

Nieuw-Dordrecht,BladderswijkOZ tussen 78 en 80

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk	4
Hoofdstuk 2 Beleid	7
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	16
Hoofdstuk 4 Onderzoeken	19
Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels en verbeelding	35
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke betrokkenheid	41
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	42

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	AERIUS Aanlegfase
Bijlage 2	AERIUS Gebruiksfase
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Verkenkend milieukundig bodemonderzoek
Bijlage 5	Ecologische quickscan
Bijlage 6	Watertoets

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

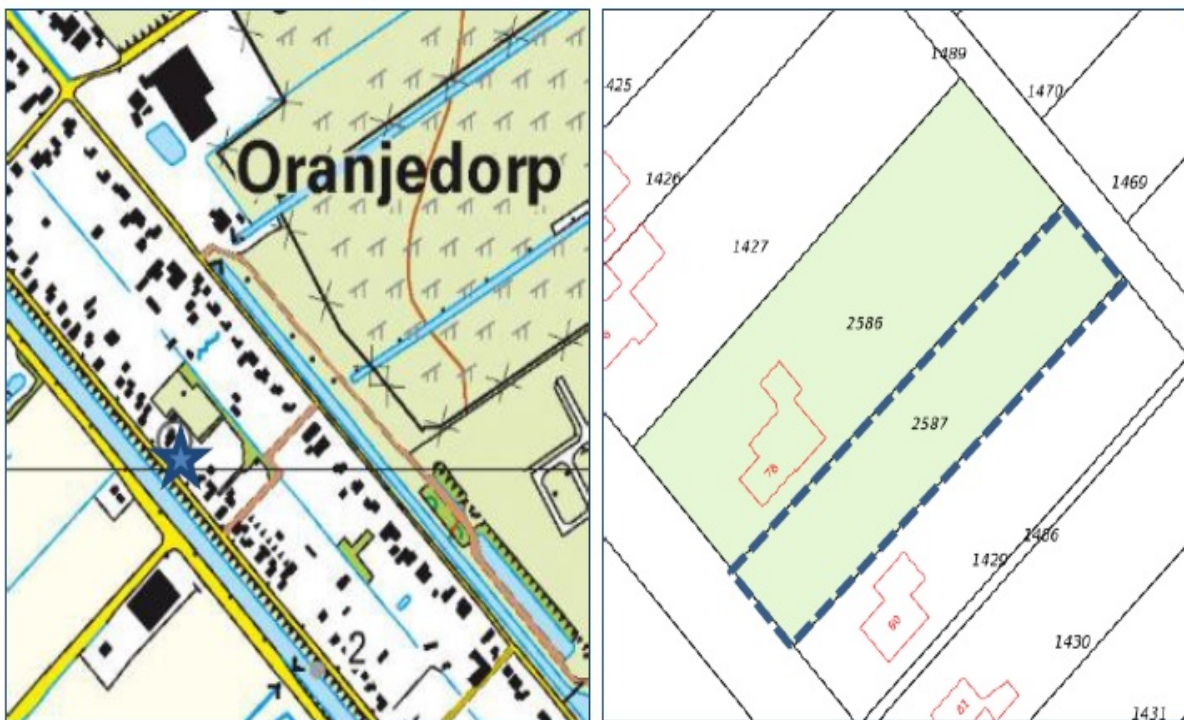
1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

Initiatiefnemers zijn woonachtig op het perceel Bladderswijk OZ 78 te Nieuw-Dordrecht en zijn voornemens hun woonperceel zodanig kadastraal te splitsen zodat er een nieuwe woonkavel beschikbaar komt. Op deze nieuwe woonkavel zijn plannen om een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Omdat op de gronden ter plaatse van het plangebied op basis van het bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht, linten Oranjedorp en Bladderswijk o.z. c.a." geen nieuwe woningen kunnen worden gebouwd, is het gewenst om de gronden te wijzigen naar een passende woonbestemming met een bouwrecht. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Dit bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht, Bladderswijk OZ tussen 78 en 80" heeft in de eerste plaats als doel om de juridisch planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke/vergunde situatie. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan in een adequaat en actueel ruimtelijk- en juridisch kader. In deze toelichting wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologische oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bladderswijk OZ tussen nummers 78 en 80 te Nieuw-Dordrecht. In de directe nabijheid van het plangebied zijn hoofdzakelijk woonpercelen aanwezig. Op geringe afstand ten oosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein A37. Het perceel van het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Emmen, sectie AE, nummer 2587. Op onderstaande kadastrale kaart is het plangebied weergegeven.



1.3 Huidige planologische regelingen

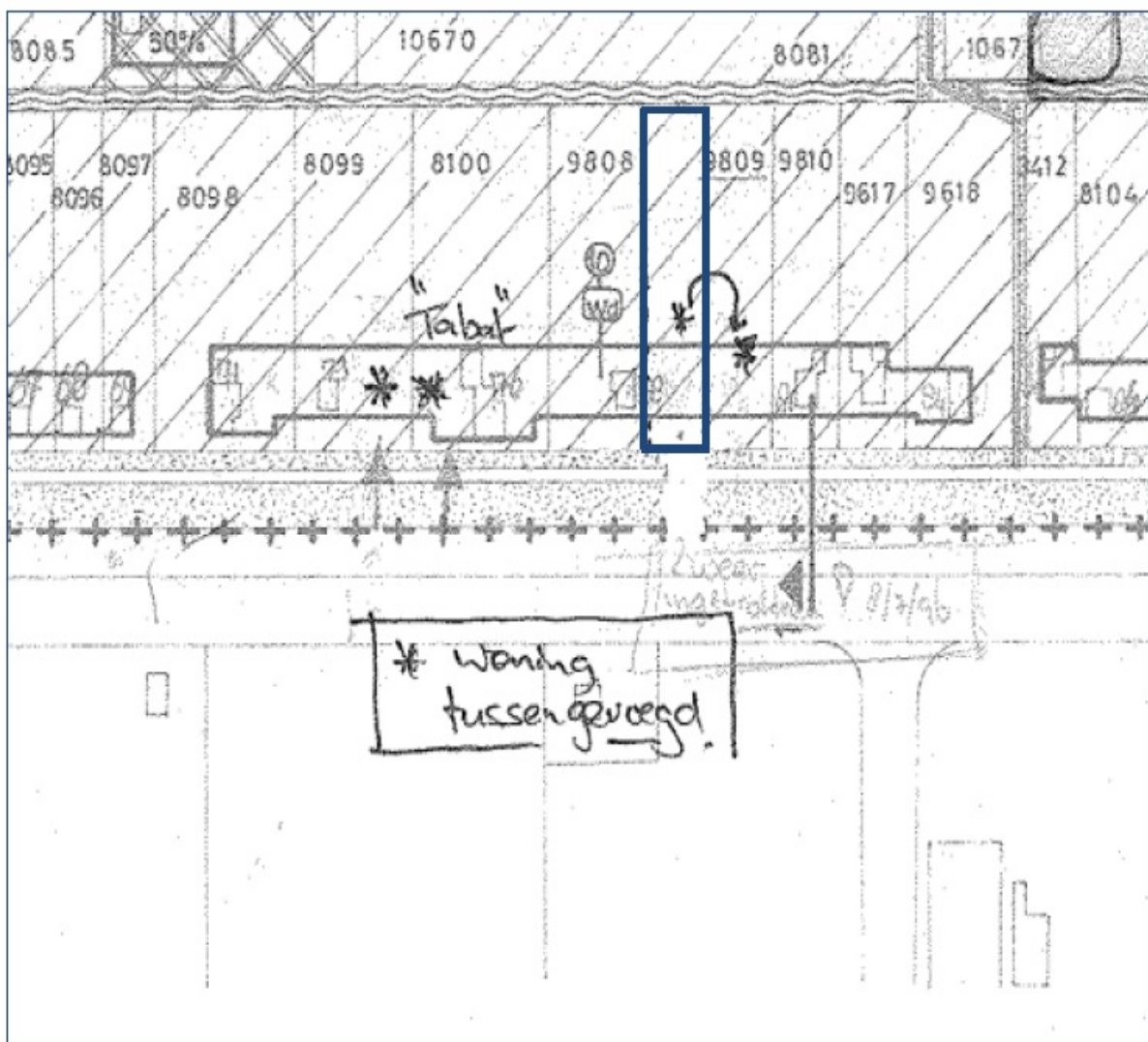
Het voorliggende bestemmingsplan vervangt een klein deel van het bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht, linten Oranjedorp en Bladderswijk o.z. c.a." (vastgesteld 21 november 1991) en met planidentificatienummer NL.IMRO.01142017.PCP90084.

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn voorzien van de enkelbestemmingen Woondoeleinden, categorie Wd (woonhuizen)' met een bebouwingsvlak met een maximum aantal woningen.

Tevens gelden er een paraplubestemmingsplan, namelijk het 'Parapluplan Parkeernormen gemeente Emmen' (vastgesteld 26 april 2018) en het facetbestemmingsplan 'Emmen, Archeologie (facetbestemmingsplan)' (vastgesteld 28 april 2022).

Het aantal woningen in het desbetreffende bebouwingsvlak bedraagt volgens de verbeelding (plankaart) maximaal 10. Op dit moment zijn deze 10 woningen aanwezig. Het bouwen en gebruiken van een extra woning is in strijd met de bestemmingsplanbepalingen van het bestemmingsplan.

Onderstaand is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht, linten Oranjedorp en Bladderswijk o.z. c.a." opgenomen. Het plangebied is met het blauwe kader aangegeven.



Voor het bouwen en gebruiken van een vrijstaande woning in het plangebied is een

herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Bij het van kracht worden van voorliggend bestemmingsplan verliest het bovengenoemde bestemmingsplan, voor zover zij valt binnen het plangebied, rechtskracht. Het bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht, Bladderswijk OZ tussen 78 en 80" vervangt het genoemde plan.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding worden de percelen in het gebied aangegeven met een bestemming dan wel een aanduiding. In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied geregeld. Tot slot wordt in de toelichting een verantwoording gegeven van de in het plan gemaakte keuzes.

1.5 Overzicht verricht onderzoek

Ten behoeve van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken verricht en adviezen gegeven. Daarnaast is er informatie gebruikt uit onderzoeken en adviezen die in een ander kader zijn uitgevoerd. De conclusies uit de verschillende onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in de toelichting.

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan zijn de volgende onderzoeken verricht:

1. Verkennend bodemonderzoek;
2. Akoestisch onderzoek;
3. Aeries-berekeningen;
4. Ecologische Quicksan;
5. Watertoets.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Gemeentelijk beleid

2.1.1 Structuurvisie gemeente Emmen 2020, Veelzijdigheid troef

De Structuurvisie Emmen 2020, Veelzijdigheid troef, is 24 september 2009 vastgesteld door de raad. Het document is opgesteld als ruimtelijke vertaling van de ambities gesteld in de Strategienota Emmen 2020, vastgesteld in de raadsvergadering van september 2001. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Emmen weer. In de structuurvisie wordt de ruimtelijke structuur van 2020 geschetst aan de hand van een aantal thema's, te weten landschap, duurzaamheid, verkeer, werken, wonen, voorzieningen en veiligheid. Voor ieder thema is een hoofdkoers bepaald. Voor het bestemmingsplan 'Barger Oosterveld, hoek Oosterveldsestraat/Sint Gerardusstraat' is vooral het thema Wonen van belang.

De Structuurvisie Emmen 2020, Veelzijdigheid troef richt zich op een accentverschuiving van kwantiteit naar kwaliteit en differentiatie van woonmilieus: De opgave ligt er om de woningvoorraad in lijn te brengen en te houden met de woonwensen van huidige én toekomstige inwoners. Naast een kwaliteitsimpuls van de bestaande woningen wordt ingezet op wervende woonmilieus. Om ervoor te zorgen dat de woningmarkt op orde blijft, is een continue aanpassing aan de veranderende vraag geboden. Dit geldt niet alleen voor de kern van Emmen, maar ook voor de dorpen. Zo ontstaat op termijn een cyclische vernieuwing van de bestaande woongebieden.

2.1.2 Woonvisie 2022 – 2030 'BuitengeWoon Thuis in Emmen'

De Woonvisie 2022 – 2030 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' wil toewerken naar een passende woningvoorraad en woonomgeving voor de huidige en nieuw inwoners. Diversiteit is daarbij het uitgangspunt. De inwoners van de gemeente Emmen zijn divers en dat vraagt om voldoende beschikbaarheid van verschillende typen woningen.

Om de missie in relatie tot de beschikbaarheid van voldoende passende woningen en vernieuwende woonconcepten te behalen, wordt er de komende jaren voor alle wijken en dorpen vanuit de volgende vier uitgangspunten gewerkt:

1. Het aanbieden van een grotere diversiteit aan woningen in de wijken en dorpen;
2. Herstructurering van oudere woonbuurten;
3. Ontwikkelen van diverse seniorgeschikte woningen en starterswoningen;
4. Een groei van 4.000 woningen tot 2030.

Om ervoor te zorgen dat nieuwe bouwplannen aansluiten bij de (toekomstige) woningbehoefte hanteert de gemeente Emmen een kwalitatief en kwantitatief afwegingskader voor woningbouw.

Kwalitatief afwegingskader:

1. We beoordelen woningbouwinitiatieven niet individueel maar in samenhang.
2. We geven prioriteit aan plannen voor herstructurering, transformatie en inbreiding.
3. We geven prioriteit aan woningbouwplannen voor aandachtsgroepen.
4. Woningbouwplannen dragen bij aan een variërend en aantrekkelijk woonmilieu.
5. Woningbouwplannen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Kwantitatief afwegingskader:

De Woonvisie geeft voor het deelgebied 'De Blokken' (waar Nieuw-Dordrecht toe behoort) tot

2030 een netto groei van 770 woningen op de woningvoorraad. Deze woning past binnen de nog aanwezige ruimte.

2.1.3 Bouwen in de Linten

De gemeenteraad heeft op 14 december 2017 de beleidsnotitie "Bouwen in de Linten" vastgesteld. De beleidsnotitie geeft het onderzoek weer naar de ruimtelijke kaders en criteria die bij de beoordeling van verzoeken tot incidentele woningbouw in de linten moeten worden gehanteerd. In de beleidsnotitie is een balans gezocht tussen het incidenteel toevoegen van woningen enerzijds en het behoud van de waarde en karakteristiek van het landschap anderzijds.

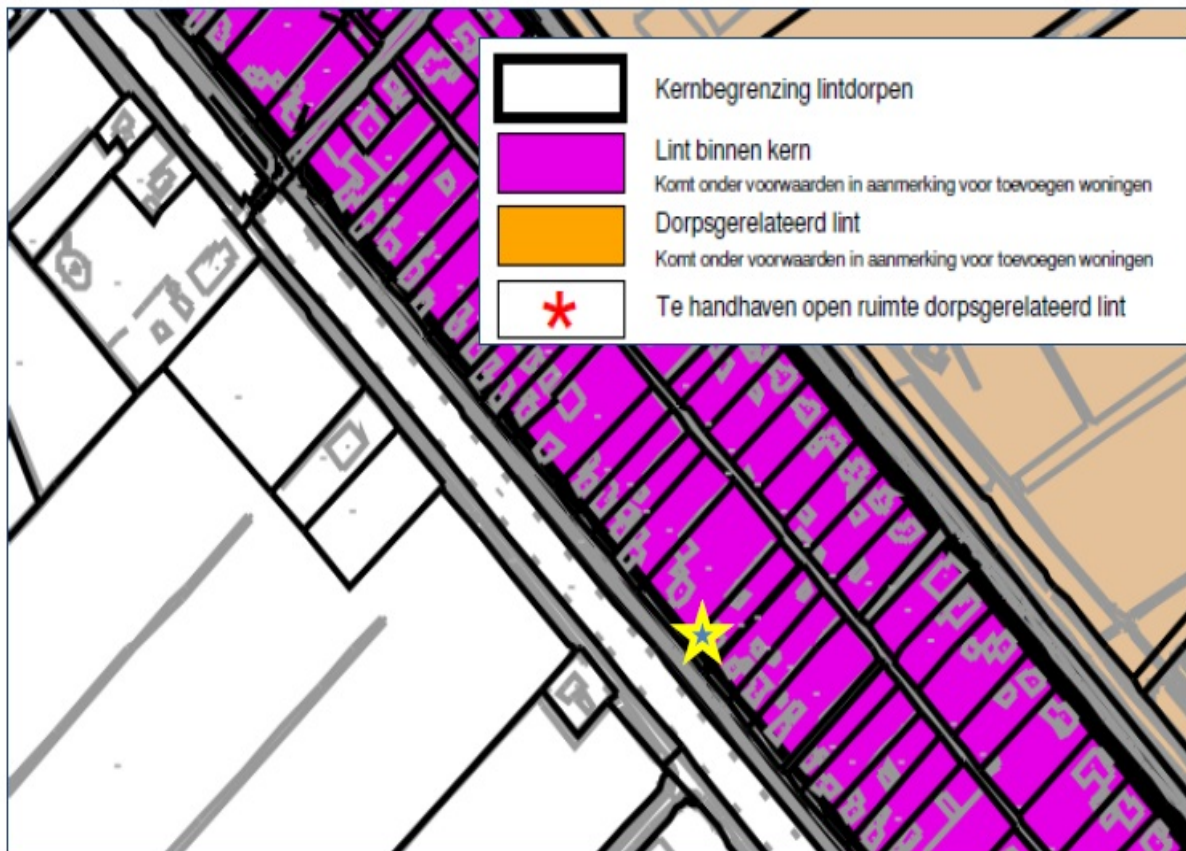
Het doel van de beleidsnotitie "Bouwen in de Linten" is het verkrijgen van een helder ruimtelijk kader voor het toetsen van nieuwe aanvragen voor het bouwen van woningen binnen lintbebouwingen in de gemeente Emmen.

In de beleidsnotitie zijn ruimtelijke criteria verwoord. Bij de ruimtelijke ontwikkeling van de linten dient een afweging te worden gemaakt tussen enerzijds het belang van de kernen, en anderzijds het belang van het landschap.

In de eerste plaats is bepaald wat de begrenzingen van de kernen zijn en wat de linten binnen en buiten de kernen zijn. Als vervolgstap is voor de linten buiten de kernen bepaald welke delen onlosmakelijk met het landschap zijn verbonden en welke delen met de kern zijn verbonden. De linten kunnen worden onderverdeeld in:

- landschapsgerelateerde linten;
- dorpsgerelateerde linten; en
- lint binnen kern.

Onderstaand een weergave van de lintbebouwing uit de beleidsnotitie "Bouwen in de Linten".



Het plangebied ligt in een lint aangeduid als 'lint binnen kern'. Linten binnen de kern zijn door

de jaren heen verdicht geraakt, waardoor de fysieke ruimte voor het toevoegen van woningen beperkt is. Opvulling van de nog aanwezige open plekken heeft geen negatieve ruimtelijke gevolgen op de omgeving. Deze plekken komen dan ook in aanmerking voor bebouwing. Bij toevoegingen dient te worden aangesloten bij de stedenbouwkundige structuren van de omgeving. Onder andere dient afstemming te worden gezocht bij aspecten als de kavelbreedte, de voorgevelrooilijn en bebouwingskenmerken ten aanzien van nokrichting, bebouwingsmassa en hoogten. Paragraaf 3.2 gaat in op de ruimtelijke randvoorwaarden voor het plan, welke grotendeels aansluiten aan de bepalingen van het geldend bestemmingsplan.

2.1.4 Welstandsbeleid

Bouwwerken moeten voldoen aan 'redelijke eisen van welstand'. Een welstandscommissie beoordeelt bouwplannen aan de vooraf vastgestelde welstandscriteria opgenomen in de Welstandsnota. Op 30 juni 2016 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota vastgesteld. In deze nota wordt vooraf bepaald wat de redelijke eisen van welstand zijn. Dit betekent dat gekeken wordt of een bouwplan qua uitstraling wel past bij de omgeving.

Het bestemmingsplan en de welstandsnota zorgen samen voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsbeleid heeft zo min mogelijk regels. Voor de meeste gebieden, ook voor dit gedeelte van Nieuw-Dordrecht / Oranjekanaal waar het plangebied gelegen is, geldt het welstandsniveau 'welstandsluw'.

Het bouwplan voor de nieuwe woning zal bij een aanvraag om omgevingsvergunning door de welstandscommissie beoordeeld worden op 'redelijke eisen van welstand'.

2.1.5 Cultuurhistorische waardenkaart

De Cultuurhistorische Waardenkaart Emmen betreft een inventarisatie en waardering van de cultuurhistorische waarden en bestaat uit een beleidskaart, bronnenkaart en een toelichtende rapportage. Aansluitend is een beleidsnota geschreven: Erfgoednota Emmen 2017-2022. De Cultuurhistorische Waardenkaart en Erfgoednota 2017-2022 zijn op 28 september 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. De Cultuurhistorische Waardenkaart en Erfgoednota hebben de volgende systematiek gebaseerd op beleidskeuzes. Er is op basis van analyse gekozen voor een drietal beleidskeuzes met bijbehorend maatregelenpakket, welke afloopt naar zwaarte:

- Beschermen;
- Herkenbaar houden;
- Respecteren en rekening mee houden.

De maatregel 'Beschermen' heeft betrekking op erfgoed met een zeer hoge cultuurhistorische waarde, zoals monumenten (Rijk, provincie, gemeente), monumentale en waardevolle bomen en beschermde dorpsgezichten (Rijk). 'Herkenbaar houden' heeft betrekking op gebieden en structuren van hoge cultuurhistorische waarde, te weten:

- Landschappelijke gebieden en structuren van hoge cultuurhistorische waarde
- Stedenbouwkundige gebieden en structuren van hoge cultuurhistorische waarde
- Groenstructuren van hoge cultuurhistorische waarde
- Infrastructuur en waterwegen van hoge cultuurhistorische waarde

Ten slotte is de maatregel 'Respecteren en rekening mee houden' geformuleerd. Deze maatregel heeft betrekking op beeldbepalende bouwwerken, Canon van Emmen, inventarisatie ErfgoedNetwerk, tradities en de top vijf bewonersavonden.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied aangeduid als gelegen binnen het veenkoloniaal landschap - hoogveen - stuwwal onder veen.

De planmatige, grootschalige hoogveenontginningen kwamen na 1850 maar vooral na 1870 op gang. De verveningen van Zuidoost Drenthe zijn, in de tijd, de laatste grootschalige

hoogveenontginningen van Nederland.

Het hoogveengebied van de Gemeente Emmen is vanaf drie hoofdrichtingen aan snee gebracht: vanuit het noorden als voortzetting van de Groninger veenkoloniën, vanuit het westen door het doortrekken van de Hoogeveensche Vaart en vanuit het noordwesten via het Oranjekanaal. Het Oranjekanaal zou oorspronkelijk via Nieuw-Dordrecht naar het Smeulveen worden aangelegd. Door een tegenvallende ondergrond, namelijk te grote hoogteverschillen, is de bestaande route gekozen. Over het traject van de Verlengde Hoogeveensche Vaart is lange tijd strijd gevoerd tussen concurrerende maatschappijen. Uiteindelijk is het bestaande traject aangelegd. De andere mogelijkheid was het kanaal vanaf Erica recht door te trekken richting Duitsland.

Een systeem met dubbel kanaal is bij Klazienaveen door de keuze voor de huidige loop van de Verlengde Hoogeveensche Vaart nooit uitgevoerd. Het gebied tussen Oranjedorp en Erica is door middel van het bloksysteem ontgonnen. Het gebied neemt daarbij een bijzondere positie in. Door de hoogteverschillen in de ondergrond liggen hier de hoofdwijken niet loodrecht op het kanaal. De aardkundige ondergrond is bepalend geweest voor de afwijkende wijze waarop het gebied tussen het Oranjekanaal en de Ericasestraat is ontgonnen. De hoofdwijken zijn namelijk evenwijdig met de westelijke flank van de Hondrug gelegd. Het gebied, dat voorheen uitmaakte van de veenkolonie Barger Westerveen ligt, tezamen met het huidige industrieterrein Bargermeer (voorheen de kolonie Oosterveen), tussen de twee uitlopers van de Hondrug. Vooral aan de westzijde richting Ericasestraat is de overgang naar de hoger gelegen uitloper van de Hondrug nog zeer goed waarneembaar.

De nog bestaande kanalen en wijken zijn de hoofdstructuur geweest van de veenkoloniale ontginning. Deze zijn kenmerkend voor het gebied. De wegen die vanaf 1850 in het hoogveengebied werden aangelegd hebben door hun rechtlijnigheid ook een 'zeer hoge' kenmerkenheid. Daarnaast is vaak de ensemblewaarde met het kanaal en de dorpslinten nog goed aanwezig.

Op grond van de Erfgoednota Emmen 2017-2022 valt het plangebied binnen de beleidskeuze 'herkenbaar houden'. Als maatregel is in de Erfgoednota genoemd: herkenbaar houden van de historische en ruimtelijke structuur en samenhang. De gemeentelijke opgave in deze categorie luidt ontwikkelingen zodanig vroegtijdig te begeleiden dat deze aansluiten of inspelen op de cultuurhistorische kwaliteiten.

Initiatiefnemers zijn zelf woonachtig op het perceel Bladderswijk OZ 78 te Nieuw-Dordrecht en zijn voornemens hun woonperceel zodanig kadastraal te splitsen dat er een nieuwe woonkavel beschikbaar komt. Op deze nieuwe woonkavel zijn plannen om een nieuwe vrijstaande woning te realiseren die passend is binnen het bestaande stedenbouwkundige lint. De bouw van een woning in dit lint doet geen afbreuk aan de bestaande structuur van wegen en kanalen als hoofdstructuur. Het bouwplan doet geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden.

2.1.6 Integrale parkeervisie Gemeente Emmen

In oktober 2017 is de "Integrale parkeervisie gemeente Emmen" vastgesteld. Voor toekomstige (nieuwbouw)ontwikkelingen zijn in de parkeervisie de landelijke richtlijnen van het CROW leidraad. Uitgangspunt blijft in beginsel voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Als dit niet kan, kan eventueel teruggevallen worden op parkeren in de openbare ruimte, waarvoor aan de gemeente een afkoopsom wordt betaald.

Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Emmen (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.
- Functie/woningtype: Koop, huis, vrijstaand: 2,3 parkeerplaatsen per woning;

Het voornemen maakt één vrijstaande woning mogelijk. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van afgerond gemiddeld: 3 parkeerplaatsen. Het plangebied is van voldoende omvang om op eigen terrein te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte, waarmee het aspect parkeren geen belemmering vormt voor het voornemen.

Het bouwplan voor de nieuwe woning zal bij een aanvraag om omgevingsvergunning moeten blijken dat voldaan wordt aan de "Integrale parkeervisie gemeente Emmen".

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2022

De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. Als in de tekst wordt gesproken over 'lange termijn', betreft het de periode na 2030. De Omgevingsvisie heeft voor de provincie vooral een interne binding. Dit betekent dat de provincie bij de uitoefening van haar taken aan de Omgevingsvisie gebonden is.

Missie

De missie van de provincie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten. Deze missie is ingegeven door wat inwoners, medeoverheden en maatschappelijke partners belangrijk vinden voor de toekomst van Drenthe. De kernkwaliteiten zijn samen met partners en de inwoners van Drenthe benoemd, te weten landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

Kernkwaliteiten

De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners heeft de provincie de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- noaberschap;
- kleinschaligheid (Drentse schaal);
- menselijke maat;
- veiligheid.

Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. In hoofdstuk 4 van de Omgevingsvisie is voor alle kernkwaliteiten een uitwerking naar meer concrete indicatoren gemaakt, namelijk landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

Zorgvuldig Ruimtegebruik

In Drenthe kunnen mensen nog ruimte beleven. Dat wil de provincie bewaken, ook wanneer er nieuwe ontwikkelingen zijn. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang.

Milieu en leefomgevingskwaliteit

De provincie streeft naar een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier. Het beschermen van de kwaliteit van milieu en leefomgeving is veelal op Europees en nationaal niveau geregeld. Daarbij zijn diverse taken en verantwoordelijkheden bij de provincies neergelegd. Deze taken, gericht op het beschermen van de kwaliteit van lucht, water en

bodem en het verbeteren van de verkeersveiligheid, waterveiligheid en externe veiligheid, zijn daarmee van provinciaal belang.

Kaarten en doelstellingen

Op kaarten behorende bij de Omgevingsvisie Drenthe zijn de kernkwaliteiten nader weergegeven. De kernkwaliteiten zijn nader omschreven in de hierna volgende paragraaf 2.2.2.

Cultuurhistorie

Het beleid van de provincie Drenthe ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in de beleidsnota Cultuurhistorisch Kompas Drenthe. Het plangebied is gelegen binnen het gebied Emmen en haar venen. Het generieke beleid 'respecteren' is van toepassing. Tevens maakt het plangebied deel uit van de Cultuurhistorische hoofdstructuur. Het is de bedoeling dat de cultuurhistorische samenhang, zoals die is vastgelegd in de hoofdstructuur, geborgd wordt.

2.2.2 Kernkwaliteiten

Op kaarten behorende bij de Omgevingsvisie Drenthe zijn de kernkwaliteiten nader weergegeven. Op relevante kaarten is het plangebied als volgt aangeduid:

Het plangebied is gelegen binnen het landschap van de veenkoloniën. Van provinciaal belang is de orthogonale samenhang tussen het systematische ontginningspatroon van grootschalige openheid met kenmerkende wijkenstructuur en de bebouwingslinten met daaruit opgaande percelen. Het plangebied is onderdeel van een bebouwingslint en zorgt ervoor dat het lint verder wordt opgevuld. Hiermee draagt het bij aan de kenmerkende bebouwingslinten in de gemeente.

Het beleid van de provincie Drenthe ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in de beleidsnota Cultuurhistorisch Kompas Drenthe. Het plangebied ligt binnen het gebied Emmen en haar venen. Het generieke beleid 'respecteren' is van toepassing. Het is bedoeld om de cultuurhistorische samenhang, zoals die is vastgelegd in de hoofdstructuur, te borgen. De ambitie voor de Veenkoloniën richt zich specifiek op het zichtbaar houden van de machinale veenwinning en veenverwerking op het Amsterdamscheveld en het Bargerveen, zowel in het landschap als in de bebouwing. Dit wordt nader beschreven in paragraaf 4.2.

De inhoudelijke kaart Archeologie geeft een overzicht van de archeologische waarden en verwachtingen die de provincie van provinciaal belang achten. In gebieden of terreinen met een archeologische verwachting op de archeologiekaarten, wordt gestuurd op een goede uitvoering van archeologisch onderzoek. Niet voor alle bodemingrepen is archeologisch onderzoek vereist. Dit hangt af van de omvang en aard van de ingreep, de waarde/verwachting van de locatie en het vrijstellingenbeleid zoals dat is uitgewerkt in de gemeentelijke archeologiekaarten. Dit wordt nader beschreven in paragraaf 4.1.

De identiteit van Drenthe en het Drentse landschap wordt sterk bepaald door het natuurlijke bodem- en grondwatersysteem. Dat systeem wordt ook wel aardkundig landschap genoemd en is en wordt gevormd in een samenspel tussen klimaat, natuur en mens. Daar waar we onder de kernkwaliteit 'Landschap' het waarneembare deel van de aarde verstaan, bepaald door natuur en cultuur, gaat het bij het aardkundige landschap ook en vooral om de natuurlijke ondergrond, zowel zichtbaar (reliëf, vormen) als onzichtbaar (ondergrond, bodemopbouw).

Het gevarieerde aardkundige landschap ontstond onder invloed van tektoniek, ijs, water, wind, natuur en tenslotte menselijk handelen. Het is onze informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe.

Het natuurlijke bodem- en grondwatersysteem draagt bij aan landschappelijke diversiteit en biodiversiteit, een aantrekkelijke omgeving om te wonen en te recreëren, het opvangen van de effecten van klimaatverandering en behoud van informatiewaarde over het verleden.

Er worden zes aardkundige hoofdlandschappen onderscheiden, allen met kenmerkende aardkundige elementen, bestaande uit bijvoorbeeld stuwwallen, dekzandruggen en beekdalen. Aardkundige monumenten zijn goede voorbeelden van die elementen. Tezamen vertellen zij het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van de Drentse ondergrond vanaf de laatste drie ijstijden tot heden.

Ter plaatse is sprake van een generiek beschermingsniveau ten aanzien van aardkundig erfgoed. In deze gebieden kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron bij ontwikkelingen worden gebruikt. Van gemeenten wordt verwacht dat zij in deze gebieden nagaan welk kenmerkend aardkundig erfgoed aanwezig is en dat zij hieraan bescherming geven via de gemeentelijk omgevingsvisie en plannen en initiatieven daarop beoordelen.

Verder ligt het gebied nog in het UNESCO Global Geopark De Hondsrug. De Hondsrug is een markant en dominerend onderdeel van het Drents Plateau. Het landschappelijk contrast met het naastgelegen Hunzedal is beeldbepalend. De bijzondere geologie van de Hondsrug is de inspiratie geweest voor het ontwikkelen van een geopark. De Hondsrug is het eerste gebied in Nederland dat is erkend als UNESCO Global Geopark. Dat is een gebied met bijzondere geologische kwaliteiten en, daarmee samenhangende, cultuurhistorische en ecologische waarden, die worden ingezet voor een duurzame gebiedsontwikkeling.

De Hondsrug UNESCO Global Geopark draagt bij aan bewustwording en kennisverbreding en biedt een inspirerend kader van kernkwaliteiten voor nieuwe initiatieven. Via educatie en recreatieve activiteiten versterken wij de kennis over en de waardering voor de bijzondere kwaliteiten archeologie, cultuurhistorie, landschap en aardkundig erfgoed.

De bouw van 1 woning in het bestaande lint leidt niet tot een aantasting van het totale beeld van het geopark.

Het plangebied heeft tot slot nog een specifieke waarde ten aanzien van de milieukwaliteit en het watersysteem. Beide thema's komen in hoofdstuk 4 nader en gespecificeerd aan de orde.

2.2.3 Provinciale omgevingsverordening

Provinciale Staten van Drenthe hebben de Provinciale omgevingsverordening Drenthe (op 3 oktober 2018) vastgesteld. In de omgevingsverordening is het perceel gelegen binnen een gebied aangeduid als 'Bestaand Stedelijk Gebied'. Binnen Bestaand Stedelijk Gebied ligt de verantwoordelijkheid ten aanzien van woningbouw primair bij de gemeente. De verordening geeft verder geen specifieke bepalingen voor percelen met deze aanduiding.

2.3 Rijksbeleid

2.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (de vervanger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)) de zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing aan de NOVI

Voorliggend bestemmingsplan betreft een plan waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. De locatie ligt in de (bestaand) bebouwingslint van Nieuw-Dordrecht. De bouw voorziet in de behoeften van de huidige generatie inwoners, maar speelt ook in op die van toekomstige generaties, waarvoor steeds meer huizen beschikbaar moeten zijn. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

2.3.2 Ladder 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.

Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is onder meer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan niet van toepassing aangezien planologisch gezien sprake is van het toevoegen van slechts één woning.

2.4 Conclusie

De conclusie van de in dit bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht, Bladderswijk OZ tussen 78 en 80" beschreven beleidsuitgangspunten is dat het rijksbeleid niet direct doorwerkt in het plangebied. Hierdoor is het bestemmingsplan niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid werkt indirect door via het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid vormt weer de input voor het gemeentelijk beleid. Voor het voorliggende bestemmingsplan kan eveneens geconcludeerd worden dat het plan passend is in het provinciale beleid. Wat betreft het gemeentelijk beleid kan geconcludeerd worden dat hieraan wordt voldaan.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Locatiebeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de Bladderswijk OZ tussen de woningen 78 en 80 te Nieuw-Dordrecht. Ter plaatse is sprake van een woningbouwlint waarbij zich langs de Bladderswijk OZ meerdere vrijstaande woningen bevinden. Initiatiefnemers hebben hun eigen woonperceel (nummer 78) kadastraal gesplitst. Hierdoor is een nieuw kadastrale kavel ontstaan, bekend onder perceel Emmen AE 2587 met een oppervlakte van 1475 m². De nieuwe kavel is onder voorbehoud verkocht.





3.2 Algemene planbeschrijving

Op dit moment is er nog geen uitgewerkt bouwplan voor de nieuwe woning aanwezig. De bouwregels van het bestemmingsplan in combinatie met de welstandscriteria bepalen de ruimtelijke, stedenbouwkundige en welstandskaders van het bouwplan.

Door de gemeente zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld waarmee met de planuitwerking van het bouwplan rekening gehouden dient te worden. Ten eerste dient de bestaande woning (nummer 78) te blijven voldoen aan het geldende bestemmingsplan. De zijdelingse afstand tussen de bestaande woning en de (nieuwe) perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter.

Voor de nieuwe woning dient bij de planuitwerking van het bouwplan rekening gehouden te worden met de volgende randvoorwaarden:

- Hoofdgebouwen op minimaal 3 meter uit de erfscheiding;
- De voorgevel dient in de lijn van nr. 78 en nr. 80 gesitueerd te worden;
- Aanbouwen en bijgebouwen op niet minder dan 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- De goothoogte van aan-en bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- De nokhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 9 meter bedragen;
- De nokhoogte van aan-en bijgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- De nokrichting van het hoofdgebouw moet haaks op de Bladderswijk gesitueerd worden;
- De dakhelling van het hoofdgebouw mag niet minder dan 35 graden bedragen;

- De totale oppervlakte van de bebouwing (woning en bijgebouwen) mag maximaal 250 m² bedragen. Hierbij dienen de bijgebouwen ondergeschikt (zowel qua hoogtes als oppervlakte) duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;

Met deze randvoorwaarden wordt met voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden en vertaald naar de regels voor de bestemming 'Wonen – Vrijstaand'. Ook de verbeelding van het bestemmingsplan is daarop afgestemd.

Hoofdstuk 4 Onderzoeken

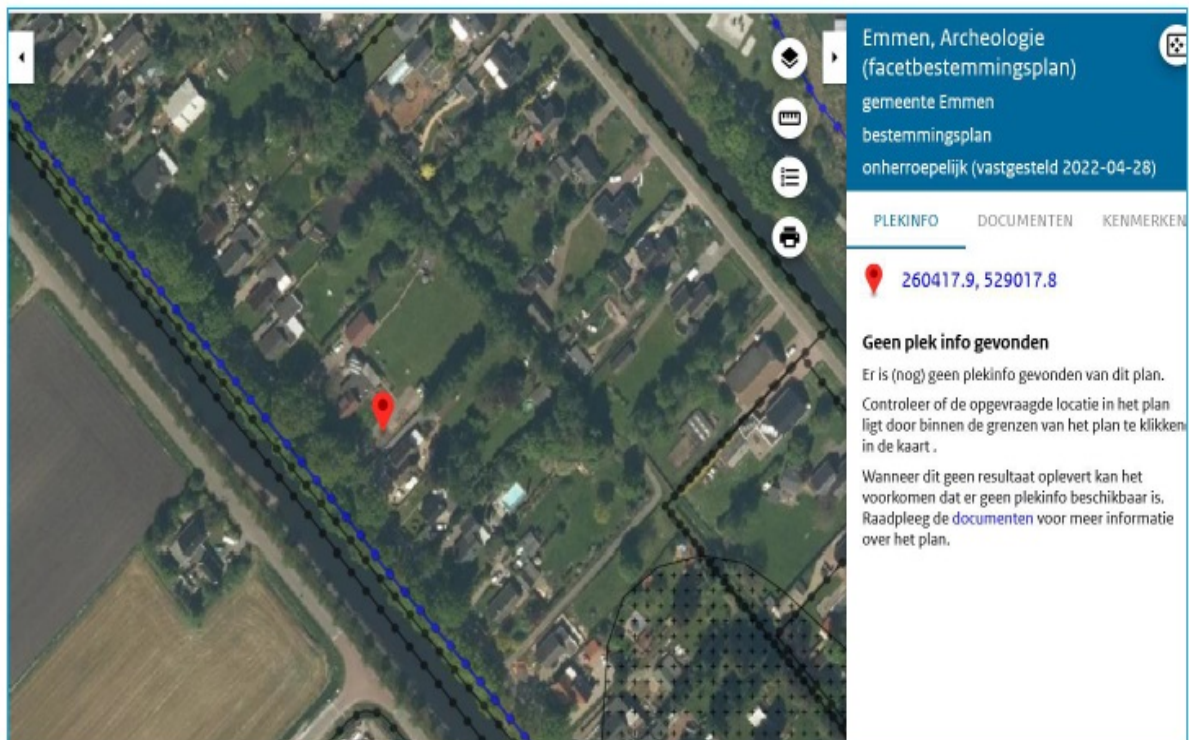
4.1 Archeologie en monumenten

4.1.1 Algemeen

De gemeente Emmen heeft archeologiebeleid vastgesteld in het facetbestemmingsplan Emmen, Archeologie (vastgesteld 28 april 2022).

4.1.2 Archeologische waarden in het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan "Nieuw-Dordrecht, Bladderswijk OZ tussen 78 en 80" is volgens het facetbestemmingsplan gelegen in een gebied zonder een archeologische verwachtingswaarde. Onderstaand een weergave van de verbeelding van het facetbestemmingsplan.



Er is hier geen sprake van concreet aanwijsbare vindplaatsen en de kans op het aantreffen van sporen en vondsten is klein. Deze gebieden zijn vrijgesteld voor archeologisch onderzoek.

4.1.3 Archeologische monumenten

Binnen het plangebied liggen geen (beschermde) archeologische monumenten. Ook ligt binnen een afstand van 50 meter buiten het plangebied geen archeologisch monument.

4.1.4 Cultuurhistorie

4.1.4.1 Monumenten

Beschermde monumenten worden gekenmerkt door een samenhangend en gaaf geheel van architectonische stijlkenmerken. Een monument kan representatief zijn voor een bepaalde bouwstijl, maar kan ook een rijke bouwgeschiedenis hebben met verwijzingen naar verschillende bouwstijlen. Voor zover de bouwgeschiedenis niet duidelijk afleesbaar is, kan zij door bouwhistorisch onderzoek aan het licht komen. Monumenten worden in hoge mate gewaardeerd om hun architectuurhistorische kwaliteit, waardoor zij belangrijk bijdragen aan de kwaliteit en de identiteit van hun omgeving. Een bouwplan voor een monument wordt getoetst aan het monumentenbeleid.

Richtinggevend is hiervoor de redengevende omschrijving van het monument. Naast de toetsing aan het monumentenbeleid dat gericht is op het behouden van de historische kenmerken van het monument wordt het bouwplan voor wat betreft de welstandsaspecten getoetst aan de onderstaande criteria:

- toevoegingen aan, op of bij monumenten worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijlkenmerken van het monument de inspiratiebron;
- er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.

Het plangebied kent geen monumenten.

4.1.5 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. In het bestemmingsplan wordt, evenals in het geldende bestemmingsplan 'Nieuw-Dordrecht, Bladderswijk OZ tussen 78 en 80', geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Tot slot wordt gesteld dat het voornemen geen negatief effect op monumenten heeft.

4.2 Cultuurhistorie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

4.2.1 Historische (Stede - bouwkunde) Lintstructuur

De lintstructuren van Oranjedorp vallen onder de beleidskeuze 'Herkenbaar houden'. In de gemeente Emmen zijn er plekken die met elkaar verbonden zijn. Deze worden structuren genoemd. Dit zijn bijvoorbeeld wijken, dorpen, erven tuinen of groen, wegen en kanalen. Voorbeelden uit onze gemeente zijn: - een bomerij langs een weg - een bepaalde opzet van een wijk. Bijvoorbeeld de wijk Emmerhout met zijn woonerven. - de Veenkoloniën met lintdorpen zoals Emmer-Compascuum, de boerderijen en landerijen in rechte stroken vanaf het kanaal, de wijken en sloten, zoals bijvoorbeeld de Dikke Wijk in Nieuw-Amsterdam - de essen, zoals de Emmer Es, waar vroeger de akkers van de boeren uit Emmen lagen. De gemeente wil ze graag als een geheel houden, want ze laten de geschiedenis goed zien. Kortom, ze hebben een hoge cultuurhistorische waarde. De gemeente vraagt haar inwoners om deze structuren niet zomaar te veranderen en hier zuinig op te zijn. Ze ziet graag dat de karakteristieke onderdelen van bezit bewaard en herkenbaar blijven. Om zo ervoor te zorgen dat men samen kan blijven genieten en de verhalen over Emmen kan blijven vertellen. De gemeente maakt verschil in vier soorten:

- Landschappelijke gebieden en structuren van hoge cultuurhistorische waarde.
- Stedenbouwkundige gebieden en structuren van hoge cultuurhistorische waarde.
- Groenstructuren van hoge cultuurhistorische waarde.
- Infrastructuur en waterwegen van hoge cultuurhistorische waarde.

4.2.2 Conclusie

Op grond van de Erfgoednota Emmen 2017-2022 valt het plangebied binnen de beleidskeuze 'herkenbaar houden'. Als maatregel is in de Erfgoednota genoemd: herkenbaar houden van de historische en ruimtelijke structuur en samenhang.

Daarnaast valt het binnen de beleidskeuze 'respecteren'. De gemeentelijke opgave in deze categorie luidt ontwikkelingen zodanig vroegtijdig te begeleiden dat deze aansluiten of inspelen op de cultuurhistorische kwaliteiten.

In het plan wordt de situering van de bestaande verkaveling intact gelaten. De nieuwe woning past binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden passend binnen het bestaand bebouwinglint. Met dit bestemmingsplan wordt aangesloten op de rationele verkaveling van het gebied. De bouw van een woning in dit lint doet geen afbreuk aan de bestaande structuur van wegen en kanalen als hoofdstructuur. Het bouwplan doet geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Het onderdeel 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 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.

4.3.1 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 vergunningplichtig. 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.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog

te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

4.3.2 Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, danwel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Houtopstanden

In de Wnb is de bescherming van houtopstanden buiten de, door de gemeenteraad vastgestelde, bebouwde kom geregeld. Doel is de instandhouding van het bosareaal. In de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Drenthe is geregeld hoe een kapmelding moet worden ingediend, waaraan herbeplanting moet voldoen en wanneer ontheffing van de herbeplantingsplicht kan worden verleend.

Voor houtopstanden binnen de bebouwde kom geldt de Bomenverordening gemeente Emmen 2011. In het bijbehorende bomenregister zijn de monumentale en waardevolle bomen en waardevolle houtopstanden vastgelegd. Zonder ontheffing is het verboden deze te kappen.

4.3.3 Natuurwaarden in het terrein

4.3.3.1 Gebiedsbescherming

Natuur Netwerk Nederland (NNN) en Natura 2000

Het plangebied ligt niet binnen het NNN of Natura 2000. De dichtstbijzijnde grens van het NNN ligt op circa 1,9 kilometer afstand van het plangebied. De dichtstbijzijnde grens van een Natura 2000 gebied ligt op circa 5,9 kilometer afstand van het plangebied.

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot een negatief effect op Natura 2000-gebied. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen ook worden uitgesloten.

4.3.3.2 Soortenbescherming

Door onderzoeksbureau Natuurbank Overijssel is Quickscan natuurwaardenonderzoek (d.d. 06-09-2022) uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde vogel-, amfibie- en grondgebondezoogdiersoorten benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied en benutten het ook niet als foerageergebied.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de foeragerende diersoorten niet af.

Als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten zijn er geen wettelijke consequenties in het kader van soort- en gebiedsbescherming.

4.3.4 Stikstofdepositie

Vanwege de geringe omvang van het project, de eenmalige uitvoering van het project en de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied Bargerveen (circa 5,8 kilometer) lijkt op voorhand de ontwikkeling niet te leiden tot een toename van de stikstofbelasting op dit Natura 2000-gebied. Om dit zeker te stellen is door Rensen Milieu Advies een zogeheten Aerius-berekening uitgevoerd voor zowel de aanleg- als ook gebruiksfase. De rekenbladen daarvan zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Er komen geen resultaten uit de berekeningen boven de 0,00 mol/hectare/jaar op voor verzuring gevoelige Natura-2000 gebieden. Er is geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig.

4.4 Fysieke veiligheid

De Rijksoverheid stelt risiconormen op het gebied van veiligheid aan inrichtingen, ter bescherming van de omgeving. Naast de wet- en regelgeving mogen gemeenten invulling geven aan een eigen veiligheidsvisie. In de Beleidsnota externe veiligheid gemeente Emmen (april 2013) geeft de gemeente Emmen invulling aan deze beleidsruimte. In de gemeentelijke beleidsnota Externe Veiligheid zijn de ruimtelijke uitgangspunten van de structuurvisie verder uitgewerkt.

In de Beleidsnota externe veiligheid heeft de gemeente Emmen gekozen voor een gebiedsgerichte benadering voor de vestiging van risicovolle activiteiten. Tevens is in het beleid een afwegingskader bij concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten om de kwetsbaarheid van een object of activiteit die niet rechtstreeks onder de begripsbepaling van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt bepaald te beoordelen. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met deze nota externe veiligheid.

4.4.1 Fysieke veiligheidssituatie

4.4.1.1 Risicobronnen binnen het plangebied

Binnen het plangebied komen geen risicobronnen voor.

4.4.1.2 Risicobronnen buiten het plangebied

Buiten het plangebied zijn Bevi-bedrijven, overige inrichtingen en vervoer over weg en door buizen gesitueerd. Dit betreffen:

Soort		Risicobron	Adres	Wet-en regelgeving
Inrichting		Cabot Norit	Mr. Ovingkanaal OZ	geen Bevi, milieuvergunning
Rademakers gieterij	Langestraat	geen Bevi, milieuvergunning		
NTG Nederlandse Technische Gasmatschappij BV (gasflessen depot)	James Cookstraat 3	geen Bevi, milieuvergunning		
Agriant BV Groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen	Roald Amundsenstraat 6	geen BEvi, milieuvergunning		
Transport		Snelweg A37	afrit nabij Klazienaveen	Bevt, Regeling Basisnet
Buisleiding		Nederlandse Gasunie NV	leiding A-605 zuid-/oost zijde en aan de west-/zuidzijde N-522-62	Bevb

Het invloedsgebied van de bedrijven is, zover bekend, volgens de professionele risicokaart en afstanden genoemd in het REVI, niet gelegen over het plangebied.

4.4.2 Plaatsgebonden risico

4.4.2.1 Inrichtingen

Het bedrijf Cabot Norit heeft een risicoafstand (RP 10-6) van 25 meter. Het bedrijf ligt op een afstand van circa 3,3 km van het plangebied. Het bedrijf Rademakers gieterij heeft een risicozone die niet buiten zijn bedrijfsperceel reikt. Het bedrijf ligt op een afstand van circa 2,3 km van het plangebied.

4.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen

De Rijksweg A37 heeft een PR-plafond van 0 m een GR-plafond van 48 m en geen plasbrandaandachtsgebied. De snelweg ligt op minimaal 800 meter afstand van het plangebied. De Rijksweg A37 vormt geen knelpunt voor externe veiligheid.

4.4.2.3 Buisleidingen

De bovengenoemde buisleidingen A-605 ligt op 225 meter afstand van het plangebied, waar een 1% letaliteitsafstand van 465 meter voor geldt. Ten aanzien van de gasbuisleiding A-605 valt het plangebied binnen de 1% letaliteitsgrens.

4.4.3 Groepsrisico

Door het realiseren van één nieuwe woning op het perceel neemt de populatie voor het groepsrisico toe met 2,4 personen. Het plangebied ligt geheel buiten de 100% letaliteitszone, waardoor het groepsrisico niet zal toenemen. Het totale groepsrisico in dit gebied is lager dan 10% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Voor het vaststellen van het ruimtelijk besluit kan daarom worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Dit houdt in dat de aspecten zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten verantwoord moeten worden. Hiervoor is advies opgevraagd bij de VRD.

De buisleiding ligt in agrarisch gebied. De kans op een lekkage en eventueel gevolg van een fakkelbrand is (zeer) klein, maar als realistisch te beschouwen. Corrosie, diepploegen, draineren en andere grondroer werkzaamheden zijn een risico waardoor een lekkage kan plaatsvinden. Indien er een ontstekingsbron in de buurt is kan dit leiden tot een fakkelbrand van tientallen meters hoog.

Zelfredzaamheid

De personen in de woning zijn in beginsel zelfredzaam. Hierdoor is men in staat, wanneer men bij een dergelijk scenario (lekkage) snel wordt gewaarschuwd, te vluchten. Gezien de wegenstructuur is het zeker mogelijk om van het incident af te vluchten. Bij een fakkelbrand is binnen schuilen de beste optie als vluchten niet meer mogelijk is.

Bestrijdbaarheid / beheersbaarheid

De locatie ansich is voor de hulpdiensten goed bereikbaar. Echter, bij een lekkage, en zeker een fakkelbrand, zullen de hulpdiensten zich op grote afstand (>500m) afwachgend opstellen. Dit totdat de leidingbeheerder de leiding heeft ingeblok en het gevaar voor ontsteking of een fakkelbrand, doordat de leiding is 'leeggelopen', is weggenomen. Dit kan echter enkele uren duren.

De brandbestrijding of redding kan op deze locatie op dat moment dan ook niet geboden worden door de brandweer.

Maatregelen

Gelet op de onmogelijkheden om iets aan bron- of effectbestrijding te kunnen doen, is risico-communicatie naar en met de bewoners vooraf het enig te adviseren middel dat geboden kan worden. risico-communicatie dient dan gepaard te gaan met een handelingsperspectief naar de bewoners/initiatiefnemers. Dit zal tijdens de procedure van de omgevingsvergunning bouw gecommuniceerd worden naar de aanvragers.

Conclusie

De personen in de woning zijn in het beginsel zelfredzaam. Middels de bestaande wegenstructuur is vluchten tijdens een incident mogelijk. Tevens is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten. Tenslotte zal het risico gecommuniceerd worden naar de aanvragers van de bouwvergunning. Om deze reden acht het bevoegd gezag het groepsrisico verantwoord.

4.4.4 Inrichting en ontwikkeling

Bluswatervoorzieningen

Er is in de nabijheid voorzien in voldoende bluswatervoorzieningen.

Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

Het plangebied valt 150 meter buiten het dekkinggebied van de WAS. Echter de WAS

dekking is in dit geval niet noodzakelijk door de lage bevolkingsdichtheid. Tevens zijn er tegenwoordig voldoende andere mogelijkheden om de bevolking te waarschuwen bij calamiteiten.

Bereikbaarheid en opstelplaatsen

Het plangebied is van meerdere kanten bereikbaar en voldoet hiermee aan de bereikbaarheidseisen. Het openbaar gebied en plangebied voorziet in adequate opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

Brandveiligheidsmaatregelen

Bij het realiseren van de woningen is het advies om bepaalde brandveiligheidsmaatregelen in acht te nemen. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

- Bouwkundige voorzieningen, bijv. conform bouwregelgeving
- Installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders
- Organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners
- Brandweeropkomsttijd, vrijhouden van wegen/ zo min mogelijk verkeer belemmerende maatregelen
- Inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- Zelfredzaamheid van de aanwezigen bevorderen en toepassen veilige vluchtroutes

4.5 Milieu

In deze paragraaf worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. Aangegeven wordt wat de beperkingen en mogelijkheden in het plangebied zijn, gezien vanuit verschillende milieudisciplines.

4.5.1 Vormvrije M.E.R.-beoordeling

In voorliggend project komen geen activiteiten voor die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. 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 woningbouw, stedelijke ontwikkeling of industrierrein indien het oppervlakte groter is dan 100 hectare of meer als 2000 woningen omvat. Vanwege de afwezigheid van die activiteit(en) hoeft geen vormvrije m.e.r. -beoordeling plaats te vinden.

4.5.2 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt de bedrijvigheid in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is in het plangebied een inventarisatie geweest van de aanwezige bedrijven en nagedacht over de bedrijfsactiviteiten die toelaatbaar zijn in/nabij het plangebied. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering".

Gemengd gebied

Het begrip 'gemengd gebied' wordt in de VNG-brochure gebruikt om richtafstanden tussen

een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies weer te geven. De VNG-brochure geeft de volgende definitie aan:

"Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen."

Rondom het plangebied zijn naast bestaande woningen, verkeersdoeleinden, een agrarische bedrijf en gronden, en in nabijheid een bedrijvenpark A37 met o.a. een zonnepark.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een 'gemengd gebied'. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.2.1 *Situatie plangebied*

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
- laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het toevoegen van een nieuwe woning. Een woning is geen milieubelastende functie en is daarom niet van negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van omliggende milieugevoelige (woon)functies.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. De functie wonen is aan te merken als milieugevoelige functie.

4.5.2.2 *Agrarische bedrijven*

Aan de Bladderswijk WZ is op de hoek met de Verlengde Herendijk een agrarisch bedrijf gelegen. Het plangebied is om ruim 90 meter van het bedrijf gelegen. Aan alle richtafstanden van omliggende bedrijven wordt voldaan. Hierdoor worden enerzijds de woningen niet belemmerd door de bedrijven, en belemmeren anderzijds de woningen de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering.

4.5.2.3 *Bedrijventerrein*

Nabij het plangebied is het bedrijvenpark A37 gelegen. Het bedrijvenpark ligt op een afstand van 210 meter van het plangebied. Hier is bedrijvigheid toegestaan tot en met categorie 4. Voor een categorie 4.1 en 4.2 bedrijf geldt een afstand van 100 respectievelijk 200 meter of meer voor gemengd gebied. Voldaan kan worden aan de nodige afstanden.

4.5.2.4 *Conclusie*

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5.3 Bodem

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 5 maart 2013 de Beleidsregel Bodemkwaliteit vastgesteld. Om de kwaliteit te waarborgen, moet grondverzet worden gemeld bij het landelijk meldpunt. Om het verplaatsen van grond te vereenvoudigen, heeft de gemeente Emmen een aantal kaarten ontwikkeld.

Deze bodemkwaliteitskaarten zijn als bijlage in de Nota Bodembeheer opgenomen. Aan de hand van deze kaarten is het mogelijk om zonder voorgaand onderzoek grond te ontgraven en toe te passen. Partijen grond en baggerspecie die niet voldoen aan de bodemkwaliteitskaart en de Nota Bodembeheer van de gemeente Emmen mogen alleen worden toegepast als er sprake is van een nuttige toepassing. Is het werk niet 'nuttig', dan is er sprake van het zich ontdoen van 'nuttig' gebruik. Tijdelijke uitname zijn werkzaamheden waarbij de grond na korte tijd weer teruggebracht wordt.

Een voorbeeld is het graven van een sleuf voor kabels en leidingen. In dat geval hoeft de kwaliteit van de te ontgraven bodem niet onderzocht te worden, tenzij er sprake is van (een verdenking van) bodemverontreiniging.

4.5.3.1 *Bodemonderzoek*

Aangezien op de locatie Bladderswijk OZ tussen 78 en 80 sprake is van de bouw van een nieuwe woning, waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen (kunnen) verblijven is onderzoek naar bodem noodzakelijk.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is verkennend bodemonderzoek (22-M10508 d.d. 3 november 2022) uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

Meng-monster	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW of >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
grond							
MM1	1 t/m 8	0.0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM2	1+2	0.5-2.0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
grondwater							
1 (peilbuis)	-	2.0-3.0	-	naftaleen	-	-	n.v.t.

Legenda

>AW / >S overschrijding achtergrondwaarde of streefwaarde (bodemindex $\leq 0,5$)

>T overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex $> 0,5$)

>I overschrijding interventiewaarde (bodemindex > 1)

Bbk besluit bodemkwaliteit

*= 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

Bovengrondmengmonster MM1 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Ondergrondmengmonster MM2 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

grondwater

Het grondwater t.p.v. peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte naftaleen t.o.v. de streefwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde ($> 0,5$) wordt in dit geval niet overschreden zodat er voor deze stof uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

toetsing hypothese

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch onverdacht aangemerkt.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat naftaleen verhoogd t.o.v. de streefwaarde. Dit licht verhoogde gehalte overschrijdt de tussenwaarde/bodemindex-waarde ($> 0,5$) niet en geeft daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

4.5.3.2 Beoordeling verkennend bodemonderzoek door RUD

Het verkennend bodemonderzoek is beoordeeld door de RUD. De RUD is akkoord met het bodemonderzoek.

4.5.4 Geluid

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

4.5.4.1 Wegverkeerslawaai

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 harder dan 50 km/uur worden gereden, zodat er sprake is van het bouwen en gebruiken van een nieuw geluidsgevoelig object (nieuwe woning) binnen de geluidszone van een weg, zodat er een akoestisch onderzoek nodig is.

Door BJZ.nu is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het rapport (2023-020) is als bijlage bijgevoegd. Uit het akoestisch rapport is onderstaande conclusie te lezen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Bladderswijk Oostzijde, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 47 dB bedraagt. De geluidbelasting ten gevolge van de Bladderswijk Westzijde bedraagt, inclusief 2 dB reductie, hoogstens 48 dB. De geluidbelasting ten gevolge van de Verlengde Herenwijk bedraagt, inclusief 2 dB reductie, hoogstens 41 dB. Met deze waarden wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

De cumulatieve geluidbelasting bedraagt, exclusief reductie, hoogstens 54 dB. Dit betekent, uitgaande dat een standaardgevel volgens het Bouwbesluit een geluidwering dient te bevatten van 20 dB, er gevelmaatregelen dienen te worden genomen. Met HR++glas kan eenvoudig worden voldaan aan de vereiste gevelwering van 21 dB om te voldoen aan de maximale binnenwaarde volgens het Bouwbesluit.

4.5.4.2 Industrielawaai

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijventerreinen. Op grotere afstand bevinden zich wel bedrijventerreinen, te weten het bedrijventerrein A37 en het Bargermeer. Het plangebied bevindt zich echter niet binnen de wettelijke geluidszone van deze bedrijventerreinen. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek Industrielawaai is daarom niet noodzakelijk.

4.5.4.3 Railverkeerslawaai

Er is geen sprake van een spoorlijn in de nabijheid, zodat hier geen akoestisch onderzoek voor hoeft te worden uitgevoerd.

4.5.4.4 Conclusie

Uit de rekenresultaten blijkt wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Ten aanzien van het wegverkeerslawaai is geen hogere waarde vereist. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren van een ruimtelijk project als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekende mate' (NIMB) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

4.5.5.1 Luchtkwaliteit plangebied

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.

Het bestemmingsplan voorziet in het bouwen en gebruiken van één nieuwe woning en blijft daarmee ruimschoots onder de drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Omdat ook verder geen significante ontwikkelingen rondom het plangebied gepland zijn, zal de concentratie van de NOX en fijnstof niet veranderen. Hierdoor betekent de luchtkwaliteit geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.6 Waterparagraaf

4.6.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen. In het kader van de ontwikkelingen van dit plan dient overleg gevoerd te worden met waterschap Vechtstromen. De wijze waarop de aanvrager het waterschap informeert over ruimtelijke plannen en om advies vraagt, hangt sterk af van de aard van het plan. In de waterparagraaf dienen de keuzes in ruimtelijke plannen ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd worden beschreven. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

4.6.2 Waterhuishouding

Uitgangspunt is dat bij een bouwplan moet worden voorkomen dat er grond- of oppervlaktewateroverlast ontstaat en de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater niet negatief wordt beïnvloed.

Het beleid van de gemeente Emmen en het waterschap is gericht op afkoppelen van hemelwater van de riolering en te lozen op oppervlaktewater of zo mogelijk te laten infiltreren in de bodem. Om bodemvervuiling te voorkomen is het wenselijk om geen gebruik te maken van uitlopende materialen. Om wateroverlast in gebouwen te voorkomen wordt voorgeschreven dat een vloerpeil tenminste 30 centimeter boven de weg ligt.

4.6.2.1 Riolering

Naast het inzamelen en afvoeren van afvalwater heeft het rioolstelsel een belangrijke functie in de afwatering van de verharde oppervlakken in het plangebied. In een gemengd rioolstelsel, zoals die ter plaatse aanwezig is, worden afvalwater en regenwater 'gemengd' en vervolgens gezamenlijk afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Tijdens perioden met meer neerslag kan het voorkomen dat de rioolberging geheel gevuld raakt en zal rioolwater via de riooloverstorten naar het oppervlaktewater stromen. Een gescheiden rioolstelsel houdt afvalwater en regenwater gescheiden. Afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering, regenwater wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd.

4.6.3 Watertoets

Op 1 maart 2023 is de watertoets uitgevoerd. Op basis van deze toets wordt de korte procedure gevolgd. Dit houdt in dat direct doorgedaan kan worden met de planvorming van het plan onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf uit het ontvangen watertoetsdocument wordt toegepast. Hierna volgt de standaard waterparagraaf.

Standaard waterparagraaf

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan.

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen. Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging.

Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

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.

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 1500m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gemengd stelsel, waarbij op het perceel zelf wel al gescheiden wordt afgevoerd richting het gemengde stelsel.

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 er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

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 er toe 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.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels en verbeelding

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan. De verbeelding en de regels moeten altijd in samenhang worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzes te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.

Het bestemmingsplan 'Nieuw-Dordrecht, Bladderswijk OZ tussen 78 en 80' dient rechtszeker, eenvoudig te begrijpen, goed toepasbaar en handhaafbaar te zijn voor de gebruiker. Met de indeling van het bestemmingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave op de verbeelding wordt aangesloten op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012" van het ministerie van VROM.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Voor de verbeelding wordt als ondergrond de basiskaart BGT gehanteerd. Deze ondergrond zal nooit een volledige weergave van de werkelijkheid zijn. De op de verbeelding aangegeven bebouwing moet dan ook als illustratief worden beschouwd.

Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en/of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering. De schaal van de verbeelding kan met behulp van de computer door de gebruiker naar keuze worden ingesteld.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologische en ruimtelijk beleid van de gemeente, de provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen over de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

Gebruiksregels

Per bestemming is aangegeven voor welk gebruik de gronden zijn bedoeld. Indien daar aanleiding voor bestaat, wordt via de specifieke gebruiksregels expliciet aangegeven waarvoor de gronden niet zijn bedoeld en of waarvoor en op welke wijze de gronden wel gebruikt kunnen worden.

Bouwregels

In een groot aantal bestemmingen zijn bouwregels opgenomen, waarmee de bouwmogelijkheden worden gereguleerd. Hoofdgebouwen moeten altijd worden gebouwd binnen een daarvoor aangeduid bouwvlak. Uitgangspunt voor de bebouwing is de bestaande voorgevel.

Dit betekent dat indien er vervangende bebouwing wordt geprojecteerd, deze in de gevellijn moet worden teruggebouwd. Waar het wenselijk is om het huidige bebouwingsbeeld in stand te houden zijn tevens aanduidingen opgenomen ten aanzien van bijbehorende bouwwerken of de kapvorm van daken.

Flexibiliteit

Af en toe kan het nodig zijn dat afwijking van de gestelde regels gewenst is. Deze flexibiliteitsbepalingen bieden de mogelijkheid om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van de flexibiliteitsregelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. In het bestemmingsplan zijn diverse flexibiliteitsregelingen opgenomen, deze zijn:

- Afwijken van de bouwregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Nadere eisen;
- Algemene afwijkingsregels;
- Wijzigingsbevoegdheden artikel 3.6 Wro.

De afwijkingen van de bouw- of gebruiksregels maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven. Door het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden verschillende vergunningen en besluiten, zoals de milieuvergunning, de bouwvergunning, afwijkingen van het bestemmingsplan en de kapvergunning gebundeld in een integrale omgevingsvergunning. Toestemming van burgemeester en wethouders voor een afwijking van de bouw- of gebruiksregels kan zodoende worden verkregen door het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Met de nadere eisen kunnen ondergeschikte zaken aan gebouwen worden aangepast. Het gaat hierbij om zaken zoals het aanpassen van de vorm of de situering van een bouwwerk of de inrichting van een terrein. Met 'nadere eisen' kunnen geen ingrijpende veranderingen plaatsvinden in de bestemmingen.

Bij toepassing van een afwijking en/of nadere eisen wordt het beoordelingskader gehanteerd zoals in de onderstaande tabel is weergegeven. Deze lijst geeft de afwegingscriteria aan die meegewogen moeten worden bij de afweging of een omgevingsvergunning wordt verleend en/of het toepassen van de nadere eisen. Op deze wijze kunnen interpretatieproblemen worden vermeden en wordt aan gebruikers van de in het plangebied gelegen gronden zoveel mogelijk rechtszekerheid geboden. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor het afwijken van de nadere eisen, de uitvoering van deze flexibiliteitsbepalingen zal plaatsvinden via de omgevingsvergunning.

Bij toepassing van een ontheffing en/ of nadere eis mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:

Bij toepassing van een ontheffing en/ of nadere eis mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:

1. Woonsituatie:

Ten aanzien van de woonsituatie dient rekening gehouden te worden met het in stand houden en/ of garanderen van een goede woonsituatie, hierbij dient gelet te worden op:

- i. de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte;
- ii. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- iii. de lichttoetreding/bezonnings ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- iv. het uitzicht;
- v. de aanwezigheid van voldoende privacy.

2. Straat- en bebouwingsbeeld:

In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan:

- i. een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (landschappelijke inpassing);
- ii. de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;
- iii. gevelbeelden;
- iv. de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
- v. de hoogtedifferentiatie;
- vi. de situering van gebouwen op het perceel;
- vii. de geleding van de gebouwen indien de oppervlakte meer dan 1000 meter² bedraagt.

3. Culthuurhistorie

- i. cultuurhistorische waarden en archeologische waarden;

4. Verkeersveiligheid

Ter waarborging van verkeersveiligheid dient rekening gehouden te worden met:

- i. verkeersaantrekkende werking, toename van de verkeersintensiteit en de parkeerbehoefte;
- ii. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- iii. benodigde uitzichthoeken van wegen;
- iv. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
- v. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;
- vi. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.

5. Sociale veiligheid

Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is dient rekening gehouden te worden:

- i. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
- ii. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

6. Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding

Ten aanzien van de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:

- i. aanwezigheid van kwetsbare objecten;
 - ii. de aanwezigheid en routing van vluchtwegen;
 - iii. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
- de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

7. Milieusituatie:

Ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep dient rekening gehouden te worden met:

- i. de mate van hinder voor de omliggende functies;
- ii. de gevolgen voor de externe veiligheid;
- iii. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
- iv. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
- v. de gevolgen voor de bodemkwaliteit;
- vi. de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit;
- vii. de situering van gebouwen ten opzichte van het water.

8. Gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen

Ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken is het niet toegestaan op enig terrein zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, waarvan de toestand op dat moment overeenkomt met het plan, een situatie zou ontstaan die niet meer overeenkomt met het plan of waardoor een reeds bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.

De bevoegdheid ex. artikel 3.6 Wro om het bestemmingsplan te wijzigen ligt eveneens bij burgemeester en wethouders. De wijzigingsbevoegdheid maakt een wijziging van een bestemming in een andere bestemming mogelijk. Voor de wijzigingsbevoegdheid geldt dat deze niet kan worden uitgevoerd, voordat onderzoek is uitgevoerd. Dit biedt de mogelijkheid om nader onderzoek zoveel mogelijk op de concrete situatie af te stemmen.

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
- Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels.

De inhoud van de verschillende hoofdstukken wordt als volgt toegelicht:

5.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 van de regels worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden.

Artikel 3 : Wonen – Vrijstaand

De te bouwen woning in het plangebied heeft de bestemming Wonen - Vrijstaand gekregen. Binnen de bestemming wordt de mogelijkheid geboden voor de realisatie van één vrijstaande woning, bijbehorende bouwwerken en de daarbij behorende voorzieningen. Dit laatste is tevens bedoeld om ondergeschikte, aan de woonfunctie grenzende voorzieningen (bijvoorbeeld groenvoorzieningen of toegangswegen), waarvan de feitelijke begrenzing niet

exact blijkt samen te vallen met de bestemmingsgrens, onder de woonbestemming te brengen. Er mag één vrijstaande woning worden gebouwd binnen het bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 250 m². De voorgevel van de woning dient in de gevellijn te worden opgericht.

De bouwhoogte van de woning mag maximaal 9,00 meter bedragen. De goothoogte van de woning mag maximaal 3,5 meter bedragen. De dakhelling mag niet minder dan 35 graden bedragen. In de bestemming zijn afwijkingen van de bouwregels opgenomen om het bestemmingsplan flexibeler te maken.

5.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen.

Artikel 4 : Anti-dubbeltelregel

Met dit artikel wordt voorkomen dat meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt. Dit is bijvoorbeeld mogelijk als (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaars in maatvoering verschillen en wisselen. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouw mogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerder bouwplan. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een omgevingsvergunning te verkrijgen.

Artikel 5 : Algemene bouwregels

In artikel 5 zijn regels opgenomen voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen. De genoemde onderdelen mogen de in de regels bepaalde maximale bouwhoogte overschrijden met de in artikel genoemde maten. Hiervoor is bewust gekozen omdat dit duidelijkheid en enige vrijheid aan ontwerpers biedt.

Artikel 6 : Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval in strijd met dit bestemmingsplan zijn.

Artikel 7 : Algemene afwijkingsregels

Afwijkingsregels zijn regels waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Toestemming voor afwijking gebeurt door het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan bijvoorbeeld een omgevingsvergunning verlenen voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10 %.

Daarnaast kan afgeweken worden van het bestemmingsplan om op medische indicatie te bouwen op- of achter de gevellijn en specifiek voor het oprichten van 30m² bebouwing voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). De omgevingsvergunningen mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit betekent dat niet 2 keer omgevingsvergunning kan worden verleend van eenzelfde bepaling of dat bepalingen die extra bouw mogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

Artikel 8 : Algemene wijzigingsregels

Het bestemmingsplan bevat in een aantal gevallen een mogelijkheid tot het wijzigen van het plan op basis van de wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 3.6 Wro. De procedure van de wijzigingsbevoegdheid is geregeld in de Wro.

Artikel 9 : Overige regels

In dit artikel is de koppeling gelegd met het gemeentelijke parkeerbeleid.

5.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels zijn twee artikelen opgenomen, het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing en de slotregel waarin de citeertitel van het bestemmingsplan wordt aangehaald.

Artikel 10 : Overgangsrecht

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van legaal bestaand gebruik en legale bestaande bouwwerken opgenomen die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling. Dit betekent dat bestaand gebruik en bestaande bouwwerken welke in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet, met als doel het uiteindelijk beëindigen van de afwijkende situatie. Voorheen illegale bebouwing en illegaal gebruik worden met het overgangsrecht niet gelegaliseerd.

Artikel 11 : Slotregel

In de Slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als "Regels van het bestemmingsplan Nieuw-Dordrecht, Bladderswijk OZ tussen 78 en 80".

5.4 Handhaving

In dit bestemmingsplan heeft actueel beleid zijn doorwerking in de regels gekregen. Hierdoor is het juridisch kader van het bestemmingsplan voor zowel gemeente als publiek beter toepasbaar geworden. Van de gemeente mag verwacht worden dat opgetreden wordt als de regels van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Bestemmingsplannen zijn immers bindend voor overheid en publiek ter bescherming van een goede ruimtelijke kwaliteit en een veilige leefomgeving.

Het college van de gemeente Emmen heeft het beleidsplan Vergunningverlening Toezicht en Handhaving (VTH) vastgesteld.

Dit beleidsplan VTH beschrijft de visie en ambitie op het terrein van de gemeentelijke VTH-taken, waaronder ook valt het toepassen en naleven van de regels in het bestemmingsplan. Daarnaast geeft het beleidsplan VTH invulling aan de wettelijke plicht om vastgesteld VTH-beleid te hebben.

Voor wat betreft handhaving kan de gemeente onmogelijk continu alles controleren. De gemeente vertrouwt erop dat inwoners en bedrijven de regels naleven en zij er alles aan doen om risico's en nadelige effecten voor de maatschappij te voorkomen. Risico's bepalen de inzet van de beschikbare capaciteit. Op basis van kennis en ervaring is vastgesteld welke bedrijfscategorieën en activiteiten het grootste risico vormen voor fysieke veiligheid, leefbaarheid, volksgezondheid, milieu en imago.

Deze uitgangspunten zijn gebruikt bij het opstellen van dit bestemmingsplan en worden ook toegepast bij de naleving van de regels van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke betrokkenheid

6.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro

Het college heeft het bestemmingsplan 'Nieuw-Dordrecht, Bladderswijk OZ tussen 78 en 80' vrijgegeven voor overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn er twee reacties binnen gekomen. De provincie Drenthe heeft aangegeven dat er geen provinciale belangen worden geraakt. De Veiligheidsregio Drenthe heeft de gemeente gewezen op een omissie in paragraaf 4.3.3. Deze opmerking van de Veiligheidsregio Drenthe is verwerkt in de toelichting.

De overige overlegpartners, het Waterschap Vechtstromen, de RUD en het plaatselijk belang Oranjedorp, hebben geen reactie gegeven

6.2 Zienswijzen bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 21 september 2023 t/m 1 november 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft de RUD Drenthe gewezen op het ontbreken van een conclusie omtrent de verantwoording van het groepsrisico. In overleg met de RUD Drenthe zijn er een aantal tekstuele aanpassingen verricht. Verder zijn er geen zienswijzen binnengekomen op het ontwerp-bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van een woning of de uitbreiding van een gebouw van 1000 m² of meer.

De kosten van het maken van het voorliggend bestemmingsplan worden in dit geval gedekt op grond van de Verordening op de heffing en invordering van leges 2021. Voor dit plan zijn (vooralsnog) door de gemeente geen aanvullende kosten voor onderzoek begroot en gemaakt. Tevens is een planschadeverhaalsovereenkomst aangegaan tussen de gemeente en de initiatiefnemers. De vaststelling van een exploitatieplan is zodoende niet nodig, aangezien het kostenverhaal nu anderszins verzekerd is.