Emmer-Compascuum, Oosterdiep WZ 2a

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
1.5 Overzicht verricht onderzoek 6

Hoofdstuk2 Planbeschrijving **7**
2.1 Woning 7
2.2 Parkeren 7

Hoofdstuk3 Beleid **8**
3.1 Gemeentelijk beleid 8
3.2 Provinciaal beleid 9
3.3 Rijksbeleid 10
3.4 Conclusie 10

Hoofdstuk4 Onderzoeken en milieubeoordeling **11**
4.1 Archeologie en monumenten 11
4.2 Ecologie 11
4.3 Fysieke veiligheid 13
4.4 Milieu 14
4.5 Waterparagraaf 16

Hoofdstuk5 Toelichting op de planregels en verbeelding **19**
5.1 Algemeen 19
5.2 Toelichting op de verbeelding 19
5.3 Toelichting op de regels 19
5.4 Handhaving 24

Hoofdstuk6 Maatschappelijke betrokkenheid **25**
6.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro 25
6.2 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 25

Hoofdstuk7 Economische uitvoerbaarheid **26**

Bijlagen bij de toelichting **27**
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek 28
Bijlage 2 Watertoets 66

Regels **71**

Hoofdstuk1 Inleidende regels **72**
Artikel 1 Begrippen 72
Artikel 2 Wijze van meten 76

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels **77**
Artikel 3 Horeca 77
Artikel 4 Verkeer - verblijfsgebied 79

Hoofdstuk3 Algemene regels **80**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 80
Artikel 6 Algemene bouwregels 81
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 82

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 83
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 85

Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels 86
Artikel 10 Overgangsrecht 86
Artikel 11 Slotregel 87

Bijlage bij regels 89

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

Er is een aanvraag ingediend om het bestemmingsplan aan te passen voor de toevoeging van de bedrijfswoning boven het horecabedrijf op het perceel aan de Oosterdiep WZ 2-2a in Emmer-Compascuum. Het perceel wordt momenteel al gebruikt als horecabedrijf en woning. Op het perceel is nu een horecapand met woning aanwezig.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oosterdiep WZ 2a in Emmer-Compascuum.Het plangebied bevindt zich in het bebouwingslint direct aan het centrum van Emmer-Compascuum. Aan Oosterdiep zijn detailhandel, bedrijfjes en woningen in een stedelijk lint gelegen. De achterliggende gronden zijn de woningen in het bebouwingslint van Kanaal B.

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Emmer-Compascuum, Oosterdiep WZ 2a' met identificatienummer NL.IMRO.0114.2020003-B701 ligt op het perceel kadastraal bekend als gemeente Emmen, sectie E, nummer 3438.



Figuur 1.1: Globale ligging plangebied Emmer-Compascuum, Oosterdiep WZ 2a.

1.3 Huidige planologische regelingen

Het voorliggende bestemmingsplan 'Emmer-Compascuum, Oosterdiep WZ 2a' vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan 'Buitengebied Emmen' dat is vastgesteld op 18 juni 2014 na een gerechterlijke uitspraak.

In het bestemmingsplan 'Emmer-Compascuum' is het perceel bestemd als 'Horeca", bestemd voor een horeca zaak. Er is sprake van een enkelbestemming. Hierdoor valt de 'bovenwoning' ook onder de bestemmingsregels van de horeca. Het geldende bestemingsplan maakt een toevoeging van een bedrijfswoning niet mogelijk. Met het aanpassen van het bestemmingsplan in de zin dat er een functie bedrijfswoning wordt toegepast, wordt het planologisch mogelijk gemaakt om de ruimte boven de horecazaak als bedrijfwoning te gebruiken.

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan 'Emmer-Compascuum, Oosterdiep WZ 2a' verliest het bestemmingsplan 'Emmer-Compascuum' voor zover het valt binnen het plangebied zijn rechtskracht. Het bestemmingsplan 'Emmer-Compascuum, Oosterdiep WZ 2a' vervangt dit gebied.

1.4 Opzet bestemmingsplan

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

1.5 Overzicht verricht onderzoek

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan 'Emmer-Compascuum, Oosterdiep WZ 2a' is een akoestisch onderzoek verricht en advies gegeven. De conclusies per aspect zijn verwerkt in de toelichting. Verder is voor het bestemmingsplan gebruik gemaakt van de digitale watertoets.

In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de resultaten uit de onderzoeken en adviezen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Er is een aanvraag ingediend om het bestemmingsplan aan te passen voor de omzetting van de woning in een bedrijfswoning op een perceel aan het Oosterdiep WZ 2a in Emmer-Compascuum. Het perceel wordt gebruikt voor het bewonen van de bovenswoning.

2.1 Woning

Op het perceel aan Oosterdiep WZ 2a is voor aan de weg een bedrijfswoning aanwezig. De woning ligt aan de Oosterdiep WZ 2a en wordt omringt door verschillende bedrijvigheid. Tussen de woning en de weg zijn een aantal openbare parkeerplekken aanwezig voor bezoekers.

Omdat sprake is van een omzetting van het gebruik, hoeft de welstandscommissie geen beoordeling af te geven op redelijke eisen van welstand.



2.2 Parkeren

Het perceel aan de Oosterdiep WZ 2a zal als een bedrijfswoning worden gebruikt. Bij elke ontwikkeling dient parkeren op eigen erf zoveel mogelijk te worden gerealiseerd

Hierbij zal er rekening mee worden gehouden dat sprake is van een bestaande situatie.De omzettin in een bedrijfswoning zorgt niet voor extra parkeerdruk. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande situatie waarbij voornamelijk gebruik wordt gemaakt van de openbare parkeerplekken langs de weg.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie gemeente Emmen 2020, Veelzijdigheid troef

De Structuurvisie Emmen 2020, Veelzijdigheid Troef, is 24 september 2009 vastgesteld door de raad. Het document is opgesteld als ruimtelijke vertaling van de ambities gesteld in de Strategienota Emmen 2020, vastgesteld in de raadsvergadering van september 2001. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Emmen weer. In de structuurvisie wordt de ruimtelijke structuur van 2020 geschetst aan de hand van een aantal thema's, te weten landschap, duurzaamheid, verkeer, werken, wonen, voorzieningen en veiligheid. Voor ieder thema is een hoofdkoers bepaald. Voor het bestemmingsplan 'Emmer-Compascuum, Oosterdiep WZ 2a' is vooral het thema wonen van belang.

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

3.1.2 Woonvisie 2018-2023

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 (Emmer-Erfscheidenveen) toe behoort) tussen 2016 en 2021 een netto groei met maximaal 25 woningen op de woningvoorraad.

3.1.3 Welstandsbeleid

Bouwwerken moeten voldoen aan 'redelijke eisen van welstand'. Een welstandscommissie beoordeelt bouwplannen aan de vooraf vastgestelde welstandscriteria opgenomen in de Welstandsnota. Op 30 juni 2016 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota vastgesteld. In deze nota wordt vooraf bepaald wat de redelijke eisen van welstand zijn. Dit betekent dat gekeken wordt of een bouwplan qua uitstraling wel past bij de omgeving.

Het bestemmingsplan en de Welstandsnota zorgen samen voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsbeleid heeft zo min mogelijk regels. Het plangebied is gelegen in een gebied waarvoor het welstandsniveau 'hoog' geldt. De kern Emmer-Compascuum en dorpsrand Kanaal A NZ is kenmerkend voor het ontstaan van veendorpen en linten. Vanaf wegen en kanalen is het veengebied in cultuur gebracht en zijn in de loop van de tijd dorpen ontstaan. De oorspronkelijke lintbebouwing is nog veelal tot in het centrum van het dorp aanwezig. De samenhang in de linten is met name te vinden in de ritmiek van bouwmassa's van één tot twee lagen met kap. De oude lintbebouwing loopt veelal nog door tot in de dorpen en geeft een herkenbare houvast aan de oorspronkelijke structuur.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

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. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. De omzetting heeft geen gevolgen voor de cultuurhistorische beleving van het lint. Er vinden geen ontwikkelingen plaats die het landschap of de aardkundige waarden beïnvloeden.

Conclusie

Er kan worden voldaan aan het provinciaal beleid.

3.2.2 Provinciale omgevingsverordening

Provinciale Staten van Drenthe hebben de Provinciale omgevingsverordening Drenthe vastgesteld. In de omgevingsverordening is het perceel gelegen binnen een gebied aangeduid als 'Bestaand Stedelijk Gebied'. Binnen Bestaand Stedelijk Gebied ligt de verantwoordelijkheid ten aanzien van woningbouw primair bij de gemeente. De verordening geeft verder geen specifieke bepalingen voor percelen met deze aanduiding.

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.

3.4 Conclusie

Het rijksbeleid werkt niet rechtstreeks door in het plangebied. Voor het voorliggende bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met het geldende gemeentelijke- en provinciale beleid, wanneer rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige en milieutechnische inpassing. Hierop wordt nader ingegaan in de volgende hoofdstukken.

Hoofdstuk 4 Onderzoeken en milieubeoordeling

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 archeologiebeleid en waarop de beleidskeuzes zijn gebaseerd. De verschillende archeologische waarden en verwachtingen en de maatregelen die daaraan zijn gekoppeld zijn in de gemeentelijke 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. Onderstaande tabel 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

Deze beleidskeuzes 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, Oosterdiep WZ 2a is volgens de beleidskaart gelegen in een gebied met lage archeologische waarden welke inmiddels is onderzocht en vrijgegeven.

Gebieden zonder archeologische verwachting zijn gebieden waar de kans op het aantreffen van archeologische sporen zeer klein wordt geacht. Dit kan zijn vanwege de bodemkundige opbouw of vanwege bodemverstorende activiteiten naderhand zoals ontgrondingen, saneringen, zware funderingen etc. In dit geval is de verstoring met zekerheid bekend door reeds uitgevoerd archeologisch onderzoek. Deze gebieden zijn daarom niet in bestemmingsplannen weergegeven.

@beleidsadvieskaart nedbrowser. J schijf. PDF

4.2 Ecologie

4.2.1 Algemeen

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).

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. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. 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.

Het plangebied valt niet binnen de aangewezen natuurgebieden van het Natuurnetwerk Nederland in de provincie Drenthe.

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, danwel 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.

4.2.2 Natuurwaarden in het plangebied

Het perceel wordt gebruikt voor het bewonen van een bedrijfswoning en een bijgelegen schuur. Het perceel is behoorlijk versteend en het achterste deel is in gebruik als tuin. Gelet op het huidige gebruik van het perceel en de geldende bedrijfsbestemming is het uitvoeren van een flora- 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.

4.2.3 Conclusie

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

- de aanvang van de werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van half maart tot begin augustus) dient plaats te vinden;
- een week voor de werkzaamheden beginnen, het plangebied kort gemaaid dient te worden, zodat het plangebied ongeschikt wordt voor kleine zoogdieren en ze de kans krijgen om te vluchten;
- (wortel)schade aan de (oude) bomen wordt voorkomen en geen graafwerkzaamheden binnen de kroonprojectie van deze oude bomen kan plaatsvinden.

4.3 Fysieke veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), dat in oktober 2004 van kracht werd, verplicht het bevoegd gezag de externe veiligheid mee te wegen in het beleid. Het Bevi stelt grenzen aan het risico dat bedrijven mogen veroorzaken voor hun omgeving (het 'plaatsgebonden risico'). Zo moet er tussen risicovolle bedrijven en risicogevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen, scholen) een bepaalde afstand blijven, om mensen in de omgeving te beschermen. Daarnaast gaat het besluit in op de kans op een ramp waarbij een groep mensen betrokken is (het 'groepsrisico'). Voor het groepsrisico geldt dat onderbouwing van het risico plaats dient te vinden als er besluiten genomen moeten worden die vermeld zijn in de artikelen 4 en 5 van het Bevi.

Voor het vaststellen van het besluit dient het bestuur van Veiligheidsregio Drenthe in de gelegenheid gesteld te worden advies uit te brengen over het groepsrisico en de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. Het Bevi dient te worden toegepast voorafgaande aan de vaststelling van een bestemmingsplan. Beoordeeld dient te worden of voor burgers het minimum beschermingsniveau gehandhaafd wordt. Een nadere concretisering van het besluit is opgenomen in de (ministeriële) "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi). Hierin zijn onder andere de LPG-afstanden (Plaatsgebonden Risicocontouren) opgenomen.

4.3.1 Fysieke veiligheidssituatie

4.3.1.1 Bevi-inrichtingen 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 Buisleidingen

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 omzetting van een vrijstaande woning 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.

4.3.1.4 Conclusie

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

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

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

Hiervoor zijn de volgende zaken van belang:

1. Voor het bestrijden van een brand is de brandweer afhankelijk van een goede bluswatervoorziening. Conform de Wet op de Veiligheidsregio's moet een gemeente zorgen voor een openbare bluswatervoorziening. Bij locaties waar geen toereikende openbare bluswatervoorziening kan worden aangelegd, zal de eigenaar moeten zorgen voor een doeltreffende niet-openbare bluswatervoorziening in overleg met de brandweer. Vanaf 1 januari 2014 maakt de brandweer gebruik van tankautospuiten en tankwagens, aangevuld met vulpunten voor de tankwagens als primaire bluswatervoorziening. Er hoeven ten behoeve van deze ontwikkeling geen vulpunten bijgeplaatst te worden.
2. Op grond van de Wet op de veiligheidsregio's (okt. 2010) is de Veiligheidsregio Drenthe, in geval van calamiteit, verantwoordelijk voor het waarschuwen en alarmeren van de bevolking door middel van het Waarschuwings- en alarmeringssysteem. Als gevolg van deze taak zijn binnen de gemeente sirenes geplaatst op een zodanige wijze dat een optimale dekking gerealiseerd is binnen de gemeente. Het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem (WAS) verdwijnt per 2020. Dat is het

voornemen van de minister van Veiligheid en Justitie. De sirenes die elke eerste maandag van de maand precies om 12:00 uur overal in het land loeien als test, verdwijnen per 1 januari 2020. In de toekomst wordt bij grote rampen alarm geslagen via onder meer calamiteitenzenders, 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 Veiligheidsregio Drenthe is vastgesteld in december 2013. Hierin staat beschreven dat het brandverloop tegenwoordig zo snel verloopt, dat drie zaken zeer belangrijk zijn om slachtoffers te voorkomen: het voorkomen van brand, het ontdekken van brand en het vluchten bij brand. Bij het vluchten bij brand heeft men een eigen verantwoordelijkheid of is men aangewezen op de BHV-organisatie. De brandweer heeft in beginsel als taak het houden van een brandscheiding ter voorkoming van branduitbreiding en het beschermen van (niet-zelfredzame) personen achter die scheiding. Desondanks dat een woning bij een brand als verloren kan worden beschouwd, wordt geadviseerd de brandveiligheidsmaatregelen op elkaar af te stemmen.
    a. bouwkundige voorzieningen, bijv. extra brandscheiding tussen de verdiepingen;
    b. installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders - woningsprinklers;
    c. organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners;
    d. brandweeropkomsttijd, vrij houden van wegen / zo min mogelijk verkeersbelemmerende maatregelen;
    e. inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal;
    f. zelfredzaamheid van de aanwezigen, toepassen veilige vluchtroutes.

4.4 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 een bestaande woning. In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen die door de omzetting van een woning in de bedrijfsexploitatie zouden kunnen worden beperkt. Voor de omgeving is de omzetting van bedrijfsbestemming in een woonbestemming een verbetering van de woonomgeving aan de Oosterdiep WZ.

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 landelijk 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.

Het plangebied bevat geen locaties die voor wat betreft bodemverontreiniging verdacht zijn (historisch verdacht als gevolg van in het verleden uitgevoerde bodembedreigende activiteiten). Ook bevat het plangebied geen locaties waar de milieukundige bodemkwaliteit is onderzocht en geconstateerd is of de locaties verontreinigd zijn. Tot slot zijn geen locaties bekend waar ondergrondse tanks aanwezig zijn danwel aanwezig zijn geweest. Er is voor dit bestemmingsplan geen noodzaak tot een verkennend

bodemonderzoek.

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, Oosterdiep WZ 2a geldt dat het plangebied gelegen is binnen de van rechtswege aanwezige geluidszones van wegen, spoorlijnen of industrieterreienen. Het wegverkeerslawaai dient dus 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 Emmen, Centrum- Oost zijn gelegen in stedelijk gebied. Hiervoor gelden de volgende zonebreedtes (conform art. 74 lid 1 Wgh)

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

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

Bij de realisatie van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen moeten de wettelijke grenswaarden in acht worden genomen. De voorkeursgrenswaarde voor 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.

4.4.3.3 Geluidsonderzoek

Voor het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Geluidmeesters. In het onderzoek is gekeken naar de goede ruimtelijke ordening op gebied van geluid. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden omdat het pand in de wettelijke geluidszone van de omliggende verkeerswegen ligt. Uit het uitgevoerde akoestische onderzoek is naar voren gekomen dat:

Uit de resultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden uit de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. Vanuit de Wet geluidhinder zijn er dan ook geen belemmeringen geconstateerd. Er hoeft geen hogere waarde vastgesteld te worden. De kwalificatie van de gecumuleerde geluidbelasting is op de zij- en achtergevel “goed” tot “redelijk”. Ter plaatse van de voorgevel (oost) is sprake van een akoestisch omgevingsklimaat “matig”. Redelijkerwijs zijn er, mede gelet op het feit dat het om één woning gaat, geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren. De kwalificatie van de gecumuleerde geluidbelasting is voor de betreffende centrumlocatie als acceptabel woon- en leefklimaat aan te merken.

Conform het Bouwbesluit is bij een nieuwe woonbestemming (bij transformatie) het ‘rechtens verkregen niveau’ van toepassing. In de onderhavige situatie is er geen sprake van eisen gesteld aan de geluidwering van de gevel. Het wordt aan de marktpartijen overgelaten om een aanvaardbare leefomgeving te creëren. Indien aansluiting wordt gezocht de nieuwbouweis (binnenniveau van 33 dB) is voor de voorgevel een geluidwering van (56-33=) 23 dB nodig.

Door GeluidMeesters BV is een visuele opname ter plaatse uitgevoerd aan de gevelopbouw van het pand. Hieruit blijkt dat deze ten minste 25 dB zal bedragen. Dit is meer dan de benodigde 23 dB om aan de eis voor nieuwbouw te voldoen. Het is dan ook niet noodzakelijk om een aanvullend onderzoek uit te laten voeren naar de geluidwering van de gevels. Er is hiermee voldoende aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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

De omzetting van één vrijstaande woning is een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Omdat er verder geen significante ontwikkelingen in het plangebied of rondom het plangebied gepland zijn, zal de concentratie van de NOX en fijnstof niet veranderen. Hierdoor betekent de luchtkwaliteit geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.5 Waterparagraaf

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

4.5.1 Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

4.5.1.1 Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

4.5.1.2 Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

4.5.2 Wateraspecten plangebied

4.5.2.1 Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is nihil omdat sprake is van omzetting van het gebruik van bestaande panden. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

4.5.2.2 Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.

4.5.2.3 Riolering

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

Het rioolstelsel aansluitend op het plangebied is uitgevoerd als een gescheiden rioolstelsel. De

bestaande woning is aangesloten op zowel een vuilwaterriool als een hemelwaterriool welke langs het Oosterdiep ligt. Het riool voldoet aan de eisen. Er zijn geen hydraulische knelpunten bekend. Er vinden geen aanpassingen plaats de aansluitingen op het bestaande rioolstelsel.

4.5.3 Watertoetsproces

Het waterschap is vooraf geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (bijlage 2). De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Het gaat immers over verandering van het gebruik van de bestaande panden en er treedt geen vergroting van het oppervlak of intensivering van het gebruik van het riool plaats.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen met het resultaat geen waterschapsbelang.

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.

Met de indeling van het bestemmingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave van op de verbeelding wordt aangesloten op landelijk geldende standaarden, onder meer Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2012) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Het bestemmingsplan dient rechtszeker, eenvoudig te begrijpen, goed toepasbaar en handhaafbaar te zijn voor de gebruiker.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Voor de verbeelding wordt als ondergrond de basiskaart BGT gehanteerd. De ondergrond zal nooit een volledige weergave van de werkelijkheid zijn. De op de verbeelding aangegeven bebouwing moet dan ook als illustratief worden beschouwd.

Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en / of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering. De schaal van de verbeelding kan met behulp van de computer door de gebruiker naar keuze worden ingesteld.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologische -en ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

Gebruiksregels

Per bestemming is aangegeven voor welk gebruik de gronden zijn bedoeld. Indien daar aanleiding voor aanleiding voor bestaat, wordt via de specifieke gebruiksregels expliciet aangegeven waarvoor de gronden niet zijn bedoeld en of waarvoor en op welke wijze de gronden wel gebruikt kunnen worden.

Bouwregels

In een groot aantal bestemmingen zijn bouwregels opgenomen. Met deze bouwregels worden de bouwmogelijkheden gereguleerd. Uitgangspunt bij het bouwen van hoofdgebouwen is dat hoofdgebouwen altijd binnen een bouwvlak worden gebouwd en voorgevels van deze hoofdgebouwen in de gevellijn. Dit betekent dat indien er bebouwing wordt geprojecteerd, deze in de gevellijn moet worden teruggebouwd. Verder worden in de bouwregels onder andere regels ten aanzien van maximale bebouwing, bouwhoogtes en dakhelling opgenomen.

Flexibiliteit

Soms is het gewenst om af te wijken van de gestelde regels. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan flexibiliteitbepalingen opgenomen om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van de flexibiliteitregelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Het toepassen van deze regelingen is geen automatisme. Voordat wordt besloten dat van de geldende regels in het

bestemmingsplan kan worden afgeweken zal eerst bekeken worden wat de consequenties zijn van de afwijking op de leefomgeving.

In het bestemmingsplan 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 bouwvergunning, 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. Culthuurhistorie
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; iv. 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 nadere 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 dit artikel 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 dit artikel 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 Horeca

Artikel 3 Horeca

De horeca-inrichtingen in het plangebied zijn in verband met de bijzondere functie en mogelijke hinder afzonderlijk geregeld. Afhankelijk van de mate van hinder ten opzicht van de woonomgeving is iedere horeca-inrichting in een categorie ingedeeld. Deze categorie is met een eigen specifieke aanduiding op de verbeelding aangegeven. Deze aanduiding correspondeert met een bepaald type horecabedrijf, zoals omschreven in de begripsomschrijvingen. Het onderscheid tussen de aanduidingen heeft te maken met de dag-, avond- of nachtelijke openingstijden en, in het verlengde hiervan, de verkrijgbaarheid van (sterk) alcoholische dranken. In de begripsomschrijvingen is van de verschillende horecabedrijven een nadere omschrijving opgenomen. In oplopende volgorde van zwaarte gaat het om horecaondernemingen vergelijkbaar met lunchrooms, broodjeszaken, sportkantine (categorie 1), restaurants (categorie 2), cafés (categorie 3), bardancings en discotheken (categorie 4) en logiesverstrekkende bedrijven, zoals hotels en pensions (categorie 5). Voor de categorieën geldt een uitwisselbaarheid tussen de bestemmingsklassen en wel zodanig dat in een zwaardere klasse (bijvoorbeeld een bar) per saldo een lichter gekwalificeerd horecabedrijf mag komen. Echter het niet mogelijk de voor Horeca 5 (H5) aangewezen gronden om te zetten naar Horeca 4 categorie. De bestemming Horeca valt in dit plangebied uiteen in 3 categorieën horeca te weten: lunchrooms, broodjeszaken, sportkantine (categorie 1), restaurants (categorie 2), cafés (categorie 3) Voor alle Horecavormen geldt dat het hoofdgebouw in het bouwvlak gerealiseerd dient te worden. In de bestemming Horeca zijn afwijkingen van de bouwregels en gebruiksregels opgenomen om het bestemmingsplan flexibeler te maken.

5.3.2.2 Verkeer - verblijfsgebied

Artikel 4 Verkeers - verblijfsgebied

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten, wegen ten

behoeve van de ontsluiting van de aanliggende erven en percelen, erven, pleinen en garageboxen ter plaatse van de aanduiding garage. Binnen deze bestemming is het bouwen/aanleggen van andere bouwwerken, kunstwerken, waterwerken, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen eveneens mogelijk. Als gebouw mag uitsluitend een garagebox worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding garage met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Garageboxen dienen plat te worden afgedekt. Binnen deze bestemming mag niet worden gewoond. Daarnaast is het mogelijk dat andere bouwwerken worden opgericht.

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 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen. De genoemde onderdelen mogen de in de regels bepaalde maximale bouwhoogte overschrijden met de in artikel genoemde maten. Hiervoor is bewust gekozen omdat dit duidelijkheid en enige vrijheid aan ontwerpers biedt.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In artikel 8 zijn de algemene gebruiksregels opgenomen

Artikel 8 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 en het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de voorgevel van het hoofdgebouw. Daarnaast kan afgeweken worden van het bestemmingsplan om op medische indicatie te bouwen op- of achter de gevellijn en specifiek voor het oprichten van 30m² bebouwing voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). 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 and 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 twee keer omgevingsvergunning kan worden verleend van eenzelfde bepaling of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

Artikel 9 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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels bestaat uit 2 artikelen, de eerste is het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing en de tweede de slotregel waarin de citeertitel van het bestemmingsplan wordt aangehaald.

Artikel 10 Overgangsrecht regelt het overgangsrecht ten aanzien van legaal bestaand gebruik en legale bestaande bouwwerken die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling. Dit betekent dat bestaand gebruik en bestaande bouwwerken welke in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet, met als doel het uiteindelijk beëindigen van de afwijkende situatie. Voorheen illegale bebouwing en illegaal gebruik worden met het overgangsrecht niet gelegaliseerd.

Artikel 11 Slotregel is de Slotregel van het bestemmingsplan. 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, Oosterdiep WZ 2aRegels".

5.4 Handhaving

In dit bestemmingsplan heeft actueel beleid zijn doorwerking in de regels gekregen. Hierdoor is het juridisch kader van het bestemmingsplan voor gemeente als publiek beter toepasbaar geworden. Van de gemeente mag verwacht worden dat opgetreden wordt als de regels van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Bestemmingsplannen zijn immers bindend voor overheid en publiek ter bescherming van een goede ruimtelijke kwaliteit en een veilige leefomgeving.

Het college van de gemeente Emmen heeft het beleidsplan Vergunningverlening Toezicht en Handhaving (VTH) vastgesteld. Dit beleidsplan VTH beschrijft de visie en ambitie op het terrein van de gemeentelijke VTH-taken, waaronder ook valt het toepassen en naleven van de regels in het bestemmingsplan. Daarnaast geeft het beleidsplan VTH invulling aan de wettelijke plicht om vastgesteld VTH-beleid te hebben.

Voor wat betreft handhaving kan de gemeente onmogelijk continu alles controleren. De gemeente vertrouwt erop dat inwoners en bedrijven de regels naleven en zij er alles aan doen om risico's en nadelige effecten voor de maatschappij te voorkomen. Risico's bepalen de inzet van de beschikbare capaciteit. Op basis van kennis en ervaring is vastgesteld welke bedrijfscategorieën en activiteiten het grootste risico vormen voor fysieke veiligheid, leefbaarheid, volksgezondheid, milieu en imago.

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

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke betrokkenheid

6.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro

6.1.1 Overleg

Het bestemmingsplan Emmer-Compascuum, Oosterdiep WZ 2a is voor overleg ex. artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verzonden naar verschillende overlegpartners.

De provincie Drenthe heeft gereageerd op het bestemmingsplan en heeft geen opmerkingen op het plan.

De Veiligheidsregio Drenthe heeft gereageerd op het bestemingsplan en heeft geen opmerkingen op het plan.

De Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe heeft gereageerd op het bestemmingsplan en heeft geen opmerkingen op het plan.

6.2 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf @gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan Emmer-Compascuum, Oosterdiep WZ 2a zijn @wel/geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

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

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van een woning of de uitbreiding van een gebouw van 1000 m^2 of meer.

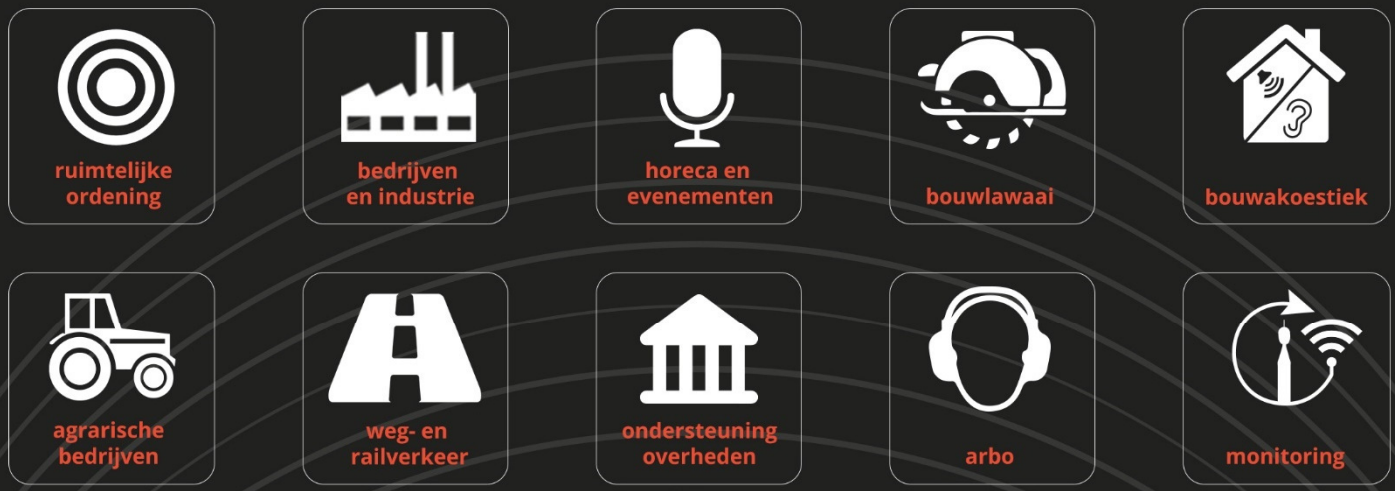
De kosten van het maken van het voorliggend bestemmingsplan worden in dit geval gedekt op grond van de legesverordening. Voor dit plan zijn door de gemeente geen aanvullende kosten voor onderzoek begroot en gemaakt.

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

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Titel:	Akoestisch onderzoek Oosterdiep WZ 2a te Emmer Compascuum
Kenmerk:	0471-R-20-A
Datum:	26 oktober 2020
Versie:	1
Adviseur:	ing. Aljan Gal
Opdrachtgever:	Dhr. N. Abdalla Oosterdiep WZ 2a 7881 GK Emmer Compascuum



Rouaanstraat 7 | 9723 CA | Groningen
050 - 8200673 | info@geluidmeesters.nl | www.geluidmeesters.nl

Inhoud

1 Inleiding 3
2 Toetsingskader 4
2.1 Zones van wegen 4
2.2 Toetsingskader Wet geluidhinder 4
2.3 Toetsingskader ruimtelijke ordening 5
3 Uitgangspunten 6
3.1 Rekenmethode/-model 6
3.2 Brongegevens 6
4 Resultaten en toetsing 7
5 Conclusie 9

Bijlagen

1) Verkeersgegevens
2) Invoergegevens rekenmodel
3) Rekenresultaten

1 Inleiding

Door GeluidMeesters BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot een ruimtelijke procedure voor het pand aan het Oosterdiep WZ 2a te Emmer Compascuum.

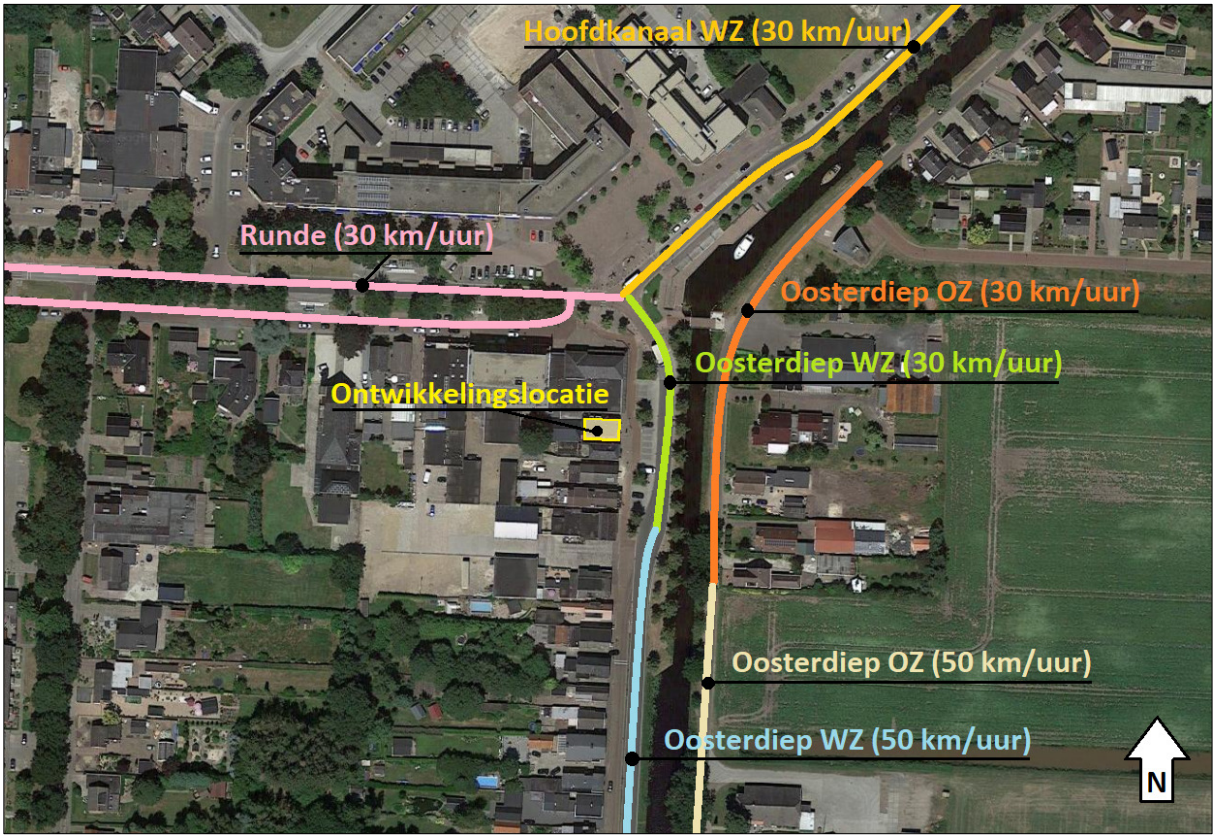
Aanleiding is het legaliseren van de op dat adres aanwezige bedrijfswoning. De bedrijfswoning is gelegen op de verdieping van het pand. Aan de straatzijde ligt de woonkamer, daarachter is sprake van een slaapkamer.

Het pand heeft op dit moment de bestemming “Horeca” zonder functieaanduiding “wonen”. De bedrijfswoning is daardoor in strijdt met het vigerende bestemmingsplan.

Omdat het pand is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van verkeerswegen verlangt het bevoegd gezag dat middels een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (acceptabel woon- en leefklimaat).

In onderstaande afbeelding is de situatie weergegeven.

Afbeelding 1: situatie



2 Toetsingskader

2.1 Zones van wegen

Ten aanzien van wegverkeer is de Wet geluidhinder van toepassing binnen geluidzones langs zoneringsplichtige wegen. Elke weg is zoneringsplichtig in de zin van de Wet geluidhinder, uitgezonderd (art. 74 lid 2) wanneer de weg:

1. is gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied, of
2. waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Op het Oosterdiep Westzijde en Oosterdiep Oostzijde geldt ter hoogte van de locatie een snelheid van 30 km/uur. Een wegvak met een snelheidsregime van 30 km/uur heeft geen geluidzone en vanuit de Wet geluidhinder zijn er daardoor geen onderzoeksverplichtingen. Echter op respectievelijk circa 30 en 50 meter in zuidelijke richting wijzigt het snelheidsregime van voornoemde wegen in 50 km/uur. Voor een wegvak met dit snelheidsregime geldt een geluidzone van 200 meter aan weerszijden van de weg. Deze zone loopt door bij de snelheidsovergang over een lengte van de geluidzone. Hierdoor komt de geluidzone van zowel het Oosterdiep Westzijde als het Oosterdiep Oostzijde over het pand te liggen. Aangetoond dient te worden dat aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

Voor de aanliggende en nabijgelegen wegvakken met een snelheidsregime van 30 km/uur zijn in de Wet geluidhinder geen grenswaarden opgenomen. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur veroorzaken meestal geen geluidbelastingen boven de voorkeurswaarde. Dat kan wel voorkomen bij een klinkerweg of een weg met relatief veel verkeer. In jurisprudentie is om deze reden bepaald dat voor dergelijke wegen een akoestische afweging bij een ruimtelijke procedure noodzakelijk is. Aangetoond dient te worden dat sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Voor de in onderhavig onderzoek betrokken wegen zijn de in tabel 2.1 opgenomen zonebreedtes van toepassing.

Tabel 2.1: zonebreedte relevante wegen

Weg	Aantal rijstroken	Breedte van de geluidzone buiten de weg zelf [meter]
		Stedelijk gebied
Oosterdiep Westzijde - 50 km/uur - 30 km/uur	 ≤2 ≤2	 200 meter n.v.t. 30 km/uur*
Oosterdiep Oostzijde - 50 km/uur - 30 km/uur	 ≤2 ≤2	 200 meter n.v.t. 30 km/uur*
Runde 30 km/uur	≤2	n.v.t. 30 km/uur*
Hoofdkanaal Westzijde 30 km/uur	≤2	n.v.t. 30 km/uur*
** geen geluidzone en daardoor geen wettelijke grenswaarden*		

2.2 Toetsingskader Wet geluidhinder

Als via een ruimtelijk besluit de planvorming mogelijk wordt gemaakt is er sprake van een “nieuwe situatie” in de zin van de Wet geluidhinder. De geluidgrenswaarden voor “nieuwe situaties” zijn vastgelegd in artikel 82 t/m 85 van de Wet geluidhinder.

In artikel 82 is opgenomen dat voor woningen binnen een zone de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de gevel, vanwege de weg, 48 dB L_{den} bedraagt. Dit wordt de voorkeursgrenswaarde genoemd. Indien aan deze waarde wordt voldaan zijn er geen akoestische belemmeringen. Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Is dit niet mogelijk en/of niet realistisch dan kan een verzoek tot hogere waarde worden gedaan.

De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting is gereguleerd in artikel 83 van de Wet geluidhinder. Voor woningen in stedelijk gebied kan voor de te verwachten geluidbelasting vanwege een aanwezige weg, een waarde van ten hoogste 63 dB L_{den} worden vastgesteld.

Bij de beoordeling van geluid afkomstig van wegen mag rekening worden gehouden met het in de toekomst stiller worden van verkeer. Dit is opgenomen in artikel 110g van de Wet geluidhinder. In artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (RMG) is de toe te passen aftrek verder ingevuld. Voor de in dit onderzoek te beschouwen wegen met een snelheidsregime van 50 km/uur bedraagt de aftrek 5 dB.

De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegvakken met een snelheidsregime van 30 km/uur. Voor de beoordeling van deze wegvakken wordt kortheidshalve verwezen naar paragraaf 2.3.

2.3 Toetsingskader ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de ruimtelijke procedure dient aangetoond te worden dat een acceptabel woon- en leefklimaat, met betrekking tot het milieuaspect geluid, kan worden gegarandeerd.

Om vast te stellen of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat wordt de gecumuleerde geluidbelasting beoordeeld. Hierin worden naast de wegvakken met een wettelijke geluidzone ook de wegvakken met een snelheidsregime van 30 km/uur betrokken.

Bij de bepaling van de gecumuleerde geluidbelasting voor wegverkeersbronnen wordt, conform de rekenmethode, de aftrek art. 110g Wgh niet toegepast.

Voor de beoordeling van de geluidbelasting wordt gebruik gemaakt van de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in een milieukwaliteitsmaat volgens de “methode Miedema”. Hierin wordt de geluidbelasting geclassificeerd en beoordeeld op basis van klassen van 5 dB. In tabel 2.2 is de waardering weergegeven.

Tabel 2.2: waardering van de omgevingskwaliteit op basis van de Miedema Methode

Cumulatieve geluidbelasting	Beoordeling akoestisch klimaat
< 50	Goed
51 – 55	Redelijk
56 – 60	Matig
61 – 65	Tamelijk slecht
66 – 70	Slecht
> 70	Zeer slecht

3 Uitgangspunten

3.1 Rekenmethode/-model

De berekeningen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer zijn uitgevoerd overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012 (kortweg: RMG 2012).

Gelet op de ligging van de wegen, in relatie tot het onderzoeksgebied, is Standaardrekenmethode II toegepast met behulp van een computerrekenmodel Geomilieu versie 5.21. In de overdrachtsberekening zijn de van invloed zijnde factoren zoals geometrische uitbreiding, wegdekcorrectie, reflectie, bodemdemping en dergelijke in rekening gebracht.

Voor de standaardbodemfactor is uitgegaan van een absorberend oppervlak. Voor akoestische harde oppervlakken, zoals wegen, fietspaden, water en terreinverharding, zijn bodemgebieden ingevoerd met een reflecterende eigenschap.

De relevante hoogtes van omliggende gebouwen (woningen, schuren etc.) in de omgeving zijn vastgesteld op basis van openbaar raadpleegbaar kaart-/fotomateriaal en veldwerk ter plaatse.

De bedrijfswoning is gelegen op de verdieping van het pand. De beoordelingspunten zijn daarom gemodelleerd op 4,5 meter mv+.

Gedetailleerde informatie van het rekenmodel is opgenomen in de bijlagen.

3.2 Brongegevens

Onder brongegevens wordt verstaan alle aspecten die van invloed zijn op de geluidemissie, zoals verkeersintensiteiten, samenstelling verkeer, snelheid en wegdekverharding.

Voor de toetsing aan de wettelijke normen dient te worden uitgegaan van de toekomstige situatie. Hieronder wordt verstaan de situatie 10 jaar na realisatie. In dit onderzoek is uitgegaan van het jaar 2030. De verkeersgegevens zijn aangeleverd door de gemeente Emmen. In tabel 3.1 zijn de gegevens samengevat opgenomen.

Tabel 3.1: gehanteerde verkeersgegevens "Toekomstige situatie" (weekdag gemiddelden)

Weg	Etmaal-intensiteit	Uurintensiteit [%]			Licht mvt [%]			Middelzw. Mvt [%]			Zware mvt [%]		
		d	a	n	d	a	n	d	a	n	d	a	n
Oosterdiep Westzijde	2.626	7,0	2,6	0,7	93,0	93,0	93,0	5,0	5,0	5,0	2,0	2,0	2,0
Oosterdiep Oostzijde	1.312	7,0	2,6	0,7	93,0	93,0	93,0	5,0	5,0	5,0	2,0	2,0	2,0
Runde	2.811	7,0	2,6	0,7	93,0	93,0	93,0	5,0	5,0	5,0	2,0	2,0	2,0
Hoofdkanaal Westzijde	3.527	7,0	2,6	0,7	93,0	93,0	93,0	5,0	5,0	5,0	2,0	2,0	2,0

Op de aansluiting tussen het Oosterdiep Westzijde en het Hoofdkanaal Westzijde is sprake van een elementenverharding. Ook op het zuidelijk deel van het Runde is sprake van elementenverharding. Op de overige wegvakken bestaat de wegdekverharding uit asfalt dat gelijkwaardig is aan referentiewegdek.

4 Resultaten en toetsing

De positie van de beoordelingspunten is weergegeven in afbeelding 4.1. In tabel 4.1 zijn de resultaten opgenomen. Voor een meer gedetailleerd overzicht wordt kortheidshalve verwezen naar de bijlagen.

Afbeelding 4.1: positie beoordelingspunten



Tabel 4.1: rekenresultaten (dB L_{den})

Beoordelingspunt		**Geluidbelasting toekomst [L_{den}]** *(incl. aftrek artikel 110g Wgh)*		**Geluidbelasting toekomst [L_{den}]** *(excl. aftrek artikel110g Wgh)*
		Oosterdiep Westzijde 50 km/uur[1)]	**Oosterdiep Oostzijde 50 km/uur[1)]**	**cumulatie verkeerslawaai**
		4,5 mtr.	**4,5 mtr.**	**4,5 mtr.**
01-02	woning -> N-gevel	34	28	53
03	woning -> O-gevel	44	35	56
04-05	woning -> Z-gevel	25	19	51
06	woning -> W-gevel	<10	<10	38
[1)] Betreft uitsluitend het wettelijk gezoneerde wegvak. Betreft het deel met een snelheidsregime van 50 km/uur.				
Beoordeling wet geluidhinder				
tekst	de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} wordt niet overschreden. Het wegvak vormt akoestisch geen belemmeringen.			
Beoordeling akoestisch klimaat Cumulatieve geluidbelasting				
< 50	*Goed*			
51 – 55	*Redelijk*			
56 – 60	*Matig*			

Uit de resultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} uit de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. Vanuit de Wet geluidhinder zijn er dan ook geen belemmeringen geconstateerd. Er hoeft geen hogere waarde vastgesteld te worden.

De kwalificatie van de gecumuleerde geluidbelasting is op de zij- en achtergevel “goed” tot “redelijk”. Ter plaatse van de voorgevel (oost) is sprake van een akoestisch omgevingsklimaat “matig”. Redelijkerwijs zijn er, mede gelet op het feit dat het om één woning gaat, geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren. De kwalificatie van de gecumuleerde geluidbelasting is voor de betreffende centrumlocatie als acceptabel woon- en leefklimaat aan te merken.

Conform het Bouwbesluit is bij een nieuwe woonbestemming (bij transformatie) het ‘rechtens verkregen niveau’ van toepassing. In de onderhavige situatie is er geen sprake van eisen gesteld aan de geluidwering van de gevel. Het wordt aan de marktpartijen overgelaten om een aanvaardbare leefomgeving te creëren. Indien aansluiting wordt gezocht de nieuwbouweis (binnenniveau van 33 dB) is voor de voorgevel een geluidwering van (56-33=) 23 dB nodig.

Door GeluidMeesters BV is een visuele opname ter plaatse uitgevoerd aan de gevelopbouw van het pand. Hieruit blijkt dat deze ten minste 25 dB zal bedragen. Dit is meer dan de benodigde 23 dB om aan de eis voor nieuwbouw te voldoen. Het is dan ook niet noodzakelijk om een aanvullend onderzoek uit te laten voeren naar de geluidwering van de gevels. Er is hiermee voldoende aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5 Conclusie

Door GeluidMeesters BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot een ruimtelijke procedure voor het pand aan het Oosterdiep WZ 2a te Emmer Compascuum.

Aanleiding is het legaliseren van het op dat adres aanwezige bedrijfswoning. Het pand heeft op dit moment de bestemming “Horeca” zonder functieaanduiding “wonen”. De bedrijfswoning is daardoor in strijdt met het vigerende bestemmingsplan.

In het kader van de ruimtelijke procedure dient aangetoond te worden dat er met betrekking tot wegverkeerslawaai sprake is van een goede ruimtelijke ordening (acceptabel woon- en leefklimaat).

Uit de resultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} uit de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. Vanuit de Wet geluidhinder zijn er dan ook geen belemmeringen geconstateerd. Er hoeft geen hogere waarde vastgesteld te worden.

De kwalificatie van de gecumuleerde geluidbelasting is op de gevels “goed” tot “matig”. Voor de betreffende centrumlocatie is hiermee sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Er is vanuit het Bouwbesluit geen wettelijke eis voor het binnenniveau. Het wordt aan de marktpartijen overgelaten om een aanvaardbare leefomgeving te creëren. Indien aansluiting wordt gezocht bij de nieuwbouweis uit het Bouwbesluit blijkt dat hieraan wordt voldaan. Het is dan ook niet noodzakelijk om een aanvullend onderzoek uit te laten voeren naar de geluidwering van de gevels.

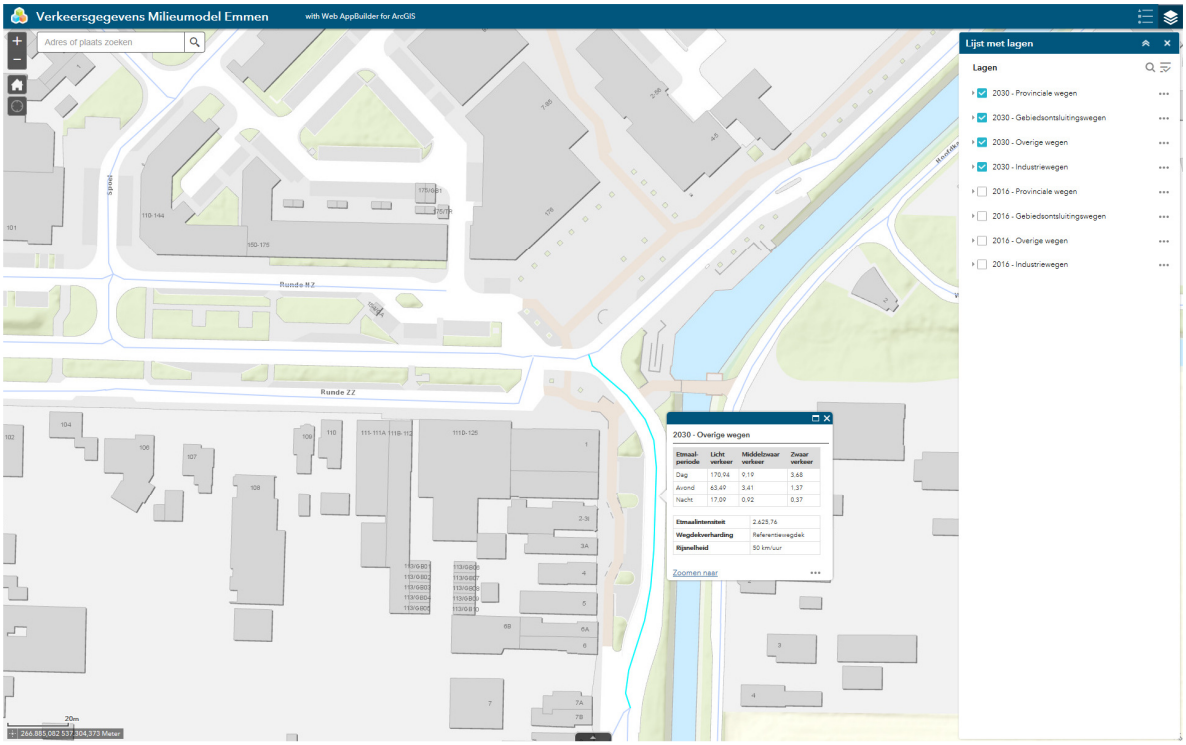
Het bevoegd gezag kan vanuit akoestisch oogpunt dan ook medewerking verlenen aan de ruimtelijke procedure.

Groningen, 26 oktober 2020
GeluidMeesters BV

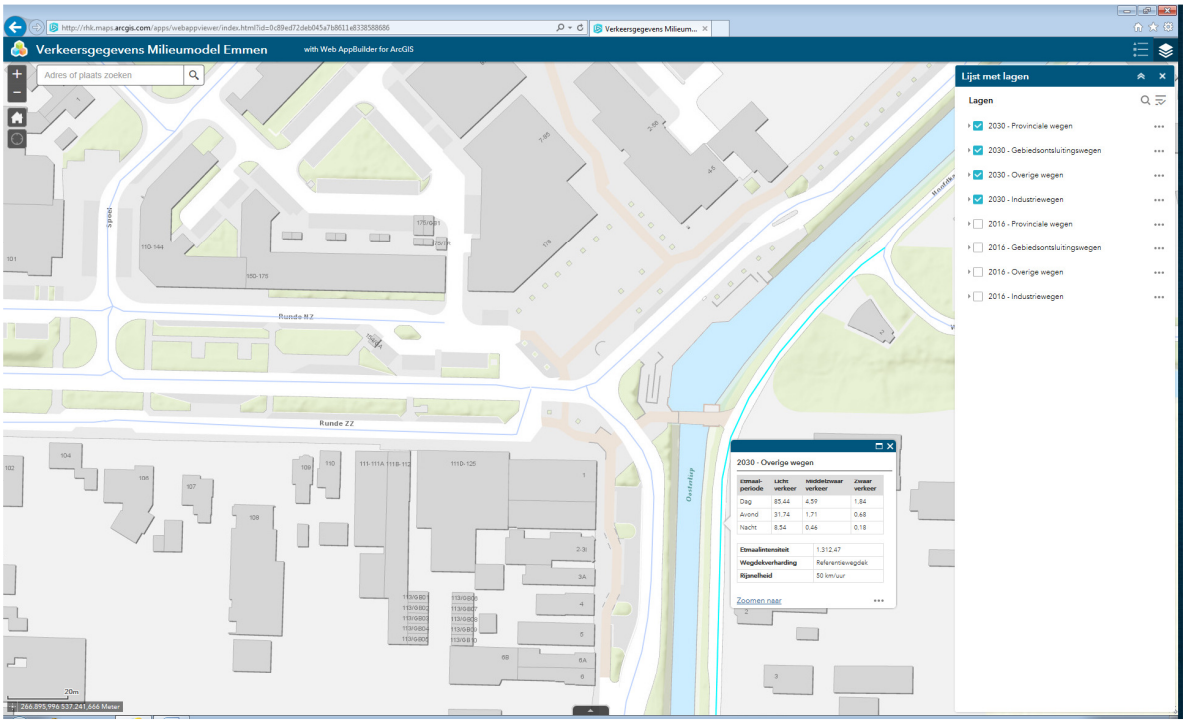
ing. Aljan Gal

GELUID
MEESTERS

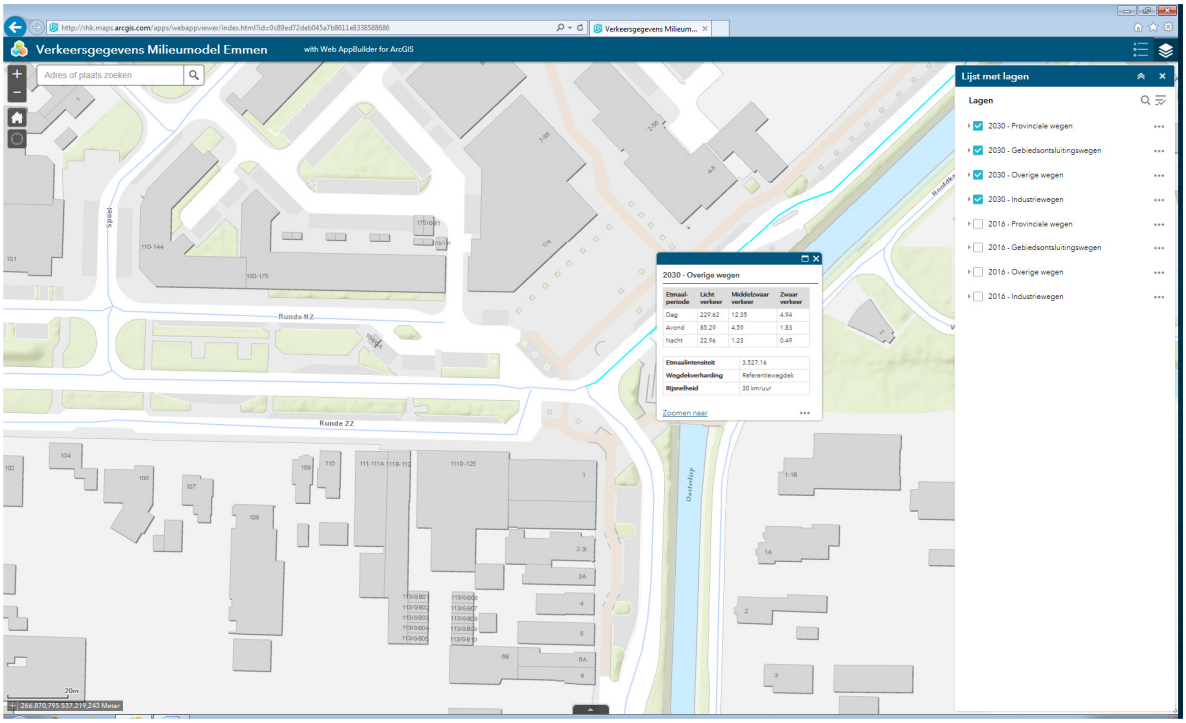
BIJLAGE 1

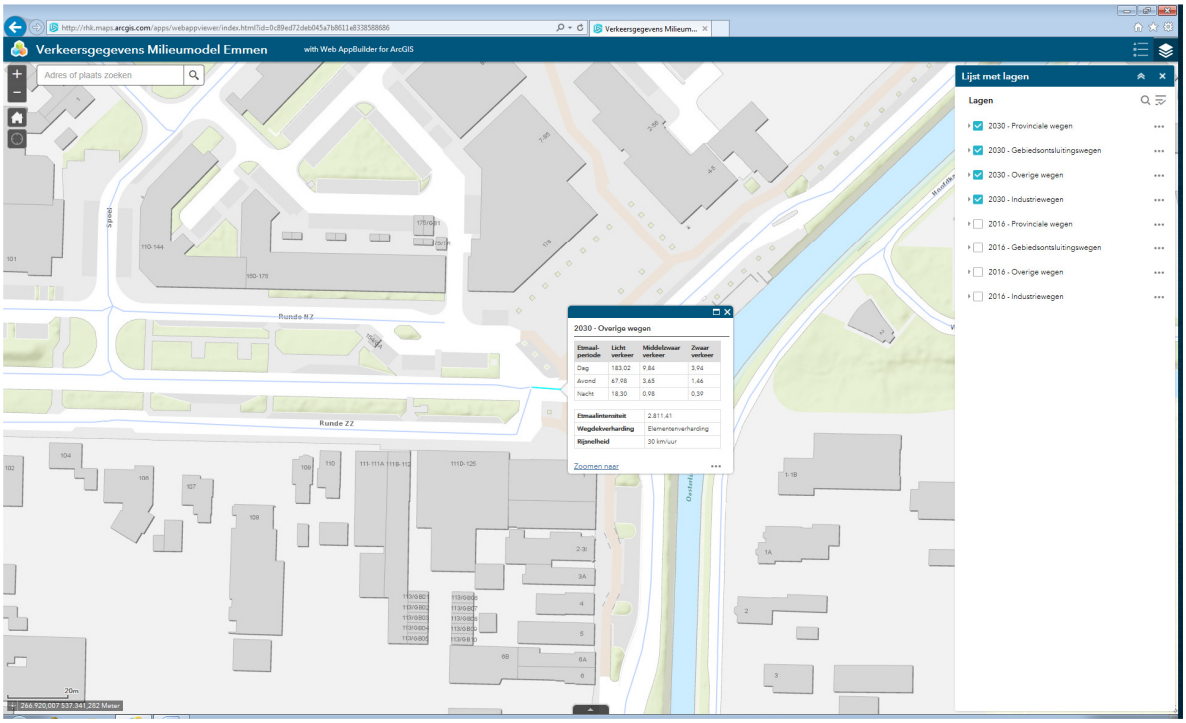


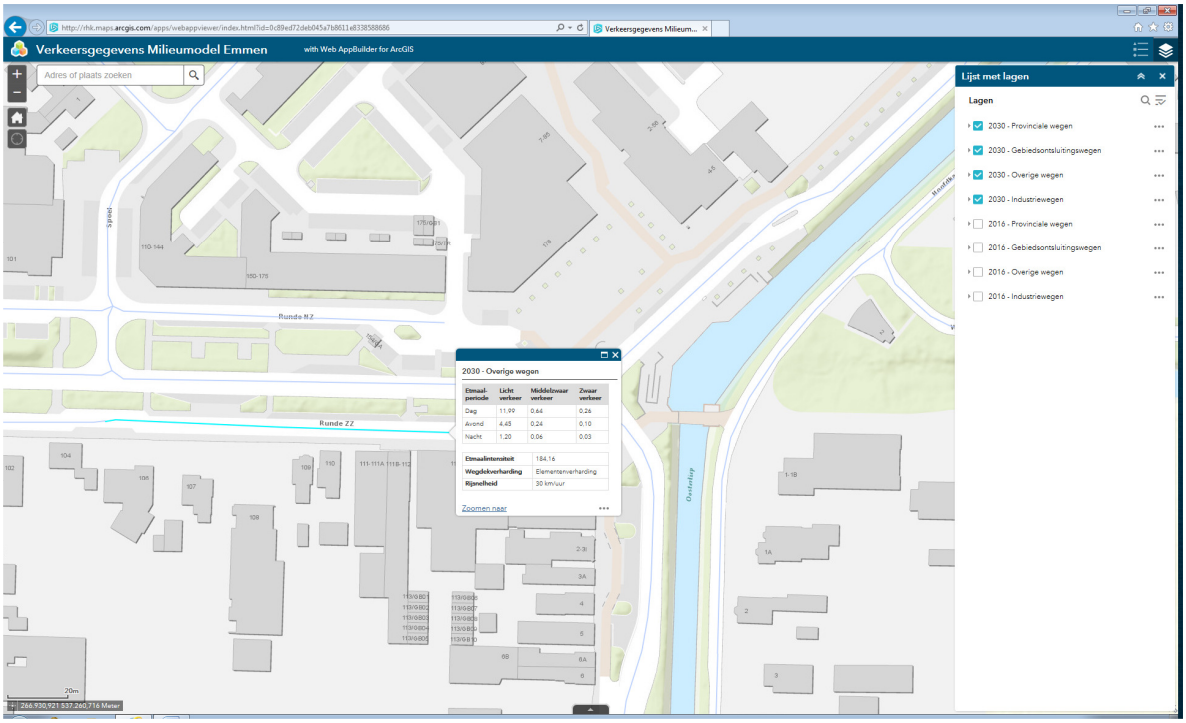
Ter plaatse is geconstateerd dat ten noorden van het adres Oosterdiep WZ nr.6 sprake is van 30 km/uur. Dit is dan ook in voorliggend onderzoek als uitgangspunt gehanteerd.

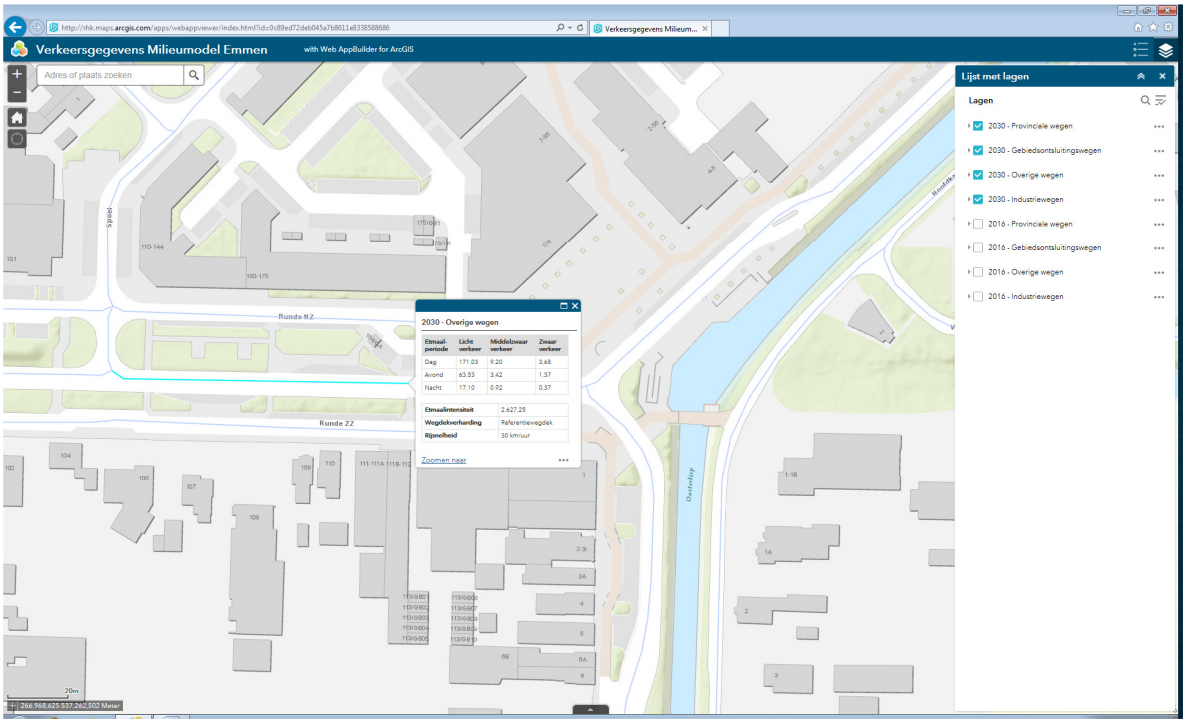


Ter plaatse is geconstateerd dat ten noorden van het adres Oosterdiep OZ nr.4 sprake is van 30 km/uur. Dit is dan ook in voorliggend onderzoek als uitgangspunt gehanteerd.


Verkeersgegevens Milieumodel Emmen
with Web AppBuilder for ArcGIS
Adres of plaats zoeken
Lijst met lagen
Lagen
2030 - Provinciale wegen
2030 - Gebiedsontsluitingswegen
2030 - Overige wegen
2030 - Industriewegen
2016 - Provinciale wegen
2016 - Gebiedsontsluitingswegen
2016 - Overige wegen
2016 - Industriewegen
2030 - Overige wegen
Runde NZ
Runde ZZ
Oosterlijn


Verkeersgegevens Milieumodel Emmen
with Web AppBuilder for ArcGIS
Adres of plaats zoeken
Lijst met lagen
Lagen
2030 - Provinciale wegen
2030 - Gebiedsontsluitingswegen
2030 - Overige wegen
2030 - Industriewegen
2016 - Provinciale wegen
2016 - Gebiedsontsluitingswegen
2016 - Overige wegen
2016 - Industriewegen
2030 - Overige wegen
Runde NZ
Runde ZZ
Oosterlijn


Verkeersgegevens Milieumodel Emmen
with Web AppBuilder for ArcGIS
Adres of plaats zoeken
Lijst met lagen
Lagen
2030 - Provinciale wegen
2030 - Gebiedsontsluitingswegen
2030 - Overige wegen
2030 - Industriewegen
2016 - Provinciale wegen
2016 - Gebiedsontsluitingswegen
2016 - Overige wegen
2016 - Industriewegen
2030 - Overige wegen
Etmaal-periode
Licht verkeer
Middelzwaar verkeer
Zwaar verkeer
Dag 11.99 0.64 0.26
Avond 4.45 0.24 0.10
Nacht 1.20 0.06 0.03
Etmaalintensiteit 184.16
Wegdekverharding Elementenverharding
Rijsnelheid 30 km/uur
Zoomen naar
Runde NZ
Runde ZZ
Oosterlaap


Verkeersgegevens Milieumodel Emmen
with Web AppBuilder for ArcGIS
Adres of plaats zoeken
Lijst met lagen
Lagen
2030 - Provinciale wegen
2030 - Gebiedsontsluitingswegen
2030 - Overige wegen
2030 - Industriewegen
2016 - Provinciale wegen
2016 - Gebiedsontsluitingswegen
2016 - Overige wegen
2016 - Industriewegen
2030 - Overige wegen
Etmaal-periode
Licht verkeer
Middelzwaar verkeer
Zwaar verkeer
Dag 171.03 9.20 3.68
Avond 63.53 3.42 1.37
Nacht 17.10 0.92 0.37
Etmaalintensiteit 2,627.25
Wegdekverharding Referentiewegdek
Rijsnelheid 30 km/uur
Zoomen naar
Runde NZ
Runde ZZ
Oosterlaap

GELUID
MEESTERS

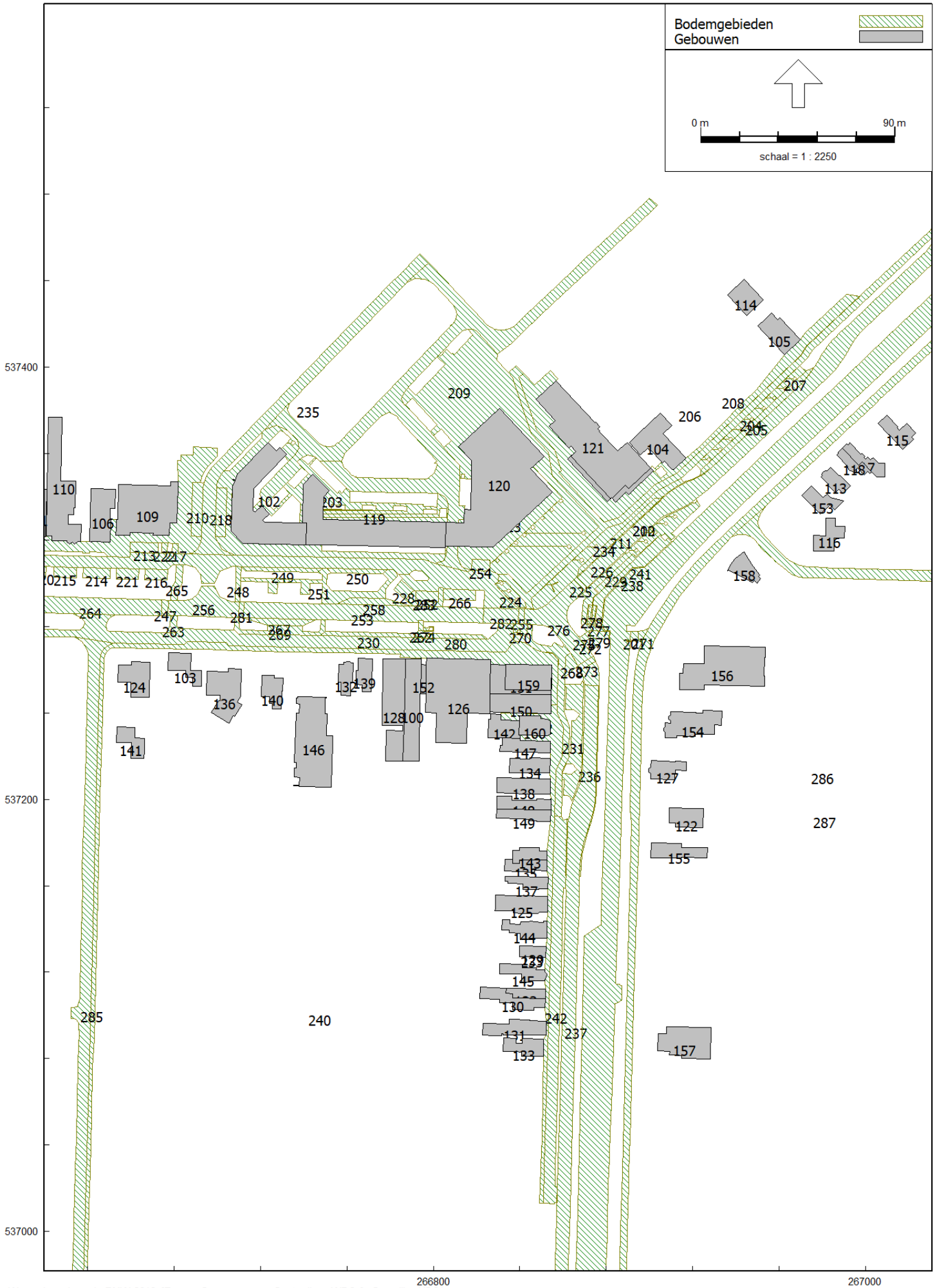
BIJLAGE 2

Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: Oosterdioep WZ 2a

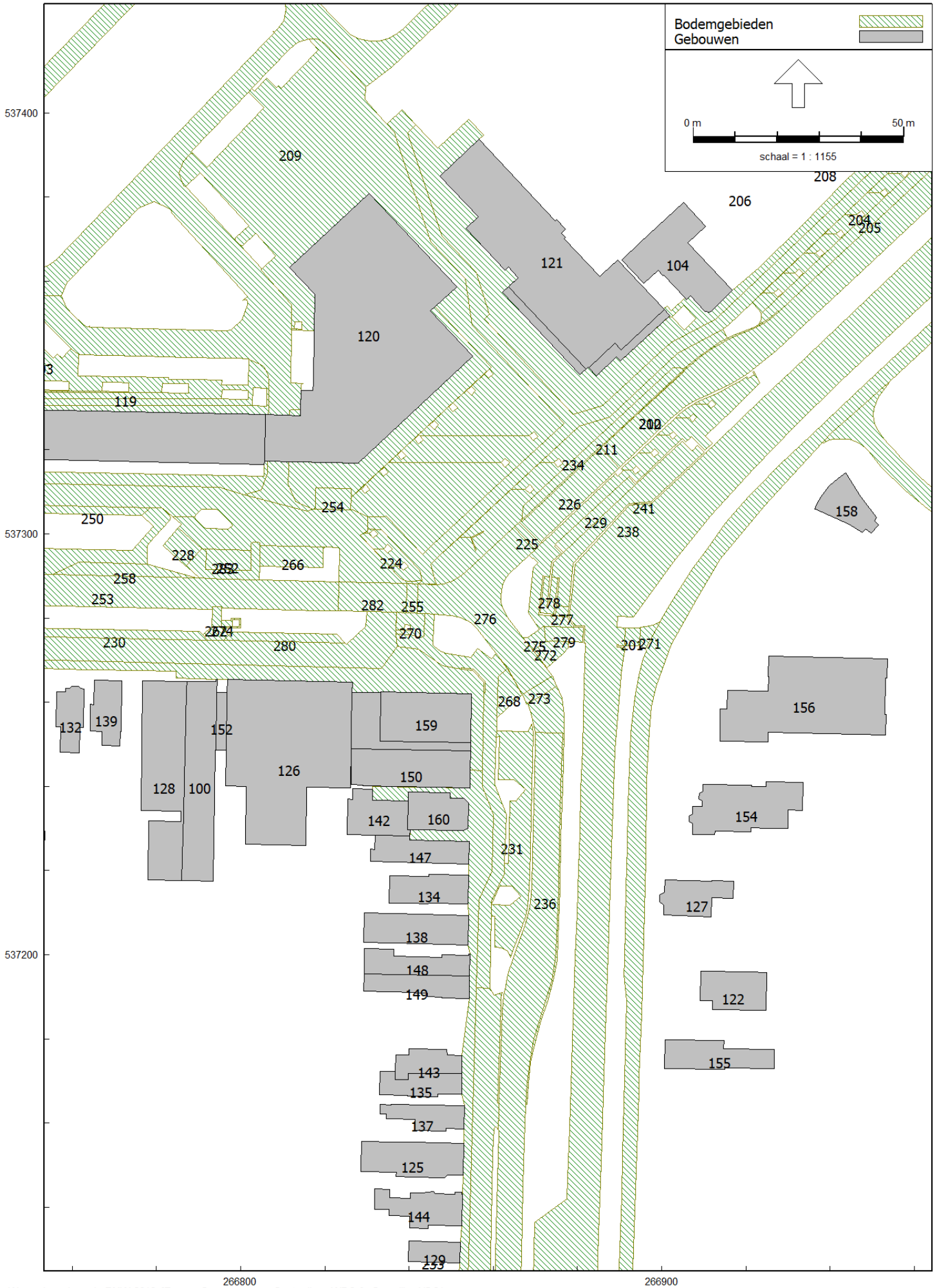
Model eigenschap	
Omschrijving	Oosterdioep WZ 2a
Verantwoordelijke	GeluidMeesters BV
Rekenmethode	#2|Wegverkeerslawaai|RMW-2012|
Aangemaakt door	Gebruiker op 26-10-2020
Laatst ingezien door	Gebruiker op 26-10-2020
Model aangemaakt met	Geomilieu V5.21
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Lden
Waarde	Gem(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Zoekafstand [m]	--
Max. reflectie afstand tot bron [m]	--
Max. reflectie afstand tot ontvanger [m]	--
Standaard bodemfactor	1,00
Zichthoek [grd]	2
Maximale reflectiediepte	1
Reflectie in woonwijkschermen	Ja
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00
Meteorologische correctie	Conform standaard
Waarde voor C0	3,50

Rapport: Groepsreducties
Model: Oosterdioep WZ 2a

Groep	Reductie			Sommatie		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
30 km/uur wegvakken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hoofdkanaal Westzijde	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Oosterdiep Oostzijde	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Oosterdiep Westzijde	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Runde	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
50 km/uur wegvakken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Oosterdiep Oostzijde	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Oosterdiep Westzijde	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00


Bodemgebieden
Gebouwen
0 m
90 m
schaal = 1 : 2250
537400
537200
537000
266800
267000

Invoergegevens rekenmodel



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Emmer Compascuum - Oosterdioep WZ 2a] , Geomilieu V5.21

Model: Oosterdioep WZ 2a
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k
100	gebouwen	266794,42	537265,38	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
101	gebouwen	266886,04	537361,78	3,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
102	gebouwen	266716,74	537335,04	9,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
103	gebouwen	266692,93	537259,48	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
104	gebouwen	266916,69	537357,69	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
105	gebouwen	266962,64	537405,86	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
106	gebouwen	266650,96	537329,39	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
107	gebouwen	266583,98	537320,86	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
108	gebouwen	266611,03	537320,05	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
109	gebouwen	266654,38	537345,79	3,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
110	gebouwen	266620,89	537321,94	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
111	gebouwen	266612,18	537321,90	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
112	gebouwen	266607,99	537255,40	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
113	gebouwen	266991,48	537343,53	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
114	gebouwen	266936,02	537433,27	3,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
115	gebouwen	267022,64	537368,91	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
116	gebouwen	266981,58	537326,32	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
117	gebouwen	266989,32	537362,49	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
118	gebouwen	266989,32	537362,49	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
119	gebouwen	266748,46	537317,70	9,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
120	gebouwen	266805,65	537317,19	15,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
121	gebouwen	266900,48	537353,46	9,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
122	gebouwen	266912,06	537189,05	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
123	gebouwen	266833,70	537112,52	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
124	gebouwen	266668,57	537247,05	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
125	gebouwen	266853,01	537155,19	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
126	gebouwen	266826,22	537248,94	9,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
127	gebouwen	266900,74	537217,85	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
128	gebouwen	266785,98	537217,61	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
129	gebouwen	266852,21	537131,74	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
130	gebouwen	266833,70	537112,52	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
131	gebouwen	266852,16	537097,37	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
132	gebouwen	266762,89	537263,21	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
133	gebouwen	266832,45	537089,57	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
134	gebouwen	266854,09	537218,95	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
135	gebouwen	266852,55	537171,81	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
136	gebouwen	266711,14	537260,28	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
137	gebouwen	266853,18	537164,11	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
138	gebouwen	266854,17	537209,32	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
139	gebouwen	266771,45	537252,95	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
140	gebouwen	266729,67	537244,36	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
141	gebouwen	266661,99	537233,21	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
142	gebouwen	266831,94	537228,36	3,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
143	gebouwen	266836,73	537172,24	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
144	gebouwen	266852,71	537143,06	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
145	gebouwen	266851,77	537120,94	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
146	gebouwen	266749,89	537239,61	8,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
147	gebouwen	266840,19	537228,18	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
148	gebouwen	266829,30	537195,45	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
149	gebouwen	266841,31	537191,07	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
150	gebouwen	266854,51	537243,87	3,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
151	gebouwen	266854,86	537262,00	3,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
152	gebouwen	266794,18	537248,69	9,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
153	gebouwen	266976,12	537334,95	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
154	gebouwen	266921,21	537230,13	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
155	gebouwen	266900,77	537179,79	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
156	gebouwen	266913,77	537250,82	7,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
157	gebouwen	266928,54	537094,35	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
158	gebouwen	266936,28	537305,78	3,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
159	gebouwen	266854,64	537250,36	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
160	gebouwen	266839,65	537229,78	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: Oosterdioep WZ 2a
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Refl. 8k	Zwevend
100	0,80	False
101	0,80	False
102	0,80	False
103	0,80	False
104	0,80	False
105	0,80	False
106	0,80	False
107	0,80	False
108	0,80	False
109	0,80	False
110	0,80	False
111	0,80	False
112	0,80	False
113	0,80	False
114	0,80	False
115	0,80	False
116	0,80	False
117	0,80	False
118	0,80	False
119	0,80	False
120	0,80	False
121	0,80	False
122	0,80	False
123	0,80	False
124	0,80	False
125	0,80	False
126	0,80	False
127	0,80	False
128	0,80	False
129	0,80	False
130	0,80	False
131	0,80	False
132	0,80	False
133	0,80	False
134	0,80	False
135	0,80	False
136	0,80	False
137	0,80	False
138	0,80	False
139	0,80	False
140	0,80	False
141	0,80	False
142	0,80	False
143	0,80	False
144	0,80	False
145	0,80	False
146	0,80	False
147	0,80	False
148	0,80	False
149	0,80	False
150	0,80	False
151	0,80	False
152	0,80	False
153	0,80	False
154	0,80	False
155	0,80	False
156	0,80	False
157	0,80	False
158	0,80	False
159	0,80	False
160	0,80	False

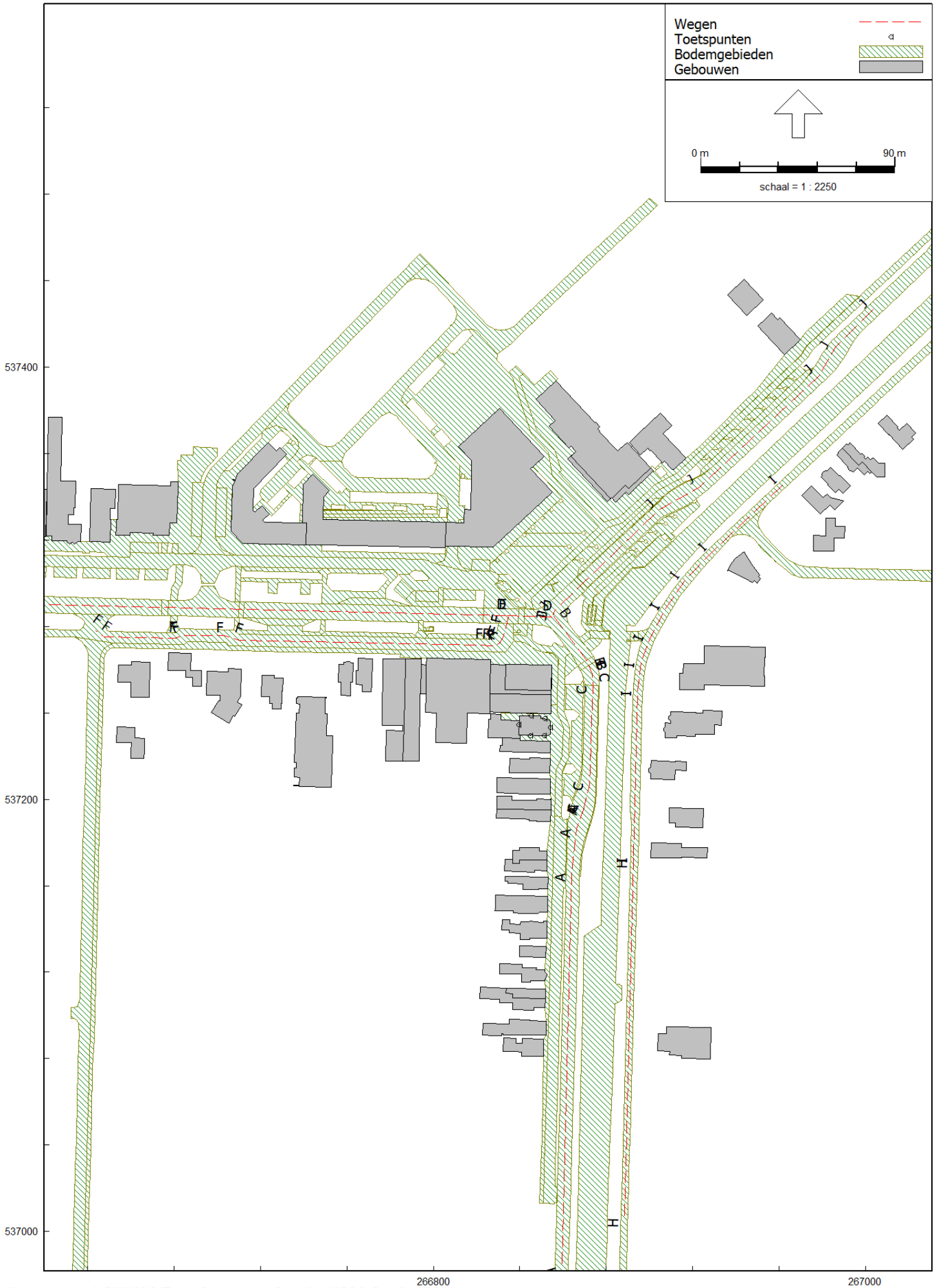
Model: Oosterdioep WZ 2a
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Bf
200	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/cement	266866,63	537303,15	0,00
201	fietspad/gesloten verharding/cementbeton	266891,15	537273,81	0,00
202	voetpad/open verharding	266620,67	537321,67	0,00
203	voetpad/open verharding	266732,58	537370,90	0,00
204	voetpad/open verharding	266923,34	537353,06	0,00
205	parkeervlak/open verharding	266923,63	537352,25	0,00
206	voetpad/open verharding	266856,67	537393,67	0,00
207	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	267043,29	537474,70	0,00
208	fietspad/open verharding	266915,79	537349,63	0,00
209	rijbaan lokale weg/open verharding	266816,20	537417,63	0,00
210	parkeervlak/open verharding	266693,51	537346,42	0,00
211	parkeervlak/open verharding	266904,82	537339,29	0,00
212	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/cement	266866,63	537303,15	0,00
213	parkeervlak/open verharding	266659,68	537314,38	0,00
214	parkeervlak/open verharding	266637,69	537307,31	0,00
215	parkeervlak/open verharding	266624,36	537307,69	0,00
216	parkeervlak/open verharding	266677,14	537306,38	0,00
217	parkeervlak/open verharding	266682,28	537313,73	0,00
218	parkeervlak/open verharding	266699,84	537344,12	0,00
219	parkeervlak/open verharding	266608,88	537308,06	0,00
220	parkeervlak/open verharding	266617,34	537302,78	0,00
221	parkeervlak/open verharding	266653,45	537306,94	0,00
222	parkeervlak/open verharding	266677,12	537318,58	0,00
223	voetpad/open verharding	266817,30	537305,84	0,00
224	parkeervlak/open verharding	266830,14	537301,14	0,00
225	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	266871,32	537297,62	0,00
226	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	266866,29	537302,83	0,00
227	rijbaan lokale weg/open verharding	266666,33	537306,63	0,00
228	parkeervlak/open verharding	266790,27	537295,99	0,00
229	voetpad op trap/open verharding	266874,87	537297,34	0,00
230	parkeervlak/open verharding	266792,25	537274,74	0,00
231	parkeervlak/open verharding	266864,09	537199,34	0,00
232	fietspad/open verharding	266860,43	537241,67	0,00
233	voetpad/open verharding	266852,57	537176,11	0,00
234	voetpad/open verharding	266842,19	537288,14	0,00
235	rijbaan lokale weg/open verharding	266694,00	537346,67	0,00
236	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	266869,98	537252,81	0,00
237	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	266862,26	537188,53	0,00
238	voetpad/open verharding	266893,86	537311,66	0,00
239	voetpad/open verharding	266820,13	537416,47	0,00
240	voetpad/open verharding	266854,51	537243,87	0,00
241	voetpad/open verharding	266870,94	537277,26	0,00
242	rijbaan lokale weg/open verharding	266857,39	537021,50	0,00
243	rijbaan lokale weg/open verharding	266938,30	537321,76	0,00
244	parkeervlak/open verharding	266578,63	537308,70	0,00
245	rijbaan lokale weg/gesloten verharding	266608,37	537292,77	0,00
246	rijbaan lokale weg/open verharding	266538,92	537294,52	0,00
247	rijbaan lokale weg/open verharding/verkeersdr	266674,28	537285,12	0,00
248	voetpad/open verharding	266710,88	537302,47	0,00
249	parkeervlak/open verharding	266748,96	537306,82	0,00
250	parkeervlak/open verharding	266776,52	537304,31	0,00
251	voetpad/open verharding	266746,52	537304,96	0,00
252	parkeervlak/open verharding	266791,87	537295,85	0,00
253	rijbaan lokale weg/gesloten verharding	266790,27	537289,47	0,00
254	parkeervlak/open verharding	266817,76	537306,32	0,00
255	rijbaan lokale weg/open verharding/verkeersdr	266842,11	537288,06	0,00
256	rijbaan lokale weg/open verharding	266678,42	537285,07	0,00
257	voetpad/open verharding	266614,90	537293,90	0,00
258	parkeervlak/open verharding	266777,82	537292,81	0,00
259	parkeervlak/open verharding	266605,84	537308,09	0,00
260	rijbaan lokale weg/open verharding	266539,09	537288,62	0,00

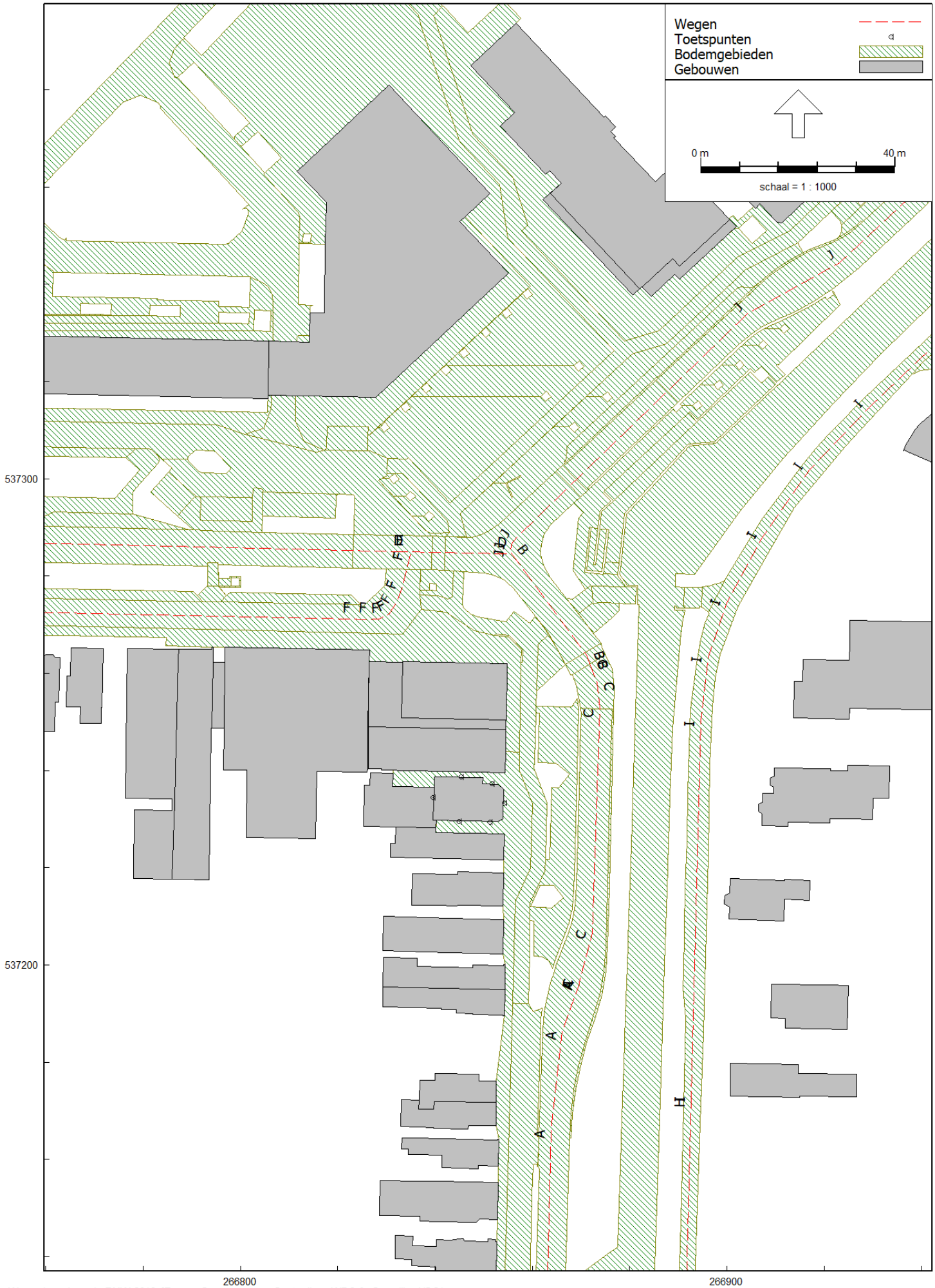
Model: Oosterdioep WZ 2a
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Bf
261	voetpad/open verharding	266616,84	537278,71	0,00
262	voetpad/open verharding	266791,12	537275,95	0,00
263	voetpad/open verharding	266681,65	537284,98	0,00
264	rijbaan lokale weg/gesloten verharding	266608,25	537286,62	0,00
265	voetpad/open verharding	266681,78	537292,02	0,00
266	parkeervlak/open verharding	266819,66	537296,30	0,00
267	parkeervlak/open verharding	266739,44	537280,32	0,00
268	voetpad/open verharding	266866,81	537261,82	0,00
269	voetpad/open verharding	266749,83	537277,65	0,00
270	voetpad/open verharding	266836,90	537277,09	0,00
271	fietspad/gesloten verharding/asfalt	266894,96	537277,84	0,00
272	fietspad/gesloten verharding/asfalt	266877,82	537274,36	0,00
273	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	266875,09	537263,88	0,00
274	voetpad/open verharding	266793,30	537281,99	0,00
275	fietspad/open verharding	266872,16	537277,98	0,00
276	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	266843,79	537281,04	0,00
277	voetpad op trap/open verharding	266877,63	537280,27	0,00
278	voetpad/open verharding	266873,89	537289,71	0,00
279	fietspad/gesloten verharding/asfalt	266872,16	537277,98	0,00
280	parkeervlak/open verharding	266824,80	537274,07	0,00
281	rijbaan lokale weg/open verharding/verkeersdr	266711,01	537284,14	0,00
282	rijbaan lokale weg/open verharding	266823,38	537288,59	0,00
283	voetpad/open verharding	266802,51	537296,08	0,00
284	rijbaan lokale weg/open verharding	266365,79	537281,55	0,00
285	rijbaan lokale weg/open verharding	266636,99	536930,93	0,00
286	waterloop	266878,65	536932,53	0,00
287	rijbaan lokale weg/gesloten verharding/asfalt	266887,98	536933,06	0,00

Invoergegevens rekenmodel



Invoergegevens rekenmodel



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Emmer Compascuum - Oosterdioep WZ 2a] , Geomilieu V5.21

Model: Oosterdioep WZ 2a
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	ISO M.	Hdef.	Type	Cpl	Hbron	Wegdek	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))
A	Oosterdiep Westzijde	266869,70	537196,51	0,00	Relatief	Intensiteit	False	0,75	W0	50	50	50
B	Oosterdiep Westzijde	266855,62	537284,71	0,00	Relatief	Intensiteit	False	0,75	W9a	30	30	30
C	Oosterdiep Westzijde	266871,86	537261,68	0,00	Relatief	Intensiteit	False	0,75	W0	30	30	30
D	Runde	266854,75	537284,52	0,00	Relatief	Intensiteit	False	0,75	W9a	30	30	30
E	Runde	266833,40	537285,03	0,00	Relatief	Intensiteit	False	0,75	W0	30	30	30
F	Runde	266834,91	537284,37	0,00	Relatief	Intensiteit	False	0,75	W9a	30	30	30
G	Runde	266608,25	537290,40	0,00	Relatief	Intensiteit	False	0,75	W0	50	50	50
H	Oosterdiep Oostzijde	266892,67	537172,95	0,00	Relatief	Intensiteit	False	0,75	W0	50	50	50
I	Oosterdiep Oostzijde	266961,41	537345,38	0,00	Relatief	Intensiteit	False	0,75	W0	30	30	30
J	Hoofdkanaal Westzijde	267003,32	537426,69	0,00	Relatief	Intensiteit	False	0,75	W0	30	30	30

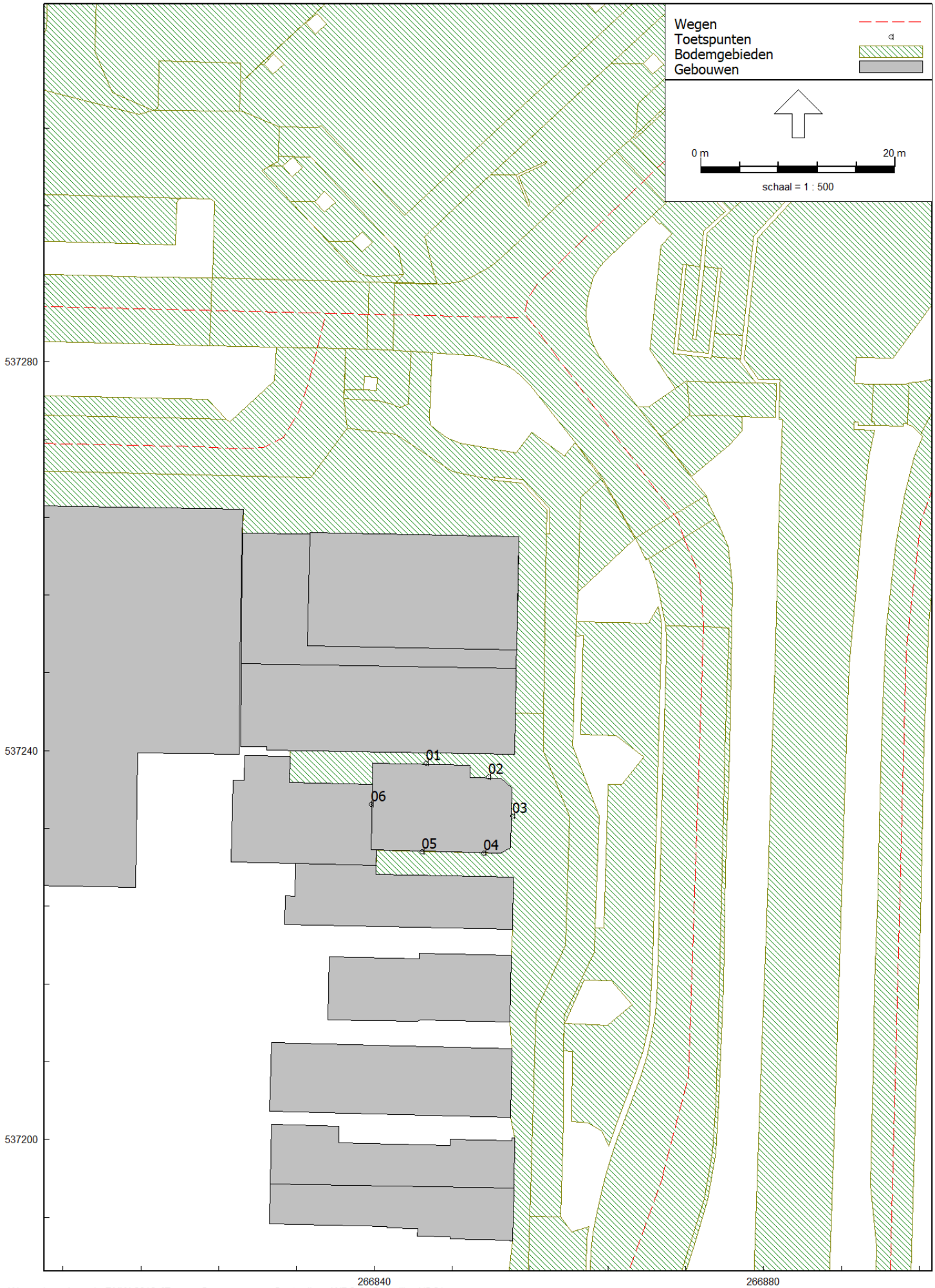
Model: Oosterdioep WZ 2a
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)
A	50	50	50	50	50	50	2625,84	7,00	2,60	0,70	93,00	93,00	92,98	5,00
B	30	30	30	30	30	30	2625,84	7,00	2,60	0,70	93,00	93,00	92,98	5,00
C	30	30	30	30	30	30	2625,84	7,00	2,60	0,70	93,00	93,00	92,98	5,00
D	30	30	30	30	30	30	2811,32	7,00	2,60	0,70	93,00	93,01	93,04	5,00
E	30	30	30	30	30	30	2627,32	7,00	2,60	0,70	93,00	92,99	92,99	5,00
F	30	30	30	30	30	30	184,16	7,00	2,60	0,70	93,02	92,90	93,02	4,97
G	50	50	50	50	50	50	2627,32	7,00	2,60	0,70	93,00	92,99	92,99	5,00
H	50	50	50	50	50	50	1312,40	7,00	2,60	0,70	93,00	93,00	93,03	5,00
I	30	30	30	30	30	30	1312,40	7,00	2,60	0,70	93,00	93,00	93,03	5,00
J	30	30	30	30	30	30	3527,20	7,00	2,60	0,70	93,00	93,00	93,03	5,00

Model: Oosterdioep WZ 2a
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)
A	4,99	5,01	2,00	2,01	2,01
B	4,99	5,01	2,00	2,01	2,01
C	4,99	5,01	2,00	2,01	2,01
D	4,99	4,98	2,00	2,00	1,98
E	5,01	5,00	2,00	2,01	2,01
F	5,01	4,65	2,02	2,09	2,33
G	5,01	5,00	2,00	2,01	2,01
H	5,01	5,01	2,00	1,99	1,96
I	5,01	5,01	2,00	1,99	1,96
J	5,00	4,98	2,00	2,00	1,99

Invoergegevens rekenmodel



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Emmer Compascuum - Oosterdioep WZ 2a] , Geomilieu V5.21

Model: Oosterdioep WZ 2a
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X	Y	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Gevel
01	Noordgevel	266845,32	537238,69	0,00	Relatief	--	4,50	--	--	Ja
02	Noordgevel	266851,77	537237,27	0,00	Relatief	--	4,50	--	--	Ja
03	Oostgevel	266854,20	537233,30	0,00	Relatief	--	4,50	--	--	Ja
04	Zuidgevel	266851,24	537229,42	0,00	Relatief	--	4,50	--	--	Ja
05	Zuidgevel	266844,89	537229,56	0,00	Relatief	--	4,50	--	--	Ja
06	Westgevel	266839,65	537234,46	0,00	Relatief	--	4,50	--	--	Ja

GELUID
MEESTERS

BIJLAGE 3

Rapport: Resultatentabel
Model: Oosterdioep WZ 2a
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Oosterdiep Westzijde
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_B	Noordgevel	266845,32	537238,69	4,50	28,6	24,3	18,6	28,8
02_B	Noordgevel	266851,77	537237,27	4,50	34,1	29,8	24,1	34,3
03_B	Oostgevel	266854,20	537233,30	4,50	43,5	39,2	33,5	43,6
04_B	Zuidgevel	266851,24	537229,42	4,50	28,9	24,6	18,9	29,0
05_B	Zuidgevel	266844,89	537229,56	4,50	25,3	21,0	15,3	25,4
06_B	Westgevel	266839,65	537234,46	4,50	8,5	4,2	-1,5	8,6

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Oosterdioep WZ 2a
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Oosterdiep Oostzijde
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_B	Noordgevel	266845,32	537238,69	4,50	28,4	24,0	18,3	28,5
02_B	Noordgevel	266851,77	537237,27	4,50	22,8	18,5	12,8	22,9
03_B	Oostgevel	266854,20	537233,30	4,50	35,3	31,0	25,3	35,4
04_B	Zuidgevel	266851,24	537229,42	4,50	18,7	14,4	8,7	18,8
05_B	Zuidgevel	266844,89	537229,56	4,50	18,2	13,9	8,1	18,3
06_B	Westgevel	266839,65	537234,46	4,50	0,8	-3,5	-9,3	0,9

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Oosterdioep WZ 2a
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Hoofdkanaal Westzijde
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_B	Noordgevel	266845,32	537238,69	4,50	37,6	33,3	27,6	37,7
02_B	Noordgevel	266851,77	537237,27	4,50	43,2	38,9	33,2	43,4
03_B	Oostgevel	266854,20	537233,30	4,50	44,9	40,5	34,8	45,0
04_B	Zuidgevel	266851,24	537229,42	4,50	36,0	31,7	26,0	36,2
05_B	Zuidgevel	266844,89	537229,56	4,50	30,1	25,8	20,1	30,2
06_B	Westgevel	266839,65	537234,46	4,50	29,8	25,5	19,8	29,9

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Oosterdioep WZ 2a
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Oosterdiep Oostzijde
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_B	Noordgevel	266845,32	537238,69	4,50	41,5	37,2	31,5	41,6
02_B	Noordgevel	266851,77	537237,27	4,50	44,2	39,9	34,2	44,3
03_B	Oostgevel	266854,20	537233,30	4,50	46,2	41,9	36,2	46,3
04_B	Zuidgevel	266851,24	537229,42	4,50	43,1	38,8	33,1	43,2
05_B	Zuidgevel	266844,89	537229,56	4,50	39,8	35,5	29,8	39,9
06_B	Westgevel	266839,65	537234,46	4,50	25,0	20,7	15,0	25,2

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Oosterdioep WZ 2a
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Oosterdiep Westzijde
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_B	Noordgevel	266845,32	537238,69	4,50	46,0	41,7	36,0	46,1
02_B	Noordgevel	266851,77	537237,27	4,50	51,5	47,2	41,5	51,6
03_B	Oostgevel	266854,20	537233,30	4,50	54,3	50,0	44,3	54,4
04_B	Zuidgevel	266851,24	537229,42	4,50	49,6	45,3	39,6	49,8
05_B	Zuidgevel	266844,89	537229,56	4,50	45,9	41,6	35,9	46,0
06_B	Westgevel	266839,65	537234,46	4,50	28,2	23,9	18,2	28,3

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Oosterdioep WZ 2a
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Runde
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_B	Noordgevel	266845,32	537238,69	4,50	35,8	31,5	25,8	35,9
02_B	Noordgevel	266851,77	537237,27	4,50	35,8	31,5	25,8	35,9
03_B	Oostgevel	266854,20	537233,30	4,50	31,8	27,5	21,8	32,0
04_B	Zuidgevel	266851,24	537229,42	4,50	31,4	27,1	21,4	31,5
05_B	Zuidgevel	266844,89	537229,56	4,50	31,1	26,8	21,1	31,2
06_B	Westgevel	266839,65	537234,46	4,50	36,6	32,3	26,6	36,8

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Oosterdioep WZ 2a
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

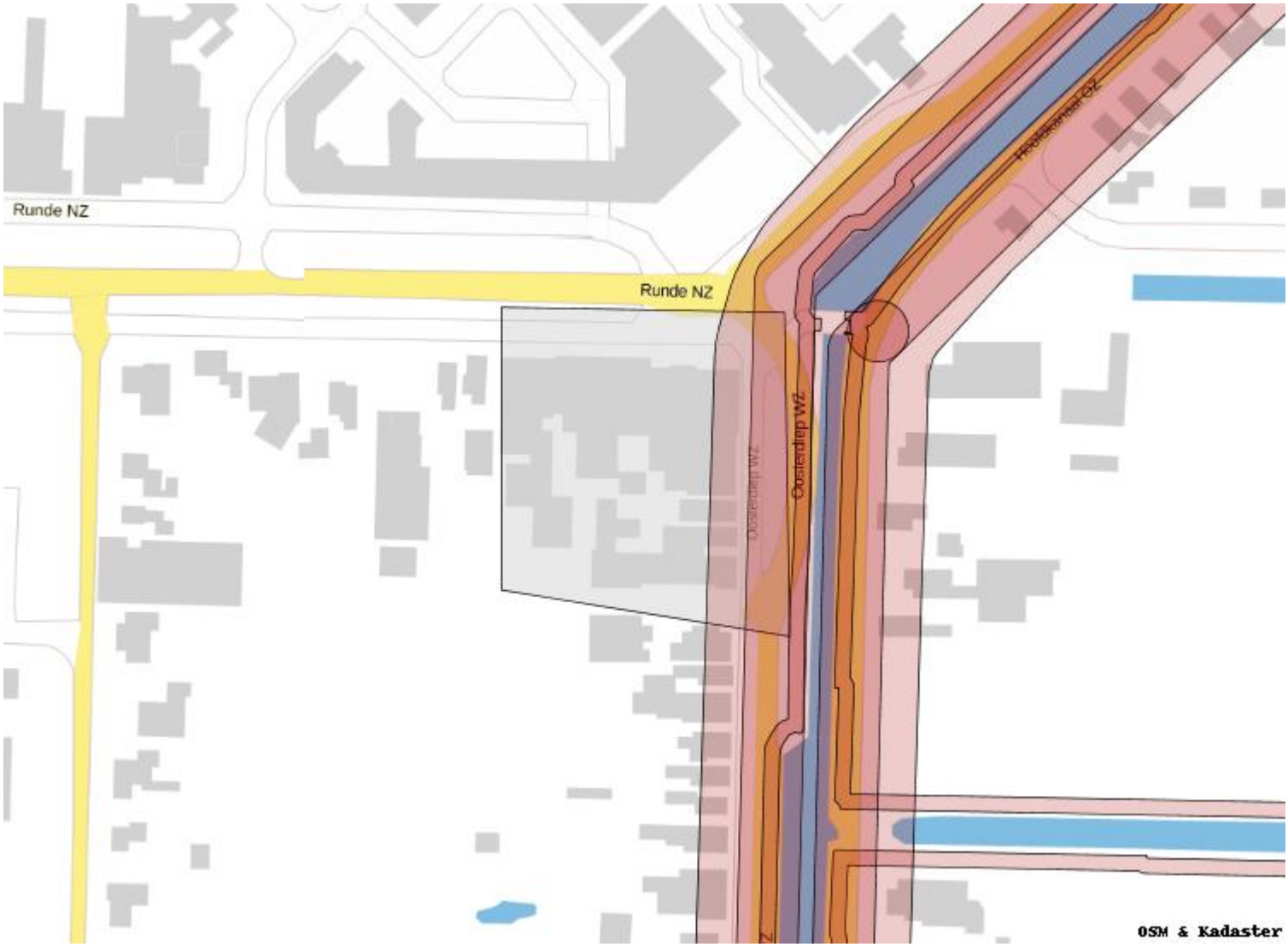
Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_B	Noordgevel	266845,32	537238,69	4,50	48,3	44,0	38,3	48,4
02_B	Noordgevel	266851,77	537237,27	4,50	53,0	48,7	43,0	53,1
03_B	Oostgevel	266854,20	537233,30	4,50	56,3	52,0	46,3	56,4
04_B	Zuidgevel	266851,24	537229,42	4,50	50,8	46,5	40,8	50,9
05_B	Zuidgevel	266844,89	537229,56	4,50	47,2	42,9	37,2	47,3
06_B	Westgevel	266839,65	537234,46	4,50	38,2	33,9	28,2	38,3

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 2 Watertoets

datum 3-12-2020
dossiercode 20201201-33-24925

Wijziging bestemmingsplan Oosterdiep WZ 2A



Projectnaam: Wijziging bestemmingsplan Oosterdiep WZ 2A
Omschrijving plan: Wijziging van bestemming wonen naar bedrijfswoning

Aanvrager / initiatiefnemer: :
Gemeente Emmen Telefoon:
E-mail:

Paragraaf: geen belangen waterschap

Procedure geen belang
U heeft aangeven dat het plan uitsluitend een administratieve wijziging van de bestemming of functie betreft, zonder dat de fysieke situatie van de huidige situatie verandert. Om deze reden raakt het plan geen belangen van het waterschap, heeft het geen nieuwe invloeden op het watersysteem en geeft het daarmee geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen.

Betrokkenheid waterschap
Bij het niet wijzigen van het plangebied en de oorspronkelijke uitgangspunten voor de inrichting van het plan, kan het waterschap instemmen met het voorgenomen plan.
Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het voor dit plan niet verder noodzakelijk het waterschap te betrekken. Bij eventuele vragen kunt u contact opnemen met het waterschap .

Wijzigingen in het plan
Mochten er toch wijzigingen optreden dan raden wij u aan de Digitale Watertoets nogmaals te doorlopen. Blijft het plan daarbij op "geen belang" dan kunt u, zonder de Digitale Watertoets formeel af te ronden, verdergaan met uw planprocedure. Wordt uw plan ten gevolge van de wijzigingen in een andere procedure ingedeeld, dat dient u de Digitale Watertoets wel formeel af te ronden.

Met vriendelijke groet,

www.dewatertoets.nl

datum	3-12-2020
dossiercode	20201201-33-24925

Samenvatting ingevulde vragen

Aanvrager / initiatiefnemer:

Naam:
Organisatie: Gemeente Emmen
Postadres: Raadhuisplein 1
Postcode/plaats:7811AP Emmen
Telefoon:
Fax:
E-mail:

Emmen

Ingevoerde plan gegevens:

Planbeschrijving:
Wijziging van bestemming wonen naar bedrijfswoning

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Emmen

Vragen:

1)Betreft het plan een m.e.r., structuurvisie, bestemmingsplan buitengebied, een conserverend bestemmingsplan stedelijk gebied of gaat het om een wijziging van de bestemming of functie, zonder fysieke aanpassing van het bestaande plan?
Antwoord: ja

2)Kies de planvorm die voor uw plan van toepassing is (selecteer één planvorm):

Een bestemmings-, en/of functiewijziging zonder fysieke aanpassingen: **Ja**

Een Bestemmingsplan Buitengebied, in zijn geheel of voor een groot gedeelte:

Een M.E.R. procedure:

Een Structuurvisie:

www.dewatertoets.nl

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Emmer-Compascuum, Oosterdiep WZ 2a met identificatienummer NL.IMRO.0114.2020003-B701 van de gemeente Emmen;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huisgebonden kleinschalige beroep- of bedrijfsactiviteiten:

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

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtererfgebied:

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

1.7 achtererfscheiding:

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

1.8 achtergevel:

gevel aan de achterzijde van een (hoofd)gebouw;

1.9 ander(e) bouwwerk(en):

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 andere werk(en):

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.11 archeologische verwachting

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

1.12 archeologische waarde

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

1.13 archeologisch waardevol gebied

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

1.14 bebouwing:

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

1.15 bebouwingsgrens:

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

1.16 bed and breakfast

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

1.17 begane grond:

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

1.18 bestaand:

bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.19 bestaande bebouwing:

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

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 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;

1.23 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;

1.24 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;

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.28 bouwvlak:

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

1.29 bouwwerk:

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

1.30 bovenverdieping

verdieping hoger dan gelijkvloers;

1.31 erf:

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

1.32 erker:

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

1.33 garage:

overdekte stalling voor een of meer auto's;

1.34 gebouw:

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

1.35 gevel:

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

1.36 gevellijn:

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

1.37 hoofdgebouw:

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

1.38 overkapping:

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

1.39 overig bouwwerk:

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

1.40 overstek:

bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel;

1.41 perceelsgrens:

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

1.42 serre:

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

1.43 voorerf:

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

1.44 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied

1.45 wonen vrijstaand:

wonen in een grondgebonden woning waarbij het hoofdgebouw vrij staat van naast gelegen hoofdgebouw en uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.46 woning:

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

1.47 wooneenheid:

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

1.48 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen wooneenheden/woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.49 zijerf:

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

1.50 zijerfscheiding:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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

2.2 de bebouwing op de verbeelding:

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

2.3 bebouwingspercentage:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.7 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 het peil:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Horeca

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een horeca-inrichting categorie 1 ter plaatse van de aanduiding horeca van categorie 1
b. een horeca-inrichting categorie 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding horeca van categorie 1 en 2
c. een horeca-inrichting categorie 1 tot en met 3 ter plaatse van de aanduiding horeca van categorie 1 tot en met 3
d. ter plaatse van de aanduiding wonen tevens voor wonen in de vorm van 1 bedrijfswoning met bijgebouwen;

met bijbehorende:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. indien een gevellijn is aangegeven dient de voorgevel van het gebouw in de gevellijn te worden opgericht;
c. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bebouwingspercentage terrein (%) staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
d. 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;
e. 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;
f. de dakhelling van het (hoofd)gebouw dient minimaal 30° en maximaal 60° te bedragen, danwel de bestaande dakhelling indien de bestaande dakhelling afwijkend is;
g. in afwijking van het bepaalde in 3.2.1 onder f dient ter plaatse van de aanduiding plat dak een (hoofd)gebouw plat te worden afgedekt.

3.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

a. per bedrijf is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan;

3.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. luifels aan het gebouw mogen maximaal 1,5 meter uit steken;
b. andere bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de gevellijn te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
c. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen met dien verstande dat lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mogen bedragen;
d. in afwijking van het bepaalde in 3.2.3 onder b en c 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.

Artikel 4 Verkeer - verblijfsgebied

4.1 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. garageboxen ter plaatse van de aanduiding garage;

met bijbehorende:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. als gebouwen mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd;
b. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding garage;
c. de bouwhoogte van een garagebox mag maximaal 3 meter bedragen;
d. garageboxen dienen plat afgedekt te worden.

4.2.2. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

A. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 10 meter mag bedragen;
B. in afwijking van het bepaalde in artikel 28.2.2 onder a mag de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen gelegen langs de openbare weg maximaal 1 meter bedragen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 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, 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 7 Algemene gebruiksregels

7.1 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.

7.2 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 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Bevoegdheid

Indien niet op grond van een andere bepalingen in deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 8 afwijken van de regels door:

a. het afwijken van de voorgeschreven maten, oppervlaktes, afmetingen, afstanden en percentages met maximaal 10%;
b. het binnen de bestemming in geringe mate verschuiven (maximaal 2 meter) van het bouwvlak;
c. het toestaan van geringe afwijkingen, welke in het belang van zijn een ruimtelijke of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in de situering maximaal 3.00 meter bedraagt;
d. het toestaan van in geringe mate, doch maximaal 5.00 meter afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat of de vorm van een plein, alsmede van de vorm van bebouwde oppervlakken (bouwpercelen), voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
e. 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;
f. het toestaan van het oprichten van maximaal 30 meter² extra gebouwen voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
g. 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 goothoogte 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;
h. de hoogte van andere bouwwerken zijnde, te vergroten en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 10 m;
i. het oprichten van andere bouwwerken met uitzondering van windturbines/-molens, met een bouwhoogte van maximaal 25.00 meter met dien verstande dat als het gaat om antennes naar het oordeel van burgemeester en wethouders de noodzaak daartoe voldoende is aangetoond;
j. het overschrijden van de gevellijn door:
    1. erkers, balkons, luifels en bordessen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken tot maximaal 1 meter, over de gehele breedte van de voorgevel;
    2. ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 meter² en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
k. het toestaan van erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg met een maximaal bouwhoogte tot 1,5 meter;
l. het oprichten van veiligheidsfakkels ten behoeve van de gaswinning tot 30 meter hoog met een hekwerk tot 2 meter;
m. 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. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter²;
    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.

n. toestaan dat een deel van de bebouwing voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, waarbij de volgende bepalingen gelden:
   1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
   2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
   3. parkeren ten behoeve van Bed and Breakfast moet op eigen terrein.

8.2 Afweging

De toepassing van de in artikel 8.1 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 ingewonen 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 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen door:

a. het verschuiven van de bestemmingsgrenzen tot maximaal 5 meter waarbij de grond wordt bestemd voor dezelfde doeleinden als waarvoor de grond is bestemd waaraan deze wordt toegevoegd;
b. het verruimen van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken tot maximaal 5 procent van het bouwvlak waarbij de verruiming uitsluitend mag plaatsvinden binnen de bestemming waarop het bouwvlak betrekking heeft;
c. het verschuiven van de binnen het plangebied geprojecteerde aansluitpunten van wegen waarbij de verschuiving niet meer mag bedragen dan 5 meter en de grond wordt bestemd voor dezelfde doeleinden als waarvoor de grond is bestemd waaraan deze wordt toegevoegd.

9.2 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 10 Overgangsrecht

10.1 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.

10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Emmer-Compascuum, Oosterdiep WZ 2a.

Bijlage bij regels