Zandpol, Nieuw-Amsterdamseweg45

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **4**

Hoofdstuk 2 Beleid **9**

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving en Stedenbouwkundige structuur **16**

Hoofdstuk 4 Onderzoeken **18**

Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels en verbeelding **29**

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke betrokkenheid **36**

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **37**

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Ontwerp besluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaai

Bijlage 4 Watertoets

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

De reden voor het opstellen van het bestemmingsplan Zandpol, Nieuw-Amsterdamseweg 45 is dat een aanvraag is ingediend voor het aanpassen van het bestemmingsplan om drie zelfstandige wooneenheden in de bestaande bebouwing aan de Nieuw-Amsterdamsweg 45 in Zandpol juridisch planologisch mogelijk te maken.

Het voorliggende bestemmingsplan regelt voor de Nieuw-Amsterdamseweg 45 het omzetten van de vigerende bestemming 'Wonen - Vrijstaand' naar 'Wonen - Woongebouw met wooneenheden'.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Zandpol, Nieuw-Amsterdamseweg 45 ligt op de hoek van de Nieuw-Amsterdamseweg en de Zandpolstraat in Zandpol. Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van het dorp Zandpol en wordt globaal begrensd door de Zandpolstraat aan de noordzijde, de Nieuw-Amsterdamseweg aan de oostzijde en de bestaande bebouwing aan de Nieuw-Amsterdamseweg en Zandpolstraat aan de zuid- en westzijde. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Emmen, sectie C perceelnummers 1608 en 3349. De omliggende percelen zijn bestemd voor wonen. Op onderstaande afbeeldingen zijn de ligging en begrenzing van het plangebied bij benadering weergegeven.



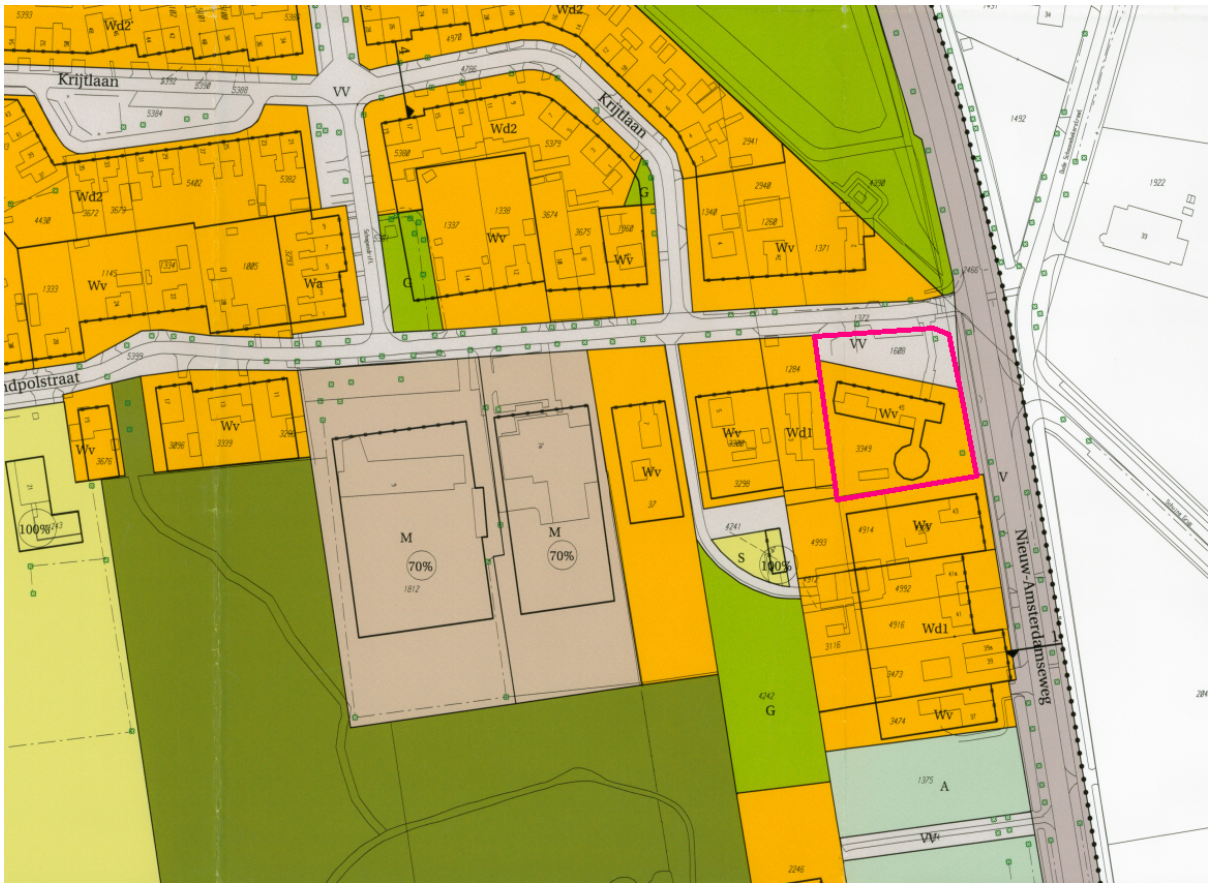
Figuur 1-1: De ligging van het plangebied Zandpol, Nieuw-Amsterdamseweg 45



Figuur 1-2: Indicatie begrenzing plangebied.

1.3 Huidige planologische regelingen

Het voorliggende bestemmingsplan Zandpol, Nieuw-Amsterdamseweg 45 vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan 'Zandpol' dat is vastgesteld op 28 september 2006.



Figuur 1.3 Een overzicht van het vigerende bestemmingsplan 'Zandpol' voor het plangebied, met het plangebied roze omlijnd

In het bestemmingsplan 'Zandpol' is het zuidelijke deel van het plangebied bestemd als 'Wonen - Vrijstaand', bestemd voor vrijstaande woningen, bijgebouwen, tuin en erven. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd en het aantal vrijstaande woningen mag niet vermeerderd worden. Het realiseren van meerdere zelfstandige wooneenheden binnen één gebouw is op dit perceel daarom in strijd met het bestemmingsplan. Met het aanpassen van het bestemmingsplan in de zin dat de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' wordt omgezet naar 'Wonen - Woongebouw met wooneenheden' wordt juridisch planologisch mogelijk gemaakt om binnen de bestaande bebouwing drie zelfstandige wooneenheden te realiseren.

Het noordelijke deel van het plangebied is bestemd als 'Verkeer en Verblijf', bestemd voor woonstraten en wegen voor de ontsluiting van aanliggende erven en percelen, bruggen, dammen en geluidswerende voorzieningen. Dit deel van het plangebied wordt in het voorliggende bestemmingsplan 'Zandpol, Nieuw-Amsterdamseweg 45' opnieuw bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied' en wordt geactualiseerd.

1.4 Opzet bestemmingsplan

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

1.5 Overzicht verricht onderzoek

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan Zandpol, Nieuw-Amsterdamseweg 45 zijn onderzoeken verricht en adviezen gegeven. De conclusies uit de onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Gemeentelijk beleid

2.1.1 Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef

Structuurvisie Emmen 2020, Veelzijdigheid Troef, is op 24 september 2009 vastgesteld door de raad. Het document is opgesteld als ruimtelijke vertaling van de ambities gesteld in de Strategienota Emmen 2020, vastgesteld in de raadsvergadering van september 2001. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Emmen weer. In de structuurvisie wordt de ruimtelijke structuur van 2020 geschetst aan de hand van een aantal thema's, te weten landschap, duurzaamheid, verkeer, werken, wonen, voorzieningen en veiligheid. Voor ieder thema is een hoofdkoers bepaald. Voor het bestemmingsplan Zandpol, Nieuw-Amsterdamseweg 45 is vooral het thema wonen van belang.

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

2.1.2 Woonbeleid

Met de Woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' 2022-2030 zet de gemeente Emmen in op groei in aantal en kwaliteit van de woningvoorraad. De gemeente spreekt in deze woonvisie de ambitie uit om te bouwen aan een divers woningaanbod, herstructurering op te starten in meerdere gebieden, te focussen op het toevoegen van senioren- en starterswoningen en om 4.000 woningen te bouwen in de periode van 2022-2030. De gemeente focust zich daarbij op leefbaarheid, beschikbaarheid, betaalbaarheid, wonen & zorg en duurzaamheid van de woningvoorraad en woonomgeving.

De gemeente Emmen werkt samen met inwoners en betrokken partijen aan wonen en heeft de volgende ambities:

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

Daarbij richt de gemeente zich op een aantal grote veranderopgaven:

- de mismatch tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad terugbrengen;
- kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving in de wijken en dorpen;
- meer diverse woningen binnen wijken of dorpen realiseren;
- realistische groei van de woningvoorraad en het inwonertal realiseren;
- energiezuinig maken van de bestaande woningvoorraad.

De Woonvisie biedt voor het deelgebied De Velden (waar Zandpol toe behoort) tussen 2022

en 2023 ruimte voor het toevoegen van 580 woningen. Specifiek voor Zandpol is in de Woonvisie opgenomen dat hier minder ruimte voor uitbreiding is van de woningvoorraad, maar dat woningbouw in kleine aantallen mogelijk blijft.

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 parkvoorzieningen en het aantal los- en laadplaatsen het beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of wijzigen gebruik.

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

2.1.4 Welstandsbeleid

De welstandsnota 2016, gemeente Emmen is opgesteld uitgaande van het motto: “Loslaten van kan, regelen wat ertoe doet”.

De gemeente hecht waarde aan de omgevingskwaliteit, en ziet daarbij onderscheid tussen de verschillende gebieden die de gemeente rijk is. Niet ieder gebied vraagt om dezelfde benadering. De welstandsnota 2016 kent drie welstandsniveaus: welstandsvrij, welstandsluw en welstandsniveau hoog. Voor een aantal gebieden is de ambitie naar beneden bijgesteld, waardoor welstandsvrije gebieden zijn toegenomen. Het niveau welstandsluw is geïntroduceerd. In de luwe gebieden wordt op een aantal basale aspecten van welstand gestuurd en wordt afstand genomen van gedetailleerde beoordelingen. Daarnaast moeten gebieden die van meer waarde zijn - niveau hoog – goed beschermd blijven. Deze gebieden leveren een belangrijke bijdrage aan de identiteit van Emmen. Voornamelijk zijn dit de centra van dorpen, wijken en de beschermde dorpsgezichten. Voor deze gebieden geldt een hoog ambitieniveau. Het gemeentebestuur beoogt met deze nota een dynamische welstand in Emmen, waarbinnen ruimte is voor dialoog en 'kwalitatief herstel' met de samenleving.

Het bestemmingsplan en de welstandsnota zorgen samen voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Het bestemmingsplan geeft aan wat, hoeveel, in welke vorm en waar er gebouwd mag worden. Het welstandsbeleid geeft aan hoe het gebouw er uit mag komen te zien. Dit wil zeggen dat het welstandsbeleid moet voorkomen dat er gebouwen gebouwd worden die afbreuk doen aan de omgeving. Voor het plangebied geldt het welstandsniveau 'welstandsluw'.

2.1.5 Cultuurhistorische waardenkaart

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

- Beschermen,
- Herkenbaar houden,
- Respecteren.

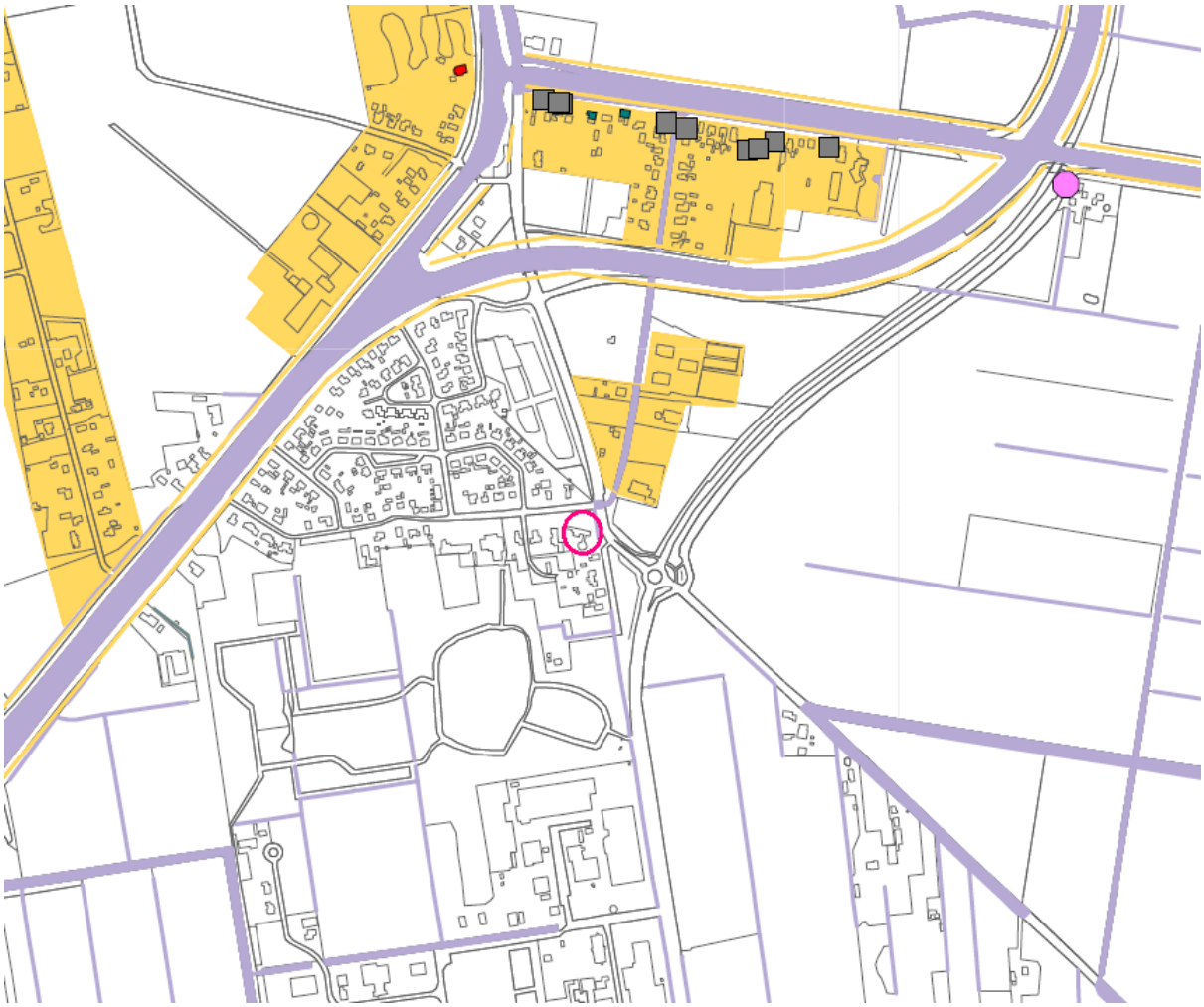
De maatregel 'beschermen van de cultuurhistorische waarden' heeft betrekking op erfgoed met een zeer hoge cultuurhistorische waarde, zoals monumenten (Rijk, provincie en gemeente), monumentale en waardevolle bomen en beschermde dorpsgezichten (Rijk).

Herkenbaar houden van de historische en ruimtelijke structuur en samenhang is de volgende maatregel. De soorten erfgoed waarvoor deze maatregel geldt zijn ensembles en structuren met een hoge cultuurhistorische waarde, te weten:

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

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

In figuur 2.1-1 is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart weergegeven. Op deze kaart is te zien dat in het plangebied geen sprake is van cultuurhistorische waarden.



Figuur 2.1-1: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

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

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

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

Missie

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

Kernkwaliteiten

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

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

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

Zorgvuldig Ruimtegebruik

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

Milieu- en leefomgevingskwaliteit

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

Kaarten en doelstellingen

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

Landschap

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

Cultuurhistorie

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

Archeologie

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

Aardkundige waarden

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

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

2.2.2 Provinciale omgevingsverordening

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

2.3 Rijksbeleid

2.3.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties 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 de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. 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 van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een NOVI-gebied. Daarnaast is er gezien de omvang en impact van voorliggend bestemmingsplan geen sprake van nationale belangen zoals verwoord in de NOVI.

2.3.2 Ruimtelijk beleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 van kracht geworden. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

2.4 Conclusie

De conclusie van de in dit bestemmingsplan Zandpol, Nieuw-Amsterdamseweg 45 beschreven beleidsuitgangspunten is dat het rijksbeleid niet direct door werkt in het plangebied. Hierdoor is het bestemmingsplan in 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 voorliggende plan in lijn is met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving en Stedenbouwkundige structuur

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Het ontstaan van het dorp Zandpol is verbonden aan de vervening van het Amsterdamscheveld. Deze heeft plaatsgevonden aan het eind van de 19e eeuw, maar Zandpol kan vooral gekarakteriseerd worden als een 20e eeuw industriedorp. In 1866 werden het Dommerskanaal en een zijtak daarvan, de Zuidersloot, gegraven. De Zuidersloot vormde de grens tussen de toenmalige gemeenten Emmen en Schoonebeek. De verlenging van het Stieltjeskanaal vanuit Coevorden volgde 1884. De eerste bewoners van Oud-Schoonebekerveld (het latere Zandpol) vestigden zich op een kleine zandkop te midden van het veen langs beide zijden van het Stieltjeskanaal. De kernen Oud-Schoonebekerveld en Nieuw-Schoonebekerveld (het latere Weiteveen) bestonden voornamelijk uit veenarbeiders met het hun gezinnen die werkzaam waren in de nabijgelegen venen van de gemeente Emmen. Binnen de gemeente Schoonebeek zelf bleven de verveningen van beperkte omvang. Hier werd hoofdzakelijk veen afgegraven voor particulier gebruik.

De belangrijkste weg in de omgeving van Zandpol is de verbinding tussen Nieuw-Amsterdam en Schoonebeek, waaraan het dorp is gelegen. Deze weg is in de tijd van de verveningen (eind 19e eeuw) aangelegd. De weg langs de oostzijde van het Stieltjeskanaal en de Zandpolstraat dateren ook uit deze periode. De overige woonstraten binnen Zandpol werden aangelegd bij dorpsuitbreidingen in de periode tussen 1950 en 2000.

Tot aan het midden van de jaren 20 van de 20e eeuw bestond het dorp voornamelijk uit kleine arbeiderswoningen. Vanaf die periode begon de gemeente Schoonebeek zich ook enigszins te bemoeien met de gesteldheid van de woningen in het veengebied. Krotopruiming en de bouw van enkele nieuwe woningen waren het gevolg. Door de komst van de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) naar de gemeente Schoonebeek groeide de bevolking sterk. Mede door steun van de NAM werd ook Zandpol uitgebreid. De bebouwing concentreerde zich tot die tijd voornamelijk langs het Stieltjeskanaal, de noordzijde van de Zandpolstraat en de westzijde van de Nieuw-Amsterdamseweg.

In 1955 werden de wegen Krijtlaan, Schapendrift en Burgemeester Muldersstraat aangelegd. Tot aan de jaren 80 werd er gebouwd langs deze nieuwe wegen. De bebouwing bestaat overwegend uit dubbele woningen van twee lagen met een kap. Langs de bestaande wegen Stieltjeskanaal OZ en Zandpolstraat werden zowel vrijstaande als dubbele woningen gebouwd. In het begin van de jaren 80 werd een uitbreidingsplan gerealiseerd aan de zuidzijde van de Zandpolstraat. Aan het begin van de jaren 90 kwam de uitbreiding 'Zandpol Noord' tot stand en verbond de nieuw aangelegde Zandlaan het Stieltjeskanaal OZ met de Krijtlaan. Aan het eind van de jaren 90 is de laatste uitbreiding van 'Zandpol Noord' tot stand gekomen. Hiervoor werd de Zilverzandlaan aangelegd.

3.2 Algemene planbeschrijving

Er is een verzoek ingediend voor het aanpassen van het bestemmingsplan voor het opsplitsen van de bestaande bebouwing aan de Nieuw-Amsterdamsestraat 45 in Zandpol in drie zelfstandige wooneenheden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

3.3 Stedenbouwkundige hoofdstructuur

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een erfinrichtingsplan opgesteld. In dit erfinrichtingsplan is de ruimtelijke structuur van het plangebied, bestaande uit bebouwing, beplanting en overige bouwwerken, inzichtelijk gemaakt. Dit erfinrichtingsplan is opgenomen in Bijlage 1.

Het plangebied betreft een voormalige schoollocatie. Het voormalige schoolgebouw is in de huidige situatie in gebruik als woongebouw. Aan de noordzijde van het plangebied is de voormalige parkeerplaats van de school gesitueerd, die ook in de huidige situatie nog in gebruik is als parkeergelegenheid. Het zij- en achtererf is in gebruik als tuin.

De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit één hoofdgebouw (het voormalige schoolgebouw) met meerdere bijgebouwen. Deze bijgebouwen betreffen een tuinhuis op het achtererf bij woning 45b en een schuur op het achtererf. De schuur op het achtererf is bedoeld voor gemeenschappelijk gebruik door de bewoners van de drie wooneenheden.

Het uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is dat de bestaande ruimtelijke structuur van de bebouwing (bestaande uit een hoofdgebouw en bijgebouwen), alsmede tuinen, toegangspaden, parkeerplaatsen en terrein- en erfafscheidingen ongewijzigd behouden worden. Hiermee blijft de bestaande stedenbouwkundige structuur ongewijzigd behouden.

3.4 Verkeersstructuur

3.4.1 Parkeren

Het uitgangspunt van het parkeerbeleid van de gemeente Emmen is voldoende parkeerruimte op eigen terrein. In het plangebied zijn in de huidige situatie aan de voorzijde van het woongebouw, aan de Zandpolstraat, reeds parkeerplaatsen aanwezig. Deze parkeerplaatsen blijven gehandhaafd in de nieuwe situatie. Met deze parkeerplaatsen kan op eigen terrein aan de parkeerbehoefte worden voldaan.

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

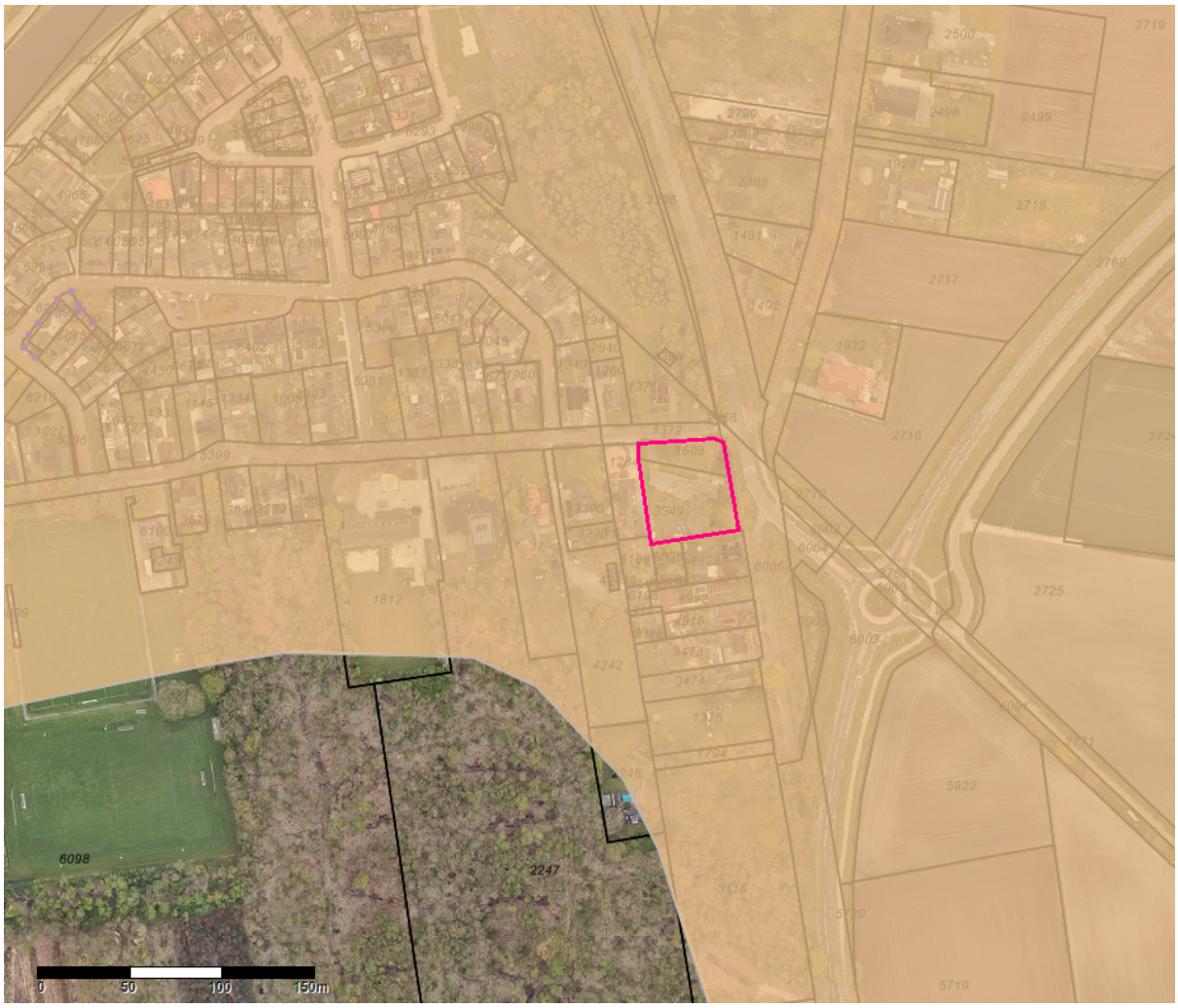
Tabel 4.1.1-1: Onderverdeling van archeologische waarden.

Deze beleidskeuzen zijn vertaald in een dubbelbestemmingen.

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

4.1.2 Archeologische waarden in het plangebied

Het plangebied Zandpol, Nieuw-Amsterdamseweg 45 is volgens de beleidskaart gelegen in een gebied met archeologische Waarde - Archeologie 4. Dit betekent dat dit een gebied met een (middel)hoge verwachting op het aantreffen van archeologie. In figuur 3.1 is een uitsnede uit de beleidskaart weergegeven.



figuur 3.1: Uitsnede archeologische beleidskaart, plangebied gelegen in Waarde - Archeologie 4

Gebieden gecategoriseerd als Waarde - Archeologie 3 en Waarde - Archeologie 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 - Archeologie 4 is algemeen aanvaard dat een minimumoppervlak voor bodemverstoringen geldt van 1.000 m2 en een bouwvoordiepte van 30 cm (30 cm +10 cm principe). De Waarde - Archeologie 4 is apart opgenomen omdat dit terreinen zijn waar naast bovenstaande bepalingen geen drainageverbod geldt.

Er vinden ten behoeve van het opsplitsen van de bestaande bebouwing in drie zelfstandige wooneenheden geen werkzaamheden plaats waarbij sprake is van bodemverstoringen. Om die reden is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Op het plangebied is het facetbestemmingsplan 'Emmen, Archeologie' (vastgesteld op 28 april 2022) van toepassing. Dit facetbestemmingsplan wordt in het voorliggende bestemmingsplan van toepassing verklaard. Daarmee blijft het facetbestemmingsplan 'Emmen, Archeologie' gehandhaafd en is de bescherming van archeologische waarden

juridisch planologisch geborgd. In het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' niet opgenomen op de verbeelding en in de planregels.

4.1.3 Archeologische monumenten

Binnen het plangebied liggen geen (beschermde) archeologisch monumenten.

4.1.4 Monumenten

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

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

- toevoegingen aan, op of bij monumenten worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijlkenmerken van het monument de inspiratiebron;
- er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.

Het plangebied kent geen monumenten.

4.1.5 Conclusie

Op grond van de resultaten van het bovenstaande wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Op het plangebied is het facetbestemmingsplan 'Emmen, Archeologie' (vastgesteld op 28 april 2022) van toepassing. Dit facetbestemmingsplan wordt in het voorliggende bestemmingsplan van toepassing verklaard. Daarmee blijft het facetbestemmingsplan 'Emmen, Archeologie' gehandhaafd en is de bescherming van archeologische waarden juridisch planologisch geborgd. In het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' niet opgenomen op de verbeelding en in de planregels.

4.2 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

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

Soortenbescherming

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

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Houtopstanden

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

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

4.2.1 Natuurwaarden in het plangebied

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of een gebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op een afstand van circa 7,5 km van het plangebied. De dichtstbijzijnde begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland bevindt zich op een afstand van circa 1,6 km van het plangebied.

4.2.2 Conclusie

Omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is er bij de totstandkoming van dit plan geen ecologisch onderzoek uitgevoerd.

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

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

4.3 Fysieke veiligheid

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

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

Vanuit de Veiligheidsregio Drenthe en RUD Drenthe is richting gegeven aan het beoogde veiligheidsniveau van de gebouwen in en rondom het plangebied van het bestemmingsplan Zandpol, Nieuw-Amsterdamseweg 45. Hierbij is getoetst aan bestaande regelgeving en normen voor (externe) veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening, repressieve dekking en alarmsystemen welke onderdeel zijn van de veiligheidsketen.

4.3.1 Fysieke veiligheidssituatie

In het kader van regelgeving in relatie tot Externe Veiligheid gelden voor dit bestemmingsplan geen belemmeringen.

4.3.1.1 Risicobronnen binnen het plangebied

Het plangebied en de omgeving is geïnventariseerd op de zogenoemde Bevi-bedrijven (vergunde situatie en feitelijke situatie). Hieruit blijkt dat binnen het plangebied geen Bevi-bedrijven gelegen zijn. Ook is het realiseren van nieuwe Bevi-inrichtingen binnen het plangebied niet toegestaan op basis van voorliggend bestemmingsplan.

4.3.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.3.1.3 Buisleidingen

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

4.3.1.4 Route gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich binnen of in de nabijheid van het plangebied geen transportroutes van gevaarlijke stoffen.

4.3.1.5 Hoogspanningslijnen

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gesitueerd die een nadelige werking op het plangebied kunnen hebben.

4.3.1.6 Laagvliegroute

Er zijn twee laagvliegroutes in Nederland. Eén van het zuiden naar het noorden via Almelo en Sleen en één van het noorden naar het zuiden via Zwolle en Deventer. Deze laagvliegroutes raken het plangebied niet.

4.3.2 Inrichting en ontwikkeling

4.3.2.1 Bluswatervoorzieningen

In het beginsel is er in voldoende mate voorzien in de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor de brandweer.

4.3.2.2 Waarschuwings- en alarmeringssysteem

De locatie / plangebied valt binnen de dekking van het Waarschuwingsalarmeringsstelsel.

4.3.2.3 Bereikbaarheid

De locatie is van meerdere kanten bereikbaar en voldoet daarmee goed aan de uitgangspunten van bereikbaarheid voor de hulpdiensten.

4.3.2.4 Brandveiligheidsmaatregelen

De VRD adviseert om initaitiefnemer te informeren over de brandveiligheidsmaatregelen. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

- Bouwkundige voorzieningen, bijv. conform bouwregelgeving o.a. voorkomen brandoverslag naar een naburig perceel;
- installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders - woningsprinklers;
- organisatorische voorzieningen, bijv. goede BHV organisatie, vluchtplan voor de bewoners;
- brandweeropkomsstijd, vrij houden van wegen / zo min mogelijk verkeersbelemmerende maatregelen;
- inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal;
- zelfredzaamheid van de aanwezigen, toepassen veilige vluchtroutes.

4.3.3 Conclusie

In het kader van de regelgeving ten aanzien van Externe Veiligheid gelden voor het voorliggende bestemmingsplan geen belemmeringen.

Ter plaatse van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen met een risicocontour waartoe een nadere verantwoording van het plaatsgebonden dan wel groepsrisico dient plaats te vinden. Een nader onderzoek of berekening van het groepsrisico is dan ook niet nodig.

4.4 Milieu

4.4.1 Vormvrije m.e.r.

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

In voorliggend bestemmingsplan Zandpol, Nieuw-Amsterdamseweg 45 komen geen activiteiten voor die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.. Vanwege de afwezigheid van die activiteit(en) hoeft geen vormvrije m.e.r. -beoordeling plaats te vinden.

4.4.2 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt de bedrijvigheid in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is in het plangebied een inventarisatie geweest van de aanwezige bedrijven en nagedacht over de bedrijfsactiviteiten die toelaatbaar zijn in het plangebied. Voor het bepalen van welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn, is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'.

Op dit moment bestaat er geen bedrijvigheid in het plangebied. Nabij het plangebied is echter

het bedrijventerrein 'De Vierslagen' gelegen. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 toegestaan. Voor bedrijven in milieucategorie 4.2 geldt op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' en richtafstand van 300 meter tot gevoelige bestemmingen. De afstand tussen het plangebied en bedrijventerrein 'De Vierslagen' bedraagt circa 300 meter. Hiermee kan voldaan worden aan de minimale richtafstand. Dit maakt dat bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen oplevert voor het voorliggende bestemmingsplan en dat het voorliggende bestemmingsplan niet zorgt voor een beperking in de bedrijfsexploitatie voor nabijgelegen bedrijven.

Daarnaast zou nabij het plangebied sprake kunnen zijn van aan huis gebonden beroepen en bedrijven. Vanuit milieuoogpunt kunnen deze activiteiten in/nabij het plangebied gehandhaafd blijven.

4.4.3 Bodem

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

Om de kwaliteit te waarborgen, moet grondverzet worden gemeld bij het landelijke meldpunt. Om het verplaatsen van grond te vereenvoudigen, heeft de gemeente Emmen een aantal kaarten ontwikkeld. Deze bodemkwaliteitskaarten zijn als bijlage in de Nota Bodembeheer opgenomen. Aan de hand van deze kaarten is het mogelijk om zonder voorgaand onderzoek grond te ontgraven en toe te passen.

Partijen grond en baggerspecie die niet voldoen aan de bodemkwaliteitskaart en de Nota Bodembeheer van de gemeente Emmen mogen alleen worden toegepast als er sprake is van een nuttige toepassing. Is het werk niet 'nuttig', dan is er sprake van het zich ontdoen van afvalstoffen. Tijdelijke opslag en grootschalige toepassingen van grond en bagger zijn vormen van 'nuttig' gebruik. Tijdelijke uitname zijn werkzaamheden waarbij de grond na korte tijd weer teruggebracht wordt. Een voorbeeld is het graven van een sleuf voor kabels en leidingen. In dat geval hoeft de kwaliteit van de te ontgraven bodem niet onderzocht te worden, tenzij er sprake is van (een verdenking van) bodemverontreiniging.

4.4.3.1 Bodemonderzoek

Voor dit bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Op het perceel is reeds een hoofdgebouw dat bestemd is en gebruikt wordt voor bewoning aanwezig. Dit hoofdgebouw blijft binnen het voorliggende bestemmingsplan behouden. Er worden geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd ten behoeve van het opsplitsen van de bestaande bebouwing in drie wooneenheden.

4.4.4 Geluid

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

4.4.4.1 Geluidsbronnen in en nabij het plangebied

Voor het plangebied Zandpol, Nieuw-Amsterdamseweg 45 geldt dat het plangebied gelegen is binnen de van rechtswege aanwezige geluidszones van diverse wegen, te weten de Vierslagenweg en de Nieuw-Amsterdamsweg die overgaat in de Zijtak Oostzijde.

Deze geluidsbronnen hebben effect op eventuele uitbreidingsplannen bij woningen of nieuwbouwplannen.

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 Emmen, Centrum- Oost zijn gelegen in stedelijk gebied. Hiervoor gelden de volgende zonebreedtes (conform art. 74 lid 1 Wgh)

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

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

Bij de realisatie van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen moeten de wettelijke grenswaarden in acht worden genomen. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB. Indien deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moet er onderzoek worden gedaan naar mogelijke bron- en/of overdrachtsmaatregelen. Zijn maatregelen niet mogelijk dan kunnen Burgemeester en Wethouders ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verlenen.

Indien met maatregelen niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan voor woningen in binnenstedelijk gebied een hogere waarde worden vastgesteld van ten hoogste 63 dB.

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

Met het oog op de reeds vermelde 50 km/uur wegen in de directe omgeving van het plangebied, te weten de Vierslagenweg en de Nieuw-Amsterdamseweg die overgaat in de Zijtak Oostzijde, is in het kader van het bestemmingsplan akoestisch onderzoek

noodzakelijk. Op de aan het plangebied grenzende Zandpolstraat geldt een snelheidsregime van 30 km/uur waarvoor in de Wet geluidhinder geen grenswaarden zijn opgenomen. Voor degelijke wegen is bij een ruimtelijke procedure wel een akoestische afweging noodzakelijk. Daarom dient de geluidbelasting van deze weg ook inzichtelijk gemaakt te worden in het akoestisch onderzoek.

Door GeluidMeesters BV is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan (Bijlage 2). In de volgende alinea's wordt het resultaat van dit akoestisch onderzoek kort beschreven.

Resultaat akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de Vierslagenweg N853 voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB L_{den}. Voor dit wegvak zijn er dan ook geen belemmeringen geconstateerd.

Op de Zandpolstraat is de Wet geluidhinder, vanwege het snelheidsregime van 30 km/uur, formeel niet van toepassing. Indien aansluiting wordt gezocht bij de grenswaarden uit de Wet geluidhinder dan wordt met 41 dB L_{den} ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Ook voor dit wegvak zijn er geen belemmeringen geconstateerd.

De geluidbelasting van het wegvak Nieuw-Amsterdamseweg/Zijtak Oostzijde bedraagt op de woningen met nummer 45 en 45a respectievelijk ten hoogste 50 en 53 dB L_{den}. Daarmee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB L_{den} overschreden. Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeurswaarde. Er wordt ruimschoots voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB L_{den}, er is geen sprake van relevante cumulatie en de woningen beschikken over een geluidluwe gevel. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4.4.3 Gevolgen voor bestemmingsplan

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen. Het besluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaai is opgenomen in Bijlage 3.

4.4.5 Lucht

De Wet luchtkwaliteit is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een ruimtelijk project als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIMB) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

4.4.5.1 Algemeen beeld luchtkwaliteit plangebied

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

4.5 Waterparagraaf

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

Op 10 oktober 2023 is via www.dewatertoets.nl de watertoets uitgevoerd. Aangezien er in voorliggend bestemmingsplan slechts sprake is van een functieverandering van bestaande bebouwing, waarbij alleen de bestemming wordt gewijzigd van Wonen - Vrijstaand naar Wonen - Aaneengeschakeld en er geen sprake is van een toename aan verhard oppervlak, heeft het plan geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn derhalve geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

De bebouwing in het plangebied is in het verleden in gebruik geweest als school. Vervolgens is deze bebouwing herbestemd naar Wonen - Vrijstaand. De dimensionering van de riolering is voldoende voor de drie zelfstandige wooneenheden die met het voorliggende bestemmingsplan juridisch planologisch mogelijk worden gemaakt.

De uitgevoerde watertoets is opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting.

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 doel van dit bestemmingsplan is het juridisch planologisch mogelijk maken van het splitsen van de bestaande bebouwing in drie zelfstandige wooneenheden.

Het bestemmingsplan Zandpol, Nieuw-Amsterdamseweg 45 dient 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 andere regels ten aanzien maximale bebouwing , bouwhoogtes, dakhelling opgenomen.

Flexibiliteit

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

In het bestemmingsplan diverse flexibiliteitregelingen opgenomen, deze zijn:

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

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

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

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

Bij toepassing van een afwijking en/ of nadere eis mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:
1. Woonsituatie:

Ten aanzien van de woonsituatie dient rekening gehouden te worden met het in stand houden en/ of garanderen van een goede woonsituatie, hierbij dient gelet te worden op:
i. de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte;
ii. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
iii. de lichttoetreding/bezonning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
iv. het uitzicht;
v. de aanwezigheid van voldoende privacy.

2. Straat- en bebouwingsbeeld:

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

3. Cultuurhistorie

i. cultuurhistorische waarden en archeologische waarden;

4. Verkeersveiligheid

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

5. Sociale veiligheid

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

6. Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding

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

7. Milieusituatie:

Ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep dient rekening gehouden te worden met: i. de mate van hinder voor de omliggende functies; ii. de gevolgen voor de externe veiligheid; iii. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies; iv. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving; v. de gevolgen voor de bodemkwaliteit; vi. de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit; vii. de situering van gebouwen ten opzichte van het water.
8. Gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen
Ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken is het niet toegestaan op enig terrein zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, waarvan de toestand op dat moment overeenkomt met het plan, een situatie zou ontstaan die niet meer overeenkomt met het plan of waardoor een reeds bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.

Figuur 5.3: Beoordelingscriteria afwijkingen en nadere eisen

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

Opzet regels

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

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

De inhoud van de verschillende hoofdstukken wordt als volgt toegelicht:

5.3.1 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 Tuin

Artikel 3 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd. De bestemming wordt vooral toegepast om voortuinen bij woningen te bestemmen, inclusief in- en uitritten. Hiermee hangen ook enkele afwijkingsbeplaingen samen die bepaalde bouwactiviteiten mogelijk kunnen maken bij aangrenzende (hoofd)gebouwen.

5.3.2.2 Verkeer

Artikel 4 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. Binnen deze bestemming is het aanleggen van voet- en fietspaden, straten, erven en pleinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, sport en speelgelegenheden, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen eveneens mogelijk. Gebouwen mogen niet worden opgericht binnen deze bestemmingen, wel zijn andere bouwwerken ten dienste van de bestemming mogelijk.

5.3.2.3 Wonen

Binnen de bestemming Wonen wordt de mogelijkheid geboden voor de bouw van woningen en de realisatie van daarbij behorende voorzieningen. Dit laatste is tevens bedoeld om ondergeschikte, aan de woonfunctie grenzende voorzieningen (bijvoorbeeld groenvoorzieningen of toegangswegen), waarvan de feitelijke begrenzing niet exact blijkt samen te vallen met de bestemmingsgrens, onder de woonbestemming te brengen. In het bestemmingsplan mag het aantal woningen niet worden vermeerderd, tenzij dit met een aanduiding op de verbeelding anders word aangegeven.

Artikel 5 Wonen - Aaneengebouwd

Bij Wonen - Aaneengebouwd gaat het om regels die gelden voor grondgebonden

aaneengesloten woningen. Aaneengesloten woningen zijn woningen waarvan meer dan twee woningen onder één kap zijn geplaatst.

Voor Wonen - Aaneengebouwd aaneen geldt dat maximaal 35 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 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 6 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 7 Algemene bouwregels

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

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn regels opgenomen voor het verboden gebruik op onbebouwd terrein en voor het verboden gebruik van gebouwen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Afwijkingsregels zijn regels waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Toestemming voor afwijking gebeurt door het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan bijvoorbeeld een omgevingsvergunning verlenen voor het 10 % vergroten van de bouwmogelijkheden voor goot- en nokhoogte, het bouwen van bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw, het bouwen van het hoofdgebouw maximaal 5 meter achter de gevellijn en het bouwen met een minder steile dakhelling. Daarnaast zijn ten aanzien van het gebruik afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten voor alle woningen of het uitoefenen van bed en breakfast.

De omgevingsvergunningen mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit betekent dat

niet 2 keer omgevingsvergunning kan worden verleend van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 11 Overige regels

In dit artikel worden de bestemmingsplannen 'Parapluplan Parkeernormen gemeente Emmen' (vastgesteld op 26 april 2018) en 'Emmen, Archeologie (facetbestemmingspla')' (vastgesteld op 28-04-2022) van toepassing verklaard op dit bestemmingsplan.

5.3.4 Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk 'Overgangs en slotregels' bevat ten eerste het overgangsrecht, zoals beschreven in het besluit Ruimtelijke Ordening. In de slotregel 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 Zandpol, Nieuw-Amsterdamseweg 45.

5.4 Handhaving

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

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

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

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

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke betrokkenheid

6.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en zienswijzen

6.1.1 Overleg

Het college heeft het bestemmingsplan Zandpol, Nieuw-Amsterdamseweg 45 vrijgegeven voor overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Het concept ontwerpbestemmingsplan is voor overleg verzonden naar verschillende overlegpartners, te weten provincie Drenthe, waterschap Vechtstromen, Veiligheidsregio Drenthe en Plaatselijk Belang Zandpol.

De provincie Drenthe heeft in haar reactie aangegeven dat op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 3 oktober 2018) is gebleken dat geen provinciaal belang in het plan is opgenomen.

De Veiligheidsregio Drenthe heeft geadviseerd om een paragraaf 'Inrichting en ontwikkeling' toe te voegen aan het bestemmingsplan. Dit advies is verwerkt in paragraaf 4.3.2 van de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan.

De overige overlegpartners hebben geen reactie gegeven op het concept ontwerpbestemmingsplan.

6.1.2 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemimngsplan heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Zandpol, Nieuw-Amsterdamseweg 45' zijn geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

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

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van een woning of de uitbreiding van een gebouw van 1000 m2 of meer.

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

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