Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan “Westenesch” “NL.IMRO.0114.2021037-B501” Westenesch

Publicatie ontwerpbestemmingsplan: 18 oktober tot en met 28 november 2023

Gemeente Emmen, team ROW

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **2**

1. Zienswijzen **3**
Inleiding 3
Samenvatting en beantwoording zienswijzen 3
1. LTO Noord *3*
2. Provincie Drenthe *6*
3. Bewoner Westenesch *6*
4. Bewoner Westenesch *7*
5. Bewoner Westenesch *7*
6. Bewoner Westenesch *9*

2. Kopie reacties **10**

1. Zienswijzen

Inleiding
Van 18 oktober 2023 tot en met 28 november 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan Westenesch (identificatienummer NL.IMRO.0114.2021037-B501) met bijbehorende stukken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen.

Tijdens deze termijn zijn 6 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn overeenkomstig afdeling 3.4 artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en zijn dus ontvankelijk.

Zienswijzen zijn openbaar. Maar op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) moeten de namen en adressen van indieners, als het geen bedrijven of instellingen zijn, in vrij toegankelijke digitale documenten worden geanonimiseerd. Om kennis te nemen van de namen van de indieners van de zienswijzen is aan het raadsbesluit een appendix toegevoegd met naam en toenaam. Deze appendix maakt onderdeel uit van het raadsbesluit bij het bestemmingsplan maar zal niet digitaal bekend worden gemaakt. De appendix wordt geanonimiseerd voor documentversies die openbaar via internet toegankelijk zijn.

In deze Nota van beantwoording zijn de zienswijzen per indiener genummerd. Per zienswijze is, per thema, een samenvatting weergegeven (a) en de zienswijze van gemeentelijke beantwoording voorzien (b). Vervolgens is aangegeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (c).

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. LTO Noord

1A.

<u>Bouwvlakken</u>

Binnen het vigerende bestemmingsplan Westenesch zijn de agrarische gronden bestemd via artikel 4 beschermd dorpsgezicht" en artikel 5 'essen en oude veenontginningen". De thans nog positief in bestemde agrarische grondgebonden bedrijven bevinden zich binnen beide bestemmingsgebieden (artikel 4 en 5). Op grond van artikel 4 lid 3 onder a van de planvoorschriften 'beschermd dorpsgezicht" is bebouwing ten dienste van een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan (mits deze worden gegroepeerd binnen een aaneengesloten bouwperceel (huiserf). De specifieke omvang van het bouwperceel/bouwvlak wordt hier niet genoemd binnen de bestemmingsplanbepalingen.

Op grond van artikel 5 lid 3 onder a van de planvoorschriften "essen en oude veenontginningen" is eveneens bebouwing ten dienste van een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan (mits deze worden gegroepeerd binnen een aaneengesloten bouwperceel (huiserf) van maximaal 1 hectare).

Binnen het ontwerpbestemmingsplan wat nu ter inzage ligt is nu gekozen voor een vast bouwvlak met een oppervlakte van om en nabij 1,0 hectare. LTO is uw College in ieder geval erkentelijk dat de bouwvlakken binnen het ontwerpplan weer opgekrikt zijn tot om en nabij het oude omvangniveau.

Vanuit LTO blijven hierbij echter nog de volgende aandachtspunten van belang:

- bij de maatvoering van het bouwvlak (agrarisch bouwperceel) dient rekening te worden gehouden met de toekomstige groei van het bedrijf. De gangbare minimale oppervlaktemaat voor agrarische bouwpercelen bedraagt 1,5 hectare. Onderhavige maatvoering van 1,5 hectare is momenteel gangbaar binnen de recent door verschillende gemeenten ter inzage gelegde bestemmingsplannen Buitengebied en worden veelal bij recht toegekend;
- er dient uit te worden gegaan van netto bouwvlak (hierbij kan rekening worden gehouden door geen bouwvlak te leggen voor de agrarische woning en elementen, zoals grachten en vaste beplantingsstroken buiten het bouwvlak te laten).

Binnen de regels (artikel 3 Agrarisch- Grondgebonden, 3.4.1. onder a.) kan weliswaar buiten het bouwvlak gebouwd worden, maar dit kan enkel door een omgevingsvergunning in te dienen, waarbij bebouwing niet gerealiseerd wordt voor de voorgevel van de bedrijfswoning. Hiervoor is echter onder 3.4.2. wel een stringent afwegingskader opgetuigd, waardoor afwijken erg lastig kan/zal worden. Onder 3.4.2. wordt in ieder geval gesteld dat afwijken van de bouwregels slechts in incidentele gevallen is toegestaan. Daarbij zijn er nog een groot aantal aspecten genoemd waarvoor bij afwijking een belangenafweging dient te

worden doorlopen. Het gevolg hiervan is dat onderhavige afwijkingsbevoegdheid in de praktijk niet of nauwelijks zal kunnen worden benut. Ook hierom pleit LTO voor een bouwblok van 1,5 hectare bij recht.

Subsidiair is LTO van mening dat er een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid dient te worden opgenomen voor een vergroting tot en met 1,5 hectare bouwvlak. Nu is deze '1,5 hectare-uitbreiding" als wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming "Agrarisch met waarden-esdorpenlandschap" (artikel 4.61. van de planregels). Bij de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet zullen de opgenomen wijzigingsbevoegdheden per d.d. 1 januari 2024 komen te vervallen. Feitelijk gezien is er binnen het plan na d.d. 1 januari 2024 geen grondslag om een agrarisch bouwvlak te vergroten tot 1,5 hectare. Om uitbreidingsmogelijkheden boven de 1 hectare veilig te stellen verzoek ik u dan ook namens LTO de "1,5 hectare-uitbreiding" als binnenplanse afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming "Agrarisch met waarden-esdorpenlandschap" op te nemen. In beide gevallen (wijziging of afwijking) moeten de gevolgen voor het milieu van tevoren zijn getoetst in een planMER, dus het maakt niet uit of er een wijzigingsbevoegdheid dan wel een afwijkingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Nok- en goothoogte en dakhelling

De bouw- en goothoogte van bedrijfsgebouwen zijn in beide plannen hetzelfde (maximaal 12 meter respectievelijk 4,5 meter). De dakhelling is in het nieuwe plan op 15 graden gesteld. LTO pleit op grond van toekomstige en huidige maatvoering van agrarische gebouwen voor een nokhoogte van 14 meter, een goothoogte van 6 meter en een dakhelling vanaf 18 of 20 graden.

Via een aanvraag omgevingsvergunning kan op grond van artikel 3.4.1. onder g. h. en i. wel van de gestelde maatvoering binnen het conceptplan worden aangepast, maar hiervoor is onder 3.4.2. wel weer het eerder ook al genoemde stringente afwegingskader van toepassing, waardoor afwijken lastig zo niet onmogelijk kan worden. LTO pleit er dan ook voor om bij recht een nokhoogte van 14 meter, een goothoogte van 6 meter en een dakhelling van minimaal 18 graden binnen het vast te stellen plan op te nemen.

Structuurbepalende gebouwen

De gemeente Emmen verwijst in de toelichting voor wat betreft de ruimtelijke structuur van Westenesch naar bijlage 3: Westenesch - het landschap en dorp in historisch perspectief en bijlage 4: Ruimtelijke waardering Westenesch. Bijlage 3 betreft een rapportage van het historisch perspectief van Westenesch en bijlage 4 betreft een kaartuitsnede uit onderhavig rapport. Op de kaart uit bijlage 4 staan onder meer de structuur- en beeldbepalende gebouwen ingekleurd. Binnen de rapportage staat echter niet vermeld hoe de kaart uit bijlage 4 tot stand is gekomen. Wellicht heeft de gemeente Emmen hiervoor eerst een inventarisatie gedaan van de (structuur- en beeldbepalende en/of) karakteristieke gebouwen binnen het plangebied.

Onbekend is echter wanneer deze inventarisatie heeft plaatsgevonden, waar een eventuele lijst met geïnventariseerde gebouwen vindbaar en beschikbaar is geweest en in hoeverre eigenaren in de gelegenheid zijn geweest daartegen in verweer te komen. Ook is niet duidelijk welke criteria ten grondslag hebben gelegen aan het toekennen/aanwijzen van een bouwaanduiding (structuur- en beeldbepalende en/of) karakteristiek binnen de kaart ruimtelijke waardering Westenesch.

Feit is wel dat er ten opzichte van het kaartmateriaal zoals weergeven in bijlage 5: Kaartbijlage Westenesch 1997, nu gebouwen met een bouwaanduiding als structuurbepalend op de plankaart zijn opgenomen, die eerder niet als zodanig waren aangemerkt. Niet valt in te zien hoe dit te rijmen is met het binnen het ontwerp bestemmingsplan Westenesch bestendigen van de bestaande situatie. LTO verzoekt bij dezen dan ook om gebouwen die binnen de bijlage 5: Kaartbijlage Westenesch 1997 niet als structuurbepalend zijn aangemerkt eveneens niet aan te merken als structuurbepalend binnen het vast te stellen bestemmingsplan Westenesch.

1B.

Bouwvlakken

Indiener pleit voor een bouwblok van 1,5 hectare bij recht en geeft aan dat dit een gangbare maatvoering is. Omdat dit een actualisatieplan betreft en wij enkel de bestaande rechten overnemen is deze bestaande grootte qua bouwvlak overgenomen (max. 1 ha). De mogelijkheden van de agrarische bedrijven ten opzichte van de mogelijkheden zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan worden in het nieuwe bestemmingsplan niet geschaad of ingeperkt. De agrarische bedrijven kunnen binnen het bouwvlak, dat zo gunstig mogelijk is ingetekend, worden doorontwikkeld conform de huidige mogelijkheden. Het klopt dat de uitbreiding naar 1,5 ha is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Hoewel het instrument ‘wijzigingsplan’ niet meer

bestaat onder de Omgevingswet, is door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid de keuze gemaakt hier aan mee te werken wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.6. Dit kan mogelijk worden gemaakt door middel van een wijziging van het Omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

U geeft aan dat de wijzigingsbevoegdheid toegevoegd zou moeten worden aan de bestemming Agrarisch-Grondgebonden 1, omdat de bouwvlakken niet altijd aansluiten aan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Esdorpenlandschap' waarin de wijzigingsbevoegdheid wel is opgenomen. Wij zijn het hiermee eens en passen het bestemmingsplan hierop aan.

Indiener noemt tevens als aandachtspunt om uit te gaan van het netto bouwvlak. Hier hebben we zoveel als mogelijk rekening mee gehouden en het bouwvlak in principe gelegd op gronden die ook daadwerkelijk gebruikt kunnen worden als agrarisch erf.

Binnen de regels hebben wij inderdaad een mogelijkheid opgenomen om buiten het bouwvlak te bouwen. Hieraan hebben wij een afwegingskader opgesteld, onder andere om ongewenste ontwikkelingen en bebouwing in dit cultuurhistorisch waardevolle gebied te voorkómen. Indiener stelt dat er hierdoor in de praktijk niet of nauwelijks gebruik zal worden gemaakt van deze (binnenplanse) mogelijkheid. Dit is een aanname. Wanneer goed onderbouwd kan worden dat bouwen buiten het bouwvlak noodzakelijk is, is dit mogelijk en werkt de gemeente hieraan mee. De gemeente vindt het wel belangrijk dat hier zorgvuldig naar gekeken wordt.

<u>Nok- en goothoogte en dakhelling</u>

Indiener pleit ervoor om bij recht een nokhoogte van 14 meter, een goothoogte van 6 meter en een dakhelling van minimaal 18 graden in het vast te stellen pan op te nemen. Dit is nu respectievelijk 12 m, 4,5 m en 15 graden. Via een binnenplanse afwijking kan alleen de goothoogte worden vergroot tot maximaal 5,5 m.

De gemeente heeft ervoor gekozen om in de gehele gemeente (ook in het buitengebied) dezelfde maatvoering bij recht voor de bedrijfsgebouwen aan te houden. Bij afwijking kan alleen de goothoogte worden vergroot tot maximaal 5,5 m.

Het betreft een actualisatieplan om de bestaande structuren/verschijningsvormen te behouden is dit in stand gehouden. Indien van de bestaande nok- of goothoogte dient te worden afgeweken bij een specifiek bouwplan dan kan hiertoe een verzoek worden ingediend. Er zal dan worden beoordeeld hoe dit bouwplan past in het beschermde stads- en dorpsgezicht en het waardevolle cultuurhistorisch gebied. Voorkomen moet worden dat het een afbreuk doet aan de specifieke waarden, structuur en beeldbepalende bebouwing dient zo veel als mogelijk in stand wordt gehouden.

<u>Structuurbepalende gebouwen</u>

Indiener vraagt hoe de kaart uit bijlage 4 (Ruimtelijke waardering Westenesch) tot stand is gekomen. Daarbij valt het indiener op dat er ten opzichte van het kaartmateriaal zoals weergeven in bijlage 5: Kaartbijlage Westenesch 1997, nu gebouwen met een bouwaanduiding als structuurbepalend op de plankaart zijn opgenomen, die eerder niet als zodanig waren aangemerkt. Indiener verzoekt om gebouwen die binnen de bijlage 5: Kaartbijlage Westenesch 1997 niet als structuurbepalend zijn aangemerkt eveneens niet aan te merken als structuurbepalend binnen het vast te stellen bestemmingsplan Westenesch.

De kaart uit bijlage 4 maakt deel uit van de cultuurhistorische analyse (bijlage 3) die Bureau Scholtens in 2018 heeft opgesteld voor het bestemmingsplan Westenesch. In hoofdstuk 4 van dat rapport wordt ingegaan op de ruimtelijke structuur van Westenesch.

In de toelichting is in paragraaf 4.2.6 een aanvulling opgenomen waarin is aangegeven welke kenmerken aan de basis liggen van de aanmerking als structuur- en beeldbepalende bebouwing en structuurbepalende bebouwing.

1C.

De regeling van het bestemmingsplan zal worden aangevuld met een wijzigingsbevoegdheid in artikel 3 zoals aangegeven onder 1B en verder in procedure worden gebracht.

2. Provincie Drenthe

2A.

De provincie heeft geconstateerd dat de door de provincie gemaakte opmerkingen (in het kader van het vooroverleg, red.) in het plan zijn voorzien van een goede gemeentelijke reactie. Het provinciaal belang is op een voldoende wijze in het plan opgenomen.

2B.

Ter kennisgeving aangekomen.

2C.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Bewoner Westenesch

3A.

Aanwijzing structuurbepalend

Op de locatie Elleboog 1 te Emmen is op de boerderij vallende binnen de agrarische bestemming een bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding structuurbepalend" geprojecteerd. In de optiek van indiener is er geen sprake van een structuurbepalend object. Het bewuste pand staat in ieder geval niet als structuurbepalende bebouwing vermeld op bijlage 5 "kaartbijlage Westenesch 1997" behorende bij de planregels. In het vigerende plan is er daarbij ook geen sprake van een karakterisering als structuurbepalend object, aldus indiener. Weliswaar staat het pand op de in bijlage 4 van de planregels aangehaalde kaart "Ruimtelijke waardering Westenesch", maar het is de vraag of dit door vertaald mag worden naar de planregels, nu dit niet een bestendiging is van een bestaande/vigerende situatie, zoals de gemeente voorstaat. Indiener is dan ook van mening dat onderhavige specifieke bouwaanduiding van de plankaart geschrapt dient te worden.

Naast een inbreuk op het eigendomsrecht biedt in algemene zin de planologische aanduiding "specifieke bouwaanduiding structuurbepalend" geen voordeel maar een aantal kostenverhogingen, waaronder het moeten doorlopen van een planologische procedure met afwegingskader en maatwerk om een plan voor sloop-nieuw c.q. verbouw te kunnen afwegen. In die zin leidt de aanduiding tot beperkingen en tot een lastenverzwaring, waar de indiener niet op zit te wachten.

Omvang bouwvlak

De indiener is het College van burgemeester en wethouders erkentelijk dat zij na de inspraak het bouwblok vergroot hebben tot om en nabij 1 hectare. Om uitbreidingsmogelijkheden van het bouwblok boven de 1 hectare blijvend mogelijk te maken is het wellicht te overwegen om een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor een vergroting tot en met 1,5 hectare bouwvlak. Nu is deze "1,5 hectare-uitbreiding" als wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming "Agrarisch met waarden-esdorpenlandschap" (artikel 4.6.1. van de planregels). Bij de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet zullen de opgenomen wijzigings-bevoegdheden per d.d. 1 januari 2024 komen te vervallen. Feitelijk gezien is er binnen het plan na d.d. 1 januari 2024 geen grondslag om een agrarisch bouwvlak te vergroten tot 1,5 hectare. Om uitbreidingsmogelijkheden boven de 1 hectare veilig te stellen verzoekt indiener de "1,5 hectare-uitbreiding" als binnenplanse afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming "Agrarisch met waarden-esdorpenlandschap" op te nemen. In beide gevallen (wijziging of afwijking) moeten de gevolgen voor het milieu van tevoren zijn getoetst in een planMER, dus het maakt niet uit of er een wijzigingsbevoegdheid dan wel een afwijkingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan worden opgenomen.

3B.

Aanwijzing structuurbepalend

In de optiek van indiener is er geen sprake van een structuurbepalend object. Het bewuste pand staat in ieder geval niet als structuurbepalende bebouwing vermeld op bijlage 5 "kaartbijlage Westenesch 1997" behorende bij de planregels. In het vigerende plan is er daarbij ook geen sprake van een karakterisering als structuurbepalend object, aldus indiener.

Voor een nadere duiding van de aanwijzing als structuurbepalende bebouwing verwijzen wij naar onze beantwoording van zienswijze 1, onder 1B (structuurbepalende gebouwen).

Omvang bouwvlak

Wat betreft de omvang van het bouwblok verwijzen wij naar onze beantwoording van zienswijze 1, onder 1B. Hierin is aangegeven dat het vergroten van het bouwblok naar 1,5 ha niet wordt opgenomen in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Wel wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3 ('Agrarisch-Grondgebonden 1'), zodat ook de gronden buiten het bouwvlak, die grenzen aan de bestemming 'Agrarisch met waarden-Esdorpenlandschap', eventueel kunnen worden benut voor vergroting van het bouwvlak.

3C.

De regeling van het bestemmingsplan zal worden aangevuld met een wijzigingsbevoegdheid in artikel 3 zoals aangegeven onder de reactie op de zienswijze van LTO onder 1B. Het plan zal daarna verder in procedure worden gebracht.

4. Bewoner Westenesch

Indiener heeft een persoonlijk gesprek gehad met een ambtenaar van de gemeente en naar aanleiding hiervan is door de gemeente aangegeven het ontwerpbestemmingsplan op twee punten te wijzigen. In de zienswijze noemt de indiener deze twee wijzigingen.

4A.

Omvang bouwvlak loonbedrijf

Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding van loonbedrijven naar 1,5 hectare in de bestemming 'Agrarisch met waarden — Esdorpenlandschap'. Deze zal conform artikel 5.6.1a zijn voor de agrarisch —grondgebonden bedrijven.

Regel over 50 m2 andere bouwwerken bij loonbedrijven

Specifiek in de bestemming Bedrijf — Agrarisch loonbedrijf' wordt de regel over 50 m2 andere bouwwerken er uit gehaald (artikel 6.2.5 b1), omdat deze strenger is dan het huidige bestemmingsplan.

4B.

Ter plaatse van het perceel Westenesscherstraat 70a zou het loonbedrijf inderdaad kunnen uitbreiden in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Esdorpenlandschap'. Wij zijn bereid mee te werken aan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

Regel over 50 m² andere bouwwerken bij loonbedrijven

De bepaling dat voor andere bouwwerken geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m², wordt geschrapt (artikel 6.2.5 onder b.1).

4C.

De regels van het bestemmingsplan zullen worden aangevuld met een wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.6 . Verder wordt de bepaling in artikel 6.2.5 onder b.1 geschrapt.

5. Bewoner Westenesch

5A.

Aanwijzing structuurbepalend

Op de locatie Westenesscherstraat 71 te Emmen is op de boerderij vallende binnen de agrarische bestemming een bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - structuurbepalend' geprojecteerd. In de optiek van indiener is er geen sprake is van een structuurbepalend object. Het bewuste pand staat in ieder geval niet als structuurbepalende bebouwing vermeld op bijlage 5 "kaartbijlage Westenesch 1997" behorende bij de planregels. In het vigerende plan is er daarbij ook geen sprake van een karakterisering als structuurbepalend object, aldus indiener. Weliswaar staat het pand op de in bijlage 4 van de

planregels aangehaalde kaart "Ruimtelijke waardering Westenesch', maar het is de vraag of dit indertijd is doorvertaald naar de planregels. Indiener is dan ook van mening dat onderhavige specifieke bouwaanduiding van de plankaart geschrapt dient te worden.

Naast een inbreuk op het eigendomsrecht biedt in algemene zin de planologische aanduiding "specifieke bouwaanduiding structuurbepalend" geen voordeel maar een aantal kostenverhogingen, waaronder het moeten doorlopen van een planologische procedure met afwegingskader en maatwerk om een plan voor sloop-nieuw c.q. verbouw te kunnen afwegen. In die zin leidt de aanduiding tot beperkingen en tot een lastenverzwaring.

Waar indiener in ieder geval van gevrijwaard wil blijven is dat isolatiewerkzaamheden (dak- gevel- en raamisolatie (kunststofkozijnen) aan de boerderij door de aanwijzing gefrustreerd worden en niet kunnen worden uitgevoerd.

Wijziging bestemming Westenesscherstraat 73 naar woonbestemming

De locatie Westenesscherstraat 73 te Emmen heeft binnen het ontwerpbestemmingsplan een bestemming "wonen" opgelegd gekregen. Deze locatie heeft een agrarische bestemming onder het huidige planologische regime. Bij een bestemmingswijziging naar wonen is er sprake van een gevoelig object in de onmiddellijke nabijheid van het akkerbouwbedrijf van Maatschap Strating, dit met alle negatieve gevolgen van dien. In de beantwoording van de inspraakreactie die namens Maatschap Strating is ingebracht is aan dit aspect geen enkele aandacht besteed. Het moge duidelijk zijn dat Maatschap Strating door de functieverandering van grondgebonden agrarisch bedrijf naar wonen geen problemen in de bedrijfsvoering en -ontwikkeling mag ondervinden. Dit geldt met name voor het aspect geluid en fijnstof. Het is indiener niet duidelijk of het College van B&W dit bij het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan voldoende getoetst hebben (omgekeerde werking van het Activiteitenbesluit)!

Verbodsbepaling aanleggen verharding

Indiener blijft bovendien bedenkingen hebben tegen de verbodsbepaling voor het aanleggen van meer dan 100 m2 verharding binnen de bestemming "Agrarisch met waarden - Esdorpenlandschap". Voor het aanleggen van op termijn verplicht gestelde verharde laadmogelijkheden (o.a. suikerbieten) kan dit tot problemen leiden. Weliswaar kan met een omgevingsvergunning een grotere oppervlakte verharding aangevraagd worden, maar men is dan wel afhankelijk van het doorlopen van een stringent toetsingskader waar de individuele ondernemer geen vat op heeft. Indiener gaat er in ieder geval vanuit dat onderhavige beperking van 100 m2 verharding niet geldt binnen de bestemming "Agrarisch grondgebonden 1" en/of het daarbinnen gesitueerde bouwblok van indiener.

5B.

Aanwijzing structuurbepalend

In de optiek van indiener is er geen sprake van een structuurbepalend object. Het bewuste pand staat in ieder geval niet als structuurbepalende bebouwing vermeld op bijlage 5 "kaartbijlage Westenesch 1997" behorende bij de planregels. In het vigerende plan is er daarbij ook geen sprake van een karakterisering als structuurbepalend object, aldus indiener.

Voor een nadere duiding van de aanwijzing als structuurbepalende bebouwing verwijzen wij naar onze beantwoording van zienswijze 1, onder 1B (structuurbepalende gebouwen).

Wijziging bestemming Westenesscherstraat 73 naar woonbestemming

Indiener wil door de functieverandering van grondgebonden agrarisch bedrijf naar wonen geen problemen in zijn bedrijfsvoering en -ontwikkeling ondervinden en vraagt of dit voldoende is getoetst.

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

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

De feitelijke afstand van de nieuwe woonbestemming van Westenesscherstraa 73, gemeten vanaf de meest zuidelijke begrenzing van het bouwvlak, tot de bouwgrens van het akkerbouwbedrijf, bedraagt 26 meter. In de situatie dat de woning nog deel uitmaakte van een agrarisch bedrijf golden dezelfde normen voor de aan te houden afstand. Nu deze afstand niet wijzigt en ook niet kan wijzigen omdat er een strak bouwvlak om de woning ligt, heeft het toekennen van de woonbestemming dan ook geen verdere inperking voor de bedrijfsvoering van de indiener van de zienswijze tot gevolg.

Verbodsbepaling aanleggen verharding

In het geldende bestemmingsplan was helemaal geen uitzondering opgenomen voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen. In die zin is in het voorliggende plan een kleine tegemoetkoming gedaan. Wij vinden het ongewenst als er zonder enige beperking oppervlakteverhardingen kunnen worden aangebracht. Een omgevingsvergunningstelsel is geen verbodsbepaling. Medewerking is na aanvraag van een vergunning mogelijk, waarbij de gemeente wel kan toetsen ten aanzien van de gewenste locatie en de hoeveelheid verharding.

De omgevingsvergunningplicht voor verhardingen geldt overigens voor alle agrarische cultuurgronden in de gemeente, ook in het buitengebied. Voor de agrarische bedrijfspercelen en bouwvlakken gelden geen beperkingen voor de aanleg van verhardingen.

5C.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Bewoner Westenesch

6A.

Aanwijzing structuurbepalend

Op de locatie Westenesscherstraat 84 te Emmen is op de boerderij vallende binnen de agrarische bestemming een bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding structuurbepalend" geprojecteerd. In de optiek van indiener is er hier geen sprake is van een structuurbepalend object. Naast een inbreuk op het eigendomsrecht biedt in algemene zin de planologische aanduiding "specifieke bouwaanduiding structuurbepalend" geen voordeel maar een aantal kostenverhogingen, waaronder het moeten doorlopen van een planologische procedure met afwegingskader en maatwerk om een plan voor sloop-nieuw c.q. verbouw te kunnen afwegen. In die zin leidt de aanduiding tot beperkingen en tot een lastenverzwaring, terwijl er geen enkele financiële ondersteuning van rijks- of gemeentewege tegenover staat. Dus voor indiener enkel de lasten van de aanwijzing, terwijl de lusten toevallen aan derden.

Op de in bijlage 4 van de planregels aangehaalde kaart "Ruimtelijke waardering Westenesch", staat enkel de boerderij aangeven als structuurbepalende bebouwing. De aanpalende bebouwing is binnen bijlage 4 niet al zodanig aangemerkt, terwijl dit wel is overgenomen als structuurbepalend op de plankaart bij het thans ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Westenesch. Indiener is subsidiair van mening dat in ieder geval dit deel van de specifieke bouwaanduiding "structuurbepalende bebouwing" van de plankaart geschrapt dient te worden.

Wijziging bestemming Westenesscherstraat 83 naar woonbestemming

De locatie Westenesscherstraat 83 te Emmen heeft binnen het ontwerpbestemmingsplan een bestemming "wonen" opgelegd gekregen. Deze locatie heeft/had een agrarische bestemming onder het huidige planologische regime en ook nog binnen het voorontwerp bestemmingsplan Westenesch dat dit voorjaar ter inzage heeft gelegen. Bij een bestemmingswijziging naar wonen is er sprake van een gevoelig object in de onmiddellijke nabijheid van het akkerbouwbedrijf van indiener, dit met alle negatieve gevolgen van dien. Het moge duidelijk zijn dat indiener door de functieverandering van agrarisch naar wonen geen problemen in de bedrijfsvoering en -ontwikkeling mag ondervinden. Dit geldt met name voor het aspect geluid (koeling) en fijnstof. Het is indiener niet duidelijk of het College van B&W dit bij het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan voldoende getoetst hebben (omgekeerde werking van het Activiteitenbesluit)!

6B.

Aanwijzing structuurbepalend

In de optiek van indiener is er geen sprake van een structuurbepalend object. Het bewuste pand staat in ieder geval niet als structuurbepalende bebouwing vermeld op bijlage 5 "kaartbijlage Westenesch 1997" behorende bij de planregels. In het vigerende plan is er daarbij ook geen sprake van een karakterisering als structuurbepalend object, aldus indiener.

Voor een nadere duiding van de aanwijzing als structuurbepalende bebouwing verwijzen wij naar onze beantwoording van zienswijze 1, onder 1B. Hierin is aangegeven welke kenmerken aan de basis liggen van de aanmerking als structuur- en beeldbepalende bebouwing en structuurbepalende bebouwing.

Indiener verzoekt om in ieder geval de specifieke bouwaanduiding “structuurbepalende bebouwing” te schrappen wat betreft de aanpalende bebouwing. Wij hebben er geen bezwaar tegen als deze aanduiding op de bijgebouwen geschrapt wordt.

Wijziging bestemming Westenesscherstraat 83 naar woonbestemming

Indiener wil door de functieverandering van grondgebonden agrarisch bedrijf naar wonen geen problemen in zijn bedrijfsvoering en -ontwikkeling ondervinden en vraagt of dit voldoende is getoetst.

In de beantwoording van zienswijze 5 is al uitgebreid ingegaan op de milieuzonering en op de richtafstanden, kortheidshalve wordt daarom naar 5b verwezen.

De feitelijke afstand van de nieuwe woonbestemming van Westenesscherstraat 83, gemeten vanaf de meest zuidelijke begrenzing van het bouwvlak, tot de bouwgrens van het agrarisch bedrijf van indiener, bedraagt 26 meter. In de situatie dat de woning nog deel uitmaakte van een agrarisch bedrijf golden dezelfde normen voor de aan te houden afstand. Nu deze afstand niet wijzigt en ook niet kan wijzigen omdat er een strak bouwvlak om de woning ligt, heeft het toekennen van de woonbestemming dan ook geen verdere inperking voor de bedrijfsvoering van de indiener van de zienswijze tot gevolg.

6C.

De aanduiding “structuurbepalende bebouwing” wordt zodanig aangepast dat deze alleen geldt voor de boerderij.

2. Kopie reacties

Losse bijlage