

Emmen, Meerstraat, Knarrenhof

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Huidige planologische regelingen	8
1.4 Opzet bestemmingsplan	8
1.5 Overzicht verricht onderzoek	9
Hoofdstuk2 Beleid	10
2.1 Gemeentelijk beleid	10
2.2 Provinciaal beleid	12
2.3 Rijksbeleid	15
2.4 Conclusie	17
Hoofdstuk3 Planbeschrijving en Stedenbouwkundige structuur	18
3.1 Ontstaansgeschiedenis	18
3.2 Algemene planbeschrijving	19
3.3 Verkeer en parkeren	21
Hoofdstuk4 Onderzoeken	23
4.1 Cultuurhistorie	23
4.2 Archeologie	30
4.3 Ecologie	32
4.4 Fysieke veiligheid	34
4.5 Milieu	34
4.6 Waterparagraaf	41
Hoofdstuk5 Toelichting op de planregels en verbeelding	45
5.1 Algemeen	45
5.2 Toelichting op de verbeelding	45
5.3 Toelichting op de regels	45
Hoofdstuk6 Maatschappelijke betrokkenheid	52
6.1 Informatie en overleg ex. artikel 3.1.1 Bro	52
6.2 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan	53
Hoofdstuk7 Economische uitvoerbaarheid	54
Bijlagen bij de toelichting	55
Bijlage 1 Aeriusberekening	56
Bijlage 2 Onderzoeken	76
Bijlage 3 Aanmeldnotitie	77
Bijlage 4 Vaststellingsbesluit	89
Regels	91
Hoofdstuk1 Inleidende regels	92
Artikel 1 Begrippen	92
Artikel 2 Wijze van meten	98
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	99
Artikel 3 Groen	99
Artikel 4 Tuin	100
Artikel 5 Wonen - Aaneengebouwd	101

Artikel 6	Waarde - Archeologie 4	103
Hoofdstuk3	Algemene regels	105
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	105
Artikel 8	Algemene bouwregels	106
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	107
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	108
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	110
Artikel 12	Overige regels	111
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	112
Artikel 13	overgangsrecht	112
Artikel 14	slotregel	113

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

Aan de Meerstraat, in de kern Emmen, bevindt zich het perceel waar drie flatjes hebben gestaan. Initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie het project Knarrenhof te realiseren.

Het project bestaat uit de realisatie van 23 levensloopbestendige (senioren)woningen en een aantal gezamenlijke ruimtes (bergingen en Hofhuys). Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Emmen, Emmermeer' beschikt het perceel over een woonbestemming voor gestapelde bouw, waarbinnen geen reguliere grondgebonden woningen zijn toegestaan. Om de realisatie van de gewenste woningen mogelijk te maken is daarom een wijziging van de bestemming noodzakelijk.

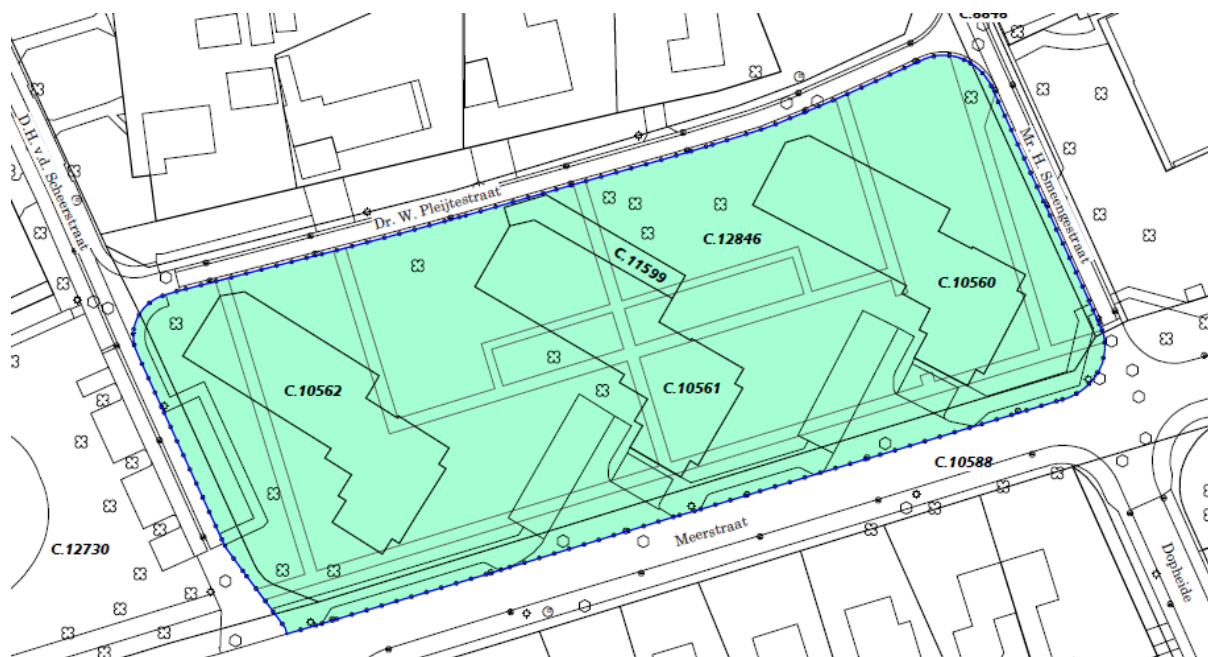
De reden voor het opstellen van het bestemmingsplan Emmen, Meerstraat, Knarrenhof is, omdat het gewenste voornemen is, zoals reeds vermeld, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Emmen, Emmermeer'. Een bestemmingsplanherziening is dan ook noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Emmen, Meerstraat, Knarrenhof ligt in de wijk Emmermeer. Het wordt globaal begrensd door de Meerstraat in het westen, de D.H. v.d. Scheerstraat in het noorden, de Dr. W. Pleijtestraat in het oosten en de Mr. H. Smeengestraat in het zuiden (zie figuur 1.1). Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Emmen, Sectie C en perceelnummer 12846. De gesloopte flats hebben elk nog een eigen kadastraal nummer. Zie ook figuur 1.2.



Figuur 1.1: De ligging van het plangebied Emmen Emmen, Meerstraat, Knarrenhof in de gemeente Emmen.



Figuur 1.2: Indicatie begrenzing plangebied.



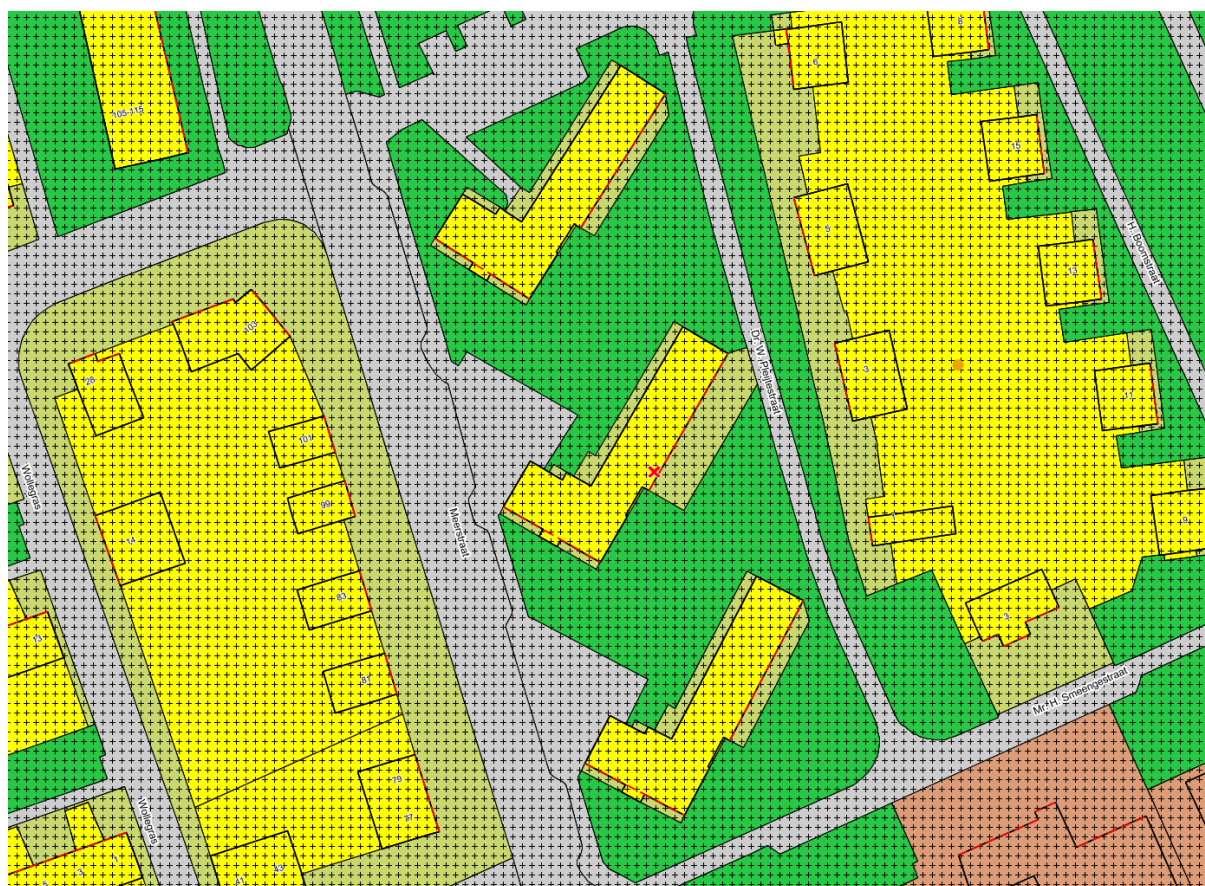
Foto 1.1: Beeld van de voormalige flats.



Foto 1.2: Beeld huidige situatie.

1.3 Huidige planologische regelingen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Emmen, Emmermeer'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Emmen op 27 september 2012. Op basis van dit bestemmingsplan kent het plangebied de bestemmingen 'Wonen - Gestapeld', 'Tuin-', 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarden' (zie figuur 1.3).



Figuur 1.3 geeft een overzicht, niet volledig, van het oude bestemmingsplan in het plangebied.

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Emmen, Meerstraat, Knarrenhof verliest het bestemmingsplan 'Emmen, Emmermeer', voor zover zij valt binnen het plangebied, haar rechtskracht. Het bestemmingsplan Emmen, Meerstraat, Knarrenhof vervangt voor dit gebied 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 Overzicht verricht onderzoek

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan Emmen, Meerstraat, Knarrenhof zijn diverse onderzoeken verricht en adviezen gegeven. Daarnaast is er informatie gebruikt uit onderzoeken en adviezen die in een ander kader zijn uitgevoerd. De conclusies uit de onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in de toelichting.

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan zijn de volgende onderzoeken verricht:

- Cultuurhistorisch onderzoek,
- Verkennend archeologisch onderzoek,
- Verkennend bodemonderzoek,
- Watertoets
- Aanmeldnotitie besluit m.e.r.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Gemeentelijk beleid

2.1.1 Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef

De structuurvisie Emmen 2020, Veelzijdigheid Troef, is 24 september 2009 vastgesteld door de raad. Het document is opgesteld als ruimtelijke vertaling van de ambities gesteld in de Strategienota Emmen 2020, vastgesteld in de raadsvergadering van september 2001. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Emmen weer. In de structuurvisie wordt de ruimtelijke structuur van 2020 geschetst aan de hand van een aantal thema's, te weten landschap, duurzaamheid, verkeer, werken, wonen, voorzieningen en veiligheid. Voor ieder thema is een hoofdkoers bepaald. Voor het bestemmingsplan Emmen, Meerstraat, Knarrenhof is vooral het thema Wonen van belang. Vanuit de structuurvisie vindt aansluiting plaats op het bestaande bouwprogramma (zie ook woonplan). Voor fase 2 en 3 van de Delftlanden vindt een verbijzondering plaats en wordt gericht op meer landelijke en dorpse woonmilieus. Naast een kwaliteitsimpuls van de bestaande woningen wordt ingezet op op wervende woonmilieus, te weten: water/lintwonen tussen Barger- en Emmer Compascuum, boswonen op de Hondsrug en erfwonen in het zuidelijk deel van de gemeente.

2.1.2 Woonbeleid

De Woonvisie 2018-2023 richt zich op een nieuwbouwopgave passend bij de kwalitatieve behoefte en aanvullend op de bestaande voorraad. Daarbij moet de bestaande woningvoorraad beter benut worden. In de Woonvisie is een strategie opgenomen voor woningbouw:

1. Woningbouwinitiatieven worden niet individueel, maar in samenhang bekeken.
2. Prioriteit wordt gegeven aan plannen voor herstructurering en transformatie.
3. Bij het maken van de woon- en leefbaarheidsvisies voor dorpen en wijken komen plekken naar voren waar inbreiding (verdichting) mogelijk en gewenst is.
4. Bestaande uitbreidingslocaties worden afgerond.
5. Woningbouwplannen dragen bij aan een gevarieerd woonmilieu (ruimte bieden aan plannen die een nichemarkt bedienen en aan kleinschalige experimentele, innovatieve en duurzame woonvormen).
6. Woningbouwplannen dragen bij aan ruimtelijke kwaliteit.

Beoordeeld is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van de woonvisie. Het plan is een inbreidingsopgave en draagt bij aan de verbeteropgave en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en de woningvoorraad.

2.1.3 Verkeersbeleid

Het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) (december 2013) gaat uit van de inrichting van wegen volgens de Duurzaam veilig-principes. De wegen in de gemeente Emmen zijn gecategoriseerd conform Duurzaam Veilig met als doel een optimale afstemming te bereiken tussen de functie van de weg, de vormgeving en het gebruik ervan door de weggebruiker. Hiermee wordt beoogd onbedoeld gebruik van de weg, conflicten met hoge snelheids- en richtingsverschillen, alsmede onzeker gedrag te voorkomen. De wegen zijn verdeeld in drie categorieën, stroomwegen, gebiedsontsluitingsweg en erftoegangswegen.

Verder zet het GVVP in op een multimodale benadering van verkeer. Dit houdt in dat niet enkel naar de bereikbaarheid per auto wordt gekeken maar nadrukkelijk ook naar andere vervoersmodaliteiten, zoals het openbaar vervoer of de fiets.

Het openbaar vervoer - zowel bus als trein - valt onder verantwoordelijkheid van de provincie, c.q. het OV-Bureau Groningen-Drenthe (voor de bus). De gemeente draagt als belangrijke gesprekspartner bij aan een goede openbaar vervoer-bereikbaarheid van de stad, de wijken en dorpen. Het beleid is erop gericht de betekenis van bus en trein in de totale mobiliteit te vergroten. Eén van de aandachtspunten de komende tijd zal zijn om de treinverbinding met Zwolle verder te optimaliseren. Daarbij wordt onder meer ingezet op gedeeltelijke verdubbeling van het spoor.

De capaciteitsuitbreiding spoorlijn Emmen - Zwolle is al sinds 2003 opgenomen in de verschillende bestuursprogramma's van de gemeente Emmen. In eerste instantie werd ingezet op een integrale verdubbeling, later op een capaciteitsuitbreiding sec. In de beleidsbetroting 2013 is dit streven omgezet in de doelstelling om de provincie Drenthe te ondersteunen bij haar inzet naar derden om de knelpunten op deze spoorlijn met voorrang op te lossen zodat zo spoedig mogelijk ook voor Emmen een 4 treinen per uur dienstregeling in de spits mogelijk wordt.

Ook de fiets krijgt de komende jaren een belangrijkere functie. Het fietsgebruik op met name de korte afstand (<7,5 km) willen wij met minimaal 10% laten doen toenemen. Met name het gebruik van de fiets richting het centrum van Emmen willen wij verder stimuleren door hoogwaardige fietsverbindingen richting het centrum van Emmen te realiseren of bestaande routes op te waarderen. Het autogebruik daarentegen willen wij verder ontmoedigen door een aantal rechtstreekse verbindingen voor autoverkeer te laten verdwijnen.

Er is sprake van een meer gematigde groei van het autoverkeer ten opzichte van eerdere prognoses. Mede door de grotere betekenis van openbaar vervoer en fiets in het beleid, is er ruimtelijk gezien - naast de grootschalige realisatie van ondergronds parkeren in het centrum - weinig tot geen behoefte aan uitbreiding van specifieke (auto-)wegvoorzieningen. Deels wordt zelfs gedacht aan het afwaarderen van autowegen waardoor een betere verkeerskundige en ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt. Binnen de zogenaamde centrumruit willen wij het autoverkeer richting het centrum zoveel mogelijk ontmoedigen.

2.1.4 Integrale parkeervisie

In oktober 2017 heeft de gemeenteraad van Emmen de "Integrale parkeervisie gemeente Emmen" vastgesteld. Deze visie vervangt de parkeernota van 2010.

De visie is het kader voor het bepalen van de parkeeropgave bij fysieke ontwikkelingen op alle niveaus. Het is een leidraad voor het beoordelen van de parkeeropgave van stedenbouwkundige visies & plannen voor (her-)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en is ook het kader dat invulling geeft aan het begrip "voldoende parkeer- of stallingsruimte dan wel voldoende laad- of losruimte in bestaande en op ontwikkeling gerichte nieuwe bestemmingsplannen. De visie bevat ten aanzien van de hoeveelheid parkvoorzieningen en het aantal los- en laadplaatsen het beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en- of wijzigen gebruik.

Voor toekomstige (nieuwbouw)ontwikkelingen is 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 teruggewallen worden op parkeren in de openbare ruimte, waarvoor aan de gemeente een afkoopsom wordt betaald.

2.1.5 Ruimtelijke waardenkaart

De Ruimtelijke Waardenkaart (Bosch & Slabbers, 2008) belicht de aardkundige, archeologische, ecologische, hydrologische, cultuurhistorische en de landschappelijke waarden, evenals de monumenten van het buitengebied van de gemeente Emmen. De kaart is opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan buitengebied, hierdoor ligt het accent op de waarden in buitengebied, maar komen de in het onderliggenden waarden in de kernen ook aanbod. Daarnaast reikt de ruimtelijke waardenkaart concrete handvatten voor de ontwikkeling van het landschap aan. Het rapport geeft aan met welke aspecten in de planvorming rekening dient te worden gehouden. De gemeente ziet de ruimtelijke waardenkaart als een aanzet tot een nader te bepalen ontwikkelingskader. De ruimtelijke waardenkaart is een interne beleidskader, welke richting geeft aan de inrichting van een gebied. De ruimtelijke waardenkaart hangt samen met regelingen op de gebieden als flora en faunabescherming, archeologie, monumenten. Vastgestelde waarden binnen deze gebieden vinden hun juridische bescherming binnen de specifieke wettelijke kaders. In de RWK zijn de waarden op deze gebieden dan ook niet 'opnieuw' vastgesteld maar in woord en beeld met elkaar in verband gebracht.

2.1.6 Welstandsbeleid

De welstandsnota 2016, gemeente Emmen is opgesteld uitgaande van het motto: “Loslaten van wat 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 waarde 'welstandsluw'. Dit zijn gebieden waarbij de hoofdstructuren vooral van belang zijn voor de omgevingskwaliteit. Het zijn gebieden waarbij, vooral vanuit stedenbouwkundig oogpunt, de onderlinge samenhang van het gebouw met zijn omgeving van belang is. De stedenbouwkundige samenhang van de specifieke complexen, ensembles, linten en straatbeelden vormt hier een belangrijk uitgangspunt. Het welstandsbeleid richt zich met name op de voorkanten van bouwwerken en bouwblokken en het aanzicht op deze bebouwing vanuit de openbare ruimte. Ingrepen worden beoordeeld in relatie tot de naastgelegen bebouwing en het straatbeeld. Het beleid is alleen op hoofdzaken gericht en niet op details. Dit welstandsluwe niveau is van toepassing voor grote delen van de gemeente. Het betreft delen van de dorpen, het buitengebied, woonwijken en belangrijke randen van bedrijventerreinen en recreatiegebieden.

De woonwijken, Emmermeer ten noorden van Emmen en Angelslo en Emmerhout ten oosten van de plaats Emmen, zijn door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, aangewezen als karakteristieke waardevolle na-oorlogse wederopbouw wijken. De wijken zijn gegroepeerd rond de Emmerdennen. Het zijn groene, ruim opgezette, zelfvoorzienende wijken in open bebouwing met circa 3.000 woningen voor 10.000 mensen. Deze wijken vertonen een uniek beeld van de Nederlandse na-oorlogse wederopbouw wijken. Met name de stedenbouwkundige samenhang en opzet in relatie tot de bebouwing en het groen vormen de beeldbepalende waarden. De centrale wijkontsluitingswegen met de daaraan gekoppelde winkelcentra en andere grootschalige functies vallen onder het niveau Hoog.

EMMERMEER is de eerste naoorlogse wijk. Een proeftuin voor verschillende experimenten met systeembouw. De buurt kent een open verkaveling met privé-tuintjes en veel openbaar groen. In Emmermeer werd in eerste instantie bouwblok- en compartimentsgewijs gebouwd, waardoor de bebouwing een sterk repeterend karakter heeft. Dit had te maken met de grondverwerving door de gemeente. Emmermeer was geen toonbeeld van planologisch verantwoorde bouw, maar was wel modern, ruim en groen van opzet. De hoge ensemblewaarde, tot uiting komende in sterk repeterende architectuur in combinatie met het groen, is van belang bij nieuwe ontwikkelingen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. Als in de tekst wordt gesproken over 'lange termijn', betreft het de periode na 2030.

De Omgevingsvisie heeft voor de provincie vooral een interne binding. Dit betekent dat de provincie bij de uitoefening van haar taken aan de Omgevingsvisie gebonden is.

Missie

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

Kernkwaliteiten

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

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

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

Zorgvuldig Ruimtegebruik

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

Milieu- en leefomgevingskwaliteit

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

Kaarten en doelstellingen

Op kaarten behorende bij de Omgevingsvisie Drenthe zijn de kernkwaliteiten nader weergegeven. 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.

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.

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.

Het plangebied is gelegen binnen een gebied met een generiek beschermingsniveau voor aardkundige waarden. In deze gebieden wil de provincie de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren.

Cultuurhistorie

Het beleid van de provincie Drenthe ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in de beleidsnota Cultuurhistorisch Kompas Drenthe. Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'Emmen en haar venen'. Het generieke beleid 'respecteren' is van toepassing. 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.

Deelgebied 10: Emmen en haar venen

Omgevingsbeeld

Bepalend in dit gebied is de positie van Emmen als naoorlogse stad, in een veengebied dat vrij laat is ontgonnen en nog de concrete sporen toont van de machinale veenontginningen. Emmen, oorspronkelijk een esdorp op een uitloper van de Hondsrug, bezit rondom de oude kern een krans van woonwijken en industriegebieden, die representatief zijn voor de opeenvolgende fasen in het naoorlogse planningsdenken. Daarbuiten zijn in het gebied van het Amsterdamscheveld de verschillende facetten en fasen van de machinale veenontginning in één gebied zichtbaar. De zuidelijke strook langs de grens met Duitsland heeft een eigen karakter, gevormd door de randveenontginningen en hun wegdorpen en de esgehuchten.

De veelzijdigheid van ruimtelijke inrichting in fasen en in tijd, met structuren van esdorpen, veenontginningen, wegdorpen en naoorlogse planning en de verschillende zones die zich door hun autonome ontwikkeling sterk van elkaar onderscheiden zijn kenmerkend voor dit gebied en van provinciaal belang.

Karakteristiek voor Emmen zijn hierbij:

- de hoofdstructuur van naoorlogse uitleg met daarbinnen de functiescheiding wonen, werken, recreatie en verkeer;
- de naoorlogse woonwijken Emmermeer, Angelslo en Emmerhout als gave representanten van stedenbouwkundige concepten;
- de aanwezigheid van (restanten van) esdorpstructuren van (het centrum van) Emmen, Bargeen Westenesch en prehistorische sporen die de route van Coevorden naar Groningen over de Hondsrug weerspiegelen.

Bepalend voor dit deelgebied is de stad Emmen als naoorlogse groeikern op de rand van de Hondsrug met een omringend veengebied. In dit deelgebied willen we specifiek sturen op:

- Het behouden van de kenmerkende stedenbouwkundige concepten van de naoorlogse wijken van Emmen als representanten van opeenvolgende fasen in het denken over wonen en de stad;
- Bij nieuwe ontwikkelingen van Emmen consequent vasthouden aan het wijkontwerp als totaalbeeld en als uitdrukking van een vernieuwend denkbeeld over de wijze van wonen.

2.2.2 Provinciale omgevingsverordening

Provinciale Staten van Drenthe hebben de Provinciale omgevingsverordening Drenthe 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 Ruimtelijk beleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 van kracht geworden. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor Emmen zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang. In de Barro zijn alleen de zaken betreffende defensie en kernkwaliteiten van toepassing. Echter deze zaken hebben beperkte doorwerking/ geen directe invloed op de inrichting van het plangebied.

2.3.2 Kiezen voor Karakter, Visie erfgoed en ruimte - Wederopbouwgebieden

De Visie erfgoed en ruimte geeft aan hoe het rijk het onroerend cultureel erfgoed borgt in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten het kabinet daarbij stelt en hoe het wil samenwerken met publieke en private partijen. Vanuit een brede erfgoedvisie wordt ingezoomd op de meest actuele en urgente opgaven van nationaal belang. De visie is complementair aan de Structuurvisie infrastructuur en ruimte. De heersende opvatting in de visie is dat verankering van cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening vraagt om twee zaken. In de eerste plaats dient het belang van het cultureel erfgoed volwaardig mee te worden genomen in de integrale afweging van belangen die plaatsvindt ten behoeve van het goed functioneren van de ruimte. In de tweede plaats dient cultureel erfgoed dat van bijzondere betekenis is, te worden benoemd. Zo kan er op voorhand rekening mee worden gehouden in ruimtelijke plannen en ontwikkelingsprocessen

Op basis van onderzoek van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zijn 30 gebieden geselecteerd uit de periode 1940-1965 die van nationaal cultuurhistorisch belang zijn. De gebieden zijn beoordeeld op o.a. de kwaliteit van het oorspronkelijke plan c.q. ontwerp, de toenmalige ontwerpprincipes, de huidige stedenbouwkundige gaafheid en zeldzaamheid, de voorbeeldfunctie van ontwerp en uitvoering, het (inter)nationale belang en hun huidige cultuurhistorische waarde. Hierbij is onderscheid gemaakt naar drie typen gebieden: 1) de daadwerkelijk wederopgebouwde kernen / gebieden (herstel oorlogsschade), 2) naoorlogse woonwijken en 3) landelijk gebied (reconstructie na oorlogsschade, ruilverkavelingen en nieuw land) . De woonwijken Emmermeer, Angelslo, Emmerhout zijn o.a. op basis van de volgende fysieke kwaliteiten van nationale betekenis:

- compositie van 3 wijken rond bos in voormalig veengebied,
- hiërarchisch stratenpatroon met centraal gelegen voorzieningstroken,
- experimentele woningbouw en ruime groenvoorziening,

N.a.v. deze aanwijzing als wederopbouwgebied wordt in hoofdstuk vier van het bestemmingsplan kort de cultuurhistorie beschreven van de Emmermeer.

2.3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR 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. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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).

2.3.3.1 Toetsing aan het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladderplichtig zijn. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van maximaal 23 woningen, waardoor de ontwikkeling moet worden beschouwd als zijnde een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het zwaartepunt van het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling ligt op een lager schaalniveau en komt grotendeels overeen met de kern Emmen zelf, aangezien de woningen zijn bedoeld om in de lokale behoefte te voorzien.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Kwantitatieve behoefte:

In het woonbeleid van de gemeente Emmen is beschreven dat woningbouwplannen dienen bij te dragen aan een gevarieerd woonmilieu (ruimte bieden aan plannen die een nichemarkt bedienen en aan kleinschalige experimentele, innovatieve en duurzame woonvormen). Tevens moeten bouwplannen

bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit. Voorliggende kleinschalige woningbouwontwikkeling past binnen deze doelstelling.

Kwalitatieve behoefte:

Binnen de ontwikkeling is onder andere rekening gehouden met de typologie en het aantal woningen waaraan behoefte is. Aan (senioren)woningen is binnen de gemeente behoefte, onder meer als gevolg van de vergrijzing, de veranderingen in de zorg en de wens om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. De focus ligt dan ook hoofdzakelijk op woningen voor de doelgroep senioren.

In voorliggend voornemen wordt tevens rekening gehouden met een veranderende vraag. De woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen, aangezien de woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd. Dit houdt in dat zich op de begane grond een slaap- en badkamer bevinden.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voorziet in de kwalitatieve behoefte. Deze visie is onder andere voortgekomen uit provinciaal en regionale afspraken, waardoor de ontwikkeling eveneens past binnen de behoefte in de regio en de provincie.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Het plangebied is binnen bestaand stedelijk gebied (BSG) gelegen, namelijk binnen de bebouwde kom van Emmen. Daarnaast is het plangebied momenteel voorzien van een woonbestemming, op basis waarvan een stedelijke functie mogelijk kan worden gemaakt. Er is dan ook sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Voorliggend plan voorziet, ter plaatse van een inbreidingslocatie, in zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve vraag naar levensloopbestendige woningen binnen de kern Emmen. Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.4 Conclusie

De conclusie van de in dit bestemmingsplan Emmen, Meerstraat, Knarrenhof beschreven beleidsuitgangspunten is dat het rijksbeleid niet direct doorwerkt in het plangebied. Hierdoor is het bestemmingsplan niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid werkt indirect door via het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid vormt 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 eveneens gesteld worden dat het plan passend is.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving en Stedenbouwkundige structuur

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Knarrenhof is een woonconcept dat wordt gerealiseerd in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Knarrenhof is een landelijke stichting met een maatschappelijk doel, namelijk de leeftijdsbestendige bouw van woongroepen voor onder andere zelfredzame senioren. De bewoners bepalen zelf hoe hun leefomgeving er uit komt te zien. Doel van Knarrenhof is niet alleen om woningen te realiseren voor deze doelgroep. Knarrenhof is namelijk bedoeld voor mensen die het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Het is immers geen woongroep. Wel is het een gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert. Dit is ideaal voor de moderne senior die zelfstandig wil blijven, en die steeds minder op mantelzorg en kinderen kan terugvallen.

Door Stichting Knarrenhof is zorgvuldig gekeken of de toekomstige bewoners passen binnen het woonconcept. Er zijn geen vastgelegde leefregels waaraan de bewoners zich dienen te houden, maar van bewoners die in de hof willen wonen worden er wel een aantal ongeschreven taken verwacht. Zo is het niet meer dan normaal zijn dat je voor een zieke buurman de hond uitlaat. Verder zal een bewonersvereniging/vereniging van eigenaren worden opgericht voor de toekomstige bewoners. Deze vereniging bepaalt bijvoorbeeld welke invulling er wordt gegeven aan de gemeenschappelijke ruimte en tuin waarvan deze vereniging eigenaar is. De bewoners hebben daarmee een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid voor de tuin en de gemeenschappelijke ruimte. Bij beslissingen van de vereniging over deze onderwerpen geldt steeds dat de meerderheid van de stemmen bepaald wat er gebeurt. Bewoners hebben daarmee direct invloed op hun eigen leefomgeving. Daarnaast zijn er nu ook al een aantal afspraken gemaakt.

De landelijk Stichting Knarrenhof blijft na de realisatie van de 23 levensloopbestendige en onderhoudsarme woningen betrokken bij het plan. Zo zal Stichting Knarrenhof in samenwerking met de bewonersvereniging/vereniging van eigenaren monitoren hoe het wonen in de hof de bewoners bevalt. Bij eventuele problemen kan Stichting Knarrenhof ook worden ingeschakeld. Daarnaast zal bij het eventueel vrijkomen van een woning via de landelijke stichting Knarrenhof gezocht worden naar een nieuwe passende bewoner. Daarbij geldt altijd dat diegene die het hoogst op de wachtlijst als eerste in aanmerking komt voor de woning. Uiteraard zal door middel van een gesprek worden bepaald of die persoon past binnen de bestaande groep bewoners en de idealen die Knarrenhof heeft nastreeft. Zo wordt gewaarborgd dat het woon concept ook in de toekomst gehandhaafd blijft

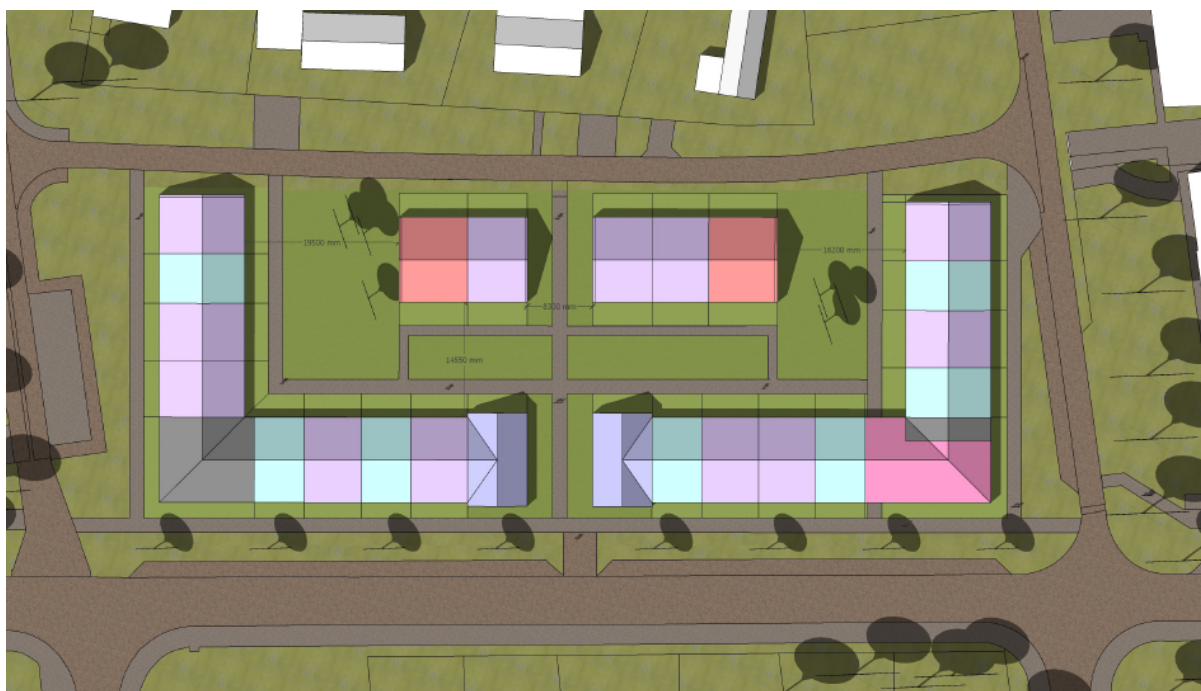
De flats in de oude situatie verkeerden in slechte staat en moesten worden gesloopt. Inmiddels is het al een braak liggend terrein. In onderstaande afbeeldingen is de oude situatie weergegeven. Knarrenhof heeft interesse getoond in de locatie en heeft samen met de gemeente een plan voor deze locatie gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met de ontstaansgeschiedenis van de wijk en wordt een nieuwe woonvorm aan de wijk toegevoegd. De ontstaansgeschiedenis van de wijk wordt beschreven in hoofdstuk 4.1.



3.2 Algemene planbeschrijving

3.2.1 Algemeen

Het gewenste voornemen aan de Meerstraat betreft, zoals eerder vermeld, de realisatie van het project Knarrenhof. Het project bestaat uit het realiseren van 23 levensloopbestendige (senioren)woningen. Daarnaast worden, aansluitend op deze woningen, een aantal gezamenlijke ruimtes (bergingen) gerealiseerd en een zogenaamd Hofhuys. Hierna wordt nader ingegaan op de situering en uitvoering van de bebouwing. Het gaat om woningen van 1 laag met een kap. De bergingen worden in de hoeken gesitueerd, evenals het Hofhuys. Hierbij moet de architectonische uitstraling van de bebouwing nog nader worden bepaald.



figuur 3.1: impressie van de gewenste situering van de woonbebouwing binnen het hofje weergegeven.

De gewenste woningen worden verdeeld over vier blokken. De twee oostelijk gelegen blokken bestaan uit 2 en 3 woningen. De twee L-vormige blokken bestaan elk uit 9 woningen. Daarnaast worden inpandig bergingen en een zogenaamd Hoffhuys gerealiseerd. In het noorden en westen (Meerstraat) van het plangebied worden 29 parkeerplaatsen aangelegd.

Binnen het plangebied worden diverse soorten verharding aangelegd. Zo worden paden gerealiseerd die de woningen met elkaar en met de parkeerplaatsen en ontsluitingswegen binnen het plangebied verbinden. Te midden van de paden en de woningen en rondom het plangebied worden daarnaast groenelementen aangeplant, waardoor centraal in het plangebied een gemeenschappelijke binnentuin, het hofje, ontstaat.

In het plan is rekening gehouden met een gescheiden rioleringssysteem (regenwater en afvalwater). Het regenwater wordt grotendeels in het groene binnenterrein (laagste punt) opgevangen.

3.2.2 Bebouwing

In figuur 3.2 en figuur 3.3 zijn een tweetal impressies van het plangebied en de woningen binnen het plangebied weergegeven.



Figuur 3.2 Impressie van de gewenste bebouwing het Knarrenhof in vogelvlucht (Bron: inbo)



Figuur 3.3 Impressie van de gewenste bebouwing het Knarrenhof in vogelvlucht (Bron: inbo)

3.3 Verkeer en parkeren

Het voornemen brengt gezien het geringe aantal woningen, ten opzichte van de oude situatie, een beperkte toename van de verkeersgeneratie met zich mee. Deze verkeersgeneratie vervangt deels de planologisch bestaande verkeersgeneratie van de voormalige flats, echter zijn hiervan op basis de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 318 (december 2018)' van het CROW geen cijfers bekend. Naar verwachting zal het voornemen, vanwege de verkeersbewegingen die behoorden bij de flats, per saldo minder verkeersbewegingen met zich mee brengen.

Het plangebied wordt net als in de huidige situatie ontsloten via de Meerstraat, ten westen van het plangebied. Daarnaast wordt het plangebied rondom ontsloten voor fietsers en voetgangers.

3.3.1 Parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Voor wat betreft de parkeernormering wordt aangesloten bij het parapluplan parkeernormen van de gemeente Emmen. De parkeernormering is vastgelegd in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

De woningen binnen voorliggend voornemen moeten, op basis van de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid en de CROW, beschikken over 1,4 parkeerplaatsen per woning. In voorliggend geval worden 23 woningen gerealiseerd, waardoor sprake is van een parkeerbehoefte van $(1,4 \times 23 =) 33$ parkeerplaatsen. In figuur 3.1 in deze toelichting is te zien dat 29 parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gerealiseerd. 4 plaatsen worden in de openbare ruimte opgelost. In de oude situatie werd ook reeds van de openbare ruimte gebruik gemaakt.

Voor het groen aan de randen van het plangebied wordt een inrichtingsplan gemaakt, waarbinnen het parkeren mogelijk wordt gemaakt. Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat ruimschoots in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan zijn de gemeentelijke parkeerbepalingen opgenomen, waarmee wordt verzekerd dat het benodigde aantal parkeerplaatsen daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

Hoofdstuk 4 Onderzoeken

4.1 Cultuurhistorie

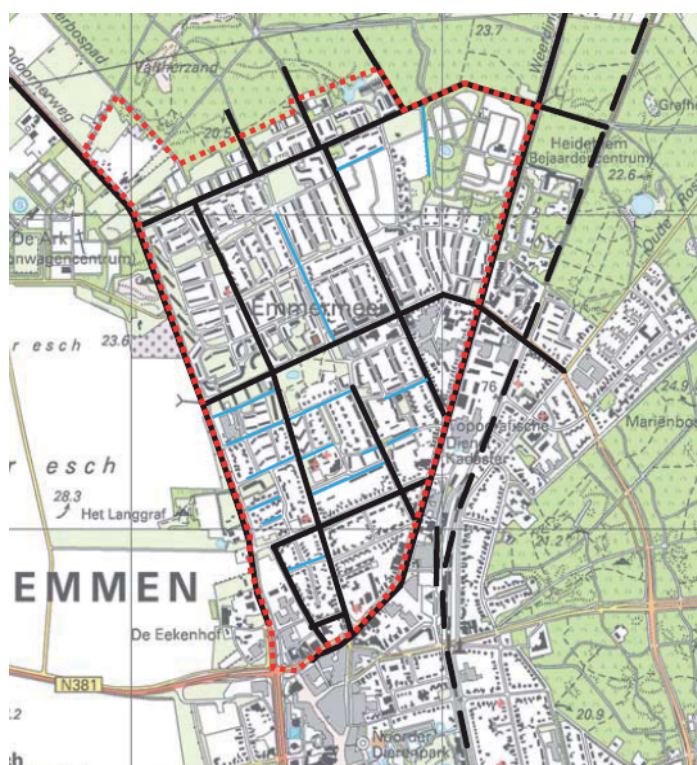
4.1.1 Cultuurhistorische context

Drooglegging Emmermeer

De wijk Emmermeer is één van de oudste woonwijken van Emmen. De wijk dankt zijn naam aan het circa 40 hectare grote meer dat in dit gebied lag. Het feit dat op deze plaats water aanwezig was heeft er toe bijgedragen dat het omringende landschap een lange bewoningsgeschiedenis kent.

Tussen 1853 en 1858 werd dwars door Drenthe het Oranjekanaal gegraven, toen de gravers het gebied ten oosten van Emmen bereikt hadden, bleek dat het waterpeil van het pas gegraven Oranjekanaal ten opzichte van het meer ten Noorden van Emmen veel lager was en het meer langzaam leegliep. Er ontstond hierdoor een moerassig gebied. Nadat het meer was leeggelopen is het gebied ingericht als landbouwgrond, de zgn. kampen (Nijkampen). De wegen in het drooggevalen gebied waren eerst nog vooral de zandwegen zoals Meerstraat (aanvankelijk Meerweg genoemd), Haagjesweg, Walstraat en de Nijkampenweg. De voormalige paden- en verkavelingstructuur van het gebied is tot op de dag van vandaag gedeeltelijk aanwezig. Dit geldt vooral voor de drie noord - zuid gerichte paden, de Meerstraat, de Nijkampenweg en Warmeerweg, de oost - west gerichte Valtherzandweg en Walstraat.

De doorgaande oost - west structuur van de Haagjesweg is gedeeltelijk doorbroken door de herinrichting van het winkelcentrum. Ook zijn enkele voormalige oost - west gerichte kavelgrenzen bij de bouw van de wijk verworpen tot straten.



Figuur 4.1: Voormalige paden en kavelgrenzen.

Voor 1900 al werd het noordwestelijke deel van Emmermeer 'De Haagsche Nieuwe Kamp' genoemd. Rond 1920 werden er in het gebied Emmermeer woningen gebouwd die werden verhuurd. Men noemde dit de gemeentewoningen. Deze stonden o.a. aan de Warmeerweg, de Nijkampenweg en de Valtherzandweg. Van een nieuwbouwwijk was toen nog geen sprake, daaraan werd zelfs nog niet gedacht. Langs de oude zandpaden in het gebied Emmermeer verschenen voor de Tweede Wereldoorlog steeds meer woningen. Er ontstond zelfs een buurtvereniging, met de naam Emmermeer. Er was echter nog geen sprake van een woonwijk Emmermeer. Pas in de periode 1948 - eind jaren '50

is de wijk Emmermeer gebouwd.

Naoorlogse ontwikkeling.

In 1948 is begonnen met de bouw van de eerste woningen. Emmermeer is daarmee de oudste naoorlogse wijk van Emmen. De eerste woningen waren traditioneel van vormgeving en hadden een stuk grond voor het houden van dieren en het verbouwen van groente. Met de komst van de Enkalonfabriek in 1950-1951 naar de kern Emmen betekende voor Emmen dat afscheid genomen moest worden van het dorpse karakter. Met de Welschem-serie in de wijk Emmermeer werd in 1948 de rijenwoning in Emmen geïntroduceerd, dit was voor de bewoners een hele overgang van de traditionele woning met lapje grond naar wonen in een rij. Enige jaren later volgde hoogbouw woningen aan de Meerstraat en Warmeerweg. (Bron: *Emmen de bouw van een aangename stad in het groen*, P. Huygen).



Foto 4.1: Luchtfoto Emmermeer, rond 1950/ 1955

Er werden voornamelijk huurwoningen gebouwd (woningwetwoningen) met drie of vier slaapkamers. De eerste woningen werden gebouwd aan de Harm Boomstraat. Al vrij snel gevolgd door de Van der Scheerstraat en de Lesturgeonstraat. Daarna volgde het grote plan Aireydoorp die er heel anders uit kwam te zien dan de omgeving Boomstraat of Lesturgeonstraat. Juist deze gefragmenteerde manier van werken heeft de woonwijk Emmermeer een geheel eigen karakter gegeven. Doordat de wijk zonder overkoepelend stedenbouwkundig masterplan is opgesteld is er min of meer sprake van een mozaïk van verschillende woon en bebouwingsvormen (zie figuur 4.2).

De wijk werd een laboratorium voor de architecten en stedenbouwkundigen. Er werden veel verschillende soorten woningtypen gebouwd, waar landelijk bekende architecten, zoals Arno Nicolai (1914-2001), Van Tijen (1894-1974) en Romke Romke de Vries (1908-1997), en regionaal bekende architecten zoals de gemeentearchitecten Yme Sytse (Sytse) Dijkstra (geb.1918) en Thomas Strikwerda, werden aangetrokken (Bron: Architectuurgids Emmen). Emmermeer onderscheidde zich van de meeste naoorlogse wijken die elders in Nederland ontstonden. De opzet was ruimer, met bomen en gazons, de architectuur was zeer afwisselend en ook de ligging, met aan de westzijde de es en aan de noord- en de oostzijde bos was zeer bijzonder. Eigentijdse beschouwers merkten wel eens op, dat Emmermeer 'een bepaalde stedenbouwkundige aarzeling uitstraalde tussen tuindorp en industriestad', omdat er moderne woningtypen werden gebruikt in een zeer ruime verkaveling. Citaat in: Nannen 2000, p.14



Figuur 4.2: Verschillende 'experimentele' woonprojecten in de wijk Emmenmeer

De invulling van de wijk vond bloksgewijs plaats op terreinen die min of meer 'toevallig' in eigendom waren of aangekocht door de gemeente. Deze terreinen, compartimenten genoemd, werden door de bestaande paden- en verkavelingstructuur gevormd. Om een volgend bouwplan te kunnen starten kocht de gemeente telkens nieuwe stukken. De toegewezen compartimenten bepaalden mede de omvang van de projecten, maar zorgden tegelijkertijd ook voor 'restplekken'. Nadat Emmen een eigen stedenbouwkundige dienst kreeg (in 1951 werd de eerste stedenbouwkundige in dienst genomen), werden ook projecten toegewezen aan destijds landelijk bekend staande bureaus. Dit leidde ertoe dat er verschillende 'experimenten' plaatsvonden. Zoals experimenten met systeembouw. Er zijn diverse bouwsystemen te vinden, zoals Airey (arch. J.F. Berghoef), Welschen (arch. E.F. Groosman), MUWI (arch. Y.S. Dijkstra) en Bruynzeel. Men hoopte dat op deze wijze efficiënter en goedkoper gebouwd kon worden. (Bron: Architectuurgids emmen).

Emmenmeer was in de jaren vijftig voor veel architecten en stedenbouwkundigen in ons land een interessante woonwijk. Op verschillende plaatsen in het gebied werden projecten uitgevoerd waarbij experimenten met woningen en woonbuurten niet werden geschuwd. De wijk kreeg een open en groen karakter. De veelal kleine complexen werden ontworpen door meerdere landelijk bekende architecten met als uitgangspunt een aantal woonexperimenten. Eén ander project betreft het opnemen van het landschap als uitgangspunt in het ontwerp. Het betreft het woningbouwproject aan de noordkant van de wijk, langs de Valtherzandweg.

Bij dit project is gekozen voor een Scandinavisch aandoende overgang van wonen naar bos. De woningen staan in de rand van het aangrenzende bos. De bomen werden zoveel mogelijk gespaard en

ook de aanwezige hoogteverschillen werden zorgvuldig uitgebuit. Ook dit project was een 'experiment'. Hier was echter voor het eerst sprake van doelbewuste integratie van stedenbouw en woningarchitectuur. Het experiment diende ook als studie voor oplossingen in de volgende wijk Angelslo. Het cultuurhistorische belang van Emmermeer ligt meer in de diversiteit van de woningbouwprojecten en groenstructuren dan in het stedenbouwkundige totaalconcept en ontwerp.

De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van Emmermeer, de bloksgewijze invulling van deelprojecten met de oude paden- en kavelstructuur als basis, wordt door het openbaar groen versterkt. Enerzijds doordat het groen zich vooral manifesteert in de ruime straatprofielen van met name de historische wegen en paden. Anderzijds omdat ook bij het groen sprake is van een 'lappendeken' van groenveldjes verspreid over de wijk. De bloksgewijze invulling heeft geleid tot een aaneenschakeling van verschillende groenbeelden; van monumentaal groen tot stenig kaal. De verschillende herinrichtingen van het woningbestand mede geleid tot de herinrichting van het groen. Een groenveldje, achter de huizen van de Nijkamperweg en Picardstraat, is ingericht met groentetuintjes. Hier ademt de nog dorpse sfeer van de begin jaren vijftig. Oorspronkelijk ademden ook de achterpaden tussen de woningen een dergelijke openbare groene sfeer. De toenemende behoefte aan privacy (schuttingen) hebben dit grotendeels teniet gedaan. Omdat in Emmermeer achterkanten van woningen veelal naar elkaar toestaan heeft deze ontwikkeling gelukkig weinig tot geen afbreuk gedaan aan het groene straatbeeld aan de voorzijde van de woningen.

Herstructurering en revitalisering

In de 50-er en 60-er jaren vond een sterke ontwikkeling van Emmermeer plaats. Veel gezinnen vestigden zich in de wijk, gevolgd door een groot aantal voorzieningen. Na 1970 kwam de ommekeer. De woningbouwprincipes van het begin werden achterhaald doordat deze niet meer voldeden aan de maatstaven van deze tijd. Te denken valt aan parkeren, te kleine woningen, en wateroverlast. De beter gesitueerden verruilden hun matige woningen in - met name het noordelijke gedeelte van - Emmermeer voor een aantrekkelijkere woning in een van de nieuwe wijken. De jaren daarna waren voor Emmermeer de jaren van de teruggang. In 1980 startte de stadsvernieuwing in Emmermeer. De focus lag hierbij op het verbeteren van de bouwtechnische staat van de woningen.

De stadsvernieuwing van de 80-er jaren werd opgevolgd door de stedelijke vernieuwing in de 90-er jaren. In Emmermeer is sinds het midden van de negentiger jaren veel verbeterd in de woningvoorraad. Door diverse partijen is gestart met het opknappen van de wijk. Projecten op het gebied van sloop/ nieuwbouw en renovatie hebben op diverse plekken in de wijk geleid tot een nieuw aanzien. In het noordelijke gedeelte zijn verouderde woningen gesloopt en vervangen door moderne (eengezins) woningen met een ruime maat en een aantrekkelijke architectuur, waarbij de bestaande populatie bomen en hoogteverschillen zoveel mogelijk ingepast, delen van de wijk zijn geherstructureerd en de wijk kent een nieuw winkelcentrum.

Rond de eeuwwisseling in 2000 zijn verschillende projecten in het kader van het programma Emmen Revisited uitgevoerd. Oude woningen die niet meer aan de huidige maatstaven voldeden werden gesloopt en vervangen door nieuwe woningen en flats met moderne vormen en kleuren een aantal staat nog op de nominatie om afgebroken te worden. Ook de flats aan de Warmeerweg zijn reeds afgebroken. In de nabije toekomst zullen nog meer huurwoningen in Emmermeer verdwijnen. Er is in tien jaar veel veranderd. De gemeente Emmen en Wooncom hebben hun grote plannen onder de naam Emmen Revisited waargemaakt (figuur 4.3 uit wijkprogramma Emmen Revisited 2009-2014). De veranderingen hebben er toe geleid dat er nieuwe groepen mensen in Emmermeer zijn komen wonen.

4.1.2 Stedenbouwkundige hoofdstructuur

In de voorgaande paragraaf werd al gewezen op het diverse karakter van de wijk. Omdat de gemeente één voor één de gronden heeft moeten verwerven, is de wijk min of meer bloksgewijs tot stand gekomen. Dit heeft geresulteerd in een lappendeken waar verschillende bouwvormen aanwezig zijn. In de wijk komen voornamelijk grondgebonden woningen voor (zie figuur 4.2). Op een aantal plaatsen is tevens gestapeld bouw aanwezig. De voorzieningen, detailhandelsfuncties en overige centrumbebouwing is onregelmatig over de wijk verspreid (bijlage 12 inventarisatie Emmermeer).



Figuur 4.4: Verschillende soorten bebouwing



Figuur 4.5: Variatie in bouwhoogtes

4.1.3 Relatie 'Knarrenhof' en cultuurhistorische context Emmenmeer

In voorgaande paragrafen is aangegeven dat de wijk Emmenmeer een bijzondere wijk is vanuit cultuurhistorisch perspectief gezien. De wijk is opgebouwd uit experimenten, vernieuwende woonmilieus en bouwhoogten. Kenmerkend is de diversiteit van de wijk. Op de locatie van het Knarrenhof stonden voorheen 3 flats van 4 bouwlagen (zie afbeelding paragraaf 1.). De flats zijn ontworpen door A. Nicolai en Y. Dijkstra en waren passend binnen de bredere context omdat ze voorzagen in een woningbehoefte in de sociale huursector. De flats zijn inmiddels afgebroken door de eigenaar.



Vanuit provinciaal opzicht zijn verschillende ambities geformuleerd voor nieuwe ontwikkelingen binnen de wijk Emmermeer waarvan twee relevant zijn voor de voorliggende locatie:

- Het behouden van de kenmerkende stedenbouwkundige concepten van de naoorlogse wijken van Emmen als representanten van opeenvolgende fasen in het denken over wonen en de stad;
- Bij nieuwe ontwikkelingen van Emmen consequent vasthouden aan het wijkontwerp als totaalbeeld en als uitdrukking van een vernieuwend denkbeeld over de wijze van wonen;

In het Cultuurhistorisch kompas staat verder het volgende: "De stadsuitleg is in zijn geheel gepland volgens het heersende principe van functiescheiding: wonen, werken en recreëren worden in aparte, grote eenheden ondergebracht, waarbij de wegenstructuur als verdelend systeem een belangrijke plaats inneemt in het ontwerp".

Massa
vogelvlucht



Het Knarrenhof voegt zich in de context van Emmermeer richting omliggende bebouwing. In het gebied direct achter het plangebied bestaat de context uit woningen met een bouwlaag en een kap. Het Knarrenhof zal qua typologie aan gaan sluiten bij dit gebied. Naast deze aansluiting vormt het Knarrenhof een vernieuwend woonmilieu en kan het gezien worden als eigentijds stedenbouwkundig experiment in Emmermeer. Het past binnen de historie van de wijk omdat de wijk als geheel is opgebouwd is uit op zichzelf staande experimenten. Het concept staat op zichzelf, maar heeft een

externe blik. De hofstructuur en sociale verbanden worden binnen het hofje gestimuleerd waardoor het concept zich plaatst binnen een vergrijzende samenleving. Het doel van het Knarrenhof is om mensen er tot op hoge leeftijd te laten wonen. Een gezamenlijke hofuin en hofhuis zorgen voor sociale samenhang en binding tussen bewoners. Functiescheiding zoals in het cultuurhistorisch kompas blijft van toepassing omdat het een woonfunctie betreft, waar oorspronkelijk ook wonen was bedacht.

Doordat de wijk Emmermeer een traditie heeft van stedenbouwkundige experimenten en diversiteit aan woonvormen, massa en typologie sluit het Knarrenhof hierop aan en kan het worden gezien als eigentijds experiment.

4.2 Archeologie

4.2.1 Algemeen

De gemeente Emmen heeft archeologie beleid vastgesteld, d.d. 30 mei 2013. Hiervoor is een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt met daarbij een rapport, dit rapport dient als toelichting op de kaart. Het doel van deze documenten is om aan te geven wat de kern vormt van het archeologie beleid en waar de beleidskeuzen zijn gemaakt. De verschillende archeologische waarden en verwachtingen en de maatregelen die daaraan zijn gekoppeld zijn in gemeentelijk archeologische beleidsadvieskaart vertaald naar diverse categorieën "Waarde - Archeologie" in het bestemmingsplan. Met de vertaling is op eenvoudige wijze voor het gehele gebied van de gemeente Emmen in beeld gebracht of archeologische waarden in het geding zijn of kunnen zijn en zo ja, op welke manier daarmee dient te worden omgegaan, tabel 1 geeft de onderverdeling van de vier gemaakte categorieën weer.

Categorie	Archeologische waarden	Oppervlakte	Diepte	Drainage
Rijksmonument	Beschermde	-	-	Verbod
Waarde Archeologie 1	- Zeer hoge archeologische waarde	0 m2	30 cm + 10 cm	Verbod
Waarde Archeologie 2	- (zeer) (hoge) archeologische waarde	100 m2	30 cm + 10 cm	Verbod
Waarde Archeologie 3	- Middelhoge of hoge verwachting	1000 m2	30 cm + 10 cm	Verbod
Waarde Archeologie 4	- Middelhoge of hoge verwachting	1000 m2	30 cm + 10 cm	Toegestaan

Tabel 1: Onderverdeling van archeologische waarden.

Deze beleidskeuzen zijn vertaald in een dubbelbestemmingen.

Per archeologische kwaliteit zijn planregels opgenomen voor de te bebouwen oppervlakte en een omgevingsvergunningstelsel 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.

4.2.2 Archeologische waarden in het plangebied

Het plangebied Emmen, Meerstraat, Knarrenhof is volgens de beleidskaart gelegen in een gebied met archeologische waarde - Archeologie 4, figuur 4.1 is uitsnede uit de beleidskaart.

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.

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.

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.

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 herbepanting moet voldoen en wanneer ontheffing van de herbepantingsplicht 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.

4.3.1 Natuurwaarden in het plangebied

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een in het kader van de Wnb beschermd gebied. Het meest nabijgelegen gebied beschermd middels de Wnb betreft het Natura 2000-gebied 'Bargerveen', wat is gelegen op een afstand van meer dan tien kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Het meest nabijgelegen NNN-gebied ligt op circa achthonderd meter ten noorden van het plangebied. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van het plan, kunnen negatieve effecten op in het kader van de Wnb en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid beschermde natuurgebieden op voorhand worden uitgesloten.

Aangezien het een inmiddels braak liggend terrein betreft, zijn de te verwachten natuurwaarden gering. Om die reden is een ecologisch onderzoek achterwege gelaten.

4.3.2 Programmatische Aanpak Stikstof(PAS)

Op 1 juli 2015 is de PAS in werking getreden. De PAS is een gezamenlijke, samenhangende aanpak van alle betrokken overheden op provinciaal en rijksniveau. De PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Door deze maatregelen kunnen in en rondom de Natura 2000-gebieden nieuwe economische activiteiten, zoals bedrijfsuitbreidingen die stikstofdepositie veroorzaken, worden toegelaten.

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS.

Gelet op de aard van het voornemen, de afstand tot Natura 2000-gebieden (ruim 10 kilometer) en het feit dat (per saldo) van een grote toename van verkeersbewegingen geen sprake is, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Nader onderzoek naar de stikstof depositie is niet noodzakelijk. Om dit te onderbouwen is een Aeries-berekening uitgevoerd. Zie bijlage 1.

4.3.3 Conclusie

Omdat het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een braakliggend perceel, en er daarom geen nadelige milieugevolgen worden verwacht, is er bij de totstandkoming van dit plan geen onderzoek uitgevoerd.

Zorgplicht

Ten slotte is op basis van de Wnb altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij (ruimtelijke) ingrepen gezorgd moet worden dat dieren niet verstoord of gedood worden en dat planten niet zomaar verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld broedende vogels, de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren. Daarbij geldt voor alle bouwactiviteiten dat er voorzorgsmaatregelen genomen dienen te worden, waardoor:

- de aanvang van de werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van half maart tot begin augustus) dient plaats te vinden;

- een week voor de werkzaamheden beginnen, het plangebied kort gemaaid dient te worden, zodat het plangebied ongeschikt wordt voor kleine zoogdieren en ze de kans krijgen om te vluchten;

- (wortel)schade aan de (oude) bomen wordt voorkomen en geen graafwerkzaamheden binnen de kroonprojectie van deze oude bomen kan plaatsvinden.

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 is richting gegeven aan het beoogde veiligheidsniveau van de gebouwen in en rondom het plangebied van het bestemmingsplan Emmen, Meerstraat, Knarrenhof. Hierbij is 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

In het kader van regelgeving in relatie tot Externe Veiligheid gelden voor dit bestemmingsplan geen belemmeringen.

4.5 Milieu

4.5.1 Bedrijven en milieuzonering

Binnen en nabij het plangebied zijn geen bedrijven(terreinen) aanwezig die van invloed zijn op de planvorming. Ook het dit bestemmingsplan zelf laat geen bedrijven toe die van invloed zijn op de omgeving. Onderhavig bestemmingsplan ondervindt daarom geen nadelige gevolgen als gevolg van het aspect bedrijven- en milieuzonering.

4.5.2 Bodem

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 5 maart 2013 de Beleidsregel Bodemkwaliteit vastgesteld.

Om de kwaliteit te waarborgen, moet grondverzet worden gemeld bij het 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.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

In dit geval is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Voor de complete rapportage wordt verwezen naar **bijlage 2** van deze toelichting.

4.5.2.1 Bodemonderzoek

Vanwege een transactie en (wijziging naar) een woonbestemming is voor dit bestemmingsplan een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

- RPS, 1801576A00, 6 juli 2018

Het onderzoek is opgezet conform NEN 5740-VO-ONV (verkennend onderzoek, strategie onverdacht).

Het grondwater is niet onderzocht in verband met diepte grondwater (> 5 m) en feit dat de locatie niet verdacht is ten aanzien van bodemverontreinigingen.

De opzet en de uitvoering van het onderzoek zijn door de RUD Drenthe akkoord bevonden.

Resultaat

- Op het maaiveld is geen asbest aangetroffen.
- In de bodem zijn zintuiglijk geen bijzonderheden of afwijkingen waargenomen.
- De bovengrond bevat tot boven de achtergrondwaarde (AW) verhoogde gehalten aan kwik, lood, PAK en PCB's.

Conclusie

Er is voor het onderzochte terrein geen belemmering voor de beoogde (woon)bestemming

Aanbevelingen/aandachtpunten

- Bij afvoer van grond is vrijkomende grond niet zonder meer toepasbaar vanwege de kwaliteit en vanwege het type onderzoek dat is uitgevoerd.
- De grond is niet onderzocht op PFAS en asbest (mogelijk relevant bij afvoer van grond).

4.5.3 Geluid

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

4.5.3.1 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder is alleen van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een weg. Conform de Wet geluidhinder heeft elke weg een zone. Conform art. 74 lid 2 Wgh zijn de onderstaande wegen hiervan uitgezonderd:

- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied. De wegen in het plangebied Emmen, Centrum- Oost zijn gelegen in stedelijk gebied. Hiervoor gelden de volgende zonebreedtes (conform art. 74 lid 1 Wgh)

a. in stedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken : 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit één of twee rijstroken : 200 meter.

De afstanden zoals weergegeven worden aan weerszijden van de weg gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

Bij de realisatie van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen moeten de wettelijke grenswaarden in acht worden genomen. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt 48 dB. Indien deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moet er onderzoek worden gedaan naar mogelijke bron- en/of overdrachtsmaatregelen. Zijn maatregelen niet mogelijk dan kunnen Burgemeester en Wethouders ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verlenen.

Indien met maatregelen niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan voor woningen in binnenstedelijk gebied een hogere waarde worden vastgesteld van ten hoogste 63 dB.

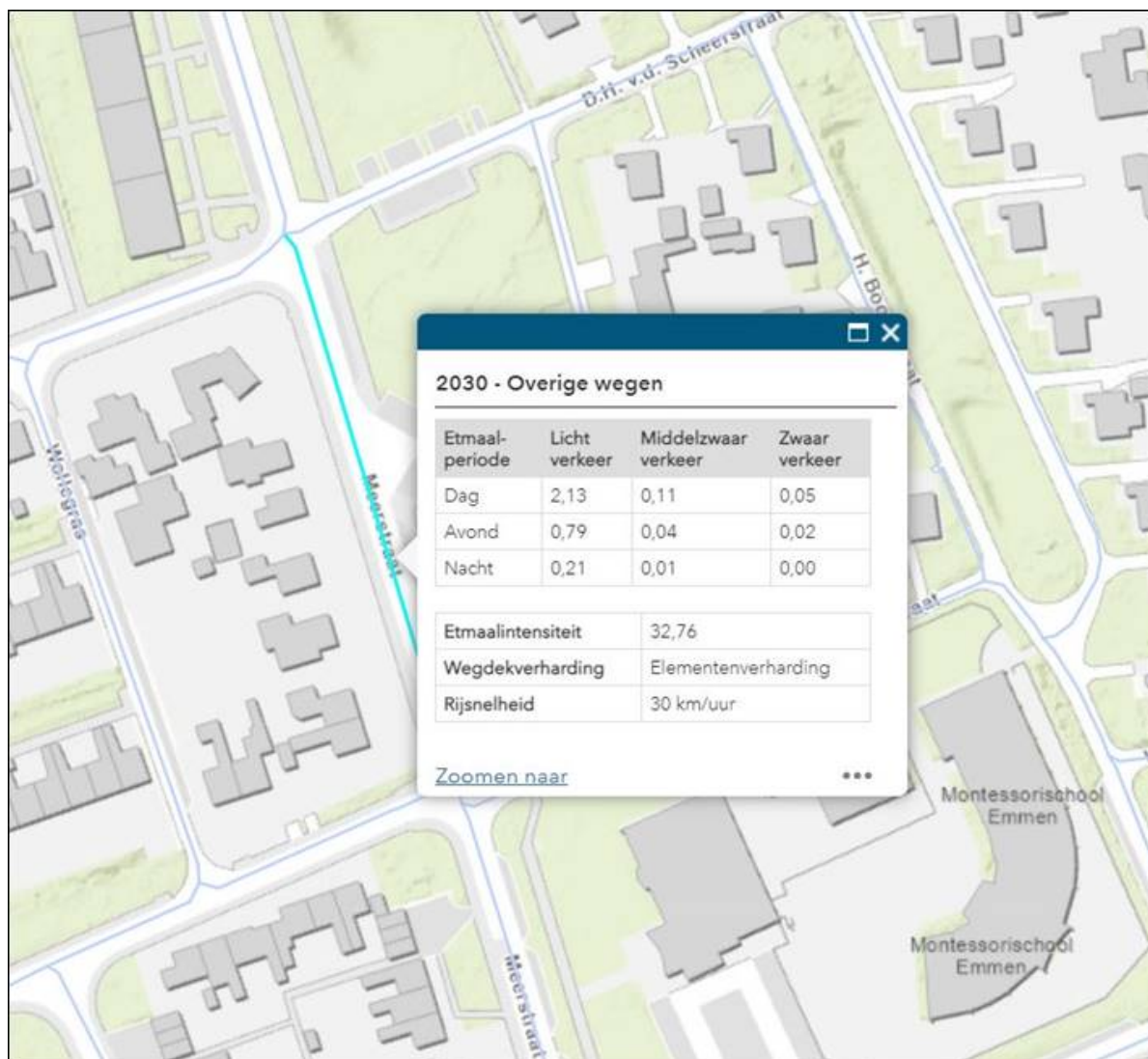
De gemeente dient het vaststellen van de hogere waarde met eigen argumenten te motiveren en de vastgestelde hogere waardes zo snel mogelijk inschrijven in het kadaster.

Gelet op de goede ruimtelijke onderbouwing bij ontwikkelingen moet ook langs de 30km wegen worden aangegeven hoe met uitbreidingsmogelijkheden van met name geluidgevoelige ruimten als bedoeld in de Wet geluidhinder wordt omgegaan (algemene afwijking hogere waarden of alleen uitbreiden met Wro-afwijking en dan voor iedere situatie apart hogere waarde vaststellen) en of daadwerkelijk voldaan wordt aan de wettelijke geluidsnormen ongeacht wat art. 74 lid 2 Wgh hierover aangeeft. Binnen het bestemmingsplan liggen diverse 30 km/h wegen. Deze wegen hebben van rechtswege geen zone.

De locatie ligt echter niet binnen de zones van gezoneerde 50 km/h wegen. Wel liggen er diverse 30 km/h wegen in de omgeving. In het kader van goede ruimtelijke ordening zijn daarom deze 30 km/h wegen beschouwd.

Volgens het milieumodel van Royal Haskoning zou op de Meerweg sprake zijn van een weekdagintensiteiten van 33 voertuigen per etmaal (zie tweede afbeelding). Volgens het verkeersmodel van 2030 worden op de Meerweg 20 motorvoertuigen per etmaal per richting voorspeld. Deze komen daarmee goed overeen en geven een goede indicatie. Met andere woorden in deze buurt zijn de verkeersintensiteiten zeer laag en is nader onderzoek niet noodzakelijk.





4.5.4 Lucht

4.5.4.1 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 ondermeer 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);

4.5.4.2 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 luchtkwaliteit 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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m2 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.

4.5.4.3 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.

4.5.4.4 Situatie plangebied

In paragraaf 4.5.4.2 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tevens wordt opgemerkt dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.5.4.5 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5.5 Vormvrije m.e.r.

4.5.5.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan/wijzigingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan/wijzigingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan/wijzigingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan/wijzigingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan/wijzigingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan/wijzigingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan/wijzigingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets (de vormvrije m.e.r.-beoordeling) moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

4.5.5.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In voorliggend bestemmingsplan Emmen, Meerstraat, Knarrenhof is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden (een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen) kan worden geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Zo omvatten het plangebied en de hierbinnen te realiseren bebouwing in verhouding tot de bestaande bebouwing een beperkte oppervlakte, terwijl pas bij een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk dat dit plan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r. procedure noodzakelijk maken.

4.5.5.3 Conclusie

Voorliggend plan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens hebben de activiteit(en) in voorliggend bestemmingsplan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De aanmeldnotitie in Bijlage 3 geeft de beoordeling van de activiteit weer.

Daarnaast is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied gelegen op ruim 10 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een 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. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.6 Waterparagraaf

4.6.1 Algemeen

In deze waterparagraaf wordt beschreven hoe het huidige waterhuishoudkundig systeem voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Emmen, Meerstraat, Knarrenhof' is ingericht, welke fysieke omstandigheden voor het gebied gelden en of speciale functies voor het plangebied gelden. Naast een beschrijving van de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en de stedelijke wateropgave heeft het wateradvies van het waterschap een duidelijke plaats gekregen.

4.6.2 Beleid

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.

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

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

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

Zoals hiervoor uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de 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).

4.6.3 Watertoets

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).

Het waterschap Vechtstromen is in een overleg op de hoogte gesteld over voorliggende ontwikkeling. Het overleg heeft ertoe geleid dat met een aantal zaken rekening moet worden gehouden. Deze onderwerpen komen in dit hoofdstuk aan de orde. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

Vermeld is dat ervan uitgegaan wordt dat in de huidige situatie het regenwater op de riolering wordt geloosd. In het plan is daarom rekening gehouden met een gescheiden rioleringssysteem (regenwater en afvalwater).

4.6.4 Waterhuishouding

Het plan loopt op voorhand geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Hiervoor zijn in de omgeving maatregelen getroffen. De toename van het verharde oppervlak is, in vergelijking met wat er stond, minder dan 1500m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of

herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

4.6.4.1 Riolering

Naast het inzamelen en afvoeren van afvalwater heeft het rioolstelsel een belangrijke functie in de afwatering van de verharde oppervlakken in het plangebied. In een gemengd rioolstelsel worden afvalwater en regenwater 'gemengd' en vervolgens gezamenlijk afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Tijdens perioden met meer neerslag kan het voorkomen dat de rioolberging geheel gevuld raakt en zal rioolwater via de riool overstorten naar het oppervlaktewater stromen. Een gescheiden rioolstelsel houdt afvalwater en regenwater gescheiden. Afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering, regenwater wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd.

Ter plaatse van het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel. De voormalige flats waren op dit stelsel aangesloten. De beoogde nieuwbouw zal ook op dit systeem worden aangesloten, waarbij het zo zal zijn dat met het oog op de toekomst nu wel alvast gebruik wordt gemaakt van een gescheiden stelsel, één leiding voor schoon hemelwater en één voor het 'grijze' afvalwater. Hiermee wordt ingespeeld op een eventuele toekomstige vervanging van het gemengde stelsel in de (directe) omgeving van het plangebied door een gescheiden stelsel.

4.6.4.2 Waterbeheer, (grond) waterkwantiteit- en kwaliteit

Het gebied heeft als hoofdfunctie wonen. Voor deze functie is de drooglegging van belang. Minimaal is het nodig dat 1,20 m drooglegging aanwezig is (de drooglegging is de afstand tussen het oppervlaktewaterpeil en het bouwpeil). Bij deze drooglegging kan een goede grondwaterstand voor de functie in het gebied worden bereikt.

Het moet voorkomen worden dat er tijdens perioden van neerslag overlast, schade of gevaar ontstaat. Bij nieuwe ontwikkelingen zal dan ook goed moeten worden nagedacht over hoe er moet worden omgegaan met afvoer en berging van regenwater. Afgewogen moet worden of het verstandig is het regenwater in het eigen gebied te bergen of dat het juist beter is het water af te voeren naar een andere locatie. Afhankelijk van de locatie binnen het plangebied of functie van het gebied kan de keuze anders uitvallen. Verder is het van belang om bij de afweging te laten meewegen of het gaat om maatregelen die nodig zijn om water dat vrijkomt tijdens een kortdurende hevige hoosbui te verwerken, of dat het gaat om maatregelen om water dat vrijkomt tijdens een langdurige natte periode te verwerken.

Als gekozen wordt om (een deel van) het regenwater tijdelijk in het gebied te bergen, dan moet dit op zo'n manier worden gedaan dat hiervoor een robuuste, goed te onderhouden voorziening wordt aangelegd, die past binnen de gebruiksfunctie van het gebied en deel uit maakt van het bestaande waterhuishoudkundige systeem.

4.6.5 Wateradvies waterschap

De gemeente Emmen heeft het waterschap tijdig ingelicht over de planvorming. Hierdoor heeft het waterschap de gemeente goed op de hoogte kunnen stellen van de waterhuishoudkundige aspecten binnen het plan. Er wordt rekening gehouden met bestaande wetten en regels op het gebied van de waterhuishouding. De inrichting van het plangebied is in samenspraak met waterschap Vechtstromen tot stand gekomen.

Indien verder volgens de Waterwet werkzaamheden vergunning plichtig zijn, dan dient er bij het waterschap een watervergunning aangevraagd te worden.

Gelet op het advies van het waterschap, worden gebieden die kansrijk zijn voor infiltratie van hemelwater, zoals parkeerplaatsen en groenvoorzieningen, mede bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.6.5.1 Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen te voorkomen, wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren, rekening houdend met het hoogte verschil. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

4.6.6 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 Emmen, Meerstraat, Knarrenhof maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk. Het doel van dit bestemmingsplan is om de bouw van 23 grondgebonden woningen te kunnen realiseren. Als basis voor dit bestemmingsplan is het schetsontwerp van initiatiefnemer gebruikt.

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 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 anderen regels ten aanzien maximale bebouwing, bouwhoogtes, dakhelling opgenomen.

Flexibiliteit

Soms is het gewenst om af te wijken van de gestelde regels. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan

flexibiliteitsbepalingen opgenomen om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van de flexibiliteitsregelingen 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 diverse flexibiliteitsregelingen opgenomen, deze zijn:

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

De afwijkingen van de bouw- of gebruiksregels maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven. Door het 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/bezonnig 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 geleiding van de gebouwen indien de oppervlakte meer dan 1000 meter ² 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.

Figuur 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.

Bescherming van waarden

Om bepaalde natuurlijke, landschappelijke en/ of cultuurhistorische/ archeologische waarden te beschermen is in de volgende regels een omgevingsvergunningstelsel opgenomen: 'Waarde - Archeologie Verwachtingswaarde'. Daardoor wordt de uitvoering van bepaalde activiteiten - die niet altijd en overal in strijd met de onderkende waarden behoeven te zijn - aan bepaalde voorwaarden gebonden. Het stelsel biedt het college de mogelijkheid om de toelaatbaarheid van bepaalde activiteiten en

gebruiksvormen per geval na te gaan en eventueel aan de uitvoering bepaalde eisen te stellen. Het moet daarbij gaan om activiteiten die op basis van de doeleindenomschrijving van het betreffende artikel mogelijk zijn, maar waarvoor een nadere afweging omtrent de toelaatbaarheid is gewenst.

Normale onderhoudswerkzaamheden kunnen zonder vergunning uitgevoerd worden. Daarom is bij alle Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en aangegeven dat normale onderhoudswerkzaamheden niet onder de vergunningsplicht vallen. In de praktijk kan het lastig zijn om te bepalen of een bepaalde activiteit als "normaal onderhoud" kan worden aangemerkt. In ieder geval zal het bij "normale onderhouds- c.q. exploitatiewerkzaamheden" moeten gaan om werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Incidentele ingrepen zoals bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie kunnen niet onder normale onderhoudswerkzaamheden begrepen worden. Ook werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde zullen niet als "normaal" beschouwd kunnen worden.

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 Hoofdstuk1 Inleidende regels

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

Artikel 1 Begrippen

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

5.3.2 Hoofdstuk2 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 Groen

Artikel Groen

De op de verbeelding voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare groenvoorziening, bos, (erf)toegangswegen, fietsstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen, voorziening ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen. Voorzieningen ten behoeve van sport- en speelgelegenheden en andere bouwwerken mogen binnen deze bestemming opgericht worden. Binnen de bestemming groen is

geen bouwmogelijkheid opgenomen.

5.3.2.2 *Tuin*

Artikel Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen. Zie bestemmingsomschrijving in de regels. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd. Voor erfafscheidingen gelden specifieke hoogtematen, overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 5,00 m hoog zijn op basis van het bestemmingsplan.

5.3.2.3 *Wonen*

Binnen de bestemming Wonen wordt de mogelijkheid geboden voor de bouw van (en maximum aantal van 23) woningen en de realisatie van daarbij behorende voorzieningen. Dit laatste is tevens bedoeld om ondergeschikte, aan de woonfunctie grenzende voorzieningen (bijvoorbeeld groenvoorzieningen of toegangswegen), waarvan de feitelijke begrenzing niet exact blijkt samen te vallen met de bestemmingsgrens, onder de woonbestemming te brengen. In het bestemmingsplan mag het aantal woningen niet worden vermeerderd, tenzij dit met een aanduiding op de verbeelding anders wordt aangegeven.

Voor de bestemming wonen geldt dat het hoofdgebouw in het bouwvlak gerealiseerd dient te worden. Het bouwvlak van het hoofdgebouw is per woningblok op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten bepaald. Er mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. De bergingen zijn geïntegreerd in het hoofdgebouw en middels een aanduiding aangegeven. Tevens wordt de mogelijkheid geboden tot het realiseren van een zogenaamd Hofhuys.

In de woonbestemmingen 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 het hoofdgebouw maximaal 5 meter achter de gevellijn en het bouwen met een minder steile dakhelling) zijn er ook specifieke afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Artikel Wonen - Aaneengebouwd

Bij Wonen - Aaneengebouwd gaat het om regels die gelden voor grondgebonden aaneengesloten woningen. Aaneengesloten woningen zijn woningen waarvan meer dan twee woningen onder één kap zijn geplaatst (rijwoningen). In enkele gevallen vallen dubbele woningen onder de bestemming Wonen, aaneengesloten gelet op de overeenkomsten met nabijgelegen aaneengesloten woningen. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.

5.3.3 Dubbelbestemmingen

DUBBELBESTEMMINGEN

Dubbelbestemmingen worden opgenomen als meerdere functies onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. In feite betreft het hier twee (of meer) afzonderlijke bestemmingen voor één (deel van een) gebied. Daar waar een dubbelbestemming is gelegen, geldt zowel de bepaling van de betreffende (hoofd)bestemming als de bepaling zoals gesteld in de dubbelbestemming. Aan een dubbelbestemming bestaat behoefte, wanneer een bestemming onvoldoende recht doet aan de functies/gebruiksdoelen die op de betrokken gronden toelaatbaar (moeten) zijn of wanneer ruimtelijk relevante belangen veilig moeten worden gesteld die niet of onvoldoende met een bestemming kunnen worden gewaarborgd.

Dubbelbestemmingen hebben voorrang op de hoofdbestemmingen. Dit betekent dat bepalingen van bestemmingen alleen van toepassing zijn als deze niet strijdig zijn met bepalingen die horen bij dubbelbestemmingen. Door deze dubbelbestemmingen worden Afwegingen opgelegd aan onderliggende (hoofd) bestemmingen. In de bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming worden niet alle doeleinden opnieuw genoemd maar alleen die waarvoor de dubbelbestemming is opgenomen.

Het plangebied Emmen, Meerstraat, Knarrenhof kent 1 dubbelbestemming te weten: *Waarde-Archeologie 4*.

Artikel Waarde

Waarde- Archeologie

Om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 op de verbeelding opgenomen.

Voor gronden binnen categorie 4 geldt dat archeologisch onderzoek nodig is om vast te stellen of er waarden aanwezig zijn en of deze behoudenswaardig zijn. Om de archeologische waarden te beschermen is in de regels een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Daardoor wordt de uitvoering van bepaalde activiteiten aan bepaalde voorwaarden gebonden. Het stelsel biedt het college de mogelijkheid om de toelaatbaarheid van bepaalde activiteiten en gebruiksvormen per geval na te gaan en eventueel aan de uitvoering bepaalde eisen te stellen. Het moet daarbij gaan om activiteiten die op basis van de doeleindenomschrijving van het betreffende artikel mogelijk zijn, maar waarvoor een nadere afweging omtrent de toelaatbaarheid is gewenst. Voor terreinen binnen Waarde - Archeologie 4 is algemeen aanvaard dat een minimumoppervlak voor bodemverstoringen geldt van 1000 m² en een bouwvoordiepte van 30 cm (30 cm +10 cm principe). De Waarde - Archeologie 4 is apart opgenomen omdat dit terreinen zijn waar naast bovenstaande bepalingen geen drainageverbod geldt.

Voor de dubbelbestemming Waarde-Archeologie geldt dat bestemmingen een wijzigingsbevoegdheid kennen, waarin overeenkomstig artikel 3.6 van de Wro Burgemeester en Wethouders de dubbelbestemming kunnen laten vervallen of alsnog aan de gronden de dubbelbestemming kunnen toekennen.

5.3.4 Hoofdstuk3 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 7 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 8 Algemene bouwregels

In artikel 8 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.

Tevens wordt in dit artikel, artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing verklaard met uitzondering van een zestal onderwerpen dit o.a in verband met de bereikbaarheid, beheer en gebruik van het openbaar gebied.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat regels ten aanzien van vormen van verboden gebruik voor onbebouwde ruimten en gebouwen.

Artikel 10 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 11 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.

5.3.5 Hoofdstuk4 overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk "Overgangs en slotregels" bevat in artikel 13 het overgangsrecht, zoals beschreven in het besluit Ruimtelijke Ordening. Artikel 14 is de slotregel. In dit artikel 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 Emmen, Meerstraat, Knarrenhof".

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke betrokkenheid

6.1 Informatie en overleg ex. artikel 3.1.1 Bro

6.1.1 Informatie en communicatie

Voor het plan Knarrenhof zijn twee sporen bewandeld met betrekking tot communicatie en informatie. Het eerste spoor is informatie en participatie van geïnteresseerden. Het Knarrenhof heeft diverse bijeenkomsten gehouden met de mensen die geïnteresseerd zijn in de woonvorm. De mensen konden in een vroeg traject input leveren.

Het tweede spoor ziet op communicatie met de directe omgeving. Er zijn diverse gesprekken geweest met de wijkvereniging, direct aanwonenden en anderen. Hieronder staat een samenvatting:

- In 2019 is een algemene informatieavond gehouden voor belangstellenden, waar met name geïnteresseerde bewoners aanwezig waren, maar ook enkele omwonenden.
- In 2020 is een video opgenomen voor onze belangstellenden en deze ook ter info gedeeld met jullie als omwonenden. Zie het bericht daarover in de bijlage van deze mail. Hierin zijn ook de eerste concept bouwplannen te zien.
- Naar aanleiding van deze infoavond kwamen enkele vragen/aandachtspunten naar voren die wij hebben samengevat en op hebben gereageerd in een bericht dat ik ook als bijlage heb toegevoegd. Dit bericht is ook door de brievenbus van de omwonenden gegaan.

Daarnaast is er een nieuwsbrief rondgebracht waarin de plannen worden toegelicht. In de nieuwsbrief is ook een oproep gedaan om aan te sluiten bij een van de twee (digitale) informatie bijeenkomsten (6 mei, 11 mei) die ten behoeve van dit plan zijn georganiseerd. Bij deze twee informatiebijeenkomsten zijn een aantal omwonenden aanwezig geweest. De vragen zagen toe op:

- Parkeren
- start bouw
- situering van de bebouwing

De stemming was over het algemeen positief te noemen. Omdat voorgenomen bebouwing afwijkt van de bouwvlakken zoals nu in het bestemmingsplan is gezocht naar een manier waarop het uitzicht van de huidige bewoners zoveel mogelijk gehandhaafd blijft. Met betrekking tot parkeren is aangegeven dat het parkeren opgelost kan worden middels langsparkeren aan de Meerstraat, Scheerstraat en Smeengestraat. Tot slot is op de vraag van de start bouw aangegeven dat het bestemmingsplan eerst vastgesteld moet worden, alvorens er gebouwd kan worden.

Tot slot is in de nieuwsbrief de bestemmingsplan procedure ook toegelicht en zijn mensen gewezen op de momenten waarop een zienswijze ingediend kan worden op het plan.

6.1.2 Overleg

Het ontwerp bestemmingsplan is voorafgaand aan de terinzagelegging afgestemd met de overlegpartners (Waterschap, Provincie, etc.). Door de overinstanties zijn geen opmerkingen gemaakt op het bestemmingsplan.

6.2 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Tegen het ontwerp bestemmingsplan Emmen, Meerstraat, Knarrenhof zijn geen zienswijzen ingediend. Er is daarom geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

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

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een 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.

De kosten van het maken van het voorliggend bestemmingsplan worden in dit geval gedekt uit de Grondexploitatie (GREX), als vastgesteld door de raad op 27 mei 2021. Voor dit plan zijn (vooralsnog) door de gemeente geen aanvullende kosten voor onderzoek begroot en gemaakt.

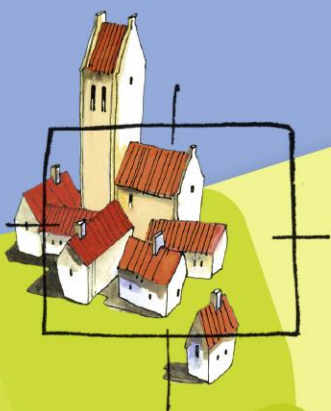
De vaststelling van een exploitatieplan is zodoende niet nodig, aangezien het kostenverhaal nu anderszins verzekerd is.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Aeriusberekening

Berekening stikstofdepositie
Knarrenhof Meerstraat Emmen

DEFINITIEF



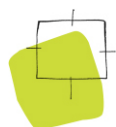
BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Berekening stikstofdepositie
Knarrenhof Meerstraat Emmen

D E F I N I T I E F

7 mei 2021
Projectnummer P000228



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Wettelijk kader	4
3	Ligging projectgebied	5
4	Invoergegevens AERIUS	6
4.1	Verkeersgeneratie woningen (bron 1)	6
4.2	Emissie mobiele werktuigen op de locatie (bron 2)	7
4.3	Werkverkeer (bron 3, 4 en 5)	7
4.4	Totale emissie	8
5	Model	9
6	Rekenresultaten en conclusie	10

1 Inleiding

In het kader van de ontwikkeling van een Knarrenhof aan de Meerstraat te Emmen is de depositie van stikstof ten gevolge van de bouw en het gebruik van 22 woningen in de gemeente Emmen berekend.

Het project maakt de bouw van 20 senioren woningen (koop huis tussen/hoek) en 2 starterswoningen (koop appartement goedkoop) mogelijk op een locatie in het weinig stedelijk woonmilieu. De omvang van het project is op de onderstaande afbeelding weergegeven. De depositie van stikstof in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de emissie van NO_x en NH_3 van deze ontwikkeling, alsmede van het verkeer van en naar de locatie is berekend met het programmapakket AERIUS (6 mei 2021). Dit rapport vormt een toelichting op de berekening.



Afbeelding 1 – Omvang projectgebied (bron: pdok.nl/viewer, d.d. 04-05-2021)

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op het wettelijk kader van de Wet natuurbescherming bij vergunningaanvragen of bestemmingsplanprocedures. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de ligging van het projectgebied ten opzichte van de meest nabijgelegen Nature 2000-gebieden aan bod. Hoofdstuk 4 is gewijd aan de invoergegevens van het programmapakket AERIUS en hoofdstuk 5 geeft het model weer. In het laatste hoofdstuk worden de rekenresultaten en conclusies besproken.

2 Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bossen en specifieke dier- en plantsoorten. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is verankerd in het onderdeel gebiedsbescherming. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. 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.

In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden gelegen. In 130 van deze gebieden komen stikstofgevoelige habitats of leefgebieden van soorten voor. Dit betekent dat een verdere toename van stikstofdepositie tot een negatief effect kan leiden. Derhalve dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden of er stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Dit geldt voor een activiteit waar een omgevingsvergunning voor noodzakelijk is, maar ook voor een bestemmingsplan. Voor een bestemmingsplan is het namelijk noodzakelijk om de uitvoerbaarheid van het plan op voorhand aan te tonen. Hiernaast geldt op grond van artikel 2.7 Wnb in samenhang met artikel 2.8 Wnb een onderzoeksplicht voor bestemmingsplannen. Een te hoge stikstofdepositie kan tot een negatief effect leiden, waardoor het bestemmingsplan onder dezelfde omstandigheden niet kan worden vastgesteld.

Saldering

Om een ruimtelijke ontwikkeling of bestemmingsplan waarbij sprake is van meer stikstofdepositie op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied mogelijk te maken, kan gebruik worden gemaakt van intern- of extern salderen. Door middel van salderen zorgt de initiatiefnemer er voor dat de netto stikstofemissie niet toe neemt. Dit kan door middel van het staken van stikstof emitterende activiteiten op de locatie zelf (intern salderen) of het staken van stikstof emitterende activiteiten op een locatie buiten het plangebied van de ruimtelijke ontwikkeling of het bestemmingsplan (extern salderen).

Om intern te kunnen salderen moet er sprake zijn van één project of één locatie. Intern salderen kan gaan om het treffen van maatregelen aan een bestaand project of kan worden toegepast op nieuwe projecten op de locatie van een bestaand project. Bij extern salderen gaat het om verschillende projecten of plannen. Extern salderen wordt aangemerkt als een mitigerende of beschermende maatregel in de zin van artikel 6, lid 3 Habitatrichtlijn en moet dus plaatsvinden in het kader van een passende beoordeling.

Stikstofregistratiesysteem

Naast saldering bestaat er de mogelijkheid om voor woningbouwprojecten waarbij er sprake is van meer stikstofdepositie op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied mogelijk te maken via het stikstofregistratiesysteem. In dit stikstofregistratiesysteem wordt alle stikstofruimte van stikstof reducerende maatregelen, waaronder de verlaging van de maximumsnelheid op autosnelwegen naar 100 km/uur, opgeslagen. De door deze maatregelen beschikbaar gekomen ruimte kan voor maximaal 70 % worden besteed aan economische ontwikkelingen.

3 Ligging projectgebied

Zoals in de inleiding is aangegeven is het projectgebied gelegen aan de Meerstraat te Emmen. Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden weergegeven.



Afbeelding 2 – Ligging projectgebied ten opzichte van de meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden

De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn:

- Bargerveen, gelegen op een afstand van circa 13,1 km;
- Mantingerzand, gelegen op een afstand van circa 17,2 km.

4 Invoergegevens AERIUS

In AERIUS zijn standaard emissie-kengetallen opgenomen op basis waarvan de emissies van NO_x en NH_3 worden bepaald. Naast de bronnen van de gebouwen en mobiele werktuigen dienen ook de verkeersbewegingen op en van en naar het terrein in de berekeningen meegenomen te worden. Conform de "Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator" dient de verkeersgeneratie beschouwd te worden totdat het verkeer is opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval wanneer het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet, dan wel niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt. De berekening heeft dienovereenkomstig plaatsgevonden.

Door de opdrachtgever is aangegeven dat de gebouwen gasloos worden uitgevoerd. Dit betekent dat er geen rekening behoeft te worden gehouden met een emissie van NO_x ten behoeve van de verwarming. Dit zal geborgd moeten worden in de ruimtelijke procedure.

Ten behoeve van de verkeersgeneratie van de woningen en de werkzaamheden zijn de volgende invoergegevens in AERIUS gebruikt (afbeelding 3).

4.1 Verkeersgeneratie woningen (bron 1)

In het model is het verkeer van en naar het gebouw opgenomen, waarbij gebruik is gemaakt van CROW publicatie 381, december 2018. Daarbij is gebruikgemaakt van de kencijfers voor koop huizen tussen/hoek rest bebouwde kom (7,8 ritten per woning) en koop appartement goedkoop rest bebouwde kom (6 ritten per woning). Dit houdt in dat rekening moet worden gehouden 168 ritten per etmaal.

Gezien de recente uitspraak van de RvS van 20 januari 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:10) is er voor gekozen om het wegverkeer als lijnbron anders op te nemen zodat de verkeerseffecten op Natura 2000-gebied gelegen op een grotere afstand dan 5 km ook meegenomen zullen worden. De bijbehorende emissies zijn verkregen door deze eerst als lijnbron te modelleren, alvorens deze emissie in een vlakbron op te nemen. Op deze manier worden de effecten van het werkverkeer op Natura 2000-gebied gelegen op een grotere afstand dan 5 kilometer ook meegenomen. Hierbij is de temporale variatie aangepast aan het type verkeer.

De totale emissie van de verkeersgeneratie van de woningen in de gebruiksfase bedraagt in dat geval ongeveer 23,4 kg NO_x /jr en 1,6 kg NH_3 /jr.

4.2 Emissie mobiele werktuigen op de locatie (bron 2)

In de navolgende tabel zijn de invoergegevens van de mobiele werktuigen op de bouwlocatie weer-gegeven. De gegevens over de in te zetten mobiele werktuigen, het aantal draaiuren en het bouwjaar (stageklasse) zijn in samenspraak met de opdrachtgever vastgesteld.

Tabel 1. Emissie mobiele werktuigen bouwlocatie

Functie	Aantal	Werktuig	Stage	Eenheid	Draai-uren	Verbruik liters /uur	Totaal Verbruik liters	Stationaire draaiuren	Emissie NOx tot	
Aanleg wegen	950	m ² graafmachine	Stage III ¹	8 u/	50 m ²	152 uur	15	2.280	46	43,12 kg
	950	m ² trilplaat	Stage II ²	2 u/	50 m ²	38 uur	15	570	-	1,27 kg
Terrein- inrichting		graafmachine	Stage III ¹			32 uur	15	480	10	5,26 kg
		tractor	Stage III ¹			16 uur	15	240	5	4,55 kg
Bouw woningen	22	graafmachine	Stage III ¹	8 u/	woning	176 uur	15	2.640	53	30,70 kg
	22	hijskraan	Stage III ¹	8 u/	woning	176 uur	18	3.168	53	35,74 kg
	22	betonmixer	Stage III ¹	2 u/	woning	44 uur	15	660	14	7,75 kg
	22	heistelling	Stage III ¹	4 u/	woning	88 uur	25	2.200	27	23,80 kg
	22	vrachtwagen	Stage III ¹	4 u/	woning	88 uur	15	1.320	27	15,40 kg
Totale emissie in kg NOx /jaar										167,96 kg

4.3 Werkverkeer (bron 3, 4 en 5)

Wat betreft het werkverkeer is rekening gehouden met de volgende ritten per jaar. Deze gegevens zijn door de opdrachtgever verstrekt.

- licht verkeer 2.100 ritten/jaar;
- middelzwaar vrachtverkeer 210 ritten/jaar;
- zwaar vrachtverkeer 210 ritten/jaar.

Bij de indeling van verkeer in licht, middelzwaar en zwaar (vracht)verkeer is uitgegaan van figuur 7.1 van de 'Instructie gegevensinvoer AERIUS Calculator 2020' (tabel 2).

Tabel 2. Bepaling voertuigcategorieën (InfoMil)

Categorie	Alledaagse omschrijving
Lichte motorvoertuigen	- alle personenauto's - de meeste bestelauto's - vrachtwagens met 4 wielen
Middelzware motorvoertuigen	- alle autobussen - vrachtwagens met 2 assen en 4 achterwielen
Zware motorvoertuigen	- vrachtwagens met 3 of meer assen - vrachtwagens met aanhanger - trekkers met oplegger

Gezien de recente uitspraak van de RvS van 20 januari 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:10) is er voor gekozen om het wegverkeer als lijnbron anders op te nemen zodat de verkeerseffecten op Natura 2000-gebied gelegen op een grotere afstand dan 5 km ook meegenomen zullen worden. De bijbehorende

¹ Stage IIIb 130 <= kW < 300 (bouwjaar 2011)

² Stage II >= 20cc en < 50 cc (bouwjaar 2013)

emissies zijn verkregen door deze eerst als lijnbron te modelleren, alvorens deze emissie in een vlakbron op te nemen. Op deze manier worden de effecten van het werkverkeer op Natura 2000-gebied gelegen op een grotere afstand dan 5 kilometer ook meegenomen. Hierbij is de temporale variatie aangepast aan het type verkeer.

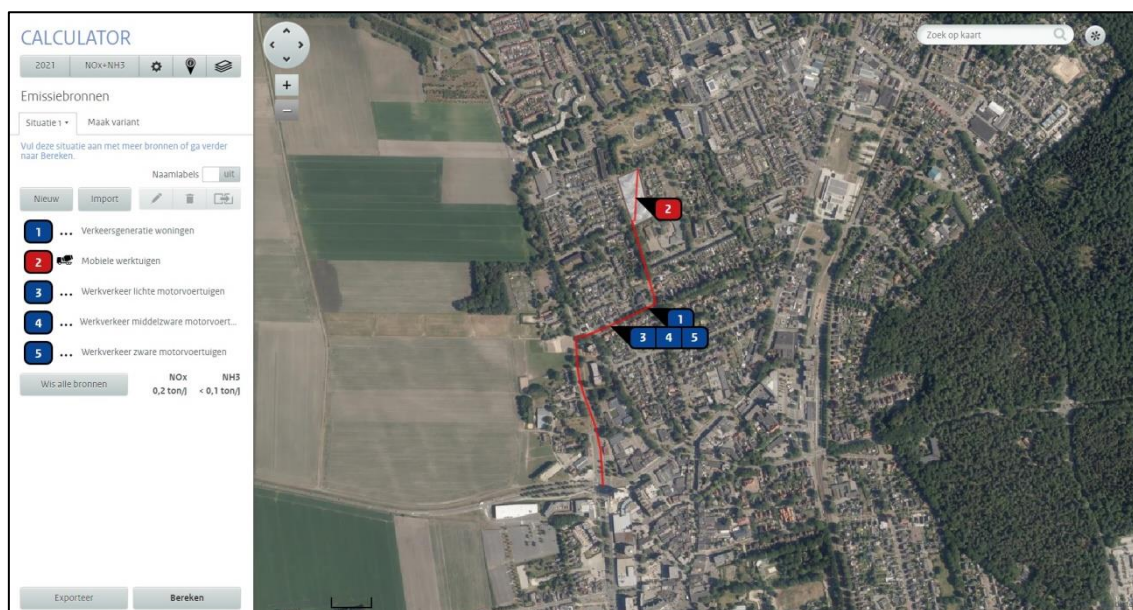
De totale emissie van het werkverkeer bedraagt ongeveer 2,2 kg NO_x/jr.

4.4 Totale emissie

De totale emissie van het project in de gebruiks- en aanlegfase bedraagt ongeveer 193,56 kg NO_x/jr en 1,71 kg NH₃/jr.

5 Model

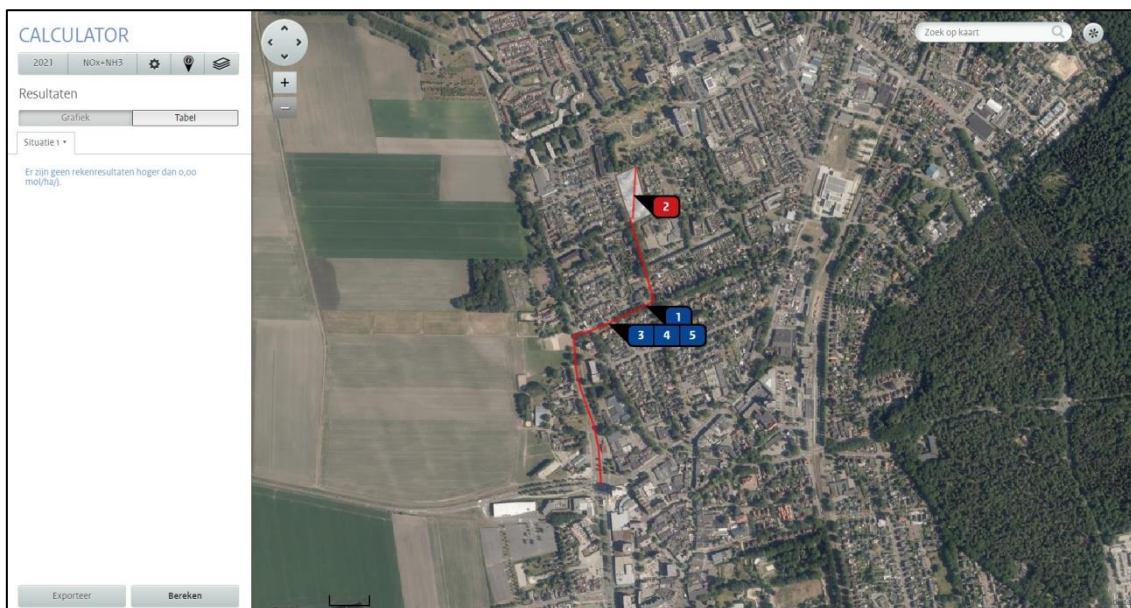
De emissie en depositie van het plan zijn bepaald met behulp van het AERIUS pakket (6 mei 2021). In de berekening is uitgegaan van het rekenjaar 2021. Indien het project later zal worden uitgevoerd, kan deze berekening als worst-case worden beschouwd. In latere rekenjaren zal de emissiefactor van onder andere verkeersbewegingen namelijk afnemen. Navolgend is van het model een afbeelding opgenomen.



Afbeelding 3 - AERIUS model

6 Rekenresultaten en conclusie

De berekening met AERIUS genereert een rekenresultaat en een pdf bestand waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Dit pdf bestand is sepeeraat toegevoegd.



Afbeelding 4 - Rekenresultaat

Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

Colofon

Verkavelingsplan

BügelHajema Adviseurs

Rapport

BügelHajema Adviseurs

Fotografie

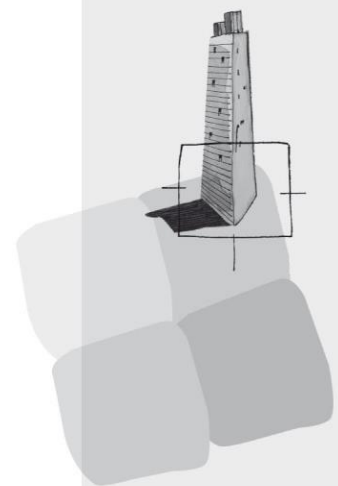
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

BügelHajema Adviseurs

Supervisie

BügelHajema Adviseurs



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
9401GN Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Gemeente Emmen	Meerstraat, nvt Emmen

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Knarrenhof Meerstraat Emmen	Rh1j337iBYCu

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
06 mei 2021, 15:51	2021	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	193,56 kg/j
NH ₃	1,71 kg/j

Resultaten

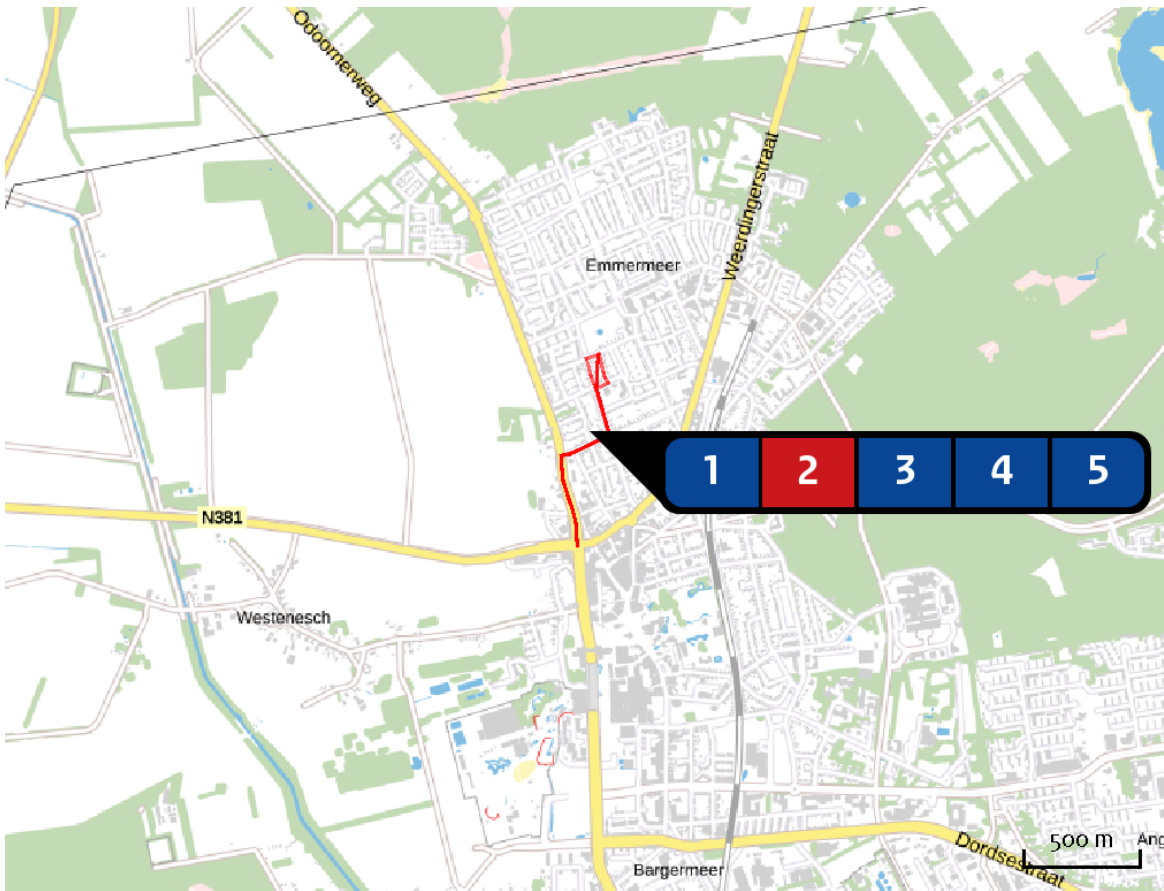
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 22 woningen met bijbehorende terreininrichting en verharding.

Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	Verkeersgeneratie woningen Anders... Anders...	1,60 kg/j	23,40 kg/j
2	Mobiele werktuigen Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	< 1 kg/j	167,96 kg/j
3	Werkverkeer lichte motorvoertuigen Anders... Anders...	-	< 1 kg/j
4	Werkverkeer middelzware motorvoertuigen Anders... Anders...	-	< 1 kg/j
5	Werkverkeer zware motorvoertuigen Anders... Anders...	-	< 1 kg/j

Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam

Locatie (X,Y)

Uitstoothoogte

Warmteinhoud

Temporele variatie

NO_xNH₃

Verkeersgeneratie woningen

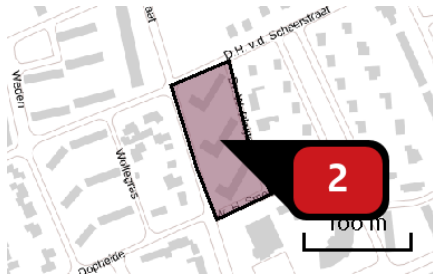
256577, 535012

0,0 m0,000 MW

Continue emissie

23,40 kg/j

1,60 kg/j



Naam

Mobiele werktuigen

Locatie (X,Y)

256545, 535299

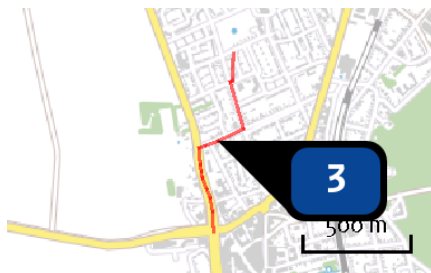
NOx

167,96 kg/j

NH3

< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Stationair bedrijf (uren/j)	Cilinder inhoud (l)	Stof	Emissie
STAGE IIIa, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2006 (Diesel)	Graafmachine (aanleg verharding)	2.280	46	10,0	NOx NH3	43,12 kg/j < 1 kg/j
STAGE II, >= 20 cc en < 50 cc, bouwjaar 2013 (2-Takt)	Trilplaat (aanleg verharding)	570			NOx NH3	1,27 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIb, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2011 (Diesel)	Graafmachine (terreininrichting)	480	10	10,0	NOx NH3	5,62 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIa, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2006 (Diesel)	Tractor (terreininrichting)	240	5	10,0	NOx NH3	4,55 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIb, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2011 (Diesel)	Graafmachine (bouw woningen)	2.640	53	10,0	NOx NH3	30,70 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIb, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2011 (Diesel)	Hijskraan (bouw woningen)	3.168	53	10,0	NOx NH3	35,74 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIb, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2011 (Diesel)	Betonmixer (bouw woningen)	660	14	10,0	NOx NH3	7,75 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIb, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2011 (Diesel)	Heistelling (bouw woningen)	2.200	27	10,0	NOx NH3	23,80 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIb, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2011 (Diesel)	Vrachtwagen (bouw woning)	1.320	27	10,0	NOx NH3	15,40 kg/j < 1 kg/j



Naam

Werkverkeer lichte
motorvoertuigen

Locatie (X,Y)

256480, 534965

Uitstoothoogte

0,0 m

Warmteinhoud

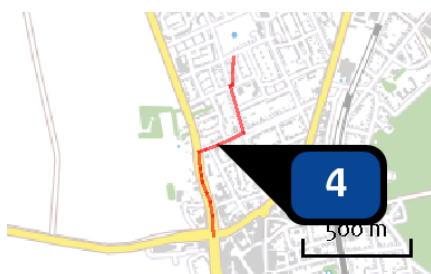
0,000 MW

Temporele variatie

Licht verkeer

NOx

< 1 kg/j



Naam

Werkverkeer middelzware
motorvoertuigen

Locatie (X,Y)

256480, 534965

Uitstoothoogte

0,0 m

Warmteinhoud

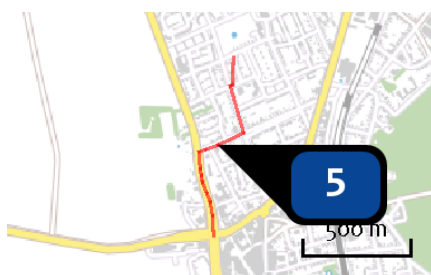
0,000 MW

Temporele variatie

Zwaar verkeer

NOx

< 1 kg/j



Naam

Werkverkeer zware
motorvoertuigen

Locatie (X,Y)

256480, 534965

Uitstoothoogte

0,0 m

Warmteinhoud

0,000 MW

Temporele variatie

Zwaar verkeer

NOx

< 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20210209_2f032ce1a2

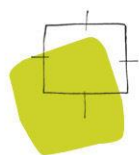
Database versie 2020_20210209_2f032ce1a2

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

Bijlage 2 Onderzoeken

Bijlage 3 Aanmeldnotitie



BügelHajema

Plek voor ideeën

Memo

Opdrachtgever: Gemeente Emmen

projectnummer: P000226

Aan: Gemeente Emmen

Van: BügelHajema Adviseurs bv

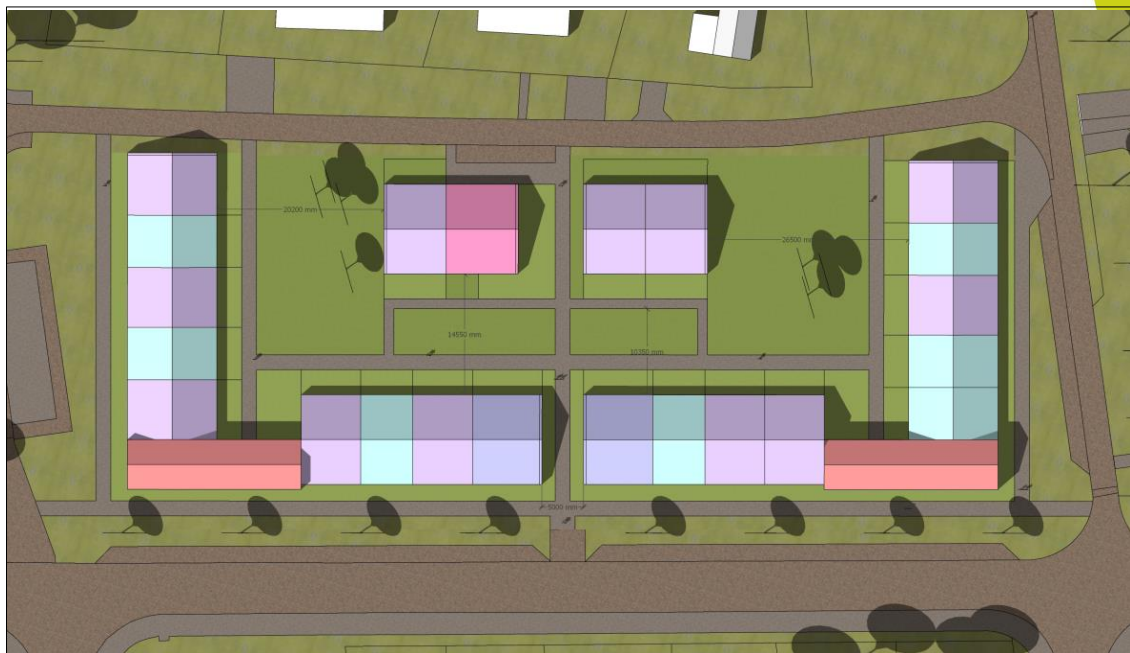
Onderwerp: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Emmen, Knarrenhof

Datum: 07-05-2021

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze aanmeldnotitie is opgesteld voor het bestemmingsplan 'Knarrenhof'. Het voornemen bestaat om aan de Meerstraat in Emmen 24 woningen van uiteenlopende typen te realiseren. Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het geldende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.



Afbeelding 1. Planvoornemen (bron: Inbo).

Ten behoeve van de besluitvorming moet (onder andere) beoordeeld worden of het, gezien de milieueffecten, noodzakelijk is de procedure van milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. Voorliggende notitie geeft het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Emmen de informatie die nodig is om dit besluit te kunnen nemen.

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Vaart NZ 50, 9401 GN Assen T 0592 316 206

E info@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



De activiteit die mogelijk wordt gemaakt, valt onder onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Onderdeel D 11.2 betreft: ‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’.

De drempelwaarde van de betreffende categorie wordt niet overschreden (aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of meer). Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen. In het navolgende is de vormvrije m.e.r.-beoordeling behandeld.

Het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) is in 2017 gewijzigd. Eén van de belangrijkste gevolgen van de wijziging van het Besluit m.e.r. is dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Dit is geregeld in artikel 2, vijfde lid, Besluit m.e.r.

De voorliggende aanmeldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie omtrent de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Aan de hand van deze informatie kan het bevoegd gezag een beslissing nemen of voor de voorgenomen activiteit een MER dient te worden opgesteld.

1.2 Initiatiefnemer en bevoegd gezag

Stichting Knarrenhof is initiatiefnemer voor het project. Het bestemmingsplan biedt een juridische-planologische regeling voor het plan. Het bevoegd gezag voor het bestemmingsplan is de gemeente Emmen.

1.3 Planologische inpassing

De voorgenomen ontwikkeling maakt nu nog deel uit van het vigerende bestemmingsplan ‘Emmen, Emmermeer’, vastgesteld op 27 september 2012.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen ‘Wonen - Gestapeld’ en ‘Waarde - Archeologische verwachtingswaarden’.

Binnen de regeling van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om het planvoornemen te ontwikkelen, er zijn immers enkel “appartementengebouwen, flatgebouwen, duplexwoningen” toegestaan. Om de realisatie van het plan mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan voor het nieuwe type woningen opgesteld.

1.4 Procedurele aspecten

Voor de m.e.r.-beoordelingsprocedure gelden de volgende stappen:

1. Het bevoegd gezag moet beoordelen of voor de activiteit een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. Hierop moet binnen zes weken nadat de initiatiefnemer alle informatie heeft verstrekt, worden beslist door het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag is in dit geval de gemeenteraad.



2. Van deze beslissing wordt binnen dezelfde termijn mededeling gedaan bij de aanvrager. De beslissing die wordt genomen, moet worden gebaseerd op de informatie die is verstrekt in de aanmeldnotitie.
3. Daarnaast houdt het bevoegd gezag bij de beslissing rekening met de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn en andere beoordelingen van gevolgen voor het milieu. Dit moet ook terugkomen in de motivering van de beslissing (zie artikel 7.17, derde en vierde lid, Wm).
4. Het beoordelingsbesluit dient als bijlage bij het uiteindelijk te nemen besluit - het bestemmingsplan - te worden opgenomen. Ingeval geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen, dient de openbare kennisgeving naast in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, ook in de Staatscourant te worden gepubliceerd.
5. Tenslotte wordt het beoordelingsbesluit door de initiatiefnemer toegevoegd aan de aanvraag om omgevingsvergunning.

1.5 Inhoudsvereisten aanmeldnotitie

Doel van een aanmeldnotitie ten behoeve van de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is om op objectieve wijze informatie over mogelijk relevante milieugevolgen van de voorgenomen activiteit te verzamelen. Met deze informatie kan het bevoegd gezag een oordeel geven over de noodzaak van het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

Een m.e.r.-beoordeling betekent dat er géén MER wordt opgesteld, tenzij er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitgangspunt is dus: 'Nee, tenzij...'

De 'belangrijke nadelige gevolgen' moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

1. de kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen);
2. de plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
3. de kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijkheid van het effect).

2. Kenmerken van het project

Conform bijlage III van de EU-richtlijn dient in het bijzonder in overweging te worden genomen:

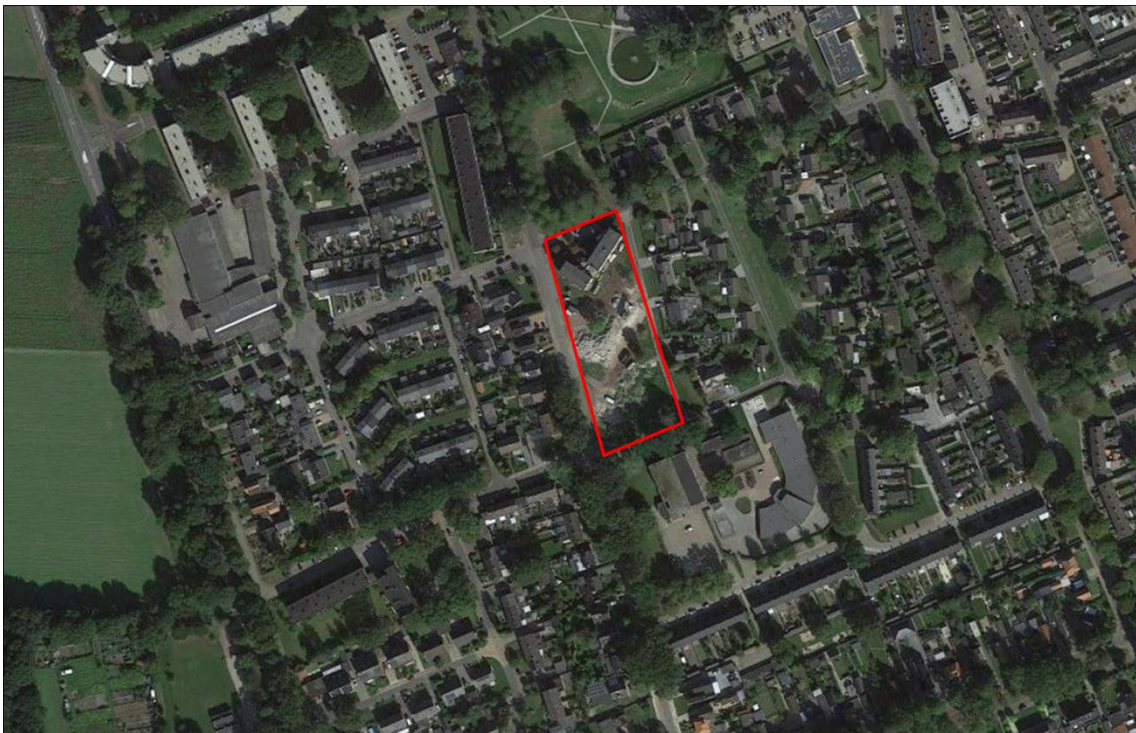
- de omvang van het project;
- eventuele cumulatie met andere projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.



Omvang van het project

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa zesduizend vierkante meter. Het plangebied ligt in het zuiden van de provincie Drenthe, in de gemeente Emmen. Het plangebied ligt aan de noordzijde van de stad Emmen, ten noorden van de wijk Emmermeer aan de Meerstraat.

Op de onderstaande afbeelding is een luchtfoto met een indicatieve begrenzing van het plangebied weergegeven. Het plangebied wordt ontsloten via de Meerstraat, D.H. van de Scheerstraat, Doctor W. Pleijtsstraat en de Meester H. Smeengestraat. Op de luchtfoto is nog één van de drie flatgebouwen te zien die in de naoorlogse jaren op deze plek zijn gebouwd. Inmiddels zijn de drie flatgebouwen gesloopt.



Afbeelding 1. Luchtfoto plangebied (bron: Google Maps d.d.23 april 2021).

Het voornemen is om ter plaatse 24 woningen van verschillende oppervlakten tot ontwikkeling te brengen. De woningen worden in een hofjesstructuur gebouwd met daartussen openbare groenvoorzieningen.

Cumulatie

Binnen het effectgebied zijn geen andere activiteiten bekend of te verwachten waardoor cumulatie van negatieve effecten zal optreden. In de omgeving van het plangebied zijn geen ontwikkelingen gepland die tot cumulerende effecten kunnen leiden.



Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Er is geen sprake van gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Eventueel wordt zand van elders aangevoerd ten behoeve van grondverbetering.

De productie van afvalstoffen

Er zal geen sprake zijn van een bijzondere productie van afvalstoffen wat betreft aard of hoeveelheid. Het reguliere huishoudelijk afval, oud papier en dergelijke, kan net zo ingezameld worden als in de rest van de wijk. Dit aspect vormt geen aandachtspunt of aanleiding tot nadere uitwerking.

Verontreiniging en hinder

De activiteit zou tijdens de aanlegfase in het kader van geluid hinder kunnen veroorzaken. Tijdens de gebruiksfase zal het gebruik van de gronden echter corresponderen met het huidige gebruik en is van geluidshinder geen sprake.

Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën Gedurende de bouwfase en de gebruiksfase is geen sprake van een risico van ongevallen veroorzaakt door het gebruik van bepaalde stoffen of technologieën. Dit aspect is daarom niet relevant om nader te beschouwen.

3. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bestaande grondgebruik;
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de gevoelige gebieden, in dit geval Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur), Natura 2000 en landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Zoals hiervoor is aangegeven is op het plangebied de bestemming 'Wonen - Gestapeld' van toepassing. Met het opnieuw inrichten van het gebied tot een ander type woningen wijzigt het grondgebruik zo gezien niet. De bestemming wordt echter wel gewijzigd in een andere woonbestemming om het type woningen uit het voornemen mogelijk te maken.

Het genoemde onder het tweede aandachtspunt is in dit geval niet aan de orde. De nieuwe inrichting van het gebied heeft geen effect op natuurlijke hulpbronnen, zoals mineralen, ertsen of fossiele brandstoffen.

Wat betreft het genoemde onder het derde aandachtspunt is het plangebied niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland of een Natura 2000-gebied. Het plangebied is wel gelegen in het esdorpenlandschap. Het generieke beleid 'respecteren', zoals opgenomen in de provinciale



Omgevingsverordening, is van toepassing. Het is bedoeld om de cultuurhistorische samenhang, zoals die is vastgelegd in de hoofdstructuur, te borgen. De potentiële te verwachte effecten op deze cultuurhistorische waarden komen aan de orde bij Kenmerken van de potentiële effecten.

4. Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële effecten van het project wordt voor zover relevant gekeken naar:

- het bereik van het effect;
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect;
- de autonome ontwikkelingen.

De mogelijke milieueffecten worden indien aan de orde aan de hand van de verschillende relevante thema's beschreven. Voor de voorliggende m.e.r.-beoordeling zijn autonome ontwikkelingen niet bekend. De referentiesituatie is dan ook overeenkomstig de bestaande situatie.

Vanwege de aard van de ingreep wordt nader aandacht besteed aan de potentiële (milieu)effecten die kunnen optreden op de onderdelen archeologie, cultuurhistorie en landschap, bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, verkeer en water.

Archeologie

Ten behoeve van de voorgenomen activiteit zal gegraven worden en zal de bodem worden geroerd. Hierdoor zouden archeologische waarden kunnen worden aangetast.

Het plangebied heeft op basis van het archeologisch beleid een middelhoge of hoge verwachting. Deze bestemming schrijft voor dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is als (onder andere) de gronden worden bebouwd met bouwwerken groter dan vijfhonderd vierkante meter. Tijdens de sloop van de voormalige bebouwing is de grond echter al dusdanig geroerd dat van archeologische waarden vermoedelijk geen sprake meer is.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat schade aanbrengen aan aanwezige archeologische waarden niet waarschijnlijk is. Er is geen sprake van belangrijke negatieve milieugevolgen voor archeologie door het voornemen.

Cultuurhistorie en landschap

Als gevolg van de voorgenomen activiteit zouden landschappelijke en cultuurhistorische elementen en waarden kunnen worden aangetast. In het provinciaal beleid worden de landschappelijke en cultuurhistorische elementen uit het landschap waar het plangebied in is gelegen, beschermd.



Zoals al eerder is benoemd, is, op grond van het provinciaal beleid, het plangebied gelegen in het landschap esdorpenlandschap. Bepalend voor dit deelgebied is de stad Emmen als naoorlogse groeikern op de rand van de Hondsrug met een omringend veengebied.

Specifiek voor Emmen richt de ambitie van de provincie Drenthe zich op het behouden van de kenmerkende stedenbouwkundige concepten van de naoorlogse wijken van Emmen als representanten van opeenvolgende fasen in het denken over wonen en de stad. Bij nieuwe ontwikkelingen van Emmen wil men consequent vasthouden aan het wijkontwerp als totaalbeeld en als uitdrukking van een vernieuwend denkbeeld over de wijze van wonen.

Het plangebied ligt in een bestaande woonwijk van Emmen die tot stand is gekomen in de naoorlogse periode.

Ter plaatse van het plangebied is geen bebouwing meer aanwezig. Voorts voorziet het plan in de bouw van een aantal woningen in hofjesstructuur waarbij sprake is van een wisselend kwalitatief aanbod: woningen voor zowel starters als senioren zijn aanwezig. Hierdoor is sprake van een nieuwe type aanbod van woningen in de omgeving waar nu nog veelal eenzelfde kwalitatief aanbod aanwezig is. De omliggende infrastructuur, en daarmee de structuur van de wijk, wijzigt door het voornemen niet. Zo bezien past het voornemen in het streven naar vernieuwend denkbeeld over de wijze van wonen en het vasthouden aan het wijkontwerp.

Omdat door het planvoornemen de kernkwaliteiten Cultuurhistorie en Landschap niet noemenswaardig worden aangetast zal het voornemen geen afbreuk doen aan deze kernkwaliteiten.

Er is daarmee geen sprake van belangrijke negatieve milieugevolgen voor het aspect cultuurhistorie en landschap.

Bodem

Voor de ruimtelijke ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau RPS (d.d. 6 juli 2018). Uit dit onderzoek blijkt dat de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem door middel van dit bodemonderzoek in voldoende mate in beeld is gebracht. Op basis van de onderzoeksresultaten en -gegevens kan gesteld worden dat het plangebied, geschikt of geschikt te maken is voor uitvoering van de bouwplannen die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Daarnaast worden tijdens de bouw en tijdens de gebruiksfase geen materialen gebruikt of werkzaamheden uitgevoerd die tot bodemverontreiniging kunnen leiden. Er is daarmee geen sprake van belangrijke negatieve milieugevolgen voor het aspect bodem. Bij eventuele graafwerkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de aangetroffen lichte verontreinigingen in de bodem. Grond die tijdens graafwerkzaamheden binnen de onderzochte locatie vrijkomt, mag zonder verder onderzoek binnen de onderzoekslocatie teruggebracht worden.



Er is geen sprake van belangrijke negatieve milieugevolgen voor het aspect bodem.

Ecologie

Voor ecologie worden de effecten van het plan op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden en soorten onderzocht. Daarnaast worden de effecten op in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid beschermde gebieden in kaart gebracht.

Soortenbescherming

De te verwachten natuurwaarden in het plangebied zijn gering volgens de gemeentelijke ecooloog. Een verkennend ecologisch onderzoek is derhalve achterwege gelaten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een in het kader van de Wnb beschermd gebied. Het meest nabijgelegen gebied beschermd middels de Wnb betreft het Natura 2000-gebied 'Bargerveen', wat is gelegen op een afstand van meer dan tien kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Het meest nabijgelegen NNN-gebied ligt op circa achthonderd meter ten noorden van het plangebied. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van het plan, kunnen negatieve effecten op in het kader van de Wnb en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid beschermde natuurgebieden op voorhand worden uitgesloten.

In het kader van de gebiedsbescherming is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat voor zowel de aanlegfase als tijdens de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn berekend. Daarmee kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van de aanlegfase en de gebruiksfase van het bestemmingsplan.

Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen voor het aspect ecologie.

Externe veiligheid

Op basis van de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn in de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast ligt het plangebied ook niet binnen invloedsgebieden van buisleidingen of transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Andersom geldt dat het voornemen ook niet voorziet in het mogelijk maken van risicobronnen. Wat betreft externe veiligheid is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

De ontwikkeling leidt niet tot nadelige effecten in het kader van externe veiligheid.

Geluid

De voorgenomen activiteit moet worden getoetst aan de geldende geluidsnormen. Woningen zijn immers geluidsgevoelige gebouwen. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Voor dit voornemen geldt echter dat het op voldoende afstand ligt van enige geluids-



bron wat betreft wegverkeer, industrie of luchtvaart. Zoals al eerder vermeld zou de activiteit tijdens de aanlegfase geluidshinder kunnen veroorzaken. Dit effect is van tijdelijke aard. Tijdens de gebruiksfase zal het gebruik van de gronden echter corresponderen met het huidige gebruik en is van geluidshinder geen sprake.

Er is geen sprake van nadelige effecten wat betreft geluid waardoor een MER zou moeten worden opgesteld.

Lucht

Het voornemen leidt niet tot een significante toename van het verkeer en daarmee ook tot een verwaarloosbaar effect op de luchtkwaliteit. Uitgaande de gegevensrekenmethode beschreven in bijlage 3A en 3B van het Besluit NIBM, valt de verkeerstoename ruimschoots onder het drie procent-criterium van 1,2 microgram per kubieke meter voor zowel NO_2 als PM_{10} . De Regeling NIBM geeft immers voor specifieke projecten kwantitatieve grenzen. Zo is een nieuwbouwproject met maximaal 1500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) per definitie NIBM.

Het project is 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit. Bovendien blijkt uit de NSL-monitoringsviewer dat in 2019 de jaargemiddelde PM_{10} - en NO_2 -concentraties in het plangebied lager zijn dan 35 microgram per kubieke meter. Het aantal overschrijdingsdagen van PM_{10} ligt onder de 35 dagen. Er wordt in de bestaande situatie voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Er is geen sprake van belangrijke nadelige effecten op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet ruimschoots aan de normen. Er is geen sprake van belangrijke nadelige effecten op de luchtkwaliteit.

Verkeer

Op het gebied van verkeer en vervoer is er geen specifieke wetgeving die relevant is. Wel wordt in het kader van het bestemmingsplan onderbouwd dat het verkeer dat de activiteit genereert, kan worden afgewikkeld. Ook kan het aspect verkeersveiligheid relevant zijn. Doordat het parkeren op de omliggende gronden plaatsvindt, er geen onevenredige toename van het verkeer ten opzichte van de huidige situatie is en de ontsluitingsstraat voldoende capaciteit heeft voor een goede verkeersafwikkeling is de verkeersveiligheid voldoende geborgd. Het parkeren wordt zoals gezegd volledig rondom het plangebied opgelost.

Er is geen sprake van belangrijke negatieve verkeersgevolgen.

Water

De voorgenomen activiteit kan effecten op de waterhuishoudkundige situatie hebben.

De gemeente Emmen zal het waterschap tijdig inlichten over de planvorming. Hierdoor kan het waterschap de gemeente goed op de hoogte stellen van de waterhuishoudkundige aspecten binnen het plan. Er zal rekening worden gehouden met bestaande wetten en regels op het gebied van de



waterhuishouding. De inrichting van het plangebied zal in samenspraak met waterschap Vechtstromen tot stand komen om belangrijke negatieve milieugevolgen op de waterhuishouding in de omgeving van het projectgebied worden voorkomen.

Belangrijke negatieve milieugevolgen op de waterhuishouding in de omgeving van het plangebied zijn niet van toepassing.

5. Conclusie

Het project is in vergelijking met de drempelwaarde van een stedelijk ontwikkelingsproject (2.000 woningen of meer) van een relatief geringe omvang (24 woningen). Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Uit de uitgevoerde analyse blijkt dat er geen relevante effecten zijn die het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Om bovenstaande reden is het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet nodig.



Ideeën voor een plek

Geraadpleegde bronnen:

- Provinciale omgevingsvisie Drenthe
- Verkennend bodemonderzoek (RPS, 6 juli 2018)
- Stikstofdepositie-onderzoek (BügelHajema Advisers, 7 mei 2021)
- Landelijke risicokaart
- CROW-publicatie 381 - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie

Bijlage 4 Vaststellingsbesluit

Volgt

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Emmen, Meerstraat, Knarrenhof met identificatienummer NL.IMRO.0114.2021022-B701 van de gemeente Emmen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huisgebonden kleinschalige beroep- of bedrijfsactiviteiten:

een beroep, of het beroepsmatig verlenen van diensten of bedrijfsvoering dat op administratief, lichaamsverzorgend, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw;

1.7 achtererfscheiding:

een van de weg afgekeerde zijde van een bouwperceel, met dien verstande, dat wanneer daarvoor volgens het plan meerdere zijden in aanmerking kunnen komen, burgemeester en wethouders bepalen welke zijde als achtererfscheiding dient te worden aangemerkt;

1.8 achtergevel:

gevel aan de achterzijde van een (hoofd)gebouw;

1.9 afvalinzamelsysteem:

geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen bouwwerken/ voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke;

1.10 ander(e) bouwwerk(en):

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.11 andere geluidsgevoelige gebouwen:

andere geluidsgevoelige gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.12 andere werk(en):

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.13 antennedragers:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.14 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.15 archeologische verwachting:

verwachting van middelhoge of hoge archeologische waarden, welke nader onderzocht dienen te worden;

1.16 archeologische waarde:

vastgestelde archeologische waarde zoals weergegeven op de Archeologisch Monumenten Kaart (AMK);

1.17 archeologisch waardevol gebied:

een door het rijk aangewezen gebied en of element (AMK) waarvan geconstateerd is dat zich in en of op de bodem, met het oog op de bewoningsgeschiedenis, beschermingswaardige en door mensen gemaakte voorwerpen en of sporen van de vroegere samenlevingen bevinden;

1.18 bebouwing:

één of meer gebouwen en/ of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.19 bebouwingsgrens:

een op de verbeelding aangegeven grens die, door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan;

1.20 begane grond:

de bouwlaag of verdiepingsvloer van een gebouw ter hoogte van het peil;

1.21 beschermd wonen:

een aan een zorginstellingen gelieerde vorm van zelfstandig wonen;

1.22 bestaand:

bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.23 bestaande bebouwing:

bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan;

1.24 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.25 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.26 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.27 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.28 bodemingreep:

werken of werkzaamheden die een bodemverstoring werking kunnen hebben op het aanwezige (archeologische) bodemarchief;

1.29 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.30 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.31 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.32 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.33 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.34 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde verbonden is;

1.35 bovenverdieping

verdieping hoger dan gelijkvloers;

1.36 cultuurhistorischewaarden:

een aangewezen gebied en of element met toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.37 dakopbouw:

de bovenste bouwlaag van een hoofdgebouw waarbij de oppervlakte maximaal @% van de basisoppervlak van het hoofdgebouw bedraagt;

1.38 ecologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde , gekenmerkt door een samenhangend geheel van onderling elkaar beïnvloedende mensen, planten, dieren en omgeving;

1.39 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.40 erker:

een (hoek- of rondvormig) uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, waaronder ook een entreeportaal, bouwkundig bestaand uit een "lichte" constructie met een overwegend transparante uitstraling, waarbij het entreeportaal een meer besloten karakter mag hebben;

1.41 garage:

overdekte stalling voor een of meer auto's;

1.42 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.43 geometrische plaatsbepaling:

locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem;

1.44 geurgevoelige objecten:

onder geurgevoelige objecten wordt o.a. verstaan (bedrijfs)woningen, ziekenhuizen, bejaarden- en verpleeghuizen, asielzoekerscentra, dagverblijven, scholen, kantoren, winkels, recreatiegebieden voor dagrecreatie, hierbij is de verblijfsduur, omvang van de groep, functie van de omgeving, aanwezigheid van gevoelige groepen en bijzondere bestemmingen van belang;

1.45 gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;

1.46 gevellijn:

de fysieke, danwel doorgetrokken denkbeeldige lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde met het vooraanzicht vanaf de weg, niet mag worden overschreden;

1.47 groenvoorziening:

een (openbaar)gebied, dat is ingericht als berm, park, groenstrook, beplantingsstrook, grasveld, plantsoen, sport- en speelveldjes en dergelijke, welke voor het gehele jaar of een groot deel van het jaar voor het publiek algemeen toegankelijk moet zijn;

1.48 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste;

1.49 hofhuys:

een plaats ingericht op ontmoeting van de bewoners onderling van De Hof en bovendien met gelijkgestemden uit de directe omgeving van De Hof. Het Hofhuys dient voor alle bewoners zowel sociaal als fysiek laagdrempelig toegankelijk te zijn. Beperkte commerciële activiteiten zijn toegestaan mits deze passen binnen de maatschappelijke functie van het Hofhuys in de wijk en deze geen inbreuk maken op de hoofdfunctie van het Hofhuys;

1.50 inpandige bergingen en hobbyruimten:

bergingen en hobbyruimten die zijn opgenomen binnen het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht deel uitmaken van het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.51 karakteristieke objecten:

objecten, welke wordt bepaald door de hoofdvorm en de bouwstijl, waarbij de relatie tussen hoofdvorm (nokhoogte, goothoogte en dakvorm), voormalige functie en situering kenmerkend is voor de streek of een tijdsperiode;

1.52 luifel:

een andere bouwwerk, bevestigd aan een wand zonder in contact te komen met de grond, vaak boven een raam of deur;

1.53 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.54 nutsvoorzieningen/ of nutsbedrijven en semi-openbare nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten dienste van openbare en semi-openbare nut, zoals transformatorgebouwen, telefooncentrales, telecommunicatie, alarmeringsystemen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen;

1.55 ontmoetingsplek

Kleinschalige en deels beschutte openbare locatie waar bijvoorbeeld jongeren of ouderen kunnen samenkomen;

1.56 overkapping:

een ander bouwwerk, dat een overdekte ruimte vormt met ten hoogste één wand (dak op pootjes);

1.57 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.58 overstek:

bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel;

1.59 perceelsgrens:

de lijn, welke de scheiding vormt tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een aangrenzend terrein;

1.60 serre:

een (hoek- of rondvormig) uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaand uit een lichte constructie met een overwegend transparante uitstraling;

1.61 sociale huurwoning:

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.62 sociale koopwoning:

koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.63 straat- en bebouwingsbeeld:

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.64 voorerf:

gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het gebouw gelegen is;

1.65 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied

1.66 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens, vijvers;

1.67 waterlopen:

een sloot, goot of greppel t.b.v. opvang en afvoer van gebiedseigen water en mede bedoeld als verbinding tussen de voor water bestemde gronden;

1.68 wonen aaneengebouwd (rijwoning):

wonen in een grondgebonden woning, de woning staat met andere gelijkvormige huizen onder een kap of in een rij. De woning is uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.69 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.70 wooneenheid:

zelfstandige bewoonbaar gedeelte (woning) van een voor wonen bestemd gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.71 zijerf:

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het (hoofd)gebouw gelegen is;

1.72 zijerfscheiding:

een scheiding tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een daarop aansluitende bestemming, met dien verstande dat wanneer daarvoor volgens het plan meerdere zijden in aanmerking kunnen komen, burgemeester en wethouders bepalen welke zijde als zijerfscheiding dient te worden aangehouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zij- c.q. achtererfscheiding:

de kortste afstand gemeten tussen een bouwwerk en de zij- c.q. achtererfscheiding;

2.2 de bebouwing op de verbeelding:

de op de verbeelding aangegeven (kadastrale) bebouwing wordt als illustratief beschouwd;

2.3 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 het peil:

het peil overeenkomstig de bouwverordening, danwel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein, indien in of op het water wordt gebouwd, dan het Normaal Amsterdams Peil of een ander plaatselijk waterpeil aan te houden;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen(voorziening);
 - b. water;
 - c. parkeervoorzieningen;
- met bijbehorende:
- d. andere bouwwerken;
 - e. sport- en speelgelegenheden;
 - f. fiets- en voetpaden;
 - g. toegangswegen in- en uitritten.
 - h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg maximaal 1 meter bedraagt en de maximale bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor buitenopslag;
- b. het verwijderen of vernielen van beeldbepalende bomen, groen of lanen;

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- met bijbehorende:
- b. andere bouwwerken;
- c. voetpaden;
- d. toegangswegen in- en uitritten;
- e. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen de bestemming Tuin mogen geen overkappingen worden gerealiseerd;
- b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk, anders dan een overkapping, mag voor de gevellijn maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 3 meter bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter bedraagt en achter de gevellijn maximaal 2 meter
 - 2. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
 - 3. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter voor de gevellijn uit mag steken;

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

4.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen door:

- a. de bestemming Tuin te wijzigen in de bestemming Wonen, ten behoeve van het realiseren van de realisatie van een erker mits:
 - 1. de geluidbelasting van de geluidgevoelige gebouwen en of ruimtes niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
 - 2. de erker ten hoogste 1 meter vanuit de aangrenzende bouwgrens mag worden gebouwd;
 - 3. de erker over maximaal 70% van de voorgevel wordt gebouwd;

4.3.2 Afwegingen

De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om conform artikel 3.6 het bestemmingsplan te wijzigen dient in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen te worden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 5 Wonen - Aaneengebouwd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen- Aaneengebouwd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwoningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. tuin en erven;

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. sport- en speelgelegenheden;
- f. toegangswegen in- en uitritten;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een aaneengebouwde woning worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- c. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
- d. het aantal wooneenheden zal ten hoogste het in de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal bedragen;
- e. het aantal wooneenheden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd, tenzij dit op de verbeelding met een aanduiding anders is weergegeven;
- f. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de gevellijn is opgericht;
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 3,5 meter hoog te zijn;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 7,5 meter bedragen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte van een gebouw respectievelijk maximaal 4,00 en 8,00 meter bedragen, danwel de bestaande goot- en bouwhoogte. Tevens is hier een afwijkende kapvorm toegestaan;
- j. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen niet meer dan de bestaande hoogte bedragen;
- k. de dakhelling van het hoofdgebouw dient ten minste 30o en ten hoogste 60o te bedragen dan wel, indien een andere dakhelling aanwezig is, de bestaande dakhelling.
- l. ter plaatse van de aanduiding 'inpanidige bergingen' mogen bergingen worden gerealiseerd;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'Hofhuys' is een gezamenlijke ruimte ten behoeve van de hofwoningen toegestaan, anders dan wonen.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag maximaal 35m² bedragen, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bebouwd wordt;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen plat afgedekt te worden;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- f. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de gevellijn van de woning te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- g. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van de woning worden gebouwd;

- h. maximaal 50% van de gronden voor de voorgevel mogen worden bebouwd mits:
 - 1. bij de eerste oplevering van het hoofdgebouw een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevel gerealiseerd is;
 - 2. de maximale bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedraagt;
- i. bij twee naar de weg gekeerde gevels (hoeksituatie) van het hoofdgebouw dienen vrijstaande bijbehorende bouwwerken achter de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- j. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

5.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de gevellijn maximaal 1 meter en achter de gevellijn maximaal 3 meter bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken mag maximaal 50 m² bedragen;
 - 2. overkappingen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
 - 3. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter;
 - 4. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
 - 5. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter uit steken;

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 5 lid 2.1 onder f en toestaan dat de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw 1 meter hoger mag bedragen;
- b. artikel 5 lid 2.1 onder g en toestaan dat de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 1 meter hoger mag bedragen;

5.4.2 Afweging

De toepassing van de in artikel 5.4 genoemde afwijking(en) is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend;

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. terreinen van middelhoge of hoge archeologische verwachtingen;
- b. bescherming en veiligstelling van de vastgestelde archeologische waarden, met dien verstande dat de bestemming niet geldt voor het gebied dat is gelegen binnen de dubbelbestemming Leiding – Gas en of de Leiding – Nam leiding.

6.2 Bouwregels

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op gronden, die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 4, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het eerste lid genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden regels.
- c. In de situatie als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een of meer bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 1000 m², waarbij het gaat om een totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwvlak van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deeluitwerkingen;
 3. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.
- e. Indien lid c., onderdeel 3 van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- f. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in het eerste lid, waaraan regels zijn verbonden als bedoeld in lid c., is lid d, aanhef en de onderdelen 2 en 3, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Lid b., c. en e. zijn van overeenkomstige toepassing.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen, is het verboden om op of in de gronden, die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 4, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:
 1. bodemingrepen meer dan 1000m² op een grotere diepte dan 30 centimeter, ter plaatse van de bestemming Waarde -Archeologie 4;
- b. Het verbod als bedoeld in artikel 6.3 onder 1 is niet van toepassing op werken en / of werkzaamheden die:

1. drainage betreffen;
 2. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 3. bodemingrepen tot ten hoogste 30 cm;
 4. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (niet-kerend woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor betreffen, de zogenaamde woellaag (tezamen met sub b het 30 cm +10 cm principe);
 5. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 6. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning,
 7. oppervlakte beslaan van ten hoogste 1000m²;
 8. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. Voor zover voor meerdere werken en / of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- d. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, die betrekking heeft op gronden, die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 4, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld. Alvorens tot onderzoek over te gaan kan een archeoloog in dienst van de gemeente, een provinciaal archeoloog of hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk heeft verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalt de verplichting tot onderzoek zoals gesteld in artikel 6.3 onder 4.
- e. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid d genoegzaam blijkt dat:
1. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld
 2. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 3. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de aanlegvergunning verbonden regels;
 4. de archeologische deskundige Burgemeester en Wethouders positief heeft geadviseerd omtrent het uitvoeren van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- f. In de situatie als bedoeld in lid e, onderdeel 3, kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels aan de aanlegvergunning verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- g. Indien lid f, onderdeel 3 van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

6.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 te wijzigen of geheel of gedeeltelijk doen vervallen, indien op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de desbetreffende gronden geen archeologische waarden meer aanwezig zijn;
- b. aan gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 alsnog de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2 of Waarde - Archeologie 3 toe te kennen, indien een archeologisch onderzoek dit, gelet op de ter plaatse aanwezige waarden, rechtvaardigt;
- c. de oppervlaktes en/ en of dieptes als genoemd in artikel 6.3 en 6.2 te veranderen en / of desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/ of mogelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen, gevelversieringen, meeontworpen sierende elementen, ventilatiekanalen, installaties voor duurzame energie-en watervoorzieningen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwgrens dan wel de maximale bouwhoogte niet meer dan maximaal 1 meter wordt overschreden;
- b. Vlaggenmasten en antennemasten, voorzover deze direct ten dienste staan van -en onderdeel uitmaken van een gebouw, mogen de toegestane maximale bouwhoogte met maximaal 1,5 meter overschrijden;
- c. Dakopbouwen, noodtrappen, luchtbehandeling- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 1,5 meter ten opzichte van de bouwhoogte van een gebouw, en mogen geen groter oppervlakte beslaan dan 15% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst;

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en/of water:

- a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan, die bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover het betreft parkeren en overigens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. als opslagplaats van materialen en voertuigen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, of ten behoeve van bouw of andere tijdelijke werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een prostitutiebedrijf, seksinrichting en of tippelzone; voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie en of tippelzone.

9.2 Vormen van verboden gebruik (gebouwen)

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd het gebruik:

- a. van gebouwen voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen als detailhandel, met uitzondering van het verkopen of ten verkoop aanbieden van:
 - 1. goederen, waarvan de verkoop ondergeschikt deel uitmaakt van de normale dienstverlening behorende bij het op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijf;
 - 2. agrarische producten afkomstig van en geteeld op het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf;
- b. van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen, voor permanente bewoning;
- c. het plaatsen van of geplaatst houden van onderkomens;
- d. van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) (raam)prostitutie

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Bevoegdheid

Indien niet op grond van een andere bepalingen in deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 3m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing
- c. de regels en het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven, mits de afwijking in de situering maximaal 3.00 meter bedraagt;
- d. de regels voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van het openbaar net aangesloten nutsvoorzieningen, telecommunicatieverkeer, openbaar vervoer of het wegverkeer, kunstwerken van artistieke aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van een gebouw maximaal 3.00 meter mag bedragen;
 2. de oppervlakte van een gebouw maximaal 50 meter² mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van een ander bouwwerk maximaal 10.00 meter mag bedragen;
- e. de regels voor het overschrijden van de gevellijn door:
 1. erkers en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken tot maximaal 100% van de breedte van de oorspronkelijke gevelbreedte, diepte aan voorzijde maximaal 1,00 m gemeten vanaf oorspronkelijke voorgevel;
 2. ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 meter² en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
- f. het toestaan van erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg met een maximaal bouwhoogte tot 1,5 meter;
- g. de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten toe te staan in een deel van de woning, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 1. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 2. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 3. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
 4. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 5. max 50m² mag gebruikt worden voor het aan huis verbonden activiteiten;
 6. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
 7. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter² bij of aan de woning worden geplaatst;
 8. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein op het moment dat dit noodzakelijk is vanwege de bestaande parkeerdruk in de omgeving
- h. het laten gebruiken van een deel van de woning voor bed en breakfast, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
 2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
 3. parkeren ten behoeve van de Bed en Breakfast moet op eigen terrein

het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar per locatie en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;

10.2 Afweging

De toepassing van de in artikel 10.1 eerste lid genoemde afwijkingen zijn beperkt tot die gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om af te wijken van het bestemmingsplan worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Tevens dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder, indien daartoe noodzaak is. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad of bij negatief advies van de leidingbeheerder kan de functiewijziging niet plaatsvinden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

11.2 Afweging

De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om conform artikel 3.6 het bestemmingsplan te wijzigen dient in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, milieusituatie, archeologie en cultuurhistorie, ecologie, water, verkeer(sveiligheid), agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de wijziging niet plaatsvinden.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Van toepassingsverklaringParapluplan Parkeernormen

- a. Het Parapluplan Parkeernormen met planIdn: NL.IMRO.0114.2017025- P701 gemeente Emmen, blijft van toepassing op het plangebied;
- b. indien het 'Integrale parkeervisie gemeente Emmen' als bedoeld onder sub a gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met die wijziging

12.2 Van toepassingsverklaringParapluplan Standplaatsen

- c. het Parapluplan Emmen Standplaatsen met planIdn: NL.IMRO.0114.2017011.017- P701 gemeente Emmen, blijft van toepassing op het plangebied;
- d. indien het 'standplaatsen beleid' als bedoeld onder sub c gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met die wijziging.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Emmen, Meerstraat, Knarrenhof .

