u vriendelijk deze alsnog conform het besluit op te nemen in het bestemmingsplan. Mochten er nog onduidelijkheden zijn dan verzoek ik u contact met mij op te nemen.

Reactie gemeente

*De eerder gevraagde wijziging is inderdaad niet goed verwerkt op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. We zullen dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanpassen.*

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zal ten aanzien van het perceel Wezuperstraat 9 te Wezup de aanduiding erf conform het eerdere verzoek worden aangepast.

**Zienswijze 7**

**7.1**

Daar dit pand door vererving in ons bezit is gekomen hebben we geconstateerd dat er op perceel Oud Aalden 2 te Aalden een bedrijfsbestemming ligt. Wij zouden dit graag gewijzigd zien in bestemming wonen. Daar nu het nieuwe bestemmingsplan kernen ter inzage ligt is het mogelijk een kleine moeite dit in dit stadium nog aan te passen. Naar onze mening is deze situatie zoals die nu in het bestemmingsplan staat in strijd met het gebruik.

- In 1995 is het boerderijtje reeds verbouwd tot woonhuis.
- Reeds 5 jaar eerder in 1990 is het bedrijf dat er destijds gevestigd was beëindigd.
- In 1995 had naar onze mening de bedrijfsfunctie reeds gewijzigd moeten worden. Bij verbouw van de woning.
- Een tweede mogelijkheid was in het bestemmingsplan van 2012, toen was er reeds 22 jaar geen bedrijf meer gevestigd.

Wij verzoeken U daarom de bestemming bedrijf te wijzigen in wonen.

Reactie gemeente

*Uit gegevens van de RUD Drenthe blijkt dat er ter plaatse inderdaad geen bedrijf meer is gevestigd. Gelet op de uitgangspunten van het bestemmingsplan Kernen achten wij aanpassing van de bestemming hier gewenst.*

**Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming van het perceel Oud Aalden 2 te Aalden wordt gewijzigd in Wonen.

**Zienswijze 8**

**8.1**

Mede namens de mede-indieners/ kappersbedrijven uit uw gemeente vraag ik uw aandacht voor de positie van de kappersbranche in uw gemeente.



De reden om dat nu te doen is het ter inzage liggende Bestemmingsplan Kernen van uw gemeente. In dat Bestemmingsplan is, in afwijking van hetgeen gebruikelijk is in Bestemmingsplannen, nauwelijks sprake van regelgeving, voorwaarden en daarmee toetsing van bedrijfsactiviteiten aan huis waaronder kapsalons. Naar onze mening zijn er voldoende argumenten die pleiten voor een betere regelgeving. Als eerste de argumenten en achtergronden van ons verzoek:

#### Aanleiding:

De kappersbranche is vanaf de tweede helft van de jaren negentig belangrijk aan het veranderen van een vak dat zichtbaar werd uitgeoefend in winkels en bedrijfspanden naar een bedrijfsvorm die meer en meer in en om (woon) huizen plaatsvindt. Achterliggende redenen voor die verschuiving zijn het wegvallen van drempels voor het opzetten van een kappersbedrijf (ondernemersdiploma en vakdiploma plicht zijn vervallen) en het in veel gemeenten, via aanpassen bestemmingsregels, toestaan van bedrijvigheid in woningen naast de traditionele beroepen aan huis. Nb. Een kappersbedrijf is geen beroep aan huis. Landelijk blijft het aantal werkenden in de branche gelijk maar is nog maar één derde van de actieve ondernemingen zichtbaar (meestal met personeel) actief.

#### Effecten:

Met die kanteling van de markt zijn er een aantal, naar onze mening, ongewenste effecten ontstaan die de toekomst van het mooie vak in gevaar brengen:

1. Voor instroom in onze branche zijn erkende leerbedrijven nodig die aspirant kappers opleiden. Dit zijn in de praktijk nagenoeg altijd de kappersbedrijven die werken met personeel en vanuit een winkelpand. ZZP-ers die elders werken voldoen vaak niet aan alle kwalificaties om erkend leerbedrijf te mogen zijn en/ of hebben niet de behoefte om leerlingen aan te nemen. De instroom in het MBO is sterk streekgebonden. Dus heeft het een direct streekgebonden werkgelegenheidsaspect.
2. Kappersbedrijven dienen zich alle te houden aan dezelfde regels. In de praktijk ontstaat echter een ongelijk speelveld:
  - Kappers die zichtbaar opereren worden gecontroleerd en waar nodig gehandhaafd op die regels. Kappers in en om huis niet of nauwelijks. Dit vertaalt zich gemiddeld in het dan ook niet investeren in die regelgeving en daaruit voortvloeiende kosten. En dat leidt weer tot een oneigenlijk concurrentievoordeel. Met dat concurrentievoordeel komt de correct werkende kapper ondernemer bedrijfseconomisch onder druk te staan. Dit leidt tot inkrimping personeel of zelfs staking van de onderneming. De medewerkers die noodgedwongen moeten afvloeien krijgen vervolgens veelal het advies van gemeente/ UWV om maar voor zichzelf te beginnen. Hier ontstaat dus een vliegwieleffect.
3. Daarnaast zijn kapperszaken in buurt wijk dorps en stadscentra actief waar zij mee bijdragen aan (sociale) cohesie en draagvlak ondernemersverenigingen en gemeentelijke lasten ter bevordering van continuïteit van die centra. Ook dragen zij bij aan a - typische bezoekers op rustige momenten.

#### De situatieschets van de gemeente Coevorden is als volgt:

In de gemeente Ermelo zijn maar liefst 76 kappersbedrijven actief. Van die bedrijven werkt slechts 18 vanuit een winkelpand; de overige zijn vanuit huis of ambulant actief. Van de overige bedrijven zijn er 2 ambulant actief; de overige zijn grotendeels (46) in en om de woning gevestigd. Een kleiner deel (10) werkt vanuit een bedrijfspand/ gemengde bestemming of zorginstelling.

Het bruto aantal bij de Kamer van Koophandel ingeschreven kappersbedrijven ligt 33% boven het landelijk gemiddelde (1,6 salon per 1.000 inwoners)

Het winkellandschap binnen deze gemeente ligt onder vuur: Het hoofdwinkelgebied kent en leegstand van 18,3% (gemeten naar locaties) en zelfs 21,2% op basis van leegstand in m2. In de kleinere kernen staat het winkelaanbod en daarmee de levendigheid ook onder druk.

#### Door gemeente voorgesteld beleid en door de indieners gewenst beleid:

Op dit moment staat de gemeente kappersbedrijven aan huis zonder voorwaarden toe.

Dit kan en zal leiden tot verdere verplaatsing van (winkel) ambacht naar woonwijken. Ook nu zien we al salons in woningen waar met personeel wordt gewerkt, niet alleen kappersproducten maar ook andere artikelen zoals woonaccessoires, cadeauartikelen etc. worden verkocht.

Ook zijn er geen reclameregels gesteld, geen oppervlakte maximum gerelateerd aan de grootte van het pand en is exploitatie ook in bijgebouwen mogelijk. Dit alles versterkt de verdere verspreiding van winkel gedrag naar woonwijken en zet daarmee de toch al hoge leegstand verder op de tocht.

Wij pleiten dan ook voor nieuw beleid waarin alle nieuwkomers die in de gemeente Coevorden een kapsalon willen beginnen daarvoor een winkel/ bedrijfspand dienen te betrekken. Voor de bestaande bedrijven aan huis gaat een moratorium regeling in. Dat houdt in dat, bij verplaatsing, zij ook een bedrijfspand dienen te betrekken en, bij verkoop, het kappersrecht vervalt. Er behoeft geen precedentwerking uit te gaan naar andere branches die vanuit winkel- ambacht opereren: enerzijds gaat het om branches als slagerijen, groentezaken, schoenherstellers en bakkerijen die zich niet in een woning mogen vestigen. Anderzijds betreft het min of meer uit het straatbeeld verdwenen branches zoals nagelstudio 's en schoonheidssalons.

Ter ondersteuning van deze zienswijze treft U als bijlage de beleidsregel van buurgemeente Hardenberg aan die, in samenwerking met de ANKO is opgesteld.

Mocht U niet tot deze stap wensen over te gaan dan pleiten we in elk geval voor eerlijke en duidelijk te handhaven regels die een eerlijker speelveld helpen garanderen.

Uiteraard kunnen wij, waar gewenst, de gemeente van voorbeeldregelingen voorzien.

#### Reactie gemeente

*Er hebben de gemeente geen klachten bereikt over de vestiging van kapperszaken aan huis. Een beleidsregel zoals die is voorgesteld lijkt ons niet nodig/wenselijk. Kapperszaken aan huis zijn veelal kleinschalig van aard en zijn als bedrijf aan huis toegestaan binnen de woonbestemming. Een volwaardig kappersbedrijf is al snel genoodzaakt zich in een winkel/bedrijfspand te vestigen. Een eventuele beleidsregel staat in onze ogen ook los van de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.*

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

### **Zienswijze 9**

#### **9.1**

Indiener is eigenaar van een perceel gelegen aan de Schoolstraat te Dalen, waarvoor in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bouw van een woning van toepassing is.

In het ontwerpbestemmingsplan Kern 1 is deze wijzigingsbevoegdheid niet overgenomen, waarmee de mogelijkheid voor de bouw van een woning komt te vervallen.

Indiener bevestigt dat zij tot nu toe nog geen gebruik heeft gemaakt van de

wijzigingsbevoegdheid. Zij heeft echter altijd de wens gehad om zelf op dit perceel te gaan wonen en verwijst in dit kader naar de toelichting van het bestemmingsplan waarin Dalen wordt benoemd als één van de kernen met de meeste groeipotentie.

Gevraagd wordt daarom om de wijzigingsbevoegdheid te handhaven. Indiener geeft aan binnen afzienbare tijd (maximaal 1 jaar) een aanvraag om een omgevingsvergunning te zullen indienen.

Indien aan het verzoek geen gehoor wordt gegeven zal indiener overwegen een verzoek om planschade in te dienen.

#### Reactie gemeente

*Het betreft hier een planologische mogelijkheid die al jaren in het bestemmingsplan is opgenomen en waarvan tot op heden geen gebruik is gemaakt, een zogenaamde 'slapende capaciteit'. Gelet op de uitgangspunten van Woonvisie Coevorden (2017) leidt het niet benutten van deze slapende capaciteit tot beperkingen ten aanzien van initiatieven elders in de gemeente. Daarom is besloten deze planologische mogelijkheden uit de plannen te schrappen. Ook onderhavige locatie behoort daarbij. Betrokken perceeleigenaren zijn hier in een eerder stadium uitvoerig over geïnformeerd. Voor het indienen van een verzoek om planschade is in de wet een aparte regeling opgenomen en kan derhalve in het kader van deze procedure buiten beschouwing blijven.*

## Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 10

### 10.1

Indiener verzoekt om de bestemming van een perceel aan de Aelderstraat te Aalden (tussen de nummers 6 en 10) niet te wijzigen in Agrarisch maar in Wonen. Er zijn al enige tijd gesprekken gaande met de gemeente om hier een bouwplan te realiseren.

#### Reactie gemeente

*De gemeente is met indiener in gesprek over een mogelijke invulling met woningbouw van deze locatie. De plannen zijn nog onvoldoende uitgewerkt en er heeft nog geen besluitvorming kunnen plaatsvinden. Derhalve kan een en ander niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan.*

## Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

## Zienswijze 11

### 11.1

Indiener is eigenaar van een perceel gelegen aan de Westereind te Wachstum, waarvoor in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bouw van een woning van toepassing is. In het ontwerpbestemmingsplan Kernen is deze wijzigingsbevoegdheid niet over genomen, waarmee de mogelijkheid voor de bouw van een woning komt te vervallen. Indiener bevestigt dat zij tot nu toe nog geen gebruik heeft gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Zij heeft echter altijd de wens gehad om zelf op dit perceel te gaan wonen en verwijst in dit kader naar de toelichting van het bestemmingsplan waarin Dalen wordt benoemd als één van de kernen met de meeste groeipotentie. Gevraagd wordt daarom om de wijzigingsbevoegdheid te handhaven. Indiener geeft aan binnen afzienbare tijd (maximaal 1 jaar) een aanvraag om een omgevingsvergunning te zullen indienen. Indien aan het verzoek geen gehoor wordt gegeven zal indiener overwegen een verzoek om planschade in te dienen.

#### Reactie gemeente

*Het betreft hier een planologische mogelijkheid die al jaren in het bestemmingsplan is opgenomen en waarvan tot op heden geen gebruik is gemaakt, een zogenaamde 'slapende capaciteit'. Gelet op de uitgangspunten van Woonvisie Coevorden (2017) leidt het niet benutten van deze slapende capaciteit tot beperkingen ten aanzien van initiatieven elders in de gemeente. Daarom is besloten deze planologische mogelijkheden uit de plannen te schrappen. Ook onderhavige locatie behoort daarbij. Betrokken perceeleigenaren zijn hier in een eerder stadium uitvoerig over geïnformeerd. Voor het indienen van een verzoek om planschade is in de wet een aparte regeling opgenomen en kan derhalve in het kader van deze procedure buiten beschouwing blijven.*

## Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 12

### 12.1

Indiener is de eigenaar van een tweetal kavels aan de Vlonder te Dalerpeel waarbij 1 kavel is gebruikt voor de bouw van de woning en de andere momenteel in gebruik is als tuin Tijdens de aankoop van de 2de kavel (in gebruik als tuin) is de verplichting om direct te moeten bouwen verwijderd uit de koopovereenkomst – daar dit ons de mogelijkheid zou geven in de toekomst te kunnen bouwen (zo is dit tevens bij de notaris gepasseerd). Met de wijziging van het bestemmingsplan komt blijkbaar dit bouwrecht te vervallen. Indiener geeft aan dat dit voor hem een significante impact heeft aangezien bouwgrond een aanzienlijk andere waarde heeft dan een stukje tuin/ grasland. Hij is dan ook van mening dat hij door deze wijziging in het bestemmingsplan hard en onbillijk (financieel) wordt benadeeld vanuit de gemeente.

#### Reactie gemeente

*Indiener heeft in 2017 een tweede kavel gekocht, aansluitend aan het door hem bewoonde perceel. Het perceel werd destijds aangekocht als vergroting van de tuin. Daarbij is uitvoerig gewezen op de rechten met betrekking tot het kunnen loskoppelen van het aangekochte perceel als bouwkaavel. Indiener heeft hiervan geen gebruik gemaakt. Hiermee is de status van bouwkaavel met betrekking tot de aangekochte grond komen te vervallen.*

## **Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

## **Zienswijze 13**

### **13.1**

Indiener geeft aan een onderneming te runnen met 05.73.65 ha cultuurgrond. Daarnaast heeft zijn dochter een akkerbouwbedrijf op deze locatie, zoals ook blijkt uit de inschrijving van de Kamer van Koophandel. Het bedrijf is in een startende fase, met nu al een behoorlijke omzet. Naar de toekomst toe zal dit uitgebreid kunnen gaan worden.

Op dit moment lopen er 10 paarden, waaronder 4 drachtige merries op ons bedrijf, en als de bestemming naar 'Wonen' zal gaan, dan gaat men uit van maximaal 5 paarden. Ook op dit punt geeft dit problemen.

Indiener tekent bezwaar aan tegen de beslissing waarbij de gemeente voornemens is de bestemming "Agrarisch" te wijzigen in "Wonen" op de adressen Westereind 12 en Westereind 14 te Wachtum.

Daarnaast is een ander belangrijk punt om bezwaar te maken inzake de bestemmingsplanwijziging naar "Wonen" en dat betreft het feit dat de aanwezige ammoniakrechten (kg NH<sub>3</sub>) die nog rusten op het bedrijf teniet zouden gaan. Het gaat om 140,8 kg NH<sub>3</sub> gegunde rechten op het perceel. Per paard gaat het om 5 kg NH<sub>3</sub> en de vergunning is 16 paarden zodat het 80 kg NH<sub>3</sub> betreft, waarbij er nog sprake is van een latente ruimte van 60,8 kg NH<sub>3</sub> die wij ook graag behouden. De laagste vraagprijs op dit moment bedraagt € 235,00 per kg NH<sub>3</sub> (bron: [www.quotum.nu](http://www.quotum.nu), het handelsplatform van agrarische productierechten) zodat dit een waarde vertegenwoordigt van minimaal € 33.088, -. Het wijzigen van de bestemming heeft voor ons in deze zin dus ook financiële consequenties. Onzes inziens kan de gemeente ons deze rechten niet ontnemen, zonder enige vorm van compensatie.

### Reactie gemeente

*Uit nader onderzoek komt naar voren dat ter plaatse van het perceel Westereind 12-14 te Wachtum inderdaad sprake is van de uitoefening van een agrarisch bedrijf. In verband hiermee lijkt het reëel om de bestaande agrarische bestemming te handhaven.*

## **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming van het perceel Westereind 12-14 te Wachtum blijft overeenkomstig de vigerende bestemming gehandhaafd als Agrarisch.

## **Zienswijze 14**

### **14.1**

Indiener is eigenaar van gronden aan de Gramsbergerstraat te Coevorden en had het voornemen om deze locatie te benutten voor woningbouw. Hiervoor werd in het verleden een bestemmingsplan vastgesteld.

In het ontwerpbestemmingsplan is aan deze locatie de bestemming Groen toegekend. Indiener kan zich niet vinden in deze bestemming.

Indiener geeft aan met de gemeente in gesprek te zijn over de uitwerking van een plan voor de realisatie van levensloopbestendige woningen voor de doelgroep senioren. Deze woningen worden ontworpen vanuit de gedachte dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen en in hun eigen woning gebruik kunnen maken van zorgfaciliteiten, indien dit gewenst en/of nodig is. Ook beogen wij deze woningen te ontwerpen volgens het 'Nul-Op-de-Meter'-principe, zodat volledig in eigen energie kan worden voorzien.

Daarbij wil men niet over één nacht ijs gaan, maar komen tot een plan dat past in de omliggende woonomgeving, waar behoefte aan is, waarvoor draagvlak bestaat en dat in lijn is met uw gemeentelijke visie voor de toekomst van Coevorden.

Hiervoor hebben wij onderzoek gedaan naar de concrete behoefte in Coevorden voor dit type woningen. Onderdeel van dit onderzoek is de verspreiding van flyers in Coevorden, begin februari

2020. Een afschrift daarvan vindt u in de bijlage bij deze zienswijze. Binnen een periode van twee weken na verspreiding zijn hierop al zo'n veertig positieve reacties binnengekomen van mensen die graag een dergelijke woning zouden willen kopen op deze locatie. Er is behoefte en daar kunnen én willen wij in voorzien. Wij zien daarom concrete kansen voor realisatie van dit plan. Indiener vraagt daarom bij vaststelling van het bestemmingsplan Kernen voor de locatie 'voormalige aardappelzetmeelfabriek' niet te kiezen voor de bestemming Groen, maar voor een bestemming, waarbinnen wij - in goed overleg met uw college en uw raad - een voor Coevorden passend initiatief kunnen realiseren. Het gesprek hierover zetten wij graag voort.

#### Reactie gemeente

*Het schrappen van de woonbestemming voor deze locatie vloeit voort uit de Woonvisie Coevorden, waarin wordt ingezet op het verminderen van de bestaande plancapaciteit. Niettemin biedt de woonvisie mogelijkheden voor extra woningen indien sprake is van een kwalitatieve toevoeging, die goed is onderbouwd.*

*Indiener heeft recent plannen voorgelegd voor de invulling van een deel van het terrein met 32 levensloopbestendige woningen. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de bouwvlakken in het vigerende bestemmingsplan. De plannen zijn onderbouwd met een behoefte-onderzoek. Indiener heeft in onze ogen een voldoende uitgewerkt en onderbouwd plan voorgelegd, dat past binnen de kaders van de woonvisie.*

*Indiener heeft daarnaast verzocht om voor het overige deel van het terrein de groenbestemming te handhaven in combinatie met een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming in Maatschappelijk, Kantoren en/of Wonen. Indiener gaat hierbij uit van maximaal 8 woningen. Wij kunnen meegaan in het verzoek om de groenbestemming te handhaven in combinatie met een wijzigingsbevoegdheid. Aangezien hier de behoefte voor woningen niet is onderbouwd, achten wij een wijziging in Wonen, gelet op de uitgangspunten van de woonvisie, niet reëel.*

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de realisatie van de 32 levensloopbestendige woningen blijft de vigerende bestemming Wonen van kracht. Het resterende deel van de locatie krijgt conform het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Groen met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemmingen Maatschappelijk en Kantoor.

#### **Zienswijze 15**

##### **15.1**

Indieneren geven aan dat de dubbelbestemming waarde Archeologie 3 in het verleden nooit op het perceel Ballastweg 57 te Coevorden, aanwezig was.

Deze dubbelbestemming kan toekomstige plannen problemen opleveren. Tegen deze dubbelbestemming dienen de heer en mevrouw .. een zienswijze in.

Tevens geeft men aan de aanwezige voorzieningen (paardenstallen, mestopslag, paardenbak etc.) ten behoeve van het uitvoeren van de vrijetijdsbesteding te willen behouden en in de toekomst geen belemmeringen oplevert voor de omgeving of hun uitbreidingsplannen. Mocht dit toch probleem opleveren dan dienen de heer en mevrouw hierbij een zienswijze in op het wijzigen van de bestemming (van agrarisch naar wonen).

#### Reactie gemeente

*Het bestemmingsplan geeft uitvoering aan het gemeentelijk beleid om archeologische waarden te beschermen. De bestemming Archeologie 3 volgt uit de beleidsnota Het Kapitaal van Coevorden die in 2013 is vastgesteld. De beleidsnota is gebaseerd op de Cultuurhistorische Inventarisatie (CHI) die in opdracht van de gemeente in 2011 is uitgevoerd. Een resultaat van de CHI is de beleidsadvieskaart archeologie. Deze is in de beleidsnota opgenomen. De beleidsadvieskaart hanteert voor de betreffende percelen de aanduiding 'categorie 2'. Binnen deze categorie moet er rekening worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.*

*Onderzoek heeft uitgewezen dat ter plaatse geen sprake is van een agrarisch bedrijf. Gelet op de uitgangspunten van het bestemmingsplan achten wij het wijzigen van de bestemming overeenkomstig het feitelijke gebruik reëel. Het hobbymatig houden van paarden kan binnen de voorwaarden ook plaatsvinden binnen de bestemming Wonen.*

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

## Zienswijze 16

### 16.1

De zienswijze wordt ingediend namens de bewoners van het perceel gelegen aan de Tramstraat 67 te Schoonoord. Men runde hier in het verleden een transportbedrijf. Hoewel de woning vroeger dienst deed als bedrijfswoning is dat dus nu niet meer het geval. De bewoners genieten thans van hun pensioen.

In verband met een afnemende gezondheid wensen de bewoners hun woning te verkopen.

Op het perceel is thans de bestemming Bedrijf van toepassing. Omdat verkoop van het pand als reguliere woning meer voor de hand ligt, vragen zij om de bestemming te wijzigen in Wonen.

### 16.2

Op 3 september ontvingen wij van de indiener van de zienswijze bericht dat er een koper voor het onderhavige perceel is gevonden. De koopovereenkomst is gesloten en het dossier ligt bij de notaris. De koper heeft na ondertekening van de koopovereenkomst aangegeven dat hij graag zou zien dat de huidige bestemming (Bedrijf) ongewijzigd blijft.

Dit in tegenstelling tot de zienswijze waarin werd verzocht de bestemming te wijzigen in Wonen.

#### Reactie gemeente

*Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de bestaande situatie wordt vastgelegd. Nu indiener aangeeft dat de bedrijfsmatige activiteiten zijn gestopt, kan de bestemming overeenkomstig de ontstane situatie worden gewijzigd in Wonen.*

*Door de hernieuwde situatie waarin de koper van het perceel graag de bestemming Bedrijf handhaaft is er voor ons geen aanleiding de bestemming te wijzigen in Wonen.*

## Conclusie

Om tegemoet te komen aan de wensen van de indieners wordt afgezien van de bestemmingswijziging naar Wonen en wordt de bestemming Bedrijf voor perceel Tramstraat 67 te Schoonoord, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en het vigerende bestemming, gehandhaafd.

## Zienswijze 17

### 17.1

Indiener geeft aan dat voor locaties aan de Molenwijk en Burg. Fonteinstraat te Dalen de verleende vergunningen voor woonbestemmingen, woonfunctie en kantoorfunctie niet goed zijn verwerkt.

#### Reactie gemeente

*De locatie Molenwijk 1b heeft de bestemming Maatschappelijk. Binnen deze bestemming is wonen overeenkomstig de bestaande situatie toegestaan.*

*De locatie Molenwijk 1A heeft eveneens de bestemming Maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn ondergeschikte diensten toegestaan.*

*Ten aanzien van de locatie aan de Burg. Fonteinstraat is de verleende vergunning voor een woning inderdaad niet verwerkt. Wij zullen dit bij de vaststelling alsnog aanpassen.*

## Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de locatie aan de Burg. Fonteinstraat 100 wordt de bestemming Wonen opgenomen.

## Zienswijze 18

### 18.1

Indiener is eigenaar van percelen gelegen aan de Binnenweg en De Brinken te Dalen, waarvoor in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bouw van een woning van toepassing is.

In het ontwerpbestemmingsplan Kernen is deze wijzigingsbevoegdheid niet overgenomen, waarmee de mogelijkheid voor de bouw van een woning komt te vervallen.

Indiener bevestigt dat zij tot nu toe nog geen gebruik heeft gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Zij heeft echter altijd de wens gehad om zelf op dit perceel te gaan wonen

en verwijst in dit kader naar de toelichting van het bestemmingsplan waarin Dalen wordt benoemd als één van de kernen met de meeste groeipotentie.



Gevraagd wordt daarom om de wijzigingsbevoegdheid te handhaven. Indiener geeft aan binnen afzienbare tijd (maximaal 1 jaar) een aanvraag om een omgevingsvergunning te zullen indienen. Indien aan het verzoek geen gehoor wordt gegeven zal indiener overwegen een verzoek om planschade in te dienen.

#### Reactie gemeente

*Het betreft hier een planologische mogelijkheid die al jaren in het bestemmingsplan is opgenomen en waarvan tot op heden geen gebruik is gemaakt, een zogenaamde 'slapende capaciteit'. Gelet op de uitgangspunten van Woonvisie Coevorden (2017) leidt het niet benutten van deze slapende capaciteit tot beperkingen ten aanzien van initiatieven elders in de gemeente. Daarom is besloten deze planologische mogelijkheden uit de plannen te schrappen. Ook onderhavige locatie behoort daarbij. Betrokken perceeleigenaren zijn hier in een eerder stadium uitvoerig over geïnformeerd. Voor het indienen van een verzoek om planschade is in de wet een aparte regeling opgenomen en kan derhalve in het kader van deze procedure buiten beschouwing blijven.*

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

#### **Zienswijze 19**

##### **19.1**

Indiener merkt het volgende op: In het voorontwerp Bestemmingsplan Kernen van 5-2-2019 rust er op mijn pand aan de Hoofdstraat 17 te Dalen alleen de enkelbestemming centrum. Ik heb toen schriftelijk de vraag gesteld of de bestemming wonen op het pand behouden blijft. Er rustte namelijk naast de Centrubestemming ook een woonbestemming op het pand die ik graag wil behouden. De reactie daarop is beschreven onder inspraakreactie 37 in de notitie vooroverleg en inspraak Bestemmingsplan kernen die verzonden is op 9 januari 2020.

Bij het bekijken van het nieuwe voorstel Bestemmingplan kernen van 8-1-2020 zie ik dat er op mijn bedrijfspand aan de Hoofdstraat te Dalen nu een enkelbestemming wonen voorgesteld wordt. Dit is niet in overeenstemming met de huidige activiteiten, een praktijk voor fysiotherapie i.c.m. fitnessactiviteiten, en bovendien niet toegestaan onder de enkelbestemming wonen: de omschrijving van de enkelbestemming wonen vermeldt het volgende:

Aangezien de huidige activiteiten binnen een Centrubestemming passen en wonen daarmee ook mogelijk is, verzoek ik u vriendelijk maar dringend de bestemming Centrum terug te zetten op de Hoofdstraat 17, 7751 GA Dalen.

#### Reactie gemeente

*De bestemming van het perceel aan de Hoofdstraat 17 te Dalen is abusievelijk gewijzigd in Wonen. Gelet op de het huidige gebruik is de bestemming Centrum beter op zijn plaats. Wonen overeenkomstig de bestaande situatie is binnen deze bestemming toegestaan.*

#### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de bestemming van het perceel aan de Hoofdstraat 17 te Dalen gewijzigd in Centrum.

#### **Zienswijze 20**

##### **20.1**

Indiener exploiteert op het perceel Hoofdstraat 141 te Dalerveen een agrarisch bedrijf in de vorm van een grondgebonden melkrundveehouderij. Ten behoeve van deze melkrundveehouderij zijn er binnen het perceel diverse bedrijfsgebouwen, stalruimte, voorzieningen en bouwwerken evenals een bedrijfswoning aanwezig. Een actuele luchtfoto van het bedrijf is in onderstaande afbeelding opgenomen.

Indiener is voornemens om ter plaatse de bedrijfsvoering te continueren en een duurzaam/toekomstbestendige melkrundveehouderij te exploiteren. Hiertoe is de zoon inmiddels als bedrijfsopvolger toegetreden in de maatschap. Gelet op voornoemde is het wenselijk om een gezonde bedrijfsontwikkeling te bewerkstelligen en ter plaatse onder meer nieuwe stalruimte voor het melkrundvee te realiseren.

Het melkrundveebedrijf beschikt over een onherroepelijke vergunning op grond van de Wet natuurbescherming en tevens is voor de bedrijfsopzet in 2009 een melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer geaccepteerd voor het houden van in totaal 150 stuks melkrundvee.

### **Bestemmingsplan Kernen**

Indiener heeft kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan "Kernen". In het voortraject (voorontwerpbestemmingsplan) heeft de Maatschap ook reeds een reactie kenbaar gemaakt en tevens is recent de informatieavond over het nieuwe bestemmingsplan bezocht.

Het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten de verbeelding, de planregels en de toelichting. Uit de verbeelding volgt dat aan het perceel van cliënt de volgende bestemmingen zijn toegekend:

1. Enkelbestemming: Agrarisch
2. Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4
3. Bouwvlak

In onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de plankaart.

### **20.2 Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4**

Een groot deel van het bouwblok is gelegen binnen de dubbelbestemming archeologie. Aan deze gronden is grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 4' toegekend.

Uit de planregels (art. 47) volgt dat bij bodemingrepen dieper dan 0,30 m-Mv, en bouwwerken met een oppervlakte > 100 m<sup>2</sup> het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Cliënt acht dit niet te rechtvaardigen, immers het erf voor een agrarisch bedrijf is bestemd voor de realisatie van gebouwen, andere bouwwerken en het aanleggen van verhardingen. Bij de realisatie van degelijke voorzieningen en gebouwen (en de daarbij behorende funderingen) wordt nagenoeg altijd de grond geroerd. Daarbij is het erf, zeker onder en nabij de bestaande bebouwing, de bodem reeds geroerd en verstoord. Indien voor al deze activiteiten aanvullend onderzoek moet worden verricht, ontstaan niet-werkbare situaties en moeten onnodige administratieve handelingen/ procedures worden doorlopen. Daarnaast zijn met dergelijke procedures, vanwege onder meer de leges en de te verrichten onderzoeken, onnodig hoge kosten gemoeid. Daarnaast kan worden afgevraagd op basis van welke informatie aan de betreffende gronden een dergelijke hoge verwachtingswaarde wordt toegekend. Het komt cliënt vreemd voor dat ter plaatse dit bestaande van oudsher aanwezig agrarisch erf archeologische resten aanwezig zouden kunnen zijn. Wij verzoeken u dan ook om binnen het erf/ bouwvlak geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen, omdat dit een belemmering vormt voor de doelstellingen van een agrarisch erf. Daarbij betekent het handhaven van de dubbelbestemming verhoging van de ontwikkelingskosten bij nieuwbouw en is er sprake van een waardedaling van het onroerend goed.

#### Reactie gemeente

*Het bestemmingsplan geeft uitvoering aan het gemeentelijk beleid om archeologische waarden te beschermen. De bestemming Archeologie 4 volgt uit de beleidsnota Het Kapitaal van Coevorden die in 2013 is vastgesteld. De beleidsnota is gebaseerd op de Cultuurhistorische Inventarisatie (CHI) die in opdracht van de gemeente in 2011 is uitgevoerd. Een resultaat van de CHI is de beleidsadvieskaart archeologie. Deze is in de beleidsnota opgenomen. De beleidsadvieskaart hanteert voor de betreffende percelen de aanduiding 'categorie 2'. Binnen deze categorie moet er rekening worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.*

### **20.3 Bestemming locatie Hoofdstraat 139**

Op de locatie Hoofdstraat 139 te Dalerveen is in het huidige bestemmingsplan, gelet op de exploitatie van het agrarisch bedrijf ter plaatse, bestemd tot "agrarisch". In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt de bestemming van deze locatie gewijzigd in "wonen".

Door het wijzigen van deze bestemming wordt de woning Hoofdstraat nr. 139 omgezet van een bedrijfswoning behorende bij een veehouderij automatisch omgezet in een burgerwoning.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit dient bij de exploitatie van het melkrundveebedrijf van cliënt ten opzichte van een bedrijfswoning behorende bij een veehouderij van derden (gemeten vanaf het emissiepunt van een stal) een afstand van 50 meter in acht te worden genomen. Aan deze afstand wordt in de huidige situatie voldaan.

Indien sprake is van een burgerwoning van derden, gelegen in de bebouwde kom, dient een afstand van 100 meter in acht te worden genomen.

Op grond van de door U vastgestelde "Beleidsregel bebouwde kom Wet milieubeheer/ Wet geurhinder en veehouderij" uit 2011 dient de betreffende woning aan de Hoofdstraat 139 na de wijziging van de bestemming te worden beschouwd als "burgerwoning van derden gelegen in de bebouwde kom van Dalerveen". Gelet op voornoemde dient vervolgens een afstand van 100 meter in acht te worden genomen. Aan deze afstand kan niet worden voldaan. Gelet op voornoemde is er als gevolg van deze wijziging van de bestemming sprake van twee ongewenste ontwikkelingen:



1. Ter plaatse van de woning Hoofdstraat 139 wordt niet meer voldaan aan de vereiste afstandseis op grond van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit. Hierdoor wordt moedwillig een "met geur overbelaste situatie" gecreëerd. Deze ontwikkeling is vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet wenselijk en tevens wettelijk niet toegestaan.
2. De mogelijkheden tot bedrijfsontwikkeling voor het melkrundveebedrijf van indiener worden aanzienlijk belemmerd. Het melkrundveebedrijf van indiener wordt reeds belemmerd door de omliggende burgerwoning van derden gelegen in zuidelijk/westelijke richting. Hierdoor mag de bestaande omvang van de veestapel (150 stuks melkrundvee) thans niet worden vergroot. Echter de Maatschap is voornemens om, binnen de bestaande omvang van de veestapel, nieuwe stalruimte voor melkrundvee te realiseren. Deze stalruimte is beoogd op het noordelijke deel van het erf/bouwvlak. Thans kan op deze locatie, nu ter plaatse van de woning nr. 139 zonder problemen kan worden voldaan aan de afstandseis van 50 meter, de beoogde nieuwe stalruimte worden gerealiseerd. Indien echter de betreffende woning wordt bestemd als "burgerwoning" (in de bebouwde kom) en een afstandseis van 100 meter in acht dient te worden genomen, kan op de betreffende locatie binnen het bouwvlak geen nieuwe stalruimte meer worden gerealiseerd. Gelet op voornoemde wordt door de vaststelling van deze nieuwe woonbestemming het melkrundveebedrijf van indiener belemmerd in haar bedrijfsvoering alsmede in de mogelijkheden tot bedrijfsontwikkeling/realisatie van nieuwe stalruimte. Dit is uiteraard, mede gelet op de reeds aanwezige beperkingen uit de directe omgeving, een niet wenselijke ontwikkeling en heeft voor het melkrundveebedrijf grote nadelige gevolgen.

Op basis van voornoemde verzoek ik U dan ook om, nu bij de beoordeling van geurhinder de planologische situatie maatgevend is, de bestemming van de locatie Hoofdstraat 139 niet te wijzigen in "wonen". Cliënt acht het wenselijk dat de locatie Hoofdstraat 139 ongewijzigd bestemd blijft als "agrarische doeleinden". Voornoemde wordt ook bevestigd door de RUD. Een beoordeling van de RUD is als bijlage 1 aan deze zienswijze toegevoegd.

Indien wenselijk zou vervolgens de woning nr. 139 als zgn. "plattelandswoning" kunnen worden aangemerkt. Voordeel hiervan is dat de betreffende woning voor doeleinden kan worden gebruikt en dat de mogelijkheden tot bedrijfsontwikkeling voor de melkrundveehouderij van cliënt niet worden belemmerd.

#### Reactie gemeente

*Blijkens een door de RUD Drenthe uitgebracht advies, waarnaar indiener verwijst worden de uitbreidingsmogelijkheden voor het perceel van indiener door de aanwezigheid van andere woonbestemmingen in de nabijheid reeds beperkt. Gelet op die beperkingen is het niet reëel te achten dat gelet op de perceel indeling, en de nog beschikbare ruimte tot de perceelgrens, uitbreiding richting het gewraakte perceel kan plaatsvinden. De door indiener gesuggereerde uitbreidingsmogelijkheid is in onze ogen feitelijk al niet meer aanwezig.*

#### **20.4 Bestemming karakteristieke boerderij (nabij Hoofdstraat 139)**

Ten oosten van het perceel/ agrarische bedrijf Hoofdstraat 139 en ten noorden van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf van indiener staat een oude vervallen boerderij.

Op grond van Uw besluit van 7 december 2016 en onderhavig ontwerpbestemmingsplan wordt dit object aangemerkt als "karakteristiek object" en nu gesitueerd binnen de bestemming "wonen".

In onderstaande figuren is dit object weergegeven:

De betreffende boerderij is in de periode direct na de 2e wereldoorlog verlaten en is vervolgens niet bewoond. De betreffende gebouwen zijn in verval geraakt en thans in een zeer slechte bouwkundige staat. Door de betreffende aanwijzing als "karakteristiek object" wordt deze bebouwing beschermd.

Als eerste kan worden afgevraagd waarom dit gebouw nog steeds als "karakteristiek" wordt aangemerkt. Gezien de zeer slechte bouwkundige staat kunnen ter plaatse gevaarlijke situaties immers niet worden uitgesloten.

In artikel 54 van het ontwerpbestemmingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot de bestemde "karakteristiek object". Deze regels zijn met name gericht op een eventuele sloop van een dergelijk object. In het ontwerpbestemmingsplan zijn echter geen gebruiksregels voor dergelijke objecten opgenomen. Hierdoor geldt voor de betreffende boerderij alleen de aanduiding en is deze gesitueerd op in een woonbestemming. Gelet op voornoemde vreest cliënt dat het object in de toekomst na renovatie of herbouw, in gebruik wordt genomen als verblijfsruimte voor woondoeleinden en/of recreatieve doeleinden. Op basis van een dergelijke ontwikkeling wordt het melkrundveebedrijf van indiener ernstig belemmerd in haar bedrijfsvoering alsmede in de mogelijkheden tot bedrijfsontwikkeling/ realisatie van nieuwe stalruimte. Immers de betreffende bouw staat slechts op geringe afstand van het bouwvlak (ong. 23 meter). Ter plaatse liggen momenteel opslagvoorzieningen voor kuilvoer en een mestbassin. Daarnaast is op dit deel van het

erf/bouwvlak (noord/noordoostzijde) de nieuwe stalruimte voor melkrundvee beoogd. Het betreffende gebouw ligt hierdoor binnen de geldende afstandseis van 50 meter tot een mestbassin en/of stalruimte voor melkrundvee. Het in gebruik nemen van dit gebouw als verblijfsruimte voor woondoeleinden en/of recreatieve doeleinden is derhalve niet wenselijk en milieuhygiënisch onverantwoord.

Gelet op voornoemde verzoek ik u om ten aanzien van dit object de bestemming/ aanduiding "karakteristiek object" te heroverwegen. Mocht u deze bestemming/ aanduiding toch willen handhaven, dan verzoek ik u om in het ontwerpbestemmingsplan expliciet op te nemen c.q. uit te sluiten dat ter plaatse van deze bebouwing het gebruik als verblijfsruimte voor mensen (bijv. woondoeleinden, recreatieve doeleinden etc.) niet is toegestaan.

#### Reactie gemeente

*De aanduiding karakteristiek object staat hier los van het gebruik. Op grond van het overgangsrecht bestaat in theorie de mogelijkheid om het object in stand te houden. Vanwege het ontbreken van een bouwvlak is het in gebruik nemen als verblijfsruimte niet mogelijk.*

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Zienswijze 21**

##### **21.1**

Indiener exploiteert op het perceel Hoofdstraat 106 te Dalerveen een agrarisch bedrijf in de vorm van een grondgebonden melkrundveehouderij met paarden. Ten behoeve van deze veehouderij zijn er binnen het perceel diverse bedrijfsgebouwen, stalruimte, voorzieningen en bouwwerken evenals een bedrijfswoning aanwezig. Een actuele luchtfoto van het bedrijf is in onderstaande afbeelding opgenomen.

Indiener is voornemens om ter plaatse de bedrijfsvoering te continueren en een duurzaam/ toekomstbestendig melkrundveehouderij met paarden te exploiteren. Hiertoe is de zoon inmiddels als bedrijfsopvolger toegetreden in de maatschap. Gelet op voornoemde is het wenselijk om een gezonde bedrijfsontwikkeling te bewerkstelligen.

De veehouderij aan de Hoofdstraat 106 beschikt over een onherroepelijk vergunning op grond van de Wet natuurbescherming en tevens geldt voor de bedrijfsopzet een melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer uit 1994 voor het houden van in totaal 64 stuks melkrundvee en 15 paarden.

Indiener heeft kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan "Kernen". In het voortraject (voorontwerpbestemmingsplan) heeft de Maatschap ook reeds een reactie kenbaar gemaakt en tevens is recent de informatieavond bezocht.

Het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten de verbeelding, de planregels en de toelichting. Uit de verbeelding volgt dat aan het perceel van cliënt de volgende bestemmingen zijn toegekend:

1. Enkelbestemming: Agrarisch
2. Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4
3. Bouwvlak

#### **Inhoudelijke zienswijzen**

##### **21.2 Dubbelbestemming: Waarde – Archeologische verwachtingswaarde**

Het gehele bouwblok is gelegen binnen de dubbelbestemming archeologische verwachtingswaarde. Uit de planregels (art. 48) volgt dat bij bodemingrepen dieper dan 0,30 m-Mv, en bouwwerken met een oppervlakte > 500 m<sup>2</sup> het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Indiener acht dit niet te rechtvaardigen, immers het erf voor een agrarisch bedrijf is bestemd voor de realisatie van gebouwen, andere bouwwerken en het aanleggen van verhardingen. Bij de realisatie van degelijke voorzieningen en gebouwen (en de daarbij behorende funderingen) wordt nagenoeg altijd de grond geroerd. Daarbij is het erf, zeker onder en nabij de bestaande bebouwing, de bodem reeds geroerd en verstoord. Indien voor al deze activiteiten aanvullend onderzoek moet worden verricht, ontstaan niet-werkbare situaties en moeten onnodige administratieve handelingen/ procedures worden doorlopen. Daarnaast zijn met dergelijke procedures, vanwege onder meer de leges en de te verrichten onderzoeken, onnodig hoge kosten gemoeid. Daarnaast kan worden afgevraagd op basis van welke informatie aan de betreffende gronden/ omgeving een eventuele verwachtingswaarde wordt toegekend. Het komt indiener

vreemd voor dat ter plaatse van dit bestaande en van oudsher aanwezig agrarisch erf archeologische resten aanwezig zouden kunnen zijn. Wij verzoeken u dan ook om binnen het erf/ bouwvlak geen beschermingszone voor archeologische (verwachtings)waarden op te nemen, omdat dit een belemmering vormt voor de doelstellingen van een agrarisch erf. Daarbij betekent het handhaven van de dubbelbestemming verhoging van de ontwikkelingskosten bij nieuwbouw en is er sprake van een waardedaling van het onroerend goed.

#### Reactie gemeente

*Het bestemmingsplan geeft uitvoering aan het gemeentelijk beleid om archeologische waarden te beschermen. De bestemming Archeologie 4 volgt uit de beleidsnota Het Kapitaal van Coevorden die in 2013 is vastgesteld. De beleidsnota is gebaseerd op de Cultuurhistorische Inventarisatie (CHI) die in opdracht van de gemeente in 2011 is uitgevoerd. Een resultaat van de CHI is de beleidsadvieskaart archeologie. Deze is in de beleidsnota opgenomen.*

### **21.3 Bestemming locatie Hoofdstraat104/104A**

Op de locatie Hoofdstraat 104/104A te Dalerveen is in het huidige bestemmingsplan, gelet op de exploitatie van het agrarisch bedrijf ter plaatse, bestemd tot "agrarisch". In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt de bestemming van deze locatie gewijzigd in "verblijfsrecreatie" (nr. 104 alsmede in "wonen" (nr. 104A).

Door het wijzigen van deze bestemming worden de woningen Hoofdstraat nr. 104 & 104A automatisch omgezet van bedrijfswoningen behorende bij een veehouderij in 2 burgerwoningen. Daarnaast is dit recreatieve object destijds opgericht als een kleinschalige recreatie in de vorm van "kamperen bij de boer". Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit dient bij de exploitatie van het melkrundveebedrijf met paarden van cliënt ten opzichte van bedrijfswoningen behorende bij een veehouderij van derden (gemeten vanaf het emissiepunt van een stal) een afstand van 50 meter in acht te worden genomen. Aan deze afstand kan/ wordt in de huidige situatie voldaan. Daarnaast worden bij de beoordeling van geurhinder objecten in het kader van "kamperen bij de boer" buiten beschouwing gelaten.

Indien sprake is van een burgerwoning van derden, gelegen in de bebouwde kom, dient een afstand van 100 meter in acht te worden genomen. Op grond van de door U vastgestelde "Beleidsregel bebouwde kom Wet milieubeheer/ Wet geurhinder en veehouderij" uit 2011 dienen de betreffende woningen aan de Hoofdstraat 104 & 104A na de wijziging van de bestemming te worden beschouwd als "burgerwoningen van derden gelegen in de bebouwde kom van Dalerveen". Gelet op voornoemde dient vervolgens een afstand van 100 meter in acht te worden genomen. Aan deze afstand wordt en kan ook niet worden voldaan.

Gelet op voornoemde is er als gevolg van deze wijziging van de bestemming sprake van 2 ongewenste ontwikkelingen:

1. Ter plaatse van de woning Hoofdstraat 104 en 104A wordt niet meer voldaan aan de vereiste afstandseis op grond van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit. Hierdoor wordt moedwillig een "met geuroverbelaste situatie" gecreëerd. Deze ontwikkeling is vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet wenselijk en tevens wettelijk niet toegestaan.
2. De mogelijkheden tot bedrijfsontwikkeling voor het melkrundveebedrijf met paarden van indiener worden aanzienlijk belemmerd. Het melkrundveebedrijf van indiener wordt reeds belemmerd door de omliggende burgerwoningen van derden gelegen in zuidelijke/westelijke richting. Hierdoor mag de bestaande omvang van de veestapel (64 stuks melkrundvee) thans niet worden vergroot. Echter de Maatschap is wellicht in de toekomst voornemens om, binnen de bestaande omvang van de veestapel, nieuwe stalruimte voor melkrundvee en/of paarden te realiseren. Thans kan op deze locatie, nu ter plaatse van de woning nr. 104/104A kan worden voldaan aan de afstandseis van 50 meter, de beoogde nieuwe stalruimte worden gerealiseerd. Indien echter de betreffende woningen worden bestemd als "verblijfsrecreatie + burgerwoningen" (in de bebouwde kom) en een afstandseis van 100 meter in acht dient te worden genomen, kan op de betreffende locatie binnen het bouwvlak geen nieuwe stalruimte meer worden gerealiseerd. Gelet op voornoemde wordt door de vaststelling van deze nieuwe woonbestemming het melkrundveebedrijf van indiener belemmerd in haar bedrijfsvoering alsmede in de mogelijkheden tot bedrijfsontwikkeling/ realisatie van nieuwe stalruimte. Dit is uiteraard, mede gelet op de reeds aanwezige beperkingen uit de directe omgeving, een niet wenselijke ontwikkeling en heeft voor het melkrundveebedrijf op nr. 106 grote nadelige gevolgen.

Daarnaast dienen, nu geen sprake meer is van kamperen bij de boer maar van "verblijfsrecreatie" ook deze recreatieve elementen en voorzieningen te worden meegenomen in de beoordeling van de milieuhinder. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet duidelijk welke recreatieve

voorzieningen/ verblijfsrecreatie ter plaatse worden gerealiseerd (tenten, caravans, chalets of recreatiehuizen?).

Op basis van voornoemde verzoek ik U dan ook om, nu bij de beoordeling van geurhinder de planologische situatie maatgevend is, de bestemming van de locatie Hoofdstraat 104 en 104A niet te wijzigen in "verblijfsrecreatie + wonen". Daarnaast is het afzonderlijk bestemmen van de woning nr. 104A tot "wonen", gelet op de onderlinge afstand, zeker niet wenselijk. Indiener acht het wenselijk dat de locatie Hoofdstraat 104 & 104A ongewijzigd bestemd blijft tot "agrarische doeleinden" of "paardenhouderij". Op basis hiervan blijft de recreatieve tak bestaan als "kamperen bij de boer" en vormen de woningen nr. 104 & 104A en de evt. recreatieve voorzieningen/ verblijfsrecreatie geen belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Voornoemde wordt ook bevestigd door de RUD. Een beoordeling van de RUD is als bijlage 1 aan deze zienswijze toegevoegd.

#### Reactie gemeente

*Door indiener wordt verwezen naar een door de RUD Drenthe uitgebracht advies d.d.15 maart 2019. In dit advies wordt aangegeven dat het bestemmingsplan Kern en geen gevolgen heeft voor de minimale afstanden waar de veehouderij van indiener aan moet voldoen ten opzichte van de naastgelegen woning. Wij zien geen aanleiding dit advies ter discussie te stellen.*

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Zienswijze 22**

##### **22.1**

Indiener uit zijn zorgen over het weghalen van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bouw van een woning op een locatie aan de Ballastweg te Coevorden. Indiener geeft aan al enige tijd met de gemeente in gesprek te zijn om te komen tot de bouw van een woning en om hier uitvoering aan te geven heeft hij een ontwerp wijzigingsplan ingediend. Dit ontwerp wijzigingsplan zal binnenkort in procedure worden gebracht. Indiener gaat er van uit dat de gemeente door zal gaan met de procedure om een woning te kunnen bouwen en ziet de bevestiging daarvan met belangstelling tegemoet. Als de gemeente kan bevestigen dat deze procedure doorgang zal vinden zal indiener zijn zienswijze laten vervallen

#### Reactie gemeente

*Indiener heeft inmiddels een aanvraag bij de gemeente ingediend voor de bouw van een woning. Het ontwerp wijzigingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. Hiertegen werden geen zienswijzen ingediend.*

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming voor het perceel aan de Ballastweg (tussen de nummers 10 en 16) wordt gewijzigd in Woongebied.

#### **Zienswijze 23**

##### **23.1**

De stichting is verantwoordelijk voor het beheer van de locatie van de voormalige peuterpeelzaal aan de Hakenbos te Dalerveen. Door veranderingen in wet- en regelgeving was het niet meer haalbaar om de peuterspeelzaal voort te zetten. Na het vertrek van de peuterspeelzaal naar de Stidalschool heeft de stichting een dorp- en buurtonderzoek uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is naar voren gekomen dat de wens van de gemeenschap in Dalerveen en omgeving is dat deze locatie een woonbestemming krijgt. Het pand van de voormalige peuterspeelzaal is inmiddels gesloopt, de nutsvoorzieningen zijn afgesloten en de kavel is bouwrijp gemaakt. De opbrengsten van de te verkopen kavel zullen worden besteed aan voorzieningen voor het dorpshuis de Boerhoorn dat eveneens bij de stichting in beheer is. De stichting vraagt om het bestemmingsplan ten aanzien van de locatie aan de Hakenbosch niet vast te stellen danwel gewijzigd vast te stellen door de locatie de bestemming Wonen te geven in plaats van Maatschappelijk.

#### Reactie gemeente

*Met de stichting is overleg gevoerd over de wijziging van de bestemming van locatie in Wonen. De stichting heeft een gedegen onderzoek uitgevoerd naar de herbestemming van het perceel. Een overduidelijke meerderheid van de bevolking heeft aangegeven voorstander te zijn van een woonbestemming op het perceel. Mede gelet op het maatschappelijk belang dat met de herinvulling wordt gediend kunnen wij hier in mee gaan.*

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming van het perceel Hakenbos 2 te Dalerveen wordt gewijzigd in Wonen.

#### **Zienswijze 24**

##### **24.1**

Indiener maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Indiener geeft aan een vooroverleg te hebben ingediend op 20-12-2019 voor toestemming van wonen (op de begane grond) voor de Burgemeester de Kockstraat 33 in Oosterhesselen. Wij zouden graag zien dat de bestemming/ functie van het bijhorende gebouw wordt omgezet naar wonen. Voor nadere informatie verwijzen wij u graag door naar onze onderbouwing/ aanvraag van 30 maart jl., bij u bekend onder aanvraagnummer 80592- 2019.

#### Reactie gemeente

*Met betrekking tot het omzetten van de bestemming van dit perceel naar Wonen is een verzoek tot vooroverleg ingediend. Het gaat hier om een nieuwe ontwikkeling waar nog besluitvorming over moet plaats vinden. Een dergelijke ontwikkeling past niet binnen de kaders van het bestemmingsplan Kernen.*

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Zienswijze 25**

##### **25.1**

Bij deze laten wij u weten bezwaar te maken tegen het veranderen van de bestemming van ons pand aan de Markeweg 25. De bestemming Yogacentrum op een deel van ons eigendom (nu bekend als Markeweg 25 A) willen wij handhaven. Wij hebben hier destijds een grote investering gedaan om dit pand van "schuur" te transformeren naar prachtige ruimte voor yogalessen. Honderden cursisten hebben hier jarenlang met veel plezier gewerkt aan hun ontspanning en balans.

In 2017 hebben wij, om persoonlijke redenen, besloten om te kijken of we voor de ruimte een woonbestemming konden realiseren, zodat wij samen met 1 van onze kinderen levensloopbestendig op ons eigen perceel konden blijven wonen. Na veel gesprekken met o.a. uw wethouder Jeroen Huizing, bleek tot onze grote teleurstelling, het maximale haalbare een "gedoogvergunning" voor 5 jaar te zijn.

Waar we al bang voor waren wordt inmiddels werkelijkheid: het "tijdelijke karakter blijkt in praktijk een te onzekere factor te zijn en wij zijn inmiddels genoodzaakt een andere oplossing te zoeken.

Bouwtechnisch zijn er geen veranderingen geweest om het "wonen" mogelijk te maken, dus we kunnen het Yogacentrum zo weer in gebruik nemen. Wij willen deze mogelijkheid ook gezien de investeringen destijds, zeker openhouden. Derhalve overwegen we om het Yogacentrum weer te gaan exploiteren, wellicht in samenwerking met een derde.

Tot onze grote verbijstering kwamen wij er, dinsdag 18 februari 2020, per toeval (!!!) achter dat de gemeente voornemens is de bestemming Yogacentrum van ons pand af te halen. Daartegen maken wij dan ook ernstig bezwaar. Los van het feit dat het ons zeer bevreemd dat de gemeente dit zonder overleg met ons kan doen, wensen wij zeker de huidige bestemming van Yogacentrum te handhaven. Indien gewenst zijn wij bereid een en ander in een persoonlijk gesprek toe te lichten!

#### Reactie gemeente

*De bestemming yogacentrum is abusievelijk komen te vervallen. We zullen deze fout herstellen.*



## Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De bestemming yogacentrum op het perceel Markeweg 25A te Noord-Sleen zal overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan worden opgenomen.

## Zienswijze 26

### 26.1

Het doet ons deugd dat u het voorontwerp bestemmingsplan Kernen aan past op de reacties 35.1, 35.2 en 35.4 naar aanleiding van onze gemaakte opmerkingen in deze. Hoewel onze opmerking onder reactie 35.3 niet wordt aangepast kunnen we ons vinden in uw antwoord.

### 26.2

Met uw antwoord op reactie 35.5 zijn wij het niet eens. Wij blijven van mening dat de bestemming voor het terrein Witte Zand voor wat betreft het gedeelte dat momenteel de bestemming maatschappelijk heeft, gewijzigd moet worden in een bestemming wonen.

U schrijft dat de huidige eigenaar zich niet heeft gemeld bij de gemeente met een verzoek om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Na navraag bij de woordvoerder van de eigenaar, blijkt dit volgens hem niet te kloppen. Hij geeft aan dat hij al meer dan een jaar met de gemeente in gesprek is om de bestemming te wijzigen in een bestemming wonen, waarbij hij denkt aan seniorenwoningen naar Scandinavisch voorbeeld.

Ook heeft de eigenaar op een openbare informatiebijeenkomst van de Dorpsraad van Oosterhesselen op 12 december jl. een toelichting gegeven op zijn woningbouwplannen. Op deze avond waren ook wethouder Huizing en een contactambtenaar aanwezig. De wethouder, evenals een overgrote meerderheid van de aanwezige inwoners van Oosterhesselen op deze avond, vonden het een prima idee. Het is voor ons dan ook volstrekt onbegrijpelijk dat u op 9 januari 2020 schrijft dat de eigenaar zich niet gemeld heeft bij de gemeente.

Daarnaast schrijft u dat u niet op voorhand de bestemming kunt wijzigen omdat dit de rechtspositie van de eigenaar zou schaden.

Allereerst heeft een gemeente het recht om een bestemmingsplan te wijzigen ongeacht de rechtspositie van de eigenaar. U heeft hiervoor zelfs het "machtsmiddel" om iemand binnen de regels van de wet te onteigenen. Een eigenaar zal hiervoor schadeloosgesteld worden. Als voorbeeld: op dit moment loopt er een onteigeningsprocedure tegen een inwoner van de gemeente Coevorden omdat hij het niet eens is met de wijziging van de bestemming van een gedeelte van zijn eigendom van een bestemming agrarisch in een bestemming verkeer. Inmiddels is de bestemming gewijzigd, wordt de weg aangelegd en wordt er op korte termijn een uitspraak verwacht over de schadeloosstelling.

Voor wat betreft het schaden van de rechtspositie van de eigenaar maakt u absoluut een foute inschatting. De meest gunstige rechtspositie van een eigenaar in een bestemmingsplan is een bestemming woningbouw. Bovendien levert dit voor een eigenaar de meeste (financiële) waarde op voor zijn eigendom en in ieder geval een veel hogere waarde dan de huidige maatschappelijke waarde.

Ook verwijst u in uw antwoord naar de woonvisie, waarin staat dat woningbouw niet op voorhand wenselijk is. Indien u de huidige signalen uit de maatschappij en media volgt zult u niet kunnen ontkennen dat deze visie volstrekt achterhaald is. Voor de komende decennia wordt er een groot tekort aan woningen verwacht en dat betreft niet alleen in "het westen" van het land, maar ook onze regio. Als voorbeeld kunnen wij u aangeven dat er circa 10 jaar geleden meer dan 20 woonhuizen met een waarde tot € 300.000,-. De afgelopen jaren stonden er gemiddeld minder dan 2 a 3 woningen in deze prijsklasse te koop, waardoor het dorp snel zal vergrijzen met alle gevolgen van dien.

Tot slot geeft u aan dat indien de eigenaar met een goed initiatief komt u een separate afweging zult maken. Hiervoor hebben we reeds aangegeven dat zowel de inwoners als de wethouder het plan van de eigenaar een goed initiatief vinden. Wij vinden het dan ook erg vreemd dat u dit initiatief niet mee neemt in het voorontwerp bestemmingsplan kernen maar dat u er een separate afweging van maakt. Dit is niet alleen een erg inefficiënte manier van werken die ook nog eens erg duur is voor de inwoners van de gemeente Coevorden (want zij zullen deze inefficiënte wijze van werken moeten betalen) maar bovendien geeft het op zeer korte termijn ook een grote verrommeling van het "nieuwe" bestemmingsplan Kernen. Iedere logica van deze opmerking van deze zin ontgaat ons dan ook.

Vandaar dat wij van mening blijven dat de bestemming voor het maatschappelijke deel van Witte Zand 18 veranderd moet worden in een bestemming wonen en dat het de groene zone rondom dit perceel gehandhaafd moet blijven.

### Reactie gemeente

*In aanvulling op onze reactie in het kader van het ontwerpbestemmingsplan kunnen wij melden dat inmiddels de plannen bij de gemeente bekend zijn. Er is echter nog geen concreet verzoek aan de gemeente voorgelegd en de gemeente heeft dan ook nog geen besluit kunnen nemen of zij hieraan medewerking zal verlenen. Gelet op de uitgangspunten van het onderhavige bestemmingsplan wordt deze mogelijke ontwikkeling hierin niet meegenomen.*

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze 27**

#### **27.1**

Deze zienswijze is inhoudelijk identiek aan zienswijze 26

### Reactie gemeente

*Zie reactie zienswijze 26*

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze 28**

#### **28.1**

Indiener geeft aan dat naar aanleiding van het voorontwerp van Bestemmingsplan Kernen, bij brief van 21 maart vorig 2019 is aangegeven dat het zijn wens is om de bestemming van zijn perceel, plaatselijk bekend Westereind 2, te Wachtum, te handhaven als een agrarische bestemming.

In de vergadering van 10 december jongstleden is het ontwerpbestemmingsplan Kernen helaas vastgesteld zonder de door hem gewenste aanpassing.

Indiener maakt hierbij (opnieuw) bezwaar tegen het feit dat de bestemming van zijn perceel volgens het bestemmingsplan zal wijzigen van een agrarische bestemming in een woonbestemming. Zijn wens om de agrarische bestemming te behouden is ingegeven door meerdere redenen.

Een van de redenen is, dat er plannen zijn om met zijn schoonzoon en te zijner tijd één van zijn kleinkinderen, (kleinschalige) biologische landbouw uit te oefenen op de (7 hectare) grond die bij de boerderij hoort. Hiervoor is behoud van de agrarische bestemming uiteraard noodzakelijk!

Een andere reden is dat indiener van mening is, dat de verkoopbaarheid en waarde van zijn perceel ernstig wordt verminderd als de woonbestemming krijgt.

De woning ligt namelijk pal aan de A37, zo dicht als juridisch maar mogelijk is. Dit feit bemoeilijkt de verkoopbaarheid van het perceel al ernstig, maar wij vrezen dat als het perceel enkel en alleen woonbestemming heeft, het dan feitelijk onverkoopbaar wordt. Een woonhuis zo dicht langs een snelweg is geen geliefd object. Behoud van de agrarische bestemming zal naar de mening van indiener, de verkoopbaarheid (en waarde) van zijn perceel ten goede komen. De gebruiksmogelijkheden voor een toekomstige koper zullen dan veel groter zijn.

Wij nodigen u overigens graag uit om bij ons te komen kijken (en horen!) hoe dicht de snelweg op de woning ligt en wat de effecten ervan zijn!

Op grond van het voorgaande, verzoekt indiener dringend doch vriendelijk om de voorgenomen bestemmingswijziging van ons perceel uit voormeld bestemmingsplan te verwijderen en de huidige agrarische bestemming te handhaven.

### Reactie gemeente

*Uitgangspunt van het bestemmingsplan Kernen is dat er wordt bestemd overeenkomstig de feitelijke situatie.*

*Uit de ons ten dienste staande gegevens is niet gebleken dat ter plaatse (nog) sprake is van een agrarisch bedrijf. Indiener heeft voorts geen gegevens aangedragen die een agrarische bestemming zouden rechtvaardigen. Het feit dat het perceel dicht bij de A37 is gelegen achten wij hiervoor geen argument.*

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 29

### 29.1

Indiener geeft aan dat in de toelichting onder 2.3.1.3. figuur 7 ontbreekt

#### Reactie gemeente

*Als gevolg van een technische omissie is figuur 7 weg gevallen.  
Dit zal worden hersteld.*

### 29.2

Indiener geeft aan dat in de toelichting onder 2.3.1.4. figuur 8 ontbreekt

#### Reactie gemeente

*Als gevolg van een technische omissie is figuur 8 weg gevallen.  
Dit zal worden hersteld.*

### 29.3

Indiener geeft aan dat de tekst in de toelichting onder 2.3.2.2. slechts ten dele overeenkomt met de aspecten die zijn vermeld in de in 2017 vastgestelde Woonvisie. Het lijkt er volgens hem op dat de spelregels worden veranderd tijdens de wedstrijd.

#### Reactie gemeente

*Onder 2.3.2.2. is een samenvattende tekst van de uitgangspunten van de Woonvisie Coevorden opgenomen. Wij herkennen ons niet in het feit dat deze tekst afwijkt van de vastgestelde Woonvisie.*

### 29.4

Ten aanzien van de expliciete mening van wijken en dorpen ten aanzien van bepaalde plannen merkt indiener op dat veel belangenverenigingen geen gekozen verenigingen zijn en dat veel mensen in de dorpen zich niet vertegenwoordigd voelen door deze verenigingen.

#### Reactie gemeente

*Wij begrijpen waar indiener hier op doelt. Belangenverenigingen zijn voor ons belangrijke overlegpartners. Daarnaast is er echter ook voor burgers, bedrijven en maatschappelijke instellingen voldoende ruimte om hun mening kenbaar te maken.*

### 29.5

Indiener geeft aan dat In het STEC-rapport een andere categorisering gebruikt dan die nu wordt gehanteerd. De STEC-groep hanteert de volgende indeling voor de diverse plannen: Slecht, matig, voldoende/gemiddeld, goed en uitstekend welke uiteindelijk worden samengevat in drie hoofdcategorieën, namelijk: Goed/uitstekend, gemiddeld en matig/slecht. Het bevreemdt mij dat nu een andere indeling wordt gebruikt (dan die door de Raad d.m.v. de woonvisie is vastgesteld) waarbij matige plannen bij de nu gehanteerde indeling kennelijk in twee categorieën kunnen vallen!

Deze ambtelijke fout (waardoor de Raad verkeerd is geïnformeerd) dient gerectificeerd te worden! Bij het opstellen van dit bestemmingsplan biedt u de Raad de mogelijkheid een en ander alsnog juist vast te stellen.

#### Reactie gemeente

*Het STEC-rapport lag destijds mede ten grondslag aan de Woonvisie Coevorden. Deze Woonvisie is inmiddels vastgesteld en onherroepelijk. De uitgangspunten van de Woonvisie zijn opgenomen in de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan.*

### 29.6

Indiener stelt resumerend vast dat het bestemmingsplan Molenakkers 2, fase 2 geen onderdeel dient te zijn van het Ontwerpbestemmingsplan Kernen. Een en ander als gevolg van onjuist vastgestelde feiten in de Woonvisie.

#### Reactie gemeente

*Zoals onder 29.5 reeds verwoord moet de Woonvisie Coevorden worden gezien als vaststaand beleid. Fase II van het bestemmingsplan Molenakkers 2 te Dalen is onderdeel van een vigerend*



*bestemmingsplan. Wij zien niet waarom dit geen onderdeel kan vormen van het bestemmingsplan Kernen.*

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De figuren 7 en 8 in de toelichting zullen worden hersteld

### **Zienswijze 30**

#### **30.1**

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 26

#### Reactie gemeente

*Zie reactie zienswijze 26*

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

### **Zienswijze 31**

#### **31.1**

Deze zienswijze is inhoudelijk identiek aan zienswijze 26

#### Reactie gemeente

*Zie reactie zienswijze 26*

### **Conclusie**

*Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan*

### **Zienswijze 32**

#### **32.1**

Deze zienswijze is inhoudelijk identiek aan zienswijze 26

#### Reactie gemeente

*Zie reactie zienswijze 26*

### **Conclusie**

*Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan*

### **Zienswijze 33**

#### **33.1**

Deze zienswijze is inhoudelijk identiek aan zienswijze 26

#### Reactie gemeente

*Zie reactie zienswijze 26*

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

### **Zienswijze 34**

#### **34.1**

Deze zienswijze is inhoudelijk identiek aan zienswijze 26

#### Reactie gemeente

*Zie reactie zienswijze 26*

### **Conclusie**

*Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan*

## Zienswijze 35

### 35.1

Indiener geeft aan bij brief van 6 februari 2019 te zijn geïnformeerd over het voornemen om de bestemming van het perceel De Steeg 4 te Dalen zodanig te wijzigen dat de potentiële bouwmogelijkheid voor een nieuwbouwwoning komt te vervallen.

Indiener heeft daartegen gemotiveerd bezwaar gemaakt. De gemeente heeft daarop gereageerd en stelt dat tot op heden geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om een bouwplan in te dienen.

Indiener geeft aan dat dit onjuist is. Hij heeft op 20 december 2019 een aanvraag om een bouwvergunning ingediend en vraagt het besluit tot het laten vervallen van een bouwmogelijkheid te herzien.

#### Reactie gemeente

*Indiener heeft weliswaar een aanvraag om een bouwvergunning ingediend, maar deze aanvraag is tot nu toe niet aangevuld met een gemotiveerd verzoek om wijziging van het bestemmingsplan. Intussen zijn met zijn wel gesprekken gevoerd met indiener over een passende oplossing. Hiervoor zal een procedure buiten dit bestemmingsplan worden gevolgd.*

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

## Zienswijze 36

### 36.1

Indiener gaat in op de ontwikkelingen rond het centrum van Coevorden.

Hij is van mening dat de stedenbouwkundige ontwikkelingen in het centrum van Coevorden dreigen af te wijken van het originele Wensbeeld uit 2005. Er is in zijn ogen sprake van een hap snap beleid. Indiener is het niet eens met ontwikkelingen in het centrum van Coevorden zoals die recentelijk zijn gepresenteerd.

#### Reactie gemeente

*Indiener doelt op de recente ontwikkelingen in het centrum van Coevorden. Deze ontwikkelingen zijn in het onderhavige bestemmingsplan niet meegenomen. Hiervoor zal een apart planologisch traject worden doorlopen.*

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 37

### 37.1

Indiener geeft aan dat het door hem bewoonde perceel aan de Dorpsstraat 3 te Gees een agrarische bestemming heeft gekregen, terwijl dit altijd een woonbestemming was en is. Gevraagd wordt de bestemming (ambtshalve) aan te passen in Wonen.

#### Reactie gemeente

*Deze zienswijze werd ingediend buiten de termijn. Formeel dient deze zienswijze niet ontvankelijk te worden verklaard.*

*Indiener voert terecht aan dat het perceel in het vigerende bestemmingsplan Gees de bestemming Wonen heeft. In het ontwerpbestemmingsplan is aan het perceel abusievelijk de bestemming Agrarisch toegekend terwijl het feitelijke gebruik wonen is.*

#### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot een (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming van het perceel Dorpsstraat 3 te Gees wordt gewijzigd in Wonen.

## 4. Ambtshalve aanpassingen

Geconstateerd is dat in het ontwerpbestemmingsplan enkele onjuistheden zijn ontstaan. Wij hebben derhalve de volgende ambtshalve aanpassingen doorgevoerd:

### 4.1 Toelichting

1. In de toelichting op de regels is het begrip woonperceel vervangen door bouwperceel;
2. In paragraaf 6.5.3.5. zijn de locaties 'Aardappelmeelfabriek' (Coevorden) en Dorpsstraat 5 (Gees) toegevoegd voor wat betreft de toelichting op de wijzigingsbevoegdheid in artikel 59

### 4.2 Regels

1. verwijzing in art. 1.37 is gewijzigd naar artikel 60.5;
2. Met betrekking tot de bestemming Verblijfsrecreatie (art. 31) is een binnenplanse afwijkmogelijkheid met betrekking tot de realisatie van dienstgebouwen buiten het bouwvlak opgenomen;
3. verwijzing artikel 41.4 onder a. is gewijzigd;
4. in artikel 60.10 laatste zin het woord "toepassing" toegevoegd;
5. aan artikel 38 is een regeling voor overige bouwwerken toegevoegd;
6. aan de verwijzingen in artikel 38.4 zijn de ontbrekende artikelnummers toegevoegd;
7. enkele vergissingen in de tekst van artikel 41.1 Woongebied zijn hersteld;
8. in de begripsomschrijving is het begrip zorgwoning aangepast;
9. in artikel 61 van de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de locatie Dorpsstraat 5 te Gees
10. in artikel 41.2 onder h (bestemming Woongebied) was een afstand tot de openbare weg opgenomen van 5 m. Deze afstand blijkt in de praktijk niet altijd goed werkbaar en is daarom terug gebracht naar 2 m.

### 4.3 Verbeelding

1. voor de wijk Ossehaar te Coevorden stond een bouwhoogte vermeld van 4,5 m. Hier was bedoeld de goothoogte. Dit is aangepast;
2. het bouwblok van het perceel Dr. Picardtlaan 5 te Coevorden is hersteld;
3. voor het perceel Aelderstraat 1 zijn bouw mogelijkheden conform het vigerende bestemmingsplan hersteld;
4. de bestemming van het perceel Markeweg 16 te Noord-Sleen is overeenkomstig het feitelijke gebruik gewijzigd van agrarisch naar Wonen;
5. voor het perceel Middendorp 17 te Wachtum is het bouwvlak aangepast;
6. vanwege de beëindiging van een agrarisch bedrijf op het perceel Klooster 16 te Zweeloo is de bestemming van dit perceel gewijzigd in Wonen;
7. vanwege de beëindiging van een agrarisch bedrijf op het perceel Oostereind 2 te Erm is de bestemming van dit perceel gewijzigd in Wonen;
8. ten aanzien van het perceel Zweeloërstraat 3 te Noord-Sleen is abusievelijk het bouwvlak buiten de plangrens doorgetekend. Dit is verwijderd;

9. de bestemming van het perceel Klenkerweg 6 te Oosterhesselen is terug gewijzigd in agrarisch. De aanduiding erf kan hiermee komen te vervallen en is verwijderd;
10. de bestemming van het perceel Dorpsstraat 81 te Gees is na de gevoerde procedure gewijzigd in Wonen;
11. ten aanzien van het perceel Tuinweg Noord-Sleen was abusievelijke de aanduiding Archeologie 4 opgenomen. Deze is verwijderd;
12. ten aanzien van de locatie van de voormalige Parkschool Coevorden zijn de bouwvlakken abusievelijk komen te vervallen. De bouwvlakken zijn opnieuw ingetekend;
13. conform eerder gemaakte afspraken is ten aanzien van het perceel Dorpsstraat 5 te Gees een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van maximaal 2 woningen opgenomen (voor het kadastrale perceel 2252);
14. conform het feitelijke gebruik is voor het perceel Hoofdstraat 47 te Dalen de woonbestemming gewijzigd in Bedrijf (kantoor);
15. een groenstrook achter woningen langs de Koematen in Wachtum is verkocht aan de eigenaren van de aanliggende woonpercelen. De bestemming Groen kan hiermee komen te vervallen en worden gewijzigd in Woongebied.
16. in overeenstemming met de inmiddels verleende en onherroepelijk geworden omgevingsvergunning is de bestemming van het perceel Groningerweg 10 te Sleen gewijzigd in Wonen met aanduiding B&B, restaurant/ galerie.
17. ten aanzien van een schuur aan de Binnenweg te Noord-Sleen en een schuur aan de Dalerstraat 53 te Erm is de bestemming gewijzigd in agrarisch met waarden met bouwvlak. Beide schuren waren in het vigerende bestemmingsplan onder het overgangsrecht geplaatst. Aangezien dit niet nogmaals kan, zijn beide schuren positief bestemd.
18. voor het perceel Wheempad 1A te Zweeloo is het vigerende bestemmingsplan integraal overgenomen.
19. voor het perceel Dorpsstraat 19 te Noord-Sleen is de bestemming Recreatie conform het vigerende bestemmingsplan overgenomen.
20. voor het perceel Aelderstraat 45 te Aalden is binnen de bestemming Centrum de aanduiding detailhandel gewijzigd in horeca. Een en ander doet meer recht aan het feitelijke gebruik (snackbar)
21. voor een perceel aan de Melkkade te Coevorden is een vergunning verleend voor de bouw van een extra woning. Hiermee wordt de bouw van drie woningen mogelijk. Dit is op de verbeelding aangepast.