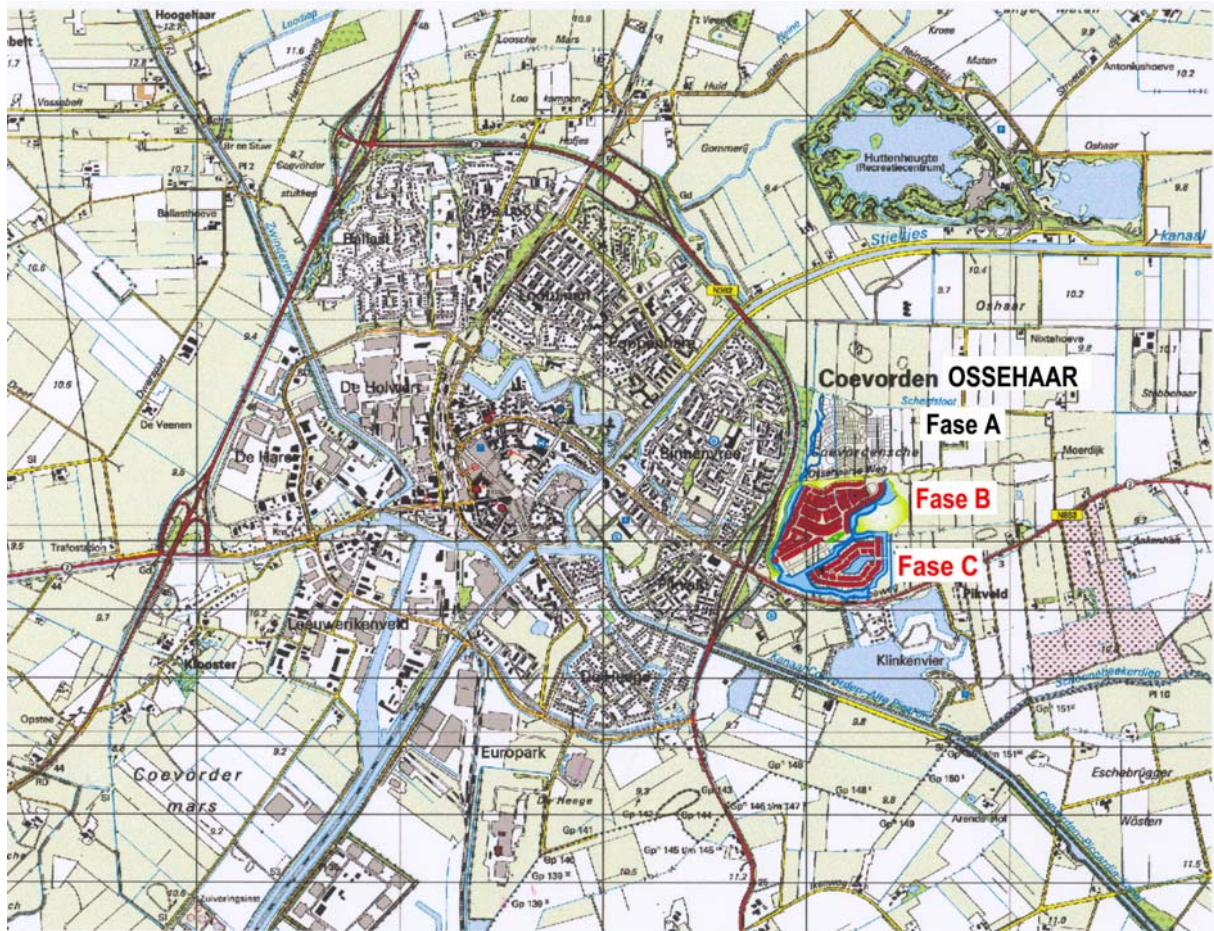




# Bestemmingsplan Ossehaar Uitwerkingsplan fase C

Toelichting en voorschriften

Ligging van het plan in de omgeving.



Inhoudsopgave

TOELICHTING .....	5
1 Inleiding.....	6
Aanleiding.....	6
Plangebied.....	6
Vigerend bestemmingsplan .....	6
Opbouw uitwerkingsplan.....	6
2 Beleidskaders.....	7
2.1 Provinciaal beleid.....	7
POP 2.....	7
2.2 Gemeentelijk beleid .....	7
Ruimtelijke kwaliteit.....	7
Duurzaamheid.....	7
Veiligheid.....	7
Woonplan .....	7
Welstand .....	8
3 Planbeschrijving .....	9
3.1 Ontstaan en ontwikkeling.....	9
3.2 Het plan .....	9
Ruimtelijke kwaliteit.....	9
Ontwerp .....	9
Duurzaamheid.....	9
Veiligheid.....	10
3.3 Welstandsnota .....	10
4 Juridische vormgeving.....	11
5 Milieu .....	12
5.1 Wet geluidhinder.....	12
5.2 Milieubeheer .....	12
5.3 Water .....	12
Waterparagraaf .....	12
Locatiekeuze .....	13
Omvang van het plan .....	13
Peilen .....	13
Riolering en hemelwater .....	13
Wateradvies .....	13
5.4 Bodem .....	13
5.5 Archeologie.....	14
Verdrag van Malta .....	14
Nota Belvédère .....	14
Onderzoek.....	14
Conclusie.....	14
Advies.....	15
Reactie gemeente. ....	15
5.6 Externe veiligheid .....	15
5.7 Ecologie .....	15
Gebiedsbescherming .....	15
Aangetroffen en te verwachten soorten .....	15
Ontheffing en compenserende/mitigerende maatregelen. ....	15
Suggesties. ....	16
5.8 Luchtkwaliteit .....	16
6 Inspraak en overleg.....	17
7 Economische uitvoerbaarheid.....	18
VOORSCHRIFTEN .....	19
Artikel 1 Begripsbepalingen.....	20
Artikel 2 Wijze van meten.....	22

*bestemmingsplan Ossehaar, uitwerkingsplan fase C*

Artikel 3	Relatie met het vigerende bestemmingsplan .....	23
Artikel 4	Bebouwingsbepalingen .....	24
Artikel 5	Titel.....	26

## **TOELICHTING**

## **1 Inleiding**

### **Aanleiding**

De aanleiding van het opstellen van dit uitwerkingsplan is het realiseren van fase C van het bestemmingsplan Ossehaar te Coevorden.

### **Plangebied**

Het voorliggende plan beoogt de uitbreiding van woonbebouwing aan de oostzijde van Coevorden in het bestemmingsplan Ossehaar.

Door de ligging maakt het plangebied deel uit van het overgangsgebied naar het buitengebied.

Het plangebied is aan de noordkant begrensd door fase B, aan de oostkant door het buitengebied van Coevorden, aan de zuidkant de Europaweg en de wijk Klinkenvlier en aan de westkant door de rondweg om Coevorden.

### **Vigerend bestemmingsplan**

De nieuwbouwlocatie valt onder de werking van het bestemmingsplan Ossehaar (vastgesteld 9 maart 1999 en goedgekeurd 14 september 1999) alsmede de partiële herziening Ossehaar-noord (vastgesteld 11 april 2000 en goedgekeurd 11 juli 2000) en heeft als bestemming woongebied en groenvoorzieningen.

### **Opbouw uitwerkingsplan**

Hoofdstuk 2 geeft het relevante beleidskader weer. In hoofdstuk 3 is het plan beschreven. De wijze waarop dit bestemmingsplan juridisch is vormgegeven, is in hoofdstuk 4 aan de orde. Aspecten die samenhangen met natuurwaarden en milieu (hygiëne) zijn beschreven in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 zijn de inspraak- en overlegreacties weergegeven. Tot slot is in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## 2 Beleidskaders

### 2.1 Provinciaal beleid

In het Provinciaal omgevingsplan Drenthe (POP, 1998) is Coevorden tot de categorie "substreekcentrum" gerekend. Substreekcentra vervullen een belangrijke rol binnen het verstedelijkingsproces van de provincie.

De provincie constateert in het POP dat het vanuit milieu-overwegingen steeds belangrijker wordt om woongebieden te laten voldoen aan duurzaamheidseisen. De provincie verwacht dan ook van de gemeente een inspanning op dit gebied. Uit het navolgende blijkt dat het gemeentelijk beleid hierop aansluit.

#### *POP 2*

Ten aanzien van landschap, cultuurhistorie en archeologie heeft een belangrijke aanscherping van het beleid plaatsgevonden. Deze aspecten bepalen in belangrijke mate het afwegingskader bij ruimtelijke ingrepen.

Binnen het toetsingskader voor milieu heeft externe veiligheid een plek gekregen. Verder is het belang van water in het POP 2 nog eens extra onderstreept middels de watertoets.

### 2.2 Gemeentelijk beleid

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

Een van de belangrijkste doelstellingen van het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid is het creëren en instandhouden van een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Bestaande verouderde gebieden worden daartoe geherstructureerd. Nieuwe ingrepen worden zo gepland dat deze de bestaande waarden ontzien en zo mogelijk versterken.

#### *Duurzaamheid*

Duurzaamheid is een ander belangrijk aspect binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente. Bij nieuwe ingrepen wordt aandacht besteed aan waterbeheer en duurzaam bouwen.

#### *Veiligheid*

Door middel van het ruimtelijk beleid oefent de gemeente ook invloed uit op de veiligheid van haar woon- en werkgebieden. Gevaarlijke objecten worden uit kwetsbare gebieden gehouden of gesaneerd (externe veiligheid). Verder houdt de gemeente rekening met de bereikbaarheid van gebieden voor hulpdiensten, opstelplaatsen voor blusvoertuigen en de aanleg van bluswatervoorzieningen (brandveiligheid). Ook het creëren van een sociaal veilige omgeving krijgt aandacht (sociale veiligheid).

#### *Woonplan*

Op 13 december 2005 is het woonplan 2, woonbeleid 2005-2015 door de gemeenteraad vastgesteld.

Uitgaande van de uitwerkingsplannen voor fase B en C is er ruimte voor de bouw van ± 325 woningen. Dit past ruim binnen het in het woonplan 2 gestelde mogelijkheid tot bouw van ±460 woningen.

*Welstand*

Op grond van de wijziging van de Woningwet zijn gemeenten voor het welstandstoezicht verplicht te beschikken over een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. De gemeente Coevorden heeft op 10 februari 2004 een welstandsnota vastgesteld.

Bouwplannen worden aan de welstandsnota getoetst door het Drents Plateau.

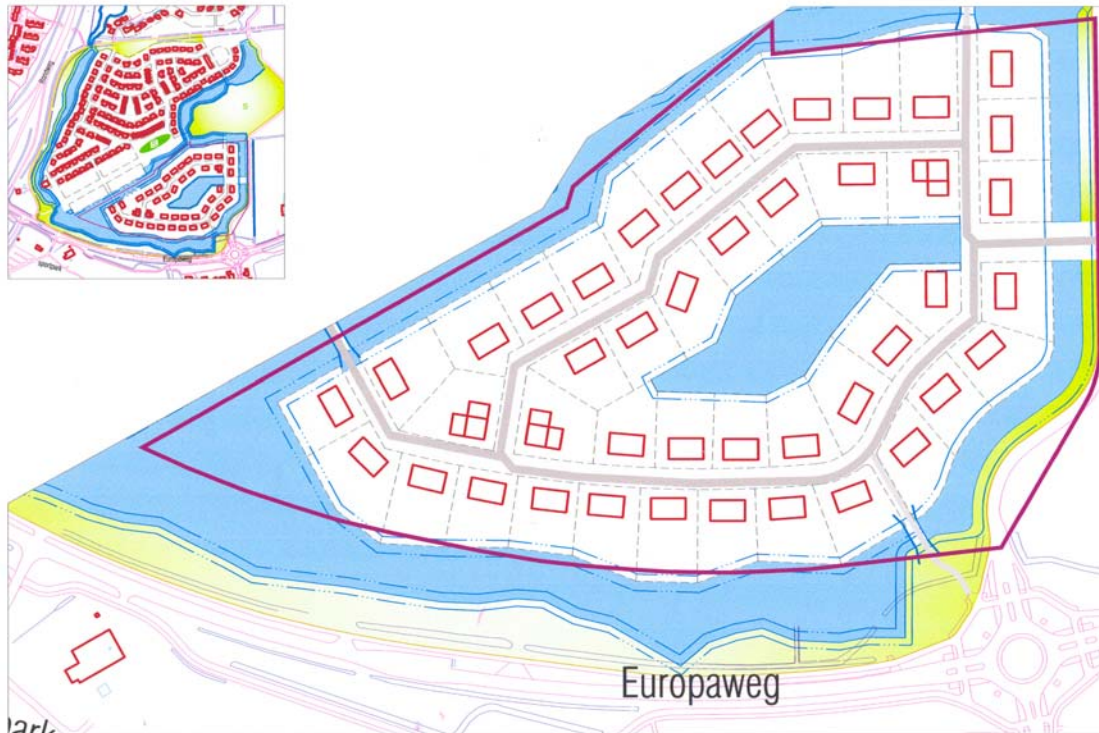
Ten aanzien van de welstand in relatie tot dit plan wordt verwezen naar de hoofdstukken 3.3 en 4.

### 3 Planbeschrijving

#### 3.1 Ontstaan en ontwikkeling

Het bestemmingsplan Ossehaar dateert van 1999. Destijds is het opgezet als globaal plan met uitwerkingsplicht waarin de randvoorwaarden voor de uitwerking zijn vastgelegd. In 2000 heeft de gemeente fase A uitgewerkt. Eind 2006 zijn bijna alle kavels uitgegeven en is er behoefte aan een volgende fase.

#### 3.2 Het plan



##### *Ruimtelijke kwaliteit*

Ruimtelijke kwaliteit is een complex samenspel tussen bebouwing, groen, water en openbare inrichting. In het ontwerp staat het eindresultaat centraal. Dit eindresultaat zal niet bereikt zijn met de afronding van het bestemmingsplan, maar enkele jaren later. De groenvulling welke immers een wezenlijk onderdeel van het plan is, heeft tijd nodig om vorm aan te nemen.

##### *Ontwerp*

Voor het ontwerp van fase C is afgeweken van het ontwerp van fase A en B. De opzet is een zeer ruim ogende woonomgeving. De grote hoeveelheid water speelt hier een belangrijke rol. Water schept ruimte. Daarnaast speelt water een steeds belangrijker rol in bestemmingsplannen, zie ook punt 5.3.

Verder is in dit plan uitsluitend voorzien in de bouw van grote vrijstaande woningen op ruime kavels. De bebouwingsdichtheid garandeert een open karakter. De invulling van de openbare ruimte accentueert de openheid door de aanleg van grasvlakken met daarin op slechts enkele plaatsen bomen.

##### *Duurzaamheid*

Aan duurzaamheid wordt niet alleen op woningniveau vormgegeven, maar ook op stedenbouwkundig niveau. Voor de hele wijk Ossehaar geldt het principe van zongericht verkavelen. Dit houdt in dat de kavels zoveel mogelijk zodanig gesitueerd zijn dat de woningen optimaal kunnen profiteren van passieve zonne-energie. Voor fase C heeft dit

weinig invloed, omdat vrijstaande woningen (bijna) altijd zodanig op de kavel gesitueerd kunnen worden dat er optimaal van de zon geprofiteerd kan worden. Daarnaast wordt bij de inrichting van de openbare ruimte zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen. Te denken valt dan bijvoorbeeld aan gebakken klinkers voor de verharding of betonmaterialen voorzien van een kleurvaste en kleurechte slijtlaag.

### *Veiligheid*

Uitgangspunt is een duurzaam veilige wijk uitgevoerd als 30-km zone. Hiertoe worden de wegen relatief smal uitgevoerd en voorzien van asverspringingen en/of bochten zodat er een lage rijsnelheid wordt afgedwongen (woonstraat "C"). De opbouw van het profiel is:

- loopstrook
- groenstrook
- rijbaan
- loopstrook.

Parkeerplaatsen worden in de groenstroken aangelegd. Volgens het bestemmingsplan is een parkeernorm van 1,2 voldoende. Dit is echter een achterhaalde norm. Op 10 oktober 2006 heeft het college van Burgemeester en Wethouders gesteld dat voor het berekenen van de parkeerbehoefte, de in publicatie 182 van het C.R.O.W. gestelde gemiddelde norm gehanteerd wordt. In het plan dient daarom ook gestreefd te worden naar een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning.

Om het fietsverkeer te stimuleren worden er voor de fietsers rechtstreekse verbindingen naar "buiten" gemaakt terwijl het autoverkeer via de Bawina van Heemstralaan de wijk moet verlaten. Waar dit nodig is worden de diverse wijkdelen met elkaar verbonden door vrijliggende fietspaden.

De in het plan aanwezige waterpartijen krijgen een flauw talud van 1:3. zonder een hoge oeververdediging.

### **3.3 Welstandsnota**

De welstandsnota van de gemeente Coevorden is op 10 februari 2004 door de gemeenteraad vastgesteld. De welstandstoetsing van bouwplannen dient conform het gestelde in de nota plaats te vinden.

Volgens de welstandsnota wordt voor geheel nieuwe bestemmingsplannen, dat wil zeggen plannen waarin de bestaande ruimtelijke en karakteristieke structuur wordt doorbroken, een welstandsparagraaf in het bestemmingsplan opgenomen of wordt een apart door de raad vast te stellen beeldkwaliteitplan vervaardigd.

Voor het uitwerkingsplan Ossehaar fase C (en B) is gekozen voor een apart beeldkwaliteitplan.

## **4 Juridische vormgeving**

In het bestemmingsplan Ossehaar is aan de wens tot flexibiliteit voor de invulling van het bestemmingsplan tegemoet gekomen door te kiezen voor een globale bestemming "Woongebied", uit te werken op grond van artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Het voorliggende plan is de uitwerking van fase C van het bestemmingsplan. Voor dit plangebied (en het plangebied voor fase B) is tevens een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Een aantal belangrijke stedenbouwkundige uitgangspunten zijn in de voorschriften verwoord, zoals de goot- en bouwhoogte en de dakhelling. De overige eisen voortkomende uit het beeldkwaliteitplan, zoals kleuren en materialen, vormen een concretisering van de welstandseisen.

## 5 Milieu

Voor zover een uitwerkingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, dient een aantal milieuaspecten nader te worden onderzocht. Hierbij gaat het onder meer om de verplichte toetsing aan de Wet geluidhinder en de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem. Daarnaast dient er eventueel rekening te worden gehouden met nabijgelegen bedrijvigheid. Tevens dient in het kader van de Flora- en faunawet de aanwezige natuurwaarden in het plangebied onderzocht te worden. Een en ander kan vergaande ruimtelijke consequenties hebben voor nieuwe ontwikkelingen. In dit hoofdstuk zijn deze aspecten aan de orde.

### 5.1 Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en die wegen waar op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt. In geval van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Gezien het feit dat de gemeente voornemens is om in het plangebied een snelheidsregime van 30 km/uur in te voeren, komen alleen wegen buiten het plangebied in aanmerking voor toetsing aan de Wet geluidhinder. Het betreft hier de rondweg om Coevorden, de Bawina van Heemstralaan en de Europaweg. Hiervoor is in december 2006 een onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn weergegeven in de rapportage "onderzoek naar wegverkeerslawaaibestemmingsplan Ossehaar" (19 december 2006).

De conclusie is dat de voorkeursgrenswaarde kan worden overschreden door een deel van de eerstelijns bebouwing langs de Europaweg en de Bawina van Heemstralaan. Het uitwerkingsplan geeft immers middels bouwvlakken de mogelijkheid om binnen of buiten de 50 dB(A) contour te bouwen. De keuze is afhankelijk van de wensen van de toekomstige bouwers.

De gemeente is voornemens om hier een hogere grenswaarde van maximaal 54 dB(A) toe te passen, omdat het hier –mogelijk- ten hoogste 16 woningen betreft, waarbij, als de 50 dB(A) contour al wordt overschreden, er sprake zal zijn van een relatief geringe overschrijding van het geluidsniveau. Als de 50dB(A) inderdaad zal worden overschreden dient op grond van het bouwbesluit voor de betreffende woningen aangetoond te worden dat een binnenniveau van ten hoogste 35 (dB(A)) voldaan wordt.

Gelet op de mogelijkheid dat de 50dB(A) contour niet wordt overschreden en gelet op het feit dat de overschrijding gering is als de contour wel wordt overschreden, is niet gekozen voor het aanbrengen van geluidsbeperkende maatregelen (aan de bron). Dit brengt relatief hoge kosten met zich mee, terwijl de kans bestaat dat de 50dB(A) contour niet of nauwelijks wordt overschreden. Vanwege de kans dat de contour niet of nauwelijks wordt overschreden, worden aanpassingen aan het uitwerkingsplan niet wenselijk geacht.

### 5.2 Milieubeheer

In de nabije omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die van invloed is op het plangebied. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

### 5.3 Water

Het uitwerkingsplangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Velt en Vecht. Het plan omvat de aanleg van fase C van het bestemmingsplan Ossehaar.

#### *Waterparagraaf*

Op grond van artikel 12 uit het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de

wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Deze paragraaf is de weerslag van het overleg tussen de gemeente en het waterschap.

#### *Locatiekeuze*

De locatie is vastgelegd in het bestemmingsplan Ossehaar.

#### *Omvang van het plan*

Het uitbreidingsplan fase C heeft een bruto planoppervlak van 10,2 ha. Binnen dit gebied worden 44 woningen gerealiseerd met een totaal verhard oppervlak (dak, terras en inrit) van 1,1 ha. Het verharde oppervlak van de wegen en paden bedraagt ruim 0,6 hectare. De hoeveelheid beschikbaar oppervlaktewater bedraagt ruim 2,3 hectare.

#### *Peilen*

Het bestaande maaiveld varieert enigszins in hoogte en ligt gemiddeld op 9.70 m +NAP. Het beheerpeil van de sloten is 8.65 m +NAP. Een incidentele peilstijging tot 9.90 m +NAP wordt toegestaan.

Teneinde een voldoende drooglegging te verkrijgen wordt het gebied waar nodig opgehoogd. De ashoogte van de wegen wordt 9.90 +NAP. Het bouwpeil van de woningen ligt 30 cm daarboven op minimaal 10.20 m +NAP. Dit geeft een drooglegging van 1,55 m wat voldoende is voor traditioneel bouwen.

#### *Riolering en hemelwater*

Voor alle nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente Coevorden geldt als uitgangspunt dat regenwater, afkomstig van verharde oppervlakken (daken, wegen), niet wordt afgevoerd op de riolering of afvalwaterzuivering, maar wordt geïnfiltreerd in de bodem, dan wel vertraagd afgevoerd naar naburig oppervlaktewater. Het bestemmingsplan Ossehaar is hier echter een uitzondering op. In overleg met het waterschap is voor het gehele bestemmingsplan gekozen voor een volledig gescheiden rioleringstelsel, waarbij het regenwaterriool tevens dienst doet als bluswatervoorziening voor de brandweer. Dit houdt in dat het regenwaterriool in directe open verbinding staat met het oppervlaktewater.

#### *Wateradvies*

Het waterschap heeft op 27 november 2006 laten weten geen bezwaar te hebben tegen dit plan. De reactie is aan de inspraakreacties toegevoegd.

## **5.4 Bodem**

Ten behoeve van de bepaling van de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem is door de Grontmij in 1997 een verkennend bodemonderzoek gedaan naar het gehele plangebied van het bestemmingsplan Ossehaar. Het rapport is van 11-04-1997 en heeft de volgende conclusie:

"Totale gebied heeft een oppervlakte van 64 ha dit betekent volgens de NVN een 650 boringen tot 50 cm -mv waarvan 195 tot 200 cm -mv en hiervan 65 met peilbuis afgewerkt. Het onderzoek voldoet hieraan. Ook het aantal analyse voldoet aan de NVN opzet. De conclusie is dat een aantal vakken door de overschrijding van het PAK gehalte niet schoon is

De analyseresultaten van de grondmonsters zijn in 2006 opnieuw getoetst aan de nu geldende streefwaarden en de MVR waarden.

Hieruit blijkt dat de bovengrond nu totaal schoon genoemd mag worden. De streefwaarden welke in eerder stadium overschreden werden, worden nu niet overschreden of vallen nu onder de MVR.

Voor de ondergrond geldt dat in drie vakken nu sprake is van schone grond waar eerst sprake was van overschrijdingen. Er is in nog slechts twee vakken sprake van overschrijdingen (eenmaal >S en eenmaal >T) dit zijn de vakken 60 en 36.

Bij dit onderzoek zijn ook de bodems van de watergangen bemonsterd. De resultaten van deze slib bemonstering geven aan dat er overal sprake is van Klasse 0, dat wil zeggen deze baggerspecie mag vrij worden verspreid.

De conclusie mag derhalve zijn dat uitgezonderd de ondergrond in vakken 36 en 60 het gebied schoon genoemd mag worden."

De grond in deze vakken valt op dit moment onder categorie 1. In principe is de grond geschikt om ter plaatse weer verwerkt te worden, echter om vragen en/of klachten te vermijden zal de bovengrond in voornoemde vakken geheel worden afgegraven en verwerkt worden in de ophoging van grotere groenvlakken.

## **5.5 Archeologie**

### *Verdrag van Malta*

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van het verdrag krijgen hun beslag in de ophanden zijnde wijziging van de Monumentenwet (in werking getreden in 2004).

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) worden geraadpleegd. Voor de te verwachten waarden wordt gebruikgemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

### *Nota Belvédère*

Aanvullend op het archeologisch beleid is ook de nota Belvédère (Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, 1999) van belang. Doelstelling van deze nota is het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenaamde Belvédèregebieden.

Het plangebied maakt geen deel uit van een dergelijk Belvédèregebied.

### *Onderzoek*

In mei 2006 is door Synthegra Archeologie b.v. een archeologisch bureauonderzoek en een karterend Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd op het terrein benodigd voor het uitwerkingsplan fase B van het bestemmingsplan Ossehaar te Coevorden. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het "bureauonderzoek en karterend booronderzoek plangebied "Ossehaar"te Coevorden" (30 mei 2006). Hieronder zijn de conclusies en adviezen weergegeven.

### Conclusie

Uit het booronderzoek is gebleken dat de bodem in vrijwel het gehele plangebied een natuurlijk profiel vertoont. In geen van de boringen zijn (duidelijke) archeologische resten of indicatoren aangetroffen. De kans dat er een archeologische vindplaats uit de periode

Bronstijd tot en met de Nieuwe tijd binnen het plangebied aanwezig is wordt daarom klein geacht.

Het booronderzoek zoals het nu is uitgevoerd geldt als karterend voor de periode Bronstijd tot en met de Nieuwe tijd. Voor de periode Steentijd geldt het echter als een verkennend onderzoek. Aangezien er tijdens het booronderzoek op het in het noordoostelijke deel van het plangebied gelegen dekzandkopje een (deels) intact podzolprofiel is aangetroffen is het nog niet uit te sluiten dat er zich hier een archeologische vindplaats uit de periode Steentijd bevindt.

#### Advies

Het is (nog) niet uit te sluiten dat er op het dekzandkopje een vindplaats uit de periode Steentijd aanwezig is. Om uitsluitel te kunnen geven over de mogelijke aanwezigheid hiervan wordt op deze plek aanvullend onderzoek noodzakelijk geacht.

#### Reactie gemeente.

Het bedoelde dekzandkopje ligt binnen de bestemming groenvoorzieningen. Woningbouw mag hier niet plaatsvinden. Het bestemmingsplan Ossehaar geeft aan dat de dekzandruggen behouden dienen te blijven. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, omdat er geen aantasting van het dekzandkopje plaats zal vinden en het betreffende kopje geheel buiten dit uitwerkingsplan valt.

## **5.6 Externe veiligheid**

Bij beslissingen op het gebied van ruimtelijke ordening spelen risico's van een inrichting of van een route voor gevaarlijke stoffen voor haar omgeving een belangrijke rol. In de situatie van Ossehaar speelt het thema externe veiligheid evenwel geen rol. Er zijn geen inrichtingen of routes voor gevaarlijke stoffen in de nabije omgeving van het plangebied die van invloed zijn op de planontwikkeling.

## **5.7 Ecologie**

In april en augustus 2006 is onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet verricht. Dit is vastgelegd in het rapport Ecologisch onderzoek woningbouw Ossehaar fase 2 en 3 Coevorden (28 september 2006). Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen weergegeven.

#### *Gebiedsbescherming*

De inrichting van het plangebied zal geen negatief effect hebben op beschermde gebieden in de omgeving van het plangebied.

#### *Aangetroffen en te verwachten soorten*

Verwezen wordt naar de bovenvermelde rapportage van Ecogroen advies.

#### *Ontheffing en compenserende/mitigerende maatregelen.*

- Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.
- In verband met sporadisch gebruikte verblijfplaatsen van de Steenmarter dient de sloop van bebouwing buiten de voortplantingsperiode van de Steenmarter (15 maart – 15 augustus) plaats te vinden.
- Werkzaamheden die broedbiotopen van vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten buiten het broedseizoen van de aanwezige vogels. Zo geldt hier specifiek voor bebouwing een "uitsluitingsperiode" van 1 maart – 31 juli.

*Suggesties.*

- Schadelijke effecten op de bedreigde Kroeskarper kunnen tot een minimum beperkt blijven indien werkzaamheden aan de watergangen buiten de voortplantings- en opgroeiperiode van de Kroeskarper (mei – augustus) plaatsvinden. Het is aan te raden eventuele demping van watergangen uit te voeren in richting van open water, zodat aanwezige vissen niet opgesloten raken.
- Voor de in het plangebied voorkomende laagbeschermde landzoogdieren en algemeen voorkomende amfibieën wordt als belangrijkste mitigerende maatregel fasering in tijd genoemd. Schade is – indien de planning van activiteiten dit toelaat – te minimaliseren door het bouwrijp maken van het gebied zoveel mogelijk uit te voeren in de periode augustus – februari, waarbij de maanden september en oktober de voorkeur hebben.
- Indien gewenst kan nestgelegenheid voor de Huismus gecreëerd worden in de nieuwe bebouwing.

## **5.8 Luchtkwaliteit**

In oktober/november 2006 heeft Tauw een onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit voor de lokatie Ossehaar te Coevorden. Dit is vastgelegd in het rapport Luchtkwaliteitsonderzoek uitbreidingsplan Ossehaar in Coevorden (14 november 2006). Hieronder is de conclusie en het advies weergegeven.

Uit de CAR II berekeningen blijkt dat er geen overschrijdingen van de normen op basis van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 te verwachten zijn na realisatie van de nieuwbouw van de wijk Ossehaar in Coevorden. Zodoende concluderen wij dat er geen bezwaren zijn voor de realisatie van dit plan aan de locatie Ossehaar in Coevorden op basis van het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

## **6 Inspraak en overleg**

Eventuele inspraakreacties zullen te zijner tijd worden beoordeeld en indien daar aanleiding voor bestaat, worden deze in het plan verwerkt.

## **7 Economische uitvoerbaarheid**

De kosten voor de uitvoering van het uitwerkingsplan passen in de door de gemeenteraad vastgestelde exploitatie-opzet voor het bestemmingsplan Ossehaar.

## **VOORSCHRIFTEN**

## Artikel 1 Begripsbepalingen

- a. *Het plan:*  
Bestemmingsplan Ossehaar, uitwerkingsplan fase B.
- b. *De plankaart:*  
De plankaart van het uitwerkingsplan fase B.
- c. *Aan huis gebonden beroep of bedrijf:*  
een gedeelte van een woning dat dient voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf dat in die woning, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;
- d. *Bebouwing:*  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. *Bijgebouw*  
Een bouwwerk dat bij een hoofdgebouw/woning hoort, maar er volledig vrij van staat, meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of berging.
- f. *Bouwen:*  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk (alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een standplaats);
- g. *Bouwperceel:*  
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- h. *Bouwwerk:*  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- i. *Gebouw:*  
elk bouwwerk of een onderdeel van een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- j. *Geschakelde woningen*  
Een vrijstaande woning die met de naastliggende woning(en) verbonden is.
- k. *Grondgebonden woningen*  
Een woning op een eigen perceel.
- l. *Openbaar terrein*  
Met openbaar terrein wordt bedoeld wegen, voetpaden, parkeerplaatsen en dergelijke. Tevens valt het openbaar groen hieronder. Niet bedoeld worden achterpaden die uitsluitend bedoeld zijn voor de ontsluiting van (privé)gronden welke aan beide zijden van het pad liggen. Een achterpad dat slechts aan één zijde aan privégrond heeft liggen en aan de andere zijde aan openbaar groen ligt is openbaar terrein (openbaar groen).
- m. *Perceel*  
Grondstuk, kadastrale eenheid. Ook wel kavel genoemd.

- n. *Perceelsgrens*  
Grens van een perceel, scheiding tussen twee percelen.
- o. *Rijenwoning*  
Geschakelde ééngzinswoning in een rij.
- p. *Rooilijn*  
In het bestemmingsplan vastgelegde lijn waarachter gebouwd dient te worden. Meestal gelijk aan de voorgevellijn.
- q. *Straatpeil:*
  - 1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
  - 2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- r. *Uitbouw*  
Een aan een gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.
- s. *Voorgevellijn*  
Een denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt tot aan de perceelsgrenzen.
- t. *Voorgevelrooilijn*  
de als zodanig op de plankaart aangegeven aanduiding die een denkbeeldige lijn weergeeft waarop of waarachter de voorgevel van een woning zich dient te bevinden.
- u. *Voorkant*  
Het gedeelte van een gebouw dat naar de openbare weg gekeerd is. Meestal is dit tevens het gedeelte waar zich het toegangspad naar de voordeur bevindt.
- v. *Woning:*  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- w. *Zijerf*  
Het gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.
- x. *Zijgevellijn*  
Een denkbeeldige lijn die strak langs de zijgevel van een gebouw loopt tot aan de perceelsgrenzen.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. *de bouwhoogte van een bouwwerk:*  
vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk;
- b. *de goothoogte van een bouwwerk:*  
vanaf het peil tot aan de bovenkant goot- c.q. druiplijn, het boeibord op een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. *de oppervlakte van een bouwwerk:*  
buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 m boven straatpeil meegerekend;
- d. *de inhoud van een bouwwerk:*  
boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- e. *de afstand tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel:*  
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel;

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte worden liftschachten, antennes, ventilatiekanalen en schoorstenen buiten beschouwing gelaten.

### **Artikel 3 Relatie met het vigerende bestemmingsplan**

Ten aanzien van de in het uitwerkingsplan begrepen gronden geldt dat de voorschriften, gegeven in het bestemmingsplan "Ossehaar" en de partiële herziening "Ossehaar-Noord" vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Coevorden d.d. 9 maart 1999 respectievelijk 11 april 2000, van toepassing zijn.

In het bestemmingsplan is aangegeven dat de bestemming "Woongebied" nader uitgewerkt dient te worden. Het voorliggende plan is de weergave daarvan.

De uit te werken gronden zijn bestemd voor:

- a woondoeleinden, met inbegrip van aan huis gebonden beroepsuitoefening;
- b maatschappelijke doeleinden;
- c verkeersdoeleinden in de vorm van woonstraten, fiets- en voetpaden en parkeerplaatsen;
- d doeleinden van openbaar nut;
- e groenvoorzieningen, speelterreinen en waterpartijen.

ad c Onder "verkeersdoeleinden" wordt onder andere verstaan:

- woonstraten
- fietspaden
- voetpaden
- parkeerplaatsen
- inritten
- groenvakken tussen de rijbaan en de loopstroken

ad d Onder "doeleinden van openbaar nut" wordt onder andere verstaan:

- transformatorhuisjes
- schakelkasten
- verdeelkasten
- wasplaatsen

ad e Onder "groenvoorzieningen, speelterreinen en waterpartijen" wordt onder andere verstaan:

- grotere groenvlakken (anders dan bedoeld onder verkeersdoeleinden)
- plantsoenen
- speeltuintjes
- trapveldjes
- waterpartijen
- watergangen
- sloten
- vijvers

## Artikel 4 Bebouwingsbepalingen

Voor het bouwen van gebouwen in gebied E (zoals aangegeven op de plankaart) gelden de volgende bepalingen:

1. De woningen worden vrijstaand gebouwd met een minimale bovengrondse inhoud van 600 m<sup>3</sup>;
2. Gebouwen dienen in de bouwblokken, aangegeven op de plankaart, te worden gebouwd. Voorgevels van woningen dienen in of achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
3. Aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen dienen gesitueerd te worden aan de noordoostzijde van de woning. Het gestelde in dit lid geldt niet als de noordoostzijde grenst aan een openbaar terrein;
4. De woningen dienen in één bouwlaag plus kap te worden gebouwd. In afwijking hiervan is het toegestaan dat de woningen in de binnenring van dit gebied, zoals aangegeven op de plankaart, worden gebouwd in twee bouwlagen plus kap;
5. De dakhelling is minimaal 30°;
6. In afwijking van het in lid 4 en lid 5 bepaalde is het toegestaan om woningen met platte daken te realiseren. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, vervallen ook de voorschreven bouwlagen die lid 4 aangeeft;
7. In afwijking van het in lid 5 bepaalde is het toegestaan om bijgebouwen te voorzien van een plat dak. Voor uitbouwen is dat ook toegestaan, mits de oppervlakte van de uitbouw niet groter is dan 30 m<sup>2</sup>;
8. Voor de binnenring, zoals aangegeven op de plankaart, geldt dat op een afstand van meer dan 4 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens van de niet aangebouwde zijgevel van de woning en/of in het gebied op een afstand van meer dan 8 meter vanaf de achterperceelgrens de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 6 en 10 meter bedragen;
9. Voor de buitenring, zoals aangegeven op de plankaart, geldt dat op een afstand van meer dan 4 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens van de niet aangebouwde zijgevel van de woning en/of in het gebied op een afstand van meer dan 8 meter vanaf de achterperceelgrens de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 4,50 en 10 meter bedragen;
10. In afwijking van het in lid 9 bepaalde geldt voor woningen met platte daken in de buitenring een maximale bouwhoogte van 6,5 meter;
11. Bijgebouwen dienen tenminste 3 meter achter de voorgevel van de woning en het verlengde ervan te worden gebouwd;
12. Ten hoogste 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd en tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 300 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel niet groter is dan 1000 m<sup>2</sup>. Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedraagt de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 400 m<sup>2</sup>;
13. Het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedragen;
14. Een oprit dient een minimale lengte van 5 meter op het eigen perceel te hebben om te dienen als parkeerruimte.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling: De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 meter, behoudens masten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter bedragen mag.

Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. Lid 11; voor het bouwen tot (verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de woning, dan wel tot 1 meter voor deze gevel, met inachtneming van lid 14 van de bebouwingsvoorschriften;
- b. Lid 8 en lid 9; voor een andere afstandmaat dan de voorgeschreven afstand van 8 meter, indien de kavelgrootte dan wel de situering van de kavel in relatie tot de omgeving zich hier niet tegen verzetten.

## **Artikel 5 Titel**

Dit uitwerkingsplan kan worden aangehaald als “bestemmingsplan Ossehaar, uitwerkingsplan fase C”.

Vastgesteld door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Coevorden d.d.

..... , burgemeester

..... , secretaris