Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg

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 6

Hoofdstuk2 Planbeschrijving en Stedenbouwkundige structuur **7**
2.1 Algemene planbeschrijving 7
2.2 Aanpassingen aan de rand en in de woonwijk 7
2.3 Aanpassing woonvelden 8
2.4 Groenstructuur 8

Hoofdstuk3 Beleid **9**
3.1 Gemeentelijk beleid 9
3.2 Provinciaal beleid 10
3.3 Rijksbeleid 12

Hoofdstuk4 Onderzoeken **13**
4.1 Archeologie en monumenten 13
4.2 Ecologie 15
4.3 Fysieke veiligheid 17
4.4 Milieu 19
4.5 Waterparagraaf 20

Hoofdstuk5 Toelichting op de planregels en verbeelding **22**
5.1 Algemeen 22
5.2 Toelichting op de verbeelding 22
5.3 Toelichting op de regels 22

Hoofdstuk6 Maatschappelijke betrokkenheid **28**
6.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en zienswijzen 28
6.2 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 28

Hoofdstuk7 Economische uitvoerbaarheid **29**

Bijlagen bij de toelichting **31**
Bijlage 1 Nota van Beantwoording (leeg) 32
Bijlage 2 Uitgangspuntennotitie watertoets 47

Regels **55**

Hoofdstuk1 Inleidende regels **56**
Artikel 1 Begrippen 56
Artikel 2 Wijze van meten 58

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels **59**
Artikel 3 Groen 59
Artikel 4 Tuin 61
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied 62
Artikel 6 Wonen - Vrijstaand of Wonen - Twee aaneen 2 63

Hoofdstuk3 Algemene regels **66**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 66
Artikel 8 Algemene bouwregels 67

Artikel 9	Algemene gebruiksregels	68
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	69
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	71
Hoofdstuk4	**Overgangs- en slotregels**	**72**
Artikel 12	overgangsrecht	72
Artikel 13	slotregel	73

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

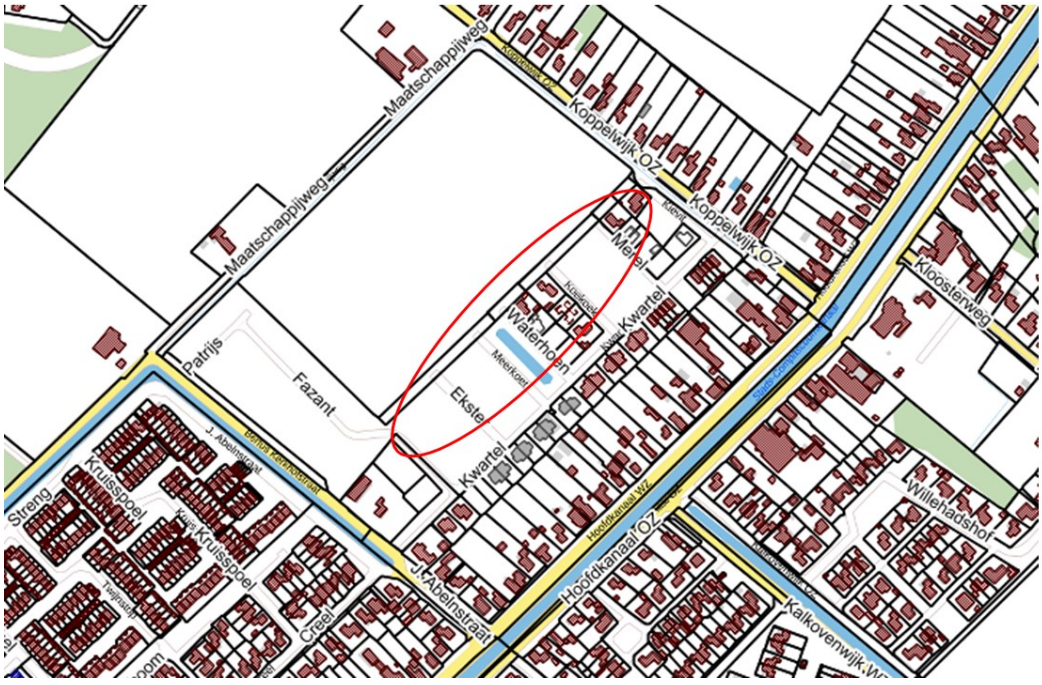
De reden voor het opstellen van het Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg is het feit dat een agrarier gronden heeft verkocht aan bewoners van de rand van de woonwijk Koppelwijk/Maatschappijweg. Daarmee is de grond niet meer als agrarisch in gebruik, maar als tuin bij deze woningen. De gemeente Emmen heeft de overige stukken grond van de agrariér aangekocht om zo de uitbreiding van de woonwijk Koppelwijk/Maatschappijweg veilig te stellen.Het bestemmingsplan regelt hiermee het feitelijke gebruik van de rand aan de noordwestzijde.

Tweede reden voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is de afspraak dat een gedeelte niet meer bebouwd zal worden, maar in gebruik zal worden genomen als groene ruimte in de wijk en speelweide voor de kinderen uit met name deze woonwijk.

Ten slotte is gebleken dat bij de kavelverkoop het huidige bestemmingsplan minder flexibel is dan gewenst. Door aanpassing van de bestemming voor twee-onder-een-kapwoningen in een bestemming waarbij zowel vrijstaande woningen als twee-onder-een-kapwoningen gebouwd kunnen worden, kan beter worden ingespeeld op de huidige vraag in de markt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg ligt direct ten noordwesten van de huidige woonwijk Koppelwijk/Maatschappijweg**.** Het wordt globaal begrensd door het agrarisch gebied in het noordwesten, de straat Koppelwijk OZ in het noordoosten, de rand van de woonwijk in het zuidoosten en de achterzijde van de woonkavels aan de Fazant in het zuidwesten (zie figuur).



Figuur 1-1: De ligging van het plangebied Emmen Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg in de gemeente Emmen.

Figuur 1-2: Indicatie begrenzing plangebied.

1.3 Huidige planologische regelingen

Het voorliggende bestemmingsplan Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg vervangt de volgende bestemmingsplannen gedeeltelijk, te weten:

- bestemmingsplan "Buitengebied Emmen", vastgesteld door de Raad van gemeente Emmen op 18 juni 2014.
- bestemmingsplan "Emmer-Compascuum", vastgesteld door de Raad van gemeente Emmen op 28 april 2011.

In bestemmingsplan "Buitengebied Emmen" heeft het plangebied de bestemming "Agrarisch met waarden- Grootschalige veenontginningen". Anders dan agrarisch gebruik of bebouwing is niet mogelijk op basis van deze bestemming.



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

In het bestemmingsplan "Emmer-Compascuum" (09.038) is een gedeelte bestemd als "Wonen-Twee aaneen 3" wat zal worden gewijzigd in "Wonen-Vrijstaand of Twee aaneen 2". Op deze wijze is naast twee-onder-een-kapwoningen ook vrijstaande woningen mogelijk.

In dit bestemmingsplan is eveneens de bestemming "Wonen-Vrijstaand of Twee aaneen 2" toegekend. Dit deel zal gebruikt worden als speelweide en openbaar groen. Anders dan deze woonbestemming is gebruik als openbaar groen en speelweide op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk.

1.4 Opzet bestemmingsplan

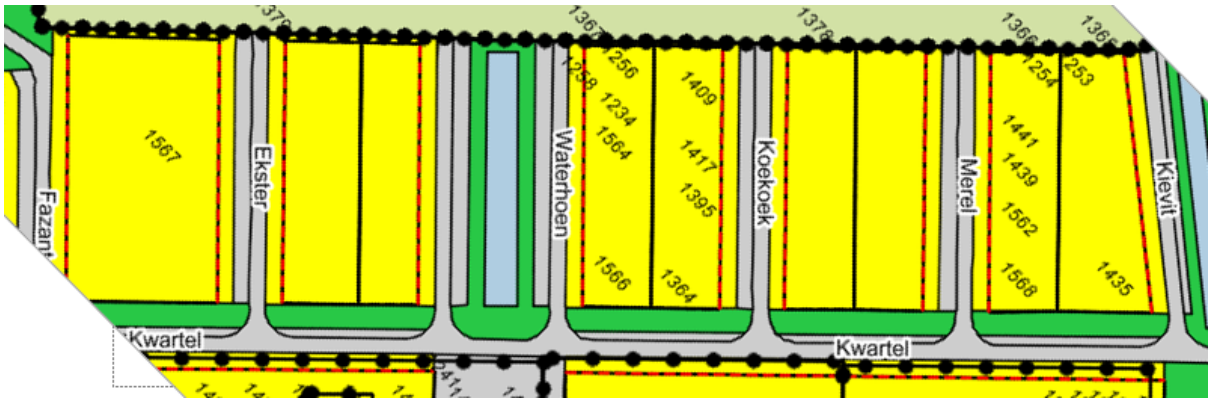
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding worden de percelen in het gebied aangegeven met bestemming dan wel een aanduiding. In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied geregeld. Tot slot wordt in de toelichting een verantwoording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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving en Stedenbouwkundige structuur

2.1 Algemene planbeschrijving

In 2005 is het bestemmingsplan Emmer-Compascuum, Koppelwijk/Maatschappij (04.095) goedgekeurd. Dit bestemmingsplan voorzag in de toenmalige vraag naar uitbreiding aan de noordzijde van het dorp tussen de Koppelwijk en Maatschappijweg. Na een locatiestudie is gekozen voor deze uitbreidingsrichting van het dorp. Het stedebouwkundige plan speelt in op de bestaande omgeving en de kenmerken van de lintbebouwing. Het was de beodeling om vooral vrijstaande en dubbele woningen te bouwen. De kavelgrootte was hierop aangepast. De kaveluitgifte verliep, mede door de laagconjunctuur, minder snel dan verwacht.

In het actualisatiebestemmingsplan Emmer-Compascuum (09.038 onherroepelijk vastgesteld d.d. 28-04-2011) kenmerkt de huidige situatie van het plan zich in vijf velden die bestemd zijn voor woningbouw dat bestemd is voor de particuliere markt. De velden bevinden zich tussen de straten: Kwartel, Kievit, Merel, Koekoek, Waterhoen, Meerkoet, Ekster en Fazant. Deze opzet is overgenomen uit eerder genoemd bestemmingsplan.



Figuur 2.1; Uitsnede bestemminsplan Emmer-Compascuum met straatnamen

Na 2005 zijn de economische en sociale situatie dermate veranderd dat er een ingreep moet plaatsvinden om de resterende nieuwbouwkavels aan te sluiten bij de huidige vraag in de markt. Zo zijn er diverse vergunningsprocedures gevoerd om rijtjeswoningen en bungalows mogelijk te maken. Inmidels is ook behoefte om de begrenzing van deze woonbuurt een permanente karakter te geven.

2.2 Aanpassingen aan de rand en in de woonwijk

Op de Kwartel en Fazant na, zijn de straten doodlopend. Dit is, met de intentie dat toekomstige uitbreiding zal aansluiten op deze straten en het tot een geheel afmaken, nog steeds de toekomstgerichte opzet. Echter kan er na een periode van 15 jaar geconcludeerd worden dat dit niet op een aanzienbare termijn zal plaatsvinden. Ondertussen zijn in de afgelopen jaren door derden stukken landbouwgrond verkocht aan de naastgelegen bewoners, zodat zij hun kavels konden vergroten.

Om een vrije overgang tussen de bebouwde kom en het agrarische buitengebied te waarborgen voorziet het voorliggende bestemmingsplan in het legaliseren van de aangekochte landbouwgronden als tuin voor de naastgelegen woningbouwkavels. Dit betreft niet alleen de reeds verkochte landbouwgronden bij de gebouwde woningen, dit geldt ook voor de woningkavels nog niet zijn bebouwd.

Hierdoor ontstaat ter plaatsen een rechte scheidingslijn tussen de bebouwde kom en het agrarische buitengebied. Deze dorpsrand ligt in het bestaande stramien van het bestaande landschap. Het landschap bestaat uit een rationele verkaveling die is ontstaan door de ontginning van het hoogveen. Met deze ingreep houden de doodlopende straten vrij zicht op het buitengebied waardoor de relatie blijft behouden tussen de bebouwde kom en de karakteristieke omgeving. Ook blijft de optie open voor

toekomstige dorpsuitbreiding door verlenging van de betreffende straten.



Figuur 2.2: Uitsnede voorliggend bestemmingsplan met aangegeven woonvelden

2.3 Aanpassing woonvelden

De programmering van de bestaande woonvelden wordt met deze ingreep afgestemd op de huidige vraag naar nieuwbouw woningen in Emmer-Compascuum. In het recente verleden is de vraag naar nieuwbouwwoningen in de vorm van twee-aan-één afgenomen. Daarin tegen is de vraag naar vrijstaande woningen groter. Om aan deze vraag te voldoen wordt de enkelbestemming van het woonveld tussen Ekster en Fazant hetzelfde als de overige woonvelden. Het woonveld tussen Ekster en Fazant zit nu een enkelbestemming van maximaal 12 twee-onder-één woningen. De vorm van de type woningen zal door de aanpassing vrij worden tussen vrijstaande en twee-onder-één woningen. Hiermee kan er gericht maakwerk kunnen worden geboden. Het stedenbouwkundig effect is dat er een grotere samenhang wordt gecreëerd tussen de woonvelden waardoor dit als één entiteit binnen de bebouwde structuur van Emmer-Compascuum zal fungeren.

2.4 Groenstructuur

Het woonveld tussen Merel en Koekoek zal zijn woonbestemming verliezen en zal groenvoorziening worden. Dit ten behoefte van sport- en speelvoorzieningen in dit gedeelte van het dorp en het versterken van de open band tussen de bebouwde kom en het buitengebied.



Figuur 2.3:Huidig gebruik groene voorziening annex speelveld

Nu is er al een picknickbank ter uitnodiging geplaatst.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 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 Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg zijn vooral de thema's landschap en wonen van belang.

Landschap:

Versterken van het landschap door in te zetten op bebossing van de Hondsrug, het vrijwaren van de steilrand, het koesteren van de openheid, de herkenbaarheid van de kanalenstructuur te vergroten, de beekdalen te herstellen en het gebruik van de essen te vergroten.

Werken (landbouw):

Schaalvergroting (en bouwblokvergroting) dient plaats te vinden binnen de structuur van het huidige landschap. Tevens is ten behoeve van de uitoefening van het agrarisch bedrijf een koppeling met andere functies (energie, verwerking, natuurbeheer, recreatie) denkbaar. Vrijkomende gebouwen, en soms ook gronden, vragen extra inzet om andere functies mogelijk te maken.

Wonen:

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.

3.1.2 Woonbeleid

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

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

De Woonvisie geeft voor het deelgebied De Monden (waar Emmer-Compascuum toe behoort) tussen 2016 en 2021 een nette groei met 0-25 woningen op de woningvoorraad.

Door de omzetting van de bestemming voor twee-onder-een-kapwoningen in de bestemming voor zowel vrijstaande woningen als twee-onder-een-kapwoningen blijft het aantal woningen gelijk of daalt zelfs.

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

In Emmer-Compascuum is maar een zeer beperkte vraag naar nieuwe woningen. In het Monden-gebied wordt namelijk het snelst huishoudenskrimp verwacht. Emmer-Compascuum heeft wel een regionale functie in dit gebied, en is daarom de enige kern waar de woningvoorraad nog beperkt uitgebreid kan worden. Een kwaliteitsslag in de woningvoorraad is in het gehele gebied benodigd. Nieuwe woningen die toegevoegd worden moeten daarom van goede kwaliteit zijn, en bijdragen aan differentiatie in de woningvoorraad. In Emmer-Compascuum bestaat het gros van de woningen uit grondgebonden woningen, al dan niet vrijstaand. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het aantal woningen niet vermeerderd, maar de keuze tussen vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen mogelijk juist verminderd.

3.1.4 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 welstandsbeleid heeft zo min mogelijk regels. Voor de meeste gebieden, ook voor dit gedeelte van Emmer-Compascuum waar het plangebied gelegen is, geldt het welstandsniveau 'welstandsluw'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

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

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

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

Missie

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

Kernkwaliteiten

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

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

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

Zorgvuldig Ruimtegebruik

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

Milieu- en leefomgevingskwaliteit

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

Kaarten en doelstellingen

Op kaarten behorende bij de Omgevingsvisie Drenthe zijn de kernkwaliteiten nader weergegeven. Op een aantal kaarten (wanneer relevant) is het plangebied als volgt aangeduid:

Landschap

Het plangebied is gelegen binnen het landschap van de veenkoloniën. Van provinciaal belang is de orthogonale samenhang tussen het systematische ontginningspatroon van grootschalige openheid met kenmerkende wijkenstructuur en de bebouwingslinten met daaruit opgaande percelen.

Cultuurhistorie

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

Archeologie

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

Aardkundige waarden

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

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

bewaren.

3.2.2 Provinciale omgevingsverordening

In de Provinciale Omgevingsverordening vertaalt de provincie Drenthe zijn Omgevingsvisie (deels) door naar een verordening voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De provincie is verplicht vanuit de AMVB Ruimte een verordening voor erin opgesomde thema's te hanteren. De AMVB Ruimte bevat geen nieuw rijksbeleid, het is een 'beleidsneutrale' vertaling van de Nota Ruimte. Naast de vertaling van het rijks belang beschrijft de POV de provinciale belangen waarover de provincie duidelijkheid wil geven en of wil verankeren in op gemeentelijk niveau, middels overleg of anderszins. De ruimtelijke kwaliteit van Drenthe wordt in de verordening op drie manieren gefundeerd: kernkwaliteiten, SER ladder en milieu- en leefomgeving. Elk van de drie elementen is terug te vinden in de bepalingen van de verordening. Waarbij deze elementen een rol spelen voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit (Bruisend Drenthe). Gemeenten zullen binnen de kaders van de Omgevingsvisie de kernkwaliteiten ook moeten uitwerken naar hun ruimtelijke plannen. Ze zijn daarbij gebonden aan de kaders van het provinciaal beleid welke is neergelegd in de Omgevingsvisie en uitwerkingen zoals het Cultuurhistorisch Kompas en de beleidsnota Aardkundige waarden.

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 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.

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 Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg is volgens de beleidskaart gelegen in een gebied met een lage archeologische waarde, figuur 3.1 is uitsnede uit de beleidskaart.



figuur4.1: Uitsnede archeologische beleidskaart, plangebied gelegen in gebieden met lage archeologische waarden

Gebieden met lage archeologische waarde/verwachting zijn gebieden waar de kans op het aantreffen van archeologische sporen klein wordt geacht. Dit kan zijn vanwege de bodemkundige opbouw, een lage dichtheid van archeologische resten/sporen of vanwege bodemverstorende activiteiten naderhand zoals ontginningen. Het betreft met name de ontgonnen veengebieden die in het verleden laag waren gelegen en een hoge grondwaterstand kenden. Er is hier geen sprake van concreet aanwijsbare vindplaatsen en de kans op het aantreffen van sporen en vondsten is klein. Deze gebieden zijn vrijgesteld voor archeologisch onderzoek.

4.1.2.1 Archeologische monumenten

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

4.1.2.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardenkaart heeft de volgende systematiek gebaseerd op beleidskeuzes. Er is op basis van analyse gekozen voor een drietal beleidskeuzen met bijbehorend maatregelenpakket, welke afloopt naar zwaarte:

- Beschermen
- Herkenbaar houden
- Respecteren

De maatregel: Beschermen van de cultuurhistorische waarden heeft betrekking op erfgoed met een zeer hoge cultuurhistorische waarde, zoals monumenten (Rijk, provincie, gemeente), monumentale en waardevolle bomen en beschermde dorpsgezichten (Rijk). Herkenbaar houden van de historische en ruimtelijke structuur en samenhang is de volgende maatregel. De soorten erfgoed waarvoor deze maatregel geldt zijn ensembles en structuren met een hoge cultuurhistorische waarde, te weten:

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

Ten slotte is "Respecteren en rekening mee houden" geformuleerd. Bij ontwikkelingen (bouw, verbouw, aanleg, inrichting, sloop, kap) de cultuurhistorische waarde van het object waar mogelijk behouden en versterken. De soorten erfgoed waarvoor deze maatregel geldt zijn objecten en plekken met een hoge cultuurhistorische waarde, zoals beeldbepalende bouwwerken , Canon van Emmen, inventarisatie ErfgoedNetwerk, tradities en de top vijf bewonersavonden.



Figuur 4.2: Uitsnede Cultuurhistiorische Waardenkaart

Het plangebied zelf heeft geen kleur, maar grenst aan twee gele stroken. Geel staat voor "herkenbaar houden". De veenkoloniale verkavelingsstructuur is mede ontstaan door de vervening middels kanalen en wijken. Het plangebied ligt binnen dit raster en tast de kanalen- en wijkenstructuur niet aan.

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. Ook in de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks- provinciale of gemeentelijke monumenten aanwezig.

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.

4.2.1 Natuurwaarden in het plangebied

De percelen worden gebruikt voor wonen. Gelet op het huidige gebruik van de percelen en de geldende bestemmingen is het uitvoeren van een lora- en fauna onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het plangebied is daarnaast niet gelegen in of nabij een gebied waarop gebiedsbeschermingsregels van toepassing zijn. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het plan.

4.2.2 Conclusie

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;

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.

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

4.3.1 Fysieke veiligheidssituatie

4.3.1.1 Risicobronnen binnen en buiten het plangebied

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

4.3.1.2 Buisleidingn

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

4.3.1.3 Route gevaarlijke stoffen en hoogspanningslijnen

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

4.3.2 Conclusie

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

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

Zodra plannen ontwikkeld worden dient de brandweer in een vroeg stadium bij de plannen betrokken te worden om op basis van het beoogde veiligheidsniveau een advies te kunnen uitbrengen. In het algemeen geldt dat voor de inrichting van het gebied de volgende zaken van belang zijn:

1. Voor het bestrijden van een brand is de brandweer afhankelijk van een goede bluswatervoorziening. Conform de Wet op de Veiligheidsregio's moet een gemeente zorgen voor een openbare bluswatervoorziening. Bij locaties waar geen toereikende openbare bluswatervoorziening kan worden aangelegd, zal de eigenaar moeten zorgen voor een doeltreffende niet-openbare bluswatervoorziening in overleg met de brandweer. Vanaf 1 januari 2014 maakt de brandweer gebruik van tankautospuiten en tankwagens, aangevuld met vulpunten voor de tankwagens als primaire bluswatervoorziening. Er hoeven ten behoeve van deze ontwikkeling geen vulpunten bijgeplaatst te worden.
2. Op grond van de Wet op de veiligheidsregio's (okt. 2010) is de Veiligheidsregio Drenthe, in geval van calamiteit, verantwoordelijk voor het waarschuwen en alarmeren van de bevolking door middel van het Waarschuwings- en alarmeringssysteem. Als gevolg van deze taak zijn binnen de gemeente sirenes geplaatst op een zodanige wijze dat een optimale dekking gerealiseerd is binnen de gemeente. Het plangebied valt buiten de dekking van het Waarschuwingsalarmeringsstelsel. In de

toekomst wordt bij grote rampen alarm geslagen via onder meer calamiteitenzenders, 20 bestemmingsplan "Emmer-Compascuum, woningen Kloosterw eg" (vastgesteld)geluidswagens, NL-Alert en sociale media. Het voordeel van deze communicatiemiddelen is dat ze veel gerichter kunnen worden ingezet.

3. Het is belangrijk dat in geval van calamiteiten hulpverleningsdiensten direct ter plaatse kunnen komen en zonder beperkingen hulp kunnen verlenen. Om die reden dienen alle objecten in het plangebied via twee onafhankelijke wegen bereikbaar te zijn voor de hulpverleningsdiensten. Het gebied voldoet aan deze vereisten.
4. Het dekkingsplan van de Veiligheidsregio Drenthe, vastgesteld in december 2013, geeft in het kort het volgende weer: Het brandverloop verloopt tegenwoordig zo snel dat 3 zaken zeer belangrijk zijn om slachtoffers te voorkomen: het voorkomen van brand, het ontdekken van brand en het vluchten bij brand. Bij het vluchten bij brand heeft men een eigen verantwoordelijkheid of is men aangewezen op de BHV-organisatie. De brandweer heeft in beginsel als taak het houden van een brandscheiding ter voorkoming van branduitbreiding en het beschermen van (niet-zelfredzame) personen achter die scheiding. Hierbij is het zinvol tevens aandacht te schenken aan bepaalde brandveiligheidsmaatregelen waar de initiatiefnemer rekening mee kan houden.Denk hierbij aan de BIObiz factoren.

- Bouwkundige voorzieningen, bijv. conform bouwregelgeving
- Installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders - woningsprinklers
- Organisatorische voorzieningen, bijv. goede BHV organisatie bij een B&B
- Brandweeropkomsttijd: vrij houden van wegen / zo min mogelijk verkeersbelemmerende maatregelen
- inventaris: toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- de zelfredzaamheid van de aanwezigen: bij het toelaten van hulpbehoevenden verdient het de aanbeveling dat de organisatie hier zelf op inspeelt.



Figuur 4.3: Tijdelijke aansluiting Bertus Kerkhofstraat- Kwartel

Ten behoeve van de aanrijroutes is de woonwijk vanaf het Hoofdkanaal-Koppelwijk OZ te bereiken. Daarnaast is er een doorgang in voorbereiding vanaf de Bertus Kerkhofstraat (zie foto). In de toekomst zal eveneens een aansluiting komen met de Patrijs. Deze wordt aangelegd zodra hier de bouwkavels worden uitgegeven.

4.4 Milieu

4.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van te realiseren woningen welke op eerdere bestemmingsplannen ook al gebouwd konden worden. In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen die door de realisatie in de bedrijfsexploitatie zouden kunnen worden beperkt.

4.4.2 Bodem

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 5 maart 2013 de Beleidsregel Bodemkwaliteit vastgesteld.
Om de kwaliteit te waarborgen, moet grondverzet worden gemeld.bij het landelijke meldpunt:. Om het verplaatsen van grond te vereenvoudigen, heeft de gemeente Emmen een aantal kaarten ontwikkeld. Deze bodemkwaliteitskaarten zijn als bijlage in de Nota Bodembeheer opgenomen. Aan de hand van deze kaarten is het mogelijk om zonder voorgaand onderzoek grond te ontgraven en toe te passen. Partijen grond en baggerspecie die niet voldoen aan de bodemkwaliteitskaart en de Nota Bodembeheer van de gemeente Emmen mogen alleen worden toegepast als er sprake is van een nuttige toepassing. Is het werk niet 'nuttig', dan is er sprake van het zich ontdoen van afvalstoffen. Tijdelijke opslag en grootschalige toepassingen van grond en bagger zijn vormen van 'nuttig' gebruik. Tijdelijke uitname zijn werkzaamheden waarbij de grond na korte tijd weer teruggebracht wordt. Een voorbeeld is het graven van een sleuf voor kabels en leidingen. In dat geval hoeft de kwaliteit van de te ontgraven bodem niet onderzocht te worden, tenzij er sprake is van (een verdenking van) bodemverontreiniging.

Ten behoeve van de eerdere bestemmingsplannen voor de woonwijk Koppelwijk/Maatschappijweg is uit onderzoeken gebleken dat de woonwijk gerealiseerd kan worden. Daarna is de locatie bouw- en woonrijp gemaakt. Verder hebben geen activiteiten plaatsgevonden die effect zouden kunnen hebben op de bodemkwaliteit ter plaatse. Er is derhalve voor dit voorliggende bestemmingsplan geen bodemonderzoek uitgevoerd.

4.4.3 Geluid

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

4.4.3.1 Geluidsbronnen in en nabij het plangebied

Voor het plangebied Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg geldt dat het plangebied gelegen is buiten de van rechtswege aanwezige geluidszones van wegen, spoorlijnen of industrieterreienen. Wel dient wegverkeerslawaai nader bekeken te worden.

4.4.3.2 Wegverkeerslawaai

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

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

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

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

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

Bij de realisatie van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen moeten de wettelijke grenswaarden in acht worden genomen. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB. Indien deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moet er onderzoek worden gedaan naar mogelijke bron- en/of overdrachtsmaatregelen. Zijn maatregelen niet mogelijk dan kunnen Burgemeester en Wethouders ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verlenen.
Indien met maatregelen niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan voor woningen in binnenstedelijk gebied een hogere waarde worden vastgesteld van ten hoogste 63 dB.

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

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

4.4.3.3 Conclusie

De woningen konden op basis van de twee vorige bestemmingsplannen al gebouwd worden. Omdat ook nu de woningen langs 30 km/u-wegen met een lage verkeersintensiteit worden gerealiseerd, is er geen afzonderlijk geluidsonderzoek aangaande wegverkeerslawaai uitgevoerd.

4.4.4 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' (NIMB) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

4.4.4.1 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

4.4.1 Inleiding

Uitgangspunt bij een watertoets is dat bij een bouwplan moet worden voorkomen dat grond- of

oppervlaktewater overlast ontstaat en de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater niet negatief wordt beïnvloed.

In deze waterparagraaf wordt beschreven hoe het huidige waterhuishoudkundige systeem ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling aan de rand van de woonwijk Koppelwijk/Maatschappijweg te Emmer-Compascuum is ingericht en of fysieke omstandigheden voor het gebied gelden en of speciale functies voor het plangebied gelden. Naast een beschrijving van de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en de stedelijke wateropgave heeft het wateradvies van het waterschap een duidelijke plaats gekregen.

4.4.2 Ligging plangebied

De woonwijk Koppelwijk-Maatschappijweg te Emmer-Compascuum ligt even ten noorden van het centrum. Een deel van de woonwijk wordt middels dit bestemmingsplan herbestemd. Het terrein is ingericht als woonwijk met groen en met voldoende ruimte voor parkeren.

Het bestemmingsplan betreft in plaats van het bouwen van 12 twee-onder-één-kap woningen op het zuidelijk deel van het plangebied het bouwen van twee-onder-één-kapwoningen in combinatie met vrijstaande woningen. Dit betekent dat nagenoeg geen toename van verhard oppervlakte plaatsvind. In het noordelijk deel van het plangebied worden woningen gewijzigd in wijkgroen ten behoeve van een speelveld annex parkje..

4.4.3 Waterhuishouding

De percelen vallen onder het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Het waterbeleid voor dit gebied is vastgelegd in onder andere het waterplan van de gemeente Emmen.

Het verharde oppervlak neemt door de realisatie van het plan niet toe. De te realiseren woningen kunnen net als in de vorige twee bestemmingsplannen vermeld aangesloten worden op het bestaande gescheiden rioolstelsel. Dit stelsel kan de eventueel extra hoeveelheden huishoudelijk afvalwater aan. Het regenwater wordt apart afgevoerd.

4.4.4 Wateradvies waterschap

Er wordt rekening gehouden met bestaande wetten en regels op het gebied van de waterhuishouding. Uit de watertoets is gebleken dat de wijziging voor het waterschap raakt, in de vorm van een "normale procedure". De watertoets d.d. 3 december 2020 is aangevraagd. Op basis van de conclusie "normale procedure is op 6 januari de uitgangspuntennotitie opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlage 2.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels en verbeelding

5.1 Algemeen

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

Het conserverende karakter van het bestemmingsplan brengt met zich mee dat nieuwe ontwikkelingen niet in het plan worden meegenomen, tenzij deze concreet voorzienbaar zijn en benodigde onderzoeken al zijn uitgevoerd.

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.

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.

5.3.2.1 Groen

Artikel 3 Groen

De op de verbeelding voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare groenvoorziening, bos, (erf)toegangswegen, fietsstroken, voetpaden, voorziening ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen. Voorzieningen ten behoeve van sport- en speelgelegenheden en andere bouwwerken mogen binnen deze bestemming opgericht worden.
Binnen de bestemming groen is geen bouwmogelijkheid opgenomen. Het is niet mogelijk om parkeergelegenheden in het groen te realiseren.

5.3.2.2 Tuin

Artikel 4 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen. zie bestemmingsomschrijving in de regels. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd. Voor erfafscheidingen gelden specifieke hoogtematen, overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 3 m hoog zijn op basis van het bestemmingsplan.

5.3.2.3 Verkeer

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten en wegen ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende erven en percelen, toegangswegen en inritconstructies zie bestemmingsomschrijving in de regels. Binnen deze bestemming is het aanleggen van voet- en fietspaden, straten, erven en pleinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, sport en speelgelegenheden, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen eveneens mogelijk. Gebouwen mogen niet worden opgericht binnen deze bestemmingen, wel zijn andere bouwwerken ten dienste van de bestemming en het oprichten van een antennemast met installatieruimte ter plaatse van de aanduiding zend-/ontvangstinstallatie mogelijk.

De voor Verkeer - Verblijfsgebied autoboxen aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor garageboxen, autoboxen of autostalling. De autoboxen mogen uitsluiten binnen de aangegeven bouwvlakken gerealiseerd worden. Binnen deze bestemming mag niet worden gewoond.

5.3.2.4 Wonen

Binnen de bestemming Wonen wordt de mogelijkheid geboden voor de bouw van woningen en de realisatie van daarbij behorende voorzieningen. Dit laatste is tevens bedoeld om ondergeschikte, aan de woonfunctie grenzende voorzieningen (bijvoorbeeld groenvoorzieningen of toegangswegen), waarvan de feitelijke begrenzing niet exact blijkt samen te vallen met de bestemmingsgrens, onder de woonbestemming te brengen. In het bestemmingsplan mag het aantal woningen niet worden vermeerderd, tenzij dit met een aanduiding op de verbeelding anders word aangegeven.
Voor de verschillende woonvormen in het plangebied zijn verschillende bestemmingen opgenomen. Voor **alle woonvormen geldt dat het hoofdgebouw in het bouwvlak gerealiseerd dient te worden**. Het bouwvlak van het hoofdgebouw is per woning op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten bepaald. Als uitgangspunt voor de totale bebouwing op het bouwperceel geldt dat het perceel niet meer dan 50% bebouwd mag worden. Daar waar binnen de specifieke bestemming Wonen nog een onderscheidt gemaakt moet worden wordt gebruik gemaakt van specifieke woonbestemmingen.
Bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt aan het hoofdgebouw te zijn en mogen in het bouwvlak maar ook op het zij- en achtererf gebouwd worden. Voor het te bouwen m² aan bijbehorende bouwwerken geldt een maximum dat is aangegeven binnen de regels.Voor alle woonvormen geldt dat wonen in bijbehorende bouwwerken niet is toegestaan. Naast bijbehorende bouwwerken kunnen tevens **andere bouwwerken** zoals bijvoorbeeld een dierenverblijf of een overkapping worden gerealiseerd. Voor deze andere bouwwerken geldt dat overkappingen niet voor de voorgevel mogen worden opgericht.
In de woonbestemmingen zijn **afwijkingen** van de bouwregels opgenomen om het bestemmingsplan flexibeler te maken. Naast algemene afwijkingen (o.a. vergroten van de bouwmogelijkheden voor goot- en nokhoogte, bouwen van bijbehorende bouwwerken in de voorgevel van het hoofdgebouw, bouwen van het hoofdgebouw maximaal 5 meter achter de gevellijn en het bouwen met een minder steile dakhelling) zijn er ook specifieke afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Artikel 6 Wonen - Vrijstaand of Wonen - Twee - aaneen

Alle vrijstaande woningen in het plangebied hebben de bestemming Wonen-Vrijstaand gekregen. Bij vrijstaande woningen geldt dat maximaal 75 m² bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mogen worden mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd (inclusief de ruimte die gebruikt wordt voor de woning).

Bij Wonen - Vrijstaand of Wonen - Twee - aaneen gaat het om grondgebonden twee- onder- één kap woningen dan wel grondgebonden woningen die door middel van een garage, berging of bijbehorend bouwwerk aan elkaar geschakeld zijn. Voor Wonen - Twee aaneen geldt dat maximaal 50 m² bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mogen worden mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd (inclusief de ruimte die gebruikt wordt voor de woning).

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 7 Anti-dubbeltelregel

Met dit artikel wordt voorkomen dat meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt. Dit is bijvoorbeeld mogelijk als (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaars in maatvoering verschillen en wisselen. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere bouwplannen. Het

is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een omgevingsvergunning te verkrijgen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In artikel 8 zijn regels opgenomen voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen. De genoemde onderdelen mogen de in de regels bepaalde maximale bouwhoogte overschrijden met de in artikel genoemde maten. Hiervoor is bewust gekozen omdat dit duidelijkheid en enige vrijheid aan ontwerpers biedt.
Tevens wordt in dit artikel, artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing verklaard met uitzondering van een zestal onderwerpen dit o.a in verband met de bereikbaarheid, beheer en gebruik van het openbaar gebied.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Afwijkingsregels zijn regels waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Toestemming voor afwijking gebeurt door het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan bijvoorbeeld een omgevingsvergunning verlenen voor het 10 % vergroten van de bouwmogelijkheden voor goot- en nokhoogte, het bouwen van bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw, het bouwen van het hoofdgebouw maximaal 5 meter achter de gevellijn en het bouwen met een minder steile dakhelling. Daarnaast zijn ten aanzien van het gebruik afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten voor alle woningen of het uitoefenen van bed en breakfast.
De omgevingsvergunningen mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit betekent dat niet 2 keer omgevingsvergunning kan worden verleend van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

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

5.3.4 Hoofdstuk4 overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk "Overgangs en slotregels" bevat in artikel 12 het overgangsrecht , zoals beschreven in het besluit Ruimtelijke Ordening. Artikel 13 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 Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg".

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke betrokkenheid

6.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en zienswijzen

6.1.1 Overleg

Het college heeft het bestemmingsplan Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg vrijgegeven voor overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Het concept-ontwerpbestemmingsplan is voor overleg verzonden naar verschillende overlegpartners.
De ontvangen adviezen en reacties zijn gebundeld in de Nota van Beantwoording (leeg) behorende bij het bestemmingsplan Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg (zie Bijlage 1).
In deze nota is tevens het standpunt van het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de verschillende overlegreacties opgenomen. Waar de adviezen en reacties leidden tot aanpassingen van het bestemmingsplan, zijn de aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.
Voor de inhoud van de overlegreacties en het standpunt van het college wordt verwezen naar voornoemde nota. De Nota van Beantwoording maakt deel uit van het bestemmingsplan Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg

6.2 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmigsplan Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg heeft vanaf 24 februari 2021 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan zijn geen inhoudelijke zienswijzen ingediend. Alleen provincie Drenthe en de Veiligheidsregio Drenthe hebben een positieve zienswijze ingediend. Er zijn geen aanpassing aan het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan **Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg** betreft een actualisatie van diverse oude bestemmingsplannen. Uitgangspunt is dat bestaande bouwrechten door de gemeente worden gerespecteerd. In het bestemmingsplan zijn geen nieuwe bouwmogelijkheden opgenomen. Aan het bestemmingplan zijn behoudens het opstellen van het bestemmingsplan dan ook geen kosten verbonden. De kosten van het maken van het voorliggend bestemmingsplan worden in dit geval in z'n geheel gedekt uit het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde gelden voor het actualisering van bestemmingsplannen. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd, waardoor vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

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

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Nota van Beantwoording (leeg)

Nota van beantwoording

behorende bij

bestemmingsplan

Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **2**

1. Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro **3**
1. Provincie Drenthe *3*
2. VRD (brandweer) *3*
3. Waterschap Hunze en Aa's *3*

2. Kopie reacties **4**

1. Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het artikel 3.1.1. Bro overleg is het bestemmingsplan “Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg’ naar de wettelijk verplichte en andere door de gemeente erkende overlegpartners verzonden. In dit geval is op 10 december 2020 provincie Drenthe, Waterschap Hunze en Aa’s , EOP van Emmer-Compascuum, RUD Drenthe en de Veiligheidsregio Drenthe (brandweer) op de hoogte gebracht. In het kader van het overleg hebben wij een reactie terug ontvangen van Provincie Drenthe, het waterschap en de brandweer. De RUD Drenthe gaf aan geen opmerkingen op het plan te hebben.
Bij de beantwoording wordt onder A een samenvatting van de reactie gegeven. Onder B staat het gemeentelijke antwoord hierop en- indien van toepassing - onder C de eventuele doorvertaling ervan in het bestemmingsplan.

1. Provincie Drenthe

1a De provincie geeft aan dat er geen provinciaal belang is gemoeid omdat sprake is van de herstructurering van woningen in het bestaand stedelijk gebied, waarmee dus een klein herstructureringsproject kan worden uitgevoerd binnen de gemeentelijke woonvisie.

1b Het bestemmingsplan zal verder in procedure worden gebracht.

1c Voor kennisgeving aangenomen.

2. VRD (brandweer)

2a. De VRD kan instemmen met het bestemmingsplan, mits een uitleg wordt gegeven van de mogelijke aanrijmogelijkheden voor de brandweer in de toelichting.

2b In paragraaf 4.3.3 is aangegeven dat de wijk Koppelwijk/Maatschappijweg van twee kanten bereikbaar is. Doordat de wijk niet af is, zijn het tijdelijke routes. Maar te zijner tijd is er naast vanaf Hoofdkanaal-Koppelwijk OZ straks vanaf Bertus Kerkhofstraat een aansluiting op de Patrijs. Nu is er ook een tijdelijke aansluiting op de Kwartel.

2c Paragraaf 4.3.3 wordt aangepast.

3. Waterschap Hunze en Aa’s

3a. De tijd tussen het indienen van een watertoets en het vragen om een reactie in kader van het vooroverleg is erg kort geweest. Derhalve wordt verwezen naar de uitgangspuntennotitie.

3b Sommige projecten komen in een flow, waardoor de tijd inderdaad ietwat kort is. Niettemin dank voor het toezenden van de inhoudelijke reactie.

3c Voor kennisgeving aangenomen.

4a. De uitgangspuntennotitie geeft aan dat het gaat om een normale procedure. Er zijn geen specifieke overlegpunten.

4b Het voorgenomen plan om een ander type woningen in de wijk Koppelwijk/Maatschappijweg te bouwen en een blok woningen weg te bestemmen is eveneens qua wateraspecten voor de directe omgeving een verbetering.

4c De uitgangspuntennotitie is opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.

2. Kopie reacties

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

www.drenthe.nl
0592 - 36 55 55

provincie Drenthe

000091
18.01.2021 11:02

Aan:
Gemeente Emmen
Postbus 30001
7800 RA EMMEN

Assen, 14 januari 2021
Ons kenmerk 202003781-00919669
Behandeld door mevrouw K.E. Blanke (0592) 36 58 97
Onderwerp: Bestemmingsplan Rand Koppelwijk, Maatschappijweg Emmer-Compascuum

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 Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg.
Het plan omvat verschillende wijzigingen: een strook agrarische grond wordt bij tuinen getrokken, er wordt een groene ruimte opgenomen (in plaats van de toegestane bebouwing) en er wordt de mogelijkheid gegeven een ander type woning te bouwen dan nu is toegestaan.

Deze wijzigingen geven ons geen aanleiding om opmerkingen te geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Indien het plan overeenkomstig dit voorontwerp in procedure wordt gebracht, mag u er daarom 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

BRANDWEER
Drenthe

Gemeente Emmen
t.a.v. mevrouw Bruins
Postbus 30001
7800 RA EMMEN

Veiligheidsregio Drenthe
Postbus 402
9400 AK ASSEN
brandweeradvies@vrd.nl
www.vrd.nl

ons kenmerk	uw kenmerk	datum
U201814		17 December 2020
inlichten bij	telefoonnummer	email
Gijs van den Hengel	06-52490041	gijs.vandenhengel@vrd.nl

onderwerp
bestemmingsplan "Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg"

Geachte mevrouw Bruins,

Op 9 december stuurde u het verzoek om een advies uit te brengen op bovengenoemd bestemmingsplan. In deze brief vindt u mijn advies.

De toetsing
Met de inhoud van paragraaf 4.3 Fysieke veiligheid zijn wij als Veiligheidsregio content mee.
Echter, de gebiedsontsluiting roept enige vragen op die om duidelijkheid wensen.

Het gebied dient via 2 onafhankelijke wegen bereikbaar te zijn. Via de Koppelwijk OZ is de Kwartel te bereiken. Dat is 1 route.
De tweede route via de J. Abelnstraat is onduidelijk hoe deze uitgevoerd is. In figuur 1.3 lijkt via de J. Abelnstraat vervolgd door de Bertus Kerkhostraat de Patrijs bereikbaar . Via de Patrijs en de Fazant kan dan aangesloten worden op de Kwartel en deze wegen lijken voor een brandweervoertuig (vrachtwagen) te gebruiken.
Op figuur 1.1 is niet duidelijk of de Patrijs inderdaad via de Bertus Kerkhofstraat bereikbaar is.

Google maps, ©2020, lijkt weer te geven dat via de J. Abelnstraat de Kwartel rechtstreeks bereikbaar is! Tevens dat de Patrijs NIET via de Bertus Kerkhofstraat bereikbaar is.

Ik verzoek u derhalve een duidelijke wegenstructuur weer te geven hoe momenteel, en zo mogelijk in de toekomst, de wegenstructuur waarover een brandweervoertuig kan rijden, eruit ziet.

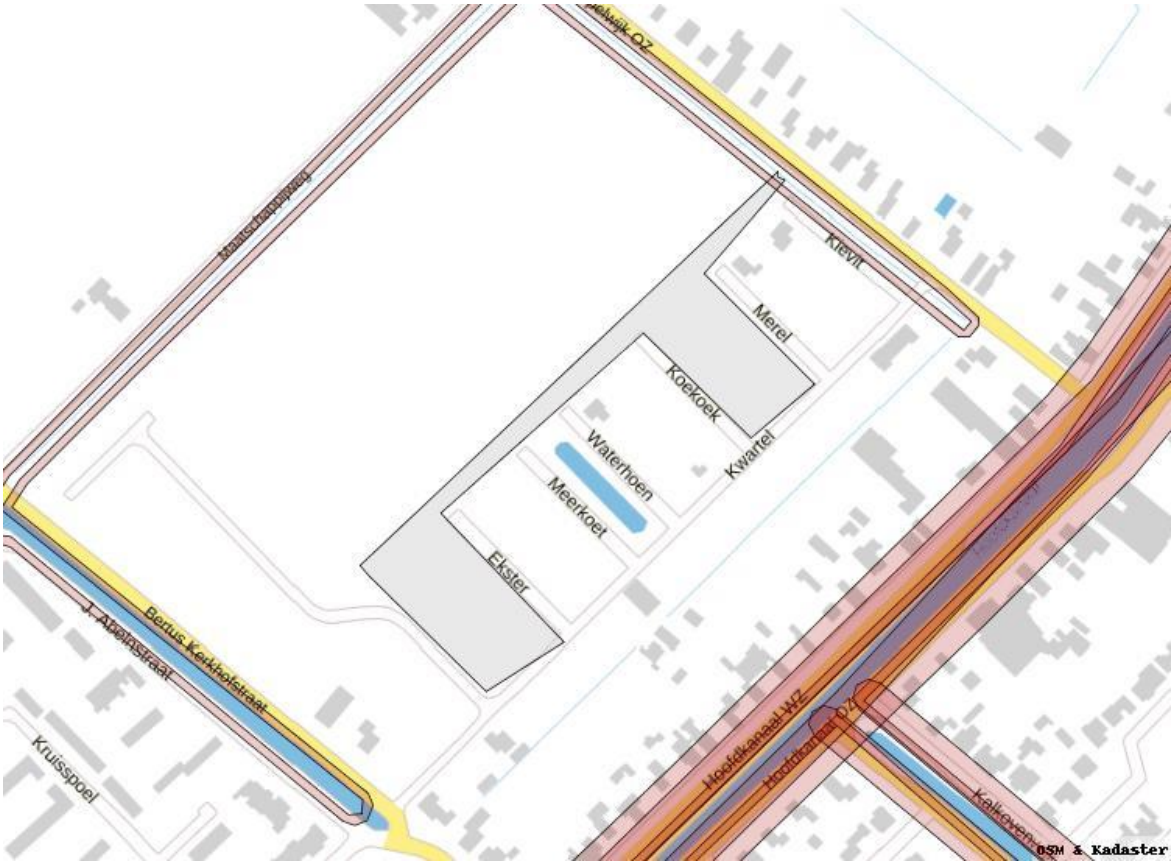
Tot slot
Heeft u nog vragen over deze brief, dan kunt u contact met mij opnemen. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

Met vriendelijke groet,
namens het algemeen bestuur van de Veiligheidsregio Drenthe,

Team Risicobeheersing

watertoets	**3 december 2020**	**dossiercode 20201203-33-24950**
waterschap	**6 januari 2021**	**kenmerk IN20-Z29280**

bestemmingsplan Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg



Uitgangspuntennotitie Watertoets normale procedure
Via de digitale watertoets is het Waterschap op de hoogte gesteld van dit plan. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie levert. Deze uitgangspuntennotitie moet gebruikt worden bij het opstellen van de waterparagraaf. De uitgewerkte waterparagraaf moet voorgelegd worden aan de beleidsmedewerker planvorming.

Plannaam zoals aangemeld bij de digitale watertoets
bestemmingsplan Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg

Wijzigingen in verhard oppervlak
Diverse zaken: - Er komt in plaats van vrijstaande woningen een groen veld voor speelveld annex parkje - De 12 twee-onder-een-kapwoningen worden veranderd in vrijstaand of twee-onder-een-kap, per saldo blijft het aantal woningen gelijk of worden minder - De strook grond aan de rand van de woonwijk wordt bestemd als tuin of groen.
Fysieke watersysteemveranderingen
nee
Vuilwater-, en hemelwaterbehandeling
blijft hetzelfde

Contactgegevens:

Planindiener: gemeente Emmen postbus 30 001 7800 RA Emmen b.bruins@emmen.nl	**Gemeente Emmen:** nw B.M. Bruins 14 591 b.bruins@emmen.nl	**Waterschap Hunze en Aa's:** Wilfried Heijnen (0598) 69 3402 w.heijnen@hunzeenaas.nl

Inhoud:

1. Specifieke en aanvullende uitgangspunten
2. Inleiding
3. Waterveiligheid
4. Waterkwantiteit
5. Waterkwaliteit
6. Aanvullende belangen Waterschap
7. Verdere betrokkenheid waterschap
8. Bronnenlijst

1 Specifieke en aanvullende uitgangspunten

Er zijn geen aanvullende opmerkingen op het gewijzigde bestemmingsplan.



Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG)

De hoge grondwaterstanden die in het plangebied (deels) voorkomen, kunnen de toepasbaarheid van infiltratiemaatregelen beperken.

---

2 Inleiding

Waterschappen zijn verantwoordelijk voor het waarborgen van waterveiligheid en het voorkomen van wateroverlast en watertekort (waterkwantiteit). Daarnaast zorgen waterschappen voor het verbeteren van de waterkwaliteit van het oppervlaktewater, zowel chemisch als ecologisch. Het is van belang dat deze taken zowel nu als in de toekomst gewaarborgd blijven. Om dit te kunnen doen worden ruimtelijke plannen en ontwikkelingen getoetst op hun impact op het goed blijven functioneren van het watersysteem. Waterschap Hunze en Aa's streeft ernaar om de impact van dergelijke plannen en ontwikkelingen zoveel mogelijk waterneutraal te houden en waar mogelijk positieve ontwikkelingen te stimuleren.

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Art.12), moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Om deze waterparagraaf te kunnen opstellen moet de waterbeheerder worden geraadpleegd door middel van de Watertoets, door; vroegtijdige betrokkenheid, meedenken, informeren, adviseren en het afwegen van belangen (vooroverleg). Tot en met de uiteindelijke

vaststelling van het ruimtelijk plan (voorontwerp, ontwerp en vaststelling) blijft de waterbeheerder betrokken bij het planproces.

In de waterparagraaf (+ bijlage) moet door het waterschap afgegeven advies zijn verwoord. Bij het afwijken van het wateradvies, dient er door de gemeente een onderbouwing te zijn opgenomen die tot het afwijken van het wateradvies heeft geleid.
In de definitieve uitgangspuntennotitie (onderdeel 1) zijn plan specifieke en aanvullende uitgangspunten (adviezen) opgenomen voor dit plan. De verdere opbouw van dit document bestaat uit 5 thema`s; waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, aanvullende belangen waterschap en gerelateerde belangen van derden. Per thema is voor dit plan relevante informatie opgenomen en zijn uitgangspunten opgesteld. Ten slotte is de verdere gewenste betrokkenheid van het waterschap bij het vervolg van het planproces beschreven.

---

3 Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle waterschapsbelangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

---

4 Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden.

Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; ''vasthouden, bergen, afvoeren''.

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

Grondwaterstand en ontwateringsdiepte
Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. In het plangebied is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) (plaatselijk) relatief hoog, waardoor de kans op overlast toeneemt. De voor het plan noodzakelijke ontwateringsnorm wordt mogelijk niet in het hele plangebied gehaald. Voor

primaire wegen is de ontwateringsnorm 1,0 m-mv, voor woningen met kruipruimtes, industrieterreinen en secundaire wegen is dit 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv. Mocht de beoogde functie van het ingediende plan overlast kunnen ondervinden door onvoldoende ontwateringsdiepte, is het te adviseren om hier rekening mee te houden in het ontwerp en bij de inrichting.

---

5 Waterkwaliteit

Om de waterkwaliteit te waarborgen heeft het waterschap de zorg voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water, waarin systeem-specifieke dieren en planten voorkomen. In de eerste plaats is dit van belang voor de grotere beken, kanalen en meren waarvoor binnen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) doelen en maatregelen zijn opgesteld voor aangewezen waterlichamen. Daarnaast is een goede waterkwaliteit van belang voor het recreatief medegebruik als zwemmen en kanoën en voor het stelsel van kleinere watergangen voor water aan- en afvoer. In dit thema zijn, indien van toepassing, alle voor dit plan specifieke waterschapsbelangen beschreven die impact hebben op de waterkwaliteit.

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlogende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits ; ''schoonhouden, scheiden, zuiveren''.

---

6 Aanvullende waterschapsbelangen

Onder dit thema zijn, indien van toepassing, een aantal onderwerpen opgenomen die mogelijk een belang raakt voor het waterschap of die van gerelateerde partners. Dit betreft enerzijds locatie specifieke eigenschappen die in een toekomstige situatie de effecten op het waterbeheer kunnen vergroten. Anderzijds kunnen ook watergerelateerde gebiedseigenschappen zijn opgenomen buiten de jurisdictie van het waterschap, maar die wel indirect de belangen van het waterbeheer raken.

---

7 Verdere betrokkenheid waterschap

Voor alle voor dit plan relevante watergerelateerde onderwerpen zijn in dit document uitgangspunten opgenomen. Voor de verdere procedurele afhandeling van het ruimtelijk plan (voorontwerp en ontwerp), is het van belang om het waterschap te blijven informeren en te betrekken en hierin rekening te houden met deze uitgangspunten.

In de waterparagraaf dient worden aangegeven op welke wijze invulling zal worden gegeven aan de belangen met betrekking tot het waterbeheer. Het waterschap kan altijd geraadpleegd worden voor overleg en nadere uitleg.

---

8 Bronnen

Keur waterschap Hunze en Aa s. Waterschap Hunze en Aa s, Veendam (2010)

Beheerprogramma 2016-2021. Waterschap Hunze en Aa s, Veendam (2016)

Bertina Bruins

Van: Henk Zwiers
Verzonden: maandag 21 december 2020 11:45
Aan: Bertina Bruins
Onderwerp: RE: bestemmingsplan "Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg"

Hallo Bertina,

Externe veiligheid is niet relevant voor dit plan. Geen opmerkingen dus.

Met vriendelijke groet,

Henk Zwiers
Adviseur externe veiligheid
Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe
Team Advies

(Werkdagen RUD ma t/m do)

Postbus 1017 t 0800 - 9102
9400 BA Assen m 06 11617942
bezoekadres www.ruddrenthe.nl
adres Raadhuisplein 1 Emmen
adres Westerbrink 1 Assen

Van: Bertina Bruins
Verzonden: donderdag 17 december 2020 04:45
Aan: 'post@drenthe.nl' ; 'Waterschap Hunze en Aa's Veendam' ; 'info@dorpsbelangenec.nl' ; Henk Zwiers ; 'Gijs van den Hengel'
CC: 'Karina Blanke'
Onderwerp: RE: bestemmingsplan "Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg"

Geachte heer/ mevrouw,
Helaas is door een landelijk technisch probleem het bestemmingsplan niet zichtbaar op ruimtelijkeplannen.nl
Daarom stuur ik u bij deze de bestanden omtrent het bestemmingsplan "Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg".
Met vriendelijke groet,
mw B.M. Bruins

Van: Bertina Bruins
Verzonden: woensdag 9 december 2020 14:10
Aan: 'post@drenthe.nl' <post@drenthe.nl>; 'Waterschap Hunze en Aa's Veendam' <waterschap@hunzeenaas.nl>; 'info@dorpsbelangenec.nl' <info@dorpsbelangenec.nl>; Henk Zwiers <h.zwiers@ruddrenthe.nl>; 'Gijs van den Hengel' <Gijs.vandenHengel@vrd.nl>
CC: Jantje Kort <J.Kort@emmen.nl>
Onderwerp: bestemmingsplan "Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg"

Geachte heer, mevrouw,

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening laten wij u weten dat vanaf vrijdag 10 december het conceptontwerpbestemmingsplan "Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg" te vinden is op www.ruimtelijkeplannen.nl .

Uw reactie met betrekking tot het concept- ontwerpbestemmingsplan zien wij graag binnen 8 weken met belangstelling tegemoet. Indien u binnen deze termijn niet heeft gereageerd gaan wij er vanuit dat u zich kunt vinden in het concept-ontwerpbestemmingsplan. Het conceptontwerpbestemmingsplan "Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg" heeft het nummer "IMRO.0114.202031 -B301".

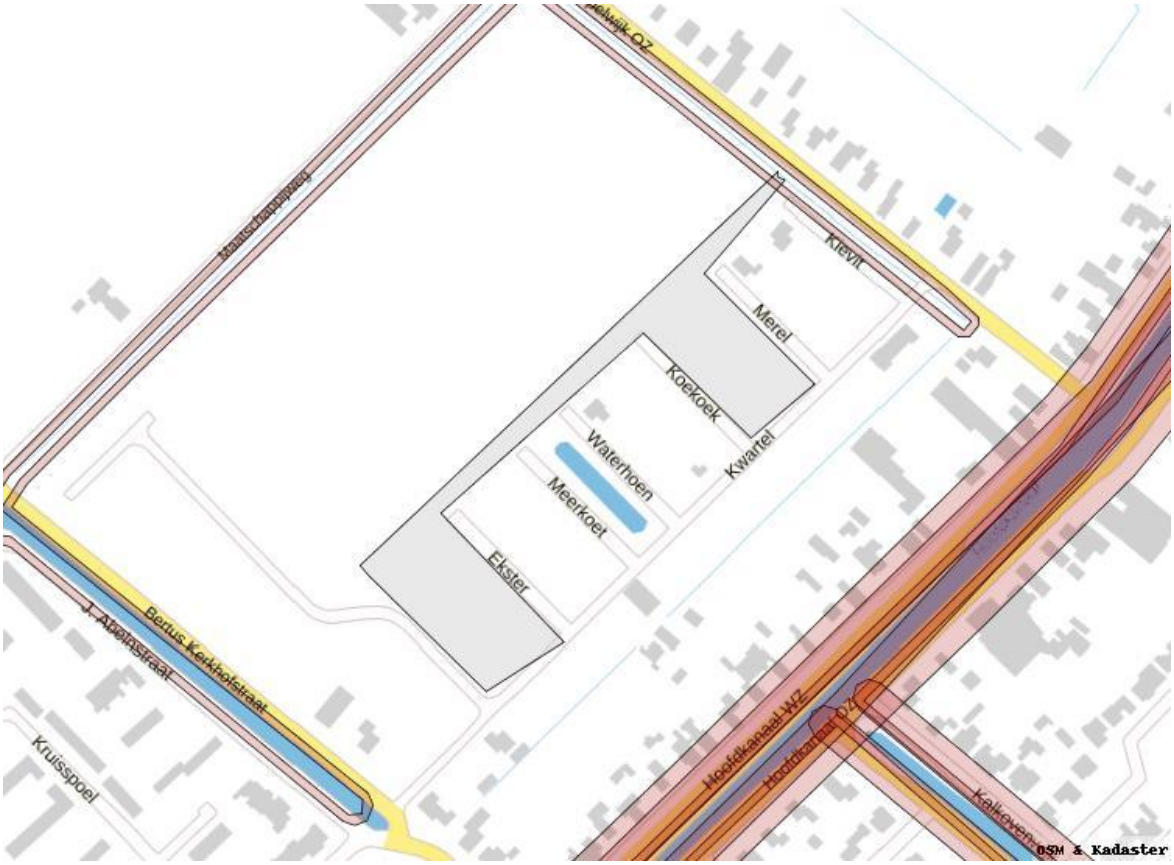
Met vriendelijke groet,

Mw B.M. Bruins
Team Ontwikkeling,
gemeente Emmen
tel. 0591-685339.

Bijlage 2 Uitgangspuntennotitie watertoets

watertoets	**3 december 2020**	**dossiercode 20201203-33-24950**
waterschap	**6 januari 2021**	**kenmerk IN20-Z29280**

bestemmingsplan Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg



Uitgangspuntennotitie Watertoets normale procedure
Via de digitale watertoets is het Waterschap op de hoogte gesteld van dit plan. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie levert. Deze uitgangspuntennotitie moet gebruikt worden bij het opstellen van de waterparagraaf. De uitgewerkte waterparagraaf moet voorgelegd worden aan de beleidsmedewerker planvorming.

Plannaam zoals aangemeld bij de digitale watertoets
bestemmingsplan Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg

Wijzigingen in verhard oppervlak
Diverse zaken: - Er komt in plaats van vrijstaande woningen een groen veld voor speelveld annex parkje - De 12 twee-onder-een-kapwoningen worden veranderd in vrijstaand of twee-onder-een-kap, per saldo blijft het aantal woningen gelijk of worden minder - De strook grond aan de rand van de woonwijk wordt bestemd als tuin of groen.
Fysieke watersysteemveranderingen
nee
Vuilwater-, en hemelwaterbehandeling
blijft hetzelfde

Contactgegevens:

Planindiener: gemeente Emmen postbus 30 001 7800 RA Emmen b.bruins@emmen.nl	**Gemeente Emmen:** nw B.M. Bruins 14 591 b.bruins@emmen.nl	**Waterschap Hunze en Aa's:** Wilfried Heijnen (0598) 69 3402 w.heijnen@hunzeenaas.nl

Inhoud:

1. Specifieke en aanvullende uitgangspunten
2. Inleiding
3. Waterveiligheid
4. Waterkwantiteit
5. Waterkwaliteit
6. Aanvullende belangen Waterschap
7. Verdere betrokkenheid waterschap
8. Bronnenlijst

1 Specifieke en aanvullende uitgangspunten

Er zijn geen aanvullende opmerkingen op het gewijzigde bestemmingsplan.



Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG)

De hoge grondwaterstanden die in het plangebied (deels) voorkomen, kunnen de toepasbaarheid van infiltratiemaatregelen beperken.

---

2 Inleiding

Waterschappen zijn verantwoordelijk voor het waarborgen van waterveiligheid en het voorkomen van wateroverlast en watertekort (waterkwantiteit). Daarnaast zorgen waterschappen voor het verbeteren van de waterkwaliteit van het oppervlaktewater, zowel chemisch als ecologisch. Het is van belang dat deze taken zowel nu als in de toekomst gewaarborgd blijven. Om dit te kunnen doen worden ruimtelijke plannen en ontwikkelingen getoetst op hun impact op het goed blijven functioneren van het watersysteem. Waterschap Hunze en Aa's streeft ernaar om de impact van dergelijke plannen en ontwikkelingen zoveel mogelijk waterneutraal te houden en waar mogelijk positieve ontwikkelingen te stimuleren.

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Art.12), moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Om deze waterparagraaf te kunnen opstellen moet de waterbeheerder worden geraadpleegd door middel van de Watertoets, door; vroegtijdige betrokkenheid, meedenken, informeren, adviseren en het afwegen van belangen (vooroverleg). Tot en met de uiteindelijke

vaststelling van het ruimtelijk plan (voorontwerp, ontwerp en vaststelling) blijft de waterbeheerder betrokken bij het planproces.

In de waterparagraaf (+ bijlage) moet door het waterschap afgegeven advies zijn verwoord. Bij het afwijken van het wateradvies, dient er door de gemeente een onderbouwing te zijn opgenomen die tot het afwijken van het wateradvies heeft geleid.
In de definitieve uitgangspuntennotitie (onderdeel 1) zijn plan specifieke en aanvullende uitgangspunten (adviezen) opgenomen voor dit plan. De verdere opbouw van dit document bestaat uit 5 thema`s; waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, aanvullende belangen waterschap en gerelateerde belangen van derden. Per thema is voor dit plan relevante informatie opgenomen en zijn uitgangspunten opgesteld. Ten slotte is de verdere gewenste betrokkenheid van het waterschap bij het vervolg van het planproces beschreven.

---

3 Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle waterschapsbelangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

---

4 Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden.

Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; ''vasthouden, bergen, afvoeren''.

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

Grondwaterstand en ontwateringsdiepte
Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. In het plangebied is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) (plaatselijk) relatief hoog, waardoor de kans op overlast toeneemt. De voor het plan noodzakelijke ontwateringsnorm wordt mogelijk niet in het hele plangebied gehaald. Voor

primaire wegen is de ontwateringsnorm 1,0 m-mv, voor woningen met kruipruimtes, industrieterreinen en secundaire wegen is dit 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv. Mocht de beoogde functie van het ingediende plan overlast kunnen ondervinden door onvoldoende ontwateringsdiepte, is het te adviseren om hier rekening mee te houden in het ontwerp en bij de inrichting.

---

5 Waterkwaliteit

Om de waterkwaliteit te waarborgen heeft het waterschap de zorg voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water, waarin systeem-specifieke dieren en planten voorkomen. In de eerste plaats is dit van belang voor de grotere beken, kanalen en meren waarvoor binnen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) doelen en maatregelen zijn opgesteld voor aangewezen waterlichamen. Daarnaast is een goede waterkwaliteit van belang voor het recreatief medegebruik als zwemmen en kanoën en voor het stelsel van kleinere watergangen voor water aan- en afvoer. In dit thema zijn, indien van toepassing, alle voor dit plan specifieke waterschapsbelangen beschreven die impact hebben op de waterkwaliteit.

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlogende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits ; ''schoonhouden, scheiden, zuiveren''.

---

6 Aanvullende waterschapsbelangen

Onder dit thema zijn, indien van toepassing, een aantal onderwerpen opgenomen die mogelijk een belang raakt voor het waterschap of die van gerelateerde partners. Dit betreft enerzijds locatie specifieke eigenschappen die in een toekomstige situatie de effecten op het waterbeheer kunnen vergroten. Anderzijds kunnen ook watergerelateerde gebiedseigenschappen zijn opgenomen buiten de jurisdictie van het waterschap, maar die wel indirect de belangen van het waterbeheer raken.

---

7 Verdere betrokkenheid waterschap

Voor alle voor dit plan relevante watergerelateerde onderwerpen zijn in dit document uitgangspunten opgenomen. Voor de verdere procedurele afhandeling van het ruimtelijk plan (voorontwerp en ontwerp), is het van belang om het waterschap te blijven informeren en te betrekken en hierin rekening te houden met deze uitgangspunten.

In de waterparagraaf dient worden aangegeven op welke wijze invulling zal worden gegeven aan de belangen met betrekking tot het waterbeheer. Het waterschap kan altijd geraadpleegd worden voor overleg en nadere uitleg.

---

8 Bronnen

Keur waterschap Hunze en Aa s. Waterschap Hunze en Aa s, Veendam (2010)

Beheerprogramma 2016-2021. Waterschap Hunze en Aa s, Veendam (2016)

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg met identificatienummer NL.IMRO.0114.2020031-B701 van de gemeente Emmen;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ander(e) bouwwerk(en):

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.6 andere werk(en):

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bestaand:

bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.9 bestaande bebouwing:

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

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 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;

1.14 bijgebouw:

een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals een bijbehorend bouwwerk, aan- of uitbouw en aangebouwd en/of vrijstaand bijgebouw;

1.15 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;

1.16 bouwvlak:

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

1.17 bouwwerk:

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

1.18 gebouw:

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

1.19 geometrische plaatsbepaling:

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

1.20 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;

1.21 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;

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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen(voorziening);
b. water;

met bijbehorende:

c. andere bouwwerken;
d. sport- en speelgelegenheden;
e. fiets- en voetpaden;
f. toegangswegen in- en uitritten.
g. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Bevoegdheid

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid

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

i. artikel 3.2 onder b. en toestaan dat de bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg maximaal 3 meter mag bedragen;

3.4.2 Afweging

De toepassing van de in artikel 3.4 lid 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 gronden voor buitenopslag;
b. het gebruik van gronden voor parkeren in openbaar gebied;

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;

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer- Verblijfgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonstraten en wegen voor de ontsluiting van de aanliggende percelen;
b. erven en pleinen;
c. standplaatsen

met bijbehorende:

d. andere bouwwerken;
e. kunstwerken en waterwerken;
f. sport- en speelgelegenheden;
g. fiets- en voetpaden;
h. parkeervoorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

5.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van terrein- en/of erfafscheiding langs de openbare weg mag maximaal 1 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van kunstwerken van artistieke aard, lichtmasten, informatiesystemen, signaleringsborden mag maximaal 10 meter bedragen;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken mag maximaal 50 m² bedragen;
d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen;
e. overkappingen mogen niet worden opgericht;

Artikel 6 Wonen - Vrijstaand of Wonen - Twee aaneen 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen-Vrijstaand of Wonen-Twee aaneen 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. vrijstaande woningen en/of twee-onder-één kapwoningen (twee aaneen);
b. bijgebouwen;
c. tuin en erven;

met bijbehorende:

d. andere bouwwerken;
e. toegangswegen in- en uitritten;
f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend een vrijstaande woning of twee-onder-één kap woning worden gebouwd;
b. het aantal hoofdgebouwen met de bestemming Wonen - Vrijstaand of Wonen - Twee aaneen 2 mag niet meer bedragen dan het aantal dat op de verbeelding per bouwvlak is aangegeven;
c. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
d. de afstand van een zij- en achtergevel van een gebouw tot een zij- en achtererfscheiding mag niet minder dan 3 meter bedragen, tenzij de hoogte ervan niet meer dan 3 meter bedraagt;
e. 40% van het bouwperceel mag worden bebouwd bij een vrijstaande woning, met een maximum van 200m²;
f. 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd bij een twee-onder-één kap met een maximum van 200m²;
g. 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;
h. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande bouwhoogte indien geen of een andere dan de bestaande bouwhoogte is aangegeven;
i. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding goothoogte mag de goothoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande goothoogte indien geen of een andere dan de bestaande goothoogte is aangegeven;

6.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
c. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de gevellijn van het hoofdgebouw te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;

6.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. andere bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de gevellijn te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;
c. in afwijking van het bepaalde in 6.2.3 onder a en b mag een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn opgericht worden mits de bouwhoogte van de 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 het (hoofd)gebouw, maximaal 1 meter bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bevoegdheid

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

a. artikel 6.2.1 onder e en f en toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
b. artikel 6.2.2 onder c en toestaan dat bijgebouwen vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht.
c. artikel 6.2.3 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen langs de openbare weg maximaal 1.5 meter mag meter bedragen.

6.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 6.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een 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;

6.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als woning;

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Bevoegdheid

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

a. artikel 6.1 en toestaan dat een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten gebruikt mag worden, waarbij de volgende bepalingen gelden:
b. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
c. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
d. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
e. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
f. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter²;
g. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;

h. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter² bij of aan de woning worden geplaatst;
i. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;

6.6.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 6.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om een 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;

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen, gevelversieringen, meeontworpen sierende elementen, ventilatiekanalen, installaties voor duurzame energie-en 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 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)

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

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

9.2 Vormen van verboden gebruik (gebouwen)

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

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Bevoegdheid

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

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 3m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing
c. de regels en het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven, mits de afwijking in de situering maximaal 3.00 meter bedraagt;
d. de regels voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van het openbaar net aangesloten nutsvoorzieningen, telecommunicatieverkeer, openbaar vervoer of het wegverkeer, kunstwerken van artistieke aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van een gebouw maximaal 3.00 meter mag bedragen;
    2. de oppervlakte van een gebouw maximaal 50 meter² mag bedragen;
    3. de bouwhoogte van een ander bouwwerk maximaal 10.00 meter mag bedragen;
e. 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
g. het laten gebruiken van een deel van de woning voor bed en breakfast, waarbij de volgende bepalingen gelden:
    1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
    2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
    3. parkeren ten behoeve van de Bed en Breakfast moet op eigen terrein
h. het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar per locatie en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;

10.2 Afweging

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

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Bevoegdheid

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

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

11.2 Afweging

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Emmer-Compascuum, rand Koppelwijk/Maatschappijweg .