



*Gemeente  
Coevorden*

**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED COEVORDEN -  
VEENSCHAPSWEG 39A (RECREATIEBEDRIJF)**

**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED  
COEVORDEN - VEENSCHAPSWEG 39A  
(RECREATIEBEDRIJF)**

**CODE 114809 / 18-09-12**

**GEMEENTE COEVORDEN 114809 / 18-09-12**  
**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED COEVORDEN -**  
**VEENSCHAPSWEG 39A (RECREATIEBEDRIJF)**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>3</b>
2. 1. Provinciaal beleid	3
2. 2. Gemeentelijk beleid	3
<b>3. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF</b>	<b>5</b>
3. 1. Huidige situatie	5
3. 2. Beschrijving initiatief	6
3. 3. Uitgangspunten	8
3. 4. Landschappelijke inpassing	9
<b>4. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING</b>	<b>10</b>
4. 1. Geluid	10
4. 2. Milieuzonering	10
4. 3. Bodem	11
4. 4. Water	11
4. 5. Externe veiligheid	12
4. 6. Luchtkwaliteit	13
4. 7. Ecologie	14
4. 8. Cultuurhistorie	15
4. 9. Kabels en leidingen	16
<b>5. JURIDISCHE VORMGEVING</b>	<b>17</b>
5. 1. Algemeen	17
5. 2. Toelichting op de bestemming	17
5. 3. Afwijken van het bestemmingsplan	18
<b>6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>19</b>
6. 1. Algemeen	19
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	19
6. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6. 4. Exploitatieplan	19
<b>7. OVERLEG</b>	<b>20</b>

## **BIJLAGEN**

Bijlage 1	Randvoorwaarden stedenbouwkundige en beeldkwaliteit
Bijlage 2	Wateradvies
Bijlage 3	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 4	Advies Brandweer Drenthe en Hulpverleningsdienst Drenthe
Bijlage 5	Overlegreactie

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

In het landelijk gebied ten westen van Coevorden staat een oude boerderij aan de Veenschapsweg. Deze boerderij is in het verleden als woonhuis in gebruik geweest, maar staat nu lange tijd leeg. De nieuwe eigenaar heeft het plan opgevat om de boerderij in gebruik te nemen als logiesverblijf met paardenaccommodatie. De logiesverstrekking zal hierbij gericht zijn op ruiters en hun paarden. Het gaat om een kleinschalig recreatiebedrijf uit het luxe segment. Naast de boerderij wordt een nieuw woonhuis opgericht dat dienst zal doen als bedrijfswoning. Het terrein achter de gebouwen wordt ingericht als paardenweide.

Het plangebied betreft het perceel Veenschapsweg 39a, dat in een agrarisch bebouwingslint tussen Dalerpeel en Steenwijksmoer ligt. Het perceel ligt op ongeveer drie kilometer ten westen van Coevorden. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen en het voorgestelde initiatief. De ligging van het plangebied is gevisualiseerd in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

### 1. 2. Planologische regeling

Het plangebied valt onder de regeling van het bestemmingsplan *Buitengebied* van de gemeente Coevorden, dat is vastgesteld op 13 mei 1996 en op 17 december 1996 is goedgekeurd. Het perceel is hierin bestemd als "Landelijk gebied", met de aanduiding "wonen". Ook ligt het plangebied in een zone die is aangeduid als "Hydrologische beschermingszone".

Een verblijfsrecreatiebedrijf en de extra bebouwing die dit met zich meebrengt, is in strijd met het bestemmingsplan. Op basis van het recreatiebeleid van de gemeente Coevorden (hoofdstuk 2) wil de gemeente in principe medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Hierin worden de gewenste functies en bebouwing juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

### **1. 3. Leeswijzer**

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

## 2. BELEIDSKADER

### 2. 1. Provinciaal beleid

#### ***Omgevingsvisie Drenthe***

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

In het kader van een vitaal platteland biedt de omgevingsvisie ruimte voor de ontwikkeling van toerisme en recreatie in het buitengebied. Ten aanzien van verblijfsrecreatie wordt ingezet op de versterking, uitbreiding en vernieuwing van de bestaande recreatiebedrijven in samenhang met de omgeving.

In de omgevingsvisie wordt ruimte geboden voor het vestigen van andere functies in vrijkomende bebouwing. Het gaat dan alleen om kleinschalige activiteiten die geen negatieve gevolgen voor de hoofdfunctie van het gebied hebben en geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit. Ook moet de woonfunctie van de voormalige agrarische bebouwing gehandhaafd worden.

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat op de visiekaart de functie "landbouw" heeft. Hier worden ontwikkelingsmogelijkheden voor andere functies geboden, mits deze geen belemmering voor de landbouw opleveren. Ten noorden van het plangebied ligt de functie "natuur".

Het plan betreft een kleinschalige perceelsgebonden ontwikkeling, die geen gevolgen zal hebben voor de landbouw, noch de natuur. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bebouwd perceel. De functies kunnen niet geheel in de bestaande bebouwing plaatsvinden, vooral vanwege de staat en omvang hiervan. Omdat het plan op de voorgestelde wijze bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische kenmerken van de locatie, wordt aangesloten bij de provinciale beleidsuitgangspunten. Ook levert het plan een bijdrage aan de beleving van het gebied.

Bij de inrichting van het perceel wordt rekening gehouden met de kwaliteiten en samenhang van de omgeving. De ontwikkeling sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid zoals verwoord in de *Omgevingsvisie Drenthe*.

### 2. 2. Gemeentelijk beleid

#### ***Beleidsnota recreatie en toerisme***

Vanwege het grote belang van recreatie en toerisme in de gemeente Coevorden is de beleidsnota *Recreatie en toerisme 2010-2015 "All Inclusive"* vastgesteld (2010). In de nota worden de beleidsuitgangspunten en de visie van de gemeente op het gebied van recreatie en toerisme verwoord.

Rust, natuurbeleving en cultuurhistorie zijn de belangrijkste pijlers voor het toerisme. Verblijfsrecreatie is het belangrijkste economische component. De gemeente wil meer bezoekers trekken, zowel in de dag- als in de verblijfsrecreatieve sector. Dat betekent dat het aanbod aan overnachtingsmogelijkheden voldoende en gevarieerd moet zijn.

Er is sprake van een vraag naar meer luxe en comfort. Hierbij speelt de beleving een steeds grotere rol. De aanwezigheid van bos en heide, rust en de mogelijkheid tot het maken van dagtochten zijn de belangrijkste redenen om naar zuidoost Drenthe te gaan. Actieve recreatie, waaronder fietsen en paardrijden, wordt specifiek benoemd.

Er is een groeiende vraag naar accommodaties die zich richten op specifieke doelgroepen, waaronder overnachtingen met paardenstalling. Daarnaast vraagt de toerist om steeds meer luxe en kleinere, persoonlijke accommodaties. Door het vergroten van het aanbod aan kleinschalige accommodaties kan op deze vraag worden ingespeeld. De gemeente wil ondernemers hiervoor ruimte bieden.

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan spelen in op de vraag die in de beleidsvisie is genoemd. De bedoeling is om een kwalitatief hoogwaardige recreatiemogelijkheid te realiseren, hetgeen past in het gemeentelijk beleidsplan. Op basis hiervan wil de gemeente dan ook in principe medewerking verlenen aan dit bestemmingsplan.

### **Welstandsnota**

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

Het plangebied is gelegen in het welstandsgebied "Lintbebouwing 1". Voor dit gebied is een aantal welstandscriteria voor onder andere woningen opgesteld. Vanwege de ligging in het buitengebied en de aard van de ontwikkeling is ook maatwerk vereist. Hierom zijn voor de locatie randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit opgesteld. Deze zijn opgenomen in bijlage 1. Het uitgangspunt voor het plangebied is dat het beoogde bouwplan aansluit bij het wensbeeld en vergezeld gaat met een definitief, positief welstandsadvies. De regeling in dit bestemmingsplan is afgestemd op de welstandscriteria. Een goede beeldkwaliteit voor het perceel wordt hierdoor, tezamen met de welstandsbeoordeling, voldoende gewaarborgd.



### 3. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

#### 3. 1. Huidige situatie

De ontwikkeling vindt plaats in een ruim opgezet bebouwingslint aan de Veenschapsweg. De Veenschapsweg is een smalle ontsluitingsweg voor de aanliggende functies. De bebouwing bestaat voornamelijk uit woonhuizen en agrarische bedrijfsbebouwing en een enkel recreatiebedrijf. Aan weerszijden van het plangebied liggen woonpercelen. Achter de bebouwing liggen voornamelijk akkerbouwlanden en weilanden. Ten noorden van dit gebied ligt het natuurreservaat Berkmeer.

Het plangebied betreft een woonerf en een agrarisch perceel. Voorop het perceel, aan de noordzijde, staat een boerderijtype woning en een oude schuur. Rondom de bebouwing staan enkele bomen. Het overige deel van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit weilanden die momenteel worden begraasd door schapen. Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.



*Figuur 2. Luchtfoto plangebied en directe omgeving*

Het woonhuis op het perceel staat inmiddels bijna 20 jaar leeg en is daarvoor in slechte staat. Ook de naastgelegen schuur is verpauperd. Een aanzicht op de huidige bebouwing op het perceel is weergegeven in figuur 3.



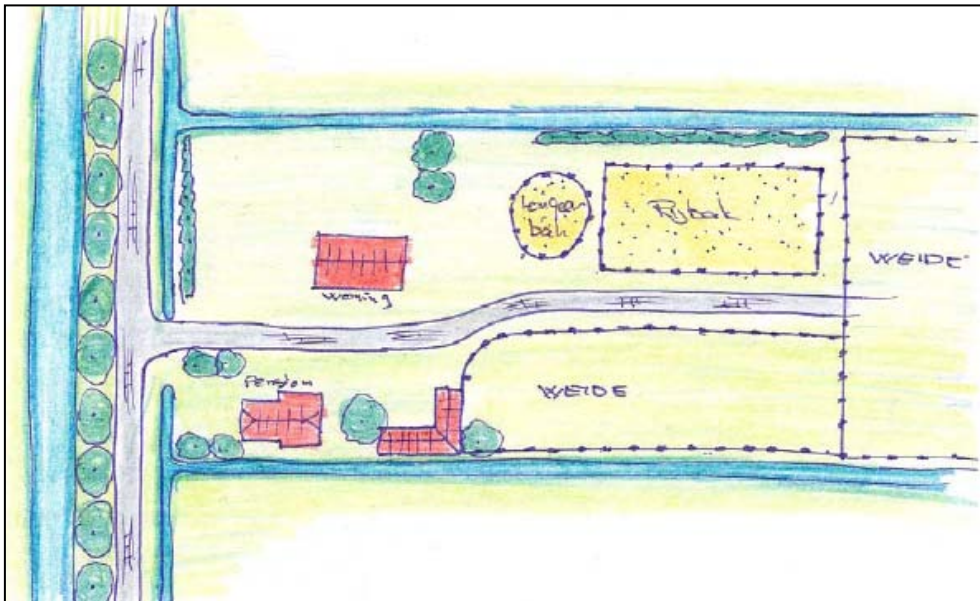
*Figuur 3. De boerderij en de schuur*

### **3. 2. Beschrijving initiatief**

Door de nieuwe eigenaar van het perceel zijn verschillende mogelijkheden voor de boerderij onderzocht. Gebleken is dat de boerderij niet voldoet aan de huidige eisen aan een woonhuis en dat een ingrijpende verbouwing hiertoe niet rendabel is. Om de kenmerkend bebouwing toch te kunnen handhaven is voor de boerderij een bedrijfsfunctie gevonden.

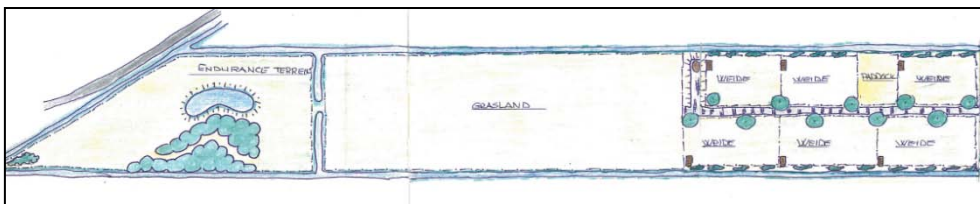
Het initiatief omvat het renoveren en intern verbouwen van de boerderij tot logiesverblijf met stalruimte voor paarden. Hierin wordt ruimte geboden voor acht recreanten en vijf paarden. Achter de boerderij wordt een bijgebouw met overkapping gerealiseerd, waarin stalruimte wordt geboden voor paarden en voor de paardentrailers, zowel voor de recreanten als voor de bewoner. Naast de boerderij, op het zuidelijk deel van het perceel, wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd. De oude schuur wordt gesloopt.

Direct achter de bebouwing worden voorzieningen ten behoeve van de paarden aangelegd. Deze bestaan uit een langeercirkel, een rijbak (met verlichting) en een paardenweide. Hierachter worden meer paardenweiden aangelegd. De beoogde inrichting van het voorterrein is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Beoogde inrichting voorterrein

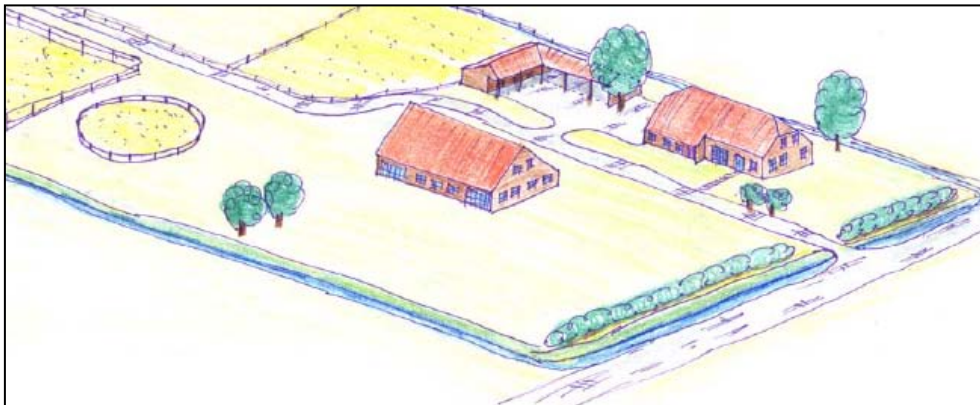
Achter het voorterrein worden kleinschalige paardenweiden en paddocks met afschermingen aangelegd. Deze worden ingericht als verzorgde weilanden met enkele bomen die voor schaduw zorgen en met kleine schuilhutten. Achter de kleine paardenweiden wordt een meer open weiland en eventueel een enduranceterrein met opgaande beplanting (bestaande bebossing) en waterpartijen. De indicatieve inrichting van de achterliggende paardenweiden is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Indicatieve inrichting paardenweiden

Het logiesverblijf is gericht op recreanten die met hun paard de ruitersporen in de omgeving willen belopen of vanuit de accommodatie willen fietsen. Het betreft een kleinschalige recreatiefunctie uit het luxe segment.

De nieuwe bedrijfswoning wordt iets teruggerooid, waardoor deze ten opzichte van de boerderij een ondergeschikt karakter heeft. Het woonhuis krijgt een lage gootlijn en een beeld dominante kap. Op deze wijze krijgt het geheel een traditionele agrarische uitstraling. Een impressie van het voorterrein in de beoogde situatie is weergegeven in figuur 6.



Figuur 6. *Impressie situatie voorterrein*

Het terrein wordt ontsloten op de Veenschapsweg, op een nieuwe aansluiting. Deze ligt iets zuidelijker dan de huidige aansluiting. De oude aansluiting komt te vervallen.

### 3. 3. Uitgangspunten

Een concreet bouwplan voor de nieuwe woning en de stal achter de boerderij is nog niet gemaakt. De mogelijkheden die in dit bestemmingsplan worden geboden, zijn afgestemd op de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de gemeente heeft opgesteld. Deze zijn opgenomen in bijlage 1.

De bebouwing is geconcentreerd op het voorterrein. De maximale oppervlakte aan bebouwing bedraagt 400 m<sup>2</sup>. De nieuwe bedrijfswoning wordt in de rooilijn met het woonhuis op perceel Veenschapsweg 39 geplaatst. Bijgebouwen worden ten minste vijf meter achter de voorgevel van de hoofdgebouwen geplaatst en blijven minstens drie meter uit de perceelsgrens.

De goothoogte voor alle gebouwen wordt met 2,6 meter zeer laag. De gebouwen worden afgedekt met een kap, met een dekhelling tussen 45° en 49°. Hekwerken worden maximaal 1,5 meter hoog gebouwd. Lichtmasten bij de rijbak mogen maximaal zes meter hoog worden gebouwd.

Omdat het wenselijk is dat het achterterrein meer open blijft, krijgt dit terrein een andere bestemming. Het perceel krijgt tot en met de kleine paardenweiden een recreatiebestemming. Binnen deze bestemming zijn gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de recreatiefunctie en de bedrijfswoning mogelijk. Het overige deel krijgt een agrarische bestemming, waarbinnen bouwwerken slechts in ondergeschikte mate zijn toegestaan. De inrichting op het achterste deel van het terrein kan op basis van het geldende bestemmingsplan worden ingericht. Wel dient voor het aanleggen van waterpartijen een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

### **3. 4. Landschappelijke inpassing**

Het plangebied ligt in een bebouwingslint in het landelijk gebied. Het is van groot belang dat ontwikkelingen in het landelijk gebied op een gebiedseigen wijze worden ingepast in het landschap en dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving minimaal wordt gerespecteerd en waar mogelijk wordt versterkt.

Omdat de bebouwing wordt ingepast in een bestaand bebouwingslint, is de landschappelijke inpassing van de bebouwing aan de voorzijde in mindere mate van belang. De bebouwing wordt ingepast door middel van het stellen van voorwaarden aan de bebouwing. Hierdoor krijgt het perceel een agrarische uitstraling. Ook geldt het zoveel mogelijk handhaven van bestaande beplantingen als uitgangspunt.

Doordat de vervallen bebouwing op het perceel wordt opgeknapt of gesloopt, wordt de beeldkwaliteit ter plaatse verbeterd. Parkeren zal plaatsvinden op de verhardingen achter het logiesverblijf en zoveel mogelijk in de schuur. Hiervoor is voldoende ruimte.

Het achterterrein ligt in het open landschap. De hekwerken worden hier gevormd door houten paaltjes met groen/bruine banden. Een zeer open wijze van afschermen.



## 4. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING

### 4. 1. Geluid

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

Het plangebied ligt aan de Veenschapsweg waarop een maximumsnelheid van 80 km/uur geldt. Dit bestemmingsplan stelt een geluidsgevoelige functie (de bedrijfswoning) binnen de geluidszone van deze weg voor. In beginsel dient dus onderzocht te worden of op de gevel van het de bedrijfswoning aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Indien dit niet het geval is geldt een uiterste grenswaarde van 53 dB.

De Veenschapsweg betreft een smalle weg die uitsluitend een erftoegangsfunctie heeft. Het betreft een rustige weg, die voor het merendeel door bestemmingsverkeer wordt gebruikt. Voor doorgaand verkeer zijn in de omgeving snellere routes.

De bedrijfswoning is op 35 meter vanaf de weg beoogd. De woonfunctie komt hiermee op een grotere afstand vanaf de weg te liggen dan in de huidige situatie het geval is. Gezien de functie van de weg en de afstand van de geluidsgevoelige functie tot deze weg is het aannemelijk dat ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Het is niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Het bouwbesluit waarborgt dat aan een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB wordt voldaan.

### 4. 2. Milieuzonering

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

Kleinschalige logiesverstrekking, zoals pensions, vallen onder milieucategorie 1. Dergelijke functies zijn goed te combineren met de woonfunctie. Een onderdeel van de aanvraag is ook het stallen van paarden op het terrein. Dit zal echter op zeer beperkte schaal plaatsvinden. Afhankelijk van het uiteindelijke aantal paarden valt de inrichting onder het *Besluit land-*

*bouw milieubeheer*. Buiten de bebouwde kom geldt voor dergelijke inrichtingen een afstand van 50 meter tot geurgevoelige functies, zoals woningen. De dichtstbijzijnde woonhuizen staan op ruim 50 meter ten noorden en zuiden van de beoogde stallen. Er wordt dus ruim voldoende afstand aangehouden tussen het recreatiebedrijf en de omliggende woningen. Bovendien kan de inrichting ten opzichte van de afstandsnorm als zeer kleinschalig worden beschouwd. Vanuit de milieuzonering bestaan dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

#### **4. 3. Bodem**

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

Het perceel heeft momenteel deels een woonbestemming en deels een agrarische bestemming. Bovendien ligt het in een gebied dat is aangemerkt als hydrologische beschermingszone. Aangenomen kan worden dat de bodem op de locatie niet ernstig verontreinigd is. Er zijn geen aanwijzingen voor verontreinigende activiteiten in het verleden. Er is dan ook geen sprake van een verdachte locatie.

Voor de gewenste ontwikkelingen geldt dat voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van het woonhuis een onderzoek naar de gesteldheid van de bodem uitgevoerd moet worden. Daar waar sprake is van een verontreiniging dient sanering plaats te vinden. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan komt hiermee niet in het geding. Een bodemonderzoek in het kader van dit bestemmingsplan is niet noodzakelijk.

#### **4. 4. Water**

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

De ontwikkeling is voorgelegd aan het waterschap Velt en Vecht via de digitale watertoets. Vanwege de ligging in een hydrologisch aandachtsgebied wordt de normale procedure voor de watertoets doorlopen. Het waterschap heeft hiervoor een wateradvies opgesteld. Dat advies is opgenomen in bijlage 2 en hieronder behandeld.

Vanwege de ligging van het plangebied in een hydrologisch aandachtsgebied hebben ingrepen in de waterhuishouding mogelijk invloed op het omliggende gebied. Het plan mag geen negatieve effecten op de waterhuishouding hebben.

Binnen of nabij het plangebied ligt een drukriolering. Hier mag alleen huishoudelijk afvalwater op aangesloten worden. De afvoer van hemelwater dient binnen het plangebied geregeld te worden. In dit geval kan schoon hemelwater worden afgevoerd op de omliggende kavelsloten. Er wordt geen gebruik gemaakt van materialen die een negatief effect op de kwaliteit van het water hebben (uitlogende (bouw-)materialen).

In dit geval is geen sprake van een bedrijfsmatige paardenhouderij. Het *Lozingenbesluit Open Teelt en Veehouderij* (LOTV) is dan ook niet van toepassing. Wel dient voorkomen te worden dat naar het oppervlaktewater afstromend hemelwater niet vervuild mag worden met mest- of voedingsstoffen.

Voor de nieuwbouw wordt geadviseerd om een vloerpeil minimaal 30 centimeter boven de weg te hanteren om wateroverlast te voorkomen.

Wanneer de aanbevelingen uit het wateradvies worden meegenomen in de verdere uitwerking van het bestemmingsplan heeft waterschap Velt en Vecht geen bezwaren. Het plan heeft hiermee een positief wateradvies.

#### **4. 5. Externe veiligheid**

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

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Drenthe bekeken. Hieruit blijkt dat er in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet binnen een invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Wel liggen ten noorden van het plangebied drie hogedruk aardgastransportleidingen, waarvan twee over de achterzijde van het perceel liggen. De grootste leiding heeft een werkdruk van 66,2 bar en een diameter van 18 inch.

Het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) houdt milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid vanuit het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR). De grootste buisleiding kent een inventarisatieafstand van 235 meter, waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt gedeeltelijk binnen deze afstand.

#### **Beoordeling groepsrisico**

Om het huidige groepsrisico en een eventuele toename van het groepsrisico in beeld te brengen is een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. Omdat het deel van het plangebied waar personen kunnen verblijven, dus de recreatievoorzieningen, buiten het invloedsgebied van de leidingen zijn gesitueerd neemt het groepsrisico niet toe. Daarom is het groepsrisico in de nulsituatie vastgelegd. Voor deze nulsituatie is bepaald dat er een zeer klein groepsrisico bestaat.



### **Verantwoording groepsrisico**

Conform het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* dient invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Voor onderhavig plan is er sprake van een dusdanig laag groepsrisico (kleiner dan 10% van de oriënterende waarde) dat volstaan wordt met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Dat betekent dat de verantwoording moet bestaan uit:

- vermelding van de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding;
- het groepsrisico per kilometer buisleiding en de bijdrage van de ontwikkeling aan de hoogte van het groepsrisico;
- de mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding en beperking van rampen;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Voor de verantwoording van het groepsrisico is door Brandweer Drenthe een advies uitgebracht. Aan dit advies ligt een notitie van Hulpverleningsdienst Drenthe ten grondslag. Het advies en de genoemde notitie zijn opgenomen in bijlage 4

De conclusie van de Hulpverleningsdiensten luidt dat dit bestemmingsplan niet tot een stijging van het groepsrisico leidt. Daarnaast is het noemenswaardig dat het groepsrisico in de huidige situatie niet meetbaar is. Wel moet het bevoegd gezag zich bewust zijn dat door een leidingbreuk nabij het bestemmingsplan altijd een mogelijkheid bestaat dat mensen komen te overlijden.

De zelfredzaamheid is in het plangebied goed. Er worden ook geen verminderd zelfredzame groepen gehuisvest. Ook de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen zijn voldoende geregeld. Er worden dan ook geen aanvullende maatregelen geadviseerd.

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan acht het bevoegd gezag de toename van het groepsrisico als gevolg van dit bestemmingsplan verantwoord. Het aspect externe veiligheid vormt voor de voorgestane ontwikkelingen geen beperkingen.

## **4. 6. Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Luchtkwaliteitseisen vormen echter geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Het onderhavige gebied ligt in het buitengebied waar doorgaans sprake is van een hoge luchtkwaliteit. Hier is in elk geval geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden. De ontwikkeling van het kleinschalige recreatiebedrijf zal wel een verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben. Het VROM heeft een "NIBM-rekentool" ontwikkeld, waarmee op basis van toename van het wekdaggemiddelde aantal verkeerbewegingen, kan worden berekend of een ontwikkeling al dan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Het initiatief stelt een groepsaccommodatie voor maximaal acht personen voor. Uitgaande van een uiterst scenario, waarin acht personen dagelijks twee verkeersbewegingen tot gevolg hebben (van en naar het terrein) draagt de ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De ontwikkeling zal geen overschrijding van de grenswaarden tot gevolg hebben. Hiermee wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de *Wet milieubeheer*.

#### **4. 7. Ecologie**

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

##### ***Gebiedsbescherming***

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de *Natuurbeschermingswet* is beschermd. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op ruime afstand gelegen. Voorts maakt het plangebied geen deel uit van gebieden die provincie Drenthe van belang acht voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Wel ligt ten noorden van het plangebied een gebied dat van belang wordt geacht voor de EHS.

De ontwikkeling vindt plaats in een bebouwingslint met diverse functies. Het betreft de ontwikkeling van een kleinschalige verblijfsrecreatieve functie met het stallen van een zeer beperkt aantal paarden. De ontwikkeling is van dien aard en omvang dat deze geen invloed zal hebben op de doelstelling voor de EHS.

##### ***Soortenbescherming***

De bescherming van soorten is vastgelegd in de *Flora- en Faunawet*. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode.

Voor zwaar beschermde soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de *Flora- en Faunawet* is ook de Rode Lijst van belang, waarop zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

Het onderhavige perceel betreft een grotendeels een open weiland. Het voorterrein is ingericht als tuin in een bebouwingslint. Het is niet aannemelijk dat het plangebied een habitat vormt voor beschermde diersoorten. In elk geval gaan er als gevolg van de ontwikkeling geen habitatten verloren.

De boerderij wordt momenteel ingrijpend gerestaureerd. De schuur wordt gebruikt voor de opslag van materialen. Deze kan in beginsel gesloopt worden. Het is mogelijk dat voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het slopen van de schuur, een ecologisch onderzoek wordt gevraagd. Indien beschermde soorten worden aangetroffen worden mitigerende of compenserende maatregelen getroffen.

Dit kan door bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met de aanwezige soorten en in de nieuwe situatie voor vervangende verblijfplaatsen te zorgen. Op deze wijze worden conflicten met de *Flora- en faunawet* voorkomen.

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

#### **4. 8. Cultuurhistorie**

##### ***Archeologie***

Ten aanzien van archeologische resten in de bodem is de *Monumentenwet* van toepassing. Deze wet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Historisch geografisch is het gebied als waardevol aangemerkt. Volgens actuele gegevens ligt het plangebied echter in een omgeving die in archeologisch opzicht verstoord is. Het betreft veenontginningslandschap dat door ruilverkaveling in de 20<sup>ste</sup> eeuw in meer of mindere mate verstoord is.

Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geldt aan de voorzijde van het perceel, in het bebouwingslint, een hoge trefkans op archeologische resten. Het overige deel van het plangebied kent een lage of middelhoge trefkans.

In gebieden met een (middel)hoge trefkans op archeologische waarden geldt op basis van het provinciaal beleid een vrijstelling van onderzoek wanneer het totaal te verstoren bodemoppervlak kleiner is dan 500 m<sup>2</sup> of wanneer de verstoring tot minder dan 30 centimeter diepte gaat.

De bodemingrepen als gevolg van de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn het gevolg van de bouw van de bedrijfswoning en de nieuwe schuur.

De oppervlakte van deze verstoring is maximaal 250 m<sup>2</sup>, aangezien de bouwregels een maximale oppervlakte aan bebouwing van 400 m<sup>2</sup> toestaan en er al circa 150 m<sup>2</sup> aan bebouwing staat. Het is daarom ook niet noodzakelijk om een beschermde regeling op te nemen. Vanuit het aspect archeologie bestaan geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

### **Cultuurhistorische waarden**

De boerderij binnen het plangebied is relatief jong, gebouwd in 1953, maar kent zijn oorsprong in de tweede wereldoorlog. Een joods gezin uit Rotterdam heeft het na deze oorlog laten bouwen als toevluchtsoord. Het heeft echter lange tijd leeg gestaan, maar is wel onderhouden. Daarna is het korte tijd bewoond tot het begin van de jaren 90. Op de voorgevel van de boerderij is een onbekend symbool weergegeven. Een foto hiervan is weergegeven in figuur 7.

Cultuurhistorische elementen en structuren in en rondom het plangebied zijn de aanwezig 'wijken' en kanalen die de richting van ontginnen aangeven. Daarnaast is het gebruik als akker- en grasland en de openheid hiervan kenmerkt. Met deze kenmerken wordt bij de uitvoering van de ontwikkeling rekening gehouden.



*Figuur 7. Symbool voorgevel boerderij*

## **4. 9. Kabels en leidingen**

De gasleidingen die ten noorden van het plangebied liggen hebben geen veiligheidszones die over het plangebied liggen. Deze behoeven dan ook geen planologische regeling.

## 5. JURIDISCHE VORMGEVING

### 5. 1. Algemeen

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

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

### 5. 2. Toelichting op de bestemming

#### ***Agrarisch - Paardenweide***

De achterliggende paardenweide is bestemd als “Agrarisch - Paardenweide”. Binnen deze bestemming worden een paardenweide, met de kenmerkende (eventueel kleinschalige) veldjes met enkele bomen, afscheidingen en in ondergeschikte mate paddocks mogelijk gemaakt.

De bestemming waarborgt dat dit deel van het plangebied vrij blijft van recreatievoorzieningen. Recreatief medegebruik is wel toegestaan. Bebouwing wordt binnen deze bestemming tegengegaan. Wel wordt ruimte geboden voor het plaatsen van twee schuilhutten van maximaal 10 m<sup>2</sup>. Ook zijn afscheidingen in ondergeschikte mate toegestaan. Verder wordt, in afwijking van het geldende bestemmingsplan, voorzien in waterpartijen en groenvoorzieningen. Het aanleggen van een paardenbak is niet toegestaan.

#### ***Recreatie***

Het logiesverblijf en bijbehorende voorzieningen, waaronder de voorzieningen ten behoeve van de paarden, worden mogelijk gemaakt binnen de bestemming “Recreatie”. De bebouwing is op het voorterrein geclusterd binnen een bouwvlak dat is afgestemd op de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Binnen dit bouwvlak is een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> aan bebouwing toegestaan. Binnen de bestemming is één bedrijfswoning mogelijk binnen de aanduiding “bedrijfswoning”. Buiten het bouwvlak wordt nog beperkt ruimte geboden voor het plaatsen van enkele schuilhutten.

***Hydrologische beschermingszone***

In de beide bestemmingen is een regeling opgenomen ter bescherming van het hydrologisch systeem. Deze regeling is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

**5. 3. Afwijken van het bestemmingsplan**

De gemeente Coevorden heeft in 2010 de facetbestemmingsplannen *Lokale bouwprojecten* en *Recreatie* vastgesteld. Deze bestemmingsplannen bieden de mogelijkheid om onder voorwaarden van het bestemmingsplan af te wijken. Er wordt op deze wijze voorzien in beperkte ontwikkelingen, zoals woningsplitsing, kleinschalig kamperen en Bed & Breakfast. De afwijkingsmogelijkheden uit de facetbestemmingsplannen zijn in dit bestemmingsplan, voor zover relevant, overgenomen in artikel 7 en 8.

## **6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **6. 1. Algemeen**

Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij wordt gedragen.

### **6. 2. Economische uitvoerbaarheid**

De kosten voor de uitvoering van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. In het kader van het opzetten van het recreatiebedrijf is een bedrijfsplan opgesteld, waarin een begroting van de kosten is gemaakt. Aangenomen wordt dat de initiatiefnemer over de financiële middelen beschikt om het plan uit te kunnen voeren. Hiermee wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

### **6. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijke vastgelegde bestemmingsplanprocedure. In het kader van het overleg wordt het voorontwerpbestemmingsplan naar de betrokken overleginstanties gestuurd. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4), gedurende zes weken ter visie gelegd. Tijdens deze periode wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Het verslag met betrekking tot de zienswijzen wordt opgenomen in deze toelichting. De te volgen bestemmingsplanprocedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan.

### **6. 4. Exploitatieplan**

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

In het voorliggende plan is er op basis van het Bro sprake van een bouwplan. In dergelijke gevallen is de grondexploitatie regeling van toepassing tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Voor de verevening van de kosten is een grex-planschadeovereenkomst opgesteld. Middels de overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Voor het bestemmingsplan is daarom een grondexploitatieplan niet noodzakelijk.

## 7. OVERLEG

In het kader van het overleg is het voorontwerp bestemmingsplan naar de betrokken instanties gestuurd. Van de provincie Drenthe is een schriftelijke reactie ontvangen. De vooroverlegreactie van de provincie is opgenomen in bijlage 5 en hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

### ***Provincie Drenthe***

De provincie geeft aan dat in het bestemmingsplan de aspecten “verblijfsrecreatie” en “woningbouw” van provinciaal belang zijn.

De provincie constateert dat de beoogde verblijfsrecreatie binnen de provinciale visie past. Echter geldt als uitgangspunt dat de woonfunctie van de bestaande woonboerderij wordt gehandhaafd. Daarnaast wordt opgemerkt dat permanente bewoning van de recreatieverblijven moet worden uitgesloten.

Naar aanleiding van de overlegreactie heeft de gemeente nader overleg met de provincie gevoerd. Omdat de woonboerderij technisch/financieel niet voor de woonfunctie te handhaven is, gaat de provincie akkoord met het afwijken van het uitgangspunt wat betreft de woonfunctie in de bestaande woonboerderij. Wel dient de permanente woonfunctie in de recreatieverblijven te worden uitgesloten.

Naar aanleiding van de overlegreactie is het bestemmingsplan aangepast. Artikel 4, lid 4.3 onder a is gewijzigd, zodanig dat het gebruik van de gronden en bouwwerken, anders dan ter plaatse van de bedrijfswoning, voor permanente bewoning is uitgesloten. Hierdoor is verduidelijkt dat het permanent bewonen van de recreatieverblijven strijdig is met het bestemmingsplan.

De provincie heeft per brief (d.d. 20 juni 2012, kenmerk 201200554-00327810) gereageerd dat de, ten tijde van het vooroverleg gemaakte opmerkingen, zijn voorzien van een goede gemeentelijke reactie. Het provinciaal belang is hiermee op een voldoende wijze in het plan opgenomen.



## 8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan *Buitengebied Coevorden - Veenschapsweg 39a (recreatiebedrijf)* heeft met ingang van 18 mei 2012, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan binnengekomen.

Op 18 september 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan *Buitengebied Coevorden - Veenschapsweg 39a (recreatiebedrijf)* ongewijzigd vastgesteld. Eveneens is het groepsrisico verantwoord geacht (zie paragraaf 4.5).

===