Emmer-Compascuum, KoppelwijkOZ 30 en 31

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **4**

Hoofdstuk 2 Beleid **7**

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving en Stedenbouwkundige structuur **18**

Hoofdstuk 4 Onderzoeken **22**

Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels en verbeelding **40**

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke betrokkenheid **47**

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **48**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een onbebouwd perceel aan de Koppelwijk OZ 30 en 31 te Emmer-Compascuum. Initiatiefnemer is voornemens om op dit perceel de mogelijkheid te creëren om twee vrijstaande woningen te realiseren.

Het perceel heeft reeds een woonbestemming. De ontwikkeling is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan “Emmer-Compascuum” aangezien binnen de woonbestemming voor dit gebied geen bouwvlak aanwezig is. Er zijn dus geen bouwmogelijkheden.

Het is daarom wenselijk om het bestemmingsplan te herzien en ter plaatse onder voorwaarden, twee woningen toe te staan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Dit bestemmingsplan "Emmer-Compascuum, Koppelwijk OZ 30 en 31" voorziet 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 ligt aan de Koppelwijk OZ 30 en 31 in de bebouwde kom van Emmer-Compascuum. Het plangebied ligt in het lint van de Koppelwijk Oostzijde. De kern Emmer-Compascuum ligt ten zuiden van het plangebied. In de directe nabijheid van het plangebied zijn hoofdzakelijk woonpercelen en agrarische percelen aanwezig.

Het plangebied staat kadastraal bekend als Emmen, sectie AB, nummer 269. Het perceel is onbebouwd. Aan noordoostzijde liggen agrarische percelen. Aan zuidwestzijde ligt de Koppelweg OZ en agrarische percelen. Aan noordwestzijde en zuidoostzijde liggen woonpercelen.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van de omliggende kernen en de directe omgeving.

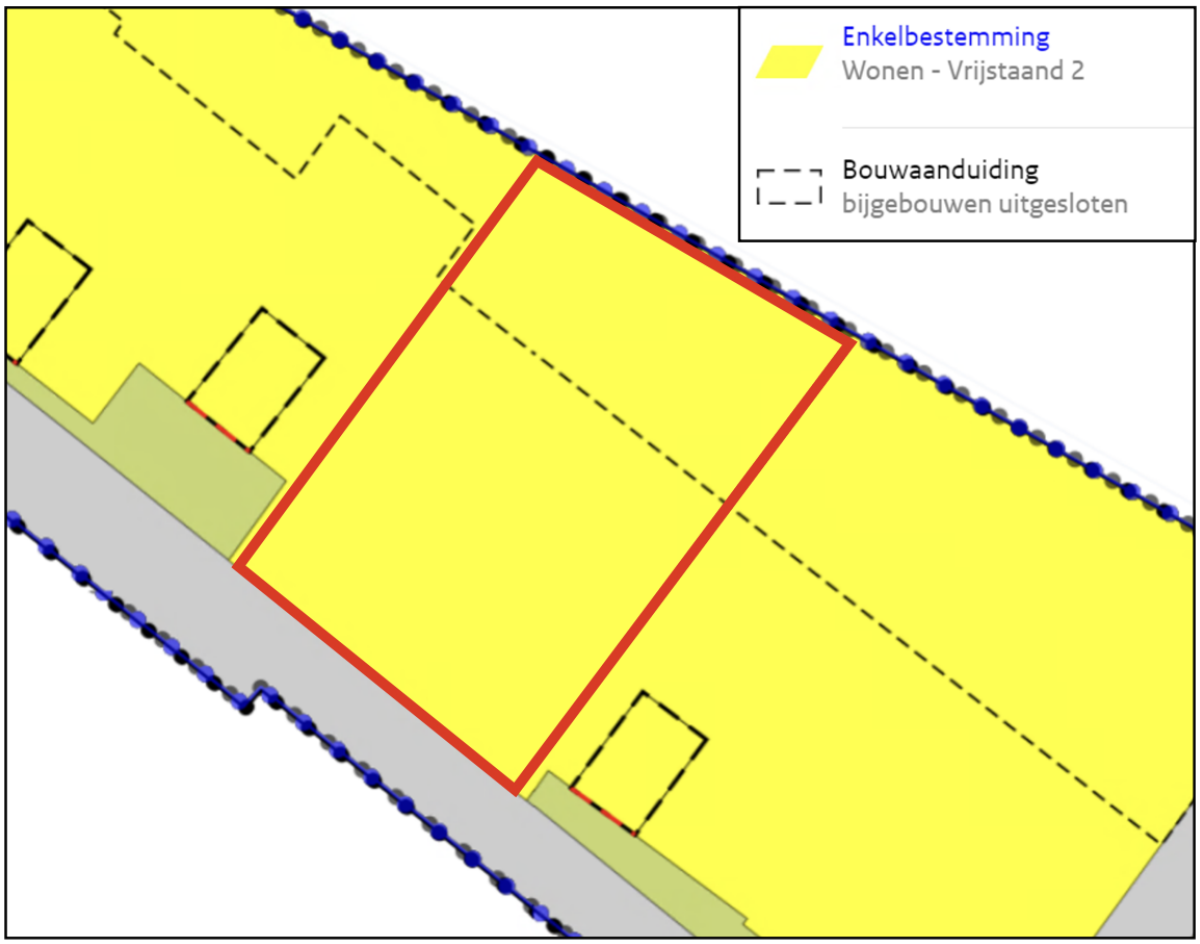


Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: plattekaart.nl)

1.3 Huidige planologische regelingen

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt een klein deel van het bestemmingsplan "Emmer-Compascuum" (vastgesteld 28 april 2011). De gronden ter plaatse van het plangebied zijn voorzien van de enkelbestemming 'Wonen - Vrijstaand 2'.

Tevens gelden er enkele paraplubestemmingsplannen, namelijk het "Parapluplan Parkeernormen gemeente Emmen" (vastgesteld 26 april 2018), het "Parapluplan Standplaatsen" (vastgesteld 31 mei 2018) en het facetbestemmingsplan "Emmen, Archeologie (facetbestemmingsplan)" (vastgesteld 28 april 2022). In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Emmer-Compascuum" opgenomen. Het plangebied is met de rode belijning aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Zoals reeds aangegeven zijn de gronden ter plaatse van het plangebied voorzien van de bestemming 'Wonen - Vrijstaand 2'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor vrijstaande woonhuizen, met daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen, tuinen en erven, met bijbehorende andere bouwwerken.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend in het bouwvlak toegestaan. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Bij het van kracht worden van voorliggend bestemmingsplan verliest het bovengenoemde bestemmingsplan, voor zover zij valt binnen het plangebied, rechtskracht. Het bestemmingsplan Emmer-Compascuum, Koppelwijk OZ 30 en 31 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 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 Verricht onderzoek

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan 'Emmer-Compascuum, Koppelwijk OZ 30 en 31' zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, namelijk:

- Quickscan Flora en Fauna;
- Bodemonderzoek;
- Watertoets.

Ook zijn de overige milieuaspecten geanalyseerd. De conclusies uit de onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in de toelichting. De conclusies uit de onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in Hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Gemeentelijk beleid

2.1.1 Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef

De structuurvisie Emmen 2020, Veelzijdigheid Troef, is op 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 Emmer-Compascuum, Koppelwijk OZ 30 en 31 is vooral het thema Wonen van belang.

De Structuurvisie richt zich ten aanzien van wonen 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. Dit betekent meer levensloopbestendige woningen en meer ruimte voor bouwkavels. 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.

Het thema 'wonen' is nader uitgewerkt in de Woonvisie, die hieronder is beschreven.

2.1.2 Woonvisie 2022-2030 'BuitengeWoon Thuis in Emmen'

2.1.2.1 Algemeen

In september 2022 heeft de gemeenteraad van Emmen de woonvisie 2022-2030 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' vastgesteld. Met de nieuwe woonvisie zet de gemeente Emmen in op een gevarieerde woonomgeving en beschikt over een breed, duurzaam aanbod van woningen in diverse prijsklassen, in alle kernen. Het aanbod sluit aan bij de behoeften en financiële mogelijkheden van de huidige en toekomstige bewoners.

In de woonvisie staat de volgende missie centraal: De gemeente Emmen werkt samen met inwoners en betrokken partijen aan wonen, en heeft de volgende ambities:

1. Emmen draagt zorg voor een aantrekkelijke, leefbare woonomgeving waar iedereen zich thuis voelt en zichzelf naar vermogen kan redden.
2. Emmen geeft ruimte aan vernieuwende woonconcepten.
3. Emmen versterkt haar groene omgeving, zet in op een duurzaam woon- en leefklimaat en een toekomstbestendige woningvoorraad.

2.1.2.2 Ambities voor vernieuwing in de woningvoorraad van wijken en dorpen

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

1. het aanbieden van een grotere diversiteit aan woningen in de wijken en dorpen

In een aantal wijken en dorpen is er sprake van een grote eenzijdigheid van woningen. Meestal gaat het hierbij om veel van hetzelfde type eengezinswoningen. Deze eenzijdigheid wil de gemeente Emmen doorbreken door andere woningtypen toe te voegen. Het kan gaan om het toevoegen van andere woningen in de traditionele bouw zoals grotere, luxere woningen en kleinere woningen voor bijvoorbeeld starters of senioren. Ook hebben mensen

tegenwoordig andere woonwensen zoals extra ruimte voor een thuiskantoor. Dit vraagt om een andere plattegrond van woningen.

2. Herstructurering van oudere woonbuurten

Om de grotere diversiteit van het woningaanbod te bereiken en de eenzijdigheid te doorbreken, is op sommige plekken herstructurering nodig. Er zijn in de wijken en dorpen veel woonbuurten die inmiddels 50 jaar of ouder zijn. Een deel van de woningen, en het openbaar gebied, in deze woonbuurten zijn niet meer toekomstbestendig. Daarom is op veel plekken een verbeteringsslag nodig. Gelet op de grote opgaven zal geprioriteerd moeten worden wat betreft locaties. Dit vraagt een nadere uitwerking.

3. Ontwikkelen van diverse seniorgeschikte woningen en starterswoningen

Senioren (65-plussers) maken een steeds groter deel uit van de bevolking in Emmen. Uit het woningmarktonderzoek is gebleken dat er een tekort is aan passende woningen voor deze groep. Ook is het van belang om geen woningen te bouwen die alleen aantrekkelijk zijn voor senioren, omdat op lange termijn het aandeel senioren weer gaat afnemen volgens de bevolkingsprognoses.

De seniorenwoningen die gebouwd worden, moeten daarom ook aantrekkelijk zijn voor andere doelgroepen. Levensloopbestendig bouwen is daarom waar de gemeente Emmen op aanstuurt. Senioren hebben verschillende woonwensen en behoeften. Daarom wordt een diversiteit aan woningtypen gestimuleerd, waaronder nieuw woonvormen zoals hofjes waar senioren (mogelijk gemixt met jongeren) bij elkaar wonen met een gemeenschappelijke tuin.

Een bijkomend voordeel van bouwen voor senioren is dat de woningen die de senioren achterlaten beschikbaar komen voor gezinnen of starters. Daarmee ontstaat de gewenste doorstroming op de woningmarkt. Dit alleen is niet genoeg om aan de vraag van deze doelgroepen te voldoen, met name voor starters. Vanwege de hoge prijzen hebben zij steeds minder kans op een woning. Daarom wordt ook de bouw van nieuwe, betaalbare starterswoningen gestimuleerd.

4. Een groei van 4.000 woningen tot 2030

Er is op dit moment sprake van een woningtekort. De autonome groei bestaat tot 2030 uit 1.500 woningen. Daarbovenop is er een extra ambitie van vijf procent groei van de woningvoorraad. In totaal komt de gemeente hiermee op een ambitie 4.000 extra woningen te bouwen tot 2030. Dit bestaat uit zowel koopwoningen als huurwoningen. Uit het woningmarktonderzoek is namelijk gebleken dat er een toenemende vraag is naar sociale- en middenhuurwoningen. Daarom stimuleert de gemeente Emmen ook een groei van 5% in sociale- en middenhuurwoningen. Ook landelijk wordt de vraag naar betaalbare woningbouw gestimuleerd, onder andere in het Nationaal Programma Wonen, waarin een aandeel van 30% sociale woningbouw wordt geambieerd.

2.1.2.3 Kwalitatief afwegingskader

In de woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen is een kwalitatief afwegingskader is als volgt opgebouwd:

1. Woningbouwinitiatieven worden niet individueel, maar in samenhang bekeken.
2. Prioriteit wordt gegeven aan plannen voor herstructurering, transformatie en inbreiding.
3. Prioriteit wordt gegeven aan woningbouwplannen voor aandachtsgroepen.
4. Woningbouwplannen dragen bij aan een variërend en aantrekkelijk woonmilieu.
5. Woningbouwplannen dragen bij aan ruimtelijke kwaliteit.

2.1.2.4 Kwantitatief afwegingskader

Richting 2030 wil de gemeente Emmen ten minste 4.000 woningen aan de woningvoorraad toevoegen. Deze woningen worden verspreid over de hele gemeente toegevoegd. In onderstaand afwegingskader benoemt de gemeente de globale verdeling van de woningen over de vier gebieden. Verdere uitwerkingen per gebied zijn te vinden in het Programma.

Gebieden	Beoogde groei huishoudens tot 2030	Ambitie groei woningvoorraad 5% tot 2030	Totaal aantal woningen extra tot 2030
Stad Emmen	900	1.400	2.300
De Monden	100	260	360
De Blokken	290	480	770
De Velden	210	360	570
Totaal	1.500	2.500	4.000

De kwantitatieve groei is verdeeld op basis van de hoeveelheid woningen in de verschillende gebieden. Op deze manier groeien de verschillende gebieden in verhouding tot elkaar. De genoemde aantallen worden gezien als een richtlijn voor de gebieden, maar zijn geen harde grens. De grootste huishoudensgroei verwacht de gemeente voor de kern Emmen. In de Monden voorziet de gemeente de kleinste groei. Het kwalitatief afwegingskader gaat verder uit van de volgende stappen:

1. de gemeente beoordeelt woningbouwinitiatieven in samenhang;
2. de gemeente geeft prioriteit aan plannen voor herstructurering, transformatie en inbreiding;
3. de gemeente geeft prioriteit aan woningbouwplannen voor aandachtsgroepen;
4. woningbouwplannen dragen bij aan een variërend en aantrekkelijker woonmilieu;
5. woningbouwplannen dragen bij aan ruimtelijke kwaliteit;

2.1.2.5 De Monden

Emmer-Compascuum valt binnen het gebied De Monden. Hier zijn 360 extra woningen beoogd tot 2030. Specifiek zijn er voor Emmer-Compascuum 180 tot 250 woningen beoogd.

Woningmogelijkheden De Monden

De Monden	**Aantal woningen**
Bouwmogelijkheden in de Linten	54
Woningen voor huishoudensgroei	100
Gewenste extra woningen	206
Totaal	**360**
Waarvan in Emmer-Compascuum	180-250

2.1.2.6 Toetsing van het initiatief aan de woonvisie 2022-2030 'BuitengeWoon Thuis in Emmen'

Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan de woonvisie. Er wordt met name bijgedragen aan uitgangspunt 4 om de woningvoorraad te laten groeien. In De Monden is ruimte voor 360 woningen, waarbij 54 woningen in de linten. Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van twee vrijstaande woningen in een bestaand lint. Voorwaarde is dat aan de beleidsnotitie voor Linten wordt voldaan. Hier wordt in paragraaf 2.1.3 aan getoetst. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de ambities en uitgangspunten die worden beschreven in de Woonvisie 2022-2030 'BuitengeWoon Thuis in Emmen'.

2.1.3 Beleidsnotitie '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 in 'lint binnen kern'.



Afbeelding 2.1 Uitsnede van kaart 2: benadering lintbebouwing (Bron: beleidsnotitie 'bouwen in de linten')

Het plangebied ligt in een lint aangeduid als 'dorpsgerelateerd lint'. Tevens ligt het plangebied ter plaatse van 'te handhaven open ruimte dorpsgerelateerd lint'. Zie ook bovenstaande afbeelding voor een uitsnede van de 'Ontwikkeling Lintbebouwingskaart' waarbij het plangebied met de blauwe omlijning is weergegeven.

Deze categorie linten (oranje aangeduid op kaart “Ontwikkeling Lintbebouwing”) betreft de (vrijwel) aaneengesloten uitlopers van de kernen met (woon)bebouwing. De visie in de “dorpsgerelateerde linten” is gericht op:

- Het incidenteel (max. 2 woningen) opvullen van open plekken. Hierdoor worden uitsluitend kleinschalige ontwikkelingen met een beperkt ruimtelijk effect mogelijk gemaakt.
- Het uitsluiten van woonbebouwing binnen grotere open ruimten (40 – 100 m). Deze ruimten zijn bepalend voor de uitstraling in de overgangszone tussen kern – buitengebied. In bepaalde situaties geven ze waardevol doorzicht op achterliggend landschap. Opvulling van deze ruimten zou daarnaast leiden tot veel meer bouwmogelijkheden, wat qua woonbeleid niet meer als kleinschalig en incidenteel kan worden aangemerkt.
- Verlenging van dorpsgerelateerde linten is niet mogelijk.

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.

2.1.3.1 Toetsing van het initiatief aan het Woonbeleid en 'Bouwen in de linten'

In voorliggend geval wordt een woning toegestaan in een dorpsgerelateerd lint. Zoals al aangegeven is er in de linten ruimte voor 54 woningen tot 2030. Deze woning past in deze programmering. Ten aanzien van het dorpsgerelateerd lint geldt dat incidenteel woningbouw op open plekken mogelijk is. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan het incidenteel (maximaal 2 woningen) opvullen van open plekken. Tevens gaat het om een kleinschalige ontwikkeling. In bovenstaande afbeelding is te zien dat het plangebied is aangeduid als te handhaven open ruimte, omdat het een open ruimte betreft van meer dan 40 meter. In voorliggend geval is door verkoop aan de buren het perceel niet meer breder dan 40 meter. Er zal tot slot aangesloten worden op de stedenbouwkundige structuren van de omgeving, zowel qua uitstraling als positionering van de woning.

2.1.4 Cultuurhistorische Waardenkaart Emmen

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 beleidskeuzen 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 aangegeven dat het plangebied de cultuurhistorische waarde 'Lintstructuur' bezit.

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.

2.1.4.1 Conclusie ten aanzien van de cultuurhistorische waarden

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarde 'Lintstructuur'. Het plangebied wordt verkleind tot 40 meter, waardoor de openheid van het lint behouden blijft. De woning wordt qua situering passend in het lint geplaatst. De lintstructuur blijft daardoor intact. In Hoofdstuk 3 Planbeschrijving wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing van het plan. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de cultuurhistorische waarde 'Lintstructuur'.

2.1.5 Welstandsbeleid

De welstandsnota 2016, gemeente Emmen is opgesteld uitgaande van het motto: “Loslaten van kan, regelen wat ertoe doet”.

De gemeente hecht waarde aan de omgevingskwaliteit, en ziet daarbij onderscheid tussen de verschillende gebieden die de gemeente rijk is. Niet ieder gebied vraagt om dezelfde benadering. De welstandsnota 2016 kent drie welstandsniveaus: welstandsvrij, welstandsluw en welstandsniveau hoog. Voor een aantal gebieden is de ambitie naar beneden bijgesteld, waardoor welstandsvrije gebieden zijn toegenomen. Het niveau welstandsluw is geïntroduceerd. In de luwe gebieden wordt op een aantal basale aspecten van welstand gestuurd en wordt afstand genomen van gedetailleerde beoordelingen. Daarnaast moeten gebieden die van meer waarde zijn - niveau hoog – goed beschermd blijven. Deze gebieden leveren een belangrijke bijdrage aan de identiteit van Emmen. Voornamelijk zijn dit de centra van dorpen, wijken en de beschermde dorpsgezichten. Voor deze gebieden geldt een hoog ambitieniveau. Het gemeentebestuur beoogt met deze nota een dynamische welstand in Emmen, waarbinnen ruimte is voor dialoog en “kwalitatief herstel” met de samenleving.

Het bestemmingsplan en de welstandsnota zorgen samen voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Het bestemmingsplan geeft aan wat, hoeveel, in welke vorm en waar er gebouwd mag worden. Het welstandsbeleid geeft aan hoe het gebouw er uit mag komen te zien. Dit wil zeggen dat het welstandsbeleid moet voorkomen dat er gebouwen gebouwd worden die afbreuk doen aan de omgeving. Het plangebied is gelegen in een gebied met het welstandsniveau *'hoog'.*

2.1.5.1 Toetsing van het initiatief aan de RWK en Welstandsbeleid

Het concrete bouwplan zal door de welstandcommissie van de gemeente worden getoetst. Gesteld wordt dat het voornemen geen afbreuk doet aan het voorkomen van het perceel en past binnen het welstandsbeleid van de gemeente Emmen.

2.1.6 Conclusie toetsing gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan past binnen het geldende gemeentelijke beleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

De Omgevingsvisie (vastgesteld op 3 oktober 2018) 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. Op een aantal kaarten (wanneer relevant) is het plangebied als volgt aangeduid:

Landschap

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, maar dat de openheid wordt behouden. Hiermee draagt het bij aan de kenmerkende bebouwingslinten in de gemeente.

Cultuurhistorie

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.

Archeologie

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.

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter wil de provincie behouden en, waar mogelijk, herstellen. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteit aardkundige waarden. De provincie wil inhoud geven aan ruimtelijke kwaliteit, om de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe te behouden en te versterken. Het doel is de archiefwaarde van de bodem te behouden en de landvormen, die karakteristiek zijn voor het Drentse landschap, te behouden en te versterken, als onderdeel van de kernkwaliteit oorspronkelijkheid.

Voor het plangebied geldt het beschermingsniveau generiek. De provincie Drenthe wil in deze gebieden de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. Bij ontwikkelingen kunnen aardkundige waarden als inspiratiebron worden gebruikt.

Overige waarden

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.

2.2.2 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)

2.3.1.1 Algemeen

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.

2.3.1.2 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.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
   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 hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
   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.
3. Sterke en gezonde steden en regio's
   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.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied
   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.

2.3.1.3 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.

2.3.1.4 Toetsing aan de NOVI

Het 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 een bebouwingslint ten noorden van de kern Emmer-Compascuum. De bouw voorziet in de bestaande woningbehoefte. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

2.3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

2.3.2.1 Algemeen

In de SVIR (voorloper NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.´

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

2.3.2.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

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 sprake is van het toevoegen van slechts twee woningen.

2.4 Conclusie

De conclusie van de in dit bestemmingsplan beschreven beleidsuitgangspunten is dat het rijksbeleid niet direct door werkt 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 op zijn beurt 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 gesteld worden dat op basis van de woonvisie inbreiding op deze locatie passend is.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving en Stedenbouwkundige structuur

3.1 Algemene planbeschrijving

Het plangebied betreft in de huidige situatie een perceel dat wordt gebruikt als weiland. Het plangebied wordt omsloten door woonpercelen en agrarische percelen. De voorzijde (zuidwestzijde) grenst aan de Koppelwijk OZ.

Het voornemen betreft om de bestaande kavel op te splitsen in twee kavels en ter plaatse van het perceel de mogelijkheid te creëren om twee vrijstaande woningen te realiseren door het toevoegen van een bouwvlak. Beide kavels zullen 20 meter breed worden. De woningen zullen in de bestaande bebouwingsstructuur langs het lint worden gerealiseerd. Er zijn nog geen concrete plannen voor de betreffende woningen. Hierna is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 3.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)

3.2 Stedenbouwkundige hoofdstructuur

3.2.1 Kanalen en linten

De bebouwing langs de Koppelwijk OZ betreft een zogenaamde lintbebouwing.

Lintbebouwing

Historisch gezien zijn de aanwezige lintbebouwingen verbonden aan de landschappen. De ruimtelijke kenmerken verschillen. De te onderscheiden typen lintbebouwing binnen de gemeente zijn:

- Randveenontginningen
- Streekdorpen
- Kanaaldorpen van de Veenkoloniën
- Wegdorpen van de Veenkoloniën
- De Koppelwijk OZ is een zogenaamd 'Kanaaldorp van de Veenkoloniën'

Kanaaldorpen van de Veenkoloniën

De kanaaldorpen van de Veenkoloniën zijn ontstaan ten tijde van de grootschalige veenafgravingen aan het eind van de 19e- en begin 20e eeuw. De ligging en het ontstaan van de dorpen zijn bepaald door de wijze van ontginning van het veen. Verdichting is ontstaan bij kruisingen van (water)wegen en bij bruggen.

Algemene ruimtelijke kenmerken lintbebouwing

Soort bebouwing

Bij enkellinten kan de bebouwing aan één, maar ook aan beide zijden van de ontginningsas staan. De bebouwing bestaat oorspronkelijk uit een mix van grote boerderijen en kleine woningen. Het voorkomen van boerderijen varieert nogal, er zijn linten die uitsluitend bestaan uit woningen. De dubbellinten kennen een duidelijk contrast in soorten bebouwing. De agrarische bebouwing bevindt zich aan één zijde van de weg (de 'landzijden'). Aan de andere zijden staan de woningen en de overige bebouwing. Voor beide typen kanaaldorpen geldt dat de bebouwing overwegend vrijstaand is.

Regelmatigheid bebouwing

De kavels staan recht op de ontginningsas. De afmetingen zijn bijna identiek; +/- 20 meter breed en 100 meter diep. Het regelmatige verkavelingspatroon heeft tot gevolg gehad dat de bebouwing ook op een regelmatige afstand van elkaar is geplaatst en meestal in één rooilijn ligt.

Open ruimten

De open ruimten tussen de bebouwing geven een doorkijk op het achterliggende, vaak nog open gebied. De aanwezigheid en de breedte van de open ruimten varieert. Open ruimten kunnen zodanig beplant zijn dat ze geen doorzicht op het achtergelegen gebied meer geven.

Dichtheid

De linten buiten de kernbegrenzing zijn vrijwel allemaal uitlopers van de kern. Aan het uiteinde stopt de regelmatige bebouwing soms abrupt. In andere gevallen gaat de overgang geleidelijker: Hoe verder van de kern, hoe minder aaneengesloten de bebouwing.

Wegen- en kanalenpatroon

De wegenstructuur is gebaseerd op het stelsel van kanalen en wordt gekenmerkt door langgerekte lijnen. Dwarsverbindingen sluiten meestal haaks aan. 'Enkellinten' bestaan uit één lange rechtlijnige hoofdweg, in veel gevallen nog met het hoofdkanaal ernaast. 'Dubbellinten' bestaan uit twee evenwijdige hoofdontsluitingen (kanalen) gescheiden door stroken van ongeveer 200 meter.

Relatie met landelijke gebied

In welke mate het landelijke gebied doordringt in het lint is afhankelijk van het aantal en de breedte van de open ruimten, de dichtheid van de bebouwing en/of beplanting en soms de bebouwingssamenstelling.

Bij enkellinten was het achterliggende landelijke gebied oorspronkelijk goed waarneembaar tussen de bebouwing. De woningen stonden op een zodanige afstand van elkaar dat er zicht op het achterliggende landelijke gebied was. Door de toevoeging van erfafscheidingen en erfbeplantingen is dit zicht echter veelal afgenomen.

Dubbellinten zijn aan de landzijde open. Slechts op enkele plaatsen staat een boerderij of woning. De relatie met het achterliggende landelijke gebied is sterk. De andere zijde daarentegen is gesloten; de twee achter elkaar gelegen bebouwingslinten met erfafscheidingen en erfbeplantingen geven geen doorkijk op het achterliggende gebied.

Beplanting en water

Dominerend is de opgaande beplanting langs de hoofdontginningsassen (hoge bomen langs de kanalen en wegen). Verder zijn er de erfbeplantingen. Kenmerkend is het open water in kanalen en wijken.

Situatie Koppelwijk OZ 30 en 31

Straat- en bebouwingsbeeld

Het perceel ligt aan de Koppelwijk OZ. De Koppelwijk OZ maakt onderdeel uit van een historisch bebouwingslint en deze dient bij een ontwikkeling herkenbaar te blijven. In dit geval gaat het om een enkellint. Er is sprake van een gelijkmatige rechtlijnige verkaveling recht op de ontginningsas en kavels in het ritme van het lint. Het lint zelf betreft een sober lint. Er bevindt zich geen kanaal bij het lint en ook geen bomenrijen. In afbeelding 3.2 is het straatbeeld rondom het plangebied weergegeven.

De bebouwing langs de Koppelwijk OZ is voor het merendeel uitgevoerd in één bouwlaag met kap. De noklijnen zijn voornamelijk haaks op de weg. De beoogde woning sluit qua maatvoeringen aan op de bestaande bebouwing (zoals weergegeven in afbeelding 3.2). Het toevoegen van een woning op deze plek past in het ritme van de aanwezige bebouwing. Aangezien het lint een sober lint betreft, worden er dan ook geen extra eisen aan beplanting gesteld. De aanwezige cultuurhistorische waarden blijven met deze beoogde ontwikkeling in stand.



Afbeelding 3.2 Straatbeeld rondom het plangebied (Bron: PDOK)

3.3 Verkeersstructuur

3.3.1 Parkeren

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 twee vrijstaande woningen mogelijk. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van afgerond gemiddeld: 5 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.

3.3.2 Verkeer

Om de verkeersgeneratie 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: 8,2 verkeersbewegingen

De verwachte totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt afgerond 17 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. Het plangebied ontsluit zich aan de zuidwestzijde op de Koppelwijk OZ en heeft hiermee een goede ontsluiting op de bestaande wegen.

Gesteld wordt dat de omliggende infrastructuur in voldoende mate is ingericht om de toekomstige verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor voorliggend voornemen.

Hoofdstuk 4 Onderzoeken

4.1 Archeologie en monumenten

4.1.1 Algemeen

Per 28 april 2022 heeft de gemeente Emmen het facet bestemmingsplan "Emmen, Archeologie (facetbestemmingsplan)" vastgesteld. De reden voor het opstellen van het Emmen, Archeologie (facetbestemmingsplan) is dat de gemeente de regels ten aanzien van archeologische waarden en verwachtingen in het gehele grondgebied van de gemeente eenduidig wil regelen.

De gemeente Emmen heeft in 2013 haar Beleidsnota archeologie vastgesteld. Hiermee komt de gemeente haar wettelijke verplichtingen ten aanzien van archeologie na en creëert de gemeente duidelijkheid over de omgang met archeologische waarden in het gemeentelijk grondgebied. Onderdeel van de beleidsnota is de archeologische beleidsadvieskaart. Op deze kaart zijn de verschillende archeologische waarden en verwachtingen ingedeeld in diverse categorieën.

Aan de categorieën zijn voorwaarden verbonden met betrekking tot archeologisch onderzoek. Deze voorwaarden kunnen worden vastgelegd in bestemmingsplannen. Deze voorwaarden zijn nog niet voor het gehele grondgebied van de gemeente op die manier vastgelegd.

Om ervoor te zorgen dat de regels ten aanzien van archeologische waarden en verwachtingen in het gehele grondgebied van de gemeente gelden en eenduidig zijn, en ter voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is dit facetbestemmingsplan archeologie opgesteld. De regeling kan dan ook vanaf 2022, na inwerkingtreding van de Omgevingswet, overgenomen worden in het gemeentelijk Omgevingsplan.

De archeologische beleidsadvieskaart is de basis voor dit facetbestemmingsplan. In deze archeologische beleidsadvieskaart zijn de volgende vier categorieën opgenomen.

Categorie	Archeologische waarden	Oppervlakte	Diepte	Drainage
Rijksmonument	Beschermd	-	-	Verbod
Waarde - Archeologie 1	Zeer hoge archeologische waarde	0 m^2	30 cm + 10 cm	Verbod
Waarde - Archeologie 2	(zeer) (hoge) archeologische waarde	100 m^2	30 cm + 10 cm	Verbod
Waarde - Archeologie 3	Middelhoge of hoge verwachting	1000 m^2	30 cm + 10 cm	Verbod
Waarde - Archeologie 4	Middelhoge of hoge verwachting	1000 m^2	30 cm + 10 cm	Toegestaan

Tabel 1 Onderverdeling van archeologische waarden

Deze beleidskeuzen zijn vertaald in archeologische dubbelbestemmingen. Per archeologische waarde zijn planregels opgenomen voor de te bebouwen oppervlakte en een omgevingsvergunningsstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. De maatvoering voor afwijking is afhankelijk van de te verwachten waarden of verwachtingen en de uitkomsten van archeologisch onderzoek.

4.1.2 Archeologische waarden in het plangebied

Het plangebied is volgens de beleidskaart gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. In onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de archeologische waardenkaart weergegeven. Het plangebied, met de rode ster aangeduid, ligt in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden.



Afbeelding 4.1Uitsnede archeologische beleidskaart (Bron: gemeente Emmen)

4.1.2.1 Archeologische monumenten

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

4.1.3 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.

4.1.4 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Tot slot wordt gesteld dat het voornemen geen negatief effect op monumenten heeft.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Algemeen

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting vastgelegd om bij ruimtelijke plannen rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Onder de term cultuurhistorie wordt verstaan:

- Archeologie: alle sporen en vondsten uit het verleden. Dit is in de vorige paragraaf 4.1 uitgewerkt.
- Historische stedenbouw en bouwkunst: gebouwen met een historische of architectonische betekenis, bezien in de context van dorp- en wijkstructuren.
- Historische geografie: het landschap dat door de eeuwen heen door de mens in cultuur is gebracht en naar zijn hand is gezet.
- Historische archieven en museale collecties als bron voor het doen van onderzoek naar de geschiedenis van Emmen en haar bewoners.

Dit is het materiele erfgoed. Daarnaast vertegenwoordigen "Tradities en plekken met verhalen" het immateriële erfgoed.

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 beleidskeuzen 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.

De beleidskeuze voor onderhavig wordt hieronder nader toegelicht.

4.2.2 Cultuurhistorie in Emmen

Hunebedden, die de nationale Canon van de Nederlandse Geschiedenis aanvoeren, grafheuvels, celtic fields, veenwegen en veenlijken behoren tot de oudste getuigen van menselijke aanwezigheid in Emmen. Gehuld in raadselen en vaak omgeven door mythische verhalen, behoort deze vroegste historie van Emmen tot de meest tot de verbeelding sprekende tijdvakken. Maar er zijn meer, veel meer zeer aansprekende getuigenissen van de bijzondere geschiedenis waaraan Emmen zijn identiteit, trots en waardigheid ontleent. Het plangebied is gelegen in de plaats Emmer-Compascuum. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied aangeduid als gelegen binnen het 'historische (stede-bouwkunde) Lintstructuur.

4.2.2.1 Historische (Stede - bouwkunde) Lintstructuur

De lintstructuren van de Koppelwijk OZ vallen onder de beleidskeuze 'Herkenbaar houden'. In de gemeente Emmen.

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 de gemeente zijn: - een bomenrij 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.

4.2.3 Toetsing

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.

In het plan wordt een woning gebouwd, aansluitend in het lint. Hiermee wordt het lint versterkt. Door de kavels niet breder dan 20 meter te maken, blijven er open ruimtes behouden voor een doorkijk op het open gebied achter het plangebied. Ook stedenbouwkundig zal de woning passend zijn in het lint. 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. 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.

4.3.1 Algemeen

4.3.1.1 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) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - 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.

4.3.1.2 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, dan wel 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.

4.3.1.3 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.

4.3.2 Natuurwaarden in het plangebied

4.3.2.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied, het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Bargerveen' ligt op een ruime afstand van circa 13 kilometer. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden (de realisatie van twee woningen) is het nagenoeg met zekerheid uit te sluiten dat deze werkzaamheden invloed hebben op Natura 2000-gebied. Daarom kan een stikstofonderzoek in dit geval achterwege blijven.

Het plangebied ligt daarnaast niet binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden van het NNN liggen op circa 300 meter ten zuidwesten van het plangebied. Gezien de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.3.2.2 Soortenbescherming

In voorliggend geval worden twee woning gebouwd op een weiland. De kans bestaat dat hier sprake is van natuurlijke waarden. Daarom is binnen het plangebied een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd door Natuurbank Overijssel. Hierna wordt nader ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 2.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt geen vogel gedood en geen bezet nest of nestplaats negatief beïnvloed. Het aantasten van de functie van het plangebied als foerageergebied voor sommige vogelsoorten, leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of verblijfplaats beschadigd of vernield. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt het foerageergebied van vleermuizen niet aangetast. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op (essentiële) vliegroutes van vleermuizen.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats negatief beïnvloed. Het aantasten van de functie van het plangebied als foerageergebied voor sommige beschermde grondgebonden zoogdieren leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen beschermd amfibie gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats negatief beïnvloed.

Het plangebied behoort niet tot functioneel leefgebied van andere beschermde flora- of faunasoorten. Vanwege de lokale invloedsfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op andere beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

4.3.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Fysieke veiligheid

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 Bevi valt bepaald te beoordelen. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met deze nota externe veiligheid.

Vanuit de Veiligheidsregio Drenthe en RUD Drenthe wordt richting gegeven aan het beoogde veiligheidsniveau van de gebouwen in en rondom het plangebied van het bestemmingsplan Emmer-Compascuum, Koppelwijk OZ 30 en 31. Hierbij wordt getoetst aan bestaande regelgeving en normen voor (externe) veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening, repressieve dekking en alarmsystemen welke onderdeel zijn van de veiligheidsketen.

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

Het plangebied en de omgeving is geïnventariseerd op de aanwezigheid van zogenoemde Bevi-bedrijven. Er zijn binnen en in de nabijheid van het plangebied geen Bevi-bedrijven gelegen.

Het plangebied en de omgeving is geïnventariseerd op de aanwezigheid van buisleidingen. Er zijn binnen en in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen gelegen die van invloed kunnen zijn op de realisatie van woningen binnen het plangebied.

Er bevinden zich in of in de nabijheid van het plangebied geen hoogspanningslijnen en ook geen transportroutes van gevaarlijke stoffen.

4.4.2 Gegevens ten behoeve van nadere inrichting en ontwikkeling in het plangebied

Zodra plannen ontwikkeld worden dient de brandweer in een vroeg stadium bij de plannen betrokken te worden om op basis van het beoogde veiligheidsniveau een advies te kunnen uitbrengen op de inrichting en ontwikkeling van het gebied.

Hiervoor zijn de volgende zaken van belang:

1. Voor het bestrijden van een brand is de brandweer afhankelijk van een goede bluswatervoorziening. Conform de Wet op de Veiligheidsregio's moet een gemeente zorgen voor een openbare bluswatervoorziening. Bij locaties waar geen toereikende openbare bluswatervoorziening kan worden aangelegd, zal de eigenaar moeten zorgen voor een doeltreffende niet-openbare bluswatervoorziening in overleg met de brandweer.

Vanaf 1 januari 2014 maakt de brandweer gebruik van tankautospuiten en tankwagens, aangevuld met vulpunten voor de tankwagens als primaire bluswatervoorziening. Er hoeven ten behoeve van deze ontwikkeling geen vulpunten bijgeplaatst te worden.

2. Op grond van de Wet op de veiligheidsregio's (okt. 2010) is de Veiligheidsregio Drenthe, in geval van calamiteit, verantwoordelijk voor het waarschuwen en alarmeren van de bevolking door middel van het Waarschuwings- en alarmeringssysteem. Als gevolg van deze taak zijn binnen de gemeente sirenes geplaatst op een zodanige wijze dat een optimale dekking gerealiseerd is binnen de gemeente. Met betrekking tot het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem (WAS) is het voornemen het systeem te blijven gebruiken tot nader orde.
3. Het is belangrijk dat in geval van calamiteiten hulpverleningsdiensten direct ter plaatse kunnen komen en zonder beperkingen hulp kunnen verlenen. Om die reden dienen alle objecten in het plangebied via twee onafhankelijke wegen bereikbaar te zijn voor de hulpverleningsdiensten. Het plangebied ligt aan (het begin van) een doodlopende weg. Het plangebied is dus via één verharde weg bereikbaar.
4. Het dekkingsplan van Veiligheidsregio Drenthe is vastgesteld in december 2013. Hierin staat beschreven dat het brandverloop tegenwoordig zo snel verloopt, dat drie zaken zeer belangrijk zijn om slachtoffers te voorkomen: het voorkomen van brand, het ontdekken van brand en het vluchten bij brand. Bij het vluchten bij brand heeft men een eigen verantwoordelijkheid of is men aangewezen op de BHV-organisatie. De brandweer heeft in beginsel als taak het houden van een brandscheiding ter voorkoming van branduitbreiding en het beschermen van (niet-zelfredzame) personen achter die scheiding. Desondanks dat een woning bij een brand als verloren kan worden beschouwd, wordt geadviseerd de brandveiligheidsmaatregelen op elkaar af te stemmen. Het gaat om de volgende aandachtspunten:
    a. bouwkundige voorzieningen, bijv. voorkomen brandoverslag naar andere gebouwen en zonnepanelen op minimaal 0,6 meter van een woning schiedende muur te plaatsen;
    b. installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders - woningsprinklers;
    c. organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners;
    d. brandweeropkomsttijd, vrij houden van wegen / zo min mogelijk verkeersbelemmerende maatregelen;
    e. inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal;
    f. zelfredzaamheid van de aanwezigen, toepassen veilige vluchtroutes.

4.5 Milieu

4.5.1 Besluit milieueffectrapportage

4.5.1.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4

(besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.5.1.2 Situatie plangebied

4.5.1.2.1 Passende beoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in het planologisch mogelijk maken van twee woningen met bijbehorende voorzieningen. Gelet op de ruime afstand tot Natura-2000 gebieden wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk, aangezien er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.5.1.2.2 Drempelwaarde Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in een directe eindbestemming voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een ‘besluit’ als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: ‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’.

De ontwikkeling is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De in dit kader relevante vraag die eerst beantwoord dient te worden is, is of met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (o.a. ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag

afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de realisatie van twee woningen binnen de bebouwde kom van Emmer-Compascuum.

Op de schaal van Emmer-Compascuum is hiermee qua aard en omvang sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Daarbij neemt het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling niet onevenredig toe en voegt de bebouwing zich qua aard en functie in het stedenbouwkundig beeld van de Koppelwijk OZ. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Er hoeft geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd (ABRvS 11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:729).

4.5.1.3 Conclusie

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat in geval van voorliggend project geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Er is geen sprake van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt. Er hoeft geen vormvrije m.e.r. -beoordeling plaats te vinden. Er zijn eveneens geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.5.2 Bedrijven en milieuzonering

4.5.2.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling

of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.5.2.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemend gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

“Een gemengd gebied is 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 kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is. In voorliggend geval wordt van het omgevingstype 'rustige woonwijk' uitgegaan.

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

4.5.2.3 Situatie plangebied

4.5.2.3.1 Algemeen

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:

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

4.5.2.3.2 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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van twee woningen. Een woning is geen milieubelastende functie en is daarom niet van negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van omliggende milieugevoelige functies.

4.5.2.3.3 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.

Op circa een kilometer afstand ten westen van het plangebied is een aardolie- en aardgaswinningsbedrijf toegestaan. Hierbij geldt een maximale richtafstand van 700 meter voor geluid en een milieucategorie van 5.2. Het plangebied ligt buiten deze richtafstand.

Op circa 420 meter ten zuidoosten van het plangebied ligt een perceel waar bedrijvigheid tot milieucategorie 2 is toegestaan. Hierbij geldt een richtafstand van 30 meter. Het plangebied valt dus buiten deze richtafstand.

4.5.2.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5.3 Bodem

4.5.3.1 Algemeen

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 landelijke 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 afvalstoffen. Tijdelijke opslag en grootschalige toepassingen van grond en bagger zijn vormen 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.

4.5.3.2 Bodemonderzoek

In dit geval is door Sigma ter plaatse van het plangebied een bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt nader ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar Bijlage 3.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde monstermateriaal geen bijzonderheden waargenomen. Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

De bovengrondmengmonster MM1 en MM2 bevatten geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM3 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Peilbuis 1 (1.5-2.5 m-mv)

Het grondwater t.p.v. peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte xylenen (vluchtige aromaten) 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 uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

4.5.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5.4 Geluid

4.5.4.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.5.4.2 Situatie plangebied

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Koppelwijk OZ. Hoewel sprake is van een 50 km/u weg, is ter plaatse sprake van een doodlopend gedeelte. Dit gedeelte heeft weinig aanwonenden, het aantal verkeersbewegingen is dus laag. Daarmee kan redelijkerwijs verwacht worden dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai kan achterwege blijven.

Spoorweglawaai

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang, aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek industrielawaai is daarom niet noodzakelijk

4.5.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5.5 Lucht

4.5.5.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.5.5.2 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO2 en PM10 moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.5.5.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.5.5.4 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in 4.5.5.2 kan worden gesteld dat voorliggend initiatief 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast wordt de in dit bestemmingsplan besloten functie (wonen) niet aangemerkt als

een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.5.5.5 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt in voorliggend geval geen belemmering.

4.6 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).

In deze waterparagraaf wordt beschreven hoe het huidige waterhuishoudkundige systeem voor het plangebied van het bestemmingsplan "Emmer-Compascuum, Koppelwijk OZ 30 en 31" is ingericht, welke fysieke omstandigheden voor het gebied gelden en of speciale functies voor het plangebied gelden.

4.6.1 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 Hunze en Aa's heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Beheerprogramma 2022-2027. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van Waterschap Hunze en Aa's een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

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

4.6.1.1 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.

4.6.1.2 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.

4.6.2 Watertoets

Het waterschap is tijdig geïnformeerd over de planvorming door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is. Het watertoetsresultaat van waterschap Hunze en Aa's is opgenomen Bijlage 4 van deze toelichting.

Het waterschap Hunze en Aa's heeft ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een uitgangspuntennotitie opgesteld. De uitgangspuntennotitie is verwerkt in deze paragraaf. De volledige uitgangspuntennotitie is opgenomen in Bijlage 5 van deze toelichting.

4.6.2.1 Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

4.6.2.2 Waterbeheer, (grond) waterkwantiteit en -kwaliteit

Het bouwperceel valt binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. 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. In voorliggend geval zal er binnen het plangebied nog voldoende groen zijn om hemelwater te laten infiltreren in het plangebied.

Hoofdwatergangen

Aan weerszijden van alle hoofdwatergangen ligt een beschermingszone van 5 meter breed, gerekend vanaf de insteek talud. Een zone van 4 meter vanaf de insteek langs hoofdwatergangen moet vrij blijven (onderhoudspad/maaipad) van ieder obstakel, zoals: heggen, afrastering, bomen, schuttingen, opstallen en/of verharde paden. Zoals is vastgesteld in de Keur van het waterschap, geldt voor maatregelen binnen deze beschermingszone (en voor maatregelen in de hoofdwatergang zelf) een meldingsplicht (Algemene Regels) en is veelal een watervergunning vereist.

Riolering

Ten aanzien van de riolering zal er sprake zijn van een toename van het aantal vervuilingseenheden. De nieuw aan te leggen riolering zal tot de perceelgrens gescheiden worden aangelegd. Bij de perceelgrens worden de leidingen aangesloten op het gemengde stelsel.

Toename verharding

In het plangebied is sprake van een toename van verharding. Dit betreft per perceel circa 250 m^2. In het plangebied is sprake van voldoende onverhard oppervlak ten behoeve van de infiltratie van regenwater. Tevens kan gedacht worden aan een zaksloten aan de randen van de percelen.

Grondwaterstand en ontwateringsdiepte

Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. In het plangebied is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) (plaatselijk) relatief hoog, waardoor de kans op overlast toeneemt. Bij het toepassen van infiltratiemogelijkheden dient hier rekening mee te worden gehouden. De voor het plan noodzakelijke ontwateringsnorm wordt mogelijk niet in het hele plangebied gehaald. Voor woningen met kruipruimtes, industrieterreinen en secundaire wegen is dit 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv.

Bij het ontwerp en de inrichting van het plangebied zal rekening worden gehouden met de ontwateringsnormen.

4.6.2.3 Planspecifieke aandachtspunten

Ligging plangebied

Het perceel ligt in een peilgebied met een zomerpeil van +11,80 mNAP en een winterpeil van +11,30 mNAP. Bij een drooglegginsnorm van 1,20 m ten opzichte van het maaiveld, dient het maaiveld rondom de woningen op circa +13,00 mNAP te worden afgewerkt. Het vloerpeil van de woningen ten opzichte van de ashoogte openbare weg, dient door de gemeente te worden aangegeven. De ontwateringsnorm ligt op 0,70 m-mv voor woningen met kruipruimte, voor de tuin geldt een ontwateringsnorm van 0,50 m-mv.

Het plangebied heeft een zeer lage ligging ten opzichte van zijn omgeving. De hoogtekaart geeft dit duidelijk weer door de licht blauwe tot blauwe kleuring op het preceel. Langs de Koppelwijk OZ ligt het maaiveld op ca. +12,90 mNAP, aan het achtereind van het perceel ligt het maaiveld op ca. +12,25 mNAP. Dit is een verschil van circa 65 cm binnen het perceel. Het perceel voldoet niet aan de drooglegging- en de ontwateringsnormen. Het perceel zal voor de omgeving van de woningen in ieder geval tot ca. +13,00 mNAP moeten worden aangevuld (10-50 cm) of op eenzelfde hoogte als naaste percelen.

Het perceel Koppelwijk OZ 29 heeft eveneens een laag gedeelte op het perceel (paardrijbak) op de grens met het plangebied. Wordt het plangebied opgehoogd, dan zal bij langdurige neerslag of extreme neerslag de berging op maaiveld verminderen en op dit perceel sneller leiden tot water op het maaiveld. Hier dient rekening mee te worden gehouden.

Op de kaart 'laagste gronden per peilgebied' zijn de laagste gronden zichtbaar en dient hier rekening mee te worden gehouden bij het gebruik van het perceel voor woningen en verdere bebouwing. De kaart is opgenomen in Bijlage 5.

Voor de toename aan verhard oppervlak met 500 m^2 dient een compensatie in ruimte voor water of vertraagde afvoer te worden gerealiseerd voor 45 m^3 (1x100 jaar/2050). Dat is per perceel 22,5 m3 aan compenserende berging. Het rechtstreeks aansluiten van het afgekoppeld hemelwater op de hoofdwatergang van het waterschap is niet toegestaan. Daarvoor geldt een landbouwkundige afvoernorm van maximaal 1,5 l/s.ha.

Compenserende waterberging

Door de toename aan verhard oppervlak dient er compensatie in het watersysteem te worden gerealiseerd. Binnen het plangebied is sprake van voldoende groen om het

hemelwater op te vangen.

Gemiddeld Hoogste Grondwaterstanden (GHG)

De hoge grondwaterstanden die in het plangebied (deels) voorkomen, kunnen de toepasbaarheid van infiltratiemaatregelen beperken. Hier dient rekening mee te worden gehouden.

4.6.3 Gegevens ten behoeve van nadere inrichting en ontwikkeling in het plangebied

Regenwater heeft van nature een goede kwaliteit. Door allerlei oorzaken kan het verontreinigd worden en hiermee bodem en oppervlaktewater belasten. Het is daarom van belang om er in eerste instantie voor te waken dat regenwater verder wordt verontreinigd. Dat kan worden bereikt door de oppervlaktes waarop regenwater valt schoon te houden (bijv. wegen en parkeerterreinen) door geen bestrijdingsmiddelen te gebruiken en rekening te houden met het gebruik van strooizout of het gebruik van uitlogende materialen.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet zoveel mogelijk worden voorkomen dat regenwater wordt gemengd met andere waterstromen. Denk bijvoorbeeld aan het mengen met huishoudelijk afvalwater in het gemengde rioolstelsel. Bij nieuwe ontwikkelingen moet daarom worden onderzocht of het regenwater gescheiden kan worden afgevoerd. Water is belangrijk voor het welzijn van mens en dier. In bebouwd gebied vormt het tevens een belangrijk ordenend en esthetisch element. Om aan dit doel te voldoen is het belangrijk dat het water van goede kwaliteit is en voldoende zuurstof bevat. Voor het plangebied betekent dit dat bij nieuwe ontwikkelingen er op moet worden gelet dat:

- alleen water wordt aangelegd op plaatsen waar dit op natuurlijke wijze kan;
- water verbonden is met de rest van het watersysteem;
- er voldoende oeverbegroeiing is;
- afstromend regenwater schoon is en blijft;
- lozingen vanuit de riolering worden voorkomen.

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 Emmer-Compascuum, Koppelwijk OZ 30 en 31 geeft het plangebied het planologisch juridische kader om de reeds vergunde situatie te waarborgen en de gronden geschikt te maken voor woningen.

Tevens dient het nieuwe bestemmingsplan 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 van op de verbeelding wordt aangesloten op landelijk geldende standaarden, onder meer Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2012) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Toelichting op de verbeelding

Voor de verbeelding wordt als ondergrond de basiskaart BGT gehanteerd. De 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, provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent 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. Met deze bouwregels worden de bouwmogelijkheden gereguleerd. Uitgangspunt bij het bouwen van hoofdgebouwen is dat hoofdgebouwen altijd binnen een bouwvlak worden gebouwd en voorgevels van deze hoofdgebouwen in de gevellijn. Dit betekent dat indien er vervangende bebouwing wordt geprojecteerd, deze in de gevellijn moet worden teruggebouwd. Verder

worden in de bouwregels onder andere regels ten aanzien van maximale bebouwing, bouwhoogtes en dakhelling opgenomen.

Flexibiliteit

Soms is het gewenst om af te wijken van de gestelde regels. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan flexibiliteitbepalingen opgenomen om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van de flexibiliteitregelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Het toepassen van deze regelingen is geen automatisme. Voordat wordt besloten dat van de geldende regels in het bestemmingsplan kan worden afgeweken zal eerst bekeken worden wat de consequenties zijn van de afwijking op de leefomgeving.
In het bestemmingsplan zijn diverse flexibiliteitregelingen 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 inwerkingtreden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden verschillende vergunningen en besluiten, zoals de milieuvergunning, de omgevingsvergunning, 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 afwijking 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/bezonning 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. Cultuurhistorie
i. cultuurhistorische waarden en archeologische waarden;
4. Verkeersveiligheid
Ten 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 routering 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.

Afbeelding 6.1: Beoordelingscriteria afwijkingen en nader eisen

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.

Opzet regels

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

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

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 worden artikelsgewijs de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Behalve bestemmingen en dubbelbestemmingen zijn binnen het bestemmingsplan aanduidingen te onderscheiden. Deze aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen en dubbelbestemmingen met betrekking tot gebruik of bouwen.

5.3.2.1 Wonen - Vrijstaand 2

Binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand 2' gaat het om grondgebonden vrijstaande woningen met bijbehorende bijgebouwen, tuin en erven. Bij vrijstaande woningen geldt dat maximaal 75 m² bijgebouwen gerealiseerd mogen worden mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd (inclusief de ruimte die gebruikt wordt voor de woning). Het (hoofd)gebouw dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden waarbij de bouwvlakken zijn voorzien van maatvoeringsaanduidingen. Bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak opgericht worden. De bouwvlakken zijn voorzien van maatvoeringsaanduidingen. Voortvloeiend uit het facetbestemmingsplan gemeente Emmen (vastgesteld op 25 september 2008 en goedgekeurd op 10 december 2008) zijn er locaties waar geen bijgebouwen mogen worden opgericht. Deze zijn aangegeven met een aanduiding bijgebouwen uitgesloten.

Bijgebouwen dienen ondergeschikt aan het hoofdgebouw te zijn en mogen in het bouwvlak maar ook op het zij- en achtererf gebouwd worden. Voor het te bouwen m2 aan bijgebouwen geldt een maximum dat is aangegeven binnen de regels. Voor alle woonvormen geldt dat wonen in bijgebouwen niet is toegestaan. Tevens mag in het bestemmingsplan het aantal woningen niet worden vermeerderd, tenzij dit met een aanduiding op de verbeelding anders wordt aangegeven.

Bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt aan het hoofdgebouw te zijn en mogen in het bouwvlak maar ook op het zij- en achtererf gebouwd worden, met ten minste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Voor het te bouwen m² aan bijbehorende bouwwerken geldt een maximum dat is aangegeven binnen de regels. Wonen in bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

In de woonbestemming zijn **afwijkingen** van de bouwregels opgenomen om het bestemmingsplan flexibeler te maken. Naast algemene afwijkingen (o.a. vergroten van de bouwmogelijkheden voor goot- en nokhoogte, bouwen van bijbehorende bouwwerken in de voorgevel van het hoofdgebouw, bouwen van het hoofdgebouw maximaal 5 meter achter de gevellijn en het bouwen met een minder steile dakhelling) zijn er ook specifieke afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

5.3.2.2 Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, erf en andere bouwwerken. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd. Voor erfafscheidingen gelden specifieke hoogtematen, overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 1 meter hoog zijn op basis van het bestemmingsplan. Middels een omgevingsvergunning wordt de bouw van een erker, afdak, balkon etc. toegestaan, waarbij:

1. de overschrijding van de voorgevel maximaal 1 meter mag bedragen;
2. de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
3. de erker ten hoogste 1 meter vanuit de aangrenzende bouwgrens mag worden gebouwd
4. de erker over maximaal 70% van de voorgevel mag worden gebouwd;

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 5 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 bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere bouwplannen. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een omgevingsvergunning te verkrijgen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In artikel 6 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 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 het 10 % vergroten van de bouwmogelijkheden voor goot- en nokhoogte, het bouwen van bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw, het bouwen van het hoofdgebouw maximaal 5 meter achter de gevellijn en het bouwen met een minder steile dakhelling. Daarnaast zijn ten aanzien van het gebruik afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten voor alle woningen of het uitoefenen van bed en breakfast.

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 bepalingen of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden 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.

5.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht, zoals beschreven in het besluit Ruimtelijke Ordening. Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen. De eerste is het overgangsrecht ten aanzien van gebruiken bebouwing. In de slotregel 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 Emmer-Compascuum, Koppelwijk OZ 30 en 31".

5.4 Handhaving

In dit bestemmingsplan heeft actueel beleid zijn doorwerking in de regels gekregen. Hierdoor is het juridisch kader van het bestemmingsplan voor 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

6.1.1 Overleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan Emmer-Compascuum, Koppelwijk OZ 30 en 31 wordt voor overleg ex. artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verzonden naar verschillende overlegpartners. Zoals uit de Nota van Beantwoording (bijlage 1) blijkt, zijn er geen aanpassingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan.

6.2 Zienswijzen

Vanaf 12 september 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan Emmer-Compascuum, Koppelwijk OZ 30 en 31 zijn twee zienswijzen ingediend. Ten eerste een positieve zienswijze van de provincie. Daarnaast een zienswijze over de technische onderdelen in paragraaf 4.4.2 van de toelichting. Deze aanpassingen zijn van ondergeschikte aard. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot het overgaan tot gewijzigde vaststelling.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een omgevingsvergunning of bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is een planschadeovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.