

Bestemmingsplan Kernen, Groningerweg
1 Sleen 'Ruimte voor ruimte'.

Ontwerp

Opdrachtgever:	
Rapportnummer:	RB 10.551
Datum vrijgave:	Juli 2022
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

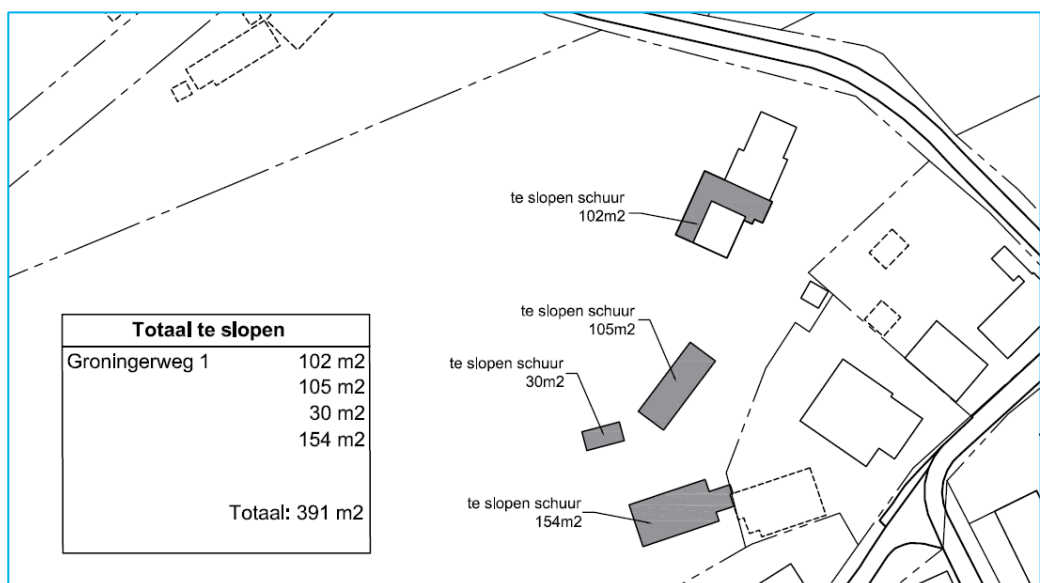
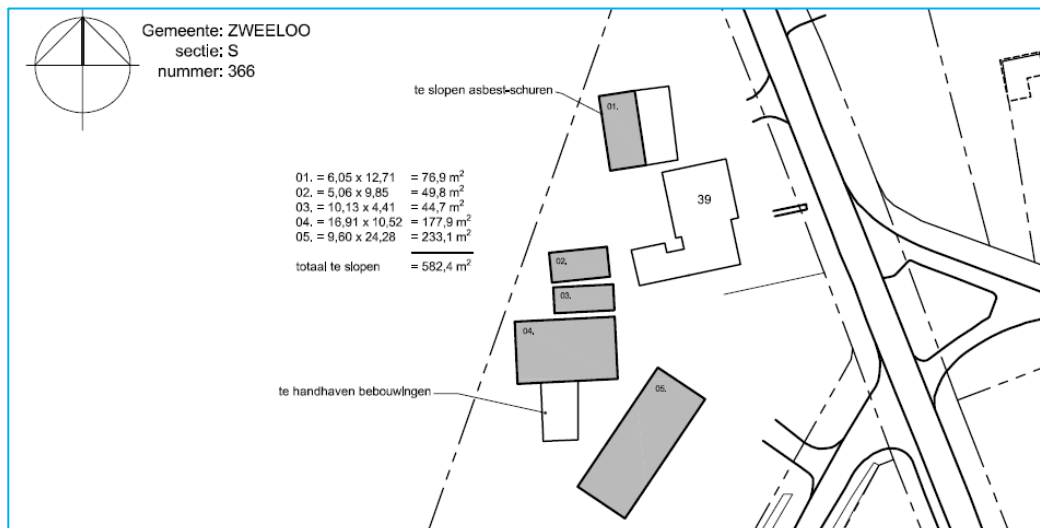
.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....	4
1.1 Inleiding.....	4
1.2 Planologisch kader.....	5
1.3 Doel.....	6
1.4 Verantwoording.....	6
1.5 Leeswijzer.....	6
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING.....	7
2.1 Locatie en historie.....	7
2.2 Beoogd plan.....	9
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER.....	12
3.1 Rijksbeleid.....	12
3.1.1 <i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro</i>	12
3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	12
3.2 Provinciaal beleid.....	13
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Drenthe 2018</i>	13
3.2.2 <i>Kernkwaliteiten plangebied</i>	16
3.3 Gemeentelijk beleid.....	19
3.3.1 <i>Beleidsregel ‘Ruimte voor ruimte’</i>	19
3.3.2 <i>Structuurvisie Coevorden 2013 – 2023</i>	21
3.3.3 <i>Woonvisie Coevorden 2017 – 2022</i>	22
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN.....	24
4.1 Archeologie.....	24
4.1.1 <i>Archeologisch onderzoek</i>	24
4.1.2 <i>Beoordeling onderzoek door bevoegd gezag</i>	26
4.2 Bodem.....	26
4.2.1 <i>Verkennd bodemonderzoek</i>	26
4.3 Cultuurhistorie.....	28
4.4 Ecologie.....	32
4.4.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	32
4.4.2 <i>Stikstofdepositie</i>	33
4.4.3 <i>Soortbescherming</i>	34
4.5 Fysieke en externe veiligheid.....	36
4.5.1 <i>Bevi-inrichtingen binnen het plangebied</i>	36
4.5.2 <i>Bevi-inrichtingen buiten het plangebied</i>	36
4.5.3 <i>Buisleidingen</i>	36
4.5.3 <i>Route gevaarlijke stoffen</i>	37
4.5.4 <i>Hoogspanningsleidingen</i>	37
4.5.5 <i>Conclusie</i>	37
4.5.6 <i>Inrichting en ontwikkeling</i>	37
4.6 Geluid.....	38
4.7 Luchtkwaliteit.....	38
4.8 M.e.r-beoordeling.....	39
4.9 Milieu(hinder).....	40
4.10 Watertoets.....	42
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	44

6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING.....	48
7.1	Algemeen.....	48
7.2	Toelichting op de verbeelding	48
7.3	Toelichting op de planregels	49

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval heeft het bestemmingsplan betrekking op een project 'Ruimte voor ruimte' waarbij ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Bennevelderstraat 39 te Benneveld (583 m²) en op de locatie Groningerweg 1 te Sleen (391 m²) een compensatiewoning teruggebouwd gaat worden. De compensatiewoning zal gebouwd worden op het perceel bij Groningerweg 1 te Sleen. In onderstaande weergave zijn de te slopen gebouwen (ter grootte van 583 m²) zichtbaar op het perceel Bennevelderstraat 39 te Benneveld. Ook wordt een weergave gegeven van de te slopen bebouwing aan de Groningerweg 1 te Sleen.



In totaal gaat het om de sloop van circa 974 m² voormalige, agrarische bedrijfsbebouwing.

Ter compensatie van de sloop zal, in het kader van 'Ruimte voor ruimte', een compensatiewoning worden gebouwd op het perceel bij de Groningerweg 1 te Sleen. Onderstaande situatieschets geeft de beoogde compensatiewoning weer. In hoofdstuk 2 zal nader op het bouwplan worden ingegaan. Op onderstaande tekening is de woning in het noordelijke deel van de tekening (waar een 1 in staat) de bestaande woning Groningerweg 1. Ten zuiden daarvan zal de compensatiewoning worden gebouwd, zie onderstaand, weergegeven in het oranje kader.



1.2 Planologisch kader

De gronden waar het bestemmingsplan betrekking op heeft zijn gelegen in het bestemmingsplan Kernen van de gemeente Coevorden. De gronden hebben deels de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' en deels de bestemming 'Wonen'. Tevens zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie', 'Waarde – Archeologie 4' en een gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – laagvliegrouwe'. Deze dubbelbestemmingen en gebiedsaanduiding komen nader aan bod in hoofdstuk 4. Op de figuur hierna is weergave gedaan van de bestemmingsplanverbeelding waar de bestemmingen op zichtbaar zijn.



Op de plaats van de te bouwen woning is geen sprake van een bestemming 'Wonen' met een bouwvlak. Om een woning te mogen bouwen is wel een woonbestemming met bouwvlak nodig. Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt op de woonkavel een bestemming 'Wonen' met een bouwvlak geprojecteerd. Aangezien de locatie Bennevelderstraat 39 te Benneveld al is voorzien van een bestemming 'Wonen' hoeft daar geen planologische aanpassing plaats te vinden. De scope van het bestemmingsplan ligt dan ook op de gronden aan de Groningerweg 1 te Sleen.

1.3 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van de gewenste compensatiewoning op het adres Groningerweg 1 te Sleen. Er zal worden aangegeven dat dit doel bereikt kan worden en het plan, aantoonbaar, niet in strijd is met een zogeheten goede ruimtelijke ordening.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

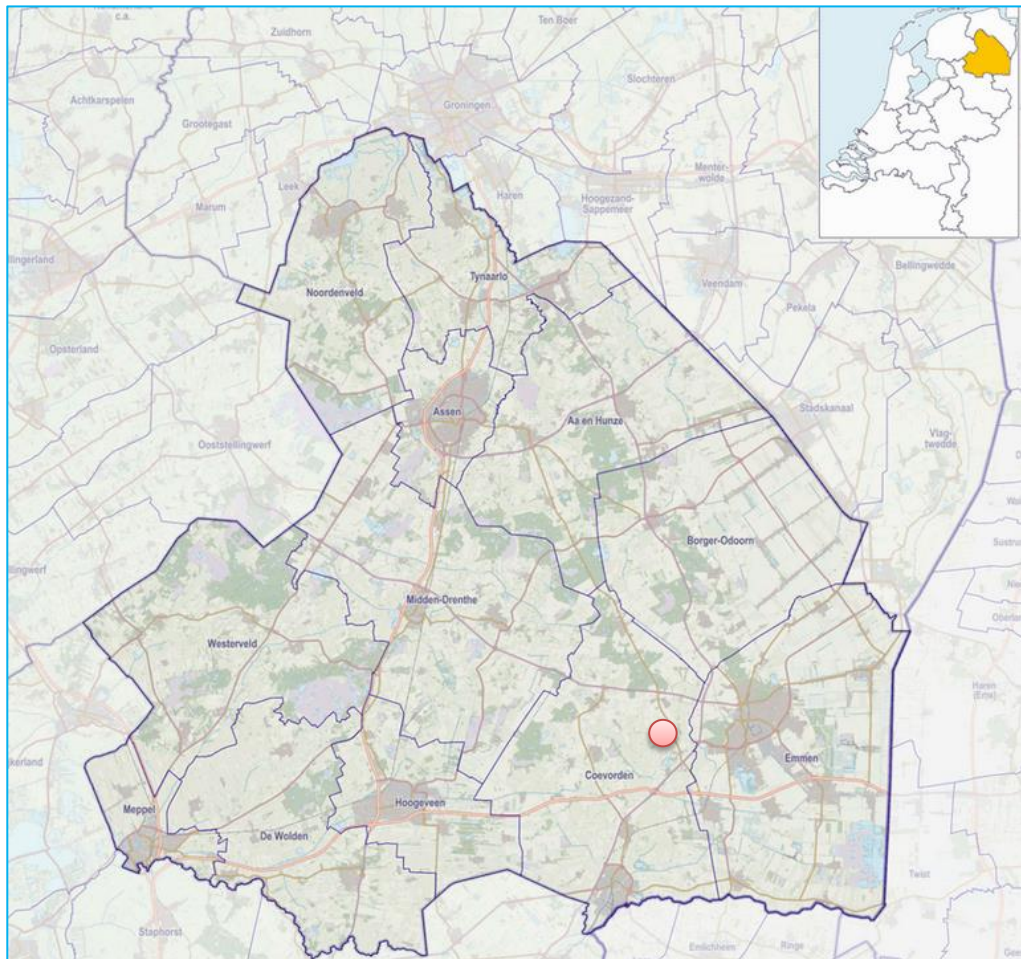
1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 is het inleidende hoofdstuk. In hoofdstuk 2 is de historie en ligging van het plangebied weergegeven en wordt het gewenste bouwplan toegelicht. In hoofdstuk 3 worden relevante beleidsstukken behandeld die van toepassing zijn op het bouwplan. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan op de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en (voor)overlegreacties. In hoofdstuk 7 wordt vervolgens nog ingegaan op de juridische vertaling van het plan.

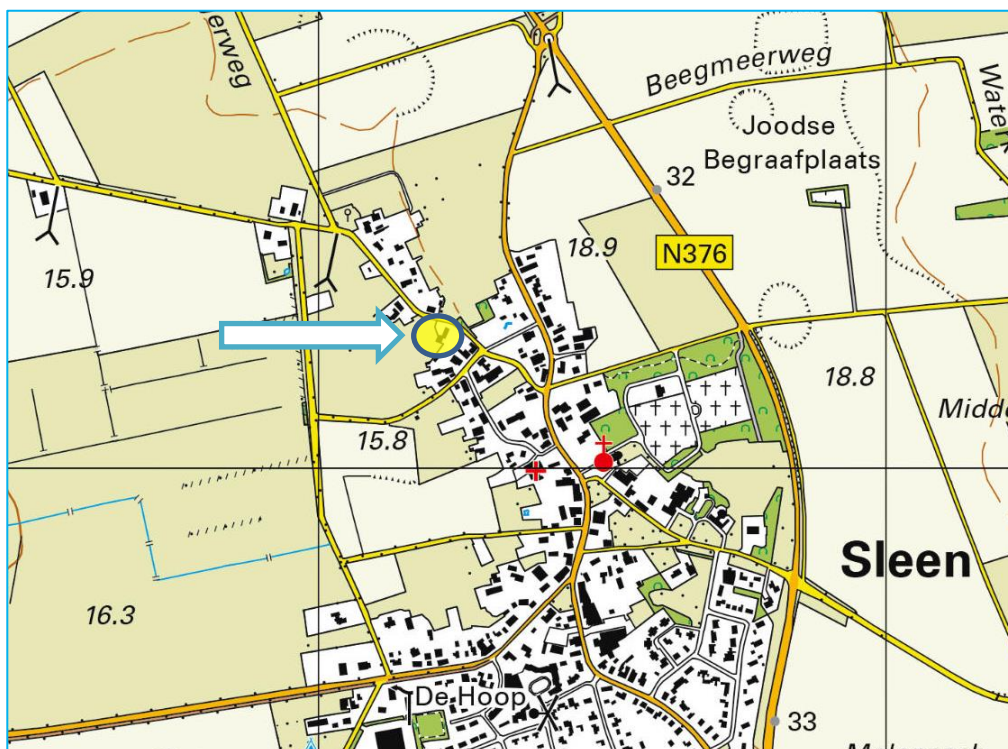
2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Locatie en historie

Het perceel Groningerweg 1 te Sleen behoort tot het grondgebied van de gemeente Coevorden. Onderstaand een weergave van de ligging van Sleen vanuit een hoger perspectief.



Op de hierna weergegeven kaart is zichtbaar waar het plangebied zich bevindt ten opzichte van de kern Sleen zelf. Het plangebied bevindt zich in het noordwestelijke deel van de kern Sleen.

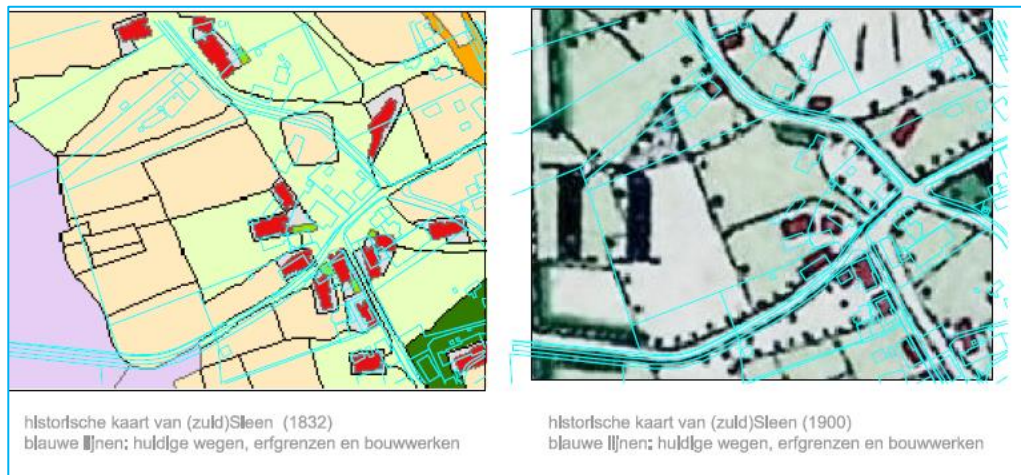


Ontwikkeling Sleen en omgeving plangebied

Sleen is ontstaan op de hoger gelegen zandgronden en vormt een typisch esdorp. Esdorpen ontstonden rond de Middeleeuwen. Kenmerkend voor een esdorp is de groepering van een aantal boerderijen rondom een centrale brink. Om dit hoger gelegen deel was vroeger het 'veld', dat voornamelijk bestond uit heide. Mest die bij de boerderijen uit de schuren kwam werd geleidelijk aan op het 'veld' uitgereden, waardoor bolle percelen ontstonden. De heide heeft hier in de loop der tijd plaats gemaakt voor een rationele verkaveling haaks op de van oudsher aanwezige wegen die het landschap doorkruisten.

Al in de 17^e eeuw voeren verschillende routes vanuit Coevorden naar Groningen. Eén van de routes ging via Erm, Sleen, Schoonoord en Rolde verder naar het noorden. Aangenomen wordt dat dit in Sleen via de Groningerweg en Heirweg ging. De oude Groningerweg is gedurende lange tijd een zandweg geweest, maar had wel een interlokaal karakter. De kavel aan de Groningerweg zien we op de kaarten uit 1832 en 1900 terug. De boerderijen in die tijd lagen rondom een brink. De brink zelf is hier verdwenen maar de wegen en paden van toen zijn nog goed te herkennen.

De Groningerweg 1 ligt in een esdorp, een type gebied dat aangeduid wordt als 'essenlandschap'. Het perceel is gesitueerd op de noordelijke helft van de voormalige brink en ten westen ervan. In 1832 staan er aan de westkant van de Brink drie boerderijen. Op de kaart van 1900 staan er nog twee. De Brink is nog goed te herkennen, de weg loopt over de oostkant van de brink, waar de huidige Groningerweg gesitueerd is.



2.2 Beoogd plan

De kavel heeft een opbouw van een 'oud boerenerf' met een zeer losse indeling. De voormalige bedrijfswoning staat haaks op de Groningerweg, de (te slopen) schuren en bijgebouwen staan achter de woning. Het achtererf is sober en bijna geheel verhard. Het achtererf is vrij open.

Op het achtererf heeft een boerderij gestaan met daarnaast een boomgaard. De boerderij is afgebroken en een daarbij behorende oude boomgaard is behouden gebleven. Daarnaast zijn een grote Kastanjeboom en een vijftal eiken behouden.

Uitgangspunten en wensen opdrachtgever:

- de bestaande bebouwing op het achtererf slopen;
- door middel van een 'Ruimte voor ruimte' regeling een nieuwe (schuur)woning bouwen achter de bestaande woning;
- de bestaande oude boomgaard behouden en waarborgen voor de toekomst door deze te betrekken bij de woning;
- bestaande bomen handhaven;
- de weg naar de woning aanleggen ter plaatse van de voormalige oude oprit tussen de 5 bestaande eiken;
- 1 inrit maken voor beide woningen om zo de hoeveelheid verharding te beperken passend binnen de schaal van het gebied;
- erf om de woning open en sober houden: het bestaande essenlandschap zo weinig mogelijk aantasten.

Uitgangspunten gemeente en provincie:

Het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken en ambities van de omgeving (essenlandschap). Deze zijn:

- openheid van de es waarborgen;
- versterken beplanting rondom de es (esrandbosjes, houtwallen, erfbeplanting), uitgangspunt hierbij is dat de es met omringende beplanting en bebouwing een ruimtelijke eenheid vormt;
- zichtlijnen (vanaf de randen) op de es behouden;
- bebouwing positioneren langs de rand van de es (geen bebouwing op de es zelf);
- versterken van de overgang tussen es en beekdal;
- ruimte laten voor de mogelijkheid voor toename belevingswaarde van de es.

Inpassing

De nieuw te bouwen woning komt op de kavel achter de bestaande woning van de Groningerweg 1 te staan. De woning krijgt een eenvoudige vorm. Voor het behouden van het doorzicht op de es worden 2 zijden vrijgelaten van beplanting. Wel kan eventueel nog een enkele solitaire boom (inheemse soort) worden aangeplant.

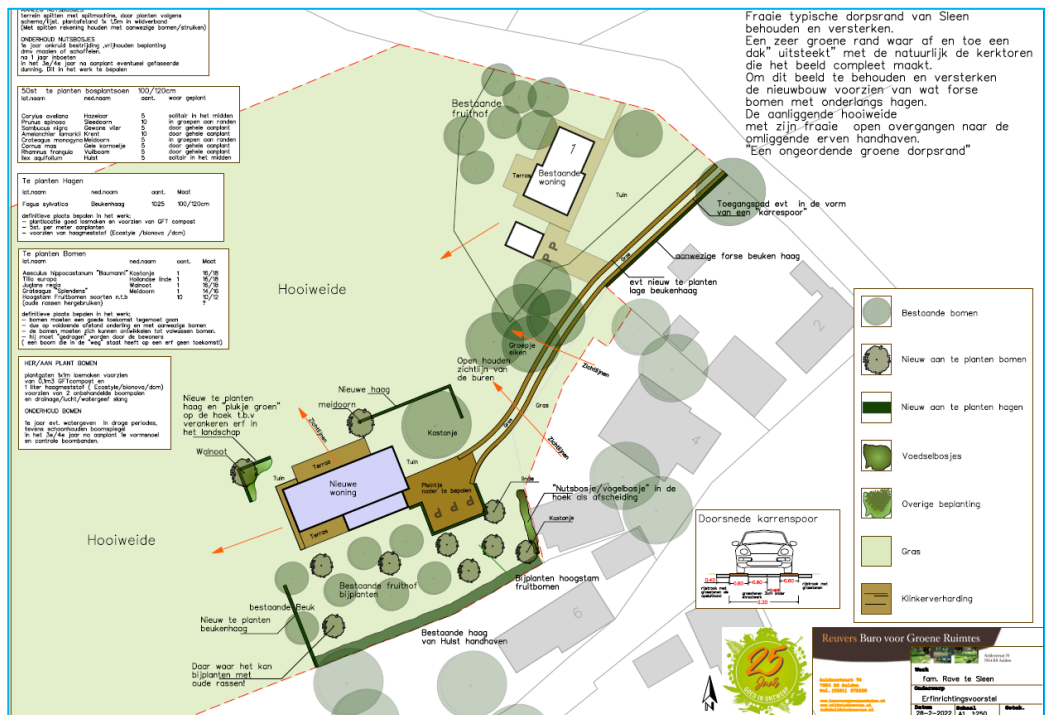
De nokrichting van de te bouwen woning is haaks op de Groningerweg. De verschijningsvorm is eenvoudig en geënt op de karakteristieke vorm van bijgebouwen/schuren in de omgeving, een zogenaamde 'schuurwoning'.

De oude boomgaard vormt een karakteristiek element. Het behoud van de oude fruitrassen in de boomgaard is van grote waarde, dit heeft onderzoek (determinatie van fruit), uitgewezen. In de boomgaard zijn de volgende rassen aangetroffen:

- Ster Appel;
- Groninger Kroon;
- drie stuks bijzondere hoogstam perenbomen van het bijna uitgestorven ras IJsendijker of Baden-Peer;
- twee Mispel struiken van het bijzondere ras Westerveld Mispel.

Vanwege deze bijzondere en zeldzame (fruit)bomen neemt de boomgaard/fruitgaard ook een erg belangrijk deel in binnen het totale plan. Met deze waardevolle fruitbomen wil men gaan enten zodat ze deze meer voorkomend worden.

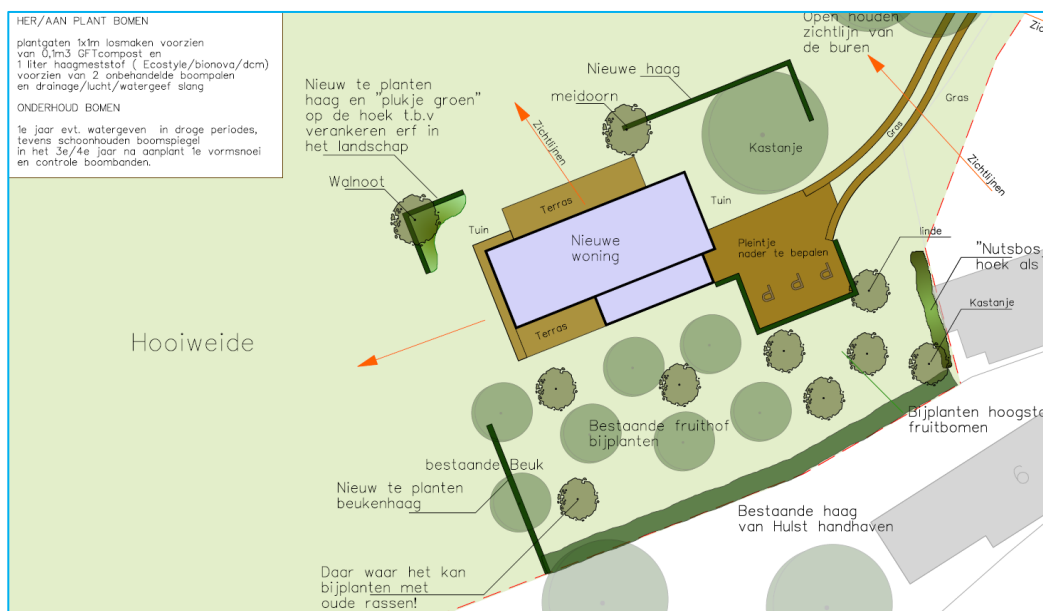
Hieronder een weergave van de beoogde inrichting van het totale plangebied na uitvoering van de werkzaamheden. Omwille van de leesbaarheid wordt tevens verwezen naar de bijlage 'Erfinrichtingsplan Groningerweg 1 Sleen'.



De entree van de woning zal op de linker zijgevel (kopgevel) zijn, direct aan de oprit. De wens van de opdrachtgever is om vanuit zijn woning over de es te kunnen kijken. De woning zal daarom 'opgetild' worden tot 0,52 meter boven het maaiveld.

Door een groot glasvlak aan te brengen aan de (zuid-)westzijde (rechter zijgevel) is er volledig vrij zicht op de es aan deze zijde. Het grote overstek aan deze zijde van de woning zorgt voor de nodige schaduw in de zomer.

Aan de noordzijde (voorzijde woning) zal er zicht zijn op en over de es en de ondergaande zon. Aan de zuidzijde kijken de bewoners uit op de oude boomgaard. Door vanaf het terras aan de zuidzijde een pad te maken naar en door de boomgaard, zal deze boomgaard optimaal betrokken worden bij de woning en het leven van de toekomstige bewoners. Dit is visueel als volgt weergegeven:



De woning

De woning wordt gebouwd in de vorm van een zogeheten 'schuurwoning'. De woning krijgt een maximale goot- en bouwhoogte van 3,50 meter en 8,05 meter, dat is gerekend vanaf de verhoogde fundering en daarmee als peil aan te merken. Feitelijk behoren de maximale goot- en bouwhoogte gemeten vanaf het omringende peil dan met 0,52 meter te worden verhoogd tot 4,02 meter en 8,63 meter doordat er gebouwd wordt op een verhoogde fundering, dit ter bescherming van archeologische waarden en volgend op de aanbeveling vanuit het uitgevoerde archeologische onderzoek.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

in het ruimtelijk werkveld is beleid opgesteld waarmee richting wordt gegeven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en ruimtelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven.

Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie doelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met deze doelen zijn dertien nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt, in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de ladder van duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening heeft het Rijk voorts enkele nationale belangen voorzien van bindende regels. Deze dienen bij ruimtelijke plannen in acht te worden gehouden. Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor bindende regels zijn opgenomen.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke

ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument en geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Zo draagt de minister er zorg voor dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Te weten, het voorkomen van over-programmering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de bouw/realisatie van maximaal 1 (compensatie)woning en is daarmee niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

“Het waarden van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;

- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie stimuleert ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Onderdeel van kwaliteit voor de provincie is zorgvuldig gebruik maken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

In de Omgevingsvisie zijn de volgende delen relevant voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van de regeling 'Ruimte voor ruimte' en 'Wonen'.

3.2.1.1 *Provinciale regeling 'Ruimte voor ruimte'*

In de provinciale omgevingsvisie is de 'Ruimte voor ruimte' regeling opgesteld. Dit is een regeling ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door het verwijderen van landschap-ontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en ter compensatie van de sloop een woning mag worden gebouwd.

Dit onderwerp is verder door vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening. Bij eventuele aantasting van de kernkwaliteiten streeft de provincie naar compensatie. In overleg met gemeenten en andere partners wordt hier verder invulling aan gegeven.

In de provinciale omgevingsverordening is in artikel 2.16 is het beleidsuitgangspunt aangaande de 'Ruimte voor ruimte' regeling door vertaald in de regels, deze luiden als volgt:

Artikel 2.16 'Ruimte voor ruimte' regeling

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een 'Ruimte voor ruimte' regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.
2. De 'Ruimte voor ruimte' regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
 - a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
 - b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750 m² en tenminste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;
 - c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
 - d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m² of tot 2.000 m²;
 - e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
 - f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

Wordt getoetst aan dit artikel dan blijkt dat er niet geheel voldaan wordt aan het artikel omdat:

- a. de locatie zich niet bevindt in het landelijk gebied maar in het bestaand stedelijk gebied.

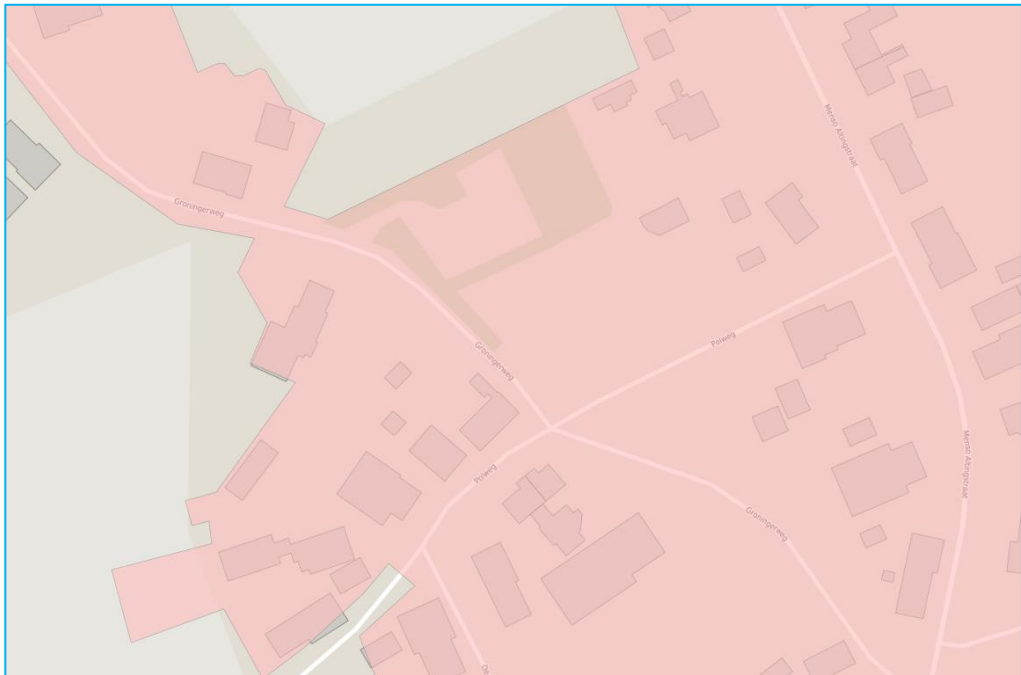
Omdat het plangebied niet gelegen is in het buitengebied, is de provinciale 'Ruimte voor ruimte' regeling in principe niet van toepassing. In artikel 2.17 zijn de voorwaarden opgenomen voor nieuwe woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied.

Artikel 2.17 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
 - a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
 - b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid, kernenstructuur;
 - c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
 - d. geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
 - e. geeft een lange termijn beeld.

Van belang hierbij is het feit dat de provinciale regeling 'Ruimte voor ruimte' alleen mogelijkheden biedt voor situaties in het landelijk gebied/buitengebied. Voorliggende casus heeft betrekking op de kern Sleen en niet op het buitengebied, waardoor het provinciale 'Ruimte voor ruimte' beleid niet van toepassing is.

Wel kan het genoemde in artikel 2.17 lid 1 een oplossing bieden. De ontwikkeling van het project aan de Groningerweg vindt plaats in bestaand stedelijk gebied (zie daartoe ook de hierna weergegeven kaart). Verder, zo blijkt uit het gemeentelijke beleid, biedt het gemeentelijk (woon)beleid ook nog ruimte voor de bouw van grondgebonden koopwoningen. Het verzoek is in overeenstemming met het gestelde in artikel 2.17 lid 1.

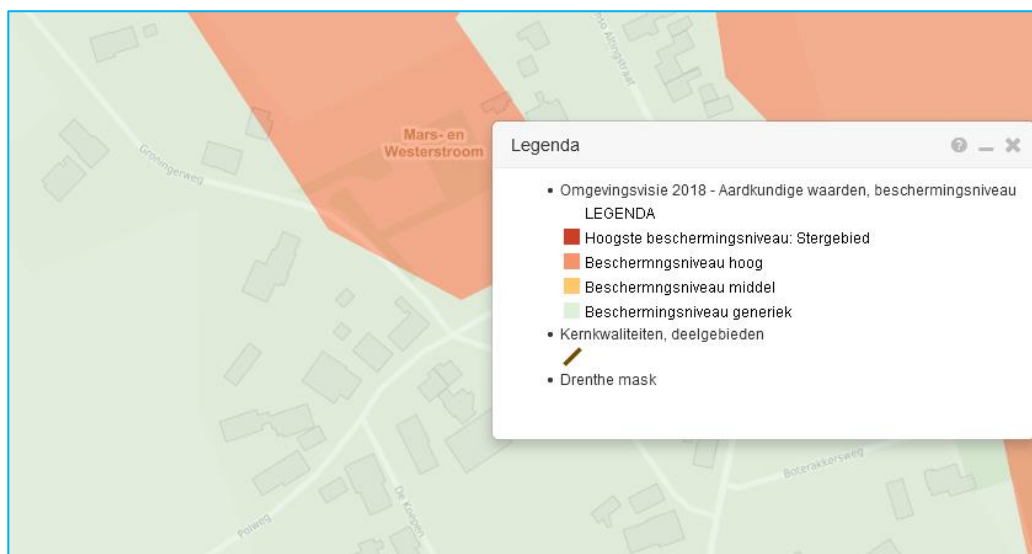


Aanvullend op dit provinciaal beleid heeft de gemeente Coevorden aanvullend beleid vastgesteld voor situaties binnen de kernen, daar waar het gaat om 'Ruimte voor ruimte'. In paragraaf 3.3.1 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.2 Kernkwaliteiten plangebied

Er is beoordeeld of er sprake is van zogeheten provinciale Kernkwaliteiten waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenviewer behorend bij de Omgevingsvisie. De kernkwaliteiten 'aardkundige waarden', 'landschap' en 'cultuurhistorie' zijn aanwezig. Hierna wordt daarop ingegaan.

Kernkwaliteit aardkundige waarden



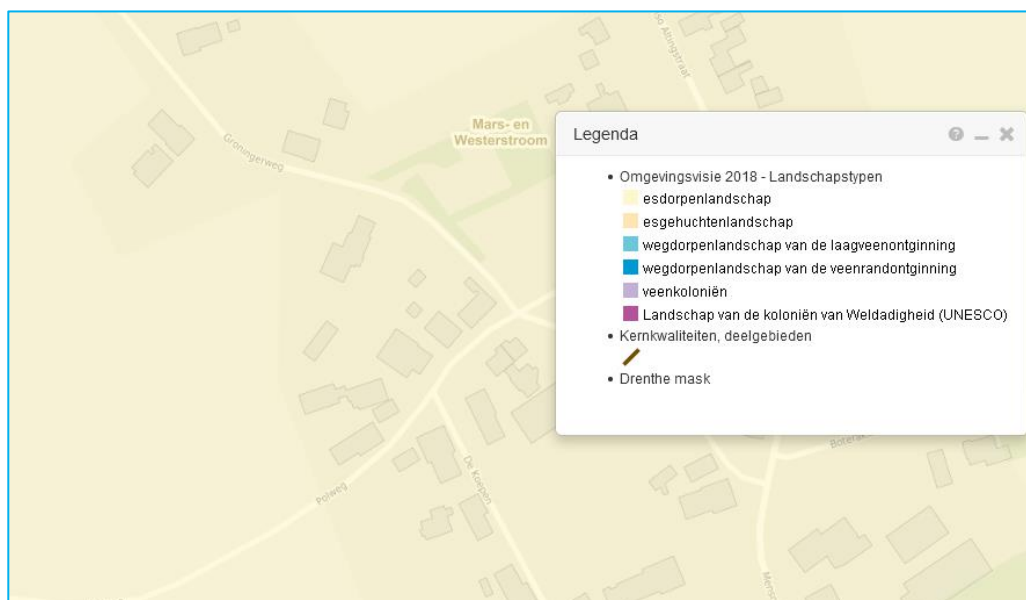
Op basis van de kernkwaliteitenkaart blijkt dat er ter plaatse sprake is van een kernkwaliteit Aardkundige waarden. De navolgende uitsnede van de kernkwaliteitenkaart laat dat zien. Er is sprake van de categorie 'beschermingsniveau middel' en van 'generiek'. Voor de generieke gebieden geldt dat de provincie geen sturende rol heeft.

Algemeen

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Het provinciaal aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Net als archeologische waarden zijn aardkundige waarden voor het merendeel onzichtbaar, onvervangbaar en niet te compenseren. Ze zijn per definitie kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. De provincie wil aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter behouden en waar mogelijk herstellen zonder daarbij het normale landbouwkundig gebruik te belemmeren. Voor aardkundige waarden onderscheidt de provincie drie beschermingsniveaus die verschillen in de mate van inzet van de provincie.

De twee hoogste beschermingsniveaus (voorwaarden stellen en eisen stellen) zijn van provinciaal belang en aangegeven op kaart 2.D van de Omgevingsvisie. Het plangebied is niet van het hoogste niveau, zodat hier geen sprake is van een direct doorwerkend provinciaal belang.

Kernkwaliteit landschap



Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten Esdorpenlandschap. Voor het Esdorpenlandschap geldt dat van provinciaal belang is:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;

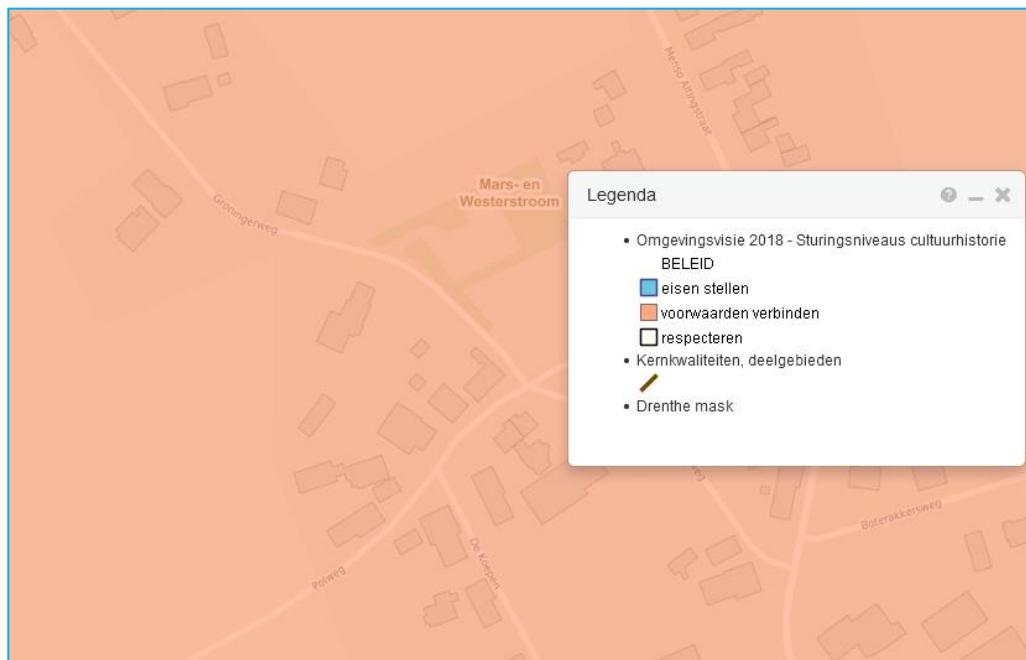
Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;

Ten aanzien van voorliggend plan is een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld. Op deze wijze is er op een gedegen wijze sprake van een inpassing van bebouwing en groen in het bestaande essenlandschap en wordt de invloed op het essenlandschap beperkt. Ook blijft de zeer waardevolle boomgaard met enkele zeer waardevolle fruitbomen staan. Deze zeer waardevolle fruitbomen worden gebruikt om mee te gaan enten.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit Cultuurhistorie, hieronder is dit zichtbaar gemaakt.



De provinciale ambities richten zich op:

- a. Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld, met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes;
- b. Het vasthouden en doorzetten van de ruimtelijke, meer langgerekte opzet van de esdorpen door zorgvuldig om te gaan met de vrije ordening van bebouwing en boerderijen, de afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied.

Met het ontwerp voor de locatie aan de Groningerweg is getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de essenstructuur, dit is uitvoerig beschreven in het erfinrichtingsplan. Tevens wordt een unieke boomgaard met zeer waardevolle en verloren gewaande appel- en perenbomensoorten gehandhaafd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Beleidsregel 'Ruimte voor ruimte'

Zoals reeds verwoord in paragraaf 3.2.1.2 heeft de provinciale regeling 'Ruimte voor ruimte' betrekking op situaties in het buitengebied en niet op situaties in (woon)kernen.

De gemeente Coevorden heeft hierin aanvullend beleid opgesteld. Het aanvullende gemeentelijk beleid 'Beleidsregel 'Ruimte voor ruimte' is op 27 juni 2012 in werking getreden. Uitgangspunt van de regeling is dat de provinciale regeling van kracht blijft, maar dat eveneens de mogelijkheid is opgenomen om in (woon)kernen de regeling toe te passen onder opname van een aantal voorwaarden en criteria. De opgenomen voorwaarden en criteria die derhalve als aanvullend kunnen worden beschouwd zijn hierna opgenomen, gevolgd door een toets van het verzoek aan deze beleidsregel.

Algemeen

Indien bedrijfsbeëindiging, verplaatsing en sloop van de bedrijfsbebouwing op een andere manier dan door bouw van een compensatiewoning financieel mogelijk wordt gemaakt of gecompenseerd wordt zal geen medewerking verleend worden aan toepassing van de 'Ruimte voor ruimte' regeling.

Bij het toepassen van de 'Ruimte voor ruimte' regeling zal net als bij alle gevallen, waarin medewerking wordt verleend in afwijking van een geldend bestemmingsplan, met de aanvrager een grondexploitatieovereenkomst worden gesloten. Indien van toepassing worden afspraken vastgelegd over de vergoeding van planschade, de kosten voor de aanleg van nutsvoorzieningen, rioolaansluiting en de aanleg van een inrit.

Hieronder volgen de criteria voor de RvR regeling van de gemeente Coevorden die van toepassing zijn op dit bestemmingsplan:

- er is sprake van (voormalige) agrarische bebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
- het gaat om minimaal 750 m² te slopen bebouwing;
- er maximaal 1 compensatiewoning wordt toegekend;
- de mogelijkheid bestaat tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m²;
- er randvoorwaarden door de gemeente worden gesteld ten aanzien van inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning;
- de bouw van de compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op de bij de Omgevingsvisie Drenthe behorende kaart 1 (Visiekaart 2020) met de functie "Natuur" en "Beekdalen" zijn aangeduid;
- de te slopen bebouwing moet legaal zijn geplaatst;
- tenminste één van de te slopen gebouwen dient een minimale oppervlakte te hebben van 250 m² en de bebouwing mag aanwezig zijn op maximaal twee locaties;
- het verzoek moet passen in de uitgangspunten van de doorontwikkeling Woningbouwstrategie gemeente Coevorden;
- indien sprake is van bedrijfsverplaatsing van een actief agrarisch bedrijf in een woonkern naar een nieuwe locatie in het buitengebied worden ter compensatie maximaal twee woningen toegestaan op de locatie in de woonkern.

Hierna vindt toetsing plaats van de aanvraag aan de beleidsregels 'Ruimte voor ruimte' zoals opgesteld door de gemeente Coevorden.

1. Er dient sprake te zijn van (voormalige) agrarische bebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig is.

Aan deze voorwaarde kan worden voldaan. Voor de locatie geldt dat de agrarische bebouwing voor 2 juni 2010 al aanwezig was. Onderstaande luchtfoto van anno 2007 laat zien dat de bebouwing reeds toen aanwezig was op beide locaties.



Groningerweg anno 2007



Bennevelderstraat 39 anno 2007

Er wordt voldaan een genoemd criterium.

2. Er is sprake van minimaal 750 m² aan legale bebouwing (al dan niet via saldering)

De oppervlakte aan te slopen bebouwing bedraagt meer dan 750 m², in totaliteit wordt er circa 974 m² gesloopt.

3. er maximaal 1 compensatiewoning wordt toegekend

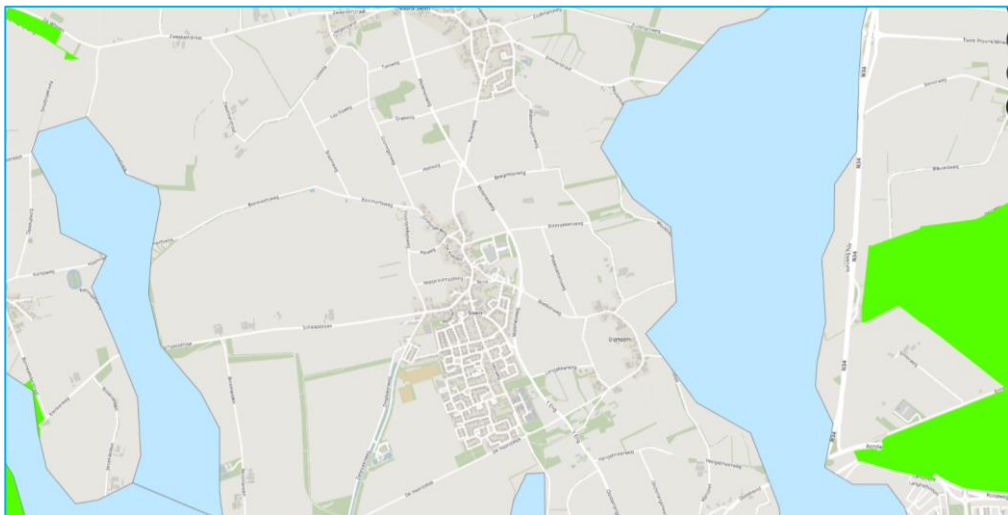
Hieraan wordt voldaan; er wordt 1 woning gebouwd.

4. er randvoorwaarden door de gemeente worden gesteld ten aanzien van inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning;

Door de gemeente zijn geen stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Wel is een inpassingsplan opgesteld voor het bouwplan en de erfinrichting.

5. de bouw van de compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op de bij de Omgevingsvisie Drenthe behorende kaart 1 (Visiekaart 2020) met de functie "Natuur" en "Beekdalen" zijn aangeduid;

Voor dit criterium is gekeken naar de kaarten van het Geoportaal Drenthe. Er is geen sprake van 'Natuur' of 'Beekdal' gebieden. Onderstaand de kaart waarbij Natuur 'groen' is weergegeven en Beekdalen 'blauw'.



6. het verzoek moet passen in de uitgangspunten van de doorontwikkeling Woningbouwstrategie gemeente Coevorden;

Het aantal van 1 te bouwen woning past binnen de genoemde aantallen extra bij te moeten bouwen woningen op basis van de Woonvisie Coevorden (zie paragraaf 3.3.2 en 3.3.3).

3.3.2 **Structuurvisie Coevorden 2013 – 2023**

De Structuurvisie Coevorden 2012-2022 geeft een strategische ruimtelijke visie op de ontwikkelingen van het grondgebied van de gemeente Coevorden voor de komende 10 jaar. Hierin wordt aangegeven waar ruimtelijke ontwikkeling wordt voorgestaan en hoe deze wordt gerealiseerd. Hiermee wil de gemeente helderheid verschaffen. Wat gewenst is voor de inwoners, ondernemers en andere partners in de gemeente.

Vanuit de Structuurvisie is hierna ingegaan op de relevante aspecten die door kunnen werken in dit bestemmingsplan.

'Ruimte voor ruimte' regeling

De 'Ruimte voor ruimte' regeling van de provincie Drenthe maakt het mogelijk om na de sloop van een bepaalde oppervlakte aan landschap ontsierende (voormalig) agrarische bebouwing (bijvoorbeeld oude schuren of stallen) in het buitengebied een compensatiewoning te realiseren. Het hoofddoel van de regeling is om de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en daarmee de leefomgeving te vergroten. In aanvulling daarop is een gelijksoortige regeling in het leven geroepen voor ontsierende bebouwing binnen de bebouwde kom.

In voorliggend bestemmingsplan is sprake van een plan dat voortkomt vanuit de gemeentelijke regeling 'Ruimte voor ruimte' waarbij 1 compensatiewoning gaat worden gebouwd ter compensatie van de sloop van circa 974 m².

Duurzame woningen

Op het terrein van wonen neemt de vraag naar duurzaamheid toe. Het besef dat grondstoffen, als gas en olie niet oneindig zijn, wordt steeds duidelijker. Huizen krijgen een energielabel en de overheid stimuleert de komst van energie neutrale woningen. Daarnaast nemen innovatieve zaken als zonnepanelen en thermische warmtebronnen een steeds belangrijkere rol in bij het voorzien van huizen in energie.

De woning wordt gasloos gebouwd en voorzien van zonnepanelen, zodat er optimaal wordt ingezet op duurzaamheid en energiezuinigheid. De projectie van de daklijn van de woning is dusdanig geprojecteerd dat daken zoveel mogelijk op het zuiden zijn gericht voor het optimaal gebruik voor zonnepanelen.

Bouwmogelijkheden

Bij het ontwikkelen van nieuwe plannen wil de gemeente ook kansen bieden. Het particuliere opdrachtgeverschap behoort binnen de gemeente al jaren tot de mogelijkheden. Maar ook collectief particulier opdrachtgeverschap en bijzondere woonontwikkelingen willen wij mogelijk maken. Het collectieve particuliere opdrachtgeverschap ontwikkelt samen met een groep een plan. Deze samenwerking gedurende het gehele proces zorgt voor een vergrote leefbaarheid en sociale cohesie.

In het voorgelegen plan is er sprake van een particulier opdrachtgeverschap. Landelijk is de tendens naar een stijgende vraag naar woningen. Ook voor dit plan geldt dat er interesse is in de bouwkaavel; de initiatiefnemer gaat hier zelf wonen en de verwachting is dat zijn huidige woning aan de Groningerweg 1 binnen afzienbare tijd verkocht zal worden.

3.3.3

Woonvisie Coevorden 2017 – 2022

De omgeving waarin men woont verandert continu. Mensen komen in de gemeente wonen of verhuizen naar een andere plek. In de Woonvisie is beschreven op welke manier de woningvoorraad in de gemeente zich kan ontwikkelen. Hierbij is gekeken naar de bevolkingsontwikkelingen en de maatschappelijke ontwikkelingen binnen de stad en de verschillende dorpen in de gemeente Coevorden. Op 19 december 2017 heeft de raad van Coevorden de Woonvisie 2017-2022 vastgesteld.

Een taak van de gemeente is de woningmarkt zowel kwantitatief als kwalitatief in balans te houden. Het juiste aantal woningen en de juiste woningen zijn van belang om vraag en aanbod bij elkaar te kunnen brengen. Het streven van de gemeente is vraag en aanbod op de woningmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief zo goed mogelijk in evenwicht te brengen. Kwantitatief betekent dit dat de gemeente streeft naar een 'gezonde spanning' tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Kwalitatief betekent dat partijen streven naar een voor alle bevolkingsgroepen, met al hun gedifferentieerde woonwensen, passend aanbod.

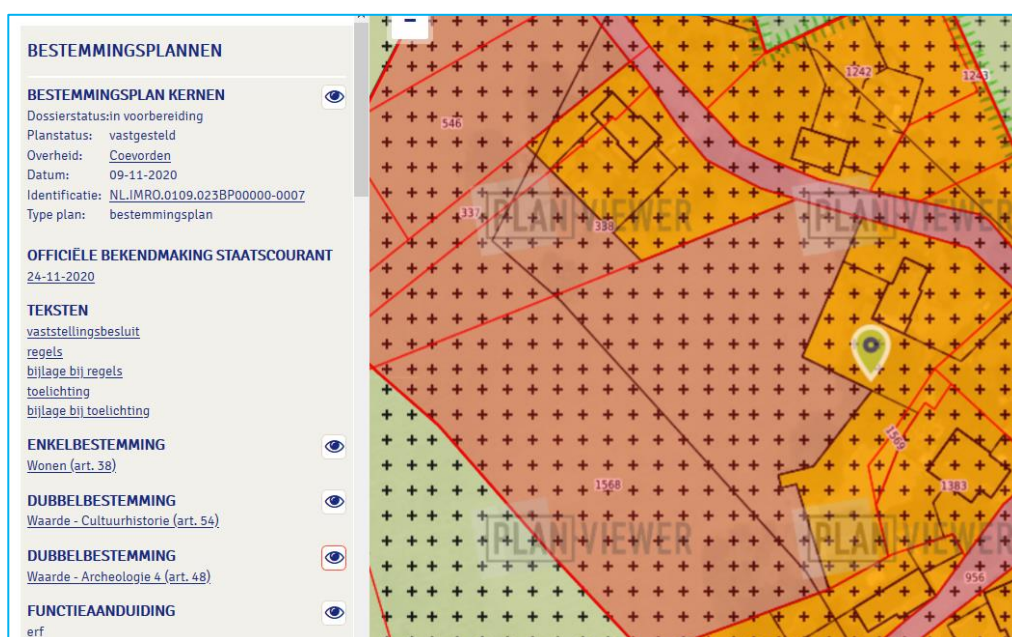
Voor de planperiode tot 2026 wordt op basis van de Woonvisie voorzien in een groei van 280 tot 500 woningen in de grondgebonden koopsector. Het aantal van 1 woning in dit bestemmingsplan past in het genoemde aantal.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.



Het perceel is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De voor ' Waarde - Archeologie 4 ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende (dubbel)bestemming (en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden, zoals deze blijken uit de aanwezigheid van historische kernen, waarbij geldt dat deze dubbelbestemming ten opzichte van andere daar voorkomende (dubbel)bestemmingen van primaire betekenis is.

Uit artikel 48.2 van het bestemmingsplan geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij bouwwerken met een bodemingreep groter dan 100 m² én dieper dan 0,30 meter. De nieuwe woning en daarmee samenhangende bodemingrepen zijn groter dan de gestelde grenswaarden. Voor het plan is een archeologisch onderzoek vereist.

4.1.1 Archeologisch onderzoek

Door onderzoeksbureau Laagland Archeologie is een bureauonderzoek en IVO karterende fase uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachting voor de periode neolithicum – nieuwe tijd en een middelhoge verwachting voor de periode laat-paleolithicum – mesolithicum. Bekende vondsten in de directe omgeving dateren met name uit de volle middeleeuwen. Archeologische resten in de vorm van grondsporen worden verwacht in de top van het intacte dekzand direct onder de bouwvoor met een geschatte dikte van circa 30 cm. Uit het booronderzoek is gebleken dat de bodem bestaat uit een geroerde laag (opgebrachte grond, bouwvoor en een laagje direct onder de bouwvoor) met een dikte van 45 tot 80 cm. De geroerde lagen gaan scherp over in de ongeroerde C-horizont in met name dekzand. Lokaal bijmenging met grind duidt op het voorkomen van keizand of afzettingen van de Formatie van Peelo dicht onder het maaiveld. In de dunne geroerde overgangslaag tussen de bouwvoor en de C-horizont zijn in boringen 5 en 6 aardewerkfragmenten gevonden die vermoedelijk dateren in de vroege of volle middeleeuwen. De vondsten sluiten aan bij de eerder gevonden kogelpot op 30 m ten zuiden van het plangebied en nederzettingsresten op 170 m ten westen van het plangebied. Het zijn aanwijzingen dat ook ter plaatse van de voorziene nieuwbouw resten uit de volle of vroege middeleeuwen te verwachten zijn. Er zijn geen aanwijzing voor resten uit andere perioden aangetroffen. Aangezien de bodem vrij diep geroerd is worden met name diepere grondsporen in het plangebied verwacht.

Het wordt geadviseerd om een funderingsstrategie te gebruiken waarbij de bodem slechts zeer beperkt geroerd wordt en ook wordt aanbevolen om geen kruipruimte of kelder te realiseren. Hierdoor blijven archeologische grondsporen intact in de bodem en kan archeologisch vervolgonderzoek achterwege blijven.

Relatie tot het plan

Door initiatiefnemer gekozen voor een bouw- en fundatiesysteem waarbij de bodem slechts zeer beperkt geroerd gaat worden. Het ontwerp gaat er van uit dat de woning circa 52 centimeter 'opgetild'. Het peil van de woning komt dan op 17,50 meter boven NAP te liggen. De bouw- en fundatiesysteem wordt uitgevoerd in de vorm van een kruipruimte loze vloersysteem. Dit (Hectar)systeem is 400 mm dik. Het vormt een horizontaal vorstscherm. Een 'normale' vorstrand heeft een minimale diepte van 800 mm. Door het (Hectar)systeem worden de gronden in het plangebied niet (archeologisch) verstoord. Onderstaande geeft een weergave van een dergelijk (Hectar)systeem.



4.1.2 *Beoordeling onderzoek door bevoegd gezag*

Het archeologisch onderzoek is beoordeeld door het bevoegd gezag. Vanuit het bevoegd gezag is de volgende opmerkingen gemaakt:

“Vanuit het onderzoeksbureau is aangegeven om een aangepaste wijze van funderen toe te passen teneinde eventuele archeologische resten in de bodem te behouden of anders rekening te houden met een gravend archeologisch onderzoek. Het bevoegd gezag kan zich in deze aanbeveling vinden. Daarop voortbordurend kan worden aangegeven dat initiatiefnemer hier rekening mee gaat houden door gebruik te maken van een zogeheten HECTAR-fundatiesysteem waardoor de bodem niet wordt verstoord boven de onderzoeksnorm.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4

Op de verbeelding en in de regels is de archeologische dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 onverkort overgenomen, zodat het behoud en de bescherming van de archeologische waarden, zoals deze blijken uit de aanwezigheid van historische kernen, waarbij geldt dat deze dubbelbestemming ten opzichte van andere daar voorkomende (dubbel)bestemmingen van primaire betekenis is.

4.2 **Bodem**

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing van niet-verblijfsruimte naar verblijfsruimte);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Er wordt straks voorzien in de bouw van een woning. Een woning is aan te merken als een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend verbleven kan worden. Zodoende is bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een verkennend bodemonderzoek nodig.

4.2.1 **Verkennend bodemonderzoek**

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij het

bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen afwijkingen waargenomen. Een samenvatting van de onderzoeksresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

Mengmonster	Boringen	Diepte	Zintuigelijk	>AW of >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
Grond							
1 (MM1)	1 t/m 6	0-0,5	-	-	-	-	AW*
2 (MM2)	1+2	0,5-2,0	-	-	-	-	AW*
Grondwater							
Pb1	1	2,7-3,7	-	koper	-	-	n.v.t.

Legenda

- >AW / >S overschrijding achtergrondwaarde/streefwaarde (bodemindex =<0,5)
- >T overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex >0,5)
- >I overschrijding interventiewaarde (bodemindex >1)

*= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond

Grond

Bovengrond (0-0,5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1 t/m 6) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Ondergrond (0,5-2,0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 (boring 1+2) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater

Peilbuis 1 (2,7-3,7 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte koper t.o.v. de streefwaarde. Het verhoogd gemeten gehalte koper (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijdt de tussenwaarde en de bodemindex-waarde (>0.5) niet en geeft daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Toetsing hypothese

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch verdacht aangemerkt. In onderstaande tabel is de noodzaak tot vervolgonderzoek beoordeeld aan de hand van de onderzoeksresultaten.

Locatie	Hypothese	Correct?	Verkennd onderzoek met nieuwe hypothese?	Nader onderzoek?
Groningerweg 1	onverdacht	nee, verhoogde gehalten aangetoond	nee, onderzoeksinspanning voldoende	nee, er zijn geen matig tot sterk verhoogde gehalten in het grondwater gemeten.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. De plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreiniging overschrijdt de tussenwaarde en/of de bodemindex >0.5 niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem t.p.v. de onderzoekslocatie.

Op basis van de chemisch-analytische onderzoeksresultaten zijn er uit milieu-hygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, naar mening van het onderzoeksbureau, geen belemmeringen ten aanzien van de geplande herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

4.3 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

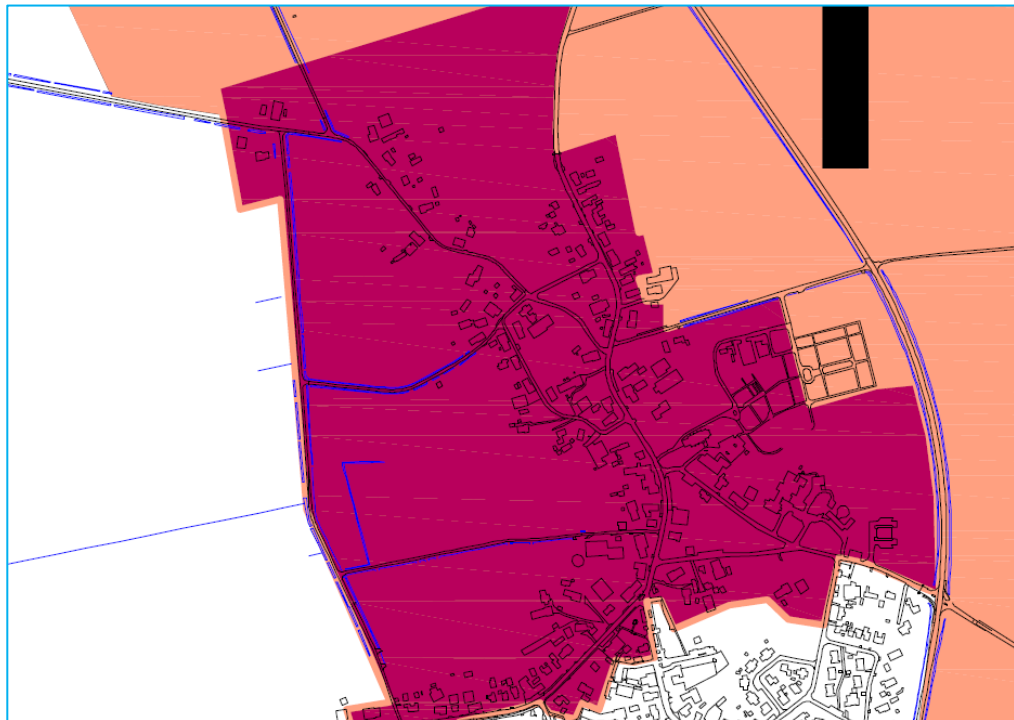
Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde/ bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Cultuurhistorie ter plaatse van het plangebied en omgeving


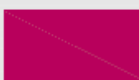

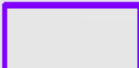
Ten aanzien van het plangebied geldt dat de bestaande boerderij Groningerweg 1 is aangemerkt als een 'beeldbepalend object'. Aan de bestaande boerderij Groningerweg 1 te Sleen zullen in het kader van dit bestemmingsplan geen ingrepen plaatsvinden die van invloed zijn op de aanwezige cultuurhistorische waarden van de boerderij.

Verder geldt dat het plangebied op basis van de 'Beleidskaart cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden' is gelegen in een 'dorps- of stadsgezicht van hoge cultuurhistorische waarde'. Op de hiernavolgende kaart is dat zichtbaar gemaakt.



Gemeente Coevorden Beleidskaart cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden

Legenda eenheden

-  Cultuurhistorisch zeer waardevol
-  Dorps- of stadsgezicht van hoge cultuurhistorische waarde of beschermd dorps- of stadsgezicht
-  Landgoed De Klencke
-  Omtrek Belvederegebied

Het verleden heeft overal zijn sporen achtergelaten. Het gaat daarbij dan niet alleen om archeologische waarden of een monumentaal pand maar ook om wegen, verkavelingspatronen en waterlopen. De cultuurhistorische inventarisatie heeft het landschap en de daarin aanwezige structuren gewaardeerd in drie categorieën: matig waardevol, waardevol en zeer waardevol. Zeer waardevol betekent dat de historisch-geografische waarden in bijzondere mate én in onderlinge samenhang voorkomen. De elementen zijn hier nog in grote mate bepalend voor het karakter en de ruimtelijke kwaliteit. Er is een goede ruimtelijke samenhang tussen de (zichtbare) waarden. Tot de als zodanig aangemerkte gebieden behoort ook dit deel van Sleen.

Sporen van vroege bewoning in Sleen zijn terug te brengen tot omstreeks 4500 jaar geleden. Hunebedden in de omgeving van het dorp zijn hier het bewijs van. Andere sporen zijn bodemvondsten uit de Galgenberg, uit o.a. grafvelden in het Kruidhaarsveld en uit andere locaties in de voormalige gemeente Sleen. Ook zijn er sporen van vroege bewoning gevonden bij Den Hool, Sleen en Diphooen, die terug te brengen zijn tot de oudere Romeinse Keizertijd.

Sleen is een esdorp. Esdorpen hebben een aantal oorspronkelijke kenmerken, waaronder een brink en een groepering van boerderijen in het dorp. De brink lag aan de rand van het dorp en werd gezamenlijk beheert. De bebouwing is veelal gegroepeerd, waarbij de boerderijen bij elkaar in het dorp staan. In latere perioden breidde het dorp uit langs de uitvalswegen en de (voormalige) brink. Aan de brink is bijvoorbeeld het gemeentehuis gebouwd, toen het dorp de hoofdplaats was de toenmalige gemeente. Het voormalige gemeentehuis is één van de monumenten in het dorp.

De bebouwing in het oudere deel van het dorp heeft een individueel karakter. De plaatsing van de bebouwing op de percelen is per perceel verschillend en er is ook onderscheid in architectuur.

De verdere uitbreidingen hebben vooral in zuidelijke richting plaatsgevonden. Daarbij gaat het om planmatig opgezette woonbuurten, waarbij een grotere regelmaat in plaatsing, hoogten en vorm aanwezig is dan in het oudere deel van Sleen. Het dorp is omgeven door een groen landschap. Sleen ligt in een kleinschalig slagenlandschap dat afwisselend bestaat uit akkers, weilanden en kleinere bospercelen. Het landschap komt op verschillende plaatsen 'het dorp in'. Als bebouwing (langs de Oldengaerde en Langakkerweg), maar ook als weilanden (langs de Mottenkampsteeg). Belangrijk in het dorp is de (voormalige) brink en de aanwezige laanbeplanting langs de (oudere) invalswegen, bijvoorbeeld langs de Menso Altingstraat.

Sleen had en heeft nog steeds een zeer typisch esdorpen dorpsilhouet wat bestaat uit veelal ongeordende bouw, een wolk groen waar af en toe wat daken en natuurlijk de Sleaner kerktoren uitsteken. Onderstaande figuur visualiseert dit beeld in één oogopslag.



De dorpsranden waren rafelig, forse bomen in combinatie met kleine hofjes of zgn. Goorties, geleidelijke overgangen van dorp naar (es) landschap.

Te handhaven kenmerken

Met name het noordelijke deel van Sleen kent cultuurhistorische waarden die beschermd moeten worden. Rijksmonumenten in dat gebied worden beschermd via de Erfgoedwet. Dat hoeft niet in het bestemmingsplan geregeld te worden. Wel moeten de 'karakteristieke objecten' in dit gebied voorzien worden van een beschermend regiem. Dat wordt met dit bestemmingsplan geregeld/ in stand gehouden door de aanduiding die is gelegd op de bestaande woonboerderij Groningerweg 1 te Sleen. Het gaat dan vooral om het behoud van de huidige hoofdvorm, goot- en bouwhoogte en een voorgeschreven dakhelling.

Op structuurniveau is het wenselijk om de onderscheiden delen van het dorp te versterken. Het noordelijke, oudste deel waar ook voorliggend plangebied onderdeel van uitmaakt heeft een herkenbare karakteristiek van esdorpen.

Nog enkele karakteristieken voor het esdorpenlandschap van Sleen en omgeving zijn:

- De prehistorische route in het zuidelijke deel van het gebied;
- De esgronden met hun kenmerkende opdeling in smalle percelen, gebruik als akker- en grasland, historische waterlopen, houtwallen, singels en wegbeplantingen;
- De historische dorpskernen Noord-Sleen, Sleen, Diphorn, Erm en Achterste Erm met hun ogenschijnlijk ordeloze situering van boerderijen en bijgebouwen, grillig verlopende en smalle wegen, kleine huisweiden en erven met boombeplanting, brinken en open plekken tussen bebouwing;
- De hoge dichtheid aan beschermde monumenten en karakteristieke objecten.

Doorwerking cultuurhistorische waarden in het bouwplan

Ten behoeve van de bouw van de compensatiewoning is een erfinrichtingsplan opgesteld. Dit erfinrichtingsplan is door middel van een zogeheten 'voorwaardelijke verplichting' direct gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan en zodoende is de uitvoering ervan ook geborgd. Door middel van dit erfinrichtingsplan wordt zorggedragen voor een gedegen (landschappelijke) inpassing van de bebouwing en de inrichting van het bijbehorende erf als ook de bijbehorende beplanting. In een dergelijk erfinrichtingsplan is het de bedoeling zorg te dragen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de inpassing op een wijze die past in het bestaande en meestal vanuit cultuurhistorie gegroeide landschap en verkavelingswijze.

Vanuit het erfinrichtingsplan is te vermelden dat met de volgende aspecten van belang is gehouden vanuit cultuurhistorie gezien:

- Er is sprake van het toevoegen van enkele forse bomen en de realisatie van een onderlaag met hagen. Op deze wijze blijft de groene rand van Sleen intact en wordt verder versterkt;
- Een bestaande fruithof wordt voorzien van extra fruitbomen die in het verleden in dit gebied voorkwamen;
- Er zal een nieuwe walnootboom worden geplant. In het verleden stonden bij een boerderij een paardenkastanje en een walnootboom. De paardenkastanje staat er nog steeds, deze is zekers al 150 jaar oud. Met de aanplant van de walnootboom wordt deze 2-éénheid qua boomsoorten weer in ere hersteld;
- De bestaande hooiweide blijft gehandhaafd, hiermee blijft sprake van een mooie authentieke geleidelijke overgangen van dorp naar (es)landschap;
- Het toegangspad naar de nieuwe woning wordt aangelegd in de vorm van een oud karrenspoor als een verwijzing naar de karrensporen die in het verleden veelvuldig in het gebied aanwezig waren;
- Er is op de locatie nog echt sprake van een mooie groene overgang van ongeordende dorpse bebouwing naar buiten toe, dit blijft behouden;
- De nieuwbouw is doordacht gesitueerd tussen de bestaande forse bomen (eiken en kastanje) en de oude fruithof in. Door aanplant van wat hagen en nieuwe bomen en het versterken van de aanwezig fruithof worden de typische waarden van dit gebied behouden en verbeterd. Daar doet ook de bloemrijke arme hooiweide aan mee.
- De aanplant van groen bestaat uit een mix van streekeigen soorten(hagen) met daarbij enkele typische erfbomen;
- In de totstandkoming van de uiterlijke verschijningsvorm van de te bouwen woning is rekening gehouden met de welstandscriteria die gelden voor het esdorpenlandschap. De welstandscommissie heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de opzet van het bouwplan.

Door middel van het opgestelde gedegen landschappelijke inpassingsplan en de wijze waarop in het bouwplan qua uiterlijke verschijningsvorm en opzet van de bebouwing er rekening met het esdorpenlandschap is gehouden, kan worden gesteld dat het plan geen afbreuk doet aan het aspect cultuurhistorie.

4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden.

4.4.1 Gebiedsbescherming

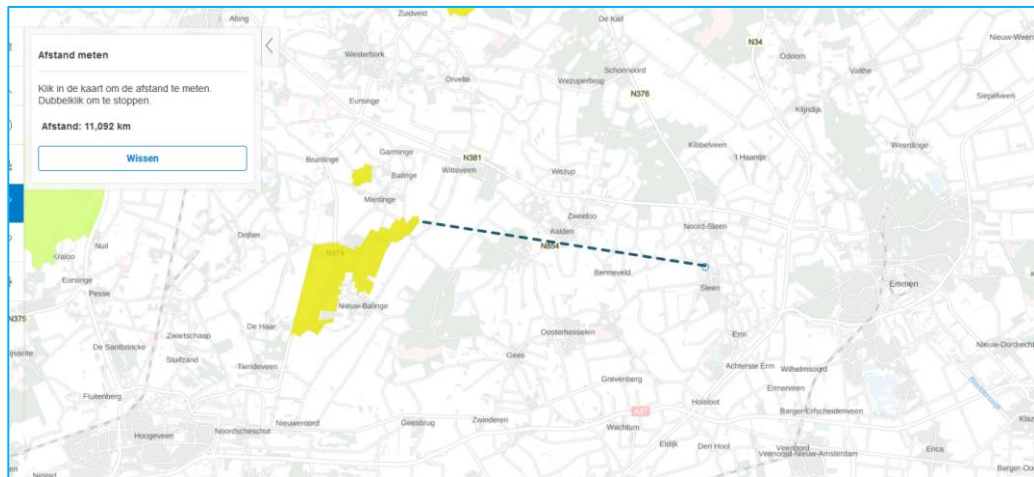
In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en

projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunning plichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent.

Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Natura 2000 en Nationaal Natuurnetwerk (NNN)

Het plangebied Groningerweg 1 te Sleen ligt niet in het NNN-gebied of nabij Natura 2000 gebieden (afstand ruim 11 kilometer), zodat hier geen nader onderzoek naar nodig is.



Weergave Natura 2000 gebieden



Weergave NNN gebieden

4.4.2

Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van emissie tijdens de gebruiksfase. De emissie tijdens de aanlegfase hoeft sinds 1 juli 2021 niet meer meegenomen te worden in de beoordelingsystematiek rondom stikstof en richt zich dus alleen nog op de gebruiksfase van het plan.

Voor de woningbouw van de woning zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

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

Onderstaande tabel geeft inzicht in het verloop van de stikstofdepositie, uitgaande van een gemiddelde situatie en de daarbij behorende afstand. *Samengevat: bij maximaal 50 laagbouwwooningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, is de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar.* (bron: Handreiking woningbouw en Aeries)

Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied								
Aantal woningen	50		100		250		500	
Afstand (km)	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg
1	0,01	0,09	0,02	0,18	0,04	0,44	0,08	0,89
2	0,00	0,03	0,00	0,06	0,01	0,14	0,02	0,28
3	0,00	0,02	0,00	0,03	0,01	0,08	0,01	0,15
4	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,05	0,01	0,10
5	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04	0,01	0,08
6	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03	0,00	0,05
7	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
8	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
9	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03
10	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03

In voorliggend bestemmingsplan is sprake van een plan waarbij één nieuwe woning worden gerealiseerd. Het plangebied Groningerweg 1 te Sleen ligt op bijna 11 kilometer afstand van een voor zuring gevoelig Natura 2000 gebied. Op basis van bovenstaande tabel kan redelijkerwijs worden vastgesteld dat er geen sprake zal zijn een stikstofdepositie (> 0,00 mol/ha/jaar) op het nabijgelegen Natura 2000 gebied.

4.4.3

Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

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

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens het broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de

jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

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

Ten behoeve van het project worden schuren gesloopt. Op voorhand kan niet uitgesloten worden dat deze schuren waardevolle soorten huisvesten die teniet kunnen gaan als gevolg van de sloop. Daarom is een ecologische quickscan noodzakelijk.

4.4.3.1

Ecologisch onderzoek

Op het perceel Groningerweg 1 te Sleen en Bennevelderstraat 39 te Benneveld worden voormalige agrarische bedrijfsbebouwingen gesloopt. In totaal gaat het om het slopen van circa 974 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens een ecologische QuickScan uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van de quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de onderzochte locaties zijn geen jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels aangetroffen;
- Op de onderzochte locaties kan worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen zoals holen en burchten van grondgebonden zoogdieren aanwezig zijn;
- Op de onderzochte locatie kan worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn;
- De onderzochte locaties functioneren als foerageerbied voor vleermuizen en vervullen ook een mogelijk onderdeel van een vliegroute voor vleermuizen, deze functionaliteiten komen niet direct in gevaar door de voorgenomen ingreep;
- De onderzochte locaties grenzen niet aan het NNN en de geplande werkzaamheden zijn van dien aard dat de kernwaarden van het NNN niet worden aangetast;
- De onderzochte locaties liggen beiden op meer dan 3 kilometer afstand van N2000 gebied. Het laten uitvoeren van een Aeries calculatie is sinds 1 juli 2021 voor de aanlegfase niet meer noodzakelijk.

Met deze QuickScan is vast komen te staan dat er op beide onderzochte locaties geen vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen broeden. Tevens is uitgesloten dat

er ter plaatse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voor het slopen van de bebouwing op beide percelen geen ecologische belemmeringen bestaan.

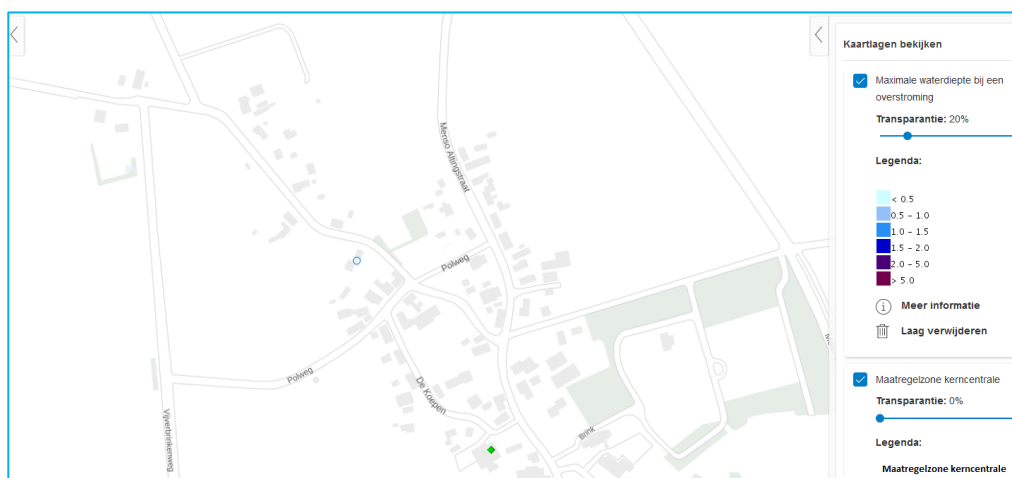
Relatie tot het project

Vanuit het perspectief soortenbescherming zijn geen ecologische belemmeringen te verwachten. Door het ecologisch adviesbureau zijn vrijblijvende suggesties gedaan om de nieuwbouw natuur-inclusief in te richten. Dat zou betekenen dat de in de spouwmuur van de woning huismussen- en vleermuiskasten worden geïntegreerd. Initiatiefnemer neemt de vrijblijvende suggesties over in het ontwerp van het bouwplan.

4.5 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



4.5.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.5.3 *Buisleidingen*

Er bevinden zich geen hogedrukgasleidingen in de nabijheid die van invloed zijn.

4.5.3 **Route gevaarlijke stoffen**

Eventuele routes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd liggen op te grote afstand om van invloed te zijn.

4.5.4 **Hoogspanningsleidingen**

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.5.5 **Conclusie**

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid.

4.5.6 **Inrichting en ontwikkeling**

4.5.6.1 **Bluswatervoorzieningen**

In de nabijheid van het plangebied zijn in beginsel voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig.

4.5.6.2 **Waarschuwings- en alarmeringssysteem**

De locatie/ plangebied valt buiten de dekking van het Waarschuwingsalarmeringssysteem. Dit is conform de handleiding voor het WAS systeem (HAVOS).

4.5.6.3 **Bereikbaarheid**

Het gebied heeft 2 normale toeritten. Hiermee voldoet het gebied goed aan de uitgangspunten van bereikbaarheid.

4.5.6.4 **Opkomsttijd**

Vanuit de VRD is geadviseerd om de initiatiefnemer te informeren over de volgende aspecten, zoals de BIObiz factoren:

- bouwkundige voorzieningen, bijv. conform bouwregelgeving en bij toepassing van rieten daken deze brandwerend te behandelen en aan de binnenzijde te voorzien van brandwerend afschermdende beplating t.o.v. de inboedel;
- installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders – woningsprinklers;
- organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners;
- brandweeropkomsttijd, vrij houden van wegen/ zo min mogelijk verkeer belemmerende maatregelen;
- inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- zelfredzaamheid van de aanwezigen, toepassen veilige vluchtroutes.

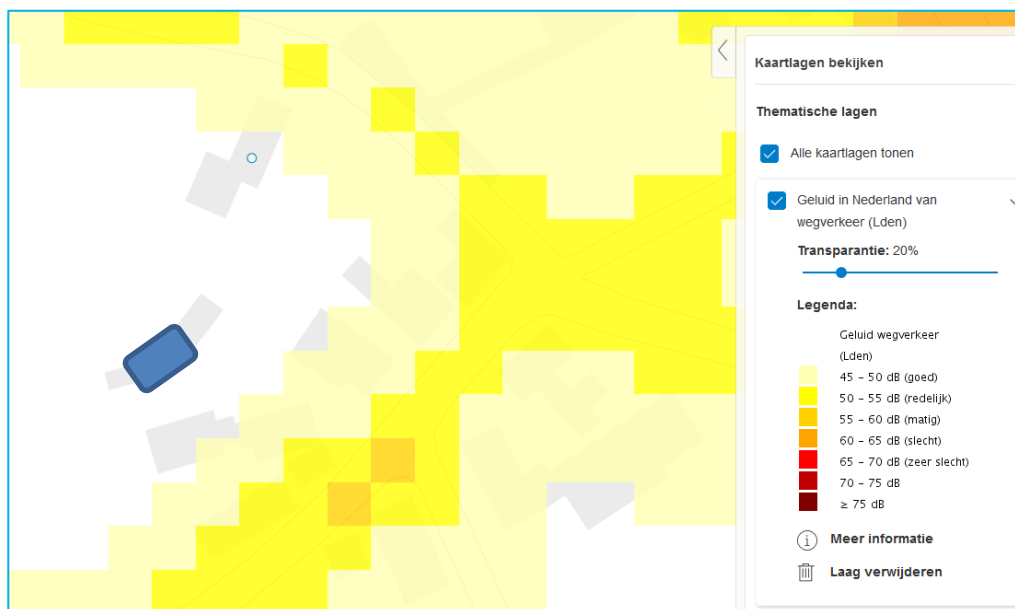
Door het opnemen van deze paragraaf 4.5.3 is de initiatiefnemer in kennis gesteld van de aspecten waarvan de VRD heeft geadviseerd om deze onder de aandacht te brengen.

4.6 Geluid

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse mag op de Groningerweg 30 km/uur worden gereden en geldt dat er geen wettelijke geluidszone aanwezig is.

Ook blijkt, vanuit het aspect van een goed woon- en leefklimaat, op basis van onderstaande kaart van de Atlas van de leefomgeving dat de beoogde voorgevel van de te bouwen woning in de zone 'minder dan 45 dB' is gelegen als gevolg van wegverkeerslawaai. De gevelbelasting komt daarmee uit beneden de voorkeursgrenswaarde. Er is geen ontheffing hogere grenswaarde nodig en er is sprake van een goed leefklimaat. Tevens is nader akoestisch onderzoek niet nodig.



4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	Vanuit het uitgevoerde onderzoek is het advies gegeven om een verhoogde fundering toe te passen. Dat zal gaan gebeuren zodat archeologische waarden beschermd blijven. De gemeente kan instemmen met de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.
Bodem	Er is geen beperking vanuit het aspect bodem.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	Er is geen beperking vanuit het aspect ecologie en er zal rekening worden gehouden met de gegeven adviezen ter verhoging van de ecologische waarden.
Geluid	Het woningbouwproject leidt niet tot nadelige geluidhinder op de omgeving, ook is er geen belemmering vanuit de Wet geluidhinder voor het aspect wegverkeerslawaaï op de nieuwe woning.
Milieuhinder	Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Vanuit het aspect water geldt dat de korte procedure – standaard waterparagraaf van toepassing is. Met de gegeven adviezen wordt rekening gehouden en het waterschap heeft vanuit de uitgevoerde watertoets aangegeven in te kunnen stemmen met de planontwikkeling vanuit het aspect water.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Voorts hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.9 Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie milieuhygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het wijzigingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

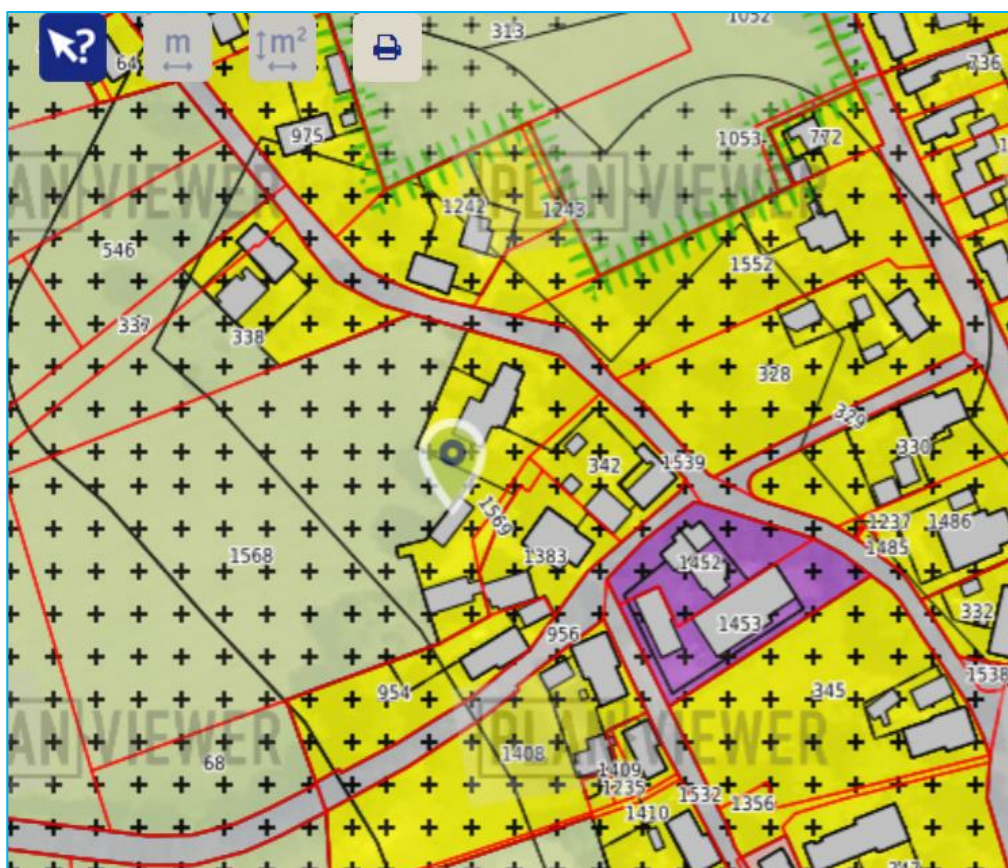
De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur,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

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd. Als voorbeeld, bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.



Rondom bevinden zich woonbestemmingen en op een afstand van circa 50 meter afstand tot de beoogde compensatiewoning een bestemming 'Bedrijf'. Het betreft daar bedrijvigheid tot en met de milieucategorie 2 inrichtingen met een daarbij behorende

grootste normafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Er is geen milieuhinder te verwachten.

4.10 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd. Als uitgangspunten voor de watertoets zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Er is geen sprake van een toename aan verhard oppervlakte;
2. Er is sprake van een gemengd rioolstel langs de Groningerweg waarop aangesloten kan worden met het vuil afvalwater;
3. Vanwege de afname aan verharding is er geen watercompensatie nodig;
4. Vrijkomend hemelwater wordt afgevoerd binnen het plangebied net als bij de bestaande woning aan de Groningerweg 1. Het plangebied ligt daartoe voldoende hoog.

Vanuit de uitgevoerde watertoets is gebleken dat het plangebied binnen het beheersgebied ligt van het waterschap Vechtstromen. Op basis van de uitgevoerde watertoets geldt dat de 'korte procedure – standaard waterparagraaf' van toepassing is. Met de aanbevelingen wordt in de planvorming rekening gehouden.

Hierna volgt de standaard waterparagraaf waarin tekstpassages uit de waterparagraaf integraal zijn overgenomen, waar nodig is de relatie met het project of nadere uitwerking binnen het plangebied/ bouwplan beschreven.

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe 'eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren' is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende

oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe 'eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren' een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Bij voorliggend plan wordt vrijkomend hemelwater op eigen terrein geïnfiltreerd net zoals bij de bestaande woning Groningerweg 1 te Sleen ook het geval is.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloed zone zuiveringstechnisch werk of een retentie-compensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via het toepassen van een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd binnen het eigen plangebied net zoals bij de bestaande woning Groningerweg 1 ook al het geval is.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. In het plan wordt ernaar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Daarbij kan ook nog worden gesteld dat er gebruik wordt gemaakt van het HECTAR-fundatiesysteem (zie ook paragraaf 4.1 onderdeel archeologie), waarbij de woning als het ware wordt 'opgetild'. Er komt daarnaast geen kelder onder de woning.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het herzieningsplan zijn voor rekening van initiatiefnemer. Tevens wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten.

6 Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar zijn.

Vooroverleg

Vanuit het wettelijke vooroverleg is het plan toegezonden aan een aantal instanties. Vanuit dit aangeboden vooroverleg hebben de provincie Drenthe, de Veiligheidsregio Drenthe en de RUD Drenthe per brief gereageerd richting de gemeente. De ontvangen reacties vanuit het vooroverleg zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna wordt ingegaan op de ontvangen reacties vanuit het vooroverleg en is aangegeven, waar relevant, hoe met de vooroverlegreactie is omgegaan richting het ontwerpbestemmingsplan.

A. Provincie Drenthe

Vanuit de provincie is aangegeven dat de aspecten 'landschap' en 'cultuurhistorie' van provinciaal belang zijn. De provincie geeft aan dat in het voorontwerpbestemmingsplan voor de Groningerweg 1 te Sleen het provinciaal belang 'landschap' en 'cultuurhistorie' goed meegenomen zijn. De vrije ordening van bebouwing binnen het esdorpenlandschap wordt met de voorgestelde positionering gerespecteerd door de nokrichting haaks op de Groningerweg te oriënteren. Het is een mooie landschappelijke inpassing aan een van de essens van Sleen welke de afwisseling tussen bebouwing en open plekken niet aantast en doorzicht naar het omliggend gebied niet verstoort.

Vanuit de waardevolle plek en het provinciaal belang dat hiermee samenhangt geeft de provincie nog wel het volgende advies mee:

De schuurwoning die wordt voorgesteld krijgt een nokhoogte van 8.05 meter plus 56 cm opgehoogde fundering. Dat levert een bouwhoogte op die uit de toon gaat vallen bij het bestaande dorpsilhouet. Alle bebouwing is nu duidelijk lager dan die 8,5 m. Om te passen in de museale context van deze dorpsrand en de aanwezige bouwhoogten adviseert de provincie het volgende:

- Kies een bouwplan met lagere nokhoogte;
- Zorg dat de typologie "schuur" goed duidelijk gaat worden in de uitwerking van het bouwplan;
- Ga uit van ononderbroken grote dakvlakken;
- Gebruik een donkere kleurstelling.

Ook geeft de provincie nog de suggestie mee om terughoudend te zijn met reflecterende dakvlakdelen, een erfplan aan te leveren met duidelijke maatvoering, soorten en beheersaanwijzingen en te zorgen voor betratingsmateriaal dat past bij de museale context (bijvoorbeeld flinten i.p.v. betonsteen).

In de nadere uitwerking van het daadwerkelijke bouwplan zal zoveel als mogelijk is rekening worden gehouden met de aanbevelingen vanuit de provincie. Verder wordt aangegeven dat de bouwhoogte van de nieuwe woning niet naar beneden zal worden bijgesteld omdat in het bestemmingsplan Kernen de bouwhoogte van woningen binnen de bestemming Wonen 9,0 meter mag bedragen. Daar blijft de nieuw te bouwen woning onder.

B. Veiligheidsregio Drenthe (VRD)

Vanuit de VRD is aangegeven dat het aspect 'externe veiligheid' niet van toepassing is op het plan. Wel heeft de VRD gevraagd om aanvullend op de paragraaf 4.5 een aanvulling op te nemen met als titel 'Inrichting en ontwikkeling'. Deze is als paragraaf 4.5.3 ingevoegd in het ontwerpbestemmingsplan en daarmee is tevens de initiatiefnemer hiervan in kennis gesteld.

C. RUD Drenthe

De RUD Drenthe heeft de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen aspecten op het gebied van de omgekeerde werking vanuit geur en geluid (milieuhinder), externe veiligheid, geluid en bodem beoordeeld en daar waar nodig voorzien van een reactie.

Over het aspect 'omgekeerde werking geur en geluid' is het volgende aangegeven vanuit de RUD.

In de directe omgeving van de te bouwen woning zijn geen agrarische bedrijven gelegen die beperkt worden in hun uitbreidingsmogelijkheden. Wel is op de Groningerweg 1a een bouwbedrijf gelegen. Er liggen om dit bedrijf al andere woningen, die de beperkende factor zijn.

Over het aspect externe veiligheid is het volgende aangegeven vanuit de RUD.

Conclusie externe veiligheid

Externe veiligheid is voor dit plan niet relevant en vormt geen belemmering voor de besluitvorming.

Over het aspect geluid is het volgende aangegeven vanuit de RUD.

Conclusie geluid

In het kader van de ruimte voor ruimte regeling wordt de bouw van een nieuwe woning voorzien op het zuidelijke deel van het perceel Groningerweg 1 in Sleen. Hiertoe is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het plan ligt buiten de richtafstanden van omliggende inrichtingen en is in dat opzicht inpasbaar. Ten aanzien van wegverkeerslawaai voldoet de geluidbelasting op het bouwvlak voor alle wegen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. De Wgh brengt voor de realisatie van deze woningen geen verdere verplichtingen met zich mee. Het uitvoeren van bouwakoestisch onderzoek is niet nodig. Standaard moet een woning altijd een karakteristieke gevelwering van 20 dB hebben.

Over het aspect bodem is het volgende aangegeven vanuit de RUD.

Conclusie bodem

Ter plaatse van de nieuwe bouwlocatie aan de Groningerweg 1 te Sleen is recent een bodemonderzoek uitgevoerd (Sigma, kenmerk: 21-M9827, 12 mei 2021). Dit bodemonderzoek is voldoende voor de bouwaanvraag en de bestemmingswijziging ter plaatse van deze locatie. Het wordt derhalve niet noodzakelijk geacht om aanvullend bodemonderzoek te verrichten.

Ter plaatse van de overige te slopen opstallen op de beide locaties Bennevelderstraat 39 te Benneveld en de Groningerweg 1 te Sleen worden mogelijk bodembedreigende activiteiten beëindigd (boven- en/of ondergrondse tanks, werkplaatsen, asbestdaken zonder goot, opslag van chemicaliën, etc.). Indien dit het geval is zal er hier ter plaatse nog een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting op de verbeelding

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 : Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen

De woning dient in een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevel in de voorste bouwgrans dient te worden gebouwd. Hiermee wordt de positie van de gevels vastgelegd. Voor ondergeschikte bebouwing op het erf zijn regels gesteld aan de omvang, hoogte en positie. Behalve de woonfunctie is een beroep- of bedrijf aan huis toegestaan, ondergeschikt aan de woonfunctie. Binnen de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen de woning, de bijbehorende bouwwerken en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, allemaal met hun bijbehorende regels.

Artikel 4 : Waarde – Archeologie 4

Deze verschillende gebieden met bijbehorende vergunningstelsels zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. Met verschillende dubbelbestemmingen zijn de afzonderlijke gebieden op de verbeelding weergegeven. De dubbelbestemmingen liggen ook op bebouwde percelen of bouwvlakken. Het kan dus mogelijk zijn dat bouwrechten die 'bij recht' in het bestemmingsplan zijn opgenomen pas kunnen worden gebruikt als er eerst een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en/of een vergunning is verleend voor het verstoren van de bodem. Uit het onderzoek kan bijvoorbeeld komen dat de bodem al verstoord is en er geen vondsten te verwachten zijn of dat er wel vondsten (te verwachten) zijn en hoe hiermee moet worden omgegaan (bv behoud in situ of opgraven). Hier zijn immers mogelijk ook nog niet (diep) verstoorde gebieden aanwezig en dus archeologische vondsten mogelijk.

In de dubbelbestemmingen worden regels gesteld waaraan voldaan moet worden indien de grond geroerd zal worden. Er zijn meerdere dubbelbestemmingen opgenomen omdat er verschillende te verwachte archeologische waarden zijn en daardoor zijn ook verschillende beschermingsregimes nodig. Onderstaand in tabelvorm de onderzoek normen voor wanneer er onderzoek nodig is.

Gebied volgens beleidskaart	Onderzoeksplicht	Toegekende dubbelbestemming
Wettelijk beschermde monumenten	alle bodemingrepen. Vergunning van de Rijksdienst vereist	'Waarde - Archeologie 1'
AMK-terreinen in natuurgebieden	alle bodemingrepen.	'Waarde - Archeologie 2'
AMK-terreinen met agrarisch gebruik	bodemingrepen dieper dan 30 centimeter onder maaiveld	'Waarde - Archeologie 3'
historische kernen	ingrepen groter dan 100 m ² en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld	'Waarde - Archeologie 4'
gebieden met archeologische verwachtingswaarde	ingrepen groter dan 500 m ² en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld	'Waarde - archeologische verwachtingswaarde'
bufferzones	Gelijk aan het gebied waar de bufferzone omheen ligt	Gelijk aan de bestemming van het gebied waar de bufferzone omheen ligt
gebieden van provinciaal belang	Gelijk aan de onderzoeksplicht die voor dat gebied geldt (provinciaal belang kan alle onderzoeksgebieden omvatten)	Eén van de bestemmingen uit de voorgaande rijen uit deze tabel die voor dat gebied geldt
modern bebouwd gebied	Geen	Geen

Artikel 5 : Waarde – Cultuurhistorie

Op de gronden in het plangebied ligt de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie". Deze bestemming is bedoeld om de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden te behouden en/of versterken. Primair is het een beschermingsregeling. Binnen deze dubbelbestemming wordt bebouwing niet uitgesloten. De mogelijkheden die passen binnen de onderliggende bestemmingen zijn richtinggevend voor bebouwing. De voorwaarden die in de dubbelbestemming zijn opgenomen zijn in alle gevallen van toepassing voor het bouwen.

Bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden zijn toegestaan, maar hiervoor is wel een omgevingsvergunning nodig. Deze is gebonden aan voorwaarden, waaraan voldaan moet worden voordat de vergunning verleend kan worden. Bepaalde werken en werkzaamheden zijn hiervan uitgezonderd, bijvoorbeeld het reguliere onderhoud en beheer. Andere ingrepen zijn uitgesloten als gevolg van de te beschermen cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 7 : Algemene bouwregels

Hierin is geregeld dat de bestaande bouw- en goothoogte bij karakteristieke objecten gehandhaafd moet worden bij eventuele bouwactiviteiten.

Artikel 8 : Algemene gebruiksregels

Hierin is geregeld wat in ieder geval moet worden verstaan als strijdig gebruik op grond van dit bestemmingsplan. Ter verduidelijking van enkele regels is aanvullend ook voor een aantal gebruiksvormen opgenomen dat deze niet gezien moeten worden als strijdig gebruik.

Artikel 9 : Algemene aanduidingsregels

Dit artikel beschrijft de bedoeling van de aanduiding op de verbeelding en welke regels daarvoor gelden. Er zijn regels opgenomen voor de aanduiding 'laagvliegroute'. Voor de laagvliegroute van defensie zijn regels ten aanzien van de bouwhoogte aangevuld en verder beperkt.

Artikel 10 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor bijvoorbeeld het bouwen van nutsvoorzieningen, bouwen buiten de bestemmingsgrens als er sprake is van een geringe perceeloverschrijding is en de 10% regeling voor het kunnen afwijken van de bouw- en goothoogte.

Tevens zijn er nog andere afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor meer functionele afwijkingen, bijvoorbeeld voor het hergebruiken van zogenaamde VAB-locaties voor een woonfunctie, bedrijf, recreatie of zorgfunctie. Of het aanpassen / herbouwen / verbouwen van bestaande woningen en gebouwen. Hiervoor gelden steeds diverse voorwaarden en zal doorgaans moeten worden voldaan aan 'een goede ruimtelijke ordening'.

Artikel 11 : Overige regels

Dit artikel bevat enkele algemeen geldende regels. Het gaat om de relatie tussen bestemmingsplanregels en de bouwverordening en de verplichting om te moeten voldoen aan de geldende parkeernormen van de gemeente Coevorden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

Overgangsregeling:

- Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is dit in strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;

Titel:

- In deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

Projectgegevens

Project : Groningerweg 1 Sleen
Projectnummer : RB 10.551
IMRO : NL.IMRO.0109.BPGroningerweg1-0001
Versie : 01
Datum : Juli 2022

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl