Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Huidige planologische regelingen 6
1.4 Opzet bestemmingsplan 7
1.5 Overzicht verricht onderzoek 7

Hoofdstuk2 Beleid **8**
2.1 Gemeentelijk beleid 8
2.2 Provinciaal beleid 11
2.3 Rijksbeleid 13
2.4 Conclusie 13

Hoofdstuk3 Planbeschrijving en Stedenbouwkundige structuur **14**
3.1 Ontstaansgeschiedenis 14
3.2 Algemene planbeschrijving 14

Hoofdstuk4 Onderzoeken **17**
4.1 Archeologie en monumenten 17
4.2 Ecologie 19
4.3 Fysieke veiligheid 20
4.4 Milieu 20
4.5 Waterparagraaf 22

Hoofdstuk5 Toelichting op de planregels en verbeelding **23**
5.1 Algemeen 23
5.2 Toelichting op de verbeelding 23
5.3 Toelichting op de regels 23
5.4 Handhaving 29

Hoofdstuk6 Maatschappelijke betrokkenheid **30**
6.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en zienswijzen 30
6.2 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 30

Hoofdstuk7 Economische uitvoerbaarheid **31**

Bijlagen bij de toelichting **33**
Bijlage 1 Bodemonderzoek 34
Bijlage 2 Wateradvies waterschap 60
Bijlage 3 Reactie provincie Drenthe 64
Bijlage 4 Nota van beantwoording zienswijze 66

Regels **73**

Hoofdstuk1 Inleidende regels **74**
Artikel 1 Begrippen 74
Artikel 2 Wijze van meten 79

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels **80**
Artikel 3 Wonen - Twee aaneen 80
Artikel 4 Tuin 83
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2 84

Hoofdstuk3 Algemene regels **87**

Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	87
Artikel 7	Algemene bouwregels	88
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	89
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	90
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	91
Artikel 11	Overige regels	92
Hoofdstuk4	**Overgangs- en slotregels**	**93**
Artikel 12	overgangsrecht	93
Artikel 13	slotregel	94
Bijlagen bij de regels		**95**
Bijlage 1	Rapport Weerdinge Het landschap en dorp in historisch perspectief	96
Bijlage 2	Kaart Weerdinge Het landschap en dorp in historisch perspectief	134

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

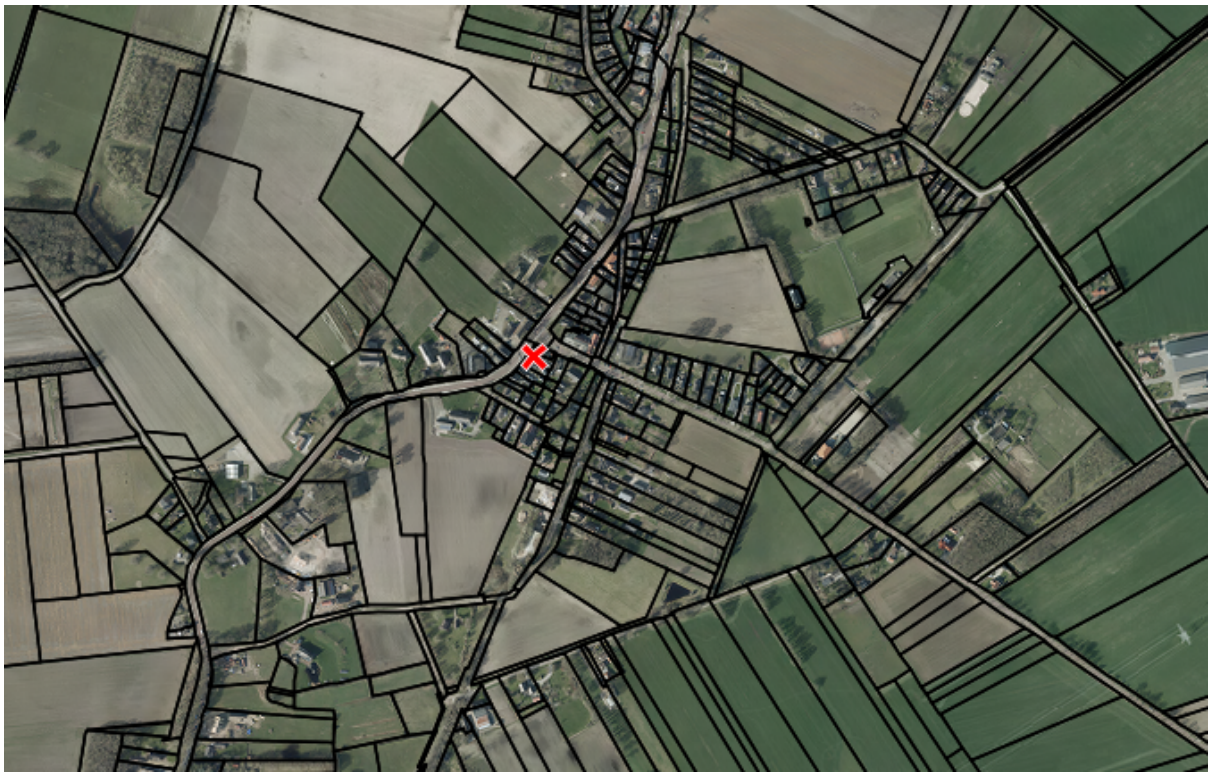
De reden voor het opstellen van het bestemmingplan Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54 is een binnengekomen verzoek tot wijzigen van de horecabestemming naar een woonbestemming.

De percelen Dorpsstraat 53 en 54 (kadastrale percelen EMN S 374 en 497) hebben in het vigerende bestemmingsplan 'Weerdinge' een horecabestemming. De bebouwing op deze percelen is aaneengesloten. Aan de Dorpsstraat 53 is momenteel een snackbar met bedrijfswoning gevestigd. De snackbar gaat stoppen met de bedrijfsvoering. Voor perceel Dorpsstraat 54 is in 1979 een bouwvergunning verleend voor verbouw tot woning. Op dit adres wordt al jaren geen horeca-activiteiten meer uitgevoerd.

Dit bestemmingsplan voorziet in een passende woonbestemming (wonen-twee aaneen) voor beide percelen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54 ligt op de hoek van de Buiskoolstraat en de Dorpsstraat in Weerdinge. In de directe omgeving van het plangebied komen diverse functies voor zoals wonen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en agrarische bedrijven.



Figuur 1-1: De ligging van het plangebied Emmen Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54 in de gemeente Emmen.



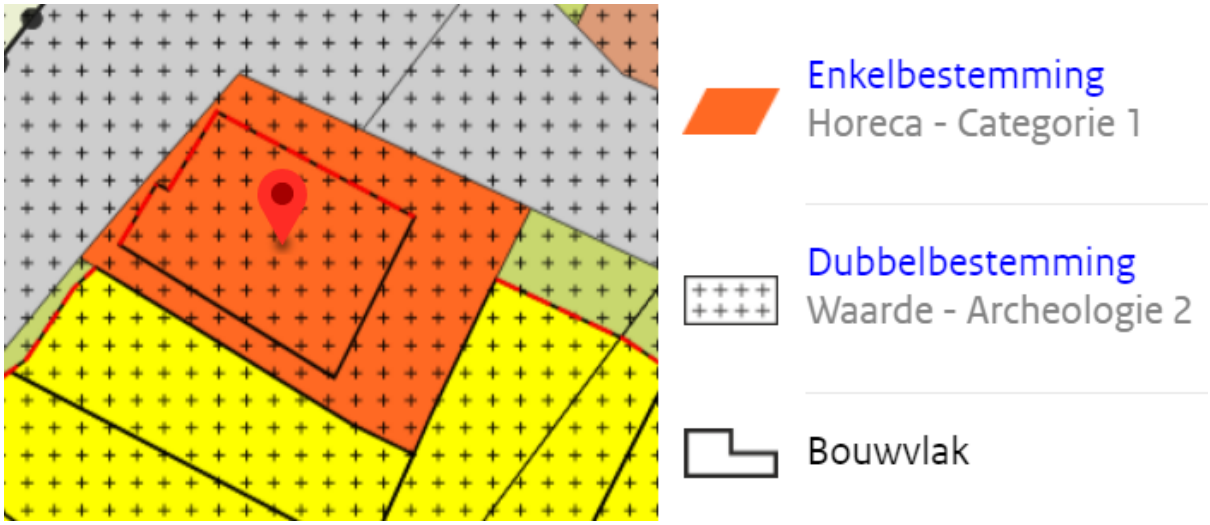
Figuur 1-2: Indicatie begrenzing plangebied.

1.3 Huidige planologische regelingen

De percelen Dorpsstraat 53 en 54 in Weerdinge hebben in het vigerende bestemmingsplan Weerdinge de bestemming Horeca-categorie 1. Deze gronden zijn o.a. bestemd voor een horeca-inrichting categorie 1, bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken.

Daarnaast is op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van toepassing. Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming mede bestemd voor terreinen van hoge archeologische verwachting en bescherming en veiligstelling van de vastgestelde archeologische waarden.

Het voorliggende bestemmingsplan Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54 vervangt het bestemmingsplan 'Weerdinge' gedeeltelijk.



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

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54 verliest genoemde bestemmingsplan en de afwijkingen van het bestemmingsplan, voor zover zij vallen binnen het plangebied, rechtskracht. Het bestemmingsplan Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54 vervangt de genoemde plannen.

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 Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54 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:

- Bodemonderzoek
- Watertoets

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Gemeentelijk beleid

2.1.1 Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef

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 Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54 is vooral het thema wonen van belang.

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

2.1.2 Woonbeleid

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

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

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

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

Kwalitatief afwegingskader:

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

Kwantitatief afwegingskader:

De Woonvisie geeft voor het deelgebied 'Stad Emmen' (waar Weerdinge toe behoort) tot 2030 een netto groei met 2300 woningen op de woningvoorraad.

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een functiewijziging van een horecabestemming met daarin twee woningen naar twee reguliere woningen. Er vindt geen uitbreiding plaats van de woningvoorraad.

2.1.3 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 parkeervoorzieningen 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 teruggevallen worden op parkeren in de openbare ruimte, waarvoor aan de gemeente een afkoopsom wordt betaald.

Op de percelen Dorpsstraat 53 en 54 te Emmen zal, net zoals dit nu het geval is, geparkeerd worden op eigen terrein.

2.1.4 Ruimtelijke- en CultuurhistorischeWaardenkaart

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 onderliggende waarden in de kernen ook aanbod.

Om erfgoed nog beter te verankeren in het ruimtelijke beleid voor de woon- en leefomgeving, is de Cultuurhistorische Waardenkaart Emmen opgesteld. Dit is een inventarisatie en waardering van de cultuurhistorische waarden en bestaat uit een beleidskaart, bronnenkaart en een toelichtende rapportage. Ook is er aandacht voor immaterieel erfgoed. Aansluitend is een beleidsnota geschreven: Erfgoednota Emmen 2017-2022. De Cultuurhistorische Waardenkaart en Erfgoednota 2017-2022 zijn op 28 september 2017 door de gemeenteraad vastgesteld.

De beleidskaart voor cultuurhistorie geeft de vertaling naar het beschermingsregime voor 3 categorieën erfgoed:

- Monumenten (rijk, provincie en gemeente) en bomen van de gemeentelijke bomenlijst,

- Cultuurhistorisch waardevolle gebieden, wijken en (groen)structuren,

- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, objecten en plekken.

Afhankelijk van de waarde van het monument, ensemble, of object, wordt er ingezet op ***bescherming*** (bijvoorbeeld voor aangewezen monumenten), ***herkenbaar houden*** (van de waardevolle historische en ruimtelijke structuur en samenhang van een ensemble, zoals bijvoorbeeld een bebouwingslint), of ***respecteren en 'rekening houden met'*** (voor objecten of afzonderlijke plekken met een cultuurhistorische waarde).

Voor het plangebied geldt het regime herkenbaar houden. Zie ook figuur 2.1.



Figuur 2.1: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

De functiewijziging naar wonen vindt plaats voor de percelen met de bestaande bebouwing. Er is geen sprake van bouw- en/of sloopwerkzaamheden. De functiewijziging is hiermee in lijn met het regime herkenbaar houden.

2.1.5 Welstandsbeleid

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

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

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

Het plangebied is gelegen in een gebied met het welstandsniveau hoog. Dit zijn gebieden die van grotere waarde voor de gemeente zijn. Deze gebieden dragen in ruimtelijke opzicht in grote mate bij aan de identiteit van de gemeente. Dit niveau betreft gebouwen, complexen en bouwwerken waaraan hoge ambitie aan ten grondslag ligt. Het gaat hier om beeldbepalende gebouwen en groepen van gebouwen die ruimtelijk en architectonisch een eenheid vormen. Deze bebouwing is dusdanig gesitueerd, dat alle zijden van het bouwwerk en de omgeving van het bouwwerk, beeldbepalend zijn. Criteria zijn gericht op behoud en versterking van de aanwezige hoge kwaliteiten. Bouwplannen worden beoordeeld in verhouding tot de aangrenzende bebouwing en de stedenbouwkundige impact voor de omgeving. Architectonisch relevante details, materiaal en kleur worden in samenhang met de omgeving en het bouwplan beoordeeld.

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 esdorpenlandschap. Van provinciaal belang zijn de essen en beekdalen. De essen zijn voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes veelal omgeven met esrandbeplanting. De beekdalen is onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand) beplanting. Het provinciaal beleid voor de essen is gericht op het behoud van de open

ruimte en het versterken van esrandbeplanting, Voor de beekdalen is het beleid gericht op behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand) beplanting.

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 deelgebied Hondsrug en Hunzedal. Bepalend voor dit deelgebied zijn drie zones, die parallel aan elkaar liggen en die samenvallen met de ondergrond: de hoge Hondsrug, het lage Hunzedal (beiden ontstaan in de voorlaatste ijstijd) en een reeks randveenontginningen. Weerdinge behoort tot de zone Hondsrug

Binnen de drie structuren wil de provincie onder andere specifiek sturen het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied.

Als sturingsniveau binnen het gebied De Hondsrug geldt de categorie 'eisen stellen': de provincie stuurt de ontwikkelingen in de (vanuit de cultuurhistorie bezien) gewenste richting. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen op deze samenhang voort. Vanaf het begin wil de provincie hiervoor een plek bedingen in het planvormingsproces.

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 hoog beschermingsniveau voor aardkundige waarden. In gebieden met een hoog beschermingsniveau heeft de provincie de ambitie om de context en het referentiebeeld van de aardkundige eenheid te behouden of te herstellen. Ontwikkelingen worden in deze gebieden alleen toegelaten als aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden.

2.2.2 Provinciale omgevingsverordening

Provinciale Staten van Drenthe hebben de Provinciale omgevingsverordening (POV) Drenthe vastgesteld. In de omgevingsverordening is het perceel gelegen binnen een gebied aangeduid als 'Bestaand Stedelijk Gebied'. De provincie moet algemene regels formuleren gericht op zorgvuldig ruimtegebruik. Deze algemene regels richten zich op de inhoud van of toelichting bij bestemmingsplannen die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe bebouwing kan toestaan binnen het bestaand stedelijk gebied, aansluitend op het bestaand stedelijk gebied, of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De in dit artikel vastgelegde begrenzing dient primair als geografische referentie voor de uitvoering van regels met betrekking tot bouwen in landelijk gebied. Daarnaast ligt binnen bestaand stedelijk gebied de verantwoordelijkheid voor kernkwaliteiten in principe bij de gemeente. Het provinciaal belang voor archeologie, aardkundige waarden en cultuurhistorie kent hierop een uitzondering: het provinciaal belang is ook van toepassing binnen bestaand stedelijk gebied als deze opgenomen zijn op de desbetreffende kaarten van de POV.

2.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Dit bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van horecabestemming met (bedrijfs)woningen naar een reguliere woonbestemming. De woonfunctie blijft gehandhaafd en er is geen sprake van bouw- en/of sloopwerkzaamheden.

De functiewijziging leidt niet tot een aantasting van de beschreven kernkwaliteiten. Geconcludeerd wordt dat de functiewijziging in overeenstemming is met het provinciale beleid.

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 geen directe invloed op de inrichting van het plangebied.

2.4 Conclusie

De conclusie van de in dit bestemmingsplan Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54 beschreven beleidsuitgangspunten is dat het rijksbeleid niet direct door werkt in het plangebied. Hierdoor is het bestemmingsplan in niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid werkt indirect door via het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid vormt op zijn beurt weer de input voor het gemeentelijk beleid. Voor het voorliggende bestemmingsplan kan eveneens geconcludeerd worden dat het plan passend is in het provinciale beleid. Wat betreft het gemeentelijk beleid kan gesteld worden dat **(@eventueel aanvullen)**

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving en Stedenbouwkundige structuur

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Dorpsstraat en Buiskoolstraat in Emmen (Weerdinge). Weerdinge is gelegen in het esdorpenlandschap. Het esdorpenlandschap van de zandgronden vormt het oudste landschap van de gemeente Emmen.

Vanaf de vroege Middeleeuwen gingen mensen zich permanent vestigen en zijn dorpen als Weerdinge op hun huidige plaats komen te liggen. Waar deze boerderijen precies hebben gestaan is niet bekend. De veldnamen 'hof' (=huis en erf) en 'woert' (=huiskamp) kunnen duiden op de oudste bewoningsplekken in een dorp. Weerdinge heeft als nederzetting met een kleinschalig karakter nog veel historische kenmerken van een esdorp.

Het dorp bestond oorspronkelijk uit boerderijen met open erven, in wisselende richting ten opzichte van elkaar. Na 1880 is het dorp vooral gegroeid langs en tussen paden en (hoofd)wegen die al in 1880 – 1900 bestonden. Zo ontstond tussen 1908 en 1930 bebouwing langs de huidige Holtstraat. De bebouwing ten westen van deze straat ontstond tussen de Holtstraat en een voormalig pad. De bebouwing ten oosten van deze straat lag ingeklemd tussen de Holtstraat en een houtwal en na 1908 de spoorlijn. Dit verklaart ook de huidige grote variatie in de diepte van de percelen langs deze weg. Ook richting Emmen, langs de Weerdingerstraat breidde het dorp zich tussen 1900 en 1930 uit. Bijzonder detail is dat de oude markegrens ook tot de jaren vijftig de grens van de bebouwing is geweest. Ook nu nog zijn er slechts twee percelen ten zuiden van deze oude grens.

Na WOII heeft er enkele decennia een rijtje woningen ten oosten van de Weerdingerstraat, langs een zijstraat van de Paasweg, gestaan. Dit rijtje, het ‘rooie dorp’ genoemd vanwege de gebruikte rode steen, is in de jaren zeventig weer afgebroken.

Tenslotte is de bebouwing in het (driehoekig) gebiedje rondom de Nolsstraat en Buiskoolstraat/Nieuwstraat vanaf 1900 toegenomen. De bebouwing langs de Emmerhoutstraat is van latere datum, namelijk na 1965.

Al met al is in de loop der tijd de grootste bewoningsconcentratie wat noordelijker komen te liggen in vergelijking met 1832. De uitbreidingen langs de wegen hebben ook meer het karakter van een wegdorp met huizen op min of meer dezelfde rooilijn en nokrichting dan van een esdorp. De karakteristieke losse esdorpbebouwingstructuur is alleen nog langs de Dorpsstraat te vinden en wel het gedeelte waar de oudste bebouwing en beschermde monumenten staan.

De aanwezige voormalige agrarische bebouwing geeft een goede indruk van het oude esdorp Weerdinge. Hier is het oorspronkelijke karakter van Weerdinge het best bewaard gebleven. Het gebied kent verder veel groen en open ruimten. De situering, hoofdvorm en de materialisering van de bebouwing is karakteristiek en geeft een duidelijke charme aan het gebied. Inmiddels is deels oorspronkelijke bebouwing vervangen en kreeg het gebied min of meer een ander aanzien door functiewijzigingen van de bedrijfsfunctie agrarisch naar een woonfunctie.

3.2 Algemene planbeschrijving

Er is een verzoek binnengekomen om medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan voor de percelen Dorpsstraat 53 en 54 (kadastrale percelen EMN S 374 en 497). Op deze percelen staat een twee onder een kap woning. Aan de Dorpsstraat 53 is momenteel een snackbar met bedrijfswoning gevestigd. De snackbar gaat stoppen met de bedrijfsvoering. Op het perceel Dorpsstraat 54 wordt al jaren geen horeca-activiteiten meer uitgevoerd. Het verzoek is om de huidige horecabestemming te wijzigen naar een passende woonbestemming. De functiewijziging naar wonen vindt plaats voor het percelen met de bestaande bebouwing. Er vinden geen (ver)bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats.

Op de kaart 'Weerdinge, het landschap en dorp in historisch perspectief' opgenomen bij de regels van

het bestemmingsplan Weerdinge zijn een aantal categorieën aan bebouwing en verkaveling opgenomen. Volgens deze kaart vallen de percelen Dorpsstraat 53 en 54 onder de categorie 'overige bebouwing'. Deze categorie bebouwing is minder bepalend voor de identiteit van het voormalige cultuurhistorisch waardevolle esdorp. Wel draagt de bebouwing bij aan het dorpse karakter en bestaan er per gebied specifieke ruimtelijke kenmerken. Planologisch heeft deze categorisatie tot gevolg dat er standaard regels gelden ten aanzien van rooilijn, oppervlakte bebouwing, goot- en bouwhoogte, afstand tot zij erfscheiding en nokrichting. De percelen krijgen de bestemming Wonen- Twee aaneen waarbij aangesloten wordt bij de regels voor Wonen - Twee zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan Weerdinge.



Figuur 3.1: huidige bebouwing aan de Dorpsstraat 53 en 54

3.2.1 Buiskoolstraat2 en 2a

In de achterliggende bebouwing behorend bij het perceel EMN S 497 (Dorpsstraat 54) zijn twee zelfstandige appartementen gesitueerd welke worden verhuurd. Deze appartementen, met het adres Buiskoolstraat 2 en 2a, zijn in strijd met het vigerend bestemmingsplan "Weerdinge". In artikel 10.5 van dit bestemmingsplan is bepaald dat het bewonen van bedrijfsgebouwen of bijbehorende bouwwerken strijdig is met de bestemming Horeca-categorie 1. De appartementen waren ook strijdig met voorgaande bestemmingsplannen.

De appartementen zijn in de bebouwing op een achtererf gesitueerd. Dit is niet passend binnen het straat- en bebouwingsbeeld van omliggende percelen. Bij de omliggende percelen is het hoofdgebouw gericht op de Dorpsstraat danwel de Buiskoolstraat. Daarbij grenst de bebouwing waarin de zelfstandige appartementen zich bevinden direct aan het achtererf van naastgelegen percelen. Een dergelijke invulling heeft effect op het gebruiksgenot en privacy van deze naastgelegen percelen.

In de woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen Woonvisie 2022-2030' is een kwalitatief afwegingskader voor woningbouw opgenomen. Dit kader bevat de afweging 'woningbouwplannen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit'. Hoofdstuk 1 van de woonvisie ziet toe op missie en visie van de gemeente Emmen. Een van de ambities (missie) is: Emmen draagt zorg voor een aantrekkelijke, leefbare woonomgeving waar iedereen zich thuis voelt en zichzelf naar vermogen kan redden. De woonvisie

maakt daarbij onderscheid tussen fysieke omgeving en de sociale omgeving. Bij de fysieke omgeving gaat het bijvoorbeeld om het type bebouwing. Hoofdstuk 2 van de woonvisie gaat in op het aspect leefbaarheid. Met leefbaarheid wordt bedoeld dat de woonomgeving prettig is om in te wonen. De woonomgeving en de ligging van de woningen ten opzichte van elkaar wordt daarbij als factor genoemd die van invloed is op de leefbaarheid.

Overgangsrecht

Het gebruik van de Buiskoolstraat 2 en 2A als appartementen duurt al ruim 24 jaar voort. Dit betekent dat het gebruik is aangevangen in (plusminus) 1998. Het destijds geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Weerdinge" uit 1988. Op grond van het bestemmingsplan "Weerdinge" uit 1988 is de locatie uitsluitend bestemd voor horecadoeleinden. In artikel 2.8 van dit plan is de locatie bestemd voor gebouwen ten behoeve van horecadoeleinden met daarbij maximaal één bedrijfswoning. Verhuur van appartementen voor reguliere bewoning was niet toegestaan. In de overgangsbepaling van het plan "Weerdinge" uit 2002 is in artikel 11 lid 2 gebruiksovergangsrecht opgenomen, en in lid 4 de volgende uitzondering opgenomen: "Het in lid 2 van dit artikel genoemde overgangsrecht is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. Aangezien wonen op grond van het plan "Weerdinge" uit 1988 niet was toegestaan, is de conclusie dat het woongebruik niet onder overgangsrecht valt.

Persoonsgebonden overgangsrecht

De appartementen dragen door de situering op een achtererf niet bij aan de in de woonvisie genoemde gewenste ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. De appartemenen zijn niet passend binnen het straat en bebouwingbeeld en hebben door hun situering effect op het gebruiksgenot en privacy van naastgelegen percelen. Daarnaast is het gebruik niet overgangsrechtelijk beschermd. De appartementen worden daarom niet meegenomen/positief bestemd in dit bestemmingsplan.

Gegeven het feit dat de zelfstandige appartementen al 24 jaar op deze wijze worden gebruikt en deze momenteel ook worden verhuurd, zal er in de regels van dit bestemmingsplan persoonsgeonden overgangsrecht opgenomen worden. Zodoende mag het gebruik van de zelfstandige appartementen worden voortgezet door diegene die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente staat ingeschreven op het adres Buiskoolstraat 2 of Buiskoolstraat 2a. Zodra dit gebruik wordt beëindigd, vervalt ook het recht op gebruik van deze adressen als zelfstandig appartement.

Hoofdstuk 4 Onderzoeken

4.1 Archeologie en monumenten

4.1.1 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	Beschermd	-	-	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 omgevingsvergunningsstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. De maatvoering voor afwijking is afhankelijk van de te verwachten waarden of verwachtingen en de uitkomsten van archeologisch onderzoek.

4.1.2 Archeologische waarden in het plangebied

Het plangebied Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54 is volgens de beleidskaart gelegen in een gebied met archeologische waarde 2. Figuur 4.1 is uitsnede uit de beleidskaart.



Figuur 4.1: Uitsnede archeologische beleidskaart, plangebied gelegen in waarde - archeologie 2.

Deze waarde houdt in dat:

Gebieden gecategoriseerd als Waarde - Archeologie 1 en 2 zijn terreinen met als behoudenswaardig gekwalificeerde archeologische resten. Deze terreinen zijn door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de provincies samengesteld en op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) opgenomen. Emmen heeft in totaal 96 AMK terreinen (waaronder de 37 beschermde monumenten), overwegend gelegen op de Hondsrug. Het uitgangspunt is om de aanwezige archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem te behouden.

Onder Waarde - Archeologie 2 vallen terreinen van (hoge) archeologische waarde, door het Rijk en de provincie aangewezen. Deze terreinen bestrijken veelal een groot oppervlak. Te denken valt aan grafvelden, nederzettingsterreinen, celtic fields, bundels karrensporen schansen,de historische kernen van Emmen, Noordbarge, Zuidbarge, Westenesch, Schoonebeek, Weerdinge en Roswinkel, de buffers van 50 meter rondom de AMK-terreinen,etc. Gelet op de omvang van deze sporen en structuren, hebben beperkte bodemingrepen een aanvaardbare invloed op het bodemarchief. Voor Waarde - archeologie 2 is een minimumoppervlak voor bodemverstoringen opgenomen van 100 m² en een diepte van 30 cm onder maaiveld.

4.1.2.1 Archeologische monumenten

Binnen het plangebied liggen gen (beschermde) archeologisch monumenten. Ook ligt 50 meter buiten het plangebied geen archeologisch monument.

4.1.3 Monumenten

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

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

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

Het plangebied kent geen monumenten.

4.1.4 Conclusie

De functiewijziging naar wonen vindt plaats voor de percelen met de bestaande bebouwing. Er is geen sprake van bouw en/of sloopwerkzaamheden. Gelet hierop hoeft er geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden. Vanuit oogpunt van archeologie zijn er geen belemmeringen voor de functiewijziging naar wonen. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is opgenomen op de verbeelding en in de planregels.

4.2 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 herbeplanting moet voldoen en wanneer ontheffing van de herbeplantingsplicht kan worden verleend.
Voor houtopstanden binnen de bebouwde kom geldt de Bomenverordening gemeente Emmen 2011. In het bijbehorende bomenregister zijn de monumentale en waardevolle bomen en waardevolle houtopstanden vastgelegd. Zonder ontheffing is het verboden deze te kappen.

4.2.1 Conclusie

De functiewijziging naar wonen vindt plaats voor het bestaande perceel met de aanwezige bebouwing. Er is geen sprake van sloop of bouwwerkzaamheden.. Gelet hierop zijn er vanuit oogpunt van ecologie geen belemmeringen voor het wijzigen van de horecabestemming naar een woonbestemming. Het uitvoeren van nader onderzoek naar flora en fauna wordt niet noodzakelijk geacht.

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.

4.3 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.

4.3.1 Fysieke veiligheidssituatie

Binnen en nabij het plangebied zijn geen bedrijven, transportroutes en buisleidingen gelegen waarbij rekening moet worden gehouden met het aspect externe veiligheid.

4.4 Milieu

4.4.1 Vormvrije m.e.r.

In het Besluit m.e.r. zijn drempelwaarden opgenomen voor wanneer er een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Sinds de wijziging van het Besluit op 1 april 2011 is een beoordeling van een activiteit die op de D-lijst van het Besluit m.e.r. voorkomt noodzakelijk, ook al ligt de omvang van de activiteit (ver) onder de drempelwaarde.

In voorliggend bestemmingsplan Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54 komen geen activiteiten voor die

voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.. Vanwege de afwezigheid van die activiteit(en) hoeft geen vormvrije m.e.r. -beoordeling plaats te vinden.

4.4.2 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt de bedrijvigheid in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is in het plangebied een inventarisatie geweest van de aanwezige bedrijven en nagedacht over de bedrijfsactiviteiten die toelaatbaar zijn in het plangebied.

De bedrijfsactiviteiten in de direct omgeving van het plangebied bestaat uit een bedrijf (tot en met milieu categorie 2) en een basisschool. Voor beide geldt, op basis van VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, een richtafstand van 30 meter.

De richtafstanden van de VNG-brochure gelden voor het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Voor categorie 2 geldt dan een richtafstand voor 10 meter.

Het plangbied ligt in een dorpskern waar meerdere functies, zoals (agrarische) bedrijven, maatschappelijk voorzieningen en horeca, aanwezig zijn. Gezien de situatie zal er hier sprake zijn van een 'gemengd gebied' en geldt er dus een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voor zowel het bedrijf als de basischool voldaan. Hierbij wordt gemeten van de bestemming tot aan de gevel van de woning.

4.4.3 Bodem

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

Om de kwaliteit te waarborgen, moet grondverzet worden gemeld bij het landelijke meldpunt:. Om het verplaatsen van grond te vereenvoudigen, heeft de gemeente Emmen een aantal kaarten ontwikkeld. Deze bodemkwaliteitskaarten zijn als bijlage in de Nota Bodembeheer opgenomen. Aan de hand van deze kaarten is het mogelijk om zonder voorgaand onderzoek grond te ontgraven en toe te passen. Partijen grond en baggerspecie die niet voldoen aan de bodemkwaliteitskaart en de Nota Bodembeheer van de gemeente Emmen mogen alleen worden toegepast als er sprake is van een nuttige toepassing. Is het werk niet 'nuttig', dan is er sprake van het zich ontdoen van afvalstoffen. Tijdelijke opslag en grootschalige toepassingen van grond en bagger zijn vormen van 'nuttig' gebruik. Tijdelijke uitname zijn werkzaamheden waarbij de grond na korte tijd weer teruggebracht wordt. Een voorbeeld is het graven van een sleuf voor kabels en leidingen. In dat geval hoeft de kwaliteit van de te ontgraven bodem niet onderzocht te worden, tenzij er sprake is van (een verdenking van) bodemverontreiniging.

4.4.3.1 Bodemonderzoek

Voorliggende bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de horcabestemming naar een woonbestemming. Hierbij moet beoordeeld worden of de bodemkwaliteit daarvoor geschikt is. Daartoe is een bodemonderzoek conform NEN5725 uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 1 Bodemonderzoek. Het onderzoek heeft als doel om te bepalen of op de locatie sprake is geweest van potentieel bodembedreigende activiteiten. Indien uit dit onderzoek naar voren komt dat er aanwijzingen zijn dat de bodem verontreinigd is kan zo nodig een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 worden uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is er geen directe verdenking op de aanwezigheid van bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie. Nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.4.4 Geluid

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

De functiewijziging naar wonen vindt plaats voor de bestaande bebouwing welke uit een bedrijfswoning en een reguliere woning bestaat. Er wordt geen nieuw geluidsgevoelig object opgericht. Gelet hierop zijn er vanuit het oogpunt van geluid geen belemmeringen en is een akoestisch onderzoek niet nodig.

4.4.5 Lucht

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

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

4.4.5.1 Algemeen beeld luchtkwaliteit plangebied

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

4.5 Waterparagraaf

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

4.5.1 Wateradvies waterschap

De gemeente Emmen heeft het waterschap Hunze en Aa's tijdig ingelicht over de planvorming. Dit bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de bestemming of functie zonder fysieke aanpassing van de huidige situatie. Het plan raakt geen belangen van het waterschap, heeft geen nieuwe invloeden op het watersysteem en geeft daarmee geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen. Het wateradvies is toegevoegd als Bijlage 2 Wateradvies waterschap.

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.

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

6.2 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 betekend 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 flexibiliteitbepalingen opgenomen om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van de flexibiliteitregelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Het toepassen van deze regelingen is geen automatisme. Voordat wordt besloten dat van de geldende regels in het

bestemmingsplan kan worden afgeweken zal eerst bekeken worden wat de consequenties zijn van de afwijking op de leefomgeving.
In het bestemmingsplan diverse flexibiliteitregelingen opgenomen, deze zijn:

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

De afwijkingen van de bouw- of gebruiksregels maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven. Door het inwerkingtreden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden verschillende vergunningen en besluiten, zoals de milieuvergunning, de omgevingsvergunning, afwijkingen van het bestemmingsplan en de kapvergunning gebundeld in een integrale omgevingsvergunning. Toestemming van burgemeester en wethouders voor een afwijking van de bouw- of gebruiksregels kan zodoende worden verkregen door het aanvragen van een omgevingsvergunning
Met de *nadere eisen* kunnen ondergeschikte zaken aan gebouwen worden aangepast. Het gaat hierbij om zaken zoals het aanpassen van de vorm of de situering van een bouwwerk of de inrichting van een terrein. Met 'nadere eisen' kunnen geen ingrijpende veranderingen plaatsvinden in de bestemmingen.

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

Bij toepassing van een afwijking en/ of nadere eis mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:
1. Woonsituatie:
Ten aanzien van de woonsituatie dient rekening gehouden te worden met het in stand houden en/ of garanderen van een goede woonsituatie, hierbij dient gelet te worden op: i. de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte; ii. overlast door lawaai, stank en/of trillingen; iii. de lichttoetreding/bezonning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden; iv. het uitzicht; v. de aanwezigheid van voldoende privacy.
2. Straat- en bebouwingsbeeld:
In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan: i. een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (landschappelijke inpassing); ii. de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen; iii. gevelbeelden; iv. de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing; v. de hoogtedifferentiatie; vi. de situering van gebouwen op het perceel; vii. de geleding van de gebouwen indien de oppervlakte meer dan 1000 meter² bedraagt.
3. Cultuurhistorie
i. cultuurhistorische waarden en archeologische waarden;
4. Verkeersveiligheid

Ten waarborging van verkeersveiligheid dient rekening gehouden te worden met: i. verkeersaantrekkende werking, toename van de verkeersintensiteit en de parkeerbehoefte; ii. overlast door lawaai, stank en/of trillingen; iii. benodigde uitzichthoeken van wegen; iv. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg; v. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden; vi. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.
5. Sociale veiligheid
Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is dient rekening gehouden te worden: i. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek; ii. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.
6. Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding
Ten aanzien van de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten: i. aanwezigheid van kwetsbare objecten; ii. de aanwezigheid en routering van vluchtwegen; iii. de bereikbaarheid van de bouwwerken; de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
7. Milieusituatie:
Ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep dient rekening gehouden te worden met: i. de mate van hinder voor de omliggende functies; ii. de gevolgen voor de externe veiligheid; iii. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies; iv. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving; v. de gevolgen voor de bodemkwaliteit; vi. de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit; vii. de situering van gebouwen ten opzichte van het water.
8. Gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen
Ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken is het niet toegestaan op enig terrein zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, waarvan de toestand op dat moment overeenkomt met het plan, een situatie zou ontstaan die niet meer overeenkomt met het plan of waardoor een reeds bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.

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 omgevingsvergunningenstelsel opgenomen: 'Waarde - Archeologie-2'. 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 hoogte- 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.

Artikel 3 Wonen - Twee aaneen

Bij Wonen - Twee aan een gaat het om grondgebonden twee-onder-één kap woningen. Hiervan zijn er in het plangebied een aantal aanwezig. De oppervlakte van de bebouwing per twee-onder-één kap woning mag maximaal 150 m² bedragen. Hierbij mag het bestemmingsvlak niet met meer dan 50% worden bebouwd. Alle bebouwing dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.

De bouwhoogte van de woning mag maximaal 9 m bedragen, de goothoogte maximaal 3,5 m. De dakhelling bedraagt ten minste 30 graden en ten hoogste 60graden. De afstand naar de zijerfscheiding bedraagt minimaal 3 meter, danwel de bestaand afstand wanneer deze minder is. Bijbehorende

bouwwerken dienen ruimtelijk ondergeschikt te zijn aan hoofdgebouwen. Dit vertaalt zich in goot- en bouwhoogte, oppervlakte en ligging. Zo dienen bijbehorende bouwwerken minimaal 3 meter achter de gevellijn (de naar de weg gekeerde gevels) van de woning te worden opgericht. Wanneer het stedenbouwkundig- en cultuurhistorisch inpasbaar is kan deze afstand met een afwijking verkleind worden. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen, de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen. Om landschappelijke redenen en/of om nadelige effecten voor omwonenden te voorkomen mag de hoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens maximaal 3,5 meter bedragen. . Het zelfstandig bewonen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in principe 2 meter bedragen, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen aangrenzend aan openbaar gebied. De maximale hoogte bedraagt hier 1 meter.

De woonfunctie kan eventueel met een afwijking uitgebreid worden met een Bed and Breakfast accommodatie of een beroep aan huis. Hiervoor geldt dat de functies ondergeschikt moeten zijn aan de hoofdfunctie wonen en binnen de bestaande bebouwing moeten plaatsvinden.

Artikel 4 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met andere bijbehorende bouwwerken. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen, worden gebouwd. Voor erfafscheidingen en overige bouwwerken gelden specifieke hoogtematen.

5.3.2.1 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 Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54 kent één dubbelbestemmingen te weten:

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

Om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 op de verbeelding opgenomen.

Voor gronden binnen categorie Waarde - Archeologie 2 geldt net als de gronden met Waarde-Archeologie 1 dat met de gemeente overleg moeten plaatsvinden omdat het uitgangspunt bij terreinen met een archeologische waarde is om deze in de bodem te behouden. Rondom terreinen en objecten met Waarde - Archeologie 1 is een zone van 50m bestempeld tot gebied van Waarde - Archeologie 2 Voor Waarde - archeologie 2 is een minimumoppervlak voor bodemverstoringen opgenomen van 100 m² en een diepte van 30 cm onder maaiveld. Tevens geldt een drainageverbod.

5.3.3 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 6 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 7 Algemene bouwregels

In artikel 7 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 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 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 10 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 11 Overige regels

Dit artikel regelt de van toepassingsverklaring van de parapluplannen Parkeernormen en Standplaatsen op het plangebied.

5.3.4 Hoofdstuk4 overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk "Overgangs en slotregels" bevat in artikel Artikel 12 overgangsrecht het overgangsrecht, zoals beschreven in het besluit Ruimtelijke Ordening. In artikel 12.1 is persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen.

Artikel 13 slotregel 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 Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54".

5.4 Handhaving

In dit bestemmingsplan heeft actueel beleid zijn doorwerking in de regels gekregen. Hierdoor is het juridisch kader van het bestemmingsplan voor gemeente als publiek beter toepasbaar geworden. Van de gemeente mag verwacht worden dat opgetreden wordt als de regels van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Bestemmingsplannen zijn immers bindend voor overheid en publiek ter bescherming van een goede ruimtelijke kwaliteit en een veilige leefomgeving.
Het college van de gemeente Emmen heeft het beleidsplan Vergunningverlening Toezicht en Handhaving (VTH) vastgesteld. Dit beleidsplan VTH beschrijft de visie en ambitie op het terrein van de gemeentelijke VTH-taken, waaronder ook valt het toepassen en naleven van de regels in het bestemmingsplan. Daarnaast geeft het beleidsplan VTH invulling aan de wettelijke plicht om vastgesteld VTH-beleid te hebben.
Voor wat betreft handhaving kan de gemeente onmogelijk continu alles controleren. De gemeente vertrouwt erop dat inwoners en bedrijven de regels naleven en zij er alles aan doen om risico's en nadelige effecten voor de maatschappij te voorkomen. Risico's bepalen de inzet van de beschikbare capaciteit. Op basis van kennis en ervaring is vastgesteld welke bedrijfscategorieën en activiteiten het grootste risico vormen voor fysieke veiligheid, leefbaarheid, volksgezondheid, milieu en imago.

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

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke betrokkenheid

6.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en zienswijzen

6.1.1 Overleg

Het college heeft het bestemmingsplan Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54 vrijgegeven voor overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Het concept- ontwerpbestemmingsplan is op 5 oktober 2022 voor overleg verzonden naar provincie Drenthe, waterschap Hunze en Aa's en plaatselijk belang Weerdinge met het verzoek om binnen 6 weken te reageren.

De provincie Drenthe heeft op het bestemmingsplan gereageerd.. In de reactie van provincie Drenthe wordt aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Indien het plan overeenkomstig het voorontwerp in procedure wordt gebracht mag er vanuit gegaan worden dat Gedeputeerde Staten geen reden zal zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

De reactie van provincie Drenthe is bijgevoegd in Bijlage 3.

6.2 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 januari 2023 tot en met 28 februari 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven tot tekstuele wijziging in paragraaf 3 van de toelichting van het bestemmingsplan. In deze paragraaf is toegelicht waarom de zelfstandige appartementen aan de Buiskoolstraat 2 en 2a niet positief bestemd worden. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen. De nota van beantwoording zienswijze is opgenomen in Bijlage 4.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van het maken van het voorliggend bestemmingsplan worden in dit geval gedekt op grond van de *Verordening op de heffing en invordering van leges 2014*, als vastgesteld door de raad op 19 december 2013. Ook is met de initiatiefnemers een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten. 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 Bodemonderzoek

Sigma Bouw & Milieu
Phileas Foggstraat 153
7825 AW Emmen
tel. (0591) 65 91 28
www.sigma-bm.nl
email info@sigma-bm.nl

Onderwerp:	milieukundig vooronderzoek Dorpsstraat nr. 53 en 54 te Weerdinge
Projectnummer:	22-M10404
Opdrachtgever:	[redacted]
Datum:	10 juni 2022

onderwerp	milieukundig vooronderzoek Dorpsstraat nr. 53 en 54 te Weerdinge
datum	10 juni 2022
projectnummer	22-M10404
in opdracht van	[redacted]
uitgevoerd door	Sigma Bouw & Milieu Phileas Foggstraat 153 7825 AW Emmen tel: (0591) 659128

Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens de norm NEN-EN-ISO 9001:2015, het uitvoeren van milieukundige bodemonderzoeken en geotechnische onderzoeken

Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens `Beoordelingsrichtlijn voor het procescertificaat Monsterneming Bouwstoffenbesluit SIKB 1000 protocol 1001: Monsterneming grond voor partijkeuringen_

Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens `Beoordelingsrichtlijn voor het procescertificaat Veldwerk bij milieuhygi¹nisch bodemonderzoek SIKB 2000 protocollen 2001, 2002 en 2018_

(het onderhavige onderzoek heeft geen betrekking op de beoordelingsrichtlijn BRL SIKB 1000 of 2000)

kwaliteitsborging:
Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens de norm NEN-EN-ISO 9001:2015.
Sigma Bouw & Milieu verklaart bij deze volledig onafhankelijk te zijn in de uitvoering van het onderzoek en op geen enkele wijze gerelateerd te zijn aan de eigenaar van het te onderzoeken terrein.

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middels van druk, fotokopie, microfilm of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de opdrachtgever of Sigma Bouw & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING
1.1 Algemeen 4
1.2 Aanleiding van het historisch bodemonderzoek 4
1.3 Doel van het onderzoek 4
1.4 Referentiekader van het onderzoek 4

2 LOCATIE- EN BASISGEGEVENS 5

3 OPZET VOORONDERZOEK 6

4 GEBRUIK EN BEINVLOEDING VAN DE LOCATIE 7

5 VERWACHTING T.A.V. DE BODEMKWALITEIT 11

6 TOEKOMSTIGE INVULLING 13

7 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 16

LITERATUURLIJST 19
COLOFON 20

BIJLAGEN
1 Topografisch overzicht
2 Historisch topografisch overzicht
3 Overzicht onderzoekslocatie (1: 500)

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In opdracht van dhr. [redacted]s in juni 2022 door Sigma Bouw & Milieu een milieukundig vooronderzoek uitgevoerd t.b.v. de percelen gelegen aan de Dorpsstraat nr. 53 en 54 te Weerdinge (gemeente Emmen).
De plaats en situering van de onderzoekslocatie is weergegeven in bijlage 1 en 2.

Op basis van de resultaten van het milieukundig vooronderzoek kan worden bepaald of een locatie als milieuhygi¹nisch verdacht of onverdacht beschouwd dient te worden. Aan de hand van het milieukundig vooronderzoek kan worden bepaald of vervolgonderzoek, in de vorm van een verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740, noodzakelijk en/of zinvol wordt geacht.
Het vooronderzoek omvat het verzamelen van informatie over het vroegere en huidige gebruik van de onderzoekslocatie en de omgeving, onder meer gericht op het vinden van mogelijke bronnen van bodembelasting. Het vooronderzoek richt zich tevens op informatie betreffende de bodemopbouw en geohydrologie van de onderzoekslocatie.

1.2 Aanleiding van het milieukundig vooronderzoek

Aanleiding tot het laten instellen van een milieukundig vooronderzoek vormt de geplande bestemmingswijziging van de onderzoekslocaties.

1.3 Doel van het onderzoek

Het milieukundig vooronderzoek heeft tot doel het inventariseren in hoeverre het bodemgebruik ter plaatse van de onderzoekslocatie geleid kan hebben tot eventuele bodemverontreiniging.
Middels dit onderzoek wordt in kaart gebracht of er sprake is (geweest) van (voormalige) potentieel bodembedreigende activiteiten op en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie.

Op basis van de resultaten van het milieukundig vooronderzoek kan worden bepaald of een locatie als milieuhygi¹nisch verdacht of onverdacht beschouwd dient te worden. Aan de hand van het milieukundig vooronderzoek kan worden bepaald of vervolgonderzoek, in de vorm van een verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740 of een verkennend onderzoek asbest in grond volgens NEN-5707, noodzakelijk en/of zinvol wordt geacht.

1.4 Referentiekader van het onderzoek

De uitwerking van het vooronderzoek is gebaseerd op de norm strategie voor het uitvoeren van milieuhygi¹nisch vooronderzoek, onderzoeksnorm NEN 5725: 2017 (oktober 2017) (literatuur 1).

2 LOCATIE- EN BASISGEGEVENS

In tabel 1 is een overzicht van de basisinformatie weergegeven.

tabel 1: overzicht basisinformatie

Adres	Dorpsstraat 53 (Emmen, sectie S nr. 374). Dorpsstraat 54 (Emmen, sectie S, nr. 497).  figuur 1: onderzoekslocatie
Plaats	Weerdinge
Gemeente	Emmen
Topografisch overzicht	Zie bijlage 1
Coördinaten	X = 258078 Y= 537816
Kadastrale aanduiding	Nr. 53: Gemeente Emmen, sectie S nr. 374 Nr. 54: Gemeente Emmen, sectie S nr. 497
Eigendomssituatie	Niet nagegaan.
Oppervlakte onderzoekslocatie	Nr. 53: ca. 366 m^2. Nr. 54: ca. 506 m^2.
Algemene omschrijving	De onderzoekslocatie betreft de percelen gelegen aan de Dorpsstraat 53 en 54 te Weerdinge. De onderzoekslocatie betreft een cafetaria en een woonhuis. De opdrachtgever is voornemens om de bestemming van de beide locaties te wijzigen.
Bebouwing en bouwjaar (Kadaster BAG)	Voor de bebouwing op de locatie is het bouwjaar 1930 en 1931 vermeld.
Terreinverharding	De onderzoekslocatie is grotendeels verhard met klinkers.
Ondergrondse infrastructuur	Geen informatie, bij grondwerk dient een KLIC-melding gedaan te worden.
Archeologische waarden	De locatie heeft op basis van de archeologische waardenkaart (IKAW) de vermelding "niet gekarteerd".
Geplande herinrichting	-
bijzonderheden: -	

afbakening onderzoekslocatie
Het onderhavige onderzoek, het geografisch besluitvormingsgebied, betreft het onderzochte onderzoekslocatie, zoals weergegeven in figuur 1 en bijlage 3.

3 OPZET VOORONDERZOEK

In de NEN-5725 (2017) zijn zeven aanleidingen tot vooronderzoek naar landbodems geformuleerd. Voor elke afzonderlijke aanleiding tot vooronderzoek dienen verschillende onderzoeksvragen te worden beantwoord. De verplicht te onderzoeken aspecten zijn per aanleiding omschreven in tabel 2.

tabel 2: onderzoeksaspecten milieuhygi¹ nisch vooronderzoek

Onderzoeksaspecten		Aanleiding tot vooronderzoek						
		A	B	C	D	E	F	G
1. Locatiegegevens	Eigendomssituatie	0	0					
	Hoogteligging					亦		
2. Bodemopbouw en geohydrologie	Bodemopbouw	亦	亦	亦	亦	亦	亦	
	Antropogene lagen in de bodem	亦	亦	亦	亦	亦	亦	亦
	Geohydrologie	亦	亦					
3. Verwachting t.a.v. de bodemkwaliteit	Geval van ernstige bodemverontreiniging?	亦		亦	亦	亦	亦	亦
	Kwaliteit o.b.v. BKK	亦	0	亦	亦	亦	亦	亦
	O.b.v. uitgevoerde bodemonderzoeken	亦	亦	亦	亦	亦		亦
4. Gebruik en be¾avloeding van de locatie, verdachte situatie, activiteiten, ongewoon voorval	Voormalig	亦	0	亦	亦	亦		亦
	Huidig	亦	亦		亦	亦	亦	
	Toekomstig		亦		0			
	Asbestverdacht?	亦	亦	亦	亦	亦	亦	亦
5. Terreinverkenning								
亦 Verplicht onderzoeksaspect. Indien dit onderzoeksaspect niet van toepassing is, behoort dit in het rapport te worden vermeld en gemotiveerd								
0 Optioneel								

Het vooronderzoek is uitgevoerd op basis van aanleiding A, conform paragraaf 6.2.1 `opstellen hypothese bodemkwaliteit ten behoeve van een bodemonderzoek_ uit de NEN-5725 (2017).

geraadpleegde bronnen in het kader van het onderzoek
Voor het vooronderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:
ðinformatie verstrekt door de opdrachtgever/eigenaar;
ðinformatie gemeente Emmen (email RUD d.d. 16-02-2021)
ðinformatie va Bodemloket.nl;
ðinformatie bodematlas Provincie Drenthe;
ðwww.Topotijdreis.nl;
ðvoorgaande milieutechnische werkzaamheden;
ðKadaster/BAG Viewer;
ðgrondwaterkaart van Nederland;
ðAHN.nl;
ðDinoloket.nl;
ðhandelsbestand van de Kamer van Koophandel;
ðterreininspectie voorafgaand aan de veldwerkzaamheden.
Het uitgevoerde vooronderzoek heeft betrekking tot de onderhavige onderzoekslocatie alsmede de aangrenzende percelen binnen een straal van 25 meter. De onderzoeksvragen voor het opstellen van de onderzoekshypothese en de gekozen onderzoeksstrategie zijn, voor zover relevant, in de onderstaande hoofdstukken nader uitgewerkt.

4 VOORMALIGE GEBRUIK EN BEINVLOEDING VAN DE LOCATIE

bodemgebruik op basis van topografische kaarten

In de onderstaande tabel 3 is de beschikbare informatie weergegeven over het historisch, huidig en toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie en de directe omgeving.

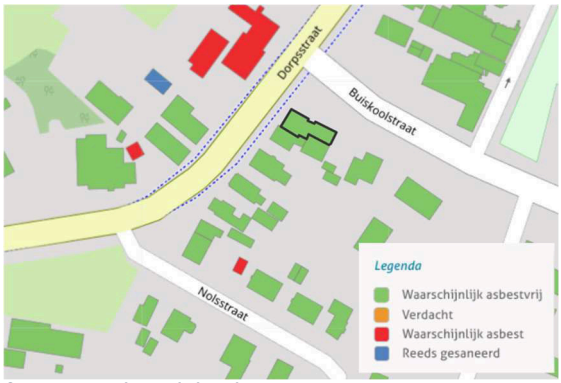
tabel 3: beschrijving bodemgebruik

Omschrijving	Gebruik	Potentieel bodembedreigende activiteiten en situaties
Onderzoekslocatie		
Historisch (op basis van topografische kaarten, Topotijdreis)	Op basis van oude topografische kaarten tot 1930 is op de locatie geen bebouwing te herkennen. Op kaarten na 1930 wordt de locatie als bebouwd weergegeven.	Geen.
Huidig	Op de locatie Dorpsstraat nr. 53 is een cafetaria gevestigd. De locatie Dorpsstraat 54 heeft een horecabestemming en is als woonhuis in gebruik.	Geen.
Toekomstig	De opdrachtgever is voornemens om de bestemming van beide locaties te wijzigen naar wonen.	Geen.
Directe omgeving (<25 m)		
Historisch (op basis van topografische kaarten, Topotijdreis)	Op kaarten voor 1900 is in de directe omgeving van de onderzoekslocatie enige bebouwing te herkennen. In de loop van de jaren is de bebouwing verder uitgebreid.	Geen.
Huidig en toekomstig	In de directe omgeving van de locatie bevinden zich woningen en een schoolgebouw.	Het is op voorhand onbekend of activiteiten in de directe omgeving negatieve invloed hebben (gehad) op de bodemkwaliteit t.p.v. de onderhavige onderzoekslocatie.

bedrijfsmatige activiteiten, bodembedreigende activiteiten en calamiteiten

In tabel 4 staat een overzicht weergegeven van de potentieel bodembedreigende activiteiten en calamiteiten op basis van de beschikbare informatie.

tabel 4: overzicht potentieel bodembedreigende activiteiten en calamiteiten

Gebruik	De onderzoekslocatie betreft het perceel gelegen aan de Dorpsstraat nr. 53 te Weerdinge. De onderzoekslocatie betreft een cafetaria. De locatie aan de Dorpsstraat 53 was van ca. 1950 tot 1969 in gebruik als kruidenierswinkel. Tussen 1969 en 1971 had de locatie een woonfunctie. In 1971 is de snackbar (automatiek) die gevestigd was op nr. 54 verplaatst naar nr. 53. De naastgelegen locatie Dorpsstraat 54 was van 1937 tot 1970 in gebruik als slagerij. In 1960 is begonnen met een automatiek. In 1983 is het pand verkocht en als woonhuis in gebruik. De opdrachtgever is voornemens de activiteiten op de locatie te staken en functie van beide percelen om te zetten naar wonen.
Bouwvergunning	Voor de locatie zijn in het verleden bouwvergunningen verleend.
Milieuvergunning	Nr. 53: Melding activiteitenbesluit cafetaria 2008.
Handelsregister	De locatie Dorpsstraat 53 wordt in het handelsregister van de Kamer van Koophandel vermeld onder: - Snelbuffet Westerhof De locatie Dorpsstraat 54 wordt in het handelsregister vermeld onder: - Abhyanga (vestiging is opgeheven of verplaatst) - Architeq (vestiging is opgeheven of verplaatst)
Aanwezigheid brandstoftanks	Er is geen informatie omtrent de eventuele aanwezigheid of voormalige aanwezigheid van boven- of ondergrondse brandstoftanks op de onderzoekslocatie, t.p.v. het plangebied. Er bestaat altijd de mogelijkheid dat boven- en ondergrondse brandstoftanks in het verleden geplaatst zijn zonder melding, de aanwezigheid van dergelijke tanks blijkt niet uit de verkregen informatie.
Aanwezigheid asbest	Het dak van het hoofdgebouw op de locatie is niet verdacht voor asbest. Op het toiletgebouw liggen asbestverdachte platen. De opdrachtgever heeft aangegeven dat dit gebouw na 2000 is opgericht.. De daken van gebouwen in de omgeving zijn volgens de gemeentelijke asbestdakenkaart plaatselijk verdacht voor asbest.  figuur 2: asbestdakenkaart Er is geen informatie bekend omtrent de evt. aanwezigheid van asbest in de bodem t.p.v. het plangebied. Er bestaat altijd de mogelijkheid dat asbest (afval/puin) ed. is begraven. Op voorhand is hiervan geen informatie bekend.

vervolg tabel 4: overzicht potentieel bodembedreigende activiteiten en calamiteiten

Ophogingen/dempingen/stortingen	Er is geen informatie omtrent evt. opgebrachte gebiedsvreemde grond (ophogingen), verhardingsmateriaal, puinmateriaal en/of afval op de onderzoekslocatie. Er is geen informatie omtrent evt. met bodemvreemd materiaal gedempte watergangen/ sloten t.p.v. de onderzoekslocatie (binnen het onderzochte terreindeel).
Niet gesprongen explosieven	Geen informatie, in Nederland zijn er niet gesprongen explosieven (NGE) uit de Tweede Wereldoorlog in de grond achtergebleven. De (potenti¹ le) aanwezigheid van niet gesprongen explosieven kan een bedreiging inhouden bij grondroerende werkzaamheden en kan tot vertraging leiden bij planvorming en uitvoering van werkzaamheden. NGE's worden met name aangetroffen ter plaatse van 'strategische doelen' zoals binnensteden, verbindingswegen, spoorwegen, bruggen en havens. De gemeente is op basis van regelgeving verantwoordelijk voor het opsporen en ruimen va niet gesprongen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Voor aanvullende informatie wordt verwezen naar de gemeente.
PFAS-verdachtheid	PFAS is een stofgroep van persistente, giftige fluorverbindingen die zijn toegepast in coatings van consumentenproducten als textiel, tapijt, leer en papieren in industri¹ le producten zoals verf en blusschuim. Op en nabij locaties waar PFAS is toegepast,kan de bodem (grond en grondwater) verontreinigd zijn. Op of nabij de onderzoekslocatie bevinden zich voor zover bekend geen locaties die de bodem verdacht maken voor PFAS en GenX verbindingen als gevolg van puntbronnen. De kans op verontreiniging met PFAS in de grond t.p.v. de onderzoekslocatie t.g.v. puntbronnen wordt gering geacht. De bovengrond, diepere geroerde bodemlagen en de waterbodem zijn op basis van het Tijdelijk Handelingskader PFAS in heel Nederland verdacht op het diffuus voorkomen van PFAS als gevolg van atmosferische depositie en mobiliteit.en het feit dat de stof niet of nauwelijks afbreekt. Verwacht wordt dat de bodem van de onderzoekslocatie diffuus onverdacht is voor PFAS en onverdacht is op GenX.
Calamiteiten	Voor zover bij de opdrachtgever bekend hebben zich op de onderzoekslocatie in het verleden geen calamiteiten met een bodembedreigend karakter voorgedaan. Ook uit informatie van de gemeente Heerenveen blijkt niet, dat er zich in het verleden bodembedreigende calamiteiten hebben voorgedaan.
Verdachte activiteiten < 25 m	In de directe omgeving van de locatie bevinden zich hoofdzakelijk woningen binnen de bebouwde kom. Op de locatie Dorpsstraat 27 wordt melding gemaakt van een vm. smederij. Op de locatie Nolstraat 5 wordt melding gemaakt van een vm. station en trac¶ van de tramlijn Erm-Ter Apel. Het is op voorhand onbekend of activiteiten in de directe omgeving negatieve invloed hebben (gehad) op de bodemkwaliteit t.p.v. de onderhavige onderzoekslocatie.

(financieel-) juridische situatie
In tabel 5 zijn de financieel- juridische aspecten weergegeven.

tabel 5: financieel/juridische aspecten

kadastrale gegevens	Gemeente Emmen, sectie S nrs. 374 en 497
opdrachtgever/ belanghebbende rechtspersonen	in deze fase niet nagegaan

In het kader van onderhavig bodemonderzoek is behoudens de opgenomen kadastrale gegevens geen nadere financieel juridische informatie verzameld.
Het uitvoeren van een daadwerkelijke juridische toets maakt geen deel uit van onderhavig bodemonderzoek.

5 VERWACHTING T.A.V. DE BODEMKWALITEIT

In tabel 6 is een overzicht van voorgaande bodemonderzoeken en informatie van de bodemkwaliteitskaart weergegeven.

tabel 6: overzicht voorgaande bodemonderzoeken en bodemkwaliteitskaart

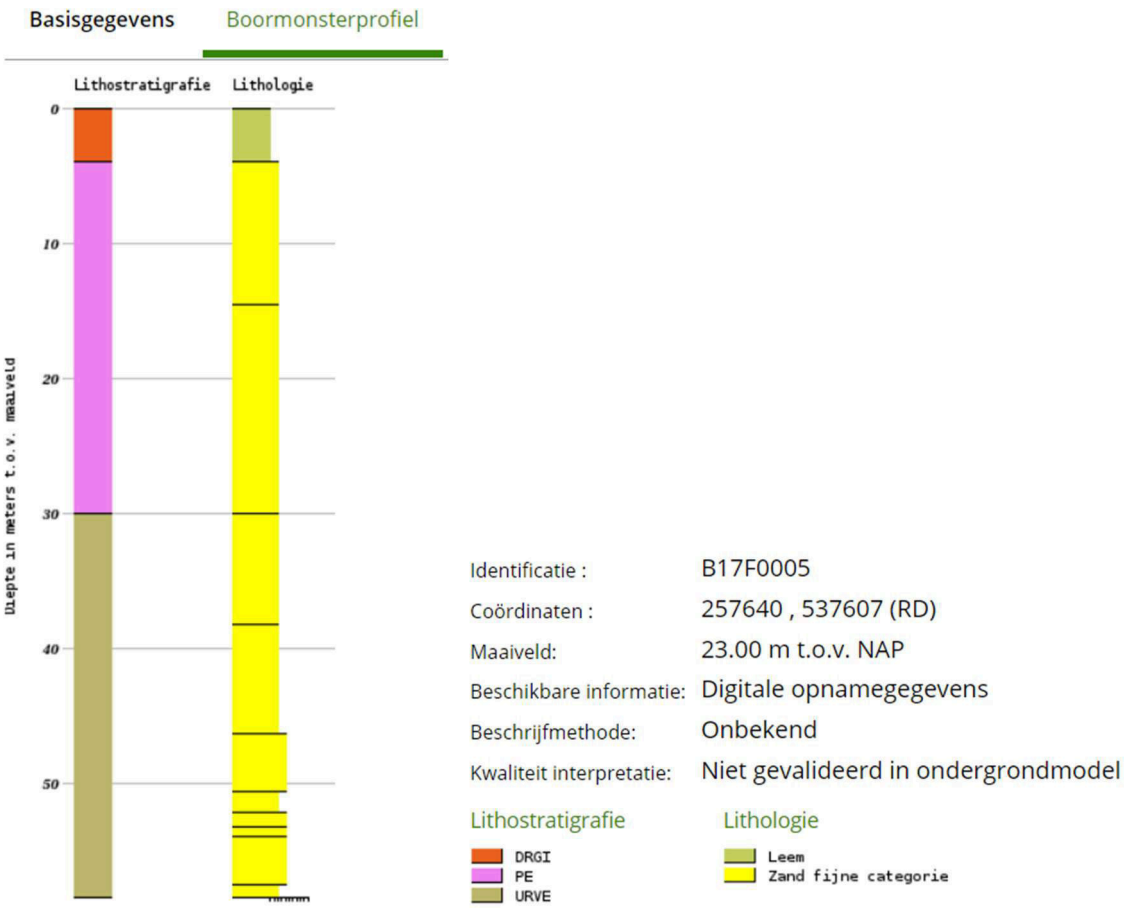
adres locatie	voorgaande bodemonderzoeken
Onderzoekslocatie Omgeving < 25 mtr.	- Verkennend bodemonderzoek Buiskoolstraat 1, Emmen Sigma Bouw & Milieu, 16-M7852, d.d. 14 november 2016 Melding tank op bodemloket. De ligging en status onbekend. Bovengrond 0,1-0,5 m-mv: lood, zink en PCB >AW Ondergrond 0,6-1,4 m-mv: lood en zink >AW Ondergrond 1,0-2,0m-mv: - Grondwater: > 5 m-mv
informatie bodemkwaliteitskaart	De locatie bevindt zich in de zone Wonen voor 1967. Ontgravingskaart: voldoet aan achtergrondwaarde.

Er is geen informatie bekend omtrent bekende bronnen die hebben geleid tot een diffuse dan wel plaatselijke bodembelasting.
Er is geen informatie bekend of er binnen het onderzoeksgebied sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
Er is geen informatie bekend omtrent eerder uitgevoerde bodemsaneringen binnen het onderzoeksgebied.

bodemopbouw, geohydrologie en antropogene beinvloeding
De ondiepe geologie in het onderzoeksgebied is afgeleid van de Grondwaterkaart van Nederland (Dienst grondwaterverkenning TNO/DGGV) en ontleend aan het dinoloket (www.dinoloket.nl).

De bovenste laag, de deklaag, heeft een hoogte van ca. 20,8 m+NAP.
In tabel 7 is de geohydrologische opbouw weergegeven.

tabel 7: geohydrologische opbouw



DRGI = formatie van Drente, laagpakket van Gieten, PE = formatie van Peelo, URVE= formatie van Urk, laagpakket van Veenhuizen

De stromingsrichting van het ondiepe grondwater van het eerste watervoerend is in het kader van voorgaand bodemonderzoek vastgesteld en is noordoost gericht.
Opgemerkt dient te worden dat de stromingsrichting van het grondwater beïnvloed kan worden door drainepatroon, ligging van sloten, riolering, kabels, leidingen en funderingen.

6 TOEKOMSTIGE INVULLING VAN DE LOCATIE

De toekomstige plannen voor de onderzoekslocatie bestaan uit:

- V Dorpsstraat nr. 53 cafetaria functiewijziging van horeca naar wonen
- V Dorpsstraat nr. 54 woonhuis met horecabestemming functiewijziging naar wonen



Foto 1. Dorpsstraat 53, Weerdinge


Foto 2. Dorpsstraat 53, Weerdinge



Foto 3. Dorpsstraat 53, Weerdinge



Foto 4. Dorpsstraat 53, Weerdinge



Foto 5. Dorpsstraat 54, Weerdinge

7 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

vm. bodemgebruik
De locatie aan de Dorpsstraat 53 was van ca. 1950 tot 1969 in gebruik als kruidenierswinkel. Tussen 1969 en 1971 had de locatie een woonfunctie. In 1971 is de snackbar (automatiek) die gevestigd was op de Dorpsstraat nr. 54 verplaatst naar de huidige locatie. Nadien is de functie van de locatie niet gewijzigd.

De locatie aan de Dorpsstraat 54 is vanaf 1983 als woonhuis in gebruik.

Er is geen informatie omtrent evt. andere (voormalige) (bedrijfs)matige activiteiten op de onderzoekslocatie (t.p.v. het onderzoeksgebied).
Er is geen informatie over (voormalige) potentieel verdachte deellocaties (bronnen), (voormalige) bodembedreigende activiteiten of evt. (voormalige) potentieel bodembedreigende calamiteiten t.p.v. de onderzoekslocatie.

asbest
Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerd milieukundig vooronderzoek is er naar onze mening geen directe verdenking op de aanwezigheid van bodemverontreiniging t.p.v. de onderzoekslocatie.
In het kader van de beoogde bestemmingswijziging is een actueel bodemonderzoek volgens NEN-5740, gezien het bekende gebruik van de locatie, naar onze mening niet noodzakelijk.

aanbevelingen

1↙)
In algemene zin geldt het advies om aan de hand van de beoogde ontwikkelingsplannen de noodzaak voor het uitvoeren van een bodemonderzoek volgens NEN-5740 met het bevoegd gezag af te stemmen.

2↙)
Wanneer in het kader van de toekomstige ontwikkeling graafwerkzaamheden in de grond zijn gepland dient, met het oog op het vaststellen van evt. risico's en het treffen van veiligheidsmaatregelen, vooraf de veiligheidsklasse vastgesteld te worden.

3↙)
Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Middels het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijke) generieke model.

Indien grond van het eigen terrein moet worden afgevoerd zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit. De mogelijkheden hiertoe kunnen worden vastgesteld na overleg met de betrokken overheidsinstanties.
Volledige duidelijkheid omtrent de bodemkwaliteitsklasse van vrijkomende grond wordt pas verkregen op basis van een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit.
Opgemerkt dient te worden dat de vertaalslag van verkennend bodemonderzoek naar hergebruik van grond volgens het Besluit Bodemkwaliteit, veelal, niet mogelijk is. In de meeste gevallen zijn aanvullende gegevens noodzakelijk, het bevoegd gezag (de gemeente waarin de grond wordt toegepast) kan hier uitsluitsel over geven.

Op 8 juli 2019 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu een tijdelijk handelingskader vastgesteld voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie. Vanaf 8 juli 2019 is het verplicht om onderzoek naar de stofgroep PFAS uit te voeren bij o.a. partijkeuringen in het kader van afvoer van grond.
In dit verkennend bodemonderzoek is geen onderzoek uitgevoerd naar PFAS stoffen in de bodem. De in dit onderzoek opgenomen indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit is excl. onderzoek naar PFAS-stoffen, onderzoek naar deze verbindingen is bij definitieve beoordeling van evt. hergebruiksmogelijkheden van evt. af te voeren grond alsnog nodig.
Indien het noodzakelijk is dat er grond afgevoerd moet worden van de locatie zal er een melding grondverzet gedaan moeten worden via het landelijk meldpunt: www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.
Opgemerkt wordt dat evt. afvoer van grond met de bodemkwaliteitsklasse `wonen_, `industrie_ en `niet toepasbare grond_ meer kosten met zich meebrengt dan de afvoer van schone grond `achtergrondwaarde_.

Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

Algemeen/opmerkingen/betrouwbaarheid/uitsluitingen/aanbevelingen
Het onderhavige vooronderzoek heeft betrekking gehad op het perceel Dorpsstraat 53 en 54 te Weerdinge (zie bijlage 3).

Onderhavig onderzoek betreft slechts een vooronderzoek volgens NEN-5725 en kan daardoor geen uitspraak doen omtrent de mileuhygi¹ nische kwaliteit van de bodem t.p.v. de betreffende locatie.
Het onderhavige onderzoek geeft slechts inzicht in het bekende bodemgebruik vanuit het verleden.
Analyses van grond- en grondwatermonsters maken geen deel uit van milieukundig vooronderzoek in het kader van de NEN-5725.
Derhalve kan op basis van dit onderzoek geen uitspraak worden gedaan omtrent de daadwerkelijke milieuhygi¹ nische kwaliteit van de bodem t.p.v. de onderzoekslocatie.
Alleen een verkennend bodemonderzoek volgens NEN-5740 geeft een formele uitspraak over de milieuhygi¹ nische kwaliteit van de bodem.
Indien een formele uitspraak over het voorkomen van asbest in de bodem gewenst is dient een asbestonderzoek uit gevoerd te worden conform de NEN 5707 (grond) of NEN 5897 (puin).

De vermelde informatie betreffende de onderzoekslocatie is betrokken uit de beschikbare informatiebronnen. T.a.v. historische informatie van de locatie wordt opgemerkt dat de geraadpleegde bronnen niet altijd zonder fouten en volledig zijn. Voor het verkrijgen van historische informatie is Sigma Bouw & Milieu afhankelijk van deze bronnen, waardoor Sigma Bouw & Milieu niet kan instaan voor de juistheid en volledigheid van de verzamelde historische informatie.
Opgemerkt dient te worden dat nooit kan worden uitgesloten dat zich op een locatie onbekende c.q. illegale bodembedreigende activiteiten (brandgaten, stortingen, lozingen e.d) hebben voorgedaan, welke de bodemkwaliteit t.p.v. een locatie negatief hebben be¾nvloed.

Sigma Bouw & Milieu aanvaardt op generlei wijze aansprakelijkheid voor de gevolgen/schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade welke voortvloeien uit beslissingen welke worden genomen op basis van de onderzoeksresultaten van het onderhavige onderzoek als in de praktijk blijkt dat de verontreinigingssituatie anders is dan in dit onderzoek vermeld.

LITERATUURLIJST

1. Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader bodemonderzoek, NEN 5725, (oktober 2017).
2. Boringen zijn geplaatst volgens de eisen uit het SIKB-protocol 2001.
3. Classificatie van onverharde grondmonsters, NEN 5104, september 1989.
4. Geologische overzichtskaarten van Nederland, Rijks Geologische Dienst, 1995.
5. Grondwaterstromingsstelsels in Nederland, Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 1989.

COLOFON

opdrachtgever	:	[redacted]
project	:	milieukundig vooronderzoek Dorpsstraat nr. 53 en 54, Weerdinge
omvang rapport	:	20 blz.
datum	:	10 juni 2022
projectleider	:	ing. A.D.M. van Wuykhuyse

Auteur	Paraaf	Gecontroleerd door	Paraaf	Datum	Status
Ing. A.D.M. van Wuykhuyse		Ing. M.J .A. van Wuykhuyse		10 juni 2022	definitief

BIJLAGE 1 TOPOGRAFISCH OVERZICHT



Adviesgroepen:
❑ Bouw
❑ Milieu

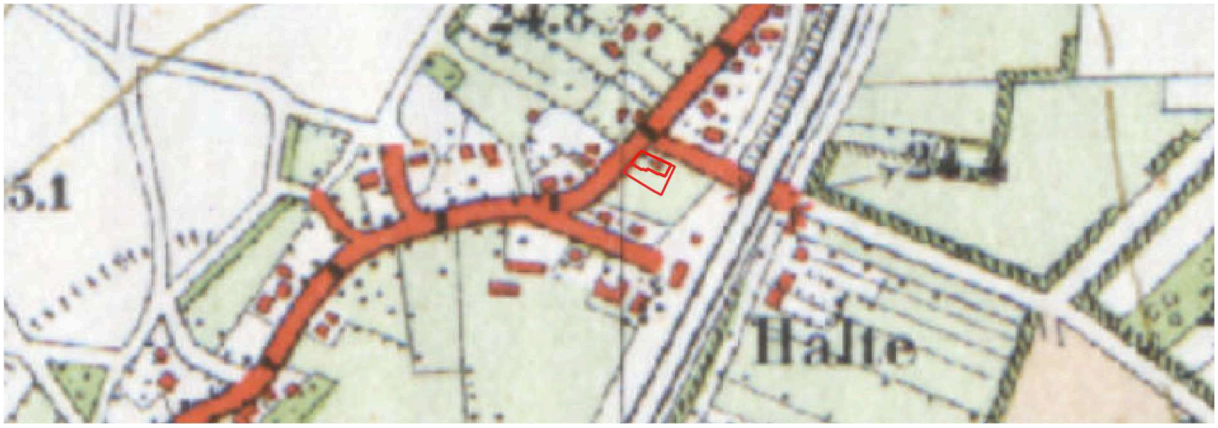
Sigma Bouw & Milieu
Phileas Foggstraat 153
7825 AW Emmen
Tel. (0591) 65 91 28
Fax (0591) 65 93 25

http://www.sigma-bm.nl

email: info@sigma-bm.nl


Weer


Halte


Halte

{ﾌｧｲﾙ ｲﾒｰｼﾞ ろ゛ぞ

{ﾌｧｲﾙ ｲﾒｰｼﾞ ろ゛れ

{ﾌｧｲﾙ ｲﾒｰｼﾞ ゎれれ

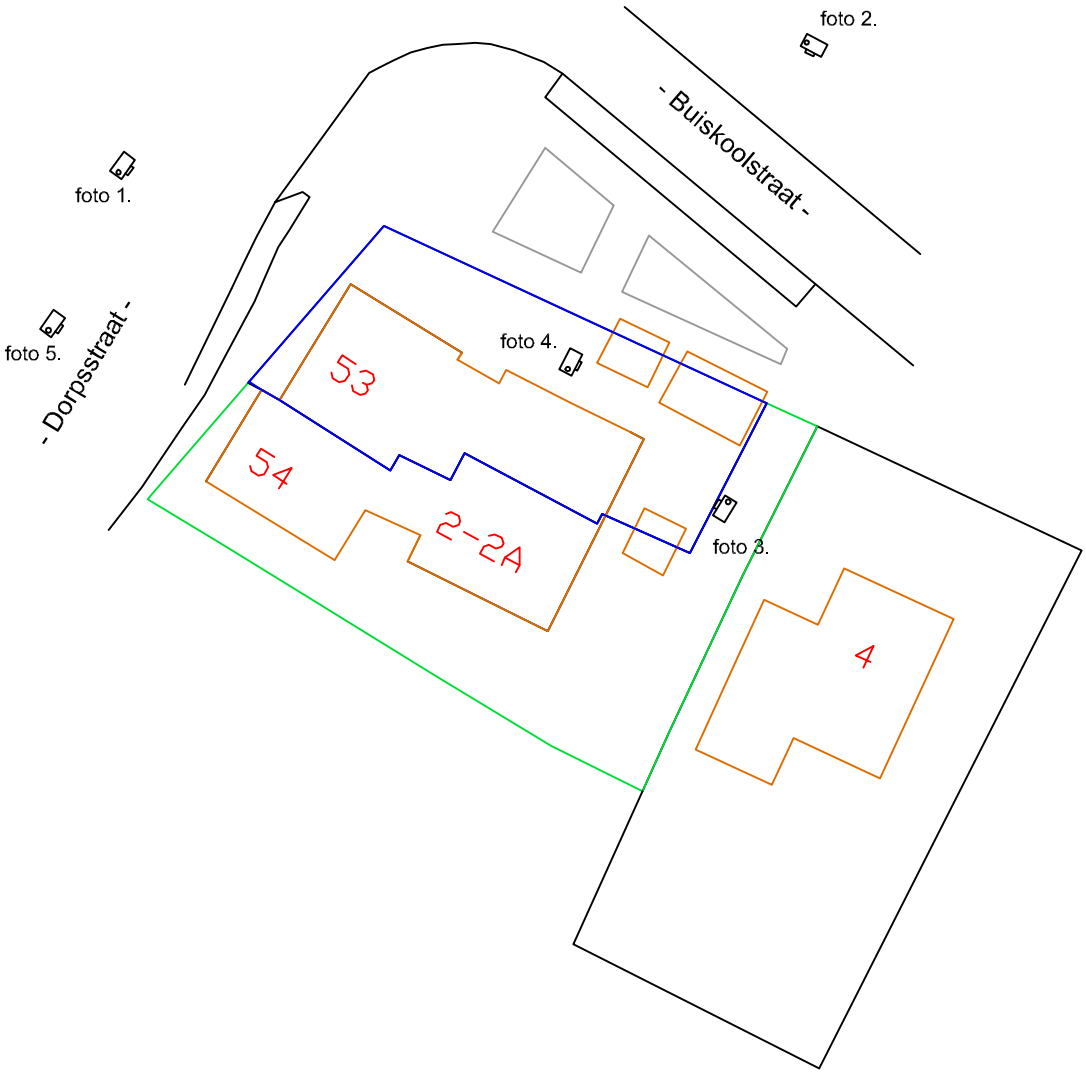


CIXIXろ ぎれこ ん



! ⇩ т ⇩↑oLJÅ ⅡÅLL↑ ⁶т Iтт Ⅱ↑ 9 I Iт Ⅱ

BIJLAGE 3 ONDERZOEKSLOCATIE



Legenda

gras/braak	tegels
puin, split ed.	asfalt
klinkers	grind

- = combinatie boring/peilbuis
- × = boring tot 0.5 m –mv.
- ✳ = boring tot 1.0 m –mv.
- = boring tot 2.0 m –mv.

0 m 5 m 25 m

SIGMA Bouw & Milieu
Phileas Foggstraat 153
7825 AW EMMEN
tel. (0591) 65 91 28
fax (0591) 65 93 25
Vakgebieden: ☐ Bouw ☐ Milieu
http://www.sigma-bm.nl

project:	Dorpsstraat 53, Weerdinge
opdrachtgever:	H. Westerhof
onderdeel:	Bijlage

datum:	03-06-2022
schaal:	1:500
werknr.:	22-M10404
bladnr.:	1

Bijlage 2 Wateradvies waterschap

Aanvraagformulier

Aanvraag ingediend op 21-07-2022

Geen belang procedure in Waterschap Hunze en Aa's

ALGEMENE INFORMATIE

- e-mail: [redacted]
- aanvraagnummer: 00006043
- naam aanvraag: Geen belang procedure
- bevoegd gezag: Waterschap Hunze en Aa's

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE



Aanvraagformulier

VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE AANVRAAG

1. Naam van het plan:
   - Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54

2. Omschrijving plan:
   - De reden voor het opstellen van het bestemmingplan Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54 is een binnengekomen verzoek tot wijzigen van de horecabestemming naar een woonbestemming. De percelen Dorpsstraat 53 en 54 (kadastrale percelen EMN S 374 en 497) hebben in het vigerende bestemmingsplan 'Weerdinge' een horecabestemming. De bebouwing op deze percelen is aaneengesloten. Aan de Dorpsstraat 53 is momenteel een snackbar met bedrijfswoning gevestigd. De snackbar gaat stoppen met de bedrijfsvoering. Voor perceel Dorpsstraat 54 is in 1979 een bouwvergunning verleend voor verbouw tot woning. Op dit adres wordt al jaren geen horeca-activiteiten meer uitgevoerd. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende woonbestemming voor beide percelen.

3. Watertoets is ingediend:
   - als gemeente

4. Gemeente:
   - Emmen

5. Contactpersoon:
   [redacted]

6. Telefoonnr.:
   [redacted]

7. Emailadres:
   [redacted]

Aanvraagformulier

OP BASIS VAN DE GEGEVEN ANTWOORDEN IN DE CHECK IS ONDERSTAANDE NODIG:

1. Geen belang procedure

DETAILS

1. Geen belang procedure

Wat moet ik doen?

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

Bijlage 3 Reactie provincie Drenthe

provinciehuis Westerbrink 1, Assen
postadres Postbus 122, 9400 AC Assen

www.drenthe.nl
0592 - 36 55 55

133015-2022

provincie Drenthe

EMMEN 000029
07.11.2022 09:28

Aan:
Gemeente Emmen
Postbus 30001
7800 RA EMMEN

Assen, 2 november 2022
Ons kenmerk 202202861-01031347
Behandeld door [redacted]
Onderwerp: Bestemmingsplan Dorpstraat 53 en 54 Weerdinge

Geacht college,

In het kader van het overleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, heeft u ons college om een reactie gevraagd over het voorontwerp-Bestemmingsplan Dorpstraat 53 en 54 Weerdinge. Het plan omvat het wijzigen van een horecabestemming naar een woonbestemming.

Het plan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
Indien het plan overeenkomstig dit voorontwerp in procedure wordt gebracht, mag u er vanuit gaan dat Gedeputeerde Staten geen reden zal zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Hiermee is, wat ons betreft, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

J. de Boer,
teammanager Ruimte, Energie en Wonen

Bijlage 4 Nota van beantwoording zienswijze

Nota van Beantwoording Zienswijze Bestemmingsplan "Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54".

Inleiding

In deze Nota van Beantwoording geven wij onze reactie op de zienswijze inclusief aanvulling (binnengekomen per mail dd. 27-02-2023) die is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54".

AVG

Zienswijzen zijn openbaar. Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) moeten de namen en adressen van indieners, als het geen bedrijven of instellingen zijn, in vrij toegankelijke digitale documenten wel worden geanonimiseerd. Om kennis te nemen van de namen van de indieners van de zienswijzen is aan het raadsbesluit een appendix toegevoegd met naam en toenaam. Deze appendix maakt onderdeel uit van het besluit maar zal niet digitaal bekend worden gemaakt.

Aspecten zienswijze

De inhoud van de aspecten van de zienswijze wordt per aspect samengevat weergegeven onder "A". Vervolgens vindt onder "B" de beantwoording vanuit de gemeente plaats. Onder "C" is aangegeven of en hoe het bestemmingsplan is aangepast.

<u>Zorgvuldigheid en communicatie</u>

A1. - Het college heeft onzorgvuldig gehandeld door in de brief van 30 januari 2023 niet te vermelden dat het bestemmingsplan gewijzigd werd, terwijl het ter inzage gelegde ontwerp tevens ziet op de twee adressen aan de Buiskoolstraat (onderdeel van het perceel Dorpsstraat 54).
- Er is niet met indiener gecommuniceerd over het meenemen van het perceel Dorpsstraat 54 in de bestemmingsplanprocedure.

B1. Op 7 januari 2022 is er een conceptaanvraag ingediend om de bestemming van perceel Dorpsstraat 53 om te zetten van horeca naar wonen. Op 16 maart 2022 is een door indiener ondertekende wijziging van de aanvraag bij de gemeente binnengekomen. Indiener van de zienswijze heeft daarin verzocht om het perceel Dorpsstraat 54, waarvan hij eigenaar is, in de bestemmingsplanherzieningsprocedure mee te nemen. Indiener benoemt daarbij zijn broer als gemachtigde. In geval van een gemachtigde wordt primair gecommuniceerd met de gemachtigde. Nadat er op de conceptaanvraag positief is gereageerd is op 14 april 2022 per mail een formele aanvraag ingediend voor een bestemmingsplanherziening. In deze mail staat geschreven 'de aanvraag betreft Dorpsstraat 53 en 54 te Emmen, kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie S, nummer(s) 374 en 497 en is geregistreerd als zaak 8284-2022'. Indiener van de zienswijze is door de gemachtigde in de cc van deze mail meegenomen. Op 7 juni 2022 is in het kader van de bestemmingsplanprocedure door indiener een planschadeovereenkomst getekend. In deze overeenkomst wordt met vetgedrukte letters aangegeven dat het een overeenkomst betreft "ten behoeve van wijziging van de bestemming van de percelen Dorpsstraat 53 en 54 te Emmen". In het verdere traject is indiener ook in mail wisseling

rondom onderzoeken die moesten worden uitgevoerd door de gemachtigde in de cc meegenomen. Deze onderzoeken hadden betrekking op zowel perceel Dorpsstraat 53 als ook het perceel Dorpsstraat 54. Ondanks dat er sprake is van een gemachtigde, waarmee primair wordt gecommuniceerd, zijn er dus meerdere contactmomenten geweest met indiener. De argumentatie dat er met indiener niet is gecommuniceerd over het meenemen van het perceel Dorpsstraat 54 in de bestemmingsplanprocedure wordt dan ook niet gevolgd.

C1. Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan

<u>Zorgvuldigheid en passende woonfunctie</u>

A2. De adressen Buiskoolstraat 2 en 2a zijn niet in de beoordeling van het verzoek meegenomen. Dit is onzorgvuldig aangezien het verzoek ziet op wijziging naar een passende woonfunctie voor beide percelen.

B2. Bij de beoordeling van het verzoek tot wijzigen van de bestemming horeca naar wonen is gekeken naar het hoofdgebouw op de percelen EMN S 374 en 497 (Dorpsstraat 53 en 54). Ten aanzien van dit hoofdgebouw is een woonfunctie en daarbij behorende bestemming wonen twee-aaneen als passend beoordeeld.
Bij het opstellen van het bestemmingsplan is geconstateerd dat in bij het hoofgebouw behorende bebouwing twee zelfstandige appartementen zijn gesitueerd welke worden verhuurd. Daarbij is ook geconstateerd dat deze zelfstandig appartementen in strijd zijn met het huidige en voorheen geldende bestemmingsplan(nen) en er voor de appartementen nooit een vergunning is aangevraagd. Vervolgens is bekeken of deze appartementen positief bestemd konden worden. De uitkomst van deze beoordeling was negatief. Voor deze beoordeling wordt verwezen naar punt B4.
Omdat de beoordeling of de woonfunctie passend is zich toespitste op het hoofdgebouw en de appartementen in feite illegaal zijn is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan niet ingegaan op de appartementen omdat dit niet relevant werd geacht. Echter in het kader van zorgvuldigheid zal deze beoordeling alsnog opgenomen worden in de toelichting.

C2. Dit aspect van de zienswijze leidt uitsluitend tot een aanpassing van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan

<u>Passende woonfunctie</u>

A3. - De bestemming wonen twee-aaneen (twee onder een kapwoning) kan niet gezien worden als een passende woonbestemming aangezien deze bestemming geen recht doet aan alle woningen op de twee percelen.
- De twee appartementen zijn passend binnen het gemeentelijk beleid en kunnen daarmee als passend bestemd worden.

B3. Het gebruik als zelfstandige appartement is in strijd met het vigerend bestemmingsplan “Weerdinge”. In artikel 10.5 van dit bestemmingsplan is bepaald dat het bewonen van bedrijfsgebouwen of bijbehorende bouwwerken strijdig is met de bestemming Horeca-categorie 1. De appartementen waren ook strijdig met voorgaande bestemmingsplannen. Zie hiervoor punt B4. De gemeenteraad heeft beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen/te wijzigen. Van belang hierbij is dat voldaan

wordt aan de voorwaarde van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit dit kader is in voorliggend geval gekeken naar het straat en bebouwingsbeeld van omliggende percelen en het woon- en leefgenot van aangrenzende percelen.
Bij de omliggende percelen is het hoofdgebouw gericht op de Dorpsstraat danwel de Buiskoolstraat. De appartementen zijn echter in de bebouwing op een achtererf gesitueerd. Dit is niet passend binnen het straat- en het bebouwingsbeeld. Daarbij grenst de bebouwing waarin de zelfstandige appartementen zich bevinden direct aan het achtererf van naastgelegen percelen. Een dergelijke invulling heeft effect op het gebruiksgenot en privacy van deze naastgelegen percelen.
In de woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen Woonvisie 2022-2030' is een kwalitatief afwegingskader voor woningbouw opgenomen. Dit kader bevat de afweging 'woningbouwplannen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit'. Hoofdstuk 1 van de woonvisie ziet toe op missie en visie van de gemeente Emmen. Een van de ambities (missie) is: Emmen draagt zorg voor een aantrekkelijke, leefbare woonomgeving waar iedereen zich thuis voelt en zichzelf naar vermogen kan redden. De woonvisie maakt daarbij onderscheid tussen fysieke omgeving en de sociale omgeving. Bij de fysieke omgeving gaat het bijvoorbeeld om het type bebouwing. Hoofdstuk 2 van de woonvisie gaat in op het aspect leefbaarheid. Met leefbaarheid wordt bedoeld dat de woonomgeving prettig is om in te wonen. De woonomgeving en de ligging van de woningen ten opzichte van elkaar wordt daarbij als factor genoemd die van invloed is op de leefbaarheid.
De appartementen dragen door de situering op een achtererf niet bij aan de in de woonvisie genoemde gewenste ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Daarnaast past het niet binnen het straat en bebouwingbeeld en heeft een dergelijk invulling effect op het gebruiksgenot en privacy van naastgelegen percelen. Positief bestemmen van de appartementen draagt daarmee niet bij aan een goede ruimtelijke ordening.

C3. Dit aspect van de zienswijze leidt uitsluitend tot een aanpassing van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De beoordeling of de twee appartementen aan de Buiskoolstraat 2 en 2a positief bestemd kunnen worden wordt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

<u>Overgangsrecht</u>

A4. De appartementen worden voor een tweede keer onder het overgangsrecht gebracht hetgeen in principe niet mogelijk is.

B4. In de zienswijze wordt aangegeven dat het gebruik van de Buiskoolstraat 2 en 2A als appartementen al ruim 24 jaar voortduurt. Dit betekent dat het gebruik is aangevangen in (plusminus) 1998. Het destijds geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Weerdinge" uit 1988, niet het bestemmingsplan 'Weerdinge' van april 2002 zoals genoemd in de zienswijze. Op grond van het bestemmingsplan "Weerdinge" uit 1988 is de locatie uitsluitend bestemd voor horecadoeleinden. In artikel 2.8 van dit plan is de locatie bestemd voor gebouwen ten behoeve van horecadoeleinden met daarbij maximaal één bedrijfswoning. Verhuur van appartementen voor reguliere bewoning was niet toegestaan. In de overgangsbepaling van het plan "Weerdinge" uit 2002 is in artikel 11 lid 2 gebruiksovergangsrecht

opgenomen, en in lid 4 de volgende uitzondering opgenomen: “Het in lid 2 van dit artikel genoemde overgangsrecht is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. Aangezien wonen op grond van het plan “Weerdinge” uit 1988 niet was toegestaan, is de conclusie dat het woongebruik niet onder overgangsrecht valt. Er is daarom ook geen sprake van dat de appartementen voor een tweede keer onder het overgangsrecht gebracht worden.
Wellicht ten overvloede merken wij op dat het toekennen van een huisnummer en het opleggen van een WOZ aanslag los staat van de planologische-juridische situatie. Hierbij wordt verwezen naar de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak
- Uitspraak van 25 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1263, r.o. 3.2: “Een besluit tot toekenning van een huisnummer op grond van de Wet bag behelst immers geen verlening van toestemming voor het gebruiken van een pand als woning.”
- Uitspraak van 3 november 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO2686, r.o. 2.3.2 “Met betrekking tot de WOZ-aanslag overweegt de Afdeling dat bij de verplichte WOZ-taxatie en de aanslag van onroerende zaken, grond en bebouwing niet wordt gelet op de planologisch-juridische situatie en dat het opleggen van een WOZ-aanslag voor een object dat daarin als woning wordt aangeduid het met het bestemmingsplan strijdige gebruik niet legaliseert. De waarde vaststelling in het kader van de Wet WOZ is immers niet relevant bij het toekennen van een bestemming.”

C4. Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

<u>Uitsterfregeling</u>

A5. Indien een passende woonbestemming van de twee appartementen niet tot de mogelijkheden behoort, dan wordt verzocht in het bestemmingsplan een uitsterfregeling op te nemen waarbij het huidige gebruikt wordt toegestaan en waarbij dit na beëindiging niet kan worden hervat.

B5. Een uitsterfregeling wordt aangemerkt als een positieve bestemmingsregeling. Omdat een uitsterfregeling zaaksgebonden is, is het gebruikelijk om deze toe te passen wanneer er sprake is van overgangsrechtelijke bescherming. Onder punt B3 en B4 is al aangegeven waarom de appartementen niet positief bestemd worden danwel waarom deze niet overgangsrechtelijk beschermd zijn. Op deze gronden zal er geen uitsterfregeling in het bestemmingsplan opgenomen worden.
Gegeven het feit dat het gebruik van de zelfstandige appartementen al 24 jaar voortduurt en deze momenteel ook worden verhuurd willen we hieraan tegemoet komen door het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan. Middels dit persoonsgebonden overgangsrecht mag het gebruik van de zelfstandige appartementen worden voortgezet door diegene die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente staat ingeschreven op het adres Buiskoolstraat 2 of Buiskoolstraat 2a. Zodra dit gebruik wordt beëindigd, vervalt ook het recht op gebruik van deze adressen als zelfstandig appartement.

C5 Dit aspect van de zienswijze leidt tot een opname van persoonsgebonden overgangsrecht in de regels van het bestemmingsplan.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54 met identificatienummer NL.IMRO.0114.2022022-B501 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 bedrijfvoering 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 ander(e) bouwwerk(en):

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 andere geluidsgevoelige gebouwen:

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

1.11 andere werk(en):

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingsgrens:

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

1.14 bed and breakfast

het gebruik van een ruime met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, een tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed and breakfast wordt niet begrepen overnachtingen, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid. De ruimte die gebruikt wordt voor bed and breakfast mag niet worden gebruikt als zelfstandige woning;

1.15 begane grond:

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

1.16 beroeps- cq; bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep c;q; een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.17 bestaand:

bestaand ten tijde van de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.18 bestaande bebouwing:

bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 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;

1.22 bodemingreep:

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

1.23 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;

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak:

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

1.28 bouwwerk:

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

1.29 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden of verhuren van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.30 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;

1.31 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;

1.32 garage:

overdekte stalling voor een of meer auto's;

1.33 gebouw:

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

1.34 geometrische plaatsbepaling:

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

1.35 gevel:

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

1.36 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;

1.37 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;

1.38 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 belangrijkst;

1.39 luifel:

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

1.40 overig bouwwerk:

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

1.41 overkapping:

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

1.42 overstek:

bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel;

1.43 perceelsgrens:

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

1.44 serre:

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

1.45 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;

1.46 voorerf:

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

1.47 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.48 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.49 wonen twee-aaneen:

wonen in een grondgebonden woning, de woning is aan één kant tegen een andere woning aangebouwd en slechts op 1 zijde gesitueerd op de zijdelingse perceelsgrens, waaronder ook begrepen geschakelde woningen. De woning is uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.50 woning:

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

1.51 zelfstandige woonruimte

een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning. Wezenlijke voorzieningen zijn een woonkamer, slaapkamer, keuken, douche en/of bad en toilet.

1.52 zijerf:

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

1.53 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 hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.8 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;

2.9 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;

2.10 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 Wonen - Twee aaneen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen-Twee aaneen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen twee-aaneen (twee-onder- een kapwoningen);
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;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van één woning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 150 m2, danwel de bestaande oppervlakte, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bebouwd wordt.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een twee-onder- een kapwoning worden gebouwd;
b. 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;
c. het aantal hoofdgebouwen met de bestemming Wonen- Twee aaneen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd;
d. de afstand van een niet aangebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
e. de bouwhoogte mag maximaal 9 meter bedragen, danwel ten hoogste de bestaande bouwhoogte;
f. de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen, danwel ten hoogste de bestaande goothoogte;
g. 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;
h. de bestaande nokrichting dient te worden gehandhaafd.

3.2.3 bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken dienen qua massa en hoogte ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, wat onder andere betekent dat:
    1. de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet groter is dan het hoofdgebouw;
    2. één enkel vrijstaand bijbehorend bouwwerk qua oppervlakte niet groter is dan het hoofdgebouw;
b. 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;

c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;
f. 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;

3.2.4 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 mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied bebouwd is;
    2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter;
    3. de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 5 meter mag bedragen.
b. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van de bedrijfswoning, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen achter de gevellijn maximaal 2 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 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid

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

a. artikel 3.2.2 onder b en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de gevellijn wordt gerealiseerd;
b. artikel 3.2.2 onder e en toestaan dat de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw 1 meter hoger mag bedragen;
c. artikel 3.2.2 onder f en toestaan dat de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 1 meter hoger mag bedragen;
d. artikel 3.2.3 onder b en toestaan dat bijbehorende bouwwerken 1 meter achter de gevellijn mogen worden opgericht;
e. artikel 3.2.3 onder f en toestaan dat bij twee naar de weg gekeerde gevels (hoeksituatie) van het hoofdgebouw het vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet in het verlengde van de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw gebouwd hoeft te worden;

3.4.2 Afweging

De toepassing van de in artikel 3.4.1 genoemde afwijking 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;

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning;

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bevoegdheid

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

a. artikel 3.1 en toestaan dat een deel van de bebouwing voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, 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. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden;

3.6.2 Afweging

De toepassing van de in artikel 3.6.1 genoemde afwijking 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 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuin;

met bijbehorende:

b. andere bouwwerken;

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;
b. bestaande erkers zijn toegestaan.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. op of in deze gronden mogen geen overkappingen worden gerealiseerd;
b. 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 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 6 meter mag bedragen;

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bevoegdheid

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

a. artikel 4.2.1 onder a en toestaan dat erkers mogen worden gebouwd, waarbij:
    1. ten hoogste 1 meter vanuit de aangrenzende bouwgrens mag worden gebouwd;
    2. de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
    3. over maximaal 70% van de voorgevel mag worden gebouwd;

4.3.2 Afweging

a. De toepassing van de in artikel 4.3.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast;
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking dient in ieder geval rekening worden gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

    De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 1 Rapport Weerdinge Het landschap en dorp in historisch perspectief en Bijlage 2 Kaart Weerdinge Het landschap en dorp in historisch perspectief van de planregels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie;
c. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend;
d. Voorzover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. terreinen van hoge archeologisch verwachting;
b. bescherming en veiligstelling van de vastgestelde archeologische waarden;

5.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk

1. 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 plankaart zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 2, legt een rapport over waarin de archeologische waarde, van het terrein dat mogelijk zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 5.2 onder 1 blijkt dat:
   a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
   b. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen- of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
3. In de situatie als bedoeld in het 5.2 onder 2b, kunnen B&W de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
   a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
   b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
   c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door B&W bij de vergunning te stellen kwalificaties. In de voorschriften wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.
4. Artikel 5.2 onder 1 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
   a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
   b. een of meer bouwwerken waarvan de totale oppervlakte kleiner is dan 100 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;
   c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

1. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven zoals bedoeld in 5.2 onder 1, waaraan voorschriften zijn verbonden zoals bedoeld in het 5.2 onder 3, is 5.2 onder 4 sub b en c 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 mogelijk zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Artikel 5.2 onder 2 en 3 zijn van overeenkomstige toepassing.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Verboden werkzaamheden

Ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. drainage van de gronden;
b. bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m2 en dieper dan 30 cm;

5.3.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 5.3.1 is niet van toepassing op:

a. werken en/of werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen;
b. bodemingrepen tot een diepte van ten hoogste 30 cm;
c. bodemingrepen met een oppervlakte tot ten hoogste 100 m2 ;
d. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (niet-kerend woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor (de zogenaamde woellaag);
e. werken en/of werkzaamheden die al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
f. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
g. werken en/of werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 Combinaties

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.

5.3.4 Onderzoek

De aanvrager van een omgevingsvergunning legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein is vastgesteld. Alvorens tot onderzoek over te gaan kan de 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.

5.3.5 Voorwaarden verlening

De in artikel 5.3.1 bedoelde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend als:

a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van B&W in voldoende mate is vastgesteld;
b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
c. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften;
d. de archeologische deskundige aan B&W positief heeft geadviseerd omtrent het uitvoeren van de omgevingsvergunning.

5.3.6 Verbinding voorschriften

Voor zover de in artikel 5.3.1 genoemde bodemingrepen, dan wel de gevolgen van deze bodemingrepen, kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door B&W bij de vergunning te stellen kwalificaties. In de voorschriften wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

5.4.1 Bevoegdheid

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

a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 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 2 alsnog de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 toe te kennen, indien een archeologisch onderzoek dit, gelet op de ter

plaatse aanwezige waarden, rechtvaardigt;

c. de oppervlaktes en/of dieptes als genoemd in artikel 5 te veranderen en/of desgewenst een extra aanduiding hiervoor op te nemen, indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 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 watervoorzienngen, 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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.

8.2 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 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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. het toestaan van erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg met een maximaal bouwhoogte tot 1,5 meter;
f. 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 activititen;
    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

9.2 Afweging

De toepassing van de in artikel 9.1 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 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 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 meter 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.

10.2 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 11 Overige regels

11.1 Van toepassingsverklaring Paraplupan 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.

11.2 Van toepassingsverklaring Parapluplan Standplaatsen

a. Het Parapluplan Emmen Standplaatsen met planIdn: NL.IMRO. 0114.2017011.017- P701 gemeente Emmen, blijft van toepassing op het plangebied;
b. 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 12 overgangsrecht

12.1 Persoonsgebonden overgangsrecht

12.1.1 Specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht

Voor de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht' geldt het volgende:

a. Het gebruik van deze bebouwing als zelfstandige woonruimte mag worden voortgezet door diegene die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Emmen staat ingeschreven op het betreffende adres (Buiskoolstraat 2 of Buiskoolstraat 2a). Zodra het gebruik als zelfstandige woonruimte door de bestaande gebruiker wordt beeindigd, vervalt het recht op gebruik van deze bebouwing als zelfstandige woonruimte.

12.2 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.

12.3 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 13 slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Weerdinge, Dorpsstraat 53 en 54 .

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Rapport Weerdinge Het landschap en dorp in historisch perspectief


Weerdinge
Het landschap en dorp in historisch perspectief
Een concept analyse in het kader van het bestemmingsplan

De inventarisatie en analyse van het landschap en de ruimtelijke structuren vond plaats in het kader van de actualisering van het bestemmingsplan Weerdinge en is verricht in opdracht van:

Gemeente Emmen, Afdeling ROI-OW
Postbus 30001
7800 RA Emmen

De inventarisatie en analyse is verricht door:

Bureau Scholtens
Landschapsonderzoek en advies

Mw Drs Ing L.M. Scholtens
Hoogeveenseweg 21
9435 TC Bruntinge
Tel. 0593 552805

In samenwerking met:
Dhr. J. Dozeman, Gemeente Emmen
Dhr. M. Matena, Gemeente Emmen
Dhr. K. Veurink, Gemeente Emmen

December 2015

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

2. De aard- en bodemkundige ondergrond 7

3. De ontginningsgeschiedenis van Weerdinge en omgeving 11
   3.1 De voorlopers van het esdorpenlandschap 11
   3.2 Het esdorpenlandschap van Weerdinge 13

4. Ruimtelijke structuur Weerdinge in historisch perspectief 21
   Bebouwingstructuur 21
   Wegenstructuur 23
   Verkavelingstructuur 27
   Groenstructuur 31
   Conclusies en ruimtelijke voorwaarden 33

Bijlage veldnamen Weerdinge 34

Literatuurlijst 37

Topografische kaart 2011



Bron: Gemeente Emmen

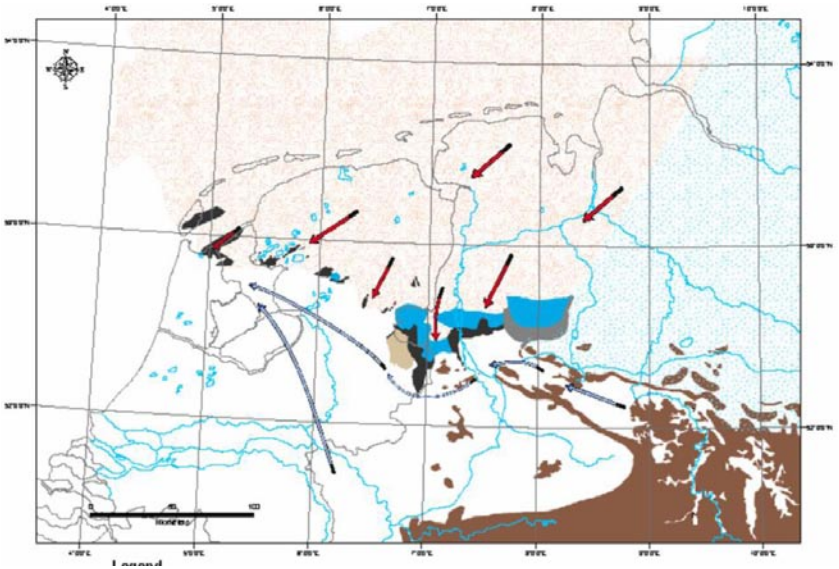
1. Inleiding

Het huidige landschap rondom Weerdinge is het resultaat van een eeuwenlange ontwikkeling. Voor de vorming van het landschap van Weerdinge en omgeving zijn vooral de laatste twee ijstijden, het Saalien en Weichelien, en de warmer wordende periode daarna, het Holoceen, van belang. Daarnaast heeft de mens, afhankelijk van de wensen en beschikbare technische mogelijkheden in een bepaalde tijd, het landschap voortdurend veranderd. Iedere tijdsperiode heeft zo zijn eigen karakteristieken aan het landschap toegevoegd. Hierbij werd het voorgaande soms geheel maar vaak ook slechts gedeeltelijk uitgewist. Het resultaat is dat het huidige landschap een gelaagd landschap is met, naast elkaar, elementen en structuren uit verschillende tijdsperiodes. In aardkundig én cultuurhistorisch opzicht is het dus een rijk landschap.

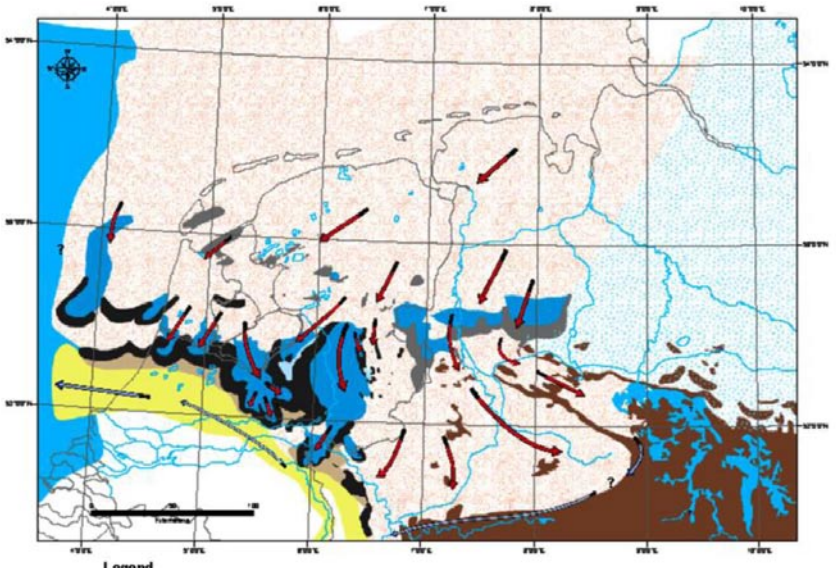
Het landschap rondom Weerdinge is ook een vrij dynamisch landschap. Wanneer de topografische kaart van 2013 naast die van 1900 wordt gelegd, dan wordt duidelijk dat het landschap in een relatief korte periode is veranderd. Zo is het hoogveen ten oosten van Weerdinge afgegraven en zijn de heidevelden rondom het dorp verdwenen. Dit betekent dat Weerdinge naast oude ook jonge landschappen kent.

Historisch geografisch wordt het gebied rondom Weerdinge gerekend tot het esdorpenlandschap, een landschap dat voornamelijk is ontstaan in de vroege Middeleeuwen. Echter, al voordat het esdorpenlandschap met zijn permanente nederzettingen ontstond was sprake van menselijk ingrijpen in de natuur. Zo zijn van de rondtrekkende jagers uit het Mesolithicum overal op de hogere zandgronden van Noord-Nederland archeologische vondsten gedaan. Het landschap uit die periode is daarentegen verdwenen en niet meer herkenbaar. Vanaf de komst van de hunebedbouwers (3400 – 2800 v. Chr.) is het natuurlandschap zeer geleidelijk omgevormd tot een cultuurlandschap. In plaats van zich aan te passen aan wat de natuur bood, waren zij de eersten die de natuur op grotere schaal naar hun hand zetten. De hunebedbouwers kunnen als de eerste boeren worden beschouwd. Hoewel de hunebedden uit die tijd nog steeds herkenbaar zijn in het hedendaagse landschap is het landschap zelf uit die tijd verdwenen. Het uitgestrekte bosrijke landschap uit die tijd is geleidelijk aan steeds opener geworden. In het Laat-Neolithicum (2800 – 1900 v.Chr) ontstond zo meer open vegetatie met een kruidlaag, omstandigheden die geschikt zijn voor meer vee. De ontbossing zette zich in de eeuwen daarna onverminderd voort.
In de Late Bronstijd, maar vooral in de IJzertijd en Vroeg-Romeinse tijd ontstonden celtic-fields, blokvormige akkercomplexen die als voorloper van de essen kunnen worden beschouwd. Echter ook in die tijd verplaatsten nederzettingen zich nog regelmatig. Vooral nadat boeren zich permanent op één plaats gingen vestigen werd het agrarische landgebruik de bepalende factor voor het landschappelijke beeld. Dit agrarisch landschap, dat het esdorpenlandschap wordt genoemd, ontstond vanaf de Vroege Middeleeuwen. Het is de basis van de huidige situatie. Maar ook het esdorpenlandschap is geen statisch landschap en is in de loop der tijd voortdurend veranderd.

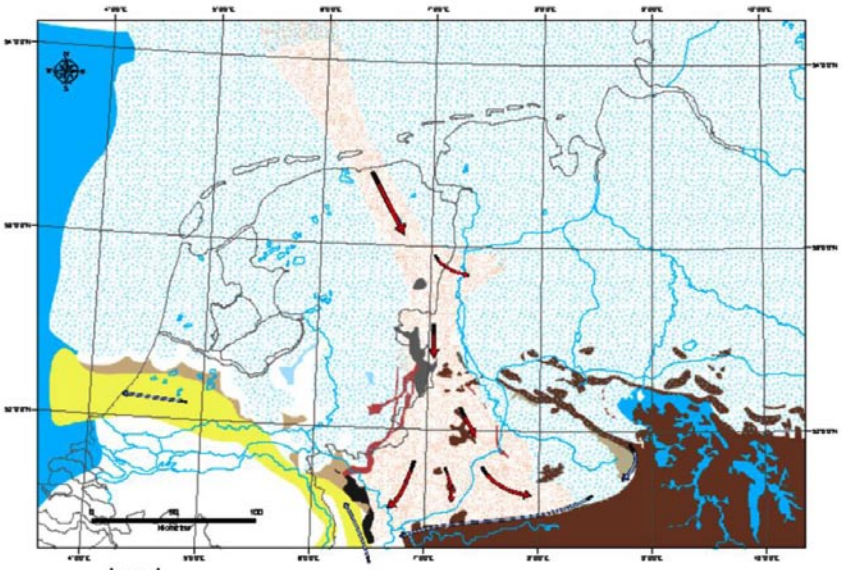
Doel van dit rapport is om, gegeven de gelaagdheid, dynamiek en variatie van het landschap, inzicht te geven in de karakteristieken die het landschap van Weerdinge en omgeving hebben bepaald en nog steeds bepalen. In hoofdstuk twee zal dan ook de basis van het huidige landschap, de aard- en bodemkundige ondergrond worden besproken. Op deze manier wordt inzicht gegeven in de ontwikkeling van de natuurlijke omstandigheden van het gebied. Oorspronkelijk was er namelijk een grote samenhang tussen de plaatselijke (bodem)gesteldheid en het menselijk ingrijpen; de wijze van ontginnen, bodem gebruik, verkavelen, wonen, wegen aanleg etc.
In hoofdstuk drie wordt vooral ingegaan op de algemene ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied zoals dat door de mens in samenhang met de plaatselijke omgevingsfactoren zoals bodem, reliëf, water, vegetatie etc. is ontstaan. Zo wordt de algemene cultuurhistorische context van Weerdinge in beeld gebracht.
In hoofdstuk vier zullen de ruimtelijke karakteristieken van Weerdinge worden beschreven en in hun cultuurhistorische context geplaatst. De bebouwing-, verkaveling-, wegen- en groenstructuur en de visuele samenhang tussen deze structuren worden ieder apart beschreven en in de cultuurhistorische context geplaatst.
Op deze manier wordt inzicht verkregen in de huidige en historische opbouw van Weerdinge. Inzicht in de landschappelijke en dorpskarakteristieken biedt de gemeente en initiatiefnemers de mogelijkheid verantwoorde overwegingen te nemen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit rapport dient dan ook als beoordelingskader én inspiratiebron bij ruimtelijke ontwikkelingen.



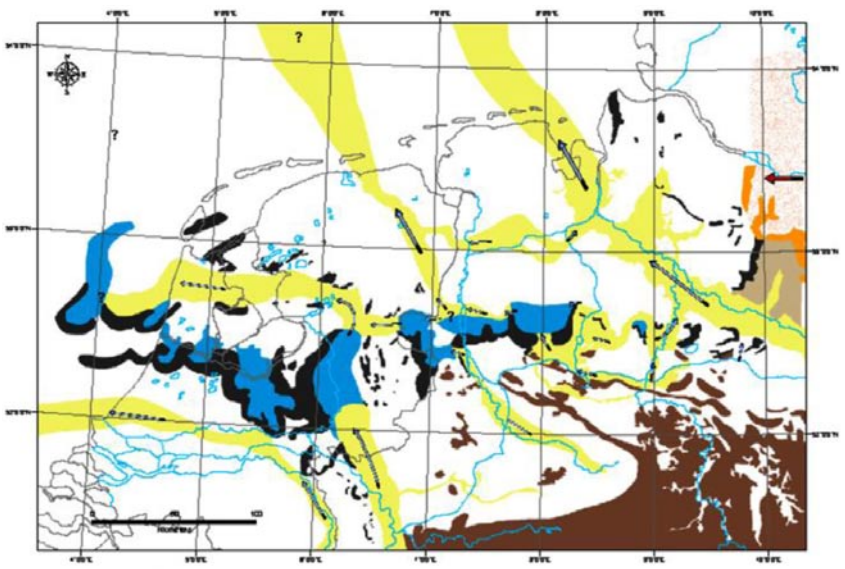
Links: Fase 2; ijs (roze) over Drenthe, stuw-walvorming lijn Texel-Twente



Rechts: Fase 3; ijsuitbreiding tot Midden-Nederland



Links: Fase 4; snelstromend ijs vormt Hondsrug en -laagte (roze)



Rechts: Fase 6; smeltend ijs leidt tot oerstroomdalen van o.a. Hunze

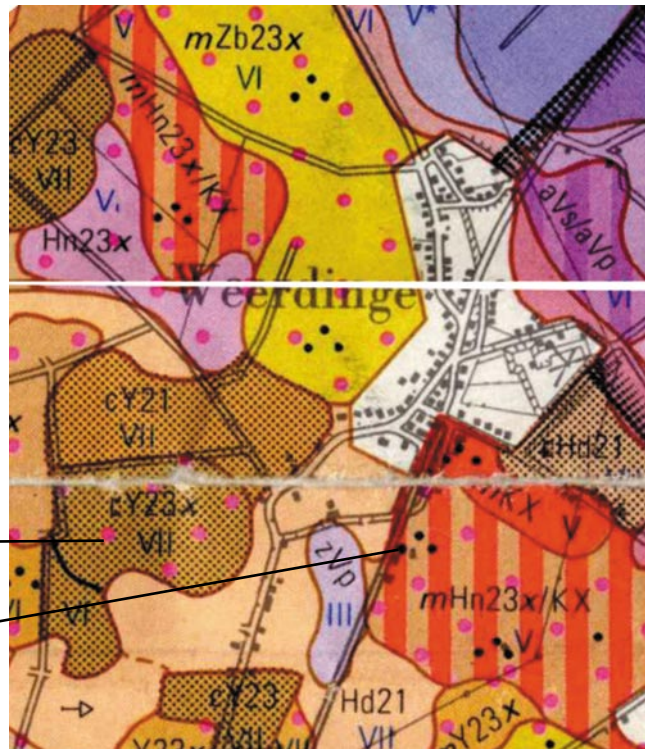


Bron kaarten: Pierik, Bregman en Cohen

2. De aard- en bodemkundige ondergrond

Voor de vorming van het landschap rondom Weerdinge zijn twee geologische periodes van belang, te weten het Pleistoceen, met daarin vooral de laatste twee ijstijden het Saalien en Weichselien, en het Holoceen, de warmer wordende periode na het Pleistoceen.

De voorlaatste ijstijd, het Saalien (370.000 – 130.000 BP[1]), kent zes verschillende fases waarbij het ijs zich in de ene periode langzaam uitbreidde, in andere zeer snel en in weer andere juist stilstond.
Nadat in fase één het ijs Nederland nog niet had bereikt, breidde het ijs zich in fase twee vanuit Scandinavië uit over Noord-Nederland. Stuwwalvorming en keileemafzettingen vonden plaats tot de lijn Texel, Wieringen, Gaasterland Zuidwolde en Twente (zie kaarten op pagina hiernaast).
In fase drie schoof het ijs langzaam zuidelijker en werden de stuwwallen van het Gooi, de Utrechtse Heuvelrug, Veluwe, Salland en Nijmegen-Groesbeek gevormd. Tegelijkertijd werden in deze fase de eerder gevormde stuwwallen in Noord-Nederland door het voortschrijdende, honderden meters dikke, ijs overreden. Hierdoor werd ook in deze fase keileem in Drenthe afgezet. Keileem, de grondmorene bestaande uit kleine leemfracties tot grote keien, is hierdoor bepalend geweest voor het landschap op het Drents Plateau.
Zoals de bodemkaart in de kolom hiernaast laat zien ligt ook bij Weerdinge keileem plaatselijk zeer dicht aan het oppervlak (rode puntjes op de kaart en de toevoeging …x of KX achter de code). Daarnaast liggen direct ten westen van het dorp veel grote stenen (keien) direct aan het oppervlak (blauwe puntjes en toevoeging m... voor de code).
In fase vier was sprake van een snel stromende ijsrivier vanuit het noorden richting Munsterland (Duitsland). In deze fase werden de Hondsrug en Hunzelaagte gevormd.
In fase zes, de laatste fase uit deze ijstijd, smolt de ijskap en trok het ijs zich terug waarbij oerstroomdalen zoals onder andere de rivier de Hunze werden gevormd. Toen het ijs zich terugtrok bleven ten westen van het dorp, op de huidige es, grote ijsbrokken (doodijs) liggen en waardoor een depressie ontstond. Deze depressie bleef ook na de ijstijd bestaan. De geomorfologische kaart op pagina 8 geeft deze depressie, een doodijsgat genoemd, duidelijk weer. Daarnaast zorgde het afsmeltende ijs voor het ontstaan van smeltwaterdalen langs de zijden van de gehele Hondsrug. Deze dalen zijn na de Saale-ijstijd meestal droog komen te liggen. Bij Weerdinge liggen ook een aantal van dergelijke droogdalen (zie geomorfologische kaart op pag.8). Al deze laagtes zijn tegenwoordig zowel op de AHN-kaart (pag. 8) als in het veld nog goed herkenbaar.

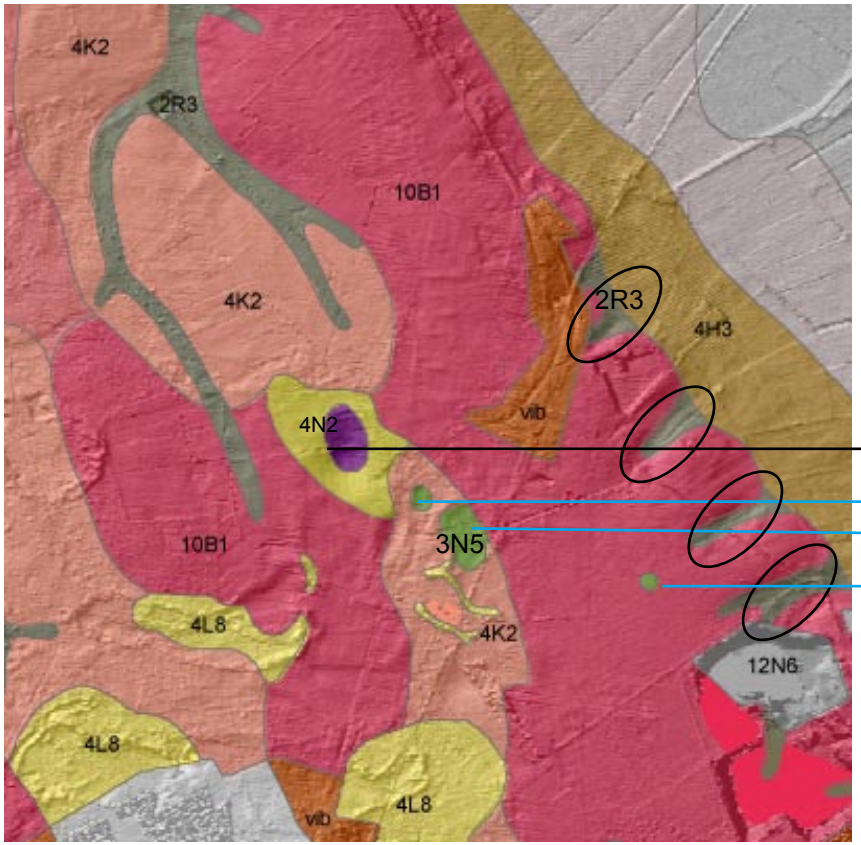


Bodemkaart; veel keileem en stenen aan oppervlak (zie tekst in kolom hiernaast). Bron: Stiboka

Tijdens de laatste ijstijd, het Weichselien (115.000 – 10.000 BP) bereikte het landijs Nederland niet. In deze ijstijd werden koude perioden afgewisseld met minder koude perioden waardoor de oerstroomdalen uit het Saalien de ene keer weer werden uitgediept en de andere keer weer werden opgevuld met zand. In de koudste periodes was in Nederland sprake van een poolwoestijnvlakte en in de ‘warmere’ periodes heerste hier een toendraklimaat. De Noordzee lag grotendeels droog.
Door de koude en droogte verstoof de wind veel zand waarbij vooral het fijnere zand over grote afstanden werd verplaatst. Hierdoor werd een dik pakket zwakgolvend (stuif)zand, ook wel dekzand genoemd, afgezet.
Tijdens het Weichselien was de bodem wel vrijwel permanent bevroren. Het van onderaf komende grondwater (kwel) kon in deze omstandigheden leiden tot ijslenzen, ook wel pingo’s of dobbes genoemd. Nadat in een warmere periode de ijslens smolt bleef een komvormige laagte omringd door een walletje, een pingoruïne, achter. In de loop der eeuwen zijn veel van deze walletjes verdwenen of geëgaliseerd. Zoals de geomorfologische kaart laat zien liggen ook bij Weerdinge drie van dergelijke laagtes. Ze hebben alledrie geen randwal. Dit kan enerzijds betekenen dat de wal is verdwenen. Anderzijds kan de laagte ook in het Weichselien zijn ontstaan door uitblazing van dekzand tijdens de poolwinden. Deze drie laagtes zijn dus in een latere ijstijd ontstaan dan het doodijsgat. Een tweede verschil tussen het doodijsgat en deze laagtes is dat

1 BP = Before Present = voor 1950

Geomorfologische kaart



Geomorfolosche kaart legenda:
Paars rondje = 4N2 = doodijsgat
Grijsgroen = 2R3 = droogdalen (smeltwaterdalen)
Groene rondjes = 3N5 = laagte zonder randwal
Geel = 4L8 = Lage landduinen
Rood = 10B1 = Heuvelrug
Roze = 4K2 = Lage stuwwal

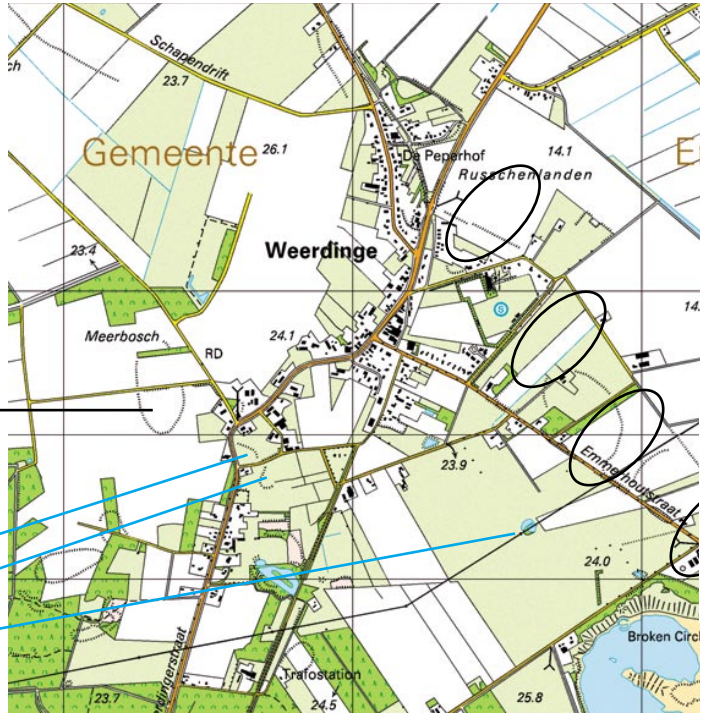
Bron: Alterra

Rondjes = smeltwaterdalen

Locatie doodijsgat

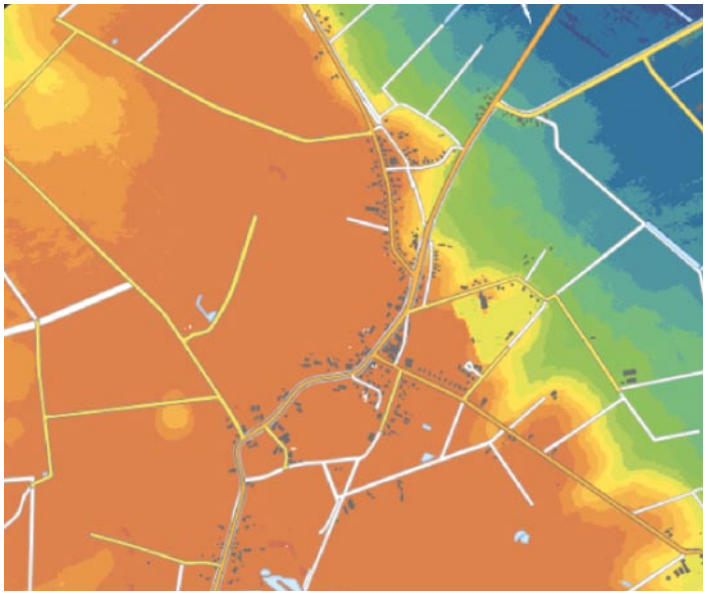
Locaties pingo's/laagtes

2005



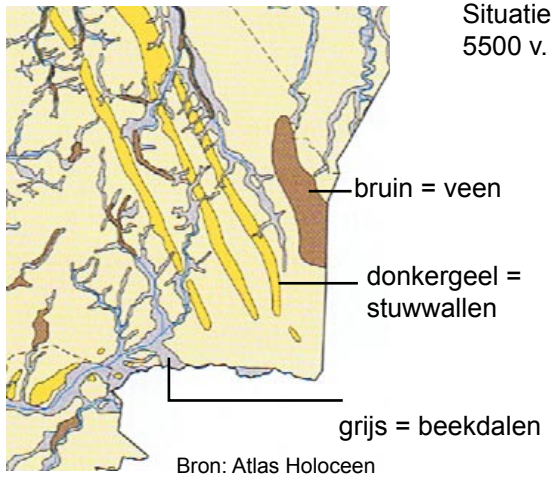


AHN-kaart



in het doodijsgat keileem en zwerfkeien op de bodem liggen terwijl dit niet het geval is bij de drie laagtes.

Vanaf het begin van het Holoceen (10.000 BP – thans), de warmer wordende periode waarin we ons nu nog bevinden, is de bovengenoemde Pleistocene ondergrond deels overdekt geraakt met veen. Bij Weerdinge was dit vooral in de Hunzelaagte het geval. Daarnaast ontstond plaatselijk in de lagere delen op de Hondsrug veen.
Het veen ontstond doordat in de periode tussen 9000 en 5500 v. Chr. onder invloed van het warmer wordende klimaat en daarmee smeltende ijskap de zeespiegel heel snel steeg, met ongeveer 60 – 75 cm per eeuw. Hierdoor kwam rond 6500 v. Chr. het huidige Nederland aan zee te liggen. Door de stijgende zeespiegel steeg ook de grondwaterstand. Hierdoor kon in hoog Nederland zich lokaal veen ontwikkelen in met name gebieden met een slechte afwatering of veel kwel. Ten oosten van Weerdinge lag een dergelijk gebied (zie kaart hieronder). Deze veengroei was dus niet zozeer een direct gevolg van de zeespiegelstijging maar veel meer van een slechte afwatering. Hoewel in de periode 9000 – 5500 v. Chr. in grote delen van hoog Nederland dus nog

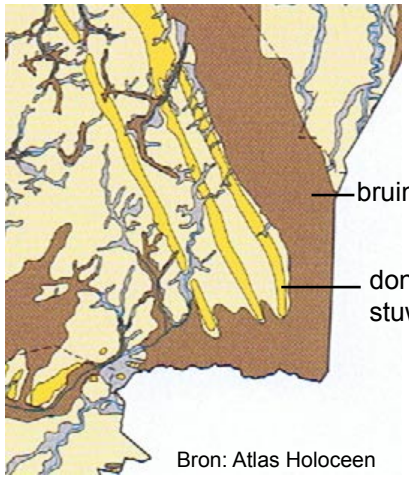


Situatie rond 5500 v. Chr.

Bron: Atlas Holoceen

geen sprake van (sterke) veengroei, veranderde het landschap wel en dan vooral door de begroeiing. Van een open steppelandschap veranderde het via een landschap met dennenberkenbossen in een landschap met gemengde bossen waar veel lindes en eiken groeiden. Onderzoek heeft uitgewezen dat langzaamaan een zeer dicht bosrijk landschap is ontstaan.

In de periode tussen 5500 en 3850 v. Chr. steeg de zeespiegel verder, zij het aanzienlijk minder snel. Rond 3850 v. Chr. had de kustlijn, die door de



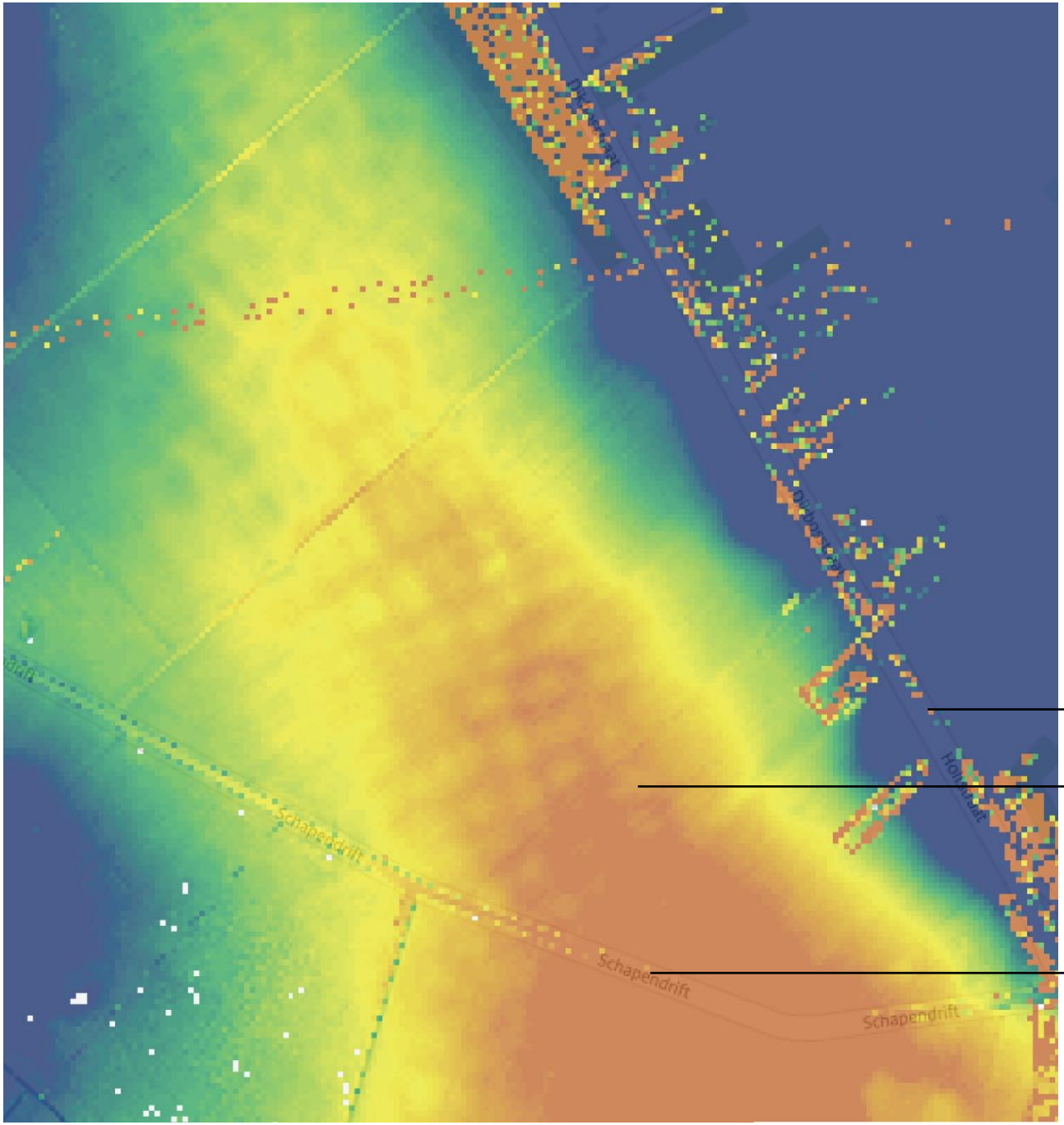
Situatie rond 3850 v. Chr.

Bron: Atlas Holoceen

zeespiegelstijging steeds meer landinwaarts was verschoven, zijn meest oostelijke ligging bereikt. In deze periode zorgde de combinatie van de stijging van zeespiegel en daarmee grondwaterstand en de verslechtering van de lokale afwatering voor een toenemende veenvorming, ook in het gebied ten oosten van de Hondsrug. Hierbij was sprake van een zichzelf versterkend proces; hoe meer veen er groeide, hoe slechter de afwatering werd en dat bevorderde weer de veengroei. Naarmate het veen dikker werd, kwam het boven het grondwater te liggen en werd het alleen nog gevoed door voedselarm regenwater. In deze voedselarme omgeving kreeg de groei van veenmosveen (=hoogveen) de overhand. Met een groeisnelheid tussen de tien tot twintig centimeter per eeuw en een watergehalte van 80% tot 90% ontstond in de Hunzelaagte in de loop der tijd een metersdik vrijwel onbegaanbaar veengebied, het Boertangerveen. Rond 3850 v. Chr. was het gebied ten oosten van Weerdinge dan ook geheel bedekt met een laag veen. Ook in de eeuwen daarna zette de veengroei door en vormden zich in de loop der eeuwen metershoge veenkoepels met een doorsnede van enkele kilometers. Daar waar deze koepels, ook wel veenkussens genoemd, elkaar raakten, ontstonden afwateringsbeekjes op het veen.

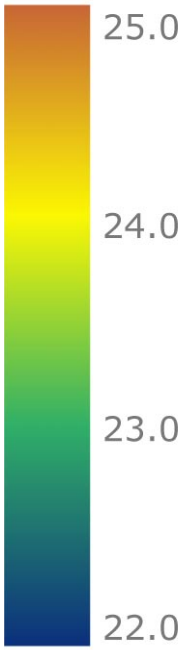
De hoogvenen hebben zich tot in de (vroege) Middeleeuwen uitgebreid waarbij de (toppen van de) veenkussens plaatselijk een dikte van tien meter bereikten. Daarna is de omvang van het veen in Nederland teruggelopen door vooral menselijke activiteiten zoals afwatering, agrarische veenontginningen en turfwinning. Al met al is het natuurlijke hoogveenlandschap in Nederland vrijwel geheel verdwenen. Een restant van het oorspronkelijke Bourtanger veen, het huidige natuurgebied Bargerveen, is tot op de dag van vandaag behouden gebleven.

De conclusie is dat Weerdinge en omgeving bodemkundig twee landschapstypen kent. Het dorp en de essen liggen op het keileemplateaulandschap van de Hondsrug terwijl ten oosten van het dorp het veen(koloniaal) landschap ligt. Het gebied is in geologisch en bodemkundig opzicht zeer gevarieerd. Een rijke schakering aan zowel macroreliëf (Hondsrug – Hunzedal) als microreliëf (doodijsgat, smeltwaterdalen en pingo's) is tot op de dag van vandaag herkenbaar aanwezig.



Raatakkers bij Weerdinge op Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN).

Legenda AHN: hoogte in meters +NAP



Dikbosstraat

Kleine ‘vierkantjes’ = voormalige raatakkers van ca. 40 x 40m die omgeven waren met een walletje

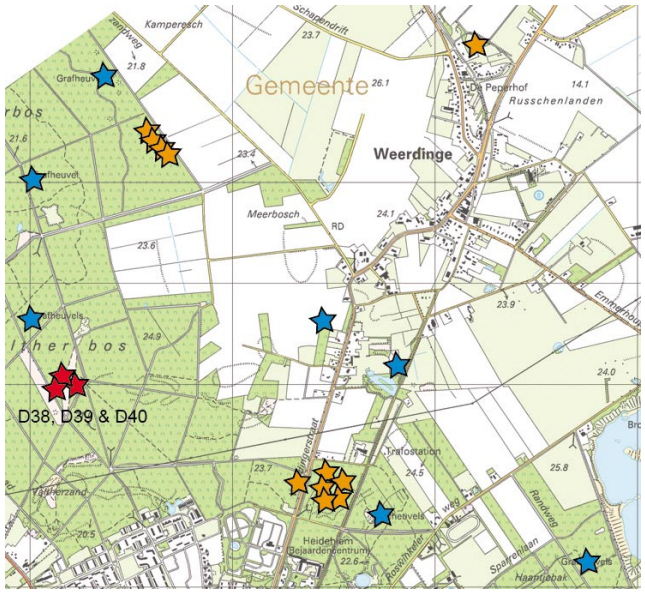
Schapendrift

Bron: www.ahn.nl

3. De ontginningsgeschiedenis van Weerdinge en omgeving.

3.1 De voorlopers van het esdorpenlandschap

De oudste archeologische vondsten in Emmen betreffen vuurstenen artefacten die tussen de 50.000 en 30.000 jaar geleden zijn vervaardigd. Echter, vooral in het Mesolithicum (8.800 – 4900 v. Chr.) hebben jagers/verzamelaars in het gebied rondgetrokken. In het Midden-Neolithicum was het gebied rondom Weerdinge permanenter bewoond, en wel door hunebedbouwers (ca. 3400 – 2800 v. Chr.), ook wel Trechterbekercultuur genoemd. Op dit moment ligt er nog een keten van 52 overgebleven hunebedden op de Hondsrug, waarvan drie ten westen van Weerdinge, in het Valtherbos (zie kaart). De hunebedbouwers kunnen beschouwd worden als de eerste boeren, omdat zij voor het eerst gericht het land gingen ontginnen. De hunebedbouwers verplaatsten zich nog wel regelmatig als de akkers uitgeput raakten. Hun nederzettingen bestonden dus uit een aantal tijdelijke behuizingen waarvan weinig bekend is hoe deze eruit zagen. Uit pollenonderzoek is gebleken dat de trechterbekers graan verbouwden en geen weilanden hadden.[1]) De boeren bedreven een brandcultuur waarbij er steeds een stukje bos werd gekapt en de restanten werden platgebrand. Dit betekent dat door de eeuwen heen de bossen geleidelijk werden teruggedrongen door landbouwgronden terwijl op oude verlaten landbouwgronden weer bos kon ontstaan.
Ook in de eeuwen na de hunebedbouwers hebben mensen van de zogenoemde Enkelgrafcultuur (2800 – 2450 v. Chr.) en de Klokbekercultuur (2400 – 1900 v. Chr.), culturen die hun doden in grafheuvels begroeven, in het gebied gewoond. Naast hunebedden liggen er in het Valtherbos en Emmerdennen namelijk ook (restanten van) grafheuvels. Bovendien is ten westen van de Weerdingerstraat een steenkransheuvel uit het Neolithicum opgegraven. Deze ovale grafheuvel was twee meter hoog en in noord – zuid richting 21m en oost – west 18m breed. Ook is ten oosten van de Weerdingerstraat, vrijwel tegen de voormalige spoorlijn, bij opgravingen in 1934 en 1941 een grafheuvel uit de Bronstijd (vanaf 2000 v. Chr) gevonden. Deze grafheuvel wordt ook wel Paasberg of Schattenberg genoemd en had een hoogte van 90 cm en een doorsnede van 17 meter. De Paasberg is op dit moment niet meer aanwezig. Op een deel van het perceel is een visvijver aangelegd.
In de Late Bronstijd (1100 – 800 v. Chr) - Vroege

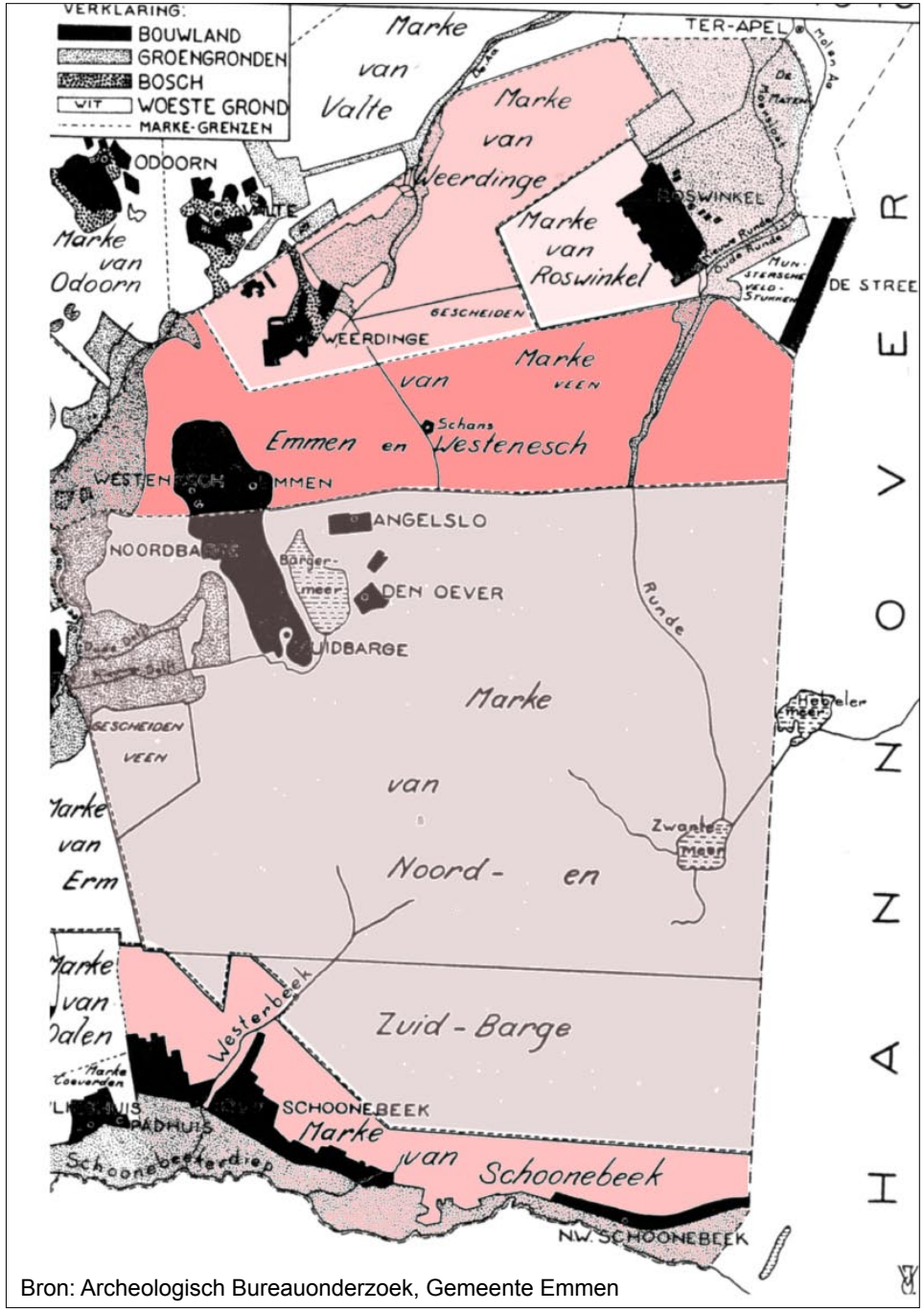


Hunebedden (rood), grafheuvels (blauw) en urnenvelden (oranje) bij Weerdinge

IJzertijd (800 – 500 v. Chr.) is het grafritueel van begraving naar crematie verschoven waarbij de asresten vaak in urnen werden verzameld en ingegraven en bedekt met een laag heuveltje, waaromheen een greppel werd gegraven. Na verloop van tijd ontstonden uitgestrekte urnenvelden. In Emmen zijn deze sterk vertegenwoordigd. In de directe omgeving van Weerdinge zijn meerdere urnenvelden gevonden (zie kaart).

In de Bronstijd (2000 – 800 v. Chr.) verbeterde ook het landbouwgereedschap door de introductie van een primitief soort ploeg, het eergetouw. De oudste vondst van een eergetouw betreft één uit 1600 v. Chr. Mede door de introductie van het eergetouw veranderde het landschap. Waren de akkers voorheen meer rond van vorm, met de introductie van het eergetouw werden ze meer vierkant of rechthoekig. De eerste rechthoekige akkers waren losliggende percelen. Vanaf de Late Bronstijd maar vooral in de IJzertijd en Romeinse tijd groeiden zij aaneen tot een raatstructuur. Deze raatakkers, ook wel celtic fields genoemd, bestonden uit een aaneenschakeling van akkers en bewoningsplekken van circa 40m bij 40m die omzoomd waren door lage wallen. Naast plek voor bewoning waren deze akkers in gebruik als bouwland, weiland of lagen, soms jarenlang, braak. Ten noorden van Weerdinge heeft een dergelijk celtic field gelegen, namelijk ten noorden van de huidige weg Schapendrift. Hoewel deze met het blote oog vrijwel niet meer is waar te nemen, laat de AHN-kaart (op pag. 10) de raatstructuur nog goed zien. Ook in de periode van de celtic fields verplaatste de behuizing nog regelmatig en was van permanente bewoning op één plek nog geen sprake.

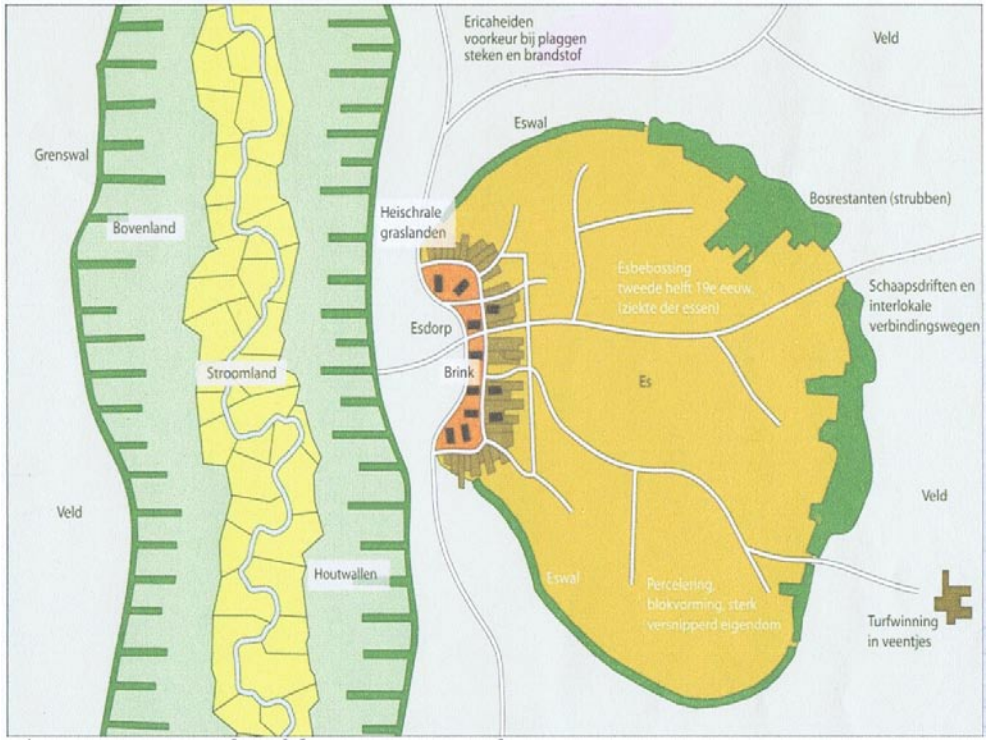
[1] Gerding ea; Geschiedenis van Emmen en Zuidoost-Drenthe



Bron: Archeologisch Bureauonderzoek, Gemeente Emmen

De markes, dorpsgebieden, binnen de huidige gemeente Emmen rond 1850.

Schematische weergave esdorpenlandschap volgens het ‘Drents model’.



Bron: T. Spek, Het Drentse esdorpenlandschap, pag. 28

Vanaf de IJzertijd (vanaf 800 v. Chr.) verbeterde de technische kennis voortdurend en werden betere bemestingsvormen en gereedschappen in gebruik genomen. Dit betekent dat de periode waarin het land braak lag korter werd en de boer niet meer steeds hoefde te verhuizen om bij zijn akkers te wonen. Zo ontstonden rond het begin van onze jaartelling ontstonden de eerste, min of meer permanente, nederzettingen. De landbouw was nog zeer kleinschalig en extensief maar door ontbossing was steeds meer een half open landschap ontstaan. Over de periode Romeinse tijd – Vroege Middeleeuwen is weinig bekend. Mogelijk is het gebied een periode ontvolkt geweest
Pas vanaf de Vroege Middeleeuwen (ca. 800 n. Chr.) is sprake van permanente bewoning en kwam de behuizing te liggen op de plaats waar nu Weerdinge ligt. Wanneer Weerdinge precies is ontstaan is niet bekend. Plaatsnamen met een achtervoegsel '–inge', dat familiegroep betekent, zijn vaak in de Vroege Middeleeuwen ontstaan. Weerdinge verwijst dan naar de familie 'Weard' of 'Weerdt' of 'Wardo'. In geschreven bronnen komt de naam 'Weerdinge' het eerst voor in een oorkonde uit 1327. [2])

De conclusie is dat de omgeving van Weerdinge een bewoningsgeschiedenis kent vanaf de vroege Prehistorie. Dit betekent dat het gebied waarschijnlijk al deels was ontbost op het moment dat vanaf de negende eeuw de inrichting ontstond van het cultuurlandschap dat we tegenwoordig het esdorpenlandschap noemen.

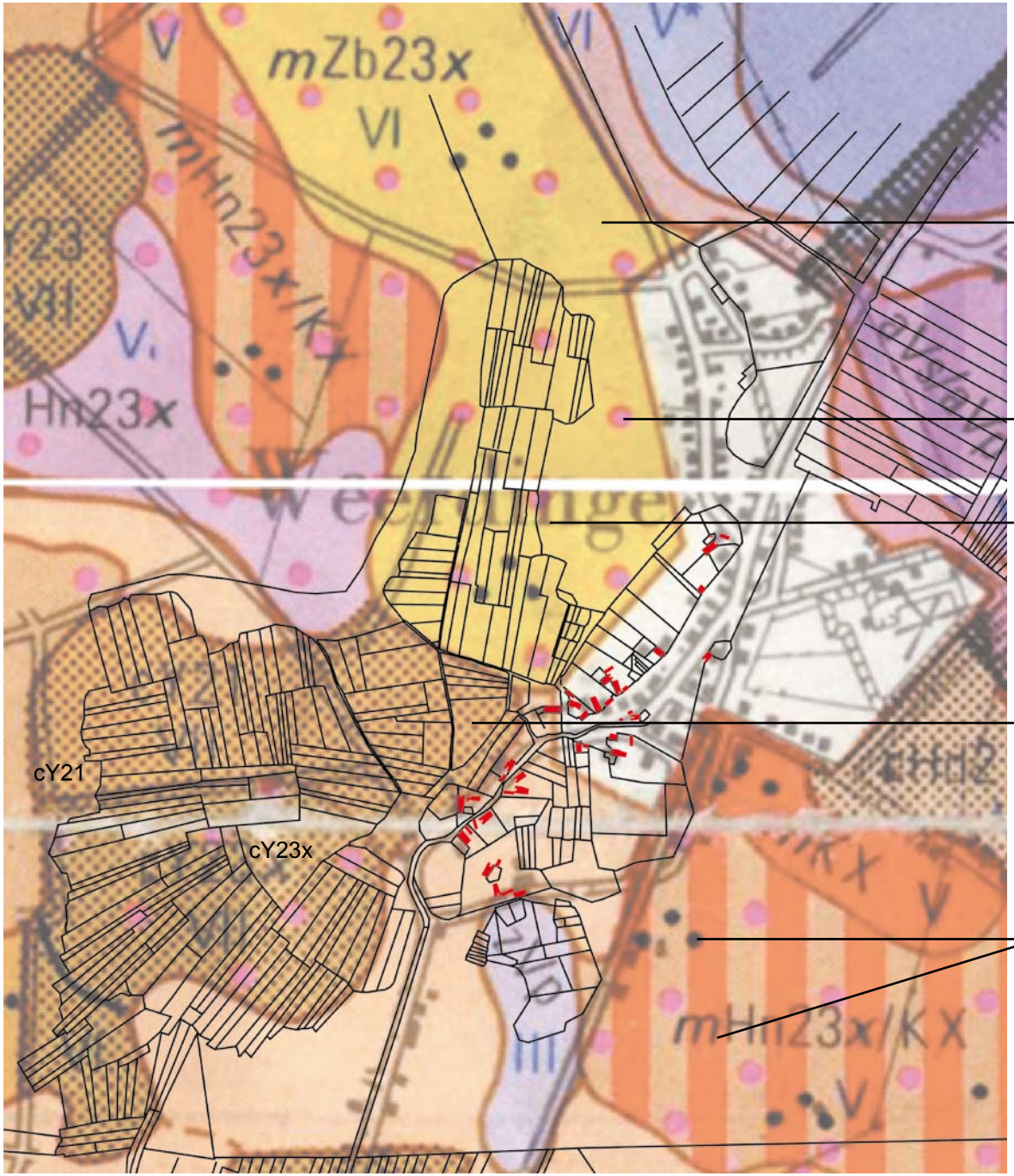
3.2 Het esdorpenlandschap van Weerdinge
Het esdorpenlandschap werd en wordt door zowel de wetenschap als toeristische sector vaak als een tijdloos landschap weergegeven met idyllische dorpjes in het groen en grote uitgestrekte paarse heidevelden met schaapskuddes.

Samengevat ziet het esdorpenlandschap volgens dit romantische beeld, ook wel het 'Drents model' genoemd, er als volgt uit (zie ook kaart op pag. 12):
Het esdorp ligt op de overgang van het lager gelegen beekdal en de wat hoger gelegen gronden. Het dorp bestaat uit een zwerm boerderijen met daar tussen open ruimten en de brink(en). De beplanting op de brinken, op erven en langs perceelsgrenzen geven het een groen karakter. Vanuit het dorp lopen wegen naar de es, de velden en omringende dorpen.
De es, het akkercomplex, ligt vlak bij het dorp, kent een smalle strook-verkaveling en is vaak van de omringende heide gescheiden door een houtwal of bos(strook)je.
De laagste delen van de beekdalen zijn ingericht als hooilanden die eenmaal per jaar worden gemaaid. Greppels zorgen voor de afwatering. De weilanden liggen op de wat hogere gronden van het beekdal. Hier graast 's zomers het vee. Als veekering zijn hier houtwallen aangelegd.
De heidevelden, het veen en het bos zijn in gebruik als weidegronden voor de schapen en leveren hout, plaggen en/of brandstof. Het dorp, de es en de groenlanden maken ongeveer 20% uit van het dorpsgebied, de heidevelden de overige 80%.
In loop van de Middeleeuwen is een vorm van bestuur, de markes, ontstaan. De marke regelt het gebruik van de ongecultiveerde gronden buiten de es. De boeren die de grond op de es bezaten waren de zogenoemde gewaardeelden en vormden samen de marke. De marke regelt ook zaken als straatonderhoud in het dorp, oogstvolgorde en de markt. De boermarke bezit de wei- en hooilanden, de heidevelden, de bossen en het veen als gemeenschappelijk bezit. In verhouding tot de oppervlakte grond die een markegenoot op de es in bezit had, het zogenoemde waardeel, had hij rechten tot turfsteken, zandhalen, vee inscharen op de groenlanden en heide etc in de gemeenschappelijke boermarke gronden. De schaapskudde, die bestond uit de schapen van de afzonderlijke boeren, werd door de schaapsherder dagelijks naar en van de heide velden gebracht. De niet-eigengeërfden, waaronder pachters en knechten, hadden weinig te vertellen in de boermarke.

Onderzoek door vooral Spek [3]) heeft aangetoond dat dit zogenaamde 'Drents model' is gebaseerd op de situatie eind negentiende eeuw. Hierbij veronderstelt het model dat de landschappelijke eenheden het esdorp, de es, het beekdal, de bossen en de heidevelden een functionele samenhang hadden en dat het landschap tussen de Volle Middeleeuwen en negentiende eeuw niet essentieel is veranderd. Volgens Spek is het Drentse esdorpenlandschap veel dynamischer en ruimtelijk gevarieerder dan in het model wordt verondersteld. Ook (de historie van) het esdorpenlandschap van Weerdinge is dynamischer en gevarieerder. In het navolgende zal kort worden ingegaan op ontwikkeling de verschillende landschappelijke eenheden rondom Weerdinge tot de negentiende eeuw. In de eerste helft van de negentiende eeuw veranderde er veel. De marke, het dorpsgebied, transformeerde van deels privé maar grotendeels gemeenschappelijk bezit naar volledig privaat eigendom. Dit onder invloed van een Franse wet uit 1809, het Koninklijk Besluit uit 1837 en de markewet uit 1886 die geboden dat de gemeenschappelijke gronden dienden te worden verdeeld (zie kaart op pag. 12 markes). Tegelijkertijd introduceerde de Franse machthebber rond 1825 kadastrale kaarten ten behoeve van grondbelastingen. Dit betekent dat vanaf circa 1832 kadastrale en topografische kaarten op schaal beschikbaar zijn en dus ook een goed beeld van de ruimtelijke structuur. De ruimtelijke structuur vanaf het begin van de negentiende eeuw zal dan ook in hoofdstuk vier uitgebreid aan bod komen

[2] Stuulen e.a., 1987, Weerdinge in woord en beeld, pag. 8

[3] zie Spek., Het Drentse esdorpenlandschap



De bebouwing (rode blokjes) en verkaveling uit 1832 geprojecteerd op de bodemkaart

Geel = mZb23x = keileemverweringsgronden. In 1832 was slechts een gedeelte van deze gronden ontgonning (rest was voornamelijk bos)

Rose puntjes en/of .....x of KX achter code = keileem dicht aan het oppervlak

Zwarte lijnen = verkavelingstructuur anno 1832

Donkerbruin = cY21 of cY23x = moderpodzolgronden = typische esgronden in Drenthe

Drie blauwe puntjes en/of *m*... voor code = veel stenen aan het oppervlak

3.2.1 Het esdorp en de marke

Het esdorp Weerdinge is niet ineens als hoevezwerm ontstaan maar bestond in het begin waarschijnlijk slechts uit één boerderij. In het jaar 944 n. Chr. moest Weerdinge namelijk één schuldmudde aan de bisschop van Utrecht leveren.[4])

Een schuldmudde was een verplichte levering van een hoeveelheid rogge, een soort belasting. Per hoeve of boerderij moest één schuldmudde worden betaald en het aantal te betalen mudden kwam vermoedelijk overeen met het aantal boerderijen dat in het buurschap stond.

Hoe Weerdinge zich precies in de Middeleeuwen heeft ontwikkeld is niet bekend. Bekend is wel dat de bisschop van Utrecht er in de vijftiende eeuw tenminste twee boerderijen bezat. Eén hiervan werd in 1440 van de horigheid ontslagen maar moest daarvoor in de plaats wel jaarlijks drie mud rogge aan de bisschop betalen. Het andere erf werd in 1489 van de bisschop gepacht door Altekinge (of Altinge) voor elf mud rogge per jaar. Wat het totaal aantal boerderijen in die tijd in Weerdinge was is niet bekend.

De twee erven (waarvan één dus in bezit en van één het recht op drie mud rogge) gingen in 1536 over naar de landsheer Karel V. In 1537 bleek Karel V, naast Altinge, ook eigenaar te zijn van nog drie erven. De vier in eigendom zijnde erven, namelijk Altinge, Houwinge, Wekinge/Weeckinge en het Huyr of Hofgoed (met Batting als pachter), werden als domeinerven genoemd. Weerdinge kende in die tijd dus in ieder geval één grootgrondbezitter en bestond dus niet uit alleen zelfstandige boeren.

Uit de grondschattingsregisters uit 1642 en 1654 blijkt dat Weerdinge twaalf boerderijen had. De marke, het dorpsgebied (zie kaart op pag 12) bestond uit de zogenoemde zandmarke, de groenmarke, het achtergelegen veen en het weiland bij de Vledders op de grens met Odoorn, de scheperij en de grote venen. De marke kende tien waardelen (=aandeel in gebruiksrecht gemeenschappelijke gronden van de marke), waarvan vier van de landschapspmeiers, de vier pachters van een domeinerf. Eén van deze domeinerven, namelijk Huyr of Hofgoed, was kort voor 1609 in vlammen opgegaan en dit volle erf lag dus onbetimmerd.

Al met al was 40% van de erven in bezit van grootgrondbezitters, een percentage dat overeenkomt met het gemiddelde in Drenthe. Dorpen als Weerdinge zijn mede hierdoor veel minder hard gegroeid dan dorpen met veel vrije erven van zelfstandige boeren. Erven van grootgrondbezitters mochten in de regel namelijk niet gesplitst worden, terwijl die van vrije boeren ten tijde van economische voorspoed namelijk wel werden gesplitst.

Naast de vier waardelen van de domeinerven kende Weerdinge in die tijd dus nog zes waardelen.

Al met al kan met zekerheid worden gesteld dat vanaf halverwege de zestiende eeuw in Weerdinge sprake was van een hoevenzwerm met minimaal vier boerderijen. Halverwege de zeventiende eeuw stonden er in ieder geval tien boerderijen. Waar deze boerderijen precies hebben gestaan is niet bekend.

3.2.2. De es

Weerdinge kent meerdere essen, akkercomplexen, die waarschijnlijk in verschillende ontginningsperiodes zijn ontstaan.

Eén van de essen is de Kamper Esch, een es die relatief ver van het dorp afligt en rond 1900 omringd was door heide. Volgens de Drentse Encyclopedie is de Kamper Esch een ontginning die in de Middeleeuwen is ontstaan. Een tiende van de opbrengsten van deze es, de Weerdingertiende, moest worden afgedragen aan de kerk van Zweeloo. Dit recht is tot 1912 blijven bestaan en de kerk van Zweeloo kent nog altijd een Weerdinger deur. De Kamper esch ligt in de nabijheid van de raatakkers. Mogelijk is de es een ontginning die is ontstaan op het moment dat het dorp nog niet op zijn huidige plaats lag.

De es ten westen van het dorp bestaat uit een ouder en een jonger deel. Dit kan mede worden afgeleid uit het verschil in bodemtypen. Zoals de bodemkaart op pagina 14 laat zien kent de es twee bodemtypen en wel een moderpodzolgrond en een vorstvaaggrond. Volgens Spek zijn de moderpodzolgronden karakteristieke gronden voor Drentse essen, en betreffen in cultuurhistorisch opzicht vooral primaire ontginningen. [5]). In Weerdinge lagen volgens de kadastrale kaart uit 1832 de meeste espercelen op deze moderpodzolgronden (code cY21 en cY23x en donkerbruin op de kaart). Deze gronden hebben een matig dikke humushoudende bovenlaag als gevolg van het opbrengen van mest door de mens.

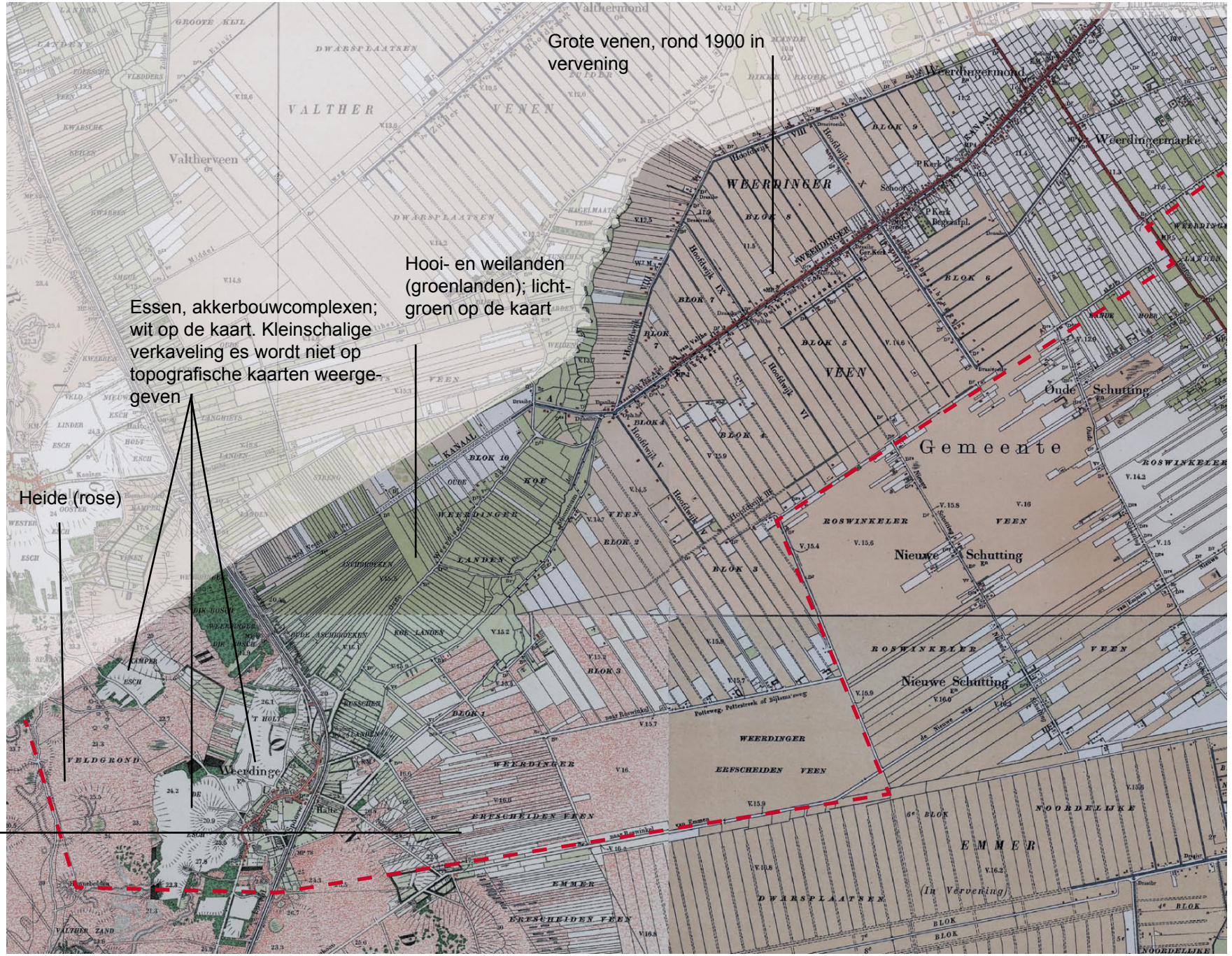
Het tweede bodemtype is volgens de Bodemkaart van Nederland een vorstvaaggrond (code *m*Zb23x, geel op de kaart). Spek noemt deze gronden echter keileemverweringsgronden [6]), een bodemtype met een sterk tot zeer sterk lemige textuur, namelijk 20 – 30 procent leem. Ze behoren tot de rijkere bodems van het Drents Plateau. Volgens Spek is hun waterhuishouding minder gunstig. In de wintermaanden is er regelmatig wateroverlast, terwijl ze in de nazomer vaak sterk uitdrogen. Bovendien waren deze bodems in het verleden als gevolg van hun lemigheid ook moeilijk te bewerken. Hoewel ze volgens Spek tot de esgronden behoren, zijn in de historische periode vaak slechts gedeeltelijk ontgonnen als bouwland. Het andere deel was meestal bedekt met bos. Spek categoriseert ze dan ook als secundaire ontginningen. In Weerdinge hebben de keileemverweringsgronden naast een hoog leemgehalte ook veel stenen vlak aan het

[4] Stuulen ea, Weerdinge in woord en beeld, pag. 8 e.v.

[5] Spek, Het Drentse esdorpenlandschap, pag.191.

[6] Spek, Het Drentse esdorpenlandschap, pag. 193

Chromotopografische kaart 1908.



Bron kaart: Gemeente Emmen

oppervlak (zie voorvoegsel *m*… aan code en drie blauwe puntjes op de kaart). De aanwezigheid van veel stenen, waardoor de grond moeilijk te bewerken is met de ploeg, wordt weerspiegeld in de veldnaam *Steen akkers* (nr. 22 op de veldnamenkaart in de bijlage op pag. 34). Dat hier sprake is van een secundaire ontginning en slechts gedeeltelijk ontgonnen gronden wordt weerspiegeld op de kaart op pag.14. Slechts een gedeelte van de keileemverweringsgronden in 1832 waren ontgonnen als bouwland. De rest van de keileemverweringsgronden waren toen nog in gemeenschappelijk bezit van de marke en waren voornamelijk in gebruik als (productie)bos.

Zoals de chromotopografische kaart van circa 1900 op pagina 16 laat zien is de es (wit op de kaart) na 1832 vooral verder uitgebreid op de keileemverweringsgronden. Het oudere gedeelte van de es op de moderpodzolgronden is tot op de dag van vandaag beperkter uitgebreid.

Al met al zijn de ontginningen tot esgronden tot in de twintigste eeuw doorgegaan en is sprake van een fasering in de tijd.

3.2.3. De groenlanden

In tegenstelling tot het ‘Drents model’ waarin de groenlanden vanaf de Middeleeuwen bestaan uit verkavelde wei- en hooilanden waren de groenlanden van de meeste Drentse dorpen en ook die van Weerdinge in de Middeleeuwen nog gemeenschappelijk bezit en niet verkaveld. Ze werden in de Middeleeuwen namelijk begraasd door dorpskudden en bestonden afwisselend uit graslanden, struwelen en bos.
De groenlanden van Weerdinge zijn tot 1685 in gemeenschappelijk bezit gebleven. Nadat in 1625 het Ridderschap en Eigengeërfden hadden bepaald dat groenlanden van de marken in Drenthe gescheiden mochten worden, waren het vooral de vier landschapsmeiers van Weerdinge die een verdeling van de groenlanden wilden en dan ook in 1662 een verzoek bij de Drost en Gedeputeerden indienden [7]). Nadat de groenlanden in tien stukken (tien waardelen) waren verdeeld werden ze verkaveld. Karakteristiek voor Weerdinge, evenals enkele andere dorpen op de Hondsrug, is dat de Weerdinger groenlanden niet op de Hondsrug maar in de Hunzelaagte, dus in het veengebied, lagen. Deze (zeer) natte omstandigheden hebben geleid tot een zeer smalle strookverkaveling om zo het water voldoende te kunnen afvoeren. Ook kende het merendeel van de groenlanden hierdoor geen houtwallen. Hiervoor was het gewoon te nat. Alleen op de wat drogere gronden op de flank van de Hondsrug waren wat houtwallen als veekering geplant.

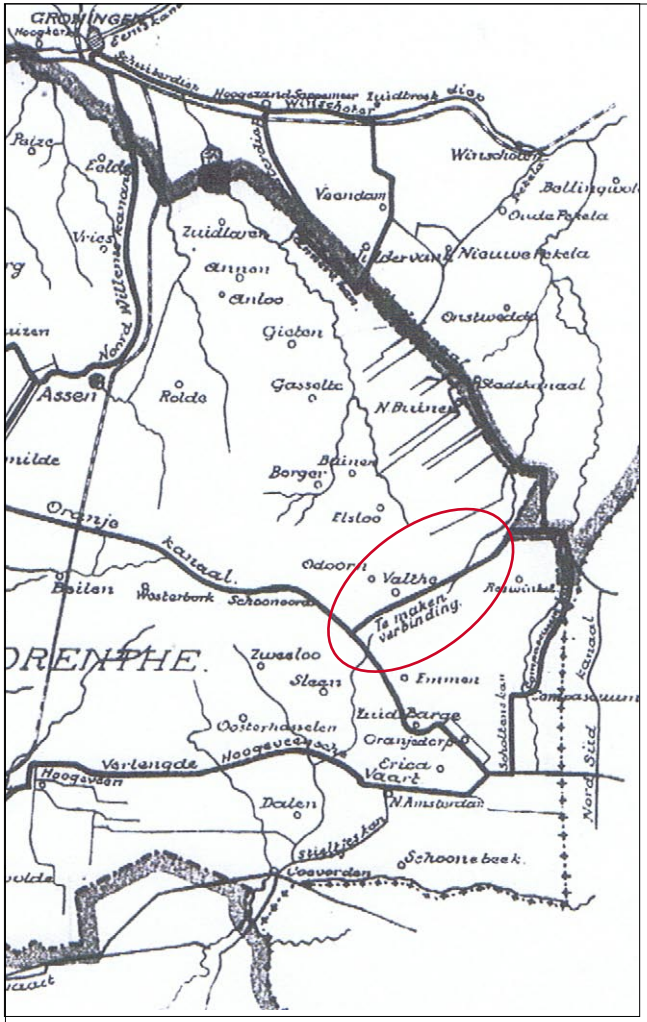
De conclusie is dat de op de kaart van 1900 weergegeven verkavelde hooi- en weilanden dus niet uit de begintijd van het esdorp, de Middeleeuwen, stammen maar pas halverwege de zeventiende eeuw zijn ontstaan.

3.2.4. De woeste gronden; heide, bos en veen

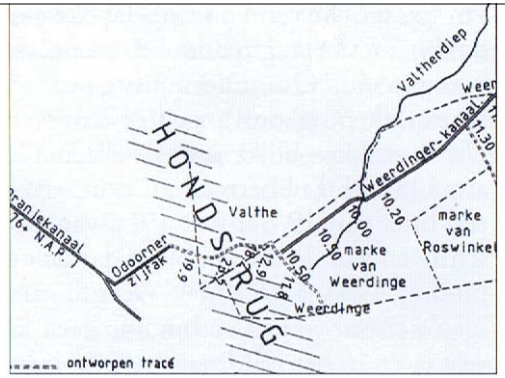
In tegenstelling tot veel andere Drentse esdorpen, en het model, had Weerdinge maar een vrij beperkt areaal heide (zie kaart op pag. 16). Ten westen van de es lag een heidegebied. Daarnaast lag er nog een klein stukje ten zuidoosten van het dorp. Hoewel niet met zekerheid te zeggen, werd in het verleden het veen mogelijk ook gebruikt voor het weiden van schapen. Vanaf 1900 is begonnen met het ontginnen van de heidevelden tot bouw- of weiland en (productie)bos.

Op de plaats waar eerder raatakkers lagen is in de eeuwen daarna deels het (productie)bos het Weerdinger Holt en deels heide ontstaan.
Het Weerdinger Holt, ook wel Weerdinger Dick Bosch genoemd, is lange tijd een belangrijke inkomstenbron voor de markegenoten geweest. Zo werden in 1777, 1780 en 1782 er houtveilingen gehouden. Overigens was hiervoor toestemming van de Drost en Gedeputeerden noodzakelijk omdat ‘De Landschap’ vier waardelen had (ze was eigenaar van vier domeinerven). De opbrengst van de houtveilingen kwam namelijk niet in de boerpot maar werd waardeelsgewijs onder de gerechtigde markegenoten verdeeld (www.historisch-emmen.nl).
Nadat de markegronden in de loop van de negentiende eeuw waren gescheiden kwamen de gronden waar het Weerdinger Holt op stond wel in particuliere handen. Het hout zelf echter niet. Deze bleef in gezamenlijke handen maar moest wel binnen een bepaalde periode worden gekapt.
Uiteindelijk heeft de NV Ontginning Maatschappij ‘Het Landschap Drenthe’ het bos met aanpalende heide gekocht en is het gebied van ongeveer dertig hectare in het kader van de werkverschaffing in de jaren dertig van de vorige eeuw ontgonnen.

[7] Stuulen ea, Weerdinge in woord en beeld pag. 52

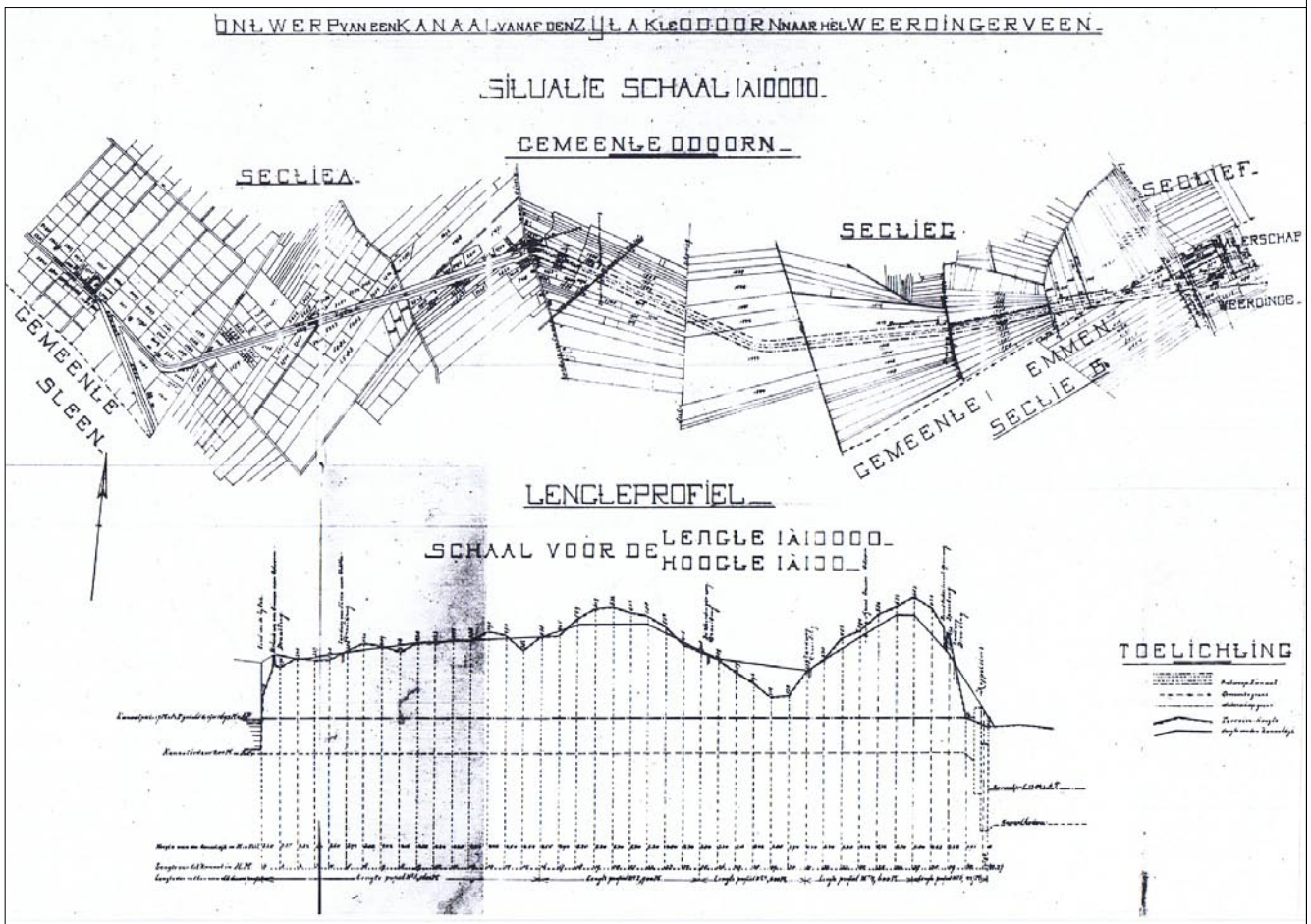


Boven: Kaart van de belangrijkste waterwegen rond 1900 opgemaakt ten behoeve van de verlenging van de Odoorner Zijtak richting Weerdinger venen



Links: De geprojecteerde verbinding in wat meer detail

Bron: Mensingh Toen kinderen nog op straat speelden



Ontwerp en lengteprofiel uit ca. 1890 van niet gerealiseerd kanaal vanaf Odoorn richting Weerdinger venen

Bron kaart boven en rechts: Drents Archief (Drentsche Veen en Midden Kanaal Maatschapppij)

Het veengebied maakte het grootste deel uit van de marke van Weerdinge. Vanaf de tweede helft van de zeventiende eeuw tot het begin van de twintigste eeuw werd het hoogveen van Weerdinge gebruikt voor de boekweitteelt. Hierbij werden greppels gegraven op het veen en werd vervolgens het veen verbrand om zo mineralen vrij te laten komen voor de boekweitteelt. De Hottinger-atlas uit 1774 – 1794 geeft de gegraven greppels goed weer op onderstaande kaart.



Weerdinge Lijnen = verkaveling op het veen

Hottinger-atlas 1774 - 1794

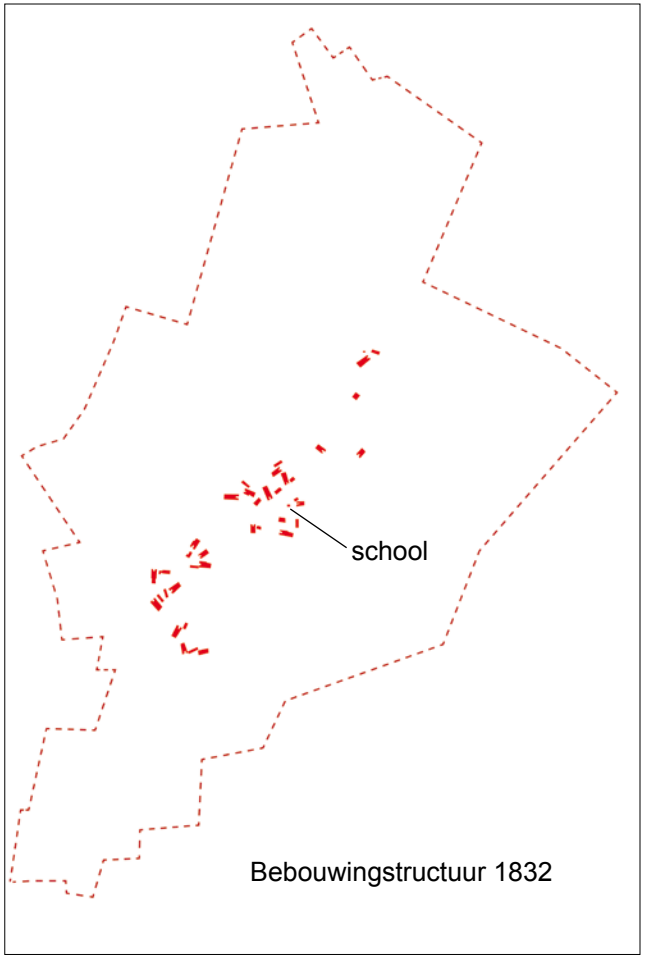
Het veen is in verschillende periodes verdeeld onder de markegenoten. Het Weerdinger-Erfscheidenveen is volgens een rechtsbrief van 1774 al in dat jaar gescheiden [8]). De overige venen zijn pas een eeuw later, in de tweede helft van de negentiende eeuw onder de markegenoten verdeeld. In 1864 werd het besluit tot verdeling van de grote venen genomen. Hierbij werd het veen niet verdeeld in tien hele waardelen maar twintig halve.

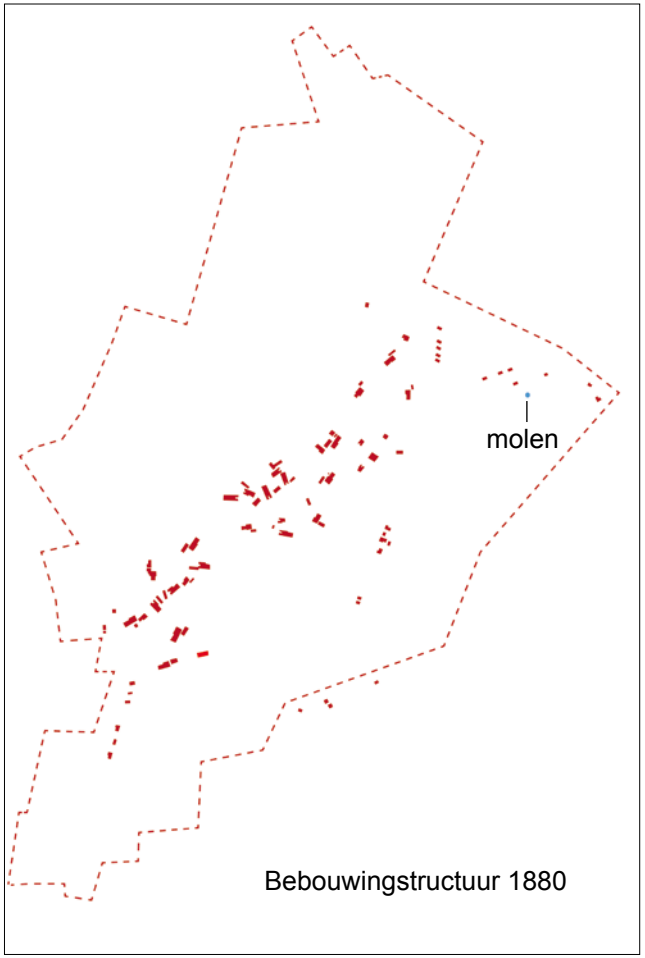
Om de vervening op gang te brengen moest er een kanaalverbinding komen om zo de turven af te kunnen voeren. In 1872 werd met de stad Groningen een contract gesloten van inlating van het Stadskanaal. De Gedeputeerde Staten van Drenthe stelden dat voor de vervening een concessie noodzakelijk was waaraan een plan van aanleg ten grondslag lag. Het verzoek van de Weerdinger aan de Gedeputeerden voor het verlenen van de concessie tot vervening vanuit het Stadskanaal werd echter afgewezen. De Staten van de Provincie Drenthe hadden bij het besluit van 15 november 1869 namelijk een subsidie van ƒ 100.000,- toegekend voor de aanleg van een kanaal uit de zijtak van het Oranjekanaal bij Odoorn tot in de Weerdinger venen [9]). De aanvraag van de subsidie voor dit ‘plan Hiddingh’ was ondersteund door zowel de Oranjekanaal-maatschappij als de volmachten van de Weerdinger veengenoten. Reden waarom geen concessie werd verleend. De kaarten op pag. 18 geven de schetsen van het plan Hiddingh weer. Het plan is echter nooit uitgevoerd omdat er (te) grote hoogteverschillen moesten worden overbrugd en het kanaal daardoor te duur zou worden. Het huidige Noordveenkanaal ligt echter wel op een deel van het beoogde traject.

Uiteindelijk is in 1880 toch een concessie verleend voor de inlaat vanuit het Stadskanaal. Begin 1881 werden de venen in een veenschap ondergebracht, die in een later stadium is omgezet naar een waterschap. De vervening heeft tot na WO II plaatsgevonden.
Al met al is het merendeel van de ‘woeste gronden’, de heide, het bos en veen, in de twintigste eeuw ontgonnen en/of verveend.

Conclusie
Weerdinge en omgeving kent een zeer lange bewoningsgeschiedenis. Restanten van voorlopers van het esdorpenlandschap zoals hunebedden, grafheuvels, urnenvelden en raatakkers zijn dan ook in de omgeving van het dorp gevonden.
Het dorp en de akkercomplexen (essen) zijn op hun huidige plaats vermoedelijk in de Vroege Middeleeuwen ontstaan en in de loop der eeuwen steeds verder uitgebreid. De gemeenschappelijke gronden van de marke (dorpsgebied) zijn in verschillende fases geprivatiseerd en ontgonnen. De wei- en hooilanden al in de zeventiende eeuw, de heide en het veen in de negentiende en twintigste eeuw. Hierdoor is een bijzonder gelaagd landschap ontstaan met karakteristieken uit veel verschillende periodes.

[8] Luinstra, Honderd jaar Nieuw Weerdinge, pag. 10
[9] Luinstra, Honderd jaar Nieuw Weerdinge, pag. 13







Alle kaarten: stippellijn is grens plangebied

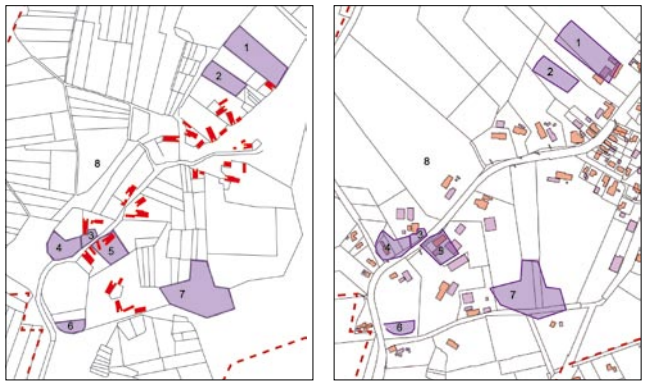


Rechts: monumenten in Weerdinge

4. De ruimtelijke structuur van Weerdinge in historisch perspectief

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke structuur van Weerdinge geanalyseerd vanaf het begin van de 19e eeuw, het moment waarop de eerste kadastrale kaarten zijn gemaakt. De ruimtelijke karakteristieken worden eerst apart beschreven en in hun cultuurhistorische context geplaatst. Op deze manier wordt inzicht gegeven in de verschillende aspecten van de historische ontwikkeling van de huidige ruimtelijke structuur van Weerdinge. Vervolgens wordt totaalbeeld gegeven waarbij de samenhang tussen de verschillende karakteristieken wordt geschetst en conclusie worden getrokken ten aanzien van het huidige ruimtelijk beeld. Uiteindelijk worden een aantal ruimtelijke voorwaarden geformuleerd.

De volgende ruimtelijke karakteristieken komen aan bod:
* Bebouwingstructuur
* Wegenstructuur
* Verkavelingstructuur
* Groenstructuur
* Conclusies en ruimtelijke voorwaarden



Paars: erven met de veldnaam '...hof' = indicatie oudste bewoningsplekken. Links: 1832, rechts: projectie op 2014. (zie pag 34 voor namen)

4.1 De bebouwingstructuur

Vanaf de vroege Middeleeuwen gingen mensen zich permanent vestigen en zijn dorpen als Weerdinge op hun huidige plaats komen te liggen. Waar deze boerderijen precies hebben gestaan is niet bekend. Echter, volgens duiden Elerie en Spek de veldnamen 'hof' (= huis en erf) en 'woert' (= huiskamp) op de oudste bewoningsplekken in een dorp.[1]) J. Wieringa heeft in de jaren vijftig van de vorige eeuw veldnamen in Drente en ook Weerdinge en omgeving in kaart gebracht. [2]) De kaartjes in de kolom hiernaast en veldnamenkaart in de bijlage op pagina 34 geven de erven met de veldnaam '..hof' in Weerdinge weer. Wieringa projecteerde de veldnamen op de kadastrale kaart van 1832. Daarnaast zijn de veldnamen op de huidige situatie geprojecteerd. De 'hof'namen geven een indicatie van de oudste bewoningsplekken in het dorp. Bijzonder detail is dat de namen Battinghof en Weekenhofje mogelijk verwijzen naar namen van voormalige pachters, Battinge en Weeckinge/Wekinge. Overigens stond op deze twee 'hof' percelen in 1832 geen boerderij meer. Zoals de kadastrale kaart van 1832 laat zien bestond de bebouwing van Weerdinge uit een vrij langgerekte losse structuur (zie kaarten op pag 20) van enkele groepjes bebouwing. Zoals gebruikelijk in esdorpen had de bebouwing van Weerdinge verschillende nokrichtingen en verspringende rooilijnen. Ook waren de gebouwen, veelal boerderijen met schuren, relatief groot van omvang. Bijzonder detail is dat het dorp in die tijd ook al een school kende. Deze lag in een gebied van de markegenoten, ongeveer tegenover de huidige hoek dorpsstraat/nolstraat.

In 1880 was de bebouwing toegenomen maar de losse structuur behouden gebleven. De kadastrale kaart van 1880 geeft de situatie na de verdeling van de markegronden weer. Nieuwe bebouwing is dan ook aangelegd op de na de verdeling verkavelde voormalige gemeenschappelijke veldgronden (heidevelden). Bijzonder detail is dat deze bebouwing veelal kleiner van omvang was. Dit duidt op een zogenaamde keuterontginning van de veldgronden, een ontginningstype waarbij de kleinschalige strookvormige percelering van oude (es)ontginningen werd voortgezet door keuters die aan de rand van de heide zich vestigden. Dat lijkt hier ook het geval. Op de voormalige veldgronden was in 1880 ook de voorloper van de huidige molen gebouwd (paars rondje op de bebouwingskaart). De oorspronkelijke molen was in 1863 gebouwd als rogge en boekweitmolen. In 1870 was deze voor het eerst afgebrand en weer herbouwd om vervolgens weer in 1909 af te branden. De huidige molen, type beltmolen, stamt uit 1910 en is afkomstig uit het Groningse Farnsum waar die dienst deed als poldermolen. De huidige molen is een monument In 1880 bestond de steenbakkerij, waarvoor in 1836 bij koning Willem I octrooi was aangevraagd en verleend, al niet meer. Deze aan de huidige Steenbakkerijweg gelegen steenfabriek was in 1857 alweer beëindigd nadat de concurrentie sterk was toegenomen na de aanleg van het Oranjekanaal.

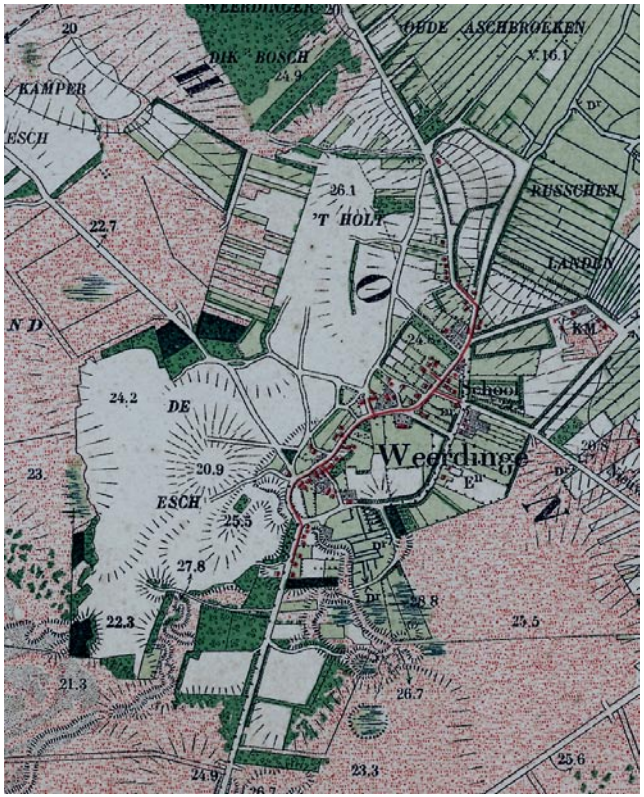
Na 1880 is het dorp vooral gegroeid langs en tussen paden en (hoofd)wegen die al in 1880 – 1900 bestonden. Zo ontstond tussen 1908 en 1930 bebouwing langs de huidige Holtstraat. De bebouwing ten westen van deze straat ontstond tussen de Holtstraat en een voormalig pad. De bebouwing ten oosten van deze straat lag ingeklemd

[1] Elerie en Spek, Van Jeruzalem tot Ezelakker
[2] De Wieringa Collectie bevindt zich in het Drents Archief



Op de achtergrond van een opgegraven grafheuvel staan de tien arbeiderswoningen uit het zogenoemde ‘Rooie dorp’. Deze woningen lagen ten oosten van Weerdingerstraat.

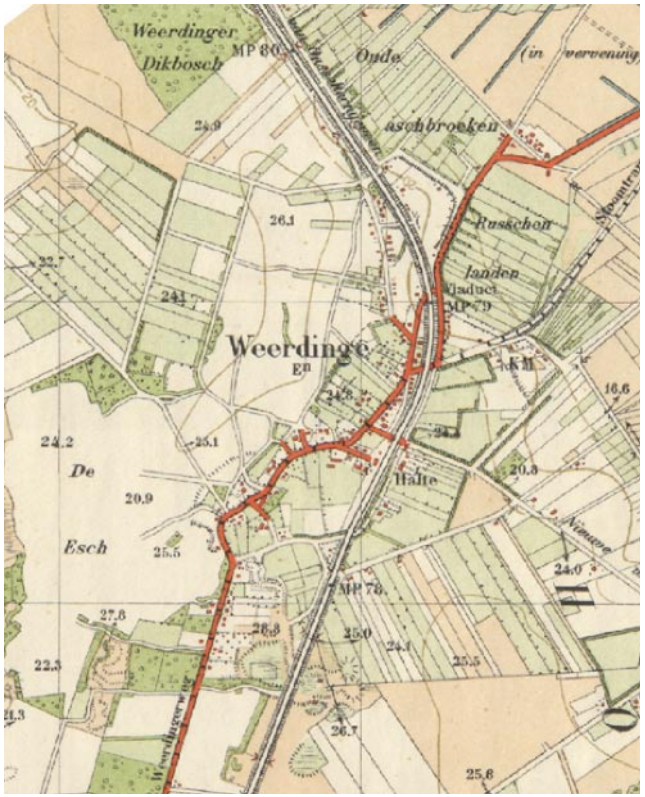
Bron foto: Mensingh, Toen kinderen nog op straat speelden



1902



1908 na aanleg spoorlijn



1930

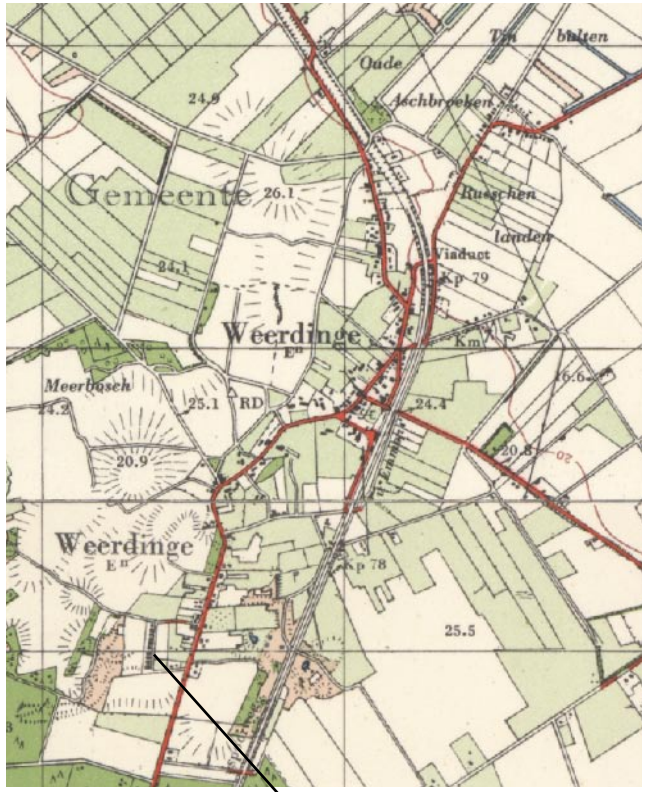
tussen de Holstraat en een houtwal en na 1908 de spoorlijn. Dit verklaart ook de huidige grote variatie in de diepte van de percelen langs deze weg.
Ook richting Emmen, langs de Weerdingerstraat breidde het dorp zich tussen 1900 en 1930 uit. Bijzonder detail is dat de oude markegrens ook tot de jaren vijftig de grens van de bebouwing is geweest. Ook nu nog zijn er slechts twee percelen ten zuiden van deze oude grens.
Na WOII heeft er enkele decennia een rijtje woningen ten oosten van de Weerdingerstraat, langs een zijstraat van de Paasweg, gestaan (zie kaart 1955 en foto op pag. 22). Dit rijtje, het ‘rooie dorp’ genoemd vanwege de gebruikte rode steen, is in de jaren zeventig weer afgebroken.

Tenslotte is de bebouwing in het (driehoekig) gebiedje rondom de Nolstraat en Buiskoolstraat/Nieuwstraat vanaf 1900 toegenomen. De bebouwing langs de Emmerhoutstraat is van latere datum, nl. na 1965.

Al met al is in de loop der tijd de grootste bewoningsconcentratie wat noordelijker komen te liggen in vergelijking met 1832. De uitbreidingen langs de wegen hebben ook meer het karakter van een wegdorp met huizen op min of meer dezelfde rooilijn en nokrichting dan van een esdorp. De karakteristieke losse esdorpbebouwingstructuur is alleen nog langs de Dorpsstraat te vinden en wel het gedeelte waar de oudste bebouwing en beschermde monumenten staan.

4.2 Wegenstructuur

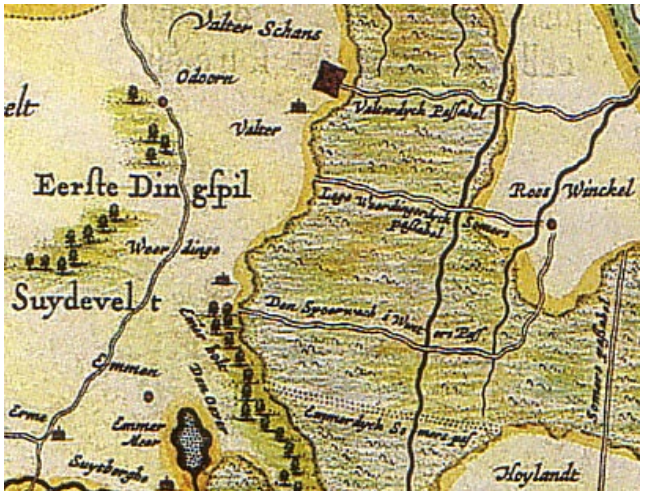
Al op de oudste kaart van Drenthe, de Pijnackerkaart uit 1634, loopt er een weg vanaf Emmen door Weerdinge richting Odoorn en de dorpen ten noorden daarvan (zie kaart hieronder). Waar de weg precies heeft gelopen is niet bekend.
Daarnaast heeft er eeuwenlang een ‘spoorweg’ richting Roswinkel gelopen. Deze weg bestaande uit twee greppels op de afstand van een karrespoor kon alleen in de winter als de greppels bevroren waren worden gebruikt. De Pijnacher kaart hieronder vermeldt deze weg als: “Den spoerwech ’s winters pass”.



1955 ‘rooie dorp’

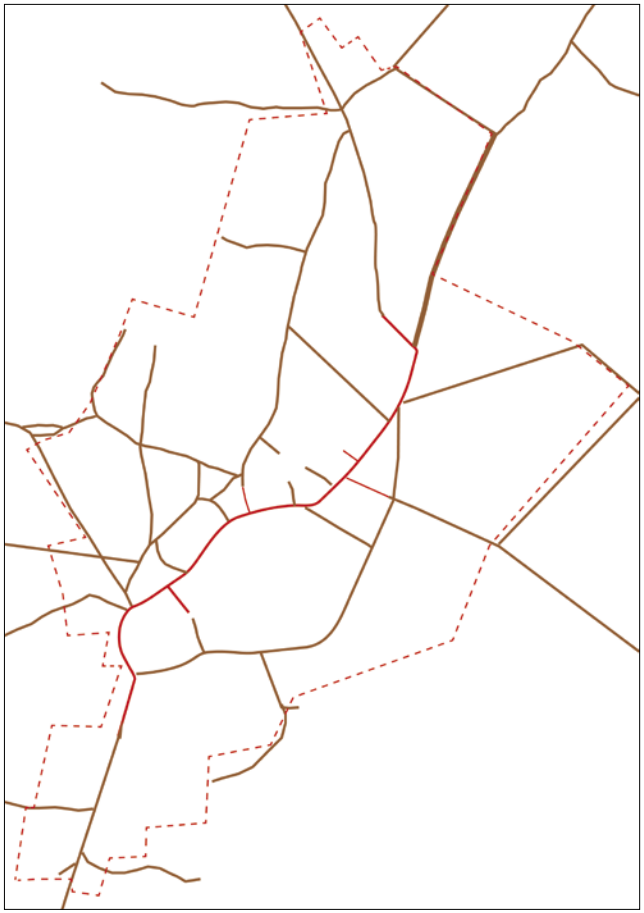


1965

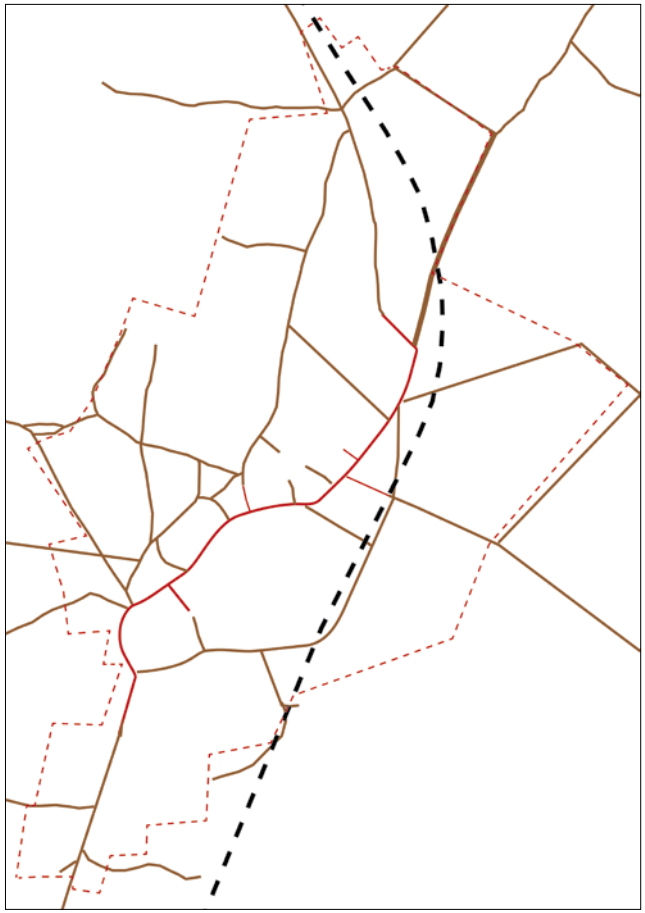


Pijnackerkaart uit 1638

De spoorweg wordt ook nog op de Hottingerkaart van 1773 – 1794 weergegeven. In 1850 is deze vervangen door een zuiderlijker gelegen weg, Nieuwe weg, genoemd. De huidige weg Veenakkers is daar nog een restant van.
Tenslotte loopt er al eeuwen een weg richting de groenlanden, de Vledders genoemd. De huidige



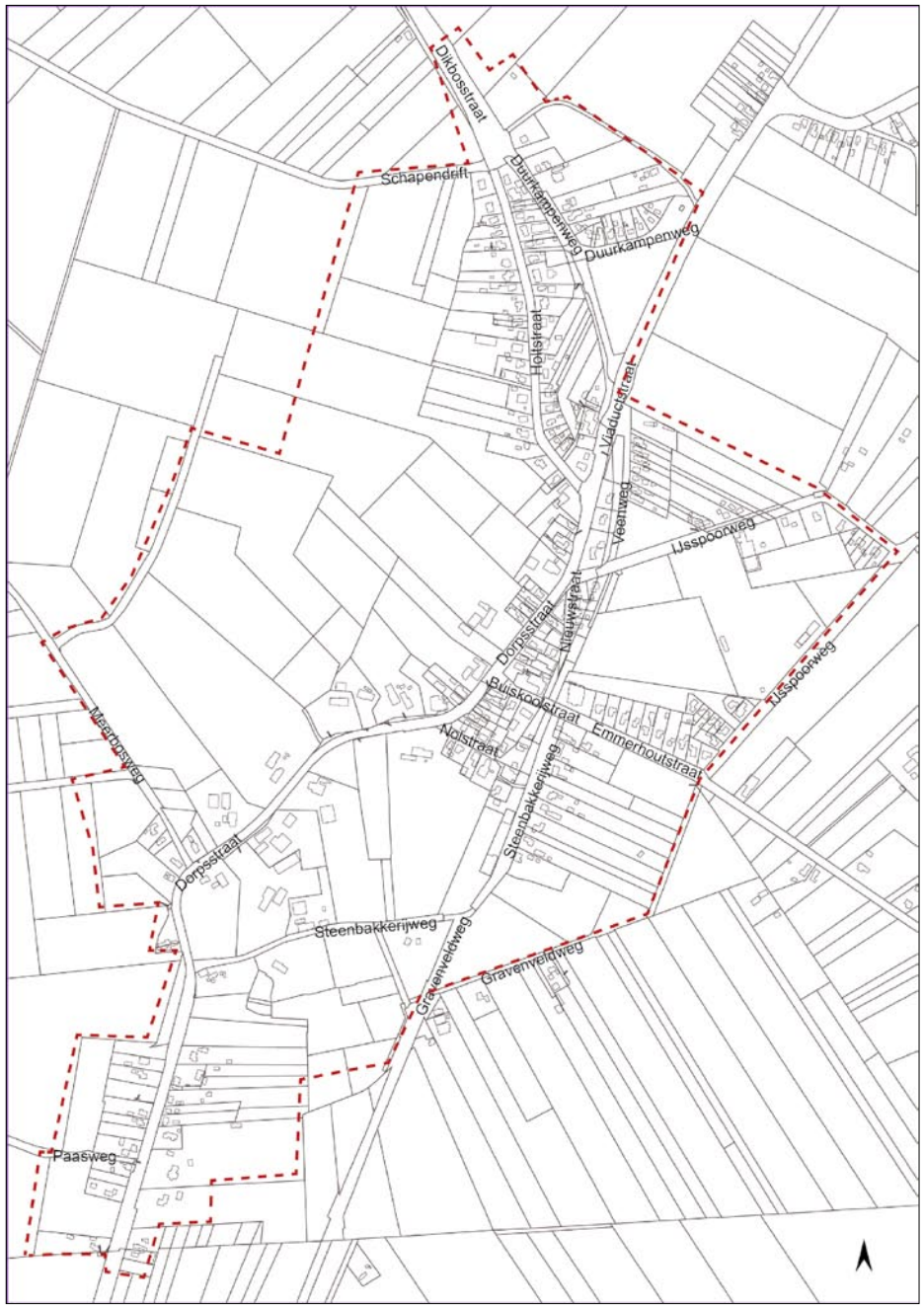
Wegen (rood) en paden (zwart) structuur 1902



Wegen en padenstructuur 1908 na aanleg spoorlijn (zwarte stippellijn)



Hoofdwegen (rood) en straten/padenstructuur 2014



Straatnamen in Weerdinge

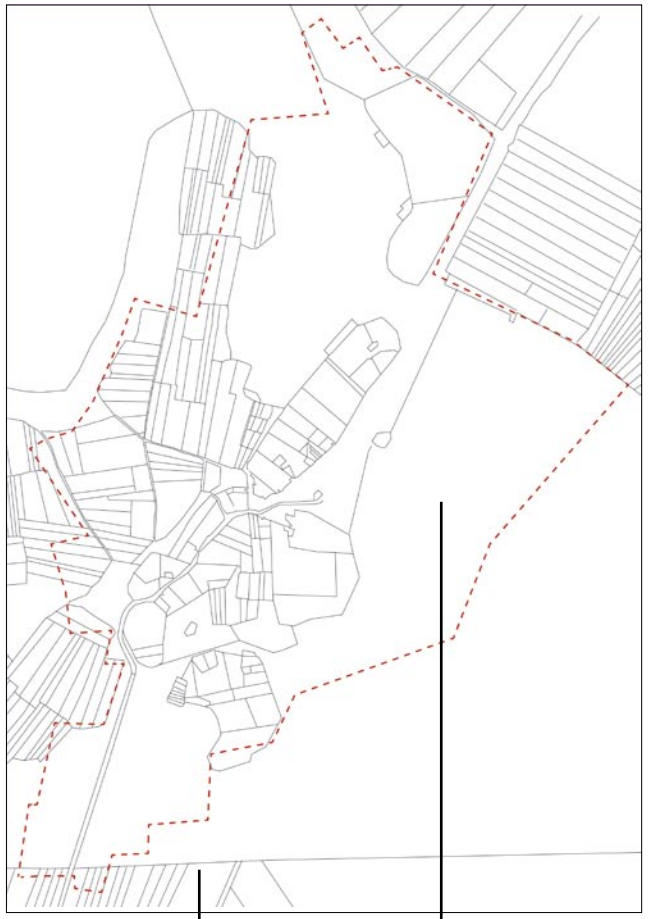
Viaductstraat is daar een, zij het rechtgetrokken, restant van.

Voor heel Weerdinge geldt dat de huidige wegenstructuur vrijwel gelijk is aan die van 1910. In 1908 is er een spoorlijn aangelegd. Na het opheffen van de lijn zijn de Duurkampenweg, Veenweg en Gravenlandweg op het spoorwegtraject aangelegd. Het traject van de spoorweg is door deze wegen grotendeels nog herkenbaar. Alleen een stukje tussen de Veenweg en Steenbakkerijweg is verdwenen en is de perceelgrens van de huizen aan de Nieuwstraat geworden.

Belangrijkste verandering sinds 1900 is de afname van het aantal paden richting de es (zie kaarten op pag. 22, 23, 24). De huidige Meerbosweg en Schapendrift zijn nog de enige, zij het rechtgetrokken, restanten van de paden richting es. Overigens liep en loopt de Meerbosweg/Weerdinger zandweg naar Valthe. Vroeger over de Kamper esch, een es die tegenwoordig niet meer herkenbaar is in het veld. Tenslotte herindert het onregelmatige verloop van de achterkanten van de percelen aan de westkant van de Holtweg nog aan loop van een voormalig pad.

Al met al is de wegenstructuur in Weerdinge in de afgelopen honderd jaar weinig veranderd, in die zin dat vrijwel alle paden en wegen die er nu liggen er in 1910 ook al waren. Wel is het aantal paden erg afgenomen.

Verkavelingstructuur 1832



Oost - westlijn = oude markegrens met Emmen

Leeg = gemeenschappelijke, dus nog niet verdeelde en verkavelde, gebieden van het dorp

Verkavelingstructuur 1880



(stippellijnen = 1880 verkaveling onbekend, lijn gebaseerd op situatie ca. 1900)

Verkavelingstructuur 2014



Oost - westlijn = oude markegrens met Emmen nog steeds herkenbaar

4.3 Verkavelingstructuur

De kadastrale kaart uit 1832 geeft een goed beeld van de verkavelingstructuur uit die tijd. Een groot gedeelte van het plangebied is op dat moment nog niet verkaveld en dus nog in gemeenschappelijk bezit van de markegenoten. Ze zijn in gebruik als heide of bos.

De percelen op de es zijn geen gemeenschappelijk bezit en dus wel verkaveld. Volgens Spek behoort de ver-kavelingstructuur van dat deel van de Weerdinger es dat op moderpodzolgronden ligt tot de oudste esverkavelingen van Drenthe, namelijk uit de Vroege tot Volle Middeleeuwen. [3]) Dergelijke verkavelingen bestonden oorspronkelijk uit relatief kleinschalige blokken. De grotere blokken behoorden vrijwel altijd tot domeinerven (grootgrondbezitters). Deze mochten niet worden gesplitst waardoor deze blokken vrijwel niet door erfdelingen werden verkleind. Een goed voorbeeld op de es van Weerdinge is het grote blok met de veldnaam *Beert* (zie veldnamenkaart op pag. 34). Deze 'was van' meier Geert Alting. Zoals in hoofdstuk drie is aangegeven was Altinge één van de vier meiers van de domeinerven in Weerdinge.

Zoals gebruikelijk zijn de andere blokken in de loop der tijd geleidelijk o.a. door vererving verworden tot strokenverkaveling. Daarnaast zijn door secularisatie van geestelijk grootgrondbezit oude domeinerven vaak geleidelijk aan ook eigenerfde goederen geworden en vervolgens door vererving wel in strookvormige percelen omgezet.

Als gevolg van de ruilverkaveling in de jaren zestig is de historische verkavelingstructuur op de es volledig verdwenen. De kadastrale kaart van 2014 laat zien dat hier nu sprake is van enkele grote blokken.

Weerdinge kende één perceel met de veldnaam 'woert*' (*zie pag. 34). Volgens Spek [4]) was een woerd een stuk bouwland in de directe nabijheid van de boerderij. Woerden zijn over het algemeen wat jonger dan de blokverkavelingen op de oudste delen van de es. Spek beschouwd ze dan ook als een tweede ontginning. Het 'woert' perceel in Weerdinge was al in 1880 verder verkaveld en is tegenwoordig niet meer als perceel herkenbaar.

Vermeldingwaardig zijn de zeer kleinschalige verkavelingsblokjes van de zogenoemde 'goorns'. Zoals de veldnamenkaart op pag. 28 laat zien kende Weerdinge een drietal clustertjes en twee losse percelen met de veldnaam 'goorns'. De oorspronkelijke betekenis van het element 'goorns' is 'omheining'.[5] De veldnaam is familie van het Duitse 'garten' en het Engelse 'garden' en zit ook in '(boom)gaard'.

In Drenthe had ieder esdorp vroeger een moestuin-complex dat de naam 'goorns' droeg. Hierbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen drie type 'goorns' [6]. Ten eerste een koolgoorn. Dit was de moestuin van de boerenhuishouding op het hofperceel van de grotere boerderijen. Deze zijn in Weerdinge niet aangetroffen. Het tweede type is een buurgoorns, een gezamenlijk, door een vlechtwerken hek of heg omheind, tuincomplex aan de rand van het dorp waar ambachtslieden en kleinere boeren hun moestuin hadden. Buurgoorns zijn vergelijkbaar met de tegenwoordige volkstuincomplexen. Ten derde waren er goornakkers, intensief gebruikte akkers op de es, vaak dicht bij de nederzetting maar niet aangrenzend aan de buurgoorns. Ze werden gebruikt voor de teelt van tuinbouwgewassen of voor speciale, arbeidsintensieve of niet reguliere vruchtwisseling teelten.

Op de kaart op pagina 28 zijn de percelen met het element 'goorns' geprojecteerd op de chromotopografische kaart van 1900. Het volgende valt dan op.

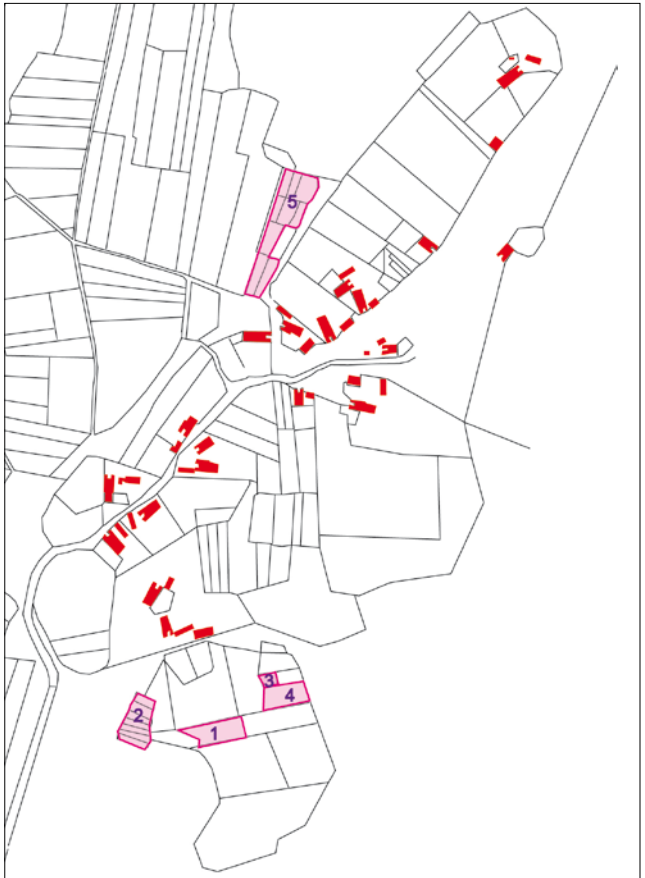
Het gebiedje met de veldnaam 'Polgoorns' (nr. 2) wordt op de 1900 kaart met de legenda-eenheid 'Hoeve met moestuin en boomgaard' weergegeven. Er staat echter geen gebouw bij 'Polgoorns' dus is niet sprake van een 'Hoeve met moestuin'. Ook de kadastrale kaarten van 1832 en 1880 geven geen gebouw bij 'Polgoorns' weer. In de kadastrale legger wordt voor alle perceeltjes van 'Polgoorns' als landgebruik in 1832 bouwland vermeld en geen 'tuin' of 'erf'.[7]

De kadastrale kaart van 1832 geeft niet alleen bij 'Polgoorns*'* maar ook bij 'Goorns' (nr. 5) een complex met allemaal kleine percelen weer. Beide gebieden lijken op 'volkstuincomplexen'. Vergelijkbaar met de huidige volkstuincomplexen waren de percelen zowel bij 'Polgoorns' als 'Goorns' in 1832 in handen van verschillende eigenaren. De zeven perceeltjes van 'Polgoorns', in grootte variërend van 220 tot 300 m2, waren in handen van zeven verschillende eigenaren. De elf percelen van 'Goorns', groot tussen de 300 en 600 m2, kenden acht verschillende eigenaren.

Op basis van de percelering, eigendomsverhou-dingen en de kaart van 1900 mag worden verondersteld dat bij *Polgoorns* sprake was van een 'buurgoorns', een gezamenlijk moestuincomplex aan de rand van het dorp. Op de kadastrale kaart van 2014 is het gebiedje *Polgoorn*s nog goed herkenbaar, ondanks dat het aantal percelen van zeven naar drie is teruggebracht. De contouren van het voormalige tuincomplexje zijn echter nog steeds goed te zien op deze kadastrale kaart.

De percelen met de veldnaam 'Goorns' lagen aan de rand van de es en werden door de cartograaf waarschijnlijk ook tot de es gerekend omdat de percelering zoals gebruikelijk bij essen niet wordt weergegeven op topografische kaarten. In 1900 waren ze in gebruik als bouwland en ook de kadastrale legger geeft voor 1832 bouwland'

[3] Spek, Esdorpenlandschap, pag. 675 e.v.
[4] Spek, Esdorpenlandschap, pag. 678 e.v.
[5] Elerie & Spek, Van Jeruzalem tot Ezelakker, pag 342.
[6] Elerie & Spek, Van Jeruzalem tot Ezelakker, pag 342.
[7] Bron: www.watwaswaar.nl en dan Emmen blad 04



Veldnaam*:

- goorn

* nummers verwijzen naar veldnaam perceel

….goorn veldnamen
1. Polgroorn of Polgoorn veentje
2. Polgoorns
3. Grebgoorntje
4. Bos- of Grabgoorn of Battinghof
5. Goorns*

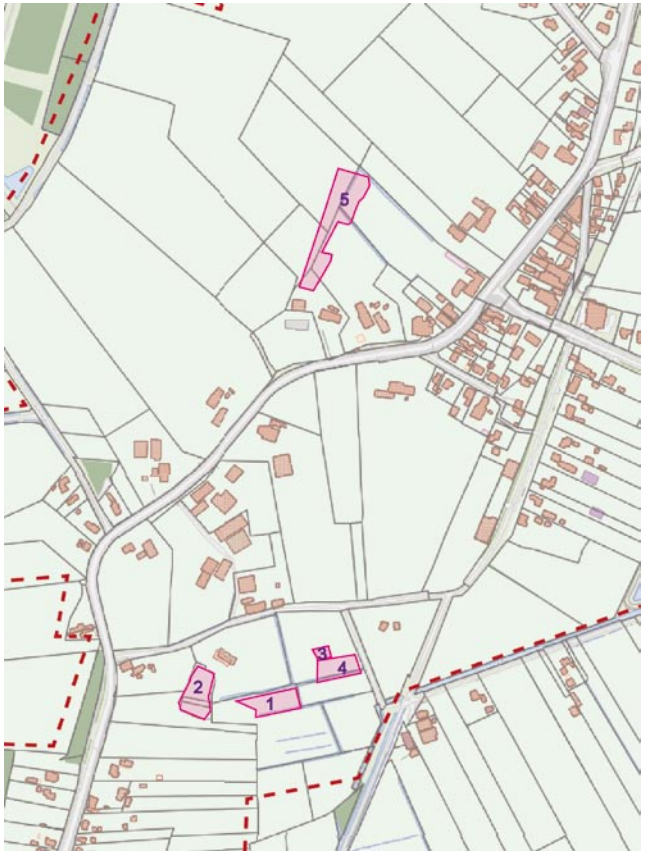
Veldnaam -goorns zoals door Wieringa collectie is geprojecteerd op kadastrale kaart van 1832.



Grijze vlakjes = legenda eenheid: ‘Hoeve met moestuin en boomgaard’.

Verkaveling staat niet op de kaart, wat gebruikelijk is bij essen

Veldnaam -goorns geprojecteerd op de chromotopografische kaart van 1908



Veldnaam -goorns geprojecteerd op de situatie anno 2014

aan. De ligging en het gebruik duiden erop dat we hier te maken kunnen hebben met de door Spek omschreven ‘goornakkers’, intensief gebruikte akkers op de es, vaak dicht bij de nederzetting maar niet aangrenzend aan de buurgoorns.

Het gebiedje waarin de percelen ‘Grebgoorntje’ (nr. 3) en ‘Bos- of grabgoorn of Battinghof ‘ (nr. 4) liggen, lijkt op de chromotopografische kaart van 1900 een blok met kleine perceeltjes die allen in gebruik zijn als weiland. Deze perceeltjes zijn omheind met een houtwal of bomenrijen. Aan de oostzijde van dit blok, aan de andere kant van een pad, ligt een bosgebiedje. De kadastrale legger geeft voor het perceel ‘Grebgoorntje’ als landgebruik ‘weiland’ aan. Voor ‘Bos- of grabgoorn of Battinghof‘ staat ‘bosch’ als landgebruik. Mede omdat voor de laatste meerdere veldnamen als mogelijkheid worden gegeven kunnen hier weinig conclusies uit worden getrokken. Nader onderzoek zou moeten uitwijzen of bij dit blok met weilandperceeltjes sprake is van mogelijk gedegenereerde moestuinen die in 1900 in gebruik waren als weiland of dat ‘goorns’ al dan niet tijdelijk ook weilandjes kunnen zijn. Zo zouden wellicht laag gelegen, nattere ‘goorns’ (vaker) braak kunnen liggen en dan in gebruik kunnen zijn als weiland.

In 1849 is de zandmarke, de gemeenschappelijke gronden op ‘het zand’ (de Hondsrug) verdeeld onder de markegenoten. Dit wordt zeer goed weerspiegeld op de kadastrale kaart van 1880 hiernaast en op pagina 26. Alle gronden rondom het dorp zijn verkaveld. Van één gebiedje ontbreken gegevens (stippellijn op kaart), maar verwacht mag worden dat dit gebied in 1880 ook al verkaveld was. Twee patronen vallen op. Het eerste is dat de verkavelingstructuur van al deze ontginningen lijkt op de smalle strookverkaveling op de es. Het zijn

Onder: verkaveling en bebouwing anno 1880

Kleinschalige ontginningen zonder bebouwing; boerenuitbreidingsontginningen

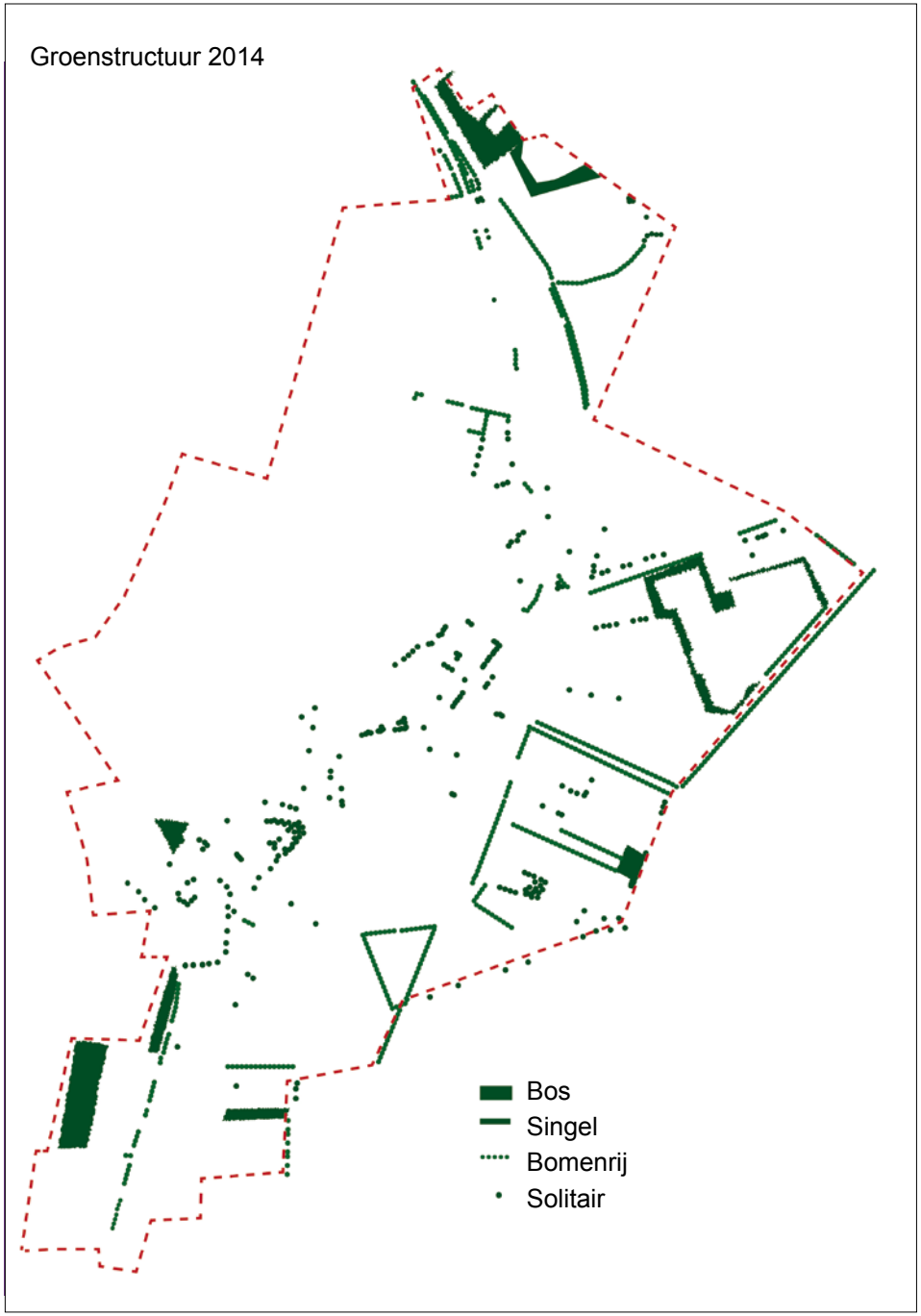


Kleinschalige ontginningen met bebouwing; keuterontginningen

dus voortzettingen van de kleinschalige ontginningen van vóór 1880. Ten tweede zijn op sommige plekken, zoals ten oosten van de Steenbakkerijweg en Veenweg, de percelen bebouwd geraakt. Dergelijke ontginningen worden keuterontginningen genoemd omdat keuter zich op deze kleinschalige percelen aan de randen van het oude cultuurland vestigden. Andere kleinschalig verkavelde percelen zijn niet bebouwd. In de literatuur worden degelijke kleinschalige ontginningen zonder boerderijstichting ook wel boeren-uitbreidingsontginningen genoemd. Het verschil tussen beide wordt ook weerspiegelt op de chromotopografische kaart van 1900 (zie pag. 22). De kaart geeft de verkaveling van de keuterontginningen wel weer en deze ontginningen kennen ook veel perceelsbeplanting. De boerenuitbreidingsontginningen betreffen bouwland en de verkaveling hiervan wordt, vergelijkbaar als met de es, niet op topografische kaarten weergegeven. Op de es is met de ruilverkaveling de kleinschaligheid verdwenen. Daarentegen is de kleinschalige verkavelingstructuur van de ontginningen uit de periode 1849 – 1880 vrij goed behouden gebleven en tot op de dag van vandaag nog herkenbaar. Dit ondanks dat op enkele plekken de kavelrichting is gewijzigd. Bijzonder detail is dat de gronden ten zuiden van de Gravenveldweg in 1880 al wel verdeeld waren en dus als verkaveld zijn weergegeven op de kadastrale kaart maar dat ze in 1900 nog steeds als heideveld zijn gekarteerd. Dat is niet ongebruikelijk in Drenthe. Veel heidevelden zijn niet direct ontgonnen nadat ze onder de markegenoten waren verdeeld. Veel heidevelden zijn pas ontgonnen na de komst van kunstmest rond 1900.

De conclusie is dat in Weerdinge deels nog (zeer) oude verkavelingstructuren van vóór 1832 herkenbaar zijn en deels structuren uit de periode vlak na de markescheiding van 1849.


Groenstructuur 1902
Bos
Singel
Bomenrij
Solitair
Moestuin met boomgaard

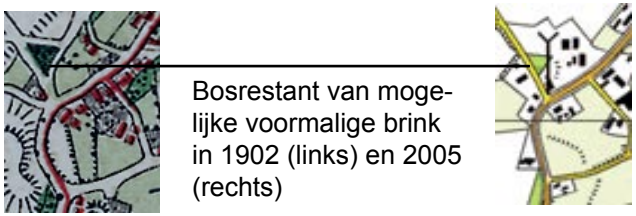

Groenstructuur 2014
Bos
Singel
Bomenrij
Solitair

4.4 Groenstructuur

Kenmerkend voor een agrarische esdorp als Weerdinge is de aaneenschakeling van grote en kleine ruimten die in gebruik zijn als brink, erf, tuin, kleine akkers en weilandjes. Eén of enkele open ruimten in het dorp worden gebruikt als veeverzamelplaats. Deze ruimte(n) lagen oorspronkelijk aan de rand van het dorp en worden aangeduid met ‘brink’ (Engels woord voor ‘rand’). De brink was oorspronkelijk beplant met eiken, die gebruikt konden worden voor de gebinten van de nieuw te bouwen boerderijen of bijgebouwen. De brink werd eveneens voor andere doeleinden gebruikt, zoals de markt of weiland. Door latere dorpsuitbreidingen zijn veel brinken middenin het dorp komen te liggen.
Volgens het Brinkenboek van de Werkgroep Brinken (zie literatuurlijst) heeft Weerdinge ook een brink gehad maar die is in de loop der tijd verdwenen. Het boek vermeldt niet waar de brink heeft gelegen. Een mogelijke indicatie biedt de veldnamenkaart van Wieringa. Deze kent namelijk de veldnaam ‘Brinkakker’ (nr 18, geel; zie kaart op pag 34). Deze percelen liggen aan een brinkachtige ruimte die in 1832 bovendien nog in bezit was van de markegenoten van Weerdinge. In 1880 is deze ruimte verkaveld. Zoals de kaart van 1900 laat zien is in die tijd een driehoekje nog beplant met bomen. Dit is tot op de dag van vandaag nog het geval. Het is dus mogelijk dat dit bosje een restant is van een voormalige brink.

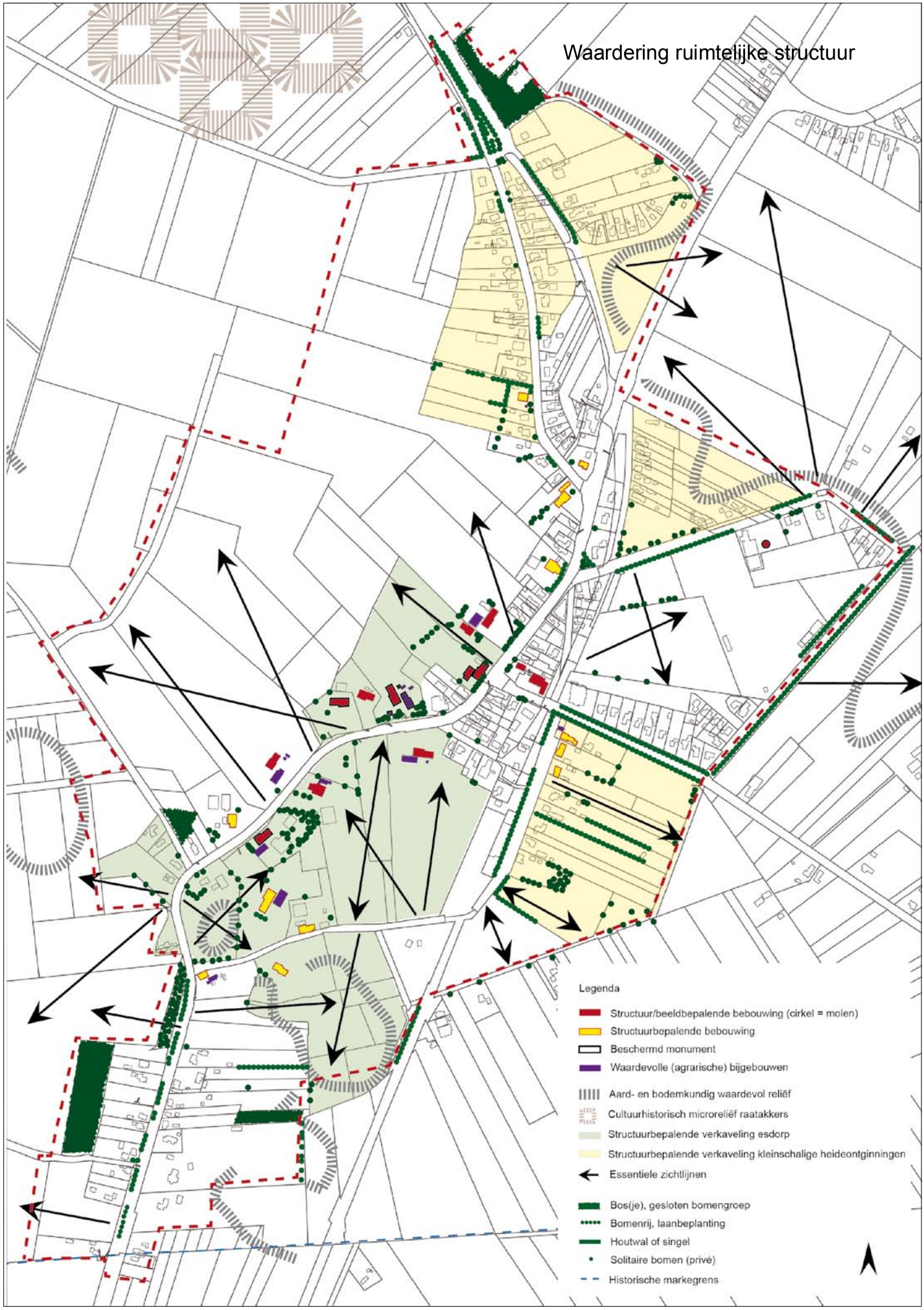


Bosrestant op mogelijke voormalige brink



Bosrestant van mogelijke voormalige brink in 1902 (links) en 2005 (rechts)

De kaart met de groenstructuur rond 1900 op pagina 30 laat goed zien dat het groen in Weerdinge voornamelijk bestond uit (gebruiks)bosstroken en begroeiing om de percelen. Deze perceelsrandbegroeiing heeft voornamelijk bestaan uit hakhoutsingels, bomenrijen en/of hagen. Ze dienden ook als veekering. Prikkeldraad is immers pas rond 1900 in Nederland geïntroduceerd. Zoals gebruikelijk was en is de es op enkele bosstroken na onbeplant. Anno 2014 is vooral de begroeiing langs de perceelsranden sterk afgenomen. Bomenrijen en singels staan voornamelijk langs wegen en rondom het sportveld. De bostroken in het zuiden van het plangebied, het driehoekje bij de Dorpsstraat (mogelijk brinkrestant) en de bosstrook in het noorden van het plangebied zijn nog bosrestanten die er in 1900 ook al stonden.
Omdat veel (restanten van) bomenrijen en solitairen bestaan uit o.a. eiken en lindes van vrij grote omvang heeft het dorp al met al nog wel een groen karakter.


Waardering ruimtelijke structuur
Legenda
Structuur/beeldbepalende bebouwing (cirkel = molen)
Structuurbepalende bebouwing
Beschermd monument
Waardevolle (agrarische) bijgebouwen
Aard- en bodemkundig waardevol reliëf
Cultuurhistorisch microreliëf raatakkers
Structuurbepalende verkaveling esdorp
Structuurbepalende verkaveling kleinschalige heideontginningen
Essentiele zichtlijnen
Bos(je), gesloten bomengroep
Bomenrij, laanbeplanting
Houtwal of singel
Solitaire bomen (privé)
Historische markegrens

4.5 Conclusie huidige ruimtelijke structuur

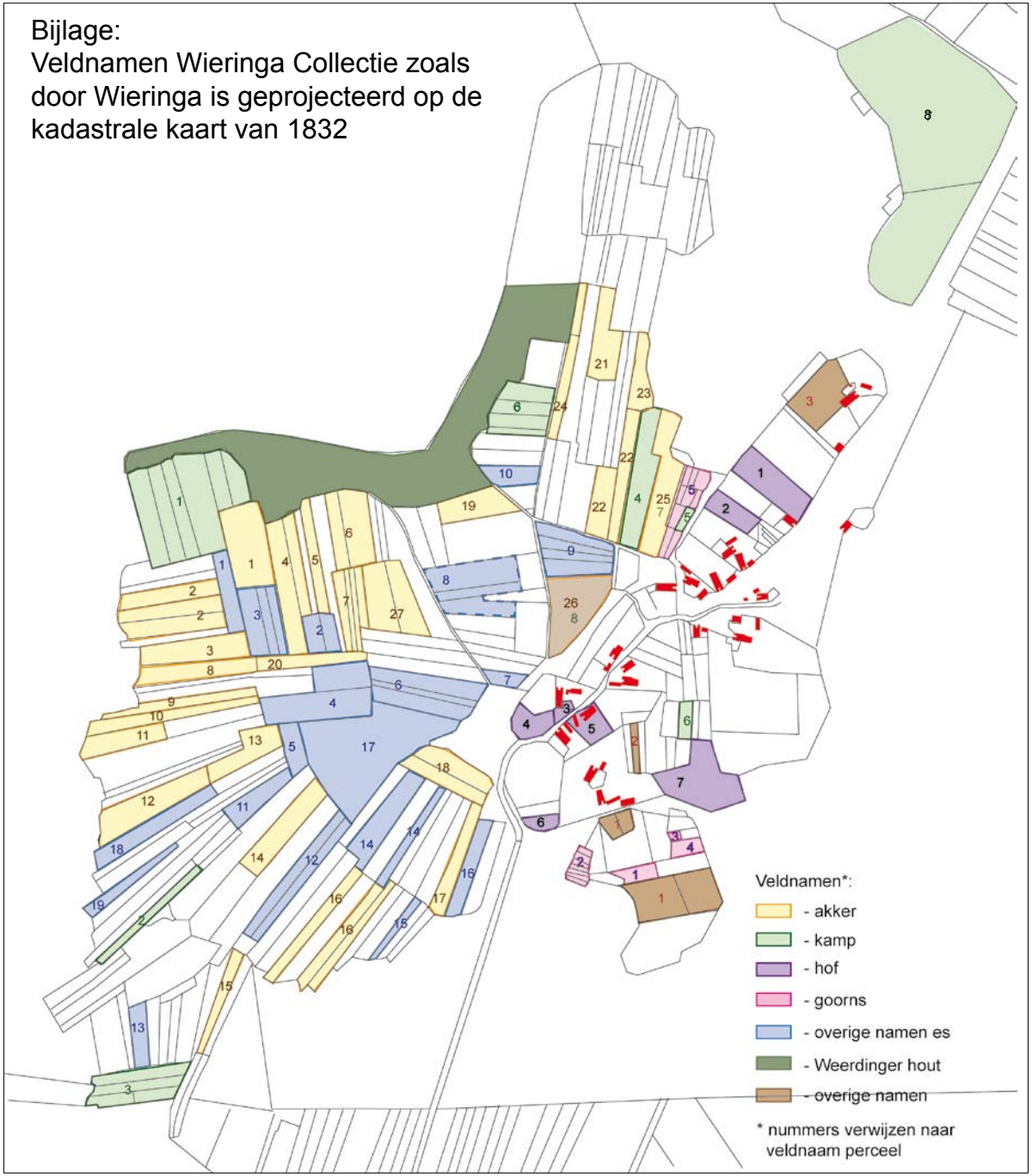
Het aanwezige macro- en microreliëf zorgt voor een, in het veld zichtbaar, gevarieerd en bijzonder uniek aardkundig en cultuurhistorisch archief.
De losse, gevarieerde, bebouwingstructuur waarbij de boerderijen als ‘strooigoed’ zonder een vaste rooilijn ten opzichte van elkaar staan en waarbij sprake is van open ruimten tussen de boerderijen is tot op de dag van vandaag in het oudste gedeelte van Weerdinge nog goed herkenbaar. Bij de structuur/ beeldbepalende bebouwing (rood op de kaart op pag. 32) is naast deze losse bebouwingstructuur ook het exterieur van het gebouw zelf van cultuurhistorische waarde. In een aantal gevallen is dan ook sprake van een beschermd monument. Het betreft vooral boerderijen. Deze boerderijen, tesamen met de overige structuurbepalende bebouwing (geel op de kaart) zorgen voor de gevarieerde structuur van het esdorp. De positie en/of omvang van de waardevolle (agrarische) bijgebouwen (paars) leveren tenslotte een belangrijke bijdrage aan het erfensemble.
En daarmee zijn ze dan ook van belang voor het totale beeld. In een aantal gevallen, bij beschermde monumenten, is natuurlijk ook het exterieur van het bijgebouw zelf van cultuurhistorische waarde.
De aanwezige blokverkaveling rondom de boerderijen geven een goed beeld van de historische verkavelingstructuur van het esdorp.
De aanwezige strookvormige verkavelingstructuur weerspiegelen de kleinschalige heideontginningen, een type ontginningen dat nog maar beperkt in de gemeente Emmen aanwezig is.
Het opgaand groen van de bosjes rondom de losjes gegroepeerde boerderijen is nog redelijk goed maar de bomenrijen en perceelsrandbegroeiing veel beperkter aanwezig. Alle hagen zijn verdwenen en de huidige bomenrijen als perceelsrand zijn slechts enkele relicten uit een veel groter bestand aan houtopstanden uit het verleden.
Al met al zorgt de optelsom van het nog aanwezige reliëf en vooral de historische bebouwing-, wegen- en verkavelingstructuur en in mindere mate de groenstructuur voor een grote cultuurhistorische en gevarieerde visueel ruimtelijke samenhang.



Historische monumentale boerderij met bijgebouw. Het totale erfensemble heeft de veldnaam ‘Hof’.

Bovengenoemde leidt tot de volgende essentiële ruimtelijke voorwaarden:
* Een in aardkundig en cultuurhistorisch opzicht waardevol macro- en microreliëf in en rond de nederzetting
* Een combinatie van structuur- en beeldbepalende bebouwing met een losse bebouwingsstructuur waarbij zowel de nokrichtingen als de positie ten opzichte van elkaar en de weg varieert.
* Open ruimten en zichtlijnen tussen de bebouwing.
* Opgaand geboomte rondom de bebouwing en langs percelen.
* Besloten kleinschalig karakter door opgaand geboomte, bosjes en perceelsrandbegroeiing.
* Karakteristieke blokverkaveling typerend voor een Middeleeuws esdorp
* Karakteristieke strookverkaveling typerend voor kleinschalige keuter en boeren-uitbreidingsontginningen uit de negentiende eeuw.
* De bestaande kronkelige wegenstructuur is beeldbepalend.

Bijlage:
Veldnamen Wieringa Collectie zoals door Wieringa is geprojecteerd op de kadastrale kaart van 1832



……akker veldnamen
1. Kalver akk *s*
2. Veld akk*ers* (2x)
3. Groot a*kker*
4. Kolver a*kkers*
5. Lien a*kker*
6. Meer a*kkers*
7. Grup a*kker*
8. Gladden a*kkers*
9. Glaten a*kkers*
10. Toren a*kker*
11. Glazen a*kker*
12. Loo a*kker*
13. Hoek a*kker*
14. Berg a
15. Koel of Kool a
16. Bree a
17. Scholten a
18. *Brinkakker**
19. Meer a*kkers*
20. Loo a*kker*
21. Warf a*kker*
22. Steen a*kkers*
23. Heeg a*kker*
24. Russchen a*kker*
25. *Kampakker**
26. *Hofakker**
27. *Kruisakker**

….goorn veldnamen
1. Polgroorn of Polgoorn veentje
2. Polgoorns
3. Grebgoorntje
4. Bos- of Grabgoorn of Battinghof
5. Goorns*

Overige veldnamen op de es
1. Gr. Wenning
2. Ronde
3. Hoge
4. Ziel van Es
5. Wende
6. Hondeboom
7. Pol (is andere plek in 1950)
8. Zandsteeg
9. Gieren
10. Windbraag
11. Nitting?
12. Lindeboom
13. Tijland
14. Bree 2x
15. Veenbree
16. Dal
17. Beert
18. Loohaak
19 E'dder?

….kamp veldnamen
1. Noordkamp
2. Westerkamp
3. Kranekamp
4. De Kamp
5. Houwing Kamp
6. Haverkamp
7. Kampakker*
8. Duurkampen*

….hof veldnamen
1. Nijhof
2. Weuringhof.
3. Poothofje
4. Appelhof
5. Hof
6. Weekenhofje
7. Battinghof.
8. Hofakker*

Overige veldnamen buiten es
1. Veentje
2. Lien Gtk. /Lienst.*
3. Woert

NB De Wieringa collectie kent twee veldnamenkaarten van Weerdinge. Eén kaart waarop de veldnamen met de hand zijn geschreven op de kadastrale kaart van 1832 en één waarop ze zijn geschreven op een kadastrale kaart van latere datum, vermoedelijk de jaren vijftig vorige eeuw. Hier is voornamelijk de eerste kaart gebruikt. Namen met * = namen uit Wieringa collectie die alleen waren geprojecteerd op de latere kadastrale kaart en niet op de kaart uit 1832.





Gebiedje met veldnaam Polgoorns anno 2014 (pol betekent hoger gelegen plek)

Literatuur

Barends, S., e.a., 2010, *Het Nederlandse landschap. Een historisch-geografische studie.* Uitgeverij Matrijs

Bazelmans, J. Weerts, H., Meulen M. van der, 2012, *Atlas van Nederland in het Holoceen*. Uitgeverij Bert Bakker.

Elerie, H. Spek, Th., 2009, *Van Jeruzalem tot Ezelakker*. Uitgeverij Matrijs

Gemeente Emmen en Bosch Stabbers, 2008, *Modo udum modo sumum. Ruimtelijke Waardenkaart Emmen.* Emmen

Luinstra, J., 1972, *Honderd jaar Nieuw Weerdinge*. Emmen

Mensingh, B.J., 2009, *Toen kinderen nog op straat speelden*. Uitgeverij Drenthe Beilen

Pierik, H.J., Bregman E.P.H., Cohen K.M., 2010, *An integrated approach to reconstruct the Saalien glaciation in the Netherlands and Nothwest Germany*, Msc-thesis, UU-in-house-paper.

Spek, Th., 2004, *Het Drentse esdorpenlandschap*. Stichting Matrijs

Steekproef De, Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau, 2006, *Archeologische waarden in de Gemeente Emmen. Een Archeologisch en Historisch onderzoek*. Zuidhorn

Stichting voor Bodemkartering, 1989, *Bodemkaart van Nederland Schaal 1 : 50.000. Toelichting bij de kaartbladen Emmen Oost en Emmen West 17*, Wageningen

Stuulen, H. e.a., 1987, *Weerdinge in woord en beeld*.

Versfelt, H.J. 2003, *De Hottingeratals van Noord- en Oost-Nederland 1773 - 1794*, Groningen

Werkgroep Brinken, 1981, *Brinkenboek. Een verkenning van de brinken in Drenthe*. Assen

Bijlage 2 Kaart Weerdinge Het landschap en dorp in historisch perspectief

Legenda

- Structuur/beeldbepalende bebouwing (cirkel = molen)
- Structuurbepalende bebouwing
- Beschermd monument
- Waardevolle (agrarische) bijgebouwen
- Aard- en bodemkundig waardevol reliëf
- Cultuurhistorisch microreliëf raatakkers
- Structuurbepalende verkaveling esdorp
- Structuurbepalende verkaveling kleinschalige heideontginningen
- Essentiele zichtlijnen
- Bos(je), gesloten bomengroep
- Bomenrij, laanbeplanting
- Houtwal of singel
- Solitaire bomen (privé)
- Historische markegrens