

**Erica, Kerkweg 62-64**

# Inhoudsopgave

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                                | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk1 Inleiding</b>                                       | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan                          | 5         |
| 1.2 Ligging plangebied                                            | 5         |
| 1.3 Huidige planologische regelingen                              | 5         |
| 1.4 Opzet bestemmingsplan                                         | 6         |
| 1.5 Overzicht verricht onderzoek                                  | 6         |
| <b>Hoofdstuk2 Beleid</b>                                          | <b>7</b>  |
| 2.1 Gemeentelijk beleid                                           | 7         |
| 2.2 Provinciaal beleid                                            | 9         |
| 2.3 Rijksbeleid                                                   | 11        |
| 2.4 Conclusie                                                     | 11        |
| <b>Hoofdstuk3 Planbeschrijving en Stedenbouwkundige structuur</b> | <b>12</b> |
| 3.1 Ontstaansgeschiedenis                                         | 12        |
| 3.2 Algemene planbeschrijving                                     | 12        |
| 3.3 Stedenbouwkundige hoofdstructuur                              | 13        |
| 3.4 Verkeersstructuur                                             | 13        |
| <b>Hoofdstuk4 Onderzoeken</b>                                     | <b>14</b> |
| 4.1 Archeologie en monumenten                                     | 14        |
| 4.2 Ecologie                                                      | 17        |
| 4.3 Fysieke veiligheid                                            | 18        |
| 4.4 Milieu                                                        | 19        |
| 4.5 Waterparagraaf                                                | 21        |
| <b>Hoofdstuk5 Toelichting op de planregels en verbeelding</b>     | <b>24</b> |
| 5.1 Algemeen                                                      | 24        |
| 5.2 Inventarisatie                                                | 24        |
| 5.3 Toelichting op de verbeelding                                 | 24        |
| 5.4 Toelichting op de regels                                      | 24        |
| 5.5 Handhaving                                                    | 30        |
| <b>Hoofdstuk6 Maatschappelijke betrokkenheid</b>                  | <b>31</b> |
| 6.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en zienswijzen                  | 31        |
| 6.2 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan                     | 31        |
| <b>Hoofdstuk7 Economische uitvoerbaarheid</b>                     | <b>32</b> |
| <b>Bijlagen bij toelichting</b>                                   | <b>33</b> |
| Bijlage 1 Reactie Provincie Drenthe                               | 34        |
| Bijlage 2 Reactie VRD                                             | 36        |
| Bijlage 3 Watertoets                                              | 40        |
| <b>Regels</b>                                                     | <b>45</b> |
| <b>Hoofdstuk1 Inleidende regels</b>                               | <b>46</b> |
| Artikel 1 Begrippen                                               | 46        |
| Artikel 2 Wijze van meten                                         | 51        |
| <b>Hoofdstuk2 Bestemmingsregels</b>                               | <b>52</b> |
| Artikel 3 Wonen - Vrijstaand                                      | 52        |
| Artikel 4 Waarde - Archeologie                                    | 55        |

|                   |                                |           |
|-------------------|--------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk3</b> | <b>Algemene regels</b>         | <b>57</b> |
| Artikel 5         | Anti-dubbeltelregel            | 57        |
| Artikel 6         | Algemene bouwregels            | 58        |
| Artikel 7         | Algemene gebruiksregels        | 59        |
| Artikel 8         | Algemene afwijkingsregels      | 60        |
| Artikel 9         | Overige regels                 | 62        |
| <b>Hoofdstuk4</b> | <b>Overgangs-en slotregels</b> | <b>63</b> |
| Artikel 10        | overgangsrecht                 | 63        |
| Artikel 11        | slotregel                      | 64        |



# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

Een initiatiefnemer heeft burgemeester en wethouders van Emmen verzocht medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan voor het perceel aan de Kerkweg 62-64.

Op dit moment is de locatie bestemd als 'maatschappelijk'. Sinds 2000 is hier een huisartsenpraktijk gevestigd. Naast de huisartsenpraktijk wordt er op deze locatie gewoond. De huisartsenpraktijk gaat verhuizen naar een nieuwe locatie, waardoor de maatschappelijke functie op deze locatie verdwijnt, en er alleen nog gewoond zal worden. Om deze reden is verzocht om de bestemming te wijzigen van 'maatschappelijk' naar 'wonen - vrijstaand'.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Erica, Kerkweg 62-64 ligt aan de Kerkweg in Erica. Het wordt globaal begrensd door de kern van Erica in het westen, de kerk aan de kerkweg in het noorden en het buitengebied in het oosten.



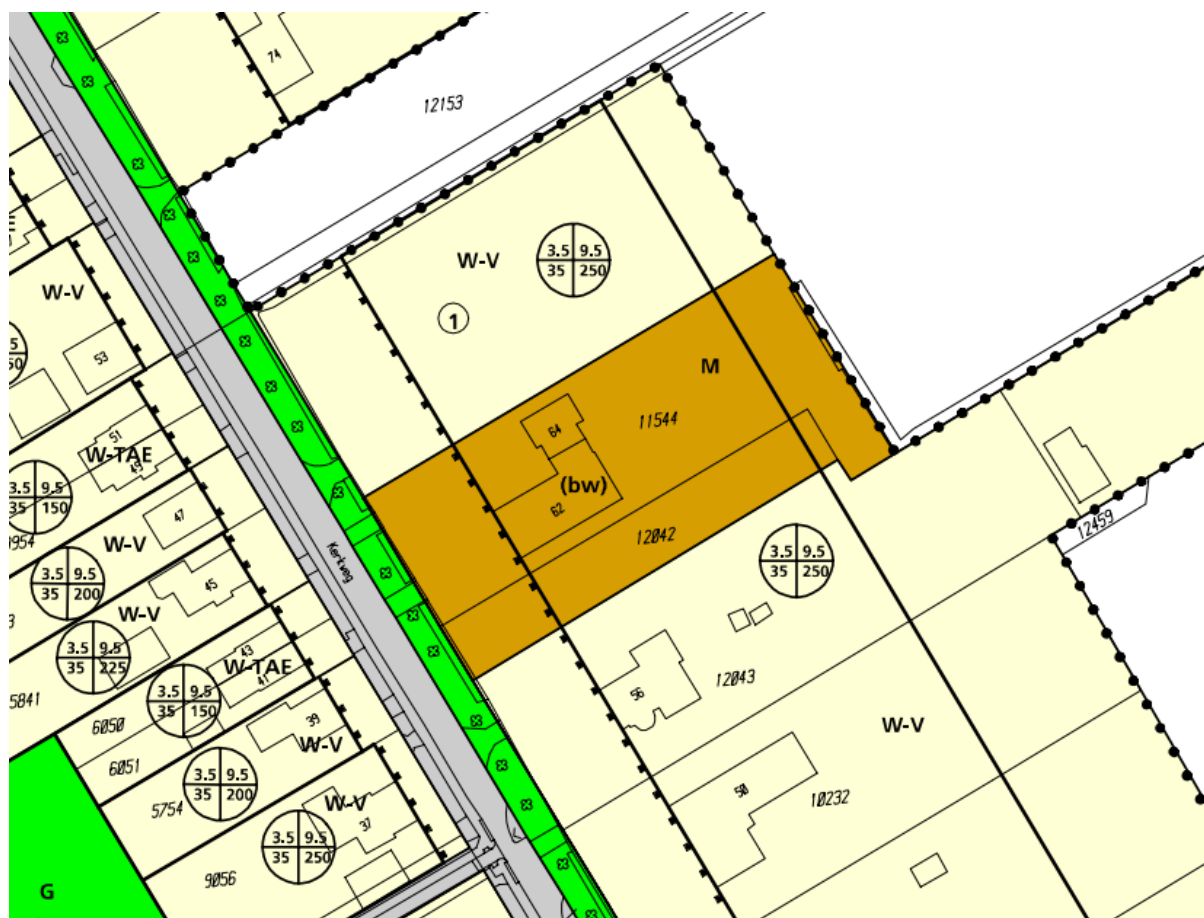
Figuur 1.1: De ligging van het plangebied Erica, Kerkweg 62-64 in de gemeente Emmen.

### 1.3 Huidige planologische regelingen

Het voorliggende bestemmingsplan Erica, Kerkweg 62-64 vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan 'Erica' dat is vastgesteld op 24 september 2009.

In het bestemmingsplan 'Erica' is het perceel als 'maatschappelijk' bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Binnen de bestemming is eveneens één bedrijfswoning met bijgebouwen mogelijk en

opgenomen, voorzover het perceel op de plankaart is voorzien van de aanduiding 'bw'.



Figuur 1.2: Huidige plankaart

## 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 Erica, Kerkweg 62-64 zijn geen onderzoeken verricht, omdat de bestaande bebouwing niet veranderd, er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden op dit perceel en de Kerkweg een 30 kilometer weg betreft. Dit wordt nader toegelicht onder Hoofdstuk 4 Onderzoeken

## Hoofdstuk 2     **Beleid**

### 2.1     **Gemeentelijk beleid**

#### 2.1.1     **Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef**

Structuurvisie Emmen 2020, Veelzijdigheid Troef, is 24 september 2009 vastgesteld door de raad. Het document is opgesteld als ruimtelijke vertaling van de ambities gesteld in de Strategienota Emmen 2020, vastgesteld in de raadsvergadering van september 2001. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Emmen weer. In de structuurvisie wordt de ruimtelijke structuur van 2020 geschetst aan de hand van een aantal thema's, te weten landschap, duurzaamheid, verkeer, werken, wonen, voorzieningen en veiligheid. Voor ieder thema is een hoofdkoers bepaald. Voor het bestemmingsplan Erica, Kerkweg 62-64 zijn vooral de thema's wonen en voorzieningen van belang.

#### 2.1.2     **Woonbeleid**

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

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

De Woonvisie geeft voor het deelgebied De Velden (waar Erica toe behoort) tussen 2016 en 2021 een nette groei met 55-95 woningen op de woningvoorraad.

Vanuit het woonbeleid wordt het bouwen in de linten begrensd. Tussen 2018 en 2028 is er ruimte voor de bouw van maximaal 50 woningen. In de beleidsnotitie Bouwen in de linten staat beschreven waar gebouwd mag worden.

Voorliggend bestemmingsplan ligt in Erica waar de netto groei 55-95 woningen bedraagt en ruimte is voor 50 woningen. Daarnaast ligt het in een lint waar ook ruimte is voor 50 woningen. Het omzetten van de bestemming maatschappelijk naar wonen past binnen deze opgave.

Door het toevoegen van de woonbestemming verdwijnt de maatschappelijke bestemming. De maatschappelijke bestemming was voor de huisarts bestemd. De huisartsenpraktijk verhuist naar het medisch centrum Erica, waardoor het voorzieningenniveau op peil blijft.

#### 2.1.3     **Beleidsnotitie "Bouwen in de linten"**

De gemeenteraad heeft op 14 december 2017 de beleidsnotitie Bouwen in de linten vastgesteld. De beleidsnotitie geeft het onderzoek weer naar de ruimtelijke kaders en criteria die bij de beoordeling van verzoeken tot incidentele woningbouw in de linten moeten worden gehanteerd. In de beleidsnotitie is een balans gezocht tussen het incidenteel toevoegen van woningen enerzijds en het behoud van de waarde en karakteristiek van het landschap anderzijds.

Het doel van de beleidsnotitie Bouwen in de linten is het verkrijgen van een helder ruimtelijk kader voor het toetsen van nieuwe aanvragen voor het bouwen van woningen binnen lintbebouwingen in de gemeente Emmen.

In de beleidsnotitie zijn ruimtelijke criteria verwoord. Bij de ruimtelijke ontwikkeling van de linten dient een afweging te worden gemaakt tussen enerzijds het belang van de kernen, en anderzijds het belang van het landschap.

In de eerste plaats is bepaald wat de begrenzingen van de kernen zijn en wat de linten binnen en buiten de kernen zijn. Als vervolgstap is voor de linten buiten de kernen bepaald welke delen onlosmakelijk met

het landschap zijn verbonden en welke delen met de kern zijn verbonden. De linten kunnen worden onderverdeeld in 'landschapsgelateerde linten', 'dorpsgerelateerde linten' en in 'lint binnen kern'.



Figuur 2.1: Uitsnede van kaart 2: benadering lintbebouwing

Kerkweg 62-64 is gelegen in een lint aangeduid als 'dorpsgerelateerd lint'. Dorpsgerelateerde linten bestaan uit lintbebouwing buiten de kernbegrenzing die door een aaneengesloten (woon)bebouwing met de kern verbonden is. In de beleidsnotitie is de visie in 'dorpsgerelateerde linten' gericht op het incidenteel opvullen van open plekken. 'Dorpsgerelateerde linten' komen onder voorwaarden in aanmerking voor het toevoegen van woningen. De voorwaarden hebben betrekking op de stedenbouwkundige en milieutechnische inpassing. Bij toevoegingen dient te worden aangesloten bij de stedenbouwkundige structuren van de omgeving. Onder andere dient afstemming te worden gezocht bij aspecten als de kavelbreedte, de voorgevelrooilijn en bebouwingskenmerken ten aanzien van nokrichting, bebouwingsmassa en hoogten.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de wijziging van de bestemming maatschappelijk naar wonen mogelijk. Hierdoor komt er planologisch een woning bij, dat mogelijk is op basis van de beleidsnotitie 'Bouwen in de linten'. Doordat de huidige bebouwing in stand wordt gehouden blijft de huidige stedenbouwkundige structuur bestaan.

#### 2.1.4 Integrale parkeervisie

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

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

Voor toekomstige (nieuwbouw)ontwikkelingen is in de parkeervisie de landelijke richtlijnen van het CROW leidraad. Uitgangspunt blijft in beginsel voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Als dit niet kan, kan eventueel teruggevallen worden op parkeren in de openbare ruimte, waarvoor aan de gemeente een afkoopsom wordt betaald.

Op het perceel van Kerkweg 62-64 te Emmen zal, net zoals dit nu het geval is, geparkeerd worden op

eigen terrein.

### **2.1.5 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 Erica en dorpsrand Kerkweg 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.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018**

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

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

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

#### Missie

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

#### Kernkwaliteiten

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

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

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

#### Zorgvuldig Ruimtegebruik

In Drenthe kunnen mensen nog ruimte beleven. Dat wil de provincie bewaken, ook wanneer er nieuwe

ontwikkelingen zijn. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang.

#### Milieu- en leefomgevingskwaliteit

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

#### Kaarten en doelstellingen

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

#### Landschap

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

#### Aardkundige waarden

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

Het plangebied is gelegen binnen het gebied De Hondsrug. De Hondsrug is een markant en dominerend onderdeel van het Drents Plateau. Het landschappelijk contrast met het naastgelegen Hunzedal is beeldbepalend. De bijzondere geologie van de Hondsrug is de inspiratie geweest voor het ontwikkelen van een geopark. De Hondsrug is het eerste gebied in Nederland dat is erkend als UNESCO Global Geopark. Dat is een gebied met bijzondere geologische kwaliteiten en, daarmee samenhangende, cultuurhistorische en ecologische waarden.

In dit gebied zijn de kernkwaliteiten archeologie, landschap en cultuurhistorie onlosmakelijk gekoppeld aan het (economische) vestigingsklimaat en de vrijetijdseconomie. De provincie zet deze gebiedskwaliteiten in voor een duurzame economische ontwikkeling van het gebied. De Hondsrug UNESCO Global Geopark draagt bij aan bewustwording, kennisverbreding en een inspirerend kader van kernkwaliteiten voor nieuwe initiatieven.

Voor aardkundige waarden worden drie beschermingsniveaus onderscheiden (hoog, middel en generiek) die verschillen in de mate van inzet van de provincie. Het plangebied is gelegen binnen een gebied met een generiek beschermingsniveau. In deze gebieden wil de provincie Drenthe de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. Bij ontwikkelingen kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron worden gebruikt.

#### Archeologie

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

#### Cultuurhistorie

Het beleid van de provincie Drenthe ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in de beleidsnota Cultuurhistorisch Kompas Drenthe. Het plangebied is gelegen binnen het gebied Emmen en haar venen. Het generieke beleid 'respecteren' is van toepassing. Het is bedoeld om de cultuurhistorische samenhang, zoals die is vastgelegd in de hoofdstructuur, te borgen. De ambitie voor de Veenkoloniën

richt zich specifiek op het zichtbaar houden van de machinale veenwinning en veenverwerking op het Amsterdamscheveld en het Bargerveen, zowel in het landschap als in de bebouwing.

## **2.2.2 Provinciale omgevingsverordening**

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

Artikel 2.17 lid 1 van de POV bepaalt dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied.

De gemeenteraad heeft op 14 december 2017 de geactualiseerde beleidsnotitie Bouwen in de linten vastgesteld. De beleidsnotitie is een nadere uitwerking van de Woonvisie 2018-2023. Het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 2.1.2) en het plangebied is gelegen in een bebouwingslint dat aansluit bij bestaand stedelijk gebied. Het plan is in overeenstemming met artikel 2.17 lid 1 van de POV.

Artikel 2.9 lid 2 van de POV biedt voorts de mogelijkheid dat Gedeputeerde Staten van Drenthe de begrenzing van bestaand stedelijk gebied wijzigt wanneer via onherroepelijk geworden ruimtelijke plannen of een inpassingsplan nieuwe bebouwingsmogelijkheden zijn gecreëerd.

## **2.3 Rijksbeleid**

### **2.3.1 Ruimtelijk beleid**

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

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

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

## **2.4 Conclusie**

De conclusie van de in dit bestemmingsplan Erica, Kerkweg 62-64 beschreven beleidsuitgangspunten is dat het rijksbeleid niet direct door werkt 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 3     Planbeschrijving en Stedenbouwkundige structuur**

### **3.1     Ontstaansgeschiedenis**

Het gebied rondom Erica kent een rijke geschiedenis. Het landschap deed als ondoordringbaar element dienst als natuurlijke verdedigingslinie. De specifieke landschappelijke kenmerken van het gebied zijn ontstaan ten tijde van de ontginning van het veen. De winning van "het zwarte goud" (turf) in het gebied wat tot die tijd onder andere bekend stond als 'een grootte moerassige heyde' begon circa 400 jaar geleden. De kanalen, de bebouwingslinten en de grote openheid zijn de landschappelijke gevolgen van dit proces. Na de ontginning van het veen werden de gronden in gebruik genomen als landbouwgrond. De laatste decennia verandert het landschap in snel tempo door nieuwe infrastructuur, dorpsuitbreidingen en recreatiegebieden. Geschiedenis van het gebied Om de stedenbouwkundige structuur van Erica te kunnen verklaren is kennis van de ontstaansgeschiedenis nodig. De ontstaansgeschiedenis komt daarom als eerste aan de orde. Daarna volgen de stedenbouwkundige en functionele kenmerken van Erica.

Uit de kaart van 1850 blijkt dat ter plaatse van het huidige Erica een veenweg over de hogere delen in het landschap van Zuidbarge naar Schoonebeek loopt. De Hondsrug, die van Groningen naar Emmen loopt, splitst zich daar en zet zich verder voort onder het veen. Het zandgedeelte van Erica strekte zich uit tot ongeveer waar nu de R.K.-kerk staat en vormde een strook, ongeveer 5 km lang en 1 km breed, en werd het Zuidbargerveld genoemd. En daar ontstond Erica, op de plaats waar drie "dijken" bij elkaar kwamen, namelijk de Pannekoekendijk, de Strengdijk en de Beekdijk.

Tussen Zuidbarge en Schoonebeek en hoogstwaarschijnlijk voorbij het huidige dorp Erica is de Bergerschans gesitueerd. In 1857 startte de Drentsche Landontginningsmaatschappij met het verlengen van de Hoogeveensche Vaart. De vaart was in 1863 doorgetrokken tot het gebied waar nu Erica ligt.

Omdat de eerste bewoners zich niet vestigden langs het kanaal maar aan de rand van het veen was Erica oorspronkelijk geen veenkolonie. De kans bestond dus dat Erica een komdorp zou worden, waarvan de kern zou komen te liggen rondom de latere R.K. kerk. Later is het centrum niet verlegd naar de brug, maar is er een tweede kern bijgekomen.

Op de kaart uit 1900 is te zien dat een aantal wegen is aangelegd, die een driehoek vormen. Dit zijn de wegen Havenstraat, Verlengde Hoogeveensche Vaart en Kerkweg (hoofdstructuur). Deze drie wegen bepalen de hoofdstructuur van Erica. Erica kreeg meer het aanzien van een echte veenkolonie omdat langzamerhand er overal langs de Pannekoekendijk en langs het kanaal bebouwing verrees.

Vanaf circa 1960 is Erica uitgebreid tussen de "hoofdstructuur" alsmede aan de noordoostzijde van de Havenstraat-Verlengde Vaart NZ. Tussen 1964 en 1975 is het zuidelijk gedeelte van de "hoofdstructuur" volgebouwd en is de kern verder gaan groeien richting de reeds bestaande uitbreiding aan de westelijke zijde van de Havenstraat. Het dorp is niet alleen met woonbebouwing aan deze zijde uitgebreid, het zwembad en de sportvelden zijn ook hier aangelegd. De uitbreidingen van de jaren 80 vinden plaats aan de noordwest zijde van het dorp. De uitbreidingen die plaats vinden vanaf circa 2000 sluiten middels een doorsnijding van de Veenschapswijk aan op deze wijk en aan de sportvelden.

### **3.2     Algemene planbeschrijving**

Het plan voorziet in de omzetting van de maatschappelijke bestemming naar de bestemming wonen. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd, waardoor de bestaande stedenbouwkundige structuur van de Kerkweg onveranderd blijft.



Foto 3.1: Huidige situatie Kerkweg 62-64

### 3.3 Stedenbouwkundige hoofdstructuur

Stedenbouwkundig is Erica te typeren als deels een kanaaldorp (enkellint) van de Veenkoloniën en deels als een streekdorp. De hoofdlijn van de stedenbouwkundige structuur wordt gekenmerkt door de lijnen van de Verlengde Hoogeveensche Vaart en de hier haaks op liggende Pannekoekendijk-Havenstraat. Deze stedenbouwkundige structuur is nog steeds herkenbaar. De structuur heeft de vorm van een driehoek en het betreft de ruimtelijke drager van de kern. De eerste planmatige uitbreidingen hebben in het verleden plaatsgevonden in of langs deze driehoek.

De oostzijde is open en landelijk. Ook de zuidzijde is open en landelijk afgewisseld met lintbebouwing. Kenmerkend is het kanaal en het veenkoloniale profiel. Het meest in het oog springend is de brug met de vier hoekpanden met op de achtergrond de molen. Op diverse plaatsen in het dorp zijn speelplaatsen en plantsoenen. Langs een aantal straten zorgen oude bomen voor een groene uitstraling.

### 3.4 Verkeersstructuur

De verkeerstructuur is onder te verdelen in drie categorieën:

- Gebiedsontsluitingswegen (verbindingsweg);
- Erfontsluitingswegen met een verkeersfunctie;
- Erfontsluitingswegen met een verblijfsfunctie.

De gebiedsontsluitingswegen zijn de Pannekoekendijk-Havenstraat-Ericasestraat en de Verlengde Vaart NZ – Verlengde Vaart ZZ. Deze wegen hebben een belangrijke ontsluitingsfunctie. Langs deze wegen liggen vrijliggende fietspaden. De Kerkweg behoort tot de erfontsluitingswegen met een verkeersfunctie.

## Hoofdstuk 4 Onderzoeken

### 4.1 Archeologie en monumenten

#### 4.1.1 Algemeen

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

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

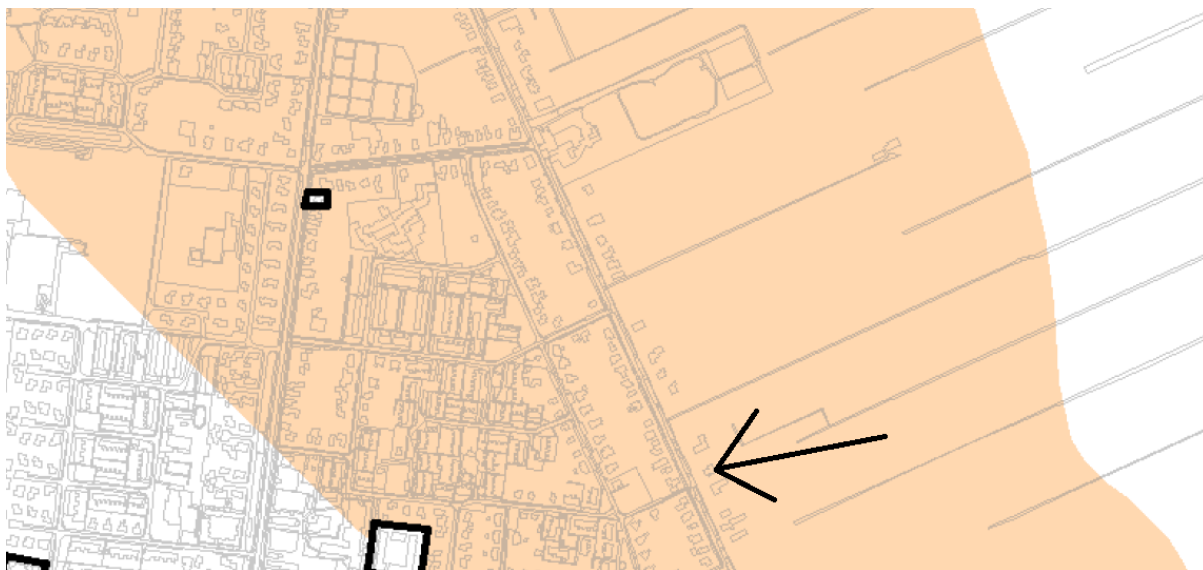
Tabel 1: Onderverdeling van archeologische waarden.

Deze beleidskeuzen zijn vertaald in een dubbelbestemmingen.

Per archeologische kwaliteit zijn planregels opgenomen voor de te bebouwen oppervlakte en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. De maatvoering voor afwijking is afhankelijk van de te verwachten waarden of verwachtingen en de uitkomsten van archeologisch onderzoek.

#### 4.1.2 Archeologische waarden in het plangebied

Het plangebied Erica, Kerkweg 62-64 is volgens de beleidskaart gelegen in een gebied met archeologische waarde 4, figuur 4.1 is uitsnede uit de beleidskaart.



figuur 4.1: Uitsnede archeologische beleidskaart, plangebied gelegen in waarde - archeologie 4

Voor gebieden aangeduid met Waarde - archeologie 4 is algemeen aanvaard dat een minimumoppervlak voor bodemverstoringen geldt van 1000 m<sup>2</sup> en een bouwvoordiepte van 30 cm (30 cm + 10 cm principe). De Waarde - Archeologie 4 is apart opgenomen omdat dit terreinen zijn waar naast bovenstaande bepalingen geen drainageverbod geldt.

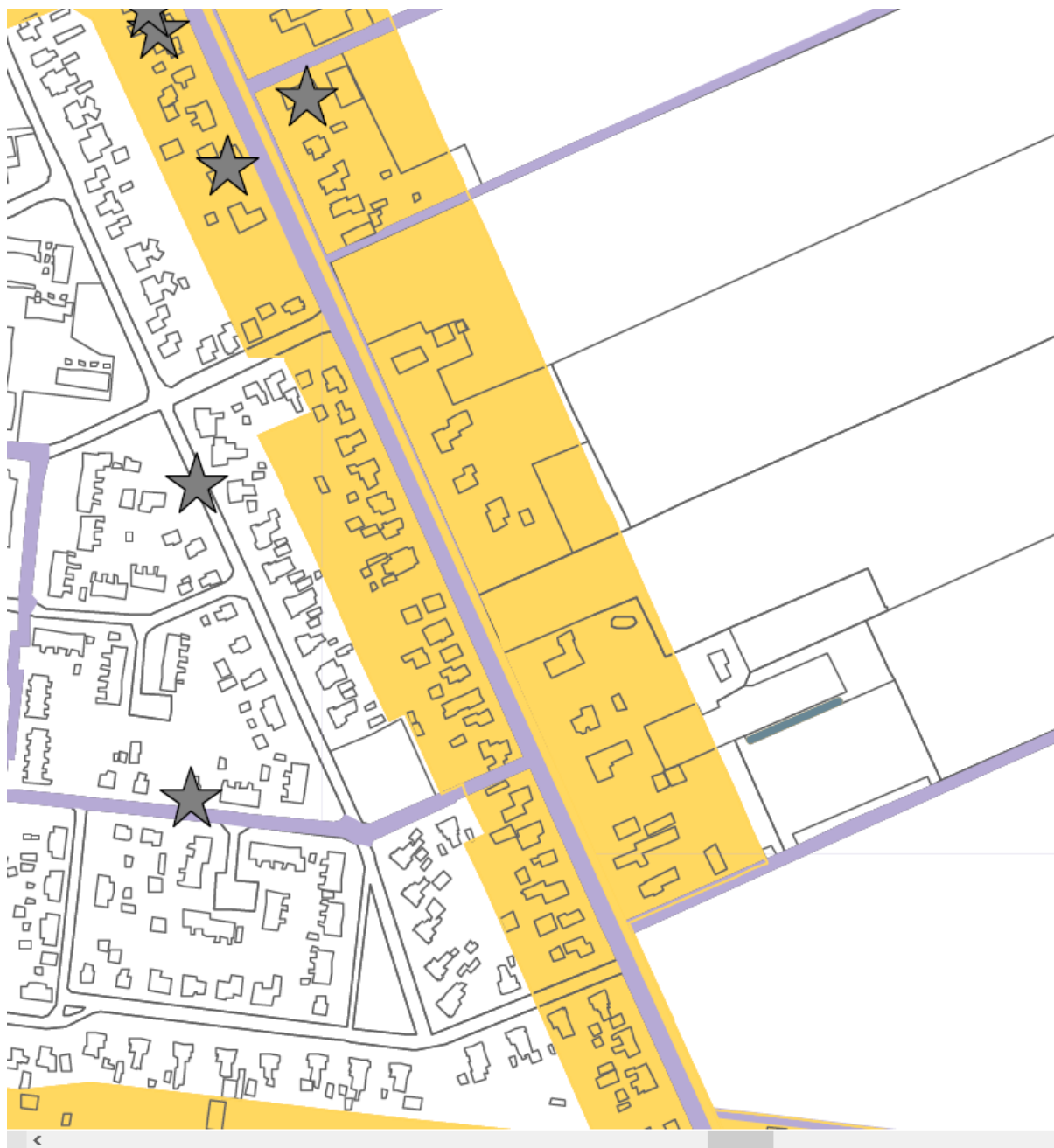
De werkzaamheden die gaan plaatsvinden in het plangebied houden in dat de bestemming wijzigt van maatschappelijk naar wonen, om die reden is geen nader onderzoek van de omgeving noodzakelijk geacht.

#### 4.1.2.1 Archeologische monumenten

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

#### 4.1.2.2 Cultuurhistorie

Op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart geldt het navolgende kaartbeeld. Er is sprake van een cultuurhistorische stedenbouwkundige structuur uit de periode na 1850-1940 van een hoge cultuurhistorische waarde. Het beleid is gericht op het herkenbaar houden van de historische en ruimtelijke structuur en samenhang van stedenbouwkundige gebieden en structuren van hoge cultuurhistorische waarden en de groenstructuren van hoge cultuurhistorische waarde.



Figuur 4.2: Cultuurhistorische waardenkaart

#### 4.1.3 Monumenten

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

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

- toevoegingen aan, op of bij monumenten worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijlkenmerken van het monument de inspiratiebron;

- er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.

Het plangebied kent geen monumenten.

#### 4.1.4 Conclusie

Er wordt in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde-archeologie-4 opgenomen. Verder blijft de cultuurhistorische waarde van het lint behouden, doordat de bestaande bebouwing niet wijzigt. De bestemming wordt slechts gewijzigd van maatschappelijk naar wonen - vrijstaand.

## 4.2 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

### Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) -voorheen Ecologische Hoofdstructuur- is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied, het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Bargerveen' ligt op een afstand van circa 5 kilometer. In het kader van het voornemen is gezien het voornemen geen inzicht nodig in de te verwachten effecten van stikstof op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Er wordt verwacht, gelet op de aard en omvang van het voornemen, het wegvallen van de maatschappelijke functie en de afstand tot het dichtstbijzijnde natura 2000-gebied, dat er voor de toekomstige gebruiksfase geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Het plangebied ligt daarnaast niet binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden van het NNN liggen op circa 3,5 kilometer ten oosten van het plangebied. Gezien de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

### Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten. Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);

- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

#### Houtopstanden

In de Wnb is de bescherming van houtopstanden buiten de, door de gemeenteraad vastgestelde, bebouwde kom geregeld. Doel is de instandhouding van het bosareaal. In de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Drenthe is geregeld hoe een kapmelding moet worden ingediend, waaraan herbeplanting moet voldoen en wanneer ontheffing van de herbeplantingsplicht kan worden verleend.

Voor houtopstanden binnen de bebouwde kom geldt de Bomenverordening gemeente Emmen 2011. In het bijbehorende bomenregister zijn de monumentale en waardevolle bomen en waardevolle houtopstanden vastgelegd. Zonder ontheffing is het verboden deze te kappen.

#### **4.2.1 Natuurwaarden in het plangebied**

Het perceel wordt gebruikt voor een huisartsenpraktijk. Gelet op het huidige gebruik van het perceel en de woonbestemming 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.

#### **4.2.2 Conclusie**

Omdat dit bestemmingsplan slechts een wijziging betreft van de maatschappelijke bestemming naar de bestemming wonen, waarbij de huidige bebouwing blijft bestaan, is er bij de totstandkoming van dit plan geen onderzoek uitgevoerd.

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

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

### **4.3 Fysieke veiligheid**

Rijksoverheid stelt risiconormen op het gebied van veiligheid aan inrichtingen, ter bescherming van de omgeving. Naast de wet- en regelgeving mogen gemeenten invulling geven aan een eigen veiligheidsvisie. In de Beleidsnota externe veiligheid gemeente Emmen (april 2013) geeft de gemeente Emmen invulling aan deze beleidsruimte. In de gemeentelijke beleidsnota Externe Veiligheid zijn de ruimtelijke uitgangspunten van de structuurvisie verder uitgewerkt.

In de Beleidsnota externe veiligheid heeft de gemeente Emmen gekozen voor een gebiedsgerichte benadering voor de vestiging van risicovolle activiteiten. Tevens is in het beleid een afwegingskader bij concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten om de kwetsbaarheid van een object of activiteit die niet rechtstreeks onder de begripsbepaling van het Bevi valt bepaald te beoordelen. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met deze nota externe veiligheid.

#### **4.3.1 Fysieke veiligheidssituatie**

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

#### **4.3.2 Inrichting en ontwikkeling**

Vanuit de Veiligheidsregio Drenthe is aangegeven onderstaande aspecten aangaande 'inrichting' en 'ontwikkeling' op te nemen in het bestemmingsplan.

##### *Bluswatervoorzieningen*

- In beginsel is er in voldoende mate voorzien in voldoende bluswatervoorzieningen.

##### *Waarschuwings- en alarmeringssysteem*

- Het is conform de handleiding voor het WAS systeem (HAVOS) dat de locatie buiten de dekking valt.

##### *Bereikbaarheid*

- De locatie kan van ten minste 2 afzonderlijke richtingen bereikt worden, waardoor er sprake is van een voldoende bereikbaarheid.

##### *Opkomsttijd*

Wij adviseren u de initiatiefnemer te informeren over de brandveiligheidsmaatregelen. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

- bouwkundige voorzieningen, bijv. conform bouwregelgeving
- installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders (ook bij bestaande bouw) – woningsprinklers
- organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners
- brandweeropkomsttijd, vrij houden van wegen / zo min mogelijk verkeersbelemmerende maatregelen
- inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- zelfredzaamheid van de aanwezigen, toepassen veilige vluchtroutes

### **4.4 Milieu**

#### **4.4.1 Vormvrije m.e.r.**

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

In voorliggend bestemmingsplan Erica, Kerkweg 62-64 komen geen activiteiten voor die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.. Vanwege de afwezigheid van die activiteit(en) hoeft geen vormvrije m.e.r. -beoordeling plaats te vinden.

Er is geen Aerius-berekening uitgevoerd aangaande stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden omdat dit een bestemmingsplan betreft waarin de bestaande situatie planologisch wordt vastgelegd. Het gebruik van het perceel en de intensiteit van dit gebruik wordt verminderd, voor wat betreft significante effecten op de omgeving en omliggende Natura 2000 gebieden.

#### **4.4.2 Bedrijven en milieuzonering**

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt de bedrijvigheid in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is in het plangebied een inventarisatie geweest van de aanwezige bedrijven en nagedacht over de bedrijfsactiviteiten die toelaatbaar zijn in het plangebied. Op dit moment zijn er geen bedrijven aanwezig in de omgeving. In het plangebied zullen geen bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn. Vanuit milieutechnisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de functiewijziging van maatschappelijk naar wonen.

#### 4.4.3 Bodem

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

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

##### 4.4.3.1 Bodemonderzoek

Voor dit bestemmingsplan is geen bodemonderzoek verricht. 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 dan wel aanwezig zijn geweest.

Voor de daadwerkelijke bouwontwikkelingen zal de bodem conform de uitgangspunten van de bouwverordening in het kader van de Wabo-vergunning voor bouwen moeten worden onderzocht.

#### 4.4.4 Geluid

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

##### 4.4.4.1 Wegverkeerslawaaier

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 Kerkweg waar de beoogde woning aan ligt, is gezoned als 30 km-verkeersgebied. De functiewijziging naar wonen vindt plaats voor het bestaande perceel met de aanwezige bebouwing. Er is geen sprake van ver(bouw) en/of sloopwerkzaamheden. Gelet hierop zijn er vanuit het oogpunt van geluid geen belemmeringen voor de functiewijziging van de maatschappelijke functie naar wonen.

#### 4.4.5 Lucht

De Wet luchtkwaliteit is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren 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.

#### 4.4.5.1 Algemeen beeld luchtkwaliteit plangebied

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

## 4.5 Waterparagraaf

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

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

### 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.

Bestemmingsplan Erica, Kerkweg 62-64 ligt in het stroomgebied Rijn- Oost en valt onder het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen. Het waterbeleid voor dit gebied is vastgelegd in het Waterbeheerplan van waterschap Vechtstromen en in het waterplan van de gemeente Emmen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

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

#### 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 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 minder dan 1500 m<sup>2</sup>. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

##### 4.5.2.1 Riolering

Naast het inzamelen en afvoeren van afvalwater heeft het rioolstelsel een belangrijke functie in de afwatering van de verharde oppervlakken in het plangebied. In een gemengd rioolstelsel worden afvalwater en regenwater 'gemengd' en vervolgens gezamenlijk afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Tijdens perioden met meer neerslag kan het voorkomen dat de rioolberging geheel gevuld raakt en zal rioolwater via de 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 gemengd rioolstelsel. Het rioolstelsel voldoet aan de eisen. Er zijn geen hydraulische knelpunten bekend. De woning kan worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

##### 4.5.2.2 Waterbeheer, (grond) waterkwantiteit - en kwaliteit

Het plangebied maakt geen deel uit van een door de provincie aangewezen grondwaterbeschermingsgebied. Er zijn daarom geen beperkende eisen aan het grondgebruik gesteld. Het gebied grenst echter wel aan een gebied met een natuurdoelstelling (EHS, Emmerdennen). Het is daarom belangrijk dat voorzichtig omgegaan wordt met het in de bodem infiltreren van regenwater. Het is daarom beter om regenwater van mogelijk minder schone terreinen niet rechtstreeks in de bodem te infiltreren. Een wadi-achtige voorziening kan een oplossing zijn.

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

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

Als gekozen wordt om (een deel van) het regenwater tijdelijk in het gebied te bergen, dan moet dit op

zo'n manier worden gedaan dat hiervoor een robuuste, goed te onderhouden voorziening wordt aangelegd, die past binnen de gebruiksfunctie van het gebied en deel uit maakt van het bestaande waterhuishoudkundige systeem.

Voorkomen moet worden dat overgegaan wordt tot de aanleg van solitaire vijvers, zeer diepe watergangen of waterpartijen met een kwetsbaar, instabiel ecosysteem. Raakt de bergingsvoorziening vol, dan moet een zodanige escape worden aangelegd dat vervolgens het water snel en doelmatig kan worden afgevoerd naar een locatie waar het geen overlast veroorzaakt. Voor de zwaardere buien moet naast de infiltratiemogelijkheid een zodanige afvoermogelijkheid aanwezig zijn, dat bij dreigende overlast, overtollig water snel en efficiënt naar een bergingsmogelijkheid in de omgeving kan worden afgevoerd.

#### **4.5.3 Wateradvies waterschap**

De gemeente Emmen heeft het waterschap tijdig ingelicht over de planvorming. Dit bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de bestemming of functie zonder fysieke aanpassing van de huidige situatie. Het plan raakt geen belangen van het waterschap, heeft geen nieuwe invloeden op het watersysteem en geeft daarmee geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen. De watertoets is uitgevoerd bij waterschap Vechtstromen en is toegevoegd als xx

Het voorontwerp bestemmingsplan is toegezonden aan het waterschap voor advies.

#### **4.5.4 Gegevens ten behoeve van nadere inrichting en ontwikkeling in het plangebied**

Regenwater heeft van nature een goede kwaliteit. Door allerlei oorzaken kan het verontreinigd worden en hiermee bodem en oppervlaktewater belasten. Het is daarom van belang om er in eerste instantie voor te waken dat regenwater verder wordt verontreinigd. Dat kan worden bereikt door de oppervlaktes waarop regenwater valt schoon te houden (bijv. wegen en parkeerterreinen) door geen bestrijdingsmiddelen te gebruiken en rekening te houden met het gebruik van strooizout of het gebruik van uitlogende materialen.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet zoveel mogelijk worden voorkomen dat regenwater wordt gemengd met andere waterstromen. Denk bijvoorbeeld aan het mengen met huishoudelijk afvalwater in het gemengde rioolstelsel. Bij nieuwe ontwikkelingen moet daarom worden onderzocht of het regenwater gescheiden kan worden afgevoerd. Water is belangrijk voor het welzijn van mens en dier. In bebouwd gebied vormt het tevens een belangrijk ordenend en esthetisch element. Om aan dit doel te voldoen is het belangrijk dat het water van goede kwaliteit is en voldoende zuurstof bevat. Voor het plangebied betekent dit dat bij nieuwe ontwikkelingen er op moet worden gelet dat:

- alleen water wordt aangelegd op plaatsen waar dit op natuurlijke wijze kan;
- water verbonden is met de rest van het watersysteem;
- er voldoende oeverbegroeiing is;
- afstromend regenwater schoon is en blijft;
- lozingen vanuit de riolering worden voorkomen.

De diepte van de grondwaterstand in het plangebied maakt het niet mogelijk dat zonder zeer diepe ontgravingen watervoerende sloten en vijvers kunnen worden gerealiseerd. Regenwater van mogelijk verontreinigde oppervlakten mag in dit gebied niet worden geïnfiltreerd in de bodem of direct geloosd op het oppervlaktewater. Het moet op eigen terrein worden geborgen en vervolgens gedoseerd, via het vuilwater rioolstelsel naar de RWZI worden afgevoerd.

Daarbij is het belangrijk dat telkens bij een nieuw initiatief wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn om ruimte voor water te realiseren binnen het stedelijke gebied of dat buiten het plangebied betere oplossingen zijn. Zodat de totale afwenteling langzamerhand kleiner wordt en de kwaliteit van het oppervlaktewater verbeterd. Bij nieuwe ontwikkelingen is het beter om niet te kiezen voor de aanleg van nieuwe waterpartijen.

## **Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels en verbeelding**

### **5.1 Algemeen**

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

Tevens dient het nieuwe bestemmingsplan rechtszeker, eenvoudig te begrijpen, goed toepasbaar en handhaafbaar te zijn voor de gebruiker.

Met de indeling van het bestemmingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave van de verbeelding wordt aangesloten op landelijk geldende standaarden, onder meer Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2012) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

### **5.2 Inventarisatie**

De inventarisatie van het plangebied heeft op verschillende manieren plaatsgevonden. Begonnen is met het bekijken en vergelijken van de vigerende bestemmingsplannen met de meest recente topografische ondergrond en luchtfoto. Hierbij is gelet op veranderingen van de topografische ondergrond en luchtfoto ten op zichten van het vigerende bestemmingsplan. Daarna is het gebied ter plaatse geïnventariseerd en opmerkelijke en sterk afwijkende zaken zijn vervolgens nader onderzocht. Op basis van al deze gegevens zijn bestemmingen toegekend en zijn de verbeelding en de regels opgesteld.

### **5.3 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.

### **5.4 Toelichting op de regels**

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

#### **Gebruiksregels**

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

#### **Bouwregels**

In een groot aantal bestemmingen zijn bouwregels opgenomen. Met deze bouwregels worden de bouwmogelijkheden gereguleerd. Uitgangspunt bij het bouwen van hoofdgebouwen is dat hoofdgebouwen altijd binnen een bouwvlak worden gebouwd en voorgevels van deze hoofdgebouwen in de gevellijn. Dit betekent dat indien er vervangende bebouwing wordt geprojecteerd, deze in de gevellijn

moet worden teruggebouwd. Verder worden in de bouwregels onder anderen regels ten aanzien maximale bebouwing , bouwhoogtes, dakhelling opgenomen.

## Flexibiliteit

Soms is het gewenst om af te wijken van de gestelde regels. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan flexibiliteitsbepalingen opgenomen om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van de flexibiliteitsregelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Het toepassen van deze regelingen is geen automatisme. Voordat wordt besloten dat van de geldende regels in het bestemmingsplan kan worden afgeweken zal eerst bekeken worden wat de consequenties zijn van de afwijking op de leefomgeving.

In het bestemmingsplan diverse flexibiliteitsregelingen opgenomen, deze zijn:

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

De afwijkingen van de bouw- of gebruiksregels maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven. Door het inwerkingtreden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden verschillende vergunningen en besluiten, zoals de milieuvergunning, de omgevingsvergunning, afwijkingen van het bestemmingsplan en de kapvergunning gebundeld in een integrale omgevingsvergunning. Toestemming van burgemeester en wethouders voor een afwijking van de bouw- of gebruiksregels kan zodoende worden verkregen door het aanvragen van een omgevingsvergunning

Met de nadere eisen kunnen ondergeschikte zaken aan gebouwen worden aangepast. Het gaat hierbij om zaken zoals het aanpassen van de vorm of de situering van een bouwwerk of de inrichting van een terrein. Met 'nadere eisen' kunnen geen ingrijpende veranderingen plaatsvinden in de bestemmingen.

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

|                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bij toepassing van een afwijking en/ of nadere eis mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                         |
|-------------------------|
| <b>1. Woonsituatie:</b> |
|-------------------------|

|                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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: |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>i. de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte;</li><li>ii. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;</li><li>iii. de lichttoetreding/bezonnig ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;</li><li>iv. het uitzicht;</li><li>v. de aanwezigheid van voldoende privacy.</li></ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                       |
|---------------------------------------|
| <b>2. Straat- en bebouwingsbeeld:</b> |
|---------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (landschappelijke inpassing);</li> <li>ii. de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;</li> <li>iii. gevelbeelden;</li> <li>iv. de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;</li> <li>v. de hoogtedifferentiatie;</li> <li>vi. de situering van gebouwen op het perceel;</li> <li>vii. de geleiding van de gebouwen indien de oppervlakte meer dan 1000 meter<sup>2</sup> bedraagt.</li> </ul> |
| <b>3. Cultuurhistorie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>i. cultuurhistorische waarden en archeologische waarden;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>4. Verkeersveiligheid</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>Ten waarborging van verkeersveiligheid dient rekening gehouden te worden met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. verkeersaantrekkende werking, toename van de verkeersintensiteit en de parkeerbehoefte;</li> <li>ii. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;</li> <li>iii. benodigde uitzichthoeken van wegen;</li> <li>iv. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;</li> <li>v. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;</li> <li>vi. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.</li> </ul>                                                                                                               |
| <b>5. Sociale veiligheid</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is dient rekening gehouden te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;</li> <li>ii. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.</li> </ul>                                                                                                                                                                                 |
| <b>6. Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Ten aanzien van de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. aanwezigheid van kwetsbare objecten;</li> <li>ii. de aanwezigheid en routing van vluchtwegen;</li> <li>iii. de bereikbaarheid van de bouwwerken;</li> </ul> <p>de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>7. Milieusituatie:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>Ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep dient rekening gehouden te worden met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. de mate van hinder voor de omliggende functies;</li> <li>ii. de gevolgen voor de externe veiligheid;</li> <li>iii. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;</li> <li>iv. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;</li> <li>v. de gevolgen voor de bodemkwaliteit;</li> <li>vi. de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit;</li> <li>vii. de situering van gebouwen ten opzichte van het water.</li> </ul>     |
| <b>8. Gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                       |

**Figuur 6.1:** Beoordelingscriteria afwijkingen en nader eisen

## **Bescherming van waarden**

Om bepaalde natuurlijke, landschappelijke en/ of cultuurhistorische/ archeologische waarden te beschermen is in de volgende regels een omgevingsvergunningstelsel opgenomen: 'Waarde - archeologie'. Daardoor wordt de uitvoering van bepaalde activiteiten - die niet altijd en overal in strijd met de onderkende waarden behoeven te zijn - aan bepaalde voorwaarden gebonden. Het stelsel biedt het college de mogelijkheid om de toelaatbaarheid van bepaalde activiteiten en gebruiksvormen per geval na te gaan en eventueel aan de uitvoering bepaalde eisen te stellen. Het moet daarbij gaan om activiteiten die op basis van de doeleindenomschrijving van het betreffende artikel mogelijk zijn, maar waarvoor een nadere afweging omtrent de toelaatbaarheid is gewenst.

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

## **Opzet regels**

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
- Hoofdstuk 4. Overgangs - en slotregels.

De inhoud van de verschillende hoofdstukken wordt als volgt toegelicht:

### **5.4.1 Hoofdstuk1 Inleidende regels**

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

## **Artikel 1 Begrippen**

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

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

## **Artikel 2 Wijze van meten**

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

### **5.4.2 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.

#### 5.4.2.1 Wonen - Vrijstaand

##### Artikel 3 Wonen - Vrijstaand

Binnen de bestemming Wonen - Vrijstaand wordt de mogelijkheid geboden voor de realisatie van één vrijstaande woning, bijbehorende bouwwerken en de daarbij behorende voorzieningen. Dit laatste is tevens bedoeld om ondergeschikte, aan de woonfunctie grenzende voorzieningen (bijvoorbeeld groenvoorzieningen of toegangswegen), waarvan de feitelijke begrenzing niet exact blijkt samen te vallen met de bestemmingsgrens, onder de woonbestemming te brengen. Er mag één vrijstaande woning worden gebouwd binnen het bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 250 m<sup>2</sup>, danwel de bestaande oppervlakte. De voorgevel van de woning dient in de gevellijn te worden opgericht. De bouwhoogte van de woning mag maximaal 9,5 meter bedragen, danwel de bestaande bouwhoogte. De goothoogte van de woning mag maximaal 3,5 meter bedragen, danwel de bestaande goothoogte. De dakhelling mag niet minder dan 35 graden bedragen, danwel de bestaande dakhelling. In de bestemming zijn afwijkingen van de bouwregels opgenomen om het bestemmingsplan flexibeler te maken.

#### 5.4.3 Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen worden opgenomen als meerdere functies onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. In feite betreft het hier twee (of meer) afzonderlijke bestemmingen voor één (deel van een) gebied. Daar waar een dubbelbestemming is gelegen, geldt zowel de bepaling van de betreffende (hoofd)bestemming als de bepaling zoals gesteld in de dubbelbestemming. Aan een dubbelbestemming bestaat behoefte, wanneer een bestemming onvoldoende recht doet aan de functies/gebruiksdoelen die op de betrokken gronden toelaatbaar (moeten) zijn of wanneer ruimtelijk relevante belangen veilig moeten worden gesteld die niet of onvoldoende met een bestemming kunnen worden gewaarborgd. Dubbelbestemmingen hebben voorrang op de hoofdbestemmingen. Dit betekent dat bepalingen van bestemmingen alleen van toepassing zijn als deze niet strijdig zijn met bepalingen die horen bij dubbelbestemmingen. Door deze dubbelbestemmingen worden Afwegingen opgelegd aan onderliggende (hoofd) bestemmingen. In de bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming worden niet alle doeleinden opnieuw genoemd maar alleen die waarvoor de dubbelbestemming is opgenomen.

##### Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

Het plangebied Erica, Kerkweg 62-64 kent één dubbelbestemming te weten: Waarde - Archeologie 4. Om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 op de verbeelding opgenomen.

Voor gronden binnen categorie 4 geldt dat archeologisch onderzoek nodig is om vast te stellen of er waarden aanwezig zijn en of deze behoudenswaardig zijn. Om de archeologische waarden te beschermen is in de regels een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Daardoor wordt de uitvoering van bepaalde activiteiten aan bepaalde voorwaarden gebonden. Het stelsel biedt het college de mogelijkheid om de toelaatbaarheid van bepaalde activiteiten en gebruiksvormen per geval na te gaan en eventueel aan de uitvoering bepaalde eisen te stellen. Het moet daarbij gaan om activiteiten die op basis van de doeleindenomschrijving van het betreffende artikel mogelijk zijn, maar waarvoor een nadere afweging omtrent de toelaatbaarheid is gewenst. Voor terreinen binnen Waarde - Archeologie 4 is algemeen aanvaard dat een minimumoppervlak voor bodemverstoringen geldt van 1000 m<sup>2</sup> en een bouwvoordiepte van 30 cm (30 cm +10 cm principe). De Waarde - Archeologie 4 is apart opgenomen omdat dit terreinen zijn waar naast bovenstaande bepalingen geen drainageverbod geldt.

Voor de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 geldt dat bestemmingen een wijzigingsbevoegdheid kennen, waarin overeenkomstig artikel 3.6 van de Wro Burgemeester en Wethouders de dubbelbestemming kunnen laten vervallen of alsnog aan de gronden de dubbelbestemming kunnen toekennen.

#### 5.4.4 Hoofdstuk3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen.

##### Artikel 5 Anti-dubbelregel

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.

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

#### **Artikel 7 Algemene gebruiksregels**

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

#### **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, het bouwen van bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw, het bouwen van het hoofdgebouw maximaal 5 meter achter de gevellijn en het bouwen met een minder steile dakhelling. Daarnaast zijn ten aanzien van het gebruik afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten voor alle woningen of het uitoefenen van bed en breakfast. De omgevingsvergunningen mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit betekent dat niet 2 keer omgevingsvergunning kan worden verleend van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

#### **Artikel 9 Overige regels**

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

#### **5.4.5 Hoofdstuk4 overgangs- en slotregels**

Het laatste hoofdstuk "Overgangs en slotregels" bevat in artikel 10 het overgangsrecht , zoals beschreven in het besluit Ruimtelijke Ordening. Artikel 11 is de slotregel. In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als regels van het bestemmingsplan Erica, Kerkweg 62-64".

## 5.5 Handhaving

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

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

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

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

## **Hoofdstuk 6      Maatschappelijke betrokkenheid**

### **6.1      Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en zienswijzen**

#### **6.1.1      Overleg**

Het college heeft het bestemmingsplan Erica, Kerkweg 62-64 vrijgegeven voor overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het concept- ontwerpbestemmingsplan is voor overleg verzonden naar verschillende overlegpartners. Het concept- ontwerpbestemmingsplan is op 31 januari 2023 voor overleg verzonden naar provincie Drenthe, waterschap Vechtstromen en dorpsraad Erica met het verzoek om binnen 6 weken te reageren.

De provincie Drenthe en Veiligheidsregio Drenthe hebben op het bestemmingsplan gereageerd. In de reactie van provincie Drenthe wordt aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Indien het plan overeenkomstig het voorontwerp in procedure wordt gebracht mag er vanuit gegaan worden dat Gedeputeerde Staten geen reden zal zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure. In de reactie van de Veiligheidsregio Drenthe worden alleen een aantal tekstuele aanvullingen gemaakt op de paragraaf 'fysieke veiligheid'. Deze zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Beide reacties zijn toegevoegd als bijlage 1 en 2 bij dit bestemmingsplan.

### **6.2      Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan**

Tegen het bestemmingsplan Erica, Kerkweg 62-64 zijn geen zienswijzen ingediend.

## **Hoofdstuk 7      Economische uitvoerbaarheid**

De kosten van het maken van het voorliggend bestemmingsplan worden in dit geval gedekt op grond van de *Verordening op de heffing en invordering van leges 2014*, als vastgesteld door de raad op 19 december 2013. Voor dit plan zijn (vooralsnog) door de gemeente geen aanvullende kosten voor onderzoek begroot en gemaakt.

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

## **Bijlagen bij toelichting**

## **Bijlage 1   Reactie Provincie Drenthe**

EMMEN 000114  
15.02.2023 13:54

Aan:  
Gemeente Emmen  
t.a.v. Het college van burgemeester en wethouders  
Postbus 30001  
7800 RA EMMEN

347 ugo- 2022



Assen, 14 februari 2023  
Ons kenmerk 202300303-01050196

Geachte mevrouw

In het kader van het overleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, heeft u ons college om een reactie gevraagd over het voorontwerp-Bestemmingsplan .

Provinciaal belang

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 juni 2010) en de geldende Omgevingsverordening blijkt dat het plan geen provinciale kernkwaliteiten beïnvloedt. Indien het plan overeenkomstig dit voorontwerp in procedure wordt gebracht, mag u er vanuit gaan dat Gedeputeerde Staten geen reden zal zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

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

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,  
namens dezen,

teammanager a.i. Ruimte, Energie en Wonen



## **Bijlage 2   Reactie VRD**



# BRANDWEER

Drenthe

Gemeente Emmen  
t.a.v.  
Postbus 30001  
7800 RA Emmen

Veiligheidsregio Drenthe  
Mien Ruysweg 1  
Postbus 402  
9400 AK Assen  
[www.vrd.nl](http://www.vrd.nl)

ons kenmerk  
2023/1201/ADVS

uw kenmerk

datum  
21 maart 2023

inlichtingen bij

telefoonnummer

email

onderwerp

Voorontwerp bestemmingsplan Kerkweg 62-64 te Erica

Geachte mevrouw

Op 31 januari stuurde u het verzoek om een advies uit te brengen op bovengenoemd bestemmingsplan. In deze brief vindt u mijn advies.

### **Wij adviseren de volgende maatregelen**

- Opnemen paragraaf Inrichting en ontwikkeling

### **Tot slot**

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

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

Team Risicobeheersing

### **Bijlage:**

- Onderdelen die van toepassing zijn
- Toelichting op onderdelen die van toepassing zijn

## Bijlage 1 – Onderdelen die van toepassing zijn

### De toetsing

Het plangebied is getoetst op de volgende onderdelen. In de bijlage vindt u een toelichting op de onderdelen die van toepassing zijn.

|                             |                                                |                                       |
|-----------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Externe veiligheid          |                                                |                                       |
| 1.                          | <i>Bevi-inrichtingen binnen het plangebied</i> | Geen Bevi bedrijven                   |
| 2.                          | <i>Bevi-inrichtingen buiten het plangebied</i> | Geen Bevi bedrijven                   |
| 3.                          | <i>Bevt en route gevaarlijke stoffen</i>       | Niet van toepassing                   |
| 4.                          | <i>Buisleidingen</i>                           | Niet aanwezig                         |
| 5.                          | <i>Plaatsgebonden risico</i>                   | Niet van toepassing                   |
| 6.                          | <i>Groepsrisico</i>                            | Niet van toepassing                   |
| Overig                      |                                                |                                       |
| 7.                          | <i>Hoogspanningslijnen</i>                     | Niet aanwezig                         |
| Inrichting en ontwikkeling  |                                                |                                       |
| 8.                          | <i>Bluswatervoorziening</i>                    | Voldoende                             |
| 9.                          | <i>Waarschuwings- en alarmeringssysteem</i>    | Buiten de dekking van het WAS-stelsel |
| 10.                         | <i>Bereikbaarheid</i>                          | Voldoet                               |
| 11.                         | <i>Opkomsttijd</i>                             | Aandacht brandveiligheidsmaatregelen  |
| Verantwoording Groepsrisico |                                                |                                       |
| 12.                         | <i>Advies</i>                                  | Niet van toepassing                   |

## **Bijlage 2 – Toelichting op onderdelen die van toepassing zijn**

### **Externe veiligheid**

Zoals paragraaf 4.3 en 4.3.1 van de toelichting reeds weergegeven, is externe veiligheid hier niet relevant vanwege de afwezigheid van risicobronnen.

### **Overig**

#### **7. Hoogspanningslijnen**

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gesitueerd die nadelig op het plangebied kunnen werken.

### **Inrichting en ontwikkeling**

#### **8. Bluswatervoorzieningen**

In beginsel is er in voldoende mate voorzien in voldoende bluswatervoorzieningen.

#### **9. Waarschuwings- en alarmeringssysteem**

Het is conform de handleiding voor het WAS systeem (HAVOS) dat de locatie buiten de dekking valt.

#### **10. Bereikbaarheid**

De locatie kan van ten minste 2 afzonderlijke richtingen bereikt worden, waardoor er sprake is van een voldoende bereikbaarheid.

#### **11. Opkomsttijd**

Wij adviseren u de initiatiefnemer te informeren over de brandveiligheidsmaatregelen. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

- bouwkundige voorzieningen, bijv. conform bouwregelgeving
- installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders (ook bij bestaande bouw) – woningsprinklers
- organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners
- brandweeropkomsttijd, vrij houden van wegen / zo min mogelijk verkeersbelemmerende maatregelen
- inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- zelfredzaamheid van de aanwezigen, toepassen veilige vluchtroutes

### **Verantwoording Groepsrisico**

Niet van toepassing

## **Bijlage 3 Watertoets**

# Aanvraagformulier

---

Aanvraag ingediend op 24-01-2023 14:52

## Geen belang procedure in Waterschap Vechtstromen

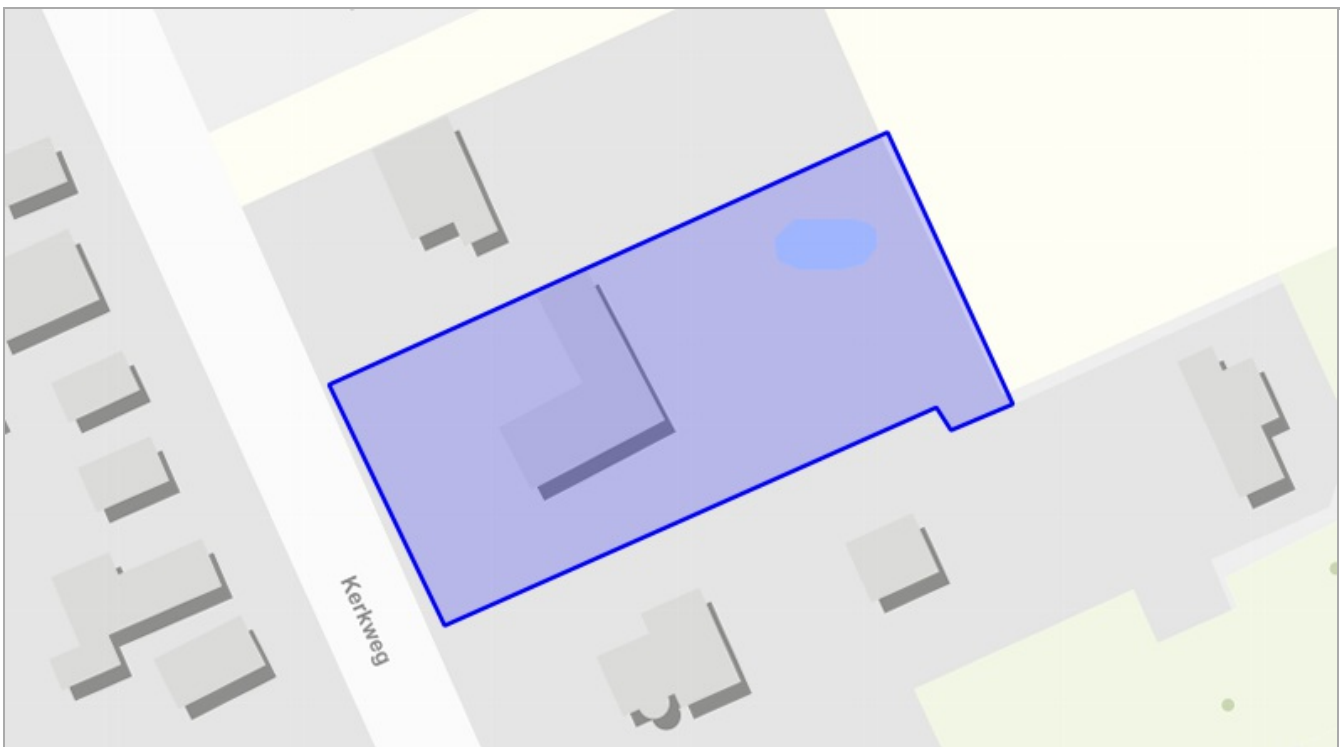
---

### ALGEMENE INFORMATIE

- e-mail:
- aanvraagnummer: 00010015
- naam aanvraag: Geen belang procedure
- bevoegd gezag: Waterschap Vechts  
tromen

---

### OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE



# Aanvraagformulier

---

## VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE AANVRAAG

1. Wat is uw naam?
  -
2. Wat is uw emailadres?
  - .
3. Wat is uw telefoonnummer?
  -
4. Doet u een aanvraag namens uzelf?
  - Nee
5. Namens wie vraagt u een watertoets aan?
  - Gemeente Emmen
6. Wat is het emailadres van de initiatiefnemer?
  - nvt
7. Wat is het telefoonnummer van de initiatiefnemer?
  - nvt
8. Is er contact geweest met de gemeente?
  - Ja
9. Geef hier de naam van de contactpersoon van de gemeente.
  -
10. Wat is het emailadres van de contactpersoon?
  - .
11. Wat is de naam van het plan?
  -
12. Geef een korte omschrijving van het plan.
  - Bestemmingswijziging van maatschappelijk naar wonen
13. Wat is het adres van het plan?
  - Kerkweg
14. Wilt u een bijlage toevoegen van het plan?
  - Nee

# Aanvraagformulier

---

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

## 1. Geen belang procedure

### DETAILS

## 1. Geen belang procedure

Op basis van uw locatie en gegeven antwoorden blijkt dat u geen waterschapsbelangen raakt.

### Wat moet ik doen?

Geachte heer/mevrouw,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets wordt in uw plan geen waterschapsbelangen geraakt. U volgt de procedure geen waterschapsbelang. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan en onderstaande tekst kunt opnemen in het plan.

#### **Paragraaf geen waterschapsbelang**

Deze paragraaf geen waterschapsbelang heeft betrekking op het plan. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen.

#### *Algemene info:*

In de procedurebepalingen van de Wro voor het bestemmingsplan is opgenomen dat de kennisgeving wordt toegezonden aan de instanties die bij het overleg zijn betrokken. De terinzagelegging van het bestemmingsplan kunt u zenden aan kennisgevingwro@vechtstromen.nl.

#### *Verklaring*

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld. "

### Waar moet ik op letten?

### Achtergrondinformatie

## Aanvraag

## Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Erica, Kerkweg 62-64 met identificatienummer NL.IMRO.0114.2022041-B701 van de gemeente Emmen;

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 aan huisgebonden kleinschalige beroep- of bedrijfsactiviteiten:

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

### 1.4 aanduiding:

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

### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.6 achtererfgebied:

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

### 1.7 achtererfscheiding:

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

### 1.8 achtergevel:

gevel aan de achterzijde van een (hoofd)gebouw;

### 1.9 ander(e) bouwwerk(en):

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

### 1.10 archeologische waarde:

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

### 1.11 bebouwing:

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

### 1.12 bebouwingsgrens:

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

### **1.13 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;

### **1.14 bedrijf:**

een onderneming of gedeelte van een onderneming, die een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en is gericht op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten, hieronder begrepen ondernemingen of gedeelten van ondernemingen, die door of vanwege de overheid worden geleid;

### **1.15 bestaand:**

bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

### **1.16 bestaande bebouwing:**

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

### **1.17 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.18 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.19 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;

### **1.20 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;

### **1.21 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;

### **1.22 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

### **1.23 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren en of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de onderbouw en zolder: voor de onderscheidenlijke bouwlagen geldt de volgende maximale bouwhoogte:

1 bouwlaag, 5 meter;

2 bouwlagen, 8 meter;

3 bouwlagen, 12 meter;

4 bouwlagen 15 meter;

5 bouwlagen 18 meter;

6 bouwlagen 21 meter;

#### **1.24 bouwperceel:**

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

#### **1.25 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

#### **1.26 bouwvlak:**

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

#### **1.27 bouwwerk:**

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

#### **1.28 dakopbouw:**

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

#### **1.29 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;

#### **1.30 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;

#### **1.31 garage**

overdekte stalling voor een of meer auto's;

#### **1.32 gebouw:**

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

#### **1.33 gevel:**

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

#### **1.34 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;

#### **1.35 groenvoorziening:**

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

#### **1.36 hoofdgebouw:**

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

### **1.37 overkapping**

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

### **1.38 overig bouwwerk:**

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

### **1.39 overstek**

bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel;

### **1.40 perceelgrens**

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

### **1.41 serre**

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

### **1.42 straat- en bebouwingsbeeld:**

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

### **1.43 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 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;

### **1.48 wooneenheid:**

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

### **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 Wonen - Vrijstaand

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Vrijstaand aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. tuin en erven;

met bijbehorende:

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

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 250 m<sup>2</sup>, danwel ten hoogste de bestaande oppervlakte;

##### 3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
- b. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- c. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 9,5 meter bedragen, danwel ten hoogste de bestaande bouwhoogte;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 3,5 meter bedragen, danwel ten hoogste de bestaande goothoogte;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 35 graden bedragen, danwel indien een andere dakhelling aanwezig is, de bestaande dakhelling;

##### 3.2.3 bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
  - 1. de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet groter is dan het hoofdgebouw;
  - 2. een enkel vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet groter dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht dan wel het verlengde daarvan, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen, danwel ten hoogste de bestaande bouwhoogte;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen, danwel ten hoogste de bestaande bouwhoogte;

- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen, danwel ten hoogste de bestaande goothoogte;

#### **3.2.4 Andere bouwwerken**

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de gevellijn maximaal 1 meter bedragen en achter de gevellijn maximaal 3 meter bedragen met dien verstande dat:
  - 1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken mag maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen;
  - 2. overkappingen worden binnen het bouwvlak gerealiseerd;
  - 3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag maximaal 6 meter bedragen;
  - 4. een luifel aan het hoofdgebouw mag maximaal 1,5 meter uitsteken;
  - 5. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
  - 6. de bouwhoogte van een ander bouwwerk binnen het bouwvlak mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van overkappingen maximaal 3 meter mag bedragen;

### **3.3 Nadere eisen**

#### **3.3.1 Bevoegdheid**

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

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

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **3.4.1 Bevoegdheid**

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

- a. artikel 3.2.1, lid b en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
  - 1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast indien uitbreiding van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak niet meer mogelijk is;
  - 2. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bebouwd wordt en de totale bebouwing op het bouwperceel niet meer dan 250m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 3. mits de afstand van het hoofdgebouw tot de zijerfscheiding minimaal 3 meter bedraagt;
  - 4. de oppervlakte van de uitbreiding kleiner is als de oppervlak van het bouwvlak;
  - 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. artikel 3.2.2, lid d en toestaan dat de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw 1 meter hoger mag bedragen;
- c. artikel 3.2.2, lid e en toestaan dat de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 1 meter hoger mag bedragen;
- d. artikel 3.2.3 bijbehorende bouwwerken onder lid b en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf 1 meter achter de gevellijn mogen worden opgericht;
- e. artikel 3.2.3 bijbehorende bouwwerken onder lid a en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een per woning maximaal 100m<sup>2</sup> bedragen, mits:
  - 1. de totale bebouwing op het bouwperceel niet meer dan 250m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 2. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het achtererfgebied bebouwd wordt;
  - 3. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 75m<sup>2</sup> bedraagt.
- f. artikel 3.2.3 bijbehorende bouwwerken onder a en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte aan

bijbehorende bouwwerken bij een per woning maximaal 125m<sup>2</sup> bedragen, mits;

1. het perceel groter is als 1000m<sup>2</sup>;
2. de totale bebouwing op het bouwperceel niet meer dan 250m<sup>2</sup> bedraagt;
3. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 100m<sup>2</sup> bedraagt.

#### **3.4.2 Afweging**

De toepassing van de in artikel 3.4.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend;

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning;
- b. het niet hebben van voldoende parkeergelegenheid per woning
- c. het aanleggen van paardenbakken

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.6.1 Bevoegdheid**

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

- a. artikel 3.1 en toestaan dat een deel van de woning voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, waarbij de volgende bepalingen gelden:
  1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
  2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
  3. er worden maximaal 2 kamers gebruikt ten behoeve van de activiteit;
  4. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden;
- b. artikel 3.1 onder c en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:
  1. de afmeting maximaal 20 x 40 m bedraagt;
  2. de paardenbak minimaal 50 m verwijderd is van woningen van derden;

#### **3.6.2 Afweging**

De toepassing van de in artikel 3.6.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend;

## **Artikel 4      Waarde - Archeologie 4**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

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

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

### **4.2      Bouwregels**

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

### **4.3      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen, is het verboden om op of in de gronden, die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 4, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:
  1. bodemingrepen meer dan 1000m<sup>2</sup> op een grotere diepte dan 30 centimeter, ter plaatse van de bestemming Waarde -Archeologie 4;
- b. Het verbod als bedoeld in artikel 4.3 onder 1 is niet van toepassing op werken en / of werkzaamheden die:

1. drainage betreffen;
  2. normaal onderhoud en beheer betreffen;
  3. bodemingrepen tot ten hoogste 30 cm;
  4. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (niet-kerend woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor betreffen, de zogenaamde woellaag ( tezamen met sub b het 30 cm +10 cm principe);
  5. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  6. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning,
  7. oppervlakte beslaan van ten hoogste 1000m<sup>2</sup>;
  8. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. Voor zover voor meerdere werken en / of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- d. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, die betrekking heeft op gronden, die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 4, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld. Alvorens tot onderzoek over te gaan kan een archeoloog in dienst van de gemeente, een provinciaal archeoloog of hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk heeft verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalt de verplichting tot onderzoek zoals gesteld in artikel 4.3 onder 4
- e. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid d genoegzaam blijkt dat:
1. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld
  2. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
  3. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de aanlegvergunning verbonden regels;
  4. de archeologische deskundige Burgemeester en Wethouders positief heeft geadviseerd omtrent het uitvoeren van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- f. In de situatie als bedoeld in lid e, onderdeel 3, kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels aan de aanlegvergunning verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- g. Indien lid f, onderdeel 3 van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

## **4.4 Wijzigingsbevoegdheid**

### **4.4.1 Bevoegdheid**

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

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 te wijzigen of geheel of gedeeltelijk doen vervallen, indien op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de desbetreffende gronden geen archeologische waarden meer aanwezig zijn;
- b. aan gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 alsnog de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2 of Waarde - Archeologie 3 toe te kennen, indien een archeologisch onderzoek dit, gelet op de ter plaatse aanwezige waarden, rechtvaardigt;
- c. de oppervlaktes en/ of dieptes als genoemd in artikel 4.3 en 4.2 te veranderen en / of desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/ of mogelijk is.

## **Hoofdstuk 3     Algemene regels**

### **Artikel 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, installaties voor duurzame energie-en watervoorzieningen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwgrens dan wel de maximale bouwhoogte niet meer dan maximaal 1 meter wordt overschreden;
- b. Vlaggenmasten en antennemasten, voorzover deze direct ten dienste staan van -en onderdeel uitmaken van een gebouw, mogen de toegestane maximale bouwhoogte met maximaal 1,5 meter overschrijden;
- c. Dakopbouwen, noodtrappen, luchtbehandeling- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 1,5 meter ten opzichte van de bouwhoogte van een gebouw, en mogen geen groter oppervlakte beslaan dan 15% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst;

## **Artikel 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 bij omgevingsvergunning afwijken van:

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

## **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 ingewonnen bij de leidingbeheerder, indien daartoe noodzaak is. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad of bij negatief advies van de leidingbeheerder kan de functiewijziging niet plaatsvinden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

## **Artikel 9      Overige regels**

### **9.1      Van toepassingsverklaring Parapluplan Parkeernormen**

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

### **9.2      Van toepassingsverklaring Parapluplan Standplaatsen**

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

## **Hoofdstuk 4    Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 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 Erica, Kerkweg 62-64 .