Weiteveen, Zuidersloot achter nrs 39-51 (woningbouw)

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **4**

Hoofdstuk 2 Beleid **7**

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving en Stedenbouwkundige structuur **19**

Hoofdstuk 4 Onderzoeken **25**

Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels en verbeelding **47**

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke betrokkenheid **55**

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **57**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

Gelet op de aanhoudende krapte op de woningmarkt, is de gemeente Emmen voornemens om binnen diverse kernen in de gemeente versneld woningbouw mogelijk te maken. Op de diverse locaties is het planologisch regime niet in overeenstemming met de voorgenomen woningbouwplannen.

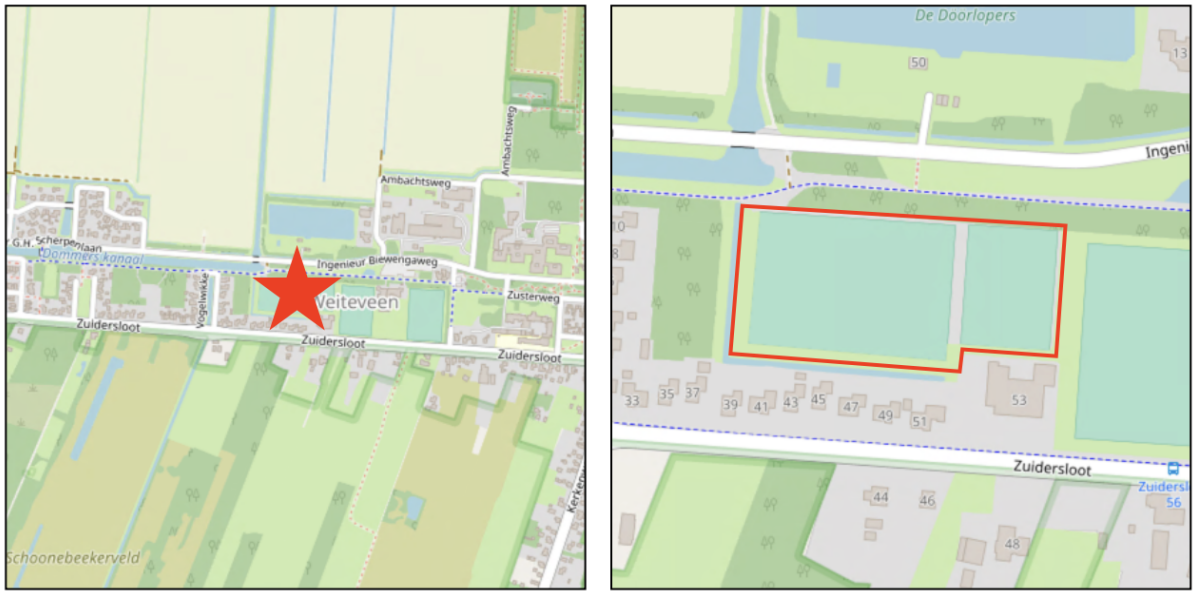
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op één van deze locaties. Het gaat om de percelen achter de Zuidersloot, nummers 39-51 (hierna: plangebied). Er bevindt zich hier in de huidige situatie een voetbalveld en een trainingsveld.

De gemeente Emmen (hierna: initiatiefnemer) heeft het plan opgevat om op deze locatie woningen te realiseren. Concreet ziet het voornemen toe op de realisatie van 21 woningen met bijbehorende (parkeer)voorzieningen en gezamenlijk groen.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan 'Weiteveen' is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied een sportbestemming, waardoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de woningen ontbreken. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het dorp Weiteveen in de gemeente Emmen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Weiteveen en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Weiteveen en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: plattekaart.nl)

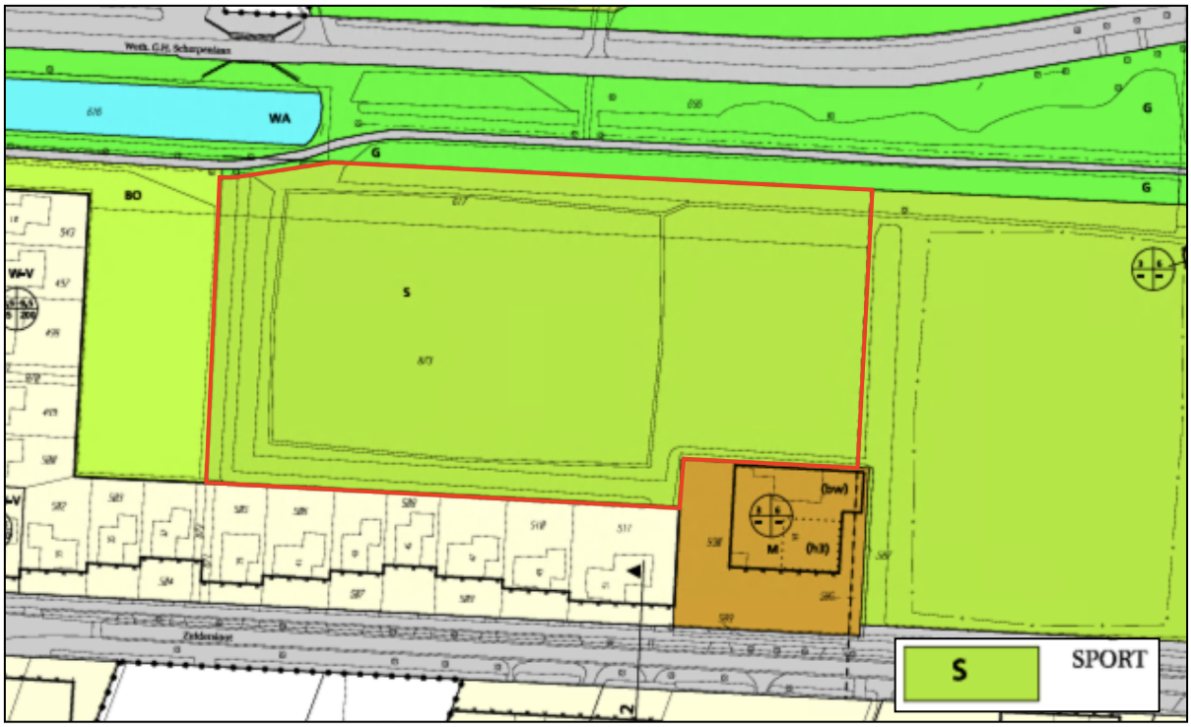
1.3 Huidige planologische regelingen

1.3.1 Algemeen

Het plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Weiteveen' (NL.IMRO.01142017.PCP08090-) dat op 25 juni 2009 door de gemeenteraad van Emmen is vastgesteld. Daarnaast gelden ter plaatse de bestemmingsplannen 'Parapluplan Parkeernormen gemeente Emmen' (NL.IMRO.0114.2017025-P701) en 'Emmen, Archeologie (facetbestemmingsplan)' (NL.IMRO.0114.2020032-B701). Deze plannen zijn respectievelijk vastgesteld op 26 april 2018 en 28 april 2022.

Ten aanzien van de planologische situatie zijn voornamelijk de bestemmingsplannen 'Weiteveen' en 'Emmen, Archeologie (facetbestemmingsplan)' van belang. Op basis van het bestemmingsplan 'Weiteveen' is het plangebied voorzien van de bestemming 'Sport'. Op basis van het bestemmingsplan 'Emmen, Archeologie (facetbestemmingsplan)' geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

In afbeelding 1.2 wordt via een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Weiteveen' de planologische situatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplan "Weiteveen" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied kent op basis van het bestemmingsplan 'Weiteveen' de bestemming 'Sport'. De gronden aangewezen voor 'Sport' zijn bedoeld voor sport, sportvelden en sportterreinen, clubgebouwen een ijsbaan en kleedruimten.

Bebouwing mag alleen binnen de aangegeven bouwvlakken plaatsvinden. Voor sportbestemmingen geldt dat ten dienste van de bestemming een horeca-1 functie aanwezig mag zijn. Bij een dergelijke horeca-1 functie moet gedacht worden aan een sportkantine. Een zelfstandige Horeca-1 functie is niet toegestaan.

Tot slot kent het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Deze aangewezen

gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor terreinen van middelhoge of hoge archeologische verwachtingen en bescherming en veiligstelling van de vastgestelde archeologische waarden.

1.4 Overzicht verricht onderzoek

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan Weiteveen, Zuidersloot achter nrs 39-51 (woningbouw) zijn diverse onderzoeken verricht en adviezen gegeven. Daarnaast is er informatie gebruikt uit onderzoeken en adviezen die in een ander kader zijn uitgevoerd. De conclusies uit de onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in de toelichting.

De volgende onderzoeken zijn verricht:

- Laddertoets
- Beeldkwaliteitsplan
- Archeologisch onderzoek
- AERIUS-berekening
- Quickscan natuurwaardenonderzoek
- Aanmeldnotitie Vorm vrije m.e.r. notitie
- Akoestisch onderzoek sportveld
- Akoestisch onderzoek ijsbaan
- Lichtonderzoek sportveld
- Bodemonderzoek
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
- Watertoets

1.5 Opzet bestemmingsplan

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

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Gemeentelijk beleid

2.1.1 Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef

2.1.1.1 Algemeen

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, en de herijkte strategienota. 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. In voorliggend geval is het thema 'Wonen' van belang.

2.1.1.2 Wonen

Emmen zet in op aantrekkelijke, sterk gevarieerde woonmilieus. Variatie is nodig om verschillende doelgroepen aan Emmen te binden. Aan de ene kant is het woonbeleid bedoeld om inwoners van passende behuizing te voorzien en hen een aantrekkelijk woningaanbod te bieden om hen vast te houden. Continue aanpassing van het aanbod aan de veranderende woningvraag is geboden.

De opgave ligt er om de woningvoorraad in lijn te brengen en te houden met de woonwensen van huidige én toekomstige inwoners. Dit betekent:

- meer levensloopbestendige woningen: bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de kern van het dorp. Zo wordt tegemoet gekomen aan de toenemende behoefte naar wonen met zorg en welzijnsdiensten;
- meer ruimte voor bouwkavels: zo wordt tegemoet gekomen aan de wens van inwoners om zelf de regie in handen te hebben bij het creëren van hun woon- en leefomgeving;
- realisatie van nieuwe dorpse en landelijke woonmilieus in combinatie met investeringen in het landschap om de kwaliteit van wonen en leven een impuls te geven en een concurrerend woonmilieu te bieden.

2.1.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van 21 woningen. Deze woningen zijn geschikt voor starters op de woningmarkt en senioren. Het realiseren van geschikte woningen voor starters is belangrijk, omdat hier veel vraag naar is. Hierdoor draagt de voorgenomen ontwikkeling ook bij aan het binden van jongeren aan de gemeente Emmen. Ook is er een behoefte aan geschikte woningen voor senioren/levensloopbestendige woningen in Weiteveen.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de 'Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef'.

2.1.2 Woonvisie 2022-2030 'BuitengeWoon Thuis in Emmen'

2.1.2.1 Algemeen

In oktober 2022 heeft de gemeenteraad van Emmen de woonvisie 2022-2030 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' vastgesteld. Met de nieuwe woonvisie zet de gemeente Emmen in op een gevarieerde woonomgeving en beschikt over een breed, duurzaam aanbod van woningen in diverse prijsklassen, in alle kernen. Het woningaanbod moet aansluiten bij de behoeften en financiële mogelijkheden van de huidige en toekomstige bewoners.

In de woonvisie staat de volgende missie centraal: De gemeente Emmen werkt samen met inwoners en betrokken partijen aan wonen, en heeft de volgende ambities:

1. Emmen draagt zorg voor een aantrekkelijke, leefbare woonomgeving waar iedereen zich thuis voelt en zichzelf naar vermogen kan redden.
2. Emmen geeft ruimte aan vernieuwende woonconcepten.
3. Emmen versterkt haar groene omgeving, zet in op een duurzaam woon- en leefklimaat en een toekomstbestendige woningvoorraad.

2.1.2.2 Ambities voor vernieuwing in de woningvoorraad van wijken en dorpen

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

1. het aanbieden van een grotere diversiteit aan woningen in de wijken en dorpen

In een aantal wijken en dorpen is er sprake van een grote eenzijdigheid van woningen. Meestal gaat het hierbij om veel van hetzelfde type eengezinswoningen. Deze eenzijdigheid willen de gemeente Emmen doorbreken door andere woningtypen toe te voegen. Het kan gaan om het toevoegen van andere woningen in de traditionele bouw zoals grotere, luxere woningen en kleinere woningen voor bijvoorbeeld starters of senioren. Ook hebben mensen tegenwoordig andere woonwensen zoals extra ruimte voor een thuiskantoor. Dit vraagt om een andere plattegrond van woningen.

2. Herstructurering van oudere woonbuurten

Om de grotere diversiteit van het woningaanbod te bereiken en de eenzijdigheid te doorbreken, is op sommige plekken herstructurering nodig. Er zijn in de wijken en dorpen veel woonbuurten die inmiddels 50 jaar of ouder zijn. Een deel van de woningen, en het openbaar gebied, in deze woonbuurten zijn niet meer toekomstbestendig. Daarom is op veel plekken een verbeteringsslag nodig. Gelet op de grote opgaven zal geprioriteerd moeten worden wat betreft locaties. Dit vraagt een nadere uitwerking.

3. Ontwikkelen van diverse seniorgeschikte woningen en starterswoningen

Senioren (65-plussers) maken een steeds groter deel uit van de bevolking in Emmen. Uit het woningmarktonderzoek is gebleken dat er een tekort is aan passende woningen voor deze groep. Ook is het van belang om geen woningen te bouwen die alleen aantrekkelijk zijn voor senioren, omdat op lange termijn het aandeel senioren weer gaat afnemen volgens de bevolkingsprognoses.

De seniorenwoningen die gebouwd worden, moeten daarom ook aantrekkelijk zijn voor andere doelgroepen. Levensloopbestendig bouwen is daarom waar de gemeente Emmen op aanstuurt. Senioren hebben verschillende woonwensen en behoeften. Daarom wordt gestimuleerd een diversiteit aan woningtypen, waaronder nieuw woonvormen zoals hofjes waar senioren (mogelijk gemixt met jongeren) bij elkaar wonen met een gemeenschappelijke tuin.

Een bijkomend voordeel van bouwen voor senioren is dat de woningen die de senioren achterlaten beschikbaar komen voor gezinnen of starters. Daarmee ontstaat de gewenste

doorstroming op de woningmarkt. Dit alleen is niet genoeg om aan de vraag van deze doelgroepen te voldoen, met name voor starters. Vanwege de hoge prijzen hebben zij steeds minder kans op een woning. Daarom wordt ook de bouw van nieuwe, betaalbare starterswoningen gestimuleerd.

4. Een groei van 4.000 woningen tot 2030

Er is op dit moment sprake van een woningtekort. De autonome groei bestaat tot 2030 uit 1.500 woningen. Daarbovenop is er een extra ambitie van vijf procent groei van de woningvoorraad. In totaal komt de gemeente hiermee op een ambitie 4.000 extra woningen te bouwen tot 2030. Dit bestaat uit zowel koopwoningen als huurwoningen. Uit het woningmarktonderzoek is namelijk gebleken dat er een toenemende vraag is naar sociale- en middenhuurwoningen. Daarom stimuleert de gemeente Emmen ook een groei van 5% in sociale- en middenhuurwoningen. Ook landelijk wordt de vraag naar betaalbare woningbouw gestimuleerd, onder andere in het Nationaal Programma Wonen, waarin een aandeel van 30% sociale woningbouw wordt geambieerd.

2.1.2.3 Kwalitatief afwegingskader

In de woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen is een kwalitatief afwegingskader is als volgt opgebouwd:

1. Woningbouwinitiatieven worden niet individueel, maar in samenhang beoordeeld.
2. Prioriteit wordt gegeven aan plannen voor herstructurering, transformatie en inbreiding.
3. Prioriteit wordt gegeven aan woningbouwplannen voor aandachtsgroepen.
4. Woningbouwplannen dragen bij aan een variërend en aantrekkelijk woonmilieu.
5. Woningbouwplannen dragen bij aan ruimtelijke kwaliteit.

2.1.2.4 Kwantitatief afwegingskader

Richting 2030 wil de gemeente Emmen ten minste 4.000 woningen aan de woningvoorraad toevoegen. Deze woningen worden verspreid over de hele gemeente toegevoegd. In onderstaand afwegingskader benoemd de gemeente de globale verdeling van de woningen over de vier gebieden.

Gebieden	Beoogde groei huishoudens tot 2030	Ambitie groei woningvoorraad 5% tot 2030	Totaal aantal woningen extra tot 2030
Stad Emmen	900	1.400	2.300
De Monden	100	260	360
De Blokken	290	480	770
De Velden	210	360	570
Totaal	1.500	2.500	4.000

De kwantitatieve groei is verdeeld op basis van de hoeveelheid woningen in de verschillende gebieden. Op deze manier groeien de verschillende gebieden in verhouding tot elkaar. De genoemde aantallen worden gezien als een richtlijn voor de gebieden, maar zijn geen harde grens. De grootste huishoudensgroei verwacht de gemeente voor de kern Emmen. In de Monden voorziet de gemeente de kleinste groei.

2.1.2.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nieuwe woningbouwplannen moeten ook worden beoordeeld op hun behoefte binnen de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is een instrument dat bijdraagt aan zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in de

Ladder voor duurzame verstedelijking. Gelet op het vorenstaande is een uitgebreide ladderonderbouwing opgesteld. De ladderonderbouwing is in Bijlage 1 opgenomen.

Uit de ladderonderbouwing blijkt dat het voorliggende plan voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Weiteveen. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de eisen die artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro aan de plantoelichting stelt.

2.1.2.6 Toetsing van het initiatief aan de woonvisie 2022-2030 'BuitengeWoon Thuis in Emmen'

Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan de vier uitgangspunten die worden beschreven in de woonvisie van de gemeente Emmen.

Het plangebied ligt in het gebied 'De Blokken' waar op basis van de woonvisie sprake is van een kwantitatieve behoefte naar woningen.

Hierna wordt het voornemen getoetst aan het kwalitatieve afwegingskader:

1. Woningbouwinitiatieven worden niet individueel, maar in samenhang beoordeeld.
    a. In voorliggend geval is geen sprake van de ontwikkeling van een individuele woning, maar van 21 woningen in één gebied.
2. Prioriteit wordt gegeven aan plannen voor herstructurering, transformatie en inbreiding.
    a. In voorliggend geval is sprake van een inbreidingsontwikkeling op een locatie dat voorheen in gebruik was als sportveld.
3. Prioriteit wordt gegegeven aan woningbouwplannen voor aandachtsgroepen.
    a. In de woonvisie worden senioren, jongeren en starters en kleinere huishoudens benoemd als aandachtsgroepen. Voorliggend bestemmingsplan geeft prioriteit aan starterswoningen en woningen voor senioren/levensloopbestendige woningen.
4. Woningbouwplannen dragen bij aan een variërend en aantrekkelijk woonmilieu.
    a. Met het voornemen wordt veel aandacht gegeven aan een parkachtig, groen en aantrekkelijk woonmilieu.
5. Woningbouwplannen dragen bij aan ruimtelijke kwaliteit.
    a. Doordat de voorgenomen ontwikkeling een passende vervolgfunctie geeft aan een sportveld dat niet meer in gebruik is, wordt hierbij per definitie een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Tot slot is ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een ladderonderzoek uitgevoerd. In de in 2.3.2 opgenomen ladderonderbouwing wordt onderschreven dat er sprake is van een woningbouwplan dat kwantitatief en kwalitatief voorziet in een concrete woonbehoefte.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de ambities en uitgangspunten die worden beschreven in de Woonvisie 2022-2030 'BuitengeWoon Thuis in Emmen'.

2.1.3 Integrale parkeervisie

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

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

Voor toekomstige (nieuwbouw)ontwikkelingen is in de parkeervisie de landelijke richtlijnen van het CROW leidraad. Uitgangspunt blijft in beginsel voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Als dit niet kan, kan eventueel teruggevallen worden op parkeren in de openbare ruimte, waarvoor aan de gemeente een afkoopsom wordt betaald. Vervolgens is er een paraplubestemmingsplan parkeren opgesteld (vastgesteld op 26 april 2018) voor het grondgebied van de gehele gemeente Emmen.

In paragraaf 3.6.2.3 wordt nader uiteengezet hoe in het plangebied wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

2.1.4 Cultuurhistorische waarden

2.1.4.1 Algemeen

Op 4 juli 2017 heeft de gemeenteraad van Emmen de Erfgoednota 2017-2022 vastgesteld. Met de Erfgoednota geeft de gemeente Emmen uitdrukking aan het belang dat cultuurhistorie voor de samenleving inhoudt. In de Erfgoednota benoemt de gemeente Emmen haar ambities ten aanzien van het benutten van de kansen en kwaliteiten van haar erfgoed. De gemeente Emmen herkent de krachtige stimulans die het erfgoed voor de gemeenschap in cultureel, sociaal-maatschappelijk, economisch en ruimtelijk opzicht kan bieden. Met het vaststellen van de erfgoednota wordt de betekenis van het erfgoed duurzaam verankerd in ieders denken en doen. De inspanningen die de gemeente Emmen verricht, hebben ook een wettelijke grondslag: de Erfgoedwet, de Archiefwet en de Omgevingswet verplichten gemeenten hun cultuurhistorische potentie te inventariseren en de omgang hiermee in ruimtelijke plannen op te nemen.

Onder de term cultuurhistorie wordt verstaan:

- Archeologie: alle sporen en vondsten uit het verleden.
- Historische stedenbouw en bouwkunst: gebouwen met een historische of architectonische betekenis, bezien in de context van dorp- en wijkstructuren.
- Historische geografie: het landschap dat door de eeuwen heen door de mens in cultuur is gebracht en naar zijn hand is gezet.
- Historische archieven en museale collecties als bron voor het doen van onderzoek naar de geschiedenis van Emmen en haar bewoners.

Dit is het materiele erfgoed. Daarnaast vertegenwoordigen:

- Tradities en plekken met verhalen het immateriële erfgoed.

Bepaalde objecten en plekken hebben een hoge waarde en zijn ingedeeld binnen de beleidskeuze 'respecteren en rekening mee houden'.

In de Erfgoednota staan drie beleidskeuzes beschreven voor monumenten en structuren en plekken met een hoge cultuurhistorische waarde:

- Beschermen geldt voor gebouwde monumenten, monumentale bomen en beschermde dorpsgezichten. Deze elementen zijn beschermd volgens de Erfgoedwet en de provinciale en gemeentelijke verordeningen.
- Herkenbaar houden geldt voor ensembles en structuren met een hoge cultuurhistorische waarde. Bij ontwikkelingen wordt er ingespeeld op de cultuurhistorische kwaliteiten van een structuur of ensemble en wordt gelet op het herkenbaar houden van de historische en ruimtelijke structuur en samenhang.
- Respecteren en rekeninghouden geldt voor gebouwen en plekken die de gemeente en inwoners samen hebben aangewezen. Bij ontwikkelingen (bouw, verbouw, aanleg, inrichting, sloop, kap) wordt de cultuurhistorische waarde van het element waar mogelijk behouden en versterkt.

2.1.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Erfgoednota 2017-2022

Het plangebied ligt in het gebied 'Barger Westerveen'. Dit betreft een veenkoloniaal landschap. Kenmerkend voor dit landschap zijn de lintdorpen langs kanalen met uitgestrekte landerijen waarbij men ver kan kijken. Dit komt door de grootschalige veenontginningen.

Op de erfgoedbeleidskaart wordt alleen de watergang aan de westzijde van het het plangebied aangewezen als bijzonder cultuurhistorisch element. De watergang dient herkenbaar te worden gehouden.

De genoemde watergang wordt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast. Hiermee wordt voldaan aan de 'maatregel' dit cultuurhistorisch element herkenbaar te houden.

2.1.5 Welstandsbeleid

2.1.5.1 Algemeen

In het belang van de kwaliteit van de woon-, leef- en werkomgeving is aan de gemeente de wettelijke taak toebedeeld om te zorgen voor een goede omgevingskwaliteit: een omgeving die veilig, gezond en aantrekkelijk is. Dat is in het belang van de burgers. Een goede omgevingskwaliteit voorkomt verloedering en daarmee waardeverlies van gebouwen. In die taak beschikt de gemeente over veel instrumenten, waarvan er één specifiek bedoeld is voor het uiterlijk van bouwwerken, namelijk het welstandsbeleid. Er is geen ander instrument waarmee een gemeente invloed kan uitoefenen op de architectuur, de gebruikte materialen, de kleuren van het bouwwerk en dergelijke. Met het gemeentelijke welstandsbeleid wordt zowel het uiterlijk van nieuwe gebouwen beïnvloed, als de verbouwingen van bestaande bouwwerken.

Het plangebied ligt in Weiteveen, waar het ambitieniveau 'welstandsvrij' van toepassing is.

2.1.5.2 Niveau welstandsvrij

De gemeente heeft welstandsvrije gebieden aangewezen waar voor bouwactiviteiten geen redelijke eisen van welstand meer gelden. Om uiteenlopende redenen zijn voor deze gebieden geen specifieke welstandscriteria opgenomen. Zo kan de zelfsturende werking om te zorgen voor een kwalitatief en aantrekkelijke omgeving reden zijn om deze gebieden welstandsvrij te maken, maar ook gebieden die een zeer privaat karakter hebben (bedrijventerreinen) of een experimenteel karakter hebben en in gebieden waar weinig gebouwd wordt, is gekozen om niet te sturen op het uiterlijk van de bebouwing.

2.1.5.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandnota

Op het plangebied is het ambitieniveau 'welstandsvrij' van toepassing. Voor bouwactiviteiten die hier plaatsvinden gelden geen redelijke eisen van welstand.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgenomen. Dit beeldkwaliteitsplan bevat de welstandseisen die ter plaatse van het plangebied gelden. Het beeldkwaliteitsplan is in Bijlage 2 opgenomen.

Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het welstandsbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Algemeen

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste provinciale beleidsdocumenten betreffen de Omgevingsvisie Drenthe 2018 en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

Opgemerkt wordt dat de Omgevingvisie in 2022 is geactualiseerd. Daarnaast is de Omgevingsverordening meerdere keren geactualiseerd, waarbij de laatste wijziging in 2023 heeft plaatsgevonden.

2.2.2 Omgevingsvisie Drenthe

2.2.2.1 Algemeen

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. In de komende jaren zullen er provinciaal een vijftal belangrijke ontwikkelingen gaan spelen:

- de demografische ontwikkeling;
- de klimaatverandering;
- de afname van de biodiversiteit;
- de transitie naar een kennis- en netwerkeconomie;
- de transitie naar een duurzame energievoorziening.

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. In voorliggend plan wordt hier door middel van inbreiding invulling aangegeven. Voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het ontwikkelen van woningbouw op een voetbalveld binnen de bebouwde kom van Weiteveen.

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

Ten aanzien van de kernkwaliteit Landschap ligt het plangebied in het landschap van de veenkoloniën. Het landschapstype is het hoogveenontginningslandschap, het meest voorkomende landschapstype in de provincie. Dit landschap kenmerkt zich door strakke verkaveling, de bebouwingslinten langs kanalen en monden en de grote weidse ruimtes met wijken. Elke ontginning heeft bovendien zijn eigen specifieke kenmerken, waaraan de tijd en de manier van ontginning is af te lezen.

De ontwikkelingslocatie betreft bestaand stedelijk gebied en tast het landschap dus niet aan. De kernkwaliteit is dan ook niet in het geding.

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 dit deelgebied 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 en op het herkenbaar houden van de lintstructuur van de randveenontginningen met een variatie aan bebouwing langs de slingerende oost-west georiënteerde wegen. Op een gedeelte van het plangebied is ook het gebiedsspecifieke beleid 'voorwaarden verbinden' van toepassing. Dit betreft het gebied 'Amsterdamscheveld'. De ambitie voor dit gebied is tevens het zichtbaar houden van de machinale veenwinning en veenverwerking op het Amsterdamscheveld en het Bargerveen, zowel in het landschap als in de bebouwing.

Het provinciale beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in de beleidsnota ‘Cultuurhistorisch Kompas Drenthe’. Twee doelstellingen staan hierin centraal.

- Ten eerste wil de provincie de cultuurhistorie herkenbaar houden. Het provinciaal belang Cultuurhistorie is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur.
- Ten tweede wil de provincie de ruimtelijke identiteit versterken. Dat doet de provincie door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van onze partners.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur verbindt alle elementen, structuren en gebieden die in hun onderlinge samenhang van provinciaal belang worden geacht. Voor het bepalen welke onderdelen van provinciaal belang zijn worden de volgende criteria toegepast:

- De onderlinge, samenhangende relatie van elementen, structuren en gebieden;
- De bovenlokale betekenis van de elementen, structuren en gebieden;
- De mate waarin de elementen, structuren en gebieden nu ruimtelijk dominant zijn;
- De mate waarin zij karakteristiek zijn voor de provincie Drenthe en voor het deelgebied.

Het plangebied valt binnen de cultuurhistorische hoofdstructuur binnen het deelgebied ‘Emmen en haar venen’. Bepalend in dit gebied is de positie van Emmen als naoorlogse stad, in een veengebied dat vrij laat is ontgonnen en nog de concrete sporen toont van de machinale veenontginningen. De ambitie voor het gebied Amsterdamscheveld is het zichtbaar houden van de machinale veenwinning en veenverwerking op het Amsterdamscheveld en het Bargerveen, zowel in het landschap als in de bebouwing.

Het plangebied betreft een voetbalveld. Binnen het plangebied bevindt zich geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en er is geen sprake van cultuurhistorische waarden. De voorgenomen ontwikkeling doet dus geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden. Voor uitgebreide beschouwing van de cultuurhistorische waarden wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2.2 van deze toelichting.

Archeologie

De 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.

Het plangebied ligt in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor zijn archeologische onderzoeken uitgevoerd. Hier wordt in paragraaf 4.1 nader op ingegaan.

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 ligt binnen een gebied met een generiek beschermingsniveau voor aardkundige waarden. In deze gebieden wil de provincie de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de binnenstedelijke ontwikkeling waarbij reeds geroerde gronden worden bebouwd.

2.2.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Drenthe

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de herontwikkeling van een voetbalveld in Weiteveen. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor wordt aangesloten op de ambitie om eerst te verdichten alvorens uit te breiden (zorgvuldig ruimtegebruik). Verder wordt in voorliggend initiatief voldaan aan de verschillende milieuaspecten. Tot slot wordt middels het voorgenomen initiatief geen afbreuk gedaan aan de verschillende kernkwaliteiten.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Omgevingsvisie Drenthe 2018.

2.2.3 Provinciale omgevingsverordening

2.2.3.1 Algemeen

De provinciale omgevingsverordening is een instrument om het omgevingsbeleid uit de provinciale omgevingsvisie uit te kunnen voeren. In de verordening staan de regels die bij deze plannen en ideeën gelden. Gemeenten en waterschappen moeten aan de regels uit deze verordening voldoen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen.

2.2.3.2 Woningbouw

In artikel 2.17 van de Omgevingsverordening staan regels opgesomd die betrekking hebben op de voorwaarden waaronder woningbouw binnen de provincie is toegestaan. Hierna worden de regels aangehaald:

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 gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:

- *draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;*
- *benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.*
- *schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;*
- *geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;*
- *geeft een lange termijn beeld.*

2.2.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

De voorgenomen ontwikkeling voorziet zowel kwantitatief als kwalitatief gezien in woningen waar in Weiteveen behoefte aan is. Voor een nadere onderbouwing van het vorenstaande wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2. Hier wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het actuele gemeentelijke woonbeleid.

2.3 Rijksbeleid

2.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

2.3.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

2.3.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. **Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie**
   Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. **Duurzaam economisch groeipotentieel**
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie

toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. **Sterke en gezonde steden en regio's**
   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. **Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied**
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

2.3.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

2.3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten tijde van de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Om een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en

infrastructuur'.
stedelijke ontwikkeling: ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

2.3.3 Toetsing van het initiatief aan uitgangspunten in het Rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro).

Op het realiseren van woningen is onder meer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van maximaal 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval is er sprake van de realisatie van 21 woningen. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 2.1.2 wordt nader op de ladder ingegaan.

2.4 Conclusie

De conclusie van de in dit bestemmingsplan 'Weiteveen, Zuidersloot achter nrs 39-51 (woningbouw)' beschreven beleidsuitgangspunten is dat het rijksbeleid niet direct door werkt in het plangebied. Hierdoor is het bestemmingsplan niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid werkt indirect door via het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid vormt op zijn beurt weer de input voor het gemeentelijk beleid. Voor het voorliggende bestemmingsplan kan eveneens geconcludeerd worden dat het plan passend is in het provinciale beleid. Wat betreft het gemeentelijk beleid kan gesteld worden dat het plan passend is in het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving en Stedenbouwkundige structuur

3.1 Huidige situatie plangebied

3.1.1 Het plangebied

Op het sportpark 'Amsterdamsche Veld' aan de Ir. Biewengaweg bevindt zich een ongebruikt voetbalveld. Het voormalig 'C-veld' is het meest westelijk gelegen sportveld en wordt sinds 2012 niet meer gebruikt en is in eigendom van de Gemeente Emmen. Ondanks de geringe bebouwingsdichtheid rondom de locatie ligt het vrij centraal in het dorp.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door bebossing en de Wethouder G.H. Scherpenlaan. Aan de oostzijde bevindt zich het sportpark. Ten zuiden en westen van het plangebied bevinden zich bestaande woningen en een bosperceel.

In afbeelding 3.1 is een luchtfoto opgenomen waarin de huidige situatie van het plangebied (rode omlijning) is weergegeven.



Afbeelding 3.1 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: PDOK)

3.2 Gewenste situatie

In Weiteveen is een behoefte aan nieuwbouw woningen voor de bestaande bewoners. Het huidige woningbestand van het dorp bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen op riante percelen. Dit sluit niet aan op de veranderende woonbehoefte van de vergrijzende bevolkingssamenstelling. Met deze inbreiding willen wij nieuwbouw woningen toevoegen zodat de dorpsbewoners meer kans hebben om in hun eigen dorp te kunnen blijven wonen. Met doorstroming komen dan gezinswoningen vrij voor behoud van (jonge) gezinnen in het dorp.

Het plan bestaat uit 21 grondgebonden woningen. Door middel van verschillende woningtypologieën zal het plan geschikt zijn voor doelgroepen als één- of tweepersoonshuishoudens, starters en senioren, maar ook voor meerdere persoonshuishoudens. Het beoogt effect is dat er doorstroming binnen het dorp ontstaat zodat andere woningzoekenden binnen het dorp gevestigd kunnen blijven.

3.3 Stedenbouwkundige inpassing

3.3.1 Weiteveen-Middendeel

In 1980 is er een ontwerp gemaakt voor het middendeel waarin het huidige plangebied zich in bevindt. Met dit uitbreidingsplan werd getracht om de oostelijke en westelijke kern tot één dorp te ontwikkelen. In deze tijd was de verzuiling afgenomen en werd de onderlinge band intensiever en was er steeds meer vermenging in het verenigingsleven. De westelijke kern aan de Dordsestraat had namelijk een protestantse signatuur, de oostelijke kern was katholiek en concentreerde zich langs de Zuidersloot bij de katholieke kerk, school en voormalig klooster.

De basis van dit stedenbouwkundig plan is de lintbebouwing langs de Zuidersloot. Deze wordt onderbroken door twee 'closes'. Dit zijn twee woonstraatjes haaks op de Zuidersloot met een brede profilering; Wollegras en Vogelwikke. In deze profilering zit een vijverachtige sloot met aan weerszijde een woonstraat en diepe voortuinen. Aan de achterzijden van de bebouwingslinten zijn diverse collectieve functies. Er zijn een aantal bospercelen, een evenemententerrein (nu een voetbalcourt) en speelveldjes. Het sportpark is toegankelijk via de Ir. Biewengaweg (Dommerskanaal) samen met o.a. de ijsbaan, een bedrijventerrein, het katholiek complex en het winkelcentrum aan de Veldmanlaan. De bospercelen en de royale laanbeplanting langs het, huidige en voormalige, Dommerskanaal zorgen voor dat het dorp een groene dorpssilhouet heeft in het overwegend lege grootschalige veenontginningslandschap.

3.3.2 Stedenbouwkundige inpassing

Met invulling van ‘C-veld’ wordt aangesloten op de bestaande stedelijke structuur van Weiteveen-Middendeel. Het plangebied wordt omzoomd met een bomenwal zodat het een eigen ruimte vormt binnen het gebied. Met het spel van donker (verkeersruimtes) en licht (verblijfsruimtes) zijn namelijk de afzonderlijke functies aan de Ir. Biewengaweg gepositioneerd. De overige randen van het plangebied blijven ongewijzigd met de huidige situatie. Het plangebied vormt zich nu een eigen gebied waarin de bebouwing zich in redelijke wijze onafhankelijk kan vormgeven ten opzichte van de andere onderdelen van het dorp. Er is bewust gekozen voor een hofje als centrale ontsluiting en element voor de onderlinge samenhang en is een variatie op de structuur van de naastliggende buurtjes Wollegras en Vogelwikke. Rondom het hofje worden de verschillende woningtypologieën ontsloten in een dichtere bebouwingsdichtheid dan wat nu in het dorp aanwezig is. De woningen worden deels seriematig en deels individueel ontwikkeld. Voor waarborging van de onderlinge samenhang rondom het hofje wordt gebruik gemaakt van zowel dit bestemmingsplan alsook een beeldskwaliteitsplan (Bijlage 2). Zo wordt voorgeschreven dat alle bebouwingen georiënteerd zijn naar het hofje. Na realisatie van het plan zal het met een eigenheid invoegen binnen het structuur van het dorp en zorgdragen aan een gevarieerder woningaanbod.



Afbeelding 3.2 Plattegrond gewenste situatie (Bron: Gemeente Emmen)

De hoofdontsluiting van het plan is aan de Ir. Biewengaweg, ten hoogte van het huidige einde van het Dommerskanaal. Dit wijkt af van de andere woonstraten binnen Weitenveen-Middendeel omdat deze uitsluitend ontsloten zijn via de Zuidersloot. Dit is uit pragmatische overwegingen om het plan wel een volwaardige entree te geven vanaf de hoofdontsluitingsweg. Fietsers en voetgangers kunnen vrij snel via de Zusterweg naar alle andere voorzieningen in het dorp vanwege de centrale ligging van het plangebied. De Zusterweg loopt parallel met de Ir. Biewengaweg en is een doorgaande fietsroute binnen het dorp.

3.4 Beeldkwaliteitsplan

Voor dit plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (Bijlage 2). Deze wordt als zelfstandig document vastgesteld door de Raad en fungeert hiermee als toevoeging op het vigerende welstandsnota. Het doel van het beeldkwaliteitsplan is voor waarborging van de onderlinge samenhang van de verschillende bouwwerken rondom het hofje.

De ambitie voor de beeldkwaliteit is dat een hoge mate van samenhang wordt gecreëerd binnen de verschillende individuele en seriematige ontwikkelingen binnen het plangebied. In een met groen omzoomde ‘kamer’ zal zich een klein nieuw woonmilieu ontwikkelen binnen het dorp. Met de opzet van een hof heeft het associaties met een knarren- of begijnhof, maar met een mix die recht doet aan de gemêleerde samenstelling van de dorpsgemeenschap.

In het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 2) zijn op gebied van (gevel)karakteristiek, situering, massa en vorm, detaillering, kleur en materiaal bepaalde eisen opgenomen.

3.5 Groenstructuur

3.5.1 Groene omzoming

Voor het ontwikkelen van het voormalige ‘C-veld’ wordt het plangebied omzoomd met een tweetal boomwallen zodat het een eigen kamer; vormt binnen het bestaande structuur van het dorp. De invulling van het plangebied zou dan ondergeschikt zijn aan de hoogte en schaal van de groenstructuur voor een goede aansluiting op het ritme van donker (ontsluiting) en licht (verblijfsgebied).

De overige randen blijven gehandhaafd, namelijk het bosperceel aan de oostzijde en de bosschages met opgaande beplanting langs de Ir. Biewengaweg en de Zusterweg. Dit geldt ook voor de sloten die zich hier bevinden.

De groene omzoming biedt op deze wijze heldere afbakening van de woningbouw ontwikkeling met het resterende sportpark en aangrenzende woonpercelen. Ook wordt er zorgvuldig gekeken dat het ook privacy waarborgt van de bewoners, hinder voorkomt door de lichtmasten van het naastgelegen trainingsveld en dat er niet onnodig veel uitgeweken ballen terecht komen in de tuinen.

De nieuwe groene omzoming en bestaande sloten zijn vrij toegankelijk door achterpaden en schouwpaden voor het plegen van beheer en onderhoud.

3.5.2 Hofje

Het middengebied van het nieuwe hofje krijgt een groene invulling. Het betreft een graszode met her en der zorgvuldig geplaatste solitaire bomen. Het hofje zal geschikt worden voor zowel parkeervoorziening, ontmoeting van de buurtbewoners alsook voor speel en spel. Het middengebied biedt ook ruimte voor het treffen van klimaat adaptieve maatregelen.

Aan de overzijde van de rijbaan wordt het groene straatprofiel voortgezet. Tussen de rijbaan en de voorerfafscheiding is er een grasberm van twee meter breed ten behoeve van nutsvoorzieningen. Deze wordt om de hoeken van voortgezet. De voorerfafscheidingen dienen hagen te zijn die complementeren in dit straatbeeld.

Bij de overgang van het hofje naar de achterliggende groene omzoming komen er ook struikgewassen. Deze struikgewassen zijn als opmaat naar de hoger en dichter beplantte groene omzoming en schermen de achtererven deels af voor het waarborgen van de privacy voor de nieuwe bewoners.

3.5.3 Waterberging

Als gevolg van het voornemen, neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied toe. Om ervoor te zorgen dat hiervoor voldoende capaciteit is voor waterberging, wordt aan de oostzijde van het plangebied een bestaand trainingsveld voorzien van een groenbestemming om hier de waterberging te realiseren. Hier wordt in paragraaf 4.5 nader op ingegaan.

3.6 Verkeersstructuur

3.6.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

In oktober 2017 heeft de gemeenteraad van Emmen de "Integrale parkeervisie gemeente Emmen" vastgesteld. 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 en/of ruimtelijke onderbouwingen. In de visie is vastgelegd dat de CROW normen worden gebruikt voor het vaststellen van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Uitgangspunt is daarbij dat de parkeerplaatsen zoveel mogelijk op eigen terrein worden gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dienen de parkeerplaatsen in de nabijheid van het plangebied in de openbare ruimte beschikbaar te worden gesteld.

3.6.2 Situatie plangebied

3.6.2.1 Algemeen

In voorliggend geval is voor de gemeente Emmen uitgegaan van een stedelijkheidsgraad 'Weinig stedelijk' (Bron: CBS Statline). Het plangebied ligt in een stedelijke zone wat is aan te merken als 'rest bebouwde kom'.

De te realiseren woningen in het plangebied worden vergeleken met de volgende CROW-functies: 'koop, huis, tussen/hoek', 'koop, huis, twee-onder-een-kap' en 'koop, huis, vrijstaand'.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de te hanteren uitgangspunten:

Functie	**Verkeersgeneratie (per dag)**	**Parkeerbehoefte**
Koop, huis, tussen/hoek	7,4 per woning	2
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8 per woning	2,2
Koop, huis, vrijstaand	8,2 per woning	2,3

3.6.2.2 Verkeersgeneratie

Uitgaande van de gegevens zoals genoemd in paragraaf 3.6.2.1 is sprake van de volgende verkeersgeneratie voor de voorgenomen ontwikkeling:

Functie	**Woningen**	**Verkeersgeneratie (per werkdag)**
Koop, huis, tussen/hoek	14	103,6
Koop, huis, twee-onder-een-kap	4	31,2
Koop, huis, vrijstaand	3	24,6

De voorgenomen ontwikkeling resulteert in een verkeersgeneratie van (afgerond) 160 verkeersbewegingen per dag. Het plangebied wordt ontsloten op de ten noorden gelegen Wethouder G.H. Scherpenlaan. Dit betreft een doorgaande weg dat dient ter ontsluiting van meerdere aangrenzende woningen. In voorliggend geval wordt er vanuit gegaan dat de relatief geringe toename van verkeer afkomstig van het plangebied qua capaciteit past op deze weg.

Daarnaast wordt opgemerkt dat ter plaatse van het plangebied de functie 'Sport' komt te vervallen. Het voetbalveld zal niet meer in gebruik zijn en zal dus geen verkeersbewegingen meer genereren. Per saldo neemt de verkeersgeneratie van en naar het plangebied minder

toe dan de berekende hoeveelheid.

3.6.2.3 Parkeerbehoefte

Uitgaande van de gegevens zoals genoemd in paragraaf 3.6.2.1 is sprake van de volgende parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling:

Functie	**Woningen**	**Parkeerbehoefte**
Koop, huis, tussen/hoek	14	28
Koop, huis, twee-onder-een-kap	4	8,8
Koop, huis, vrijstaand	3	6,9

In totaal is er sprake van een parkeerbehoefte van 44 parkeerplaatsen.

In het plangebied worden op het middenterrein 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. Tevens zal er ruimte zijn bij de huizen om op eigen terrein te parkeren. De rijwoningen beschikken over één parkeerplaats op eigen terrein. De twee-onder-een-kapwoningen en de vrijstaande woningen hebben de mogelijkheid om twee auto's op eigen terrein te parkeren. In totaal zijn er 28 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het totale aantal parkeerplaatsen komt hiermee op 48. Hiermee wordt dus ruimschoots voldaan aan de parkeernormen.

Hoofdstuk 4 Onderzoeken

4.1 Archeologie en monumenten

4.1.1 Algemeen

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

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

Tabel 1: Onderverdeling van archeologische waarden.

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

4.1.2 Archeologische waarden in het plangebied

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Emmen ligt het plangebied in een gebied met archeologische waarde 4. Dit is weergegeven in afbeelding 4.1.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Archeologische beleidskaart Emmen (Bron: Arcgis.com)

Gebieden gecategoriseerd als waarde - 4 zijn gebieden waar op basis van de geologische en bodemkundige opbouw, landschappelijke kenmerken en reeds aangetroffen archeologische resten een (middel)hoge kans op het aantreffen van (intacte) archeologische vindplaatsen bestaat. Deze zones worden gekenmerkt door een - al dan niet verscholen onder het huidige maaiveld - redelijk gaaf landschap met dekzandruggen en dekzandkoppen. Delen van dit landschap kunnen bovendien zijn afgedekt door esdekken. Van concrete vindplaatsen is hier echter vooralsnog geen sprake. In hoofdzaak geldt een grote trefkans op nederzettingen, grafvelden, losse boerderijen, wegen, dijken, linies, kleine jachtkampen en losse vondsten uit alle perioden.

Voor gebieden aangeduid met Waarde - 4 geldt een minimumoppervlak voor bodemverstoringen van 1.000 m² en een bouwvoordiepte van 30 cm (30 cm +10 cm principe). De Waarde - 4 is apart opgenomen omdat dit terreinen zijn waar naast bovenstaande bepalingen geen drainageverbod geldt.

De werkzaamheden die gaan plaatsvinden in het plangebied zorgen voor bodemverstoringen groter dan 1.000 m^2. Daarom is door Laagland Archeologie een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 3 bij deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat, afgezien van zeer diepe grondsporen. Dergelijke sporen zijn meestal alleen door intensief (gravend) onderzoek op te sporen. Aangezien ondiepe grondsporen en het vondstenniveau hier grotendeels ontbreken, is een groot deel van de archeologische context niet meer aanwezig, waardoor het bovendien lastig is deze restsporen te duiden. In de praktijk wordt in een dergelijk geval afgezien van nader

onderzoek.

Gelet op het vorenstaande komt de archeologische dubbelbestemming ter plaatse van het plangebied deels te vervallen. De archeologisch dubbelbestemming vervalt uitsluitend daar waar archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Aan de oostzijde van het plangebied wordt wel een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht.

4.1.2.1 Archeologische monumenten

Binnen de plandelen zijn geen archeologische monumenten aanwezig.

4.1.2.2 Cultuurhistorie

Om erfgoed goed te verankeren in het ruimtelijke beleid voor de woon- en leefomgeving, is in 2017 de Cultuurhistorische Waardenkaart Emmen vastgesteld. Dit is een inventarisatie en waardering van de cultuurhistorische waarden en bestaat uit een beleidskaart, bronnenkaart en een toelichtende rapportage. Ook is er aandacht voor immaterieel erfgoed. De beleidskaart voor cultuurhistorie geeft de vertaling naar het beschermingsregime voor drie categorieën erfgoed:

- Monumenten (Rijk, provincie en gemeente) en bomen van de gemeentelijke bomenlijst;
- Cultuurhistorisch waardevolle gebieden, wijken en (groen)structuren;
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, objecten en plekken.

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

Voor de omgeving van het plangebied wordt ingezet op het herkenbaar houden van de historische en ruimtelijke structuur en samenhang. De elementen waarvoor deze maatregel geldt, zijn ensembles en structuren met een hoge cultuurhistorische waarde, zoals karakteristieke stedenbouwkundige gebieden of waardevolle groenstructuren.

Situatie plangebied

Vanaf de negentiende eeuw werd het veengebied in Zuidoost-Drenthe ontgonnen. Het veengebied was opgedeeld in eigendommen van verschillende maatschappijen. Veengebieden zijn te herkennen aan de langgerekte stroken waar weinig hoge bomen en struiken staan. Dwars door de veengebieden lopen een hoofdkanalen met wijken die loodrecht op het hoofdkanalen stonden om zo de veengronden snel te kunnen ontwateren en het veen af te graven.

Het plangebied is onderdeel van het Amsterdamsche Veld waar de Drentsche Landontginning Maatschappij en later de Griendtsveen Moss Litter Company Ltd. eigenaar waren. De noordgrens van het Amsterdamsche Veld is de Noordersloot en de zuidgrens is de Zuidersloot. Ten noorden van het Amsterdamsche Veld lag het Barger-Oosterveen. Delen van het Barger-Oosterveen en het Amsterdamsche Veld zijn na de ontginningen hersteld als natuurgebied. Dit is het Bargerveen. Ten zuiden grensde het Amsterdamsche Veld aan het Schoonebeekerveld. Ook een gedeelte van het Schoonebeekerveld is onderdeel van het Bargerveen.

Het gebied Amsterdamsche Veld loopt vanaf Nieuw-Amsterdam tot aan de grens met Duitsland. Het meest oostelijke gedeelte dat nu Weiteveen heet, heeft een iets andere geschiedenis dan de rest van het Amsterdamsche Veld. Dit komt doordat families vanuit Duitsland in dit gebied kwamen wonen. Zij namen het katholieke geloof mee waarna hier een

kerk werd gebouwd met in de jaren twintig van de vorige eeuw een zusterhuis en school. Pas in de jaren vijftig van de twintigste eeuw kreeg het dorp de naam 'Weiteveen.'

Aan het begin van de twintigste eeuw beleefde het veengebied goede tijden vanwege de bloeiende turfindustrie. Er was een goede verbinding met Duitsland door het smalspoor. Het Dommerskanaal dat door het Amsterdamsche Veld loopt is nooit doorgegraven tot in Duitsland en liep tot voorbij de kerk. Tegenwoordig is het laatste gedeelte gedempt en stopt het Dommerskanaal bij het plangebied.

Het plangebied betreft een voetbalveld. Ten oosten van het voetbalveld ligt een wijk die aangewezen is met de maatregel 'herkenbaar houden.' Deze wijk staat loodrecht op het Dommerskanaal waar dezelfde maatregel aan verbonden is. Ook de Zusterweg langs het plangebied is aangewezen als historische infrastructuur met de maatregel 'herkenbaar houden.' De ontwikkelingen tasten de cultuurhistorische waarden niet aan.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een locatie waar geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig zijn. Middels de voorgenomen ontwikkeling is er daarom geen (negatieve) invloed op de cultuurhistorische hoofdstructuur.

4.1.3 Monumenten

Binnen het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of provinciale monumenten.

4.1.4 Conclusie

Op grond van de resultaten van het onderzoek is het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Hierdoor wordt in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming voor archeologie opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan de bestaande cultuurhistorische waarden.

4.2 Ecologie

4.2.1 Algemeen

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten.

4.2.2 Gebiedsbescherming

4.2.2.1 Natura 2000-gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Bargerveen' ligt op circa 112 meter afstand van het plangebied.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, dan wel of uitbreiding of een

verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden.

In voorliggend geval is voor de voorgenomen ontwikkeling een AERIUS-berekening (Bijlage 4) uitgevoerd voor het plangebied. Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase, na intern salderen, geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Mogelijk significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied Bargerveen zijn op basis van deze AERIUS-berekening uit te sluiten. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming niet vergunningplichtig.

4.2.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 50 meter afstand van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en lokale invloedssfeer van de voorgenomen activiteit, wordt gesteld dat als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Het NNN kent immers geen externe werking.

4.2.3 Soortenbescherming

4.2.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt, anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

In voorliggend geval is door Milieu Adviesbureau Eco Reest een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 5 van deze toelichting.

Broedvogels

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen diverse (niet jaarrond beschermde) vogels tot broeden komen. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust-of verblijfplaatsen beschadigen.

Geadviseerd wordt om een (of meerdere, afhankelijk van de uiteindelijke uitvoeringsperiode) aanvullende bomeninspectie(s) uit te voeren in de periode dat het blad van de bomen is om zodoende een volledig overzicht van het plangebied en de directe omgeving te hebben. Dit met als doel nader te onderzoeken of er nesten van jaarrond beschermde vogels aanwezig/gevestigd zijn. Vervolgens dient beoordeeld te worden of de functionaliteit van de

rust-/nestplekken wordt aangetast als gevolg van het plan. Afhankelijk van de resultaten kunnen vervolgstappen zoals een ontheffing aan de orde zijn.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met broedvogels zonder jaarrond beschermde status. Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen maart en september worden aangehouden als broedseizoen. Dit is echter afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen plaatsvinden, wordt geadviseerd voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck uit te laten voeren om vast stellen of binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden broedvogels zonder jaarrond beschermd nest aanwezig zijn. Indien deze afwezig zijn, kunnen werkzaamheden doorgang vinden. Indien bij de controle in gebruik zijnde nesten van vogels, of in aanbouw zijnde nesten worden aangetroffen, dient een zorgvuldige werkwijze worden bepaald of dienen de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is. Ook kan ervoor worden gekozen de werkzaamheden voor het broedseizoen op te starten en continue door te werken, zodat vogels buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden geschikte broedgelegenheid zullen zoeken.

Eekhoorn

Aangezien de bomen vol in blad stonden en de uitvoeringsperiode nog niet bekend is, wordt geadviseerd een (of meerdere, afhankelijk van de uiteindelijke uitvoeringsperiode) aanvullende bomeninspectie(s) uit te voeren in de periode(n) dat het blad van de bomen is om te beoordelen of er (vaste) rust- en verblijfplaatsen van eekhoorn binnen de invloedsfeer van het plan aanwezig zijn en of sprake is van aantasting van de functionaliteit. Afhankelijk van de resultaten zijn vervolgstappen (zoals een ontheffing) aan de orde.

Natuurinclusief bouwen

Het te herontwikkelen plangebied met de te realiseren nieuwbouw en in te richten buitenruimte biedt mogelijkheden voor het realiseren van verblijfplaatsen en leefgebied voor onder andere vleermuizen, gierzwaluw en huismus. Hiervoor zijn vele mogelijkheden. Geadviseerd wordt in een vroeg stadium van de planvorming een ecoloog te betrekken om mee te denken bij een natuurinclusieve invulling met faunavoorzieningen in de realiseren bebouwing en een ecologische meerwaarde in de buitenruime.

Zorgplicht

Te allen tijde blijft de zorgplicht gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

Hier kan invulling aan worden gegeven door de grasvegetatie ter plaatse van het plangebied enkele dagen voorafgaand aan de werkzaamheden kort te maaien en de tuin- en bouwafvalhopen tijdig op te ruimen. Zodoende zullen dieren buiten het plangebied alternatief leefgebied gaan zoeken.

Daarnaast wordt geadviseerd bij invulling van het plangebied gebruik te maken van lage naar beneden gerichte led-lichtbronnen om zo min mogelijk verstoring op fauna te veroorzaken.

4.2.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten binnen het plangebied.

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

4.3.1 Algemeen

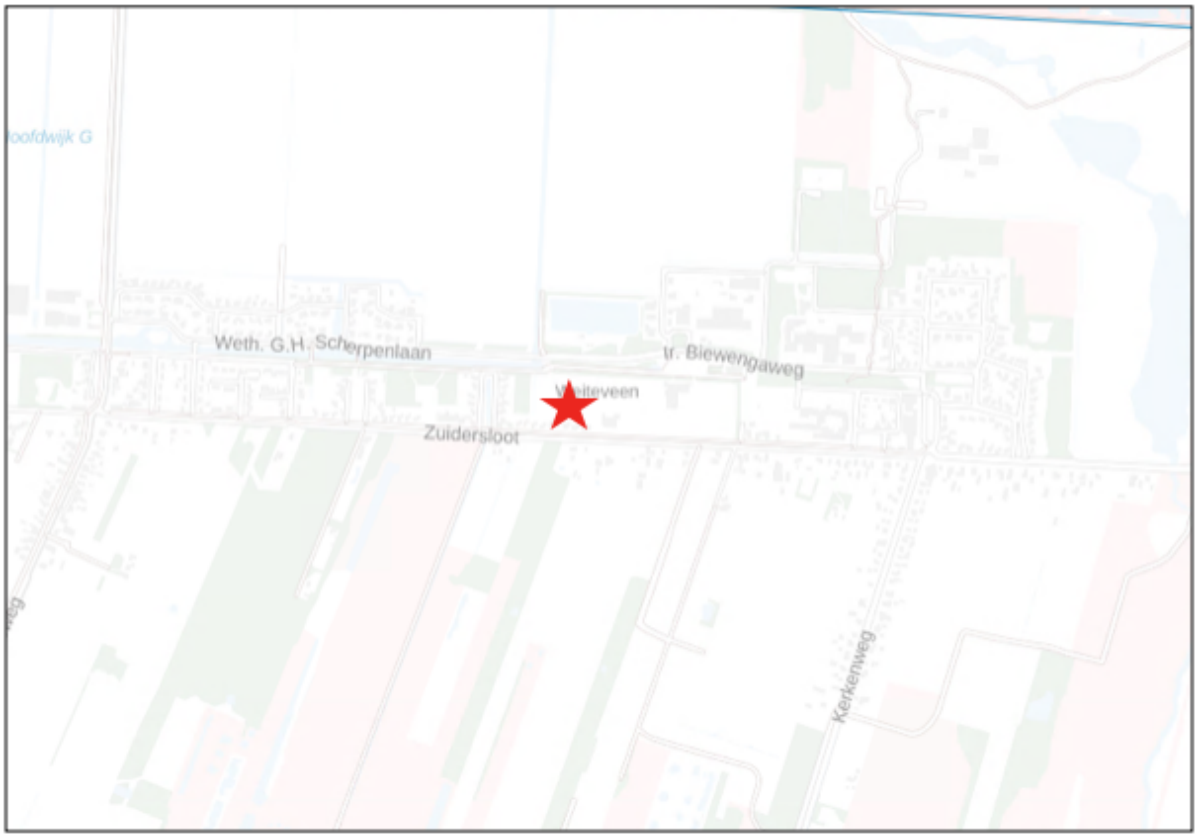
Rijksoverheid stelt risiconormen op het gebied van veiligheid aan inrichtingen, ter bescherming van de omgeving. Naast de wet- en regelgeving mogen gemeenten invulling geven aan een eigen veiligheidsvisie. In de Beleidsnota externe veiligheid gemeente Emmen (april 2013) geeft de gemeente Emmen invulling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

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

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

4.3.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode ster) en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

4.3.3 Plaatsgebonden risico en groepsrisico

In de nabije omgeving van het plangebied liggen geen risicobronnen. Er is dus geen sprake van een plaatsgebonden risico of groepsrisico.

4.3.4 Inrichting en ontwikkeling

Bluswatervoorzieningen

In beginsel is er in voldoende mate voorzien in de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen.

Waarschuwings- en alarmeringssysteem

Het plangebied valt binnen de dekking van het Waarschuwings- en alarmeringssysteem.

Bereikbaarheid

Het plangebied is in beginsel voldoende goed bereikbaar.

Opkomsttijd

De veiligheidsregio adviseert de initiatiefnemer te informeren over de brandveiligheidsmaatregelen. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

- bouwkundige voorzieningen, bijv. conform bouwregelgeving
- installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders – woningsprinklers – zonnepanelen een halve meter uit de woningscheidende muur.
- organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan door de bewoners zelf op te stellen

- brandweeropkomsttijd, vrij houden van wegen / zo min mogelijk verkeersbelemmerende maatregelen
- inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- zelfredzaamheid van de aanwezigen, toepassen veilige vluchtroutes

4.3.5 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.4 Milieu

4.4.1 Vormvrije m.e.r.

4.4.1.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);

Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.4.1.2 Situatie plangebied

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 112 meter afstand van het plangebied. Uit de stikstofberekening is gebleken dat na intern salderen er geen sprake is van negatieve effecten ten aanzien van dit Natura 2000-gebied, aangezien er geen sprake is depositieresultaten boven de 0,00 mol. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet

noodzakelijk.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, opgenomen in Bijlage 6 van deze toelichting.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen hebben reeds een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen. Deze is in Bijlage 7 van deze toelichting opgenomen.

4.4.1.3 Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat dit bestemmingsplan niet m.e.r.-plichtig is. Er zijn eveneens geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.4.2.1 Algemeen

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.4.2.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemend gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied ligt in een dorp waarbij sprake is van lintbebouwing in het buitengebied. Tevens is er sprake van verschillende functies rondom het plangebied, zoals sport en horeca. Gelet op het vorenstaande wordt uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden in zowel het omgevingstype rustige woonwijk als in het gemengd gebied weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.4.2.3 Situatie plangebied

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal milieubelastende functies. In de onderstaande tabel worden de omliggende functies, de bijbehorende milieucategorie en richtafstand en de afstand tot het plangebied weergegeven. De afstand is gemeten van het bouwvlak van de omliggende functie tot de grens van het plangebied.

Adres	Functie	Milieucategorie	Grootste richtafstand in gemengd gebied	Afstand tot plangebied
Ir. Biewengaweg 5, 7, 9	Voetbalveld	3.1	30 m	0 m
Ir. Biewengaweg 50	IJsbaan	4.2	300 m	50 m
Zuiderslootweg 53	Maarschappelijke voorziening	2	10 m	0 m

Zuiderslootweg 53, maatschappelijke voorziening

Zoals te zien in te hiervoor opgenomen tabel, ligt het plangebied binnen de richtafstand van de maatschappelijke voorziening aan de Zuiderslootweg 53. Indien echter wordt gemeten tussen de maatschappelijke bestemming en de grens van de woonbestemmingen binnen het plangebied, wordt met circa 11 meter wel voldaan aan de richtafstanden. Ten aanzien van deze locatie is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Ir. Biewengaweg 50, ijsbaan

Doordat het plangebied binnen de richtafstand van de Ijsbaan/evenementenlocatie aan de Ir. Biewengaweg 50 ligt, is nader onderzoek uitgevoerd. De richtafstand dat het plangebied raakt betreft de richtafstand van het milieuaspect geluid. In voorliggend geval is daarom een akoestisch onderzoek door Geluidmeesters uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 9. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de woningen in het plangebied 1 dB hoger is dan ter plaatse van de huidige woonbestemmingen. Dit kan worden gereguleerd

met op één van de twee onderstaande opties:

- geen beperking evenementen door aantonen hogere gevelwering;
- beperken evenementenlocatie door strengere norm.

De gemeente kiest voor een strengere norm voor de evenementenlocatie. Met inachtneming van het vorenstaande wordt ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht.

Ir. Biewengaweg 5, 6, 9, voetbalveld/sportvoorziening

Het plangebied ligt binnen de richtafstand van de sportvoorziening. Echter, de te realiseren woningen bevinden zich op een afstand van ruim 50 meter van de sportvoorziening. Desondanks is door Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is in Bijlage 8 opgenomen. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Uit het onderzoek blijkt dat bij de nieuw te realiseren woningen aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden zowel voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en maximale geluidsniveau in een gemengd gebied wordt voldaan.

Naast het vorenstaande dient in ogenschouw te worden genomen dat ter plaatse van de sportvereniging sprake is van incidentele feestjes of evenementen. Dergelijke feestjes/evenementen kunnen ter plaatse van het plangebied hoorbaar zijn. Hierbij wordt benadrukt dat op kortere afstand van de sportvelden reeds bestaande woningen aanwezig zijn. Tot op heden zijn er geen klachten van overlast bekend. Deze bestaande woningen zijn maatgevend.

Lichthinder

Tot slot wordt nog ingegaan op lichthinder. Doordat de voetbalvelden zijn voorzien van lichtmasten, kan sprake zijn van overlast door licht. In dit kader is door Alcedo een onderzoek naar lichthinder uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is in Bijlage 10 opgenomen.

Op basis van het uitgevoerde lichthinderonderzoek is geconcludeerd dat niet wordt voldaan aan de Richtlijn Lichthinder. Als maatregel zullen de armaturen van de lichtmasten van het maatgevende veld worden vervangen door LED lampen. Om vast te stellen of de geconstateerde lichthinder zal worden weggenomen is er een lichtplan opgesteld. Uit dit lichtplan blijkt dat er na vervanging door LED lampen geen lichthinder meer zal optreden.

Aangezien de LED lampen nog niet zijn aangebracht is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Deze voorwaardelijke verplichting verbied het gebruiken en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken, overeenkomstig de in lid 6.1, lid 7,1 en lid 8.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, indien de geconstateerde lichthinder niet is weggenomen. Verwacht wordt dat de LED verlichting in de loop van 2025 zal worden aangebracht.

Resumé

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden omliggende functies niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Dit geldt niet voor de ijsbaan/evenenementlocatie aan de Ir. Biewengaweg 50. Ter plaatse dient een strengere norm te worden opgenomen om de geluidsbelasting op het plangebied tot het aanvaardbare te reduceren.

4.4.2.4 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4.3 Bodem

4.4.3.1 Algemeen

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.4.3.2 Situatie plangebied

Door Sigma is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 11 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Grond

Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

De bovengrondmengmonsters MM1 t/m MM3 bevatten geen van de onderzochte componenten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Ondergrond (0.6-2.0 m-mv)

De ondergrondmengmonsters MM4 en MM5 bevatten geen van de onderzochte componenten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater

Peilbuis 1 (2.0-3.0 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) ten opzichte van de streefwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in dit geval niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Peilbuis 2 (1.8-2.8 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 2 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) ten opzichte van de streefwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in dit geval niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

4.4.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

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 voorkeurswaarde. Ontheffing van de voorkeurswaarde 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 Geluidsbronnen in en nabij het plangebied

Het plangebied ligt niet binnen een wettelijk geluidszone van spoorwegen of industrie. De aspecten spoorweglawaai en industrielawaai vormen dus geen belemmering voor het initiatief. Hierbij wordt opgemerkt dat de geluidsbelasting van individuele activiteiten reeds in paragraaf 4.4.2 zijn behandeld.

Wel ligt het plangebied binnen de wettelijke geluidszone van een weg, namelijk de Zuidersloot. Hierna wordt daarom nader ingegaan op het aspect wegverkeerslawaai.

4.4.4.2 Wegverkeerslawaai

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

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

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

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

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

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

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

Gelet op de goede ruimtelijke onderbouwing bij ontwikkelingen moet ook langs de 30 km/uur wegen worden aangeven hoe met uitbreidingsmogelijkheden van met name geluidgevoelige ruimten als bedoeld in de Wet geluidhinder wordt omgegaan (algemene afwijking hogere

waarden of alleen uitbreiden met Wro-afwijking en dan voor iedere situatie apart hogere waarde vaststellen) en of daadwerkelijk voldaan wordt aan de wettelijke geluidsnormen ongeacht wat art. 74 lid 2 Wgh hierover aangeeft.

De wegen rondom het plangebied betreffen ook 30 km/uur wegen en zijn niet voorzien van een wettelijke geluidszone. Zoals aangegeven dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij deze wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

In voorliggend geval is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is in Bijlage 12 opgenomen. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Op voorhand wordt opgemerkt dat het akoestisch onderzoek wegverkerslawaai is uitgevoerd in de vorm van een 'open veld benadering'. Dit houdt in dat in het akoestisch model de te realiseren woningen niet zijn gemodelleerd.

Op basis van het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het gehele plangebied sprake is van geluidsbelasting van ten hoogste 26 dB. Met deze resultaten wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Gelet op het vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen aangaande het aspect wegverkeerslawaai.

4.4.4.3 Gevolgen voor bestemmingsplan

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.5 Lucht

4.4.5.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit en de Regeling niet in betekende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO2 en PM10 moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.4.5.2 Situatie plangebied

Niet in betekende mate

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling in vergelijking met categorieën van gevallen, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Om het vorenstaande aan te tonen kan een NIBM-berekening worden uitgevoerd. Om deze uit te voeren dient de verkeersgeneratie van het voornemen inzichtelijk te worden gemaakt. Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Emmen (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

Functie	**Verkeersgeneratie per woningtype per weekdag (gemiddeld)**	**Aantal woningen**	**Verkeersgeneratie per weekdag**
Koop, huis, tussen/hoek	7,4 per woning	14	103,6
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8 per woning	4	31,2
Koop, huis, vrijstaand	8,2 per woning	3	24,6

De totale verkeersgeneratie voor de voorgenomen ontwikkeling komt afgerond neer op gemiddeld 160 verkeersbewegingen per weekdagetmaal.

Hierna volgt een uitsnede van de NIBM-tool. Het aandeel aan vrachtverkeer is worst-case op 10% ingeschaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	160
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,26**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,03**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling van dit plan in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Gevoelige bestemmingen

De voorgenomen te realiseren woningen worden in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen, niet aangemerkt als 'gevoelige bestemming'. Het Besluit gevoelige bestemmingen behoeft geen nadere aandacht.

Hierna wordt ingegaan op de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

Luchtkwaliteit

Op basis van de “grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland”, welke is gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op schaal van km² de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. De gegevens voor het plangebied worden weergegeven in de onderstaande tabel.

Parameter	Achtergrond-waarde [µg/m^3] 2021	Achtergrond-waarde [µg/m^3] 2030	Grenswaarde [µg/m^3]	Grenswaarde wet Milieubeheer	WHO advieswaarde [µg/m^3]	Voldoet [ja/nee]
Stikstofdioxide No_2	6,91	5,44	40	40	10	ja
Zwevende deeltjes PM_{10}	13,50	11,90	40	40	15	ja
Zwevende deeltjes $PM_{2,5}$	7,32	5,60	25	25	5	ja

Uit voorgaande tabel blijkt dat in de plandelen voor de stoffen NO2 (stikstofdioxide) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) ruimschoots wordt voldaan aan de Wettelijke grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Ten aanzien van alle genoemde stoffen wordt tevens voldaan aan de advieswaarden van de WHO (Wereldgezondheidsorganisatie) met uitzondering van zwevende deeltjes $PM_{2,5}$.

Echter wordt anno 2021 net niet voldaan aan de advieswaarde van de WHO. In de tabel is te zien dat er sprake is van een dalende trend en deze daling ook tot 2030 wordt verwacht. Voor het jaar 2030 wordt voor de achtergrondconcentratie NO_2 en PM_{10} voldaan en voor $PM_{2,5}$ een achtergrondconcentratie van maximaal 5,60 µg/m^3 verwacht, waarmee het aannemelijk is dat in de nabije toekomst eveneens wordt voldaan aan de advieswaarden van de WHO.

4.4.5.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

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 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 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.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regel stellend 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 Wateraspecten plangebied

Het plangebied 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.

4.5.2.1 Grondgebruik

De omgeving van het plangebied is grotendeels ingericht als woonwijk. Rondom het plangebied liggen enkele percelen met de bestemming 'sport'. Het plangebied bestaat uit een voormalig voetbalveld. In de beoogde situatie worden 21 woningen gerealiseerd met parkeerplaatsen en groen. Er is sprake van een toename van verharding ten opzichte van de bestaande situatie. De toename van het verhard oppervlak bedraagt 5250 m² (daken en verharding). Gelet op de toename van het verhard oppervlak in het plangebied, dient aandacht te worden besteed aan het voorkomen van versnelde afvoer van het hemelwater.

Het plangebied ligt lager dan zijn omgeving. Binnen het plan zal rekening gehouden moeten worden aan het voorkomen van wateroverlast.

4.5.2.2 Bodemopbouw en hoogteligging

Het plangebied ligt in de huidige situatie lager dan de omgeving. De maaiveldhoogte in de omgeving varieert van 16.10+ tot ca. 16,50+ NAP. De maaiveldhoogte van het sportveld varieert tussen de 15,20+ tot 15,90+ NAP en is gemiddeld ca. 15,50+ NAP. De bodem in en om het gebied bestaat overwegend uit matig fijn zand met een veenlaag op ca. 0,50 m diepte.. Deze storende veenlaag zal worden vervangen door zand. Om het risico op wateroverlast (grondwater en over maaiveld) te beperken zal het maaiveld worden opgehoogd met 1,00 m naar ca 16,50+. Hier dient in de bouwplannen rekening mee te worden gehouden.

4.5.2.3 Grondwater

In de bestaande situatie varieert de grondwaterstand tussen de 14,20+ en 14,50+ NAP. Het streefpeil van het Dommerskanaal in de zomer is 14,10+ NAP. Door het ophogen van het maaiveld naar ca. 16,50+, wordt er voldoende drooglegging bereikt waardoor er traditioneel gebouwd kan worden. De drooglegging onder wegen is hiermee ook voldoende en de kans op toestroming van water uit de directe omgeving wordt hiermee ook beperkt.

4.5.3 Waterhuishouding

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van woningbouw aan de Ingenieur Biewengaweg in Weiteveen. Op de geplande bouwlocatie is in de huidige situatie een voetbalveld aanwezig. Op het terrein worden 21 woningen, parkeerplaatsen en groen gerealiseerd.

De uitbreiding van het verhard oppervlak is ca. 21 * 250m² = 5.250 m². De bergingsbehoefte om te voorkomen dat er afgewenteld wordt is 5250 * 0,091 = 478 m³.

Deze berging zal in het naastgelegen veld worden gecreëerd. Het hemelwater en afvalwater wordt met gescheiden systemen verzameld. Het afvalwater gaat richting het gemeentelijk riool in de Biewengaweg. Het hemelwater gaat via een leiding naar het naastgelegen veld. Dit veld zal worden verlaagd zodat de benodigde berging van 478 m3 hier bereikt wordt. Het water zal afvoeren naar het grondwater. Er zal een overloop naar het bestaande slotenstelsel worden aangelegd waar het water kan afstromen wanneer de berging vol staat.

4.5.3.1 Riolering

Binnen het plangebied is geen riolering aanwezig. Door de ophoging van het terrein is het aanleggen van riolering onder vrij verval richting het gemeentelijk riool mogelijk. Het vuilwaterriool wordt in de Biewengaweg aangesloten op bestaande riolering. Het hemelwater wordt afgevoerd naar een berging/wadi.

4.5.3.2 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.

Aanleghoogte van de bebouwing

Om wateroverlast en schade in woningen te voorkomen, dient het vloerpeil van de bebouwing op ten minste op ten minste 30 centimeter boven het straatpeil te liggen. Daarnaast dient tevens rekening te worden gehouden de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Er dient ten minste 80 cm boven de GHG te worden gebouwd. Doordat het terrein met ca. 1.00 m wordt opgehoogd wordt ruimschoots voldaan aan deze voorwaarden.

4.5.4 Wateradvies waterschap

Het waterschap Vechtstromen is tijdig ingelicht over de planvorming door middel van de digitale watertoets. Uit de uitkomst van de digitale watertoets (Bijlage 13 bij de toelichting) volgt dat de "normale procedure" van toepassing is.

Het waterschap is tijdig ingelicht over de planvorming. Hierdoor heeft het waterschap de initiatiefnemer goed op de hoogte kunnen stellen van de waterhuishoudkundige aspecten binnen het plan. Er wordt rekening gehouden met bestaande wetten en regels op het gebied van de waterhuishouding.

Met inachtneming van de gegeven adviezen heeft het waterschap geen bezwaar tegen de planvorming.

4.5.5 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.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels en verbeelding

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan. De verbeelding en de regels moeten altijd in samenhang worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzes te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.
Het bestemmingsplan Weiteveen, Zuidersloot achter nrs 39-51 (woningbouw) is een ontwikkelingsplan ten opzichte van de vigerende situatie.

Het doel van dit bestemmingsplan is woningbouw mogelijk te maken.

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

5.2 Toelichting op de verbeelding

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

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

5.3 Toelichting op de regels

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

Gebruiksregels

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

Bouwregels

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

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

Flexibiliteit

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

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

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

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

Bij toepassing van een afwijking en/ of nadere eis mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:
1. Woonsituatie:
Ten aanzien van de woonsituatie dient rekening gehouden te worden met het in stand houden en/ of garanderen van een goede woonsituatie, hierbij dient gelet te worden op: i. de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte; ii. overlast door lawaai, stank en/of trillingen; iii. de lichttoetreding/bezonning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden; iv. het uitzicht; v. de aanwezigheid van voldoende privacy.
2. Straat- en bebouwingsbeeld:

In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan:
i. een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (landschappelijke inpassing);
ii. de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;
iii. gevelbeelden;
iv. de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
v. de hoogtedifferentiatie;
vi. de situering van gebouwen op het perceel;
vii. de geleding van de gebouwen indien de oppervlakte meer dan 1000 meter² bedraagt.

3. Cultuurhistorie

i. cultuurhistorische waarden en archeologische waarden;

4. Verkeersveiligheid

Ten waarborging van verkeersveiligheid dient rekening gehouden te worden met:
i. verkeersaantrekkende werking, toename van de verkeersintensiteit en de parkeerbehoefte;
ii. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
iii. benodigde uitzichthoeken van wegen;
iv. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
v. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;
vi. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.

5. Sociale veiligheid

Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is dient rekening gehouden te worden:
i. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
ii. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

6. Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding

Ten aanzien van de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:
i. aanwezigheid van kwetsbare objecten;
ii. de aanwezigheid en routering van vluchtwegen;
iii. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

7. Milieusituatie:

Ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep dient rekening gehouden te worden met:
i. de mate van hinder voor de omliggende functies;
ii. de gevolgen voor de externe veiligheid;
iii. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
iv. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
v. de gevolgen voor de bodemkwaliteit;
vi. de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit;
vii. de situering van gebouwen ten opzichte van het water.

8. Gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen

Ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken is het niet toegestaan op enig terrein zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, waarvan de toestand op dat moment overeenkomt met het plan, een situatie zou ontstaan die niet meer overeenkomt met het plan of waardoor een reeds bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.

Figuur 6.1: Beoordelingscriteria afwijkingen en nader eisen

De bevoegdheid ex. artikel 3.6 Wro om het bestemmingsplan te wijzigen ligt eveneens bij burgemeester en wethouders. De *wijzigingsbevoegdheid* maakt een wijziging van een bestemming in een andere bestemming mogelijk. Voor de wijzigingsbevoegdheid geldt dat deze niet kan worden uitgevoerd, voordat onderzoek is uitgevoerd. Dit biedt de mogelijkheid om nader onderzoek zoveel mogelijk op de concrete situatie af te stemmen.

Bescherming van waarden

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

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

Opzet regels

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

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

De inhoud van de verschillende hoofdstukken wordt als volgt toegelicht:

5.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Artikel 1 Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit

artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.
Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 Wijze van meten

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

5.3.2 Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden artikelsgewijs de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Behalve bestemmingen en dubbelbestemmingen zijn binnen het bestemmingsplan aanduidingen te onderscheiden. Deze aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen en dubbelbestemmingen met betrekking tot gebruik of bouwen.

5.3.2.1 Groen

Artikel Groen

De op de verbeelding voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorziening, voorziening ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen. Voorzieningen ten behoeve van sport- en speelgelegenheden en andere bouwwerken mogen binnen deze bestemming opgericht worden.
Binnen de bestemming groen mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor andere bouwwerken geldt dat het gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m² en de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

5.3.2.2 Tuin

Artikel Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen. Zie bestemmingsomschrijving in de regels. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd. Voor erfafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden specifieke bouwhoogtes.

5.3.2.3 Verkeer

Artikel Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten en wegen ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende erven en percelen, toegangswegen en inritconstructies

Gebouwen mogen niet worden opgericht binnen deze bestemmingen, wel zijn andere bouwwerken ten dienste van de bestemming en het oprichten van een antennemast met installatieruimte ter plaatse van de aanduiding zend-/ontvangstinstallatie mogelijk.

5.3.2.4 Wonen

Binnen de bestemming Wonen wordt de mogelijkheid geboden voor de bouw van woningen en de realisatie van daarbij behorende voorzieningen. Dit laatste is tevens bedoeld om ondergeschikte, aan de woonfunctie grenzende voorzieningen (bijvoorbeeld groenvoorzieningen of toegangswegen), waarvan de feitelijke begrenzing niet exact blijkt samen te vallen met de bestemmingsgrens, onder de woonbestemming te brengen.

Voor de verschillende woonvormen in het plangebied zijn verschillende bestemmingen opgenomen. Voor **alle woonvormen geldt dat het hoofdgebouw in het bouwvlak gerealiseerd dient te worden**. Het bouwvlak van het hoofdgebouw is per woning op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten bepaald. Als uitgangspunt voor de totale bebouwing op het bouwperceel geldt dat het perceel niet meer dan 50% bebouwd mag worden.

Bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt aan het hoofdgebouw te zijn en mogen in het bouwvlak maar ook op het zij- en achtererf gebouwd worden. Voor het te bouwen m² aan bijbehorende bouwwerken geldt een maximum dat is aangegeven binnen de regels. Voor alle woonvormen geldt dat wonen in bijbehorende bouwwerken niet is toegestaan. Naast bijbehorende bouwwerken kunnen tevens **andere bouwwerken** zoals bijvoorbeeld een dierenverblijf of een overkapping worden gerealiseerd. Voor deze andere bouwwerken geldt dat overkappingen niet voor de voorgevel mogen worden opgericht.

Artikel Wonen - Aaneengebouwd

Bij Wonen - Aaneengebouwd gaat het om grondgebonden aaneengebouwde woningen. Voor Wonen - Aaneengebouwd geldt dat maximaal 20 m² bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mogen worden mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd (inclusief de ruimte die gebruikt wordt voor de woning).

Artikel Wonen - Twee aaneen

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

Artikel Wonen - Vrijstaand

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

5.3.3 Dubbelbestemmingen

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 Waarde - Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor terreinen van middelhoge of hoge archeologische verwachtingen en de bescherming en veiligstelling van de vastgestelde archeologische waarden.

5.3.4 Hoofdstuk 3 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 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

In artikel 11 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 12 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn vormen van verboden gebruik, bebouwd en onbebouwd, opgenomen.

Artikel 13 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.

Het bestemmingsplan bevat in een aantal gevallen een mogelijkheid tot het wijzigen van het

plan op basis van de wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 3.6 Wro. De procedure van de wijzigingsbevoegdheid is geregeld in de Wro.

Artikel 14 Overige regels

In de overige regels zijn regels opgenomen ten behoeve van parkeren en standplaatsen.

5.3.5 Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk "Overgangs en slotregels" bevat in artikel 15 het overgangsrecht , zoals beschreven in het besluit Ruimtelijke Ordening. Artikel 16 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 Weiteveen, Zuidersloot achter nrs 39-51 (woningbouw)".

5.4 Handhaving

In dit bestemmingsplan heeft actueel beleid zijn doorwerking in de regels gekregen. Hierdoor is het juridisch kader van het bestemmingsplan voor gemeente als publiek beter toepasbaar geworden. Van de gemeente mag verwacht worden dat opgetreden wordt als de regels van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Bestemmingsplannen zijn immers bindend voor overheid en publiek ter bescherming van een goede ruimtelijke kwaliteit en een veilige leefomgeving.
Het college van de gemeente Emmen heeft het beleidsplan Vergunningverlening Toezicht en Handhaving (VTH) vastgesteld. Dit beleidsplan VTH beschrijft de visie en ambitie op het terrein van de gemeentelijke VTH-taken, waaronder ook valt het toepassen en naleven van de regels in het bestemmingsplan. Daarnaast geeft het beleidsplan VTH invulling aan de wettelijke plicht om vastgesteld VTH-beleid te hebben.

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

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

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke betrokkenheid

6.1 Participatie

Sinds 2019 is de gemeente in overleg met een werkgroep namens de wijkvereniging Weiteveen over de mogelijkheid van het toevoegen van woningen in Weiteveen. Op basis van deze gesprekken is een onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een aantal locaties. De locatie van het C-Veld is naar voren gekomen als het meest kansrijk. De wijkvereniging heeft vervolgens een aannemer benaderd met de vraag een plan te ontwikkelen voor deze locatie. De gemeente heeft deze input als basis gebruikt voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Een en ander is in nauw overleg gegaan met de wijkvereniging en de aannemer. Na de uitspraak van de Hoge Raad in het Didam-arrest heeft de gemeente de gesprekken met de aannemer afgebroken en is een aangepaste stedenbouwkundige opzet gemaakt. De stedenbouwkundige opzet is in samenspraak met de wijkvereniging tot stand gekomen.

De uiteindelijke stedenbouwkundige opzet is in het najaar van 2022 gepresenteerd aan het bestuur van de wijkvereniging.

Op 20 oktober 2022 heeft de gemeente Emmen een inloopbijeenkomst voor direct omwonenden georganiseerd in het Veenloopcentrum Weiteveen. Dit ging om ongeveer 25 adressen. De omwonenden zijn enkele weken voorafgaand aan de bijeenkomst per brief uitgenodigd. Bij de inloopavond lagen reactiekaartjes. Mensen die een reactie op de plannen wilden geven, konden dat hier noteren. Mensen die niet bij de bijeenkomst aanwezig konden zijn, konden zich melden om de informatie na afloop van de bijeenkomst digitaal te ontvangen.

Op 14 november 2022 heeft de gemeente aan het einde van de Algemene Ledenvergadering van de wijkvereniging de plannen gepresenteerd. Bezoekers waren in de gelegenheid om vragen te stellen. Ook konden reactiekaarten worden ingevuld. Er waren ongeveer 70 belangstellenden aanwezig.

In totaal zijn vijf reactiekaarten ingevuld. Deze mensen hebben in januari 2023 individueel een reactie gekregen.

6.2 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en zienswijzen

6.2.1 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor overleg ex. artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verzonden naar verschillende overlegpartners.

Provincie Drenthe

De provincie Drenthe heeft in het kader van het vooroverleg enkele reacties gemaakt op het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan. De reacties zijn meegenomen in de totstandkoming van dit bestemmingsplan. Mede door het advies van de provincie is het stedenbouwkundig plan aangepast.

Veiligheidsregio Drenthe

De veiligheidsregio heeft in het kader van het vooroverleg verzocht enkele toevoegingen te doen aan het bestemmingsplan. Deze toevoegingen zijn met name in paragraaf 4.3.3 terug te vinden.

Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen heeft in het kader van het vooroverleg geadviseerd dat waterparagraag in voorliggend bestemmingsplan aan te vullen. De betreffende aanvullingen

zijn in paragraaf 4.5 opgenomen. De aangepaste waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap en vervolgens ook goedgekeurd.

6.3 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen. De publicatietekst is als bijlage 14 opgenomen bij dit bestemmingsplan. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.

De reacties op de ingediende zienswijzen staan in de Nota van Beantwoording Zienswijzen. De nota is als bijlage 15 bijgevoegd. Kortheidshalve verwijzen wij u naar deze nota.

De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.
De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van een woning of de uitbreiding van een gebouw van 1000 m² of meer.

In voorliggend geval draagt de gemeente Emmen de kosten voor de bestemmingsplanprocedure. De gemeente Emmen verzorgt tevens het bouw- en woonrijp maken van de gronden in het plangebied. De gemeente verkoopt een aantal kavels via vrije verkoop. Een deel van de woningen wordt door een private partij ontwikkeld. Voor de complete planontwikkeling is een grondexploitatie opgesteld. Indien de grondexploitatie negatief uitvalt wordt het tekort gecompenseerd uit de algemene reserve grondexploitaties.