

**bestemmingsplan Emmercompascuüm,
woning Westerdiep OZ
gemeente Emmen**



Twello, december 2011
Status: ontwerp

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Beleidskader	4
2.1	Rijksbeleid	4
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	5
3	Het plan en plangebied	9
3.1	Huidige bouwkundige situatie	9
3.2	Vigerend bestemmingsplan	9
3.3	Gewenste planologische situatie en gewenste bouwmogelijkheden	10
4	Juridische aspecten	12
5	Onderzoeken	14
5.1	bodem	14
5.2	geluid	14
5.3	waterhuishouding	15
5.4	flora en fauna	15
5.5	luchtkwaliteit	16
5.6	externe veiligheid	16
5.7	monumenten en cultuurhistorie	17
5.8	verkeer	17
5.9	archeologie	17
6	Uitvoerbaarheid	19
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6.2	Economische uitvoerbaarheid	19
7	Procedure	20
7.1	Vooroverleg	20
7.2	Zienswijzen	20
8	Regels	21

1

1 Inleiding

De eigenaar van het (onbebouwde) perceel grond gelegen nabij de woning Westerdiep OZ 84 te Emmercompascuum - de heer H. Gringhuis - heeft via een door hem ingeschakelde makelaar de gemeente Emmen in 2007 benaderd met het verzoek om de op dit perceel een woning te mogen bouwen. De reden hiervoor is dat de in het verleden hier aanwezige agrarische functie al een groot aantal jaren niet meer wordt uitgeoefend. Op dit moment is hier sprake van een braakliggend stuk grond.

De gemeente heeft op dit verzoek in 2007 positief gereageerd, zij het wel dat de gemeente van opvatting is dat alleen hieraan kan worden meegewerkt wanneer hiervoor een aantal onderzoeken worden uitgevoerd met een positieve uitkomst. Genoemd werden ondermeer een bodemkundig onderzoek en een archeologisch onderzoek.

Dit betekent dat voor deze wijziging een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk is.



Luchtfoto met daarop rood omcirkeld de bouwlocatie

2

2 Beleidskader

2.1 rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte, met als titel "Ruimte voor ontwikkeling" is een strategische nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In deze Nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Algemene uitgangspunten voor deze nota zijn:

- ontwikkelingsplanologie,
- decentralisatie,
- deregulering,
- uitvoeringsgerichtheid.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking heeft. Het ruimtelijk beleid is gericht op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie,
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland,
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden,
4. het borgen van veiligheid.

Voor het plangebied Emmer-Compascuum, woning Westerdiep OZ geldt dat het ruimtelijke rijksbeleid *geen directe invloed* heeft op de inrichting van het plangebied. Daarmee voldoet dit bestemmingsplan aan het beleid zoals in de Nota Ruimte wordt omschreven.

2.2 provinciaal beleid

2.2.1 omgevingsvisie Drenthe

Tijdens de vergadering van Provinciale Staten op 2 juni 2010 is het nieuwe omgevingsbeleid voor de komende tien jaar vastgesteld. Het omgevingsbeleid is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020. De Omgevingsvisie Drenthe is een integraal document waarin de voor de provincie vier wettelijke planvormen zijn samengenomen. Dit zijn:

1. De provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening.
2. Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer.
3. Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving.

4. Het provinciaal verkeers- en vervoersplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk- economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. Deze Visie heeft voor de provincie een interne binding. Dit betekent dat de provincie bij de uitoefening van haar taken aan de Omgevingsvisie gebonden is. Daarnaast zijn er zaken uitgelicht die van provinciaal belang worden geacht. Deze zijn - voor zover voor dit bestemmingsplan direct relevant - *het maken van bovenlokale afspraken over aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag*. Dit onderwerp is nader uitgewerkt in een regionale woonvisie waarin bouwprogramma's op elkaar worden afgestemd.

De gemeente Emmen maakt samen met de gemeenten Coevorden en Borger Odoorn deel uit van de regio Zuidoost-Drenthe. In deze regio wordt de bouw van 5.100 woningen toegestaan. Daarbij spreekt de provincie zich uit voor het concentreren van de toename van de bevolking in streekcentra en sub streekcentra waarbij Emmen als streekcentrum fungeert. Zo'n streekcentrum heeft een regionale functie om te bouwen voor de opvang van migratie. Wat betreft de overige kernen, zoals Emmercompascuum, hebben alleen een lokale functie. De toedeling van woningen aan deze "overige kernen" is volgens de provincie echter een verantwoordelijkheid van de gemeente. Hierbij is wel van belang dat deze woningen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leiden.

In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan dat zij de ruimtelijke kwaliteit wil bevorderen. Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit worden door de provincie gestimuleerd. Deze kwaliteit zit voor de provincie met name in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik kiest de provincie ervoor om verdichting voor uitbreiding te laten gaan. Extra ruimte voor wonen is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Het is niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen.

Wordt de nu voorgestane (nieuwbouw) ontwikkeling aan het Westerdiep OZ aan deze Omgevingsvisie getoetst, dan kan het volgende worden vastgesteld. Er is momenteel sprake van een "open plek" tussen de bestaande woningen Westerdiep OZ 84 en Westerdiep OZ 86. Hiermee is dit bestemmingsplan en als gevolg daarvan de hier te realiseren nieuwbouw, in overeenstemming met het provinciaal beleid.

2.1 gemeentelijk beleid

2.1.1 structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef

De structuurvisie Emmen 2020, Veelzijdigheid Troef, heeft de gemeenteraad op 24 september 2009 vastgesteld. Het document is opgesteld als ruimtelijke vertaling van de ambities gesteld in de Strategienota Emmen 2020, zoals de raad die in september 2001 heeft vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Emmen weer.

Tevens moet de structuurvisie om bedrijven, instellingen en andere overheden uit nodigen tot en stimuleren om passende, gewenste activiteiten en investeringen te doen die aansluiten op de weergegeven ambities en ruimtelijke mogelijkheden. 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. Hiervan zijn de volgende voor deze bestemmingsplanherziening met name relevant de aspecten *Landschap* en *Wonen*.

Over het aspect *Landschap* wordt gezegd, dat het beleid is gericht op het versterken van het landschap door in te zetten op bebossing van de Hondsrug, het vrijwaren van de steilrand, het koesteren van de openheid, de herkenbaarheid van de kanalenstructuur te vergroten, de beekdalen te herstellen en het gebruik van de essen te vergroten.

Het item *Wonen* benadrukt, dat vanuit de structuurvisie aansluiting plaatsvindt op het bestaande bouwprogramma (zie ook woonplan). Voor fase 2 en 3 van de Delftlanden vindt een verbijzondering plaats en wordt gericht op meer landelijke en dorpse woonmilieus. Naast een kwaliteitsimpuls van de bestaande woningen wordt ingezet op wervende woonmilieus, te weten: water/lintwonen tussen Barger- en Emmer Compascuum, boswonen op de Hondsrug en erfwonen in het zuidelijk deel van de gemeente.

2.1.2 Beleidsnotitie "Bouwen in de linten"

Op 7 juli 2005 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie "Bouwen in de Linten" vastgesteld. De beleidsnotitie geeft het onderzoek weer naar de ruimtelijke kaders en criteria die bij de beoordeling van verzoeken tot incidentele woningbouw in de linten moeten worden gehanteerd. In de beleidsnotitie is een balans gezocht tussen het incidenteel toevoegen van woningen enerzijds en het behoud van de waarde en karakteristiek van het landschap anderzijds. Het doel van de beleidsnotitie "Bouwen in de Linten" is het verkrijgen van een helder ruimtelijk kader voor het toetsen van nieuwe aanvragen voor het bouwen van woningen binnen lintbebouwingen in de gemeente Emmen.

In de beleidsnotitie zijn ruimtelijke criteria verwoord. Bij de ruimtelijke ontwikkeling van de linten dient een afweging te worden gemaakt tussen enerzijds het belang van de kernen, en anderzijds het belang van het landschap. De ruimtelijke criteria zijn ook vertaald in kaarten. In de eerste plaats is bepaald wat de begrenzingen van de kernen zijn en wat de linten binnen en buiten de kernen zijn. Als vervolgstap is voor de linten buiten de kernen bepaald welke delen onlosmakelijk met het landschap zijn verbonden en welke delen met de kern zijn verbonden. De linten kunnen worden onderverdeeld in "landschapsgerelateerde linten" en in "dorpsgerelateerde linten".

In de beleidsnota is aandacht besteed aan de relatie tussen de beleidsnotitie "Bouwen in de Linten" en de actualisering van de bestemmingsplannen. De resultaten van de beleidsnotitie "Bouwen in de linten" moeten in de te actualiseren bestemmingsplannen worden overgenomen, met dien verstande, dat in de te actualiseren bestemmingsplannen de resultaten van de beleidsnota niet automatisch één op één worden overgenomen. Voordat de uitkomsten van de notitie hierin worden meegenomen, moet worden gekeken of de huidige situatie aanleiding geeft voor het aanpassen van de uitkomsten van de notitie bouwen in de linten.

Voor wat betreft dit bestemmingsplan, kan worden gezegd dat de in 2007 door de gemeente uitgesproken positieve beoordeling van de hier te realiseren nieuwbouwwoning - nu deze zich bevindt tussen bestaande bebouwing aan het Westerdiep OZ - in overeenstemming is met deze beleidsnotitie daar waar over dorpsgerelateerde linten wordt gesproken.

2.1.3 Woonbeleid

Het gemeentelijk woonbeleid is vastgelegd in het 'Woonplan Emmen - Actualisatie 2005' dat in mei 2007 door de raad is vastgesteld. Het inzetten op een bevolkingsgroei tot 120.000 inwoners in 2020 plus de realisatie van de bijbehorende woningvoorraad zijn belangrijke uitgangspunten. Het woonplan bevat richtinggevende woningbouwkaders voor de verschillende kernen in de gemeente. De kern Emmen heeft de grootste bouwopgave voor zowel uitbreiding, inbreiding als herstructurering. Senioren zijn een belangrijke en groeiende doelgroep, die zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen omgeving moet kunnen wonen.

Naast nieuwbouw en geschikt maken van bestaande woningen draagt de ontwikkeling van zorgsteunpunten op strategische plekken in wijken en dorpen bij aan de realisatie van deze doelstelling. Dit gemeentelijk woonbeleid wordt in 2011 herzien. De ontwikkelingen op de woningmarkt en de verwachte toekomstige ontwikkeling van de bevolking (krimp en vergrijzing) maken dat bijstelling van het beleid nodig is. Er komt een groter accent te liggen op behoud en versterking van de kwaliteit van bestaande wijken en dorpen (inbreiding en herstructurering).

Dit bestemmingsplan kan in deze context worden beschouwd als een vorm van inbreiding.

2.1.4 Welstandsbeleid

Bouwwerken moeten voldoen aan "redelijke eisen van welstand". Een zogenaamde Welstandscommissie beoordeelt bouwplannen aan de vooraf vastgestelde welstandscriteria opgenomen in de Welstandsnota. De raad heeft deze Nota op 16 december 2010 vastgesteld. In deze nota wordt vooraf bepaald wat de redelijke eisen van welstand zijn. Dit betekent dat gekeken wordt of een bouwplan qua uitstraling wel past bij de omgeving.

Het bestemmingsplan en de welstandsnota zorgen samen voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Het 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. Het nieuwe welstandsbeleid heeft zo min mogelijk regels. Voor de meeste gebieden geldt de zogenaamde basis welstand. Alleen voor gevels die te zien zijn vanaf de openbare weg of het openbaar gebied is een welstandstoets nodig.

3

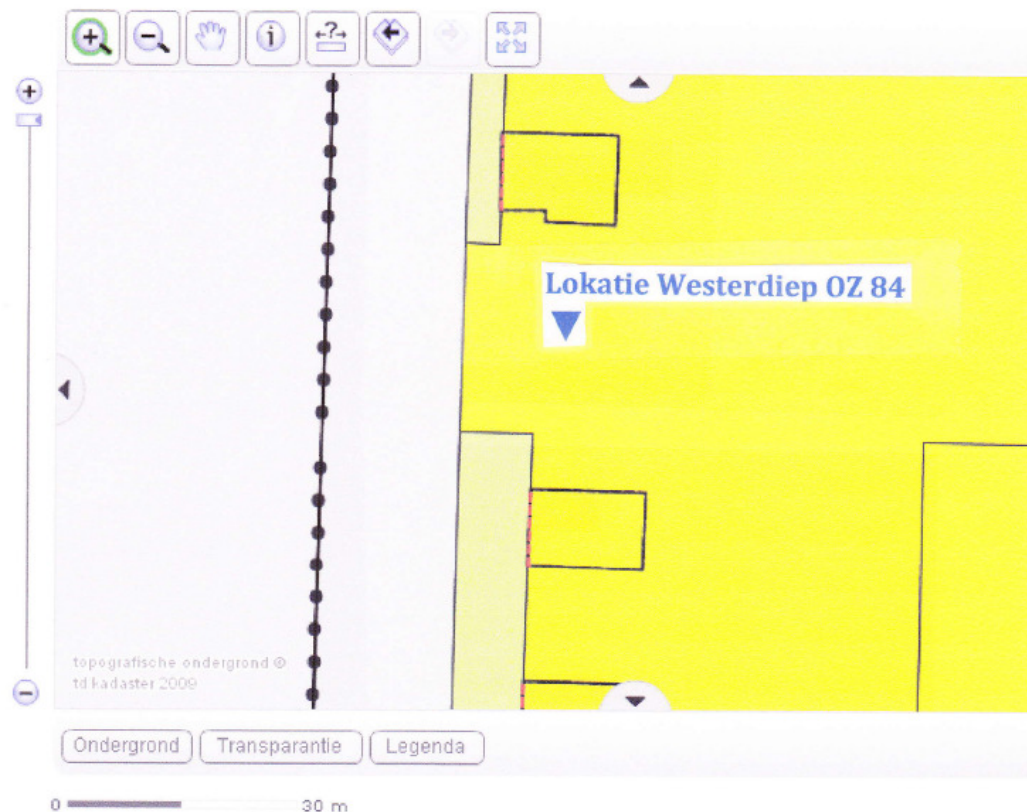
3 Het plan en plangebied

3.1 huidige (bouwkundige) situatie

Het perceel waarop de bouw van een nieuwe woning is voorzien heeft op dit moment de functie van gebruiksgroen. Groen dat in het verleden een agrarische functie had als gras- en weiland. Bebouwing op het perceel waarop de nieuwbouw is gepland was en is niet aanwezig.

3.2 vigerend bestemmingsplan

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Emmercompascuum - zoals door de gemeenteraad op 28 april 2011 vastgesteld - de bestemming "Wonen Vrijstaand 2" *waarbij voor het perceel aan de Westerdiep OZ echter geen bouwvlak is opgenomen*. Deze bestemming (zonder bebouwing) is toegekend op basis van het huidige gebruik van het perceel zoals hiervoor bij hoofdstuk 3.1 wordt beschreven.



Bestemmingsplannen

Emmer-Compascuum

Emmer-compascuum

Planstatus : onherroepelijk 2011-04-28
Identificatie : NL.IMRO.0114.2009038-0801
Type plan : bestemmingsplan
Naam overheid : gemeente Emmen
Ondergrond : Ondergrond_Emmen_2010_09.dxf
IMRO-versie : IMRO2008

Kaartfragment vigerend bestemmingsplan

3.3 gewenste planologische situatie en bebouwingmogelijkheden

Dit bestemmingsplan wenst op het perceel grond nabij de bestaande woning Westerdiep OZ 84 de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken. Een woning waarvan het de bedoeling is deze te situeren in de directe nabijheid van deze woning. Qua ontsluiting wordt gedacht om deze woning te laten uitwegen op de reeds bestaande toegangsweg van en naar de bestaande woning Westerdiep OZ 84.

Met betrekking tot het bouwvolume van deze woning wordt uitgegaan van een oppervlaktemaat van maximaal 150 m². Een maat die past binnen de normstelling van de Regels die voor de bestemming "Wonen Vrijstaand 2" gelden.

Daarnaast is het de bedoeling op deze huiskavel één of meer vrijstaande bijgebouwen te realiseren met een oppervlakte die qua normstelling eveneens bij deze Regels aansluit.

4

4 Juridische aspecten

Het plangebied krijgt in z'n geheel de bestemming "Wonen Vrijstaand 2". Dit wordt gevisualiseerd op een bij dit bestemmingsplan horende Verbeelding. Hierop wordt door middel van aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de bouwhoogtes aangegeven. Als ondergrond is van een recente topografische kaart gebruik gemaakt. Hiermee kan precies worden bepaald waar het plangebied is gelegen en hoe de begrenzingen lopen. In verband met een goede leesbaarheid is gekozen voor een schaal van 1:1000. Dit conform het schaalnivo op de Verbeelding van het vigerende bestemmingsplan Emmercompascuum. De kaart is voorzien van een legenda en noordpijl.

Met betrekking tot de opgenomen regels en de hierin verwoorde bestemming zijn de volgende zaken belangrijk.

De (nieuwe) woning wordt binnen het op de Verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd met een oppervlakte van het hoofdgebouw van maximaal 150 m². Met betrekking tot de goot- en bouwhoogte is aansluiting gezocht bij de bestaande hoogten van de naastgelegen woningen Westerdiep OZ 84 en Westerdiep OZ 86. Dit betekent dat de goothoogte een maximum van 3,5 m - en een bouwhoogte van 8 m kent. Ook wordt de woning van een dakhelling, die zich beweegt tussen de 30^o en 60^o, voorzien.

Voor het bouwen van bijgebouwen geldt een maximum van 75 m². Dit onder de voorwaarde dat niet meer dan 50 % van de oppervlakte van het bouwperceel wordt bebouwd. Ook de hoogte van dit soort bouwwerken is gelimiteerd, namelijk een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 6 m.

Verder zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen die meer bouw mogelijkheden - dan wel die een ruimer gebruik van de hoofdbestemming Wonen Vrijstaand 2 mogelijk maken. Dit op basis van een door burgemeester en wethouders te maken nadere (belangen) afweging.

Tevens is in de Regels een nadere eisen regeling opgenomen. Deze bieden burgemeester en wethouders de mogelijkheid om nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken ten behoeve van ondermeer de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid, de externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Tot slot kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bouwen en het gebruik van de gronden van deze woonbestemming zoals die bij recht zijn toegestaan. Dit echter alleen wanneer bij dit bouwen en bij dit gebruik wordt voldaan aan objectief begrensde toetsingscriteria. Op deze manier worden ruimere bouwmogelijkheden en een ruimer gebruik van de gronden mogelijk gemaakt .

5

5 Onderzoeken

5.1 Bodem

Voor de realisatie van nieuwbouw geldt dat er inzicht in de bodemkwaliteit moet zijn. De bodem in het plangebied moet in verband hiermee aan de geldende streefwaarden en interventiewaarden worden getoetst. Deze waarden zijn opgenomen in de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering van het ministerie van VROM van februari 2000.

In het kader van dit bestemmingsplan is door het bedrijf Lycens te Oldenzaal in september 2011 een verkennend onderzoek uitgevoerd overeenkomstig de NEN-norm 5740 naar mogelijke bodemverontreiniging op het adres nabij de woning Westerdiep OZ 84. Uit de analyseresultaten blijkt het volgende. Er zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen om het vigerende bestemmingsplan ter herzien voor de geplande nieuwbouwwoning. Dit blijkt uit de gemeten licht verhoogde gehalten in de bodem. Er bestaat geen aanleiding voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

5.2 Geluid

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Aan de ene kant de bescherming van het milieu en aan de andere kant de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals onder andere woningen.

De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen zulke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan als de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van deze voorkeursgrenswaarde is toegestaan als maatregelen - om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken - niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Het plangebied ondervindt geen invloed van het wegverkeer over de Westerdiep OZ. Deze straat bevindt zich namelijk binnen de bebouwde kom en wordt gekwalificeerd als een zogenaamd "woonerfgebied" wat betekent dat hier een snelheid van maximaal 30 km p/u geldt. Dit betekent dat de geluidsbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woning naar verwachting niet dusdanig zal zijn dat hiervoor uit oogpunt van de Wgh ter reductie van mogelijke geluidhinder aanvullende (geluidbeperkende) maatregelen nodig zijn. In verband hiermee is een akoestisch onderzoek achterwege gelaten.

5.3 Waterhuishouding

Het beleid van de (rijks) overheid is de laatste jaren vooral gericht om risico's op wateroverlast of als tegenhanger watertekort tot een minimum te beperken. Om dit te bereiken kennen ruimtelijke plannen zoals een bestemmingsplan een zogenaamde watertoets. In deze watertoets worden de belangen van het watersysteem bij de ruimtelijke planvorming gewaarborgd. Zo is de gemeente gehouden om bij ruimtelijke plannen - en dus ook dit bestemmingsplan - de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium hierbij te betrekken. Dit vindt zijn nadere concretisering in de in het Besluit ruimtelijke ordening neergelegde verplichting tot overleg met het waterschap.

Uit deze door het waterschap Aa en Hunze uitgevoerde watertoets van 7 juli 2011 blijkt, dat de plannen tot het realiseren van de gewenste nieuwbouw niet de belangen van dit waterschap raken, dat deze ruimtelijke ontwikkeling geen nieuwe invloed op het watersysteem heeft en in verband hiermee geen aanleiding geeft tot aanvullende wateradviezen.

5.4 Flora en fauna

Voor de bescherming van dier- en plantensoorten zijn de Natuurbeschermingswet en de Flora en Faunawet van toepassing.

Natuurbeschermingswet

Gebieden zoals natuurgebieden kunnen voor de flora en fauna relevant zijn. Zo kunnen dit soort gebieden - zoals die in Natura 2000 worden aangeduid - op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's). Het perceel nabij de woning Westerdiep OZ 84 is niet in de buurt van zulke gebieden gelegen, zodat op basis van deze wet geen sprake is van een beschermingswaardige situatie.

Flora en Faunawet

In deze wet wordt ondermeer de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden bekeken of de natuurwaarden die aanwezig zijn hierdoor niet in negatieve zin worden beïnvloed. Doet zo'n situatie zich voor, dan moet op basis van deze wet hiervoor ontheffing worden gevraagd.

Op basis van bij het Natuurloket beschikbare gegevens van het betreffende kilometerhok blijkt, dat uit waarnemingen in de periode 2000-2010 er of in het geheel geen waarnemingen van beschermenswaardige flora- en fauna hebben plaatsgevonden. Als er al waarnemingen hebben plaatsgevonden, dan zijn deze van een dusdanig geringe betekenis, dan hieruit mag worden geconcludeerd dat de nabij de woning Westerdiep OZ 84 voorgestane bouwontwikkeling hierop geen of nagenoeg geen negatieve invloed zal hebben.

Dit neemt niet weg, dat zich op het perceel nabij de woning Westerdiep OZ 84 enige heesters en een paar bomen bevinden. Bij de werkzaamheden en het bouwen van de woning zullende bestaande bomen en heesters gespaard blijven. Mocht onverhoopt toch een boom of enige heesters moeten worden verwijderd, dan zal dit niet in het broedseizoen plaatsvinden maar ervoor of erna.

De Flora- en Faunawet levert – met inachtneming van het bovenstaande – dan ook geen belemmeringen op voor wat in dit bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit) in werking getreden. Hierin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor wat betreft een zestal stoffen. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is ingetrokken. Op grond van de luchtkwaliteitseisen moet de luchtkwaliteit bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen in de afwegingen worden betrokken.

Om niettemin bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen doorgang te laten vinden die geen of nagenoeg geen invloed op de mate van luchtverontreiniging hebben, is er een algemene maatregel van bestuur opgesteld waarbij het begrip “niet in betekende mate” is geïntroduceerd. (Besluit NIBM). Hierin zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op een lijst van categorieën van gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het gaat hier dan onder andere om kantoor- en woningbouwlocaties.

Voor wat betreft de functie „wonen zijn locaties, die niet meer dan 1500 (bij één ontsluitingsweg) of 3000 nieuwe woningen (bij twee ontsluitingswegen) omvatten, als zodanig aangemerkt. Het bestemmingsplan dat hier een nieuwbouwwontwikkeling op het perceel Westerdiep OZ 84 mogelijk maakt, kan worden gekwalificeerd als een plan dat „niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Dit betekent dat een nadere toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit niet hoeft plaats te vinden en dat de hier voorgestane ruimtelijke ontwikkeling hierop geen nadelige invloed heeft.

5.6 Externe veiligheid

In het kader van het beoordelen van bij dit bestemmingsplan of sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing, moet ook worden gekeken of en in hoeverre het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) voor dit plan van betekenis is.

In dit besluit worden twee categorieën van risicogevoelige objecten onderscheiden, namelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Voorts geeft dit Besluit de waarden weer voor het risico dat toelaatbaar wordt geacht voor deze objecten, waarbij tevens het begrip “plaatsgebonden risico” wordt gehanteerd. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting.

Om te bepalen of in de nabijheid van dit bestemmingsplan risicovolle inrichtingen zijn gelegen, is informatie over dit aspect voorhanden in het recent vastgestelde bestemmingsplan Emmercompascuum. Hieruit blijkt dat in het hele bestemmingsplangebied *geen* BEVI-bedrijven zijn gelegen. Dit betekent dat het aspect externe veiligheid voor het te bebouwen perceel nabij de woning Westerdiep OZ 84 *niet* aan de orde is.

5.7 Monumenten/cultuurhistorie

Uit informatie van het recent vigerende bestemmingsplan Emmercompascuum blijkt, dat het perceel grond gelegen nabij de woning Westerdiep OZ 84 niet wordt gekarakteriseerd als zijnde cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn op het betreffende perceel geen panden/gebouwen gelegen die uit monumentaal oogpunt beschermingswaardig zijn.

5.8 Verkeer

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de reeds bestaande toegangsweg van en naar de woning Westerdiep OZ 84. Deze toegangsweg geeft een rechtstreekse toegang tot de weg Westerdiep OZ. Deze weg maakt onderdeel uit van een woonerf waar een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. Gelet op verkeersfunctie van deze weg, behoeven als gevolg van de gewenste nieuwbouw geen extra verkeersmaatregelen te worden genomen.

5.9 Archeologie

Per 1 september 2007 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd ter uitvoering van het verdrag van Malta. Het verdrag vraagt om bescherming van het archeologisch bodemarchief tegen bodemverstoringen als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De Monumentenwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van nieuwe planologische regelingen rekening te houden met de te verwachten en de aanwezige archeologische waarden. Behoud van die waarden is het uitgangspunt. De provincie Drenthe heeft aanvullend archeologiebeleid opgesteld. Op grond van inhoudelijke overwegingen en expert judgement hanteert de provincie Drenthe een vrijstellingsmogelijkheid tot 500 m² waarvoor geen onderzoek moet worden uitgevoerd. Hieraan zijn echter wel een aantal voorwaarden verbonden.

Het moet gaan om het totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwblok van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deeltuitwerkingen.

De vrijstelling geldt voor gebieden met een lage (alleen beekdalen), middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde, zoals aangegeven op de Indicatieve kaart voor Archeologische Waarden (IKAW). De vrijstelling niet geldt voor bekende vindplaatsen die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Drenthe staat aangegeven.

Uit het vigerende bestemmingsplan Emmercompascuum blijkt, dat op de IKAW/AMK het gebied rond Emmer-Compascuum overwegend een lage archeologische waarde gekregen. Alleen de hogere drogere gronden ten westen van Emmer-Compascuum kennen een middelhoge archeologische verwachting. Op de archeologische beleidsadvieskaart van gemeente Emmen is het gebied afwisselend geclassificeerd als gebied met een lage en middelhoge archeologische waarde. De aanwezigheid van archeologische waarden hangt sterk samen met de gaafheid van de bodemopbouw. Met name vondstmateriaal uit het Mesolithicum en ouder kan aangetroffen worden bij intacte bodems in de top van de C-horizont (dekzandafzettingen). Daarnaast heeft het voormalige stroomdal van de Runde een hoge archeologische verwachtingswaarde. In beekdalen worden met grote regelmaat prehistorische dumps, voorden en bruggen, viswieren en rituele deposities aangetroffen. Tot slot kan worden opgemerkt, dat binnen het bestemmingsplangebied van Emmercompascuum geen (beschermd) archeologische monumenten aanwezig zijn.

Wordt deze informatie toegepast op de nieuwbouwplannen op het perceel nabij de woning Westerdiep OZ 84, dan mag worden aangenomen dat deze passen binnen de door de provincie Drenthe te hanteren vrijstellingsmogelijkheid. Het te bebouwen oppervlak zal namelijk de 500 m² norm - mede in het licht wat dit bestemmingsplan aan te bebouwen oppervlakte voor een hoofdgebouw en bijgebouwen toestaat - naar verwachting niet overschrijden.

6

6 Uitvoerbaarheid

Bij het uitvoeren van dit bestemmingsplan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economisch uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de realisering door de maatschappij - overheid en burgers samen - wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de realisering van dit bestemmingsplan samenhangen.

6.1 maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van de in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening omschreven procedure, zal het bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Uit het verdere verloop van deze procedure moet vervolgens de haalbaarheid van dit bestemmingsplan blijken.

6.2 economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatie regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken de gemeenten over meer mogelijkheden voor kostenverhaal en hebben zij meer sturingsmogelijkheden, doordat zij in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels kunnen stellen. Dit kan gebeuren door middel van het privaatrechtelijke spoor, dan wel door middel van een exploitatieplan. Een combinatie van beiden is ook mogelijk.

Doel van de grondexploitatie regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan en het bieden van mogelijkheden om kosten te verhalen op de exploitant van de percelen grond die in dit bestemmingsplan zijn gelegen. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels aan deze gronden stellen.

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 Bro. Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan onder andere wordt verstaan de bouw van een woning of de uitbreiding van een gebouw van 1000 m² of meer. Dit bestemmingsplan betreft een kleine ontwikkeling met nieuwe bouw mogelijkheden. Aan het bestemmingsplan zijn behoudens het opstellen van het bestemmingsplan dan ook geen kosten verbonden. De kosten van het maken van het voorliggend bestemmingsplan worden in dit geval in z'n geheel gedekt door het heffen van leges. Het kostenverhaal is dus op een andere manier verzekerd, waardoor vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

7

7 Procedure

Het college heeft het bestemmingsplan **Emmer-Compascuum, woning Westerdiep OZ** vrijgegeven voor overleg op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

7.1 Overleg

Het concept- ontwerpbestemmingsplan is voor overleg verzonden naar verschillende overlegpartners. De ontvangen adviezen en reacties zijn gebundeld in de Nota van Beantwoording behorende bij het bestemmingsplan Emmer-Compascuum, woning Westerdiep OZ.

In deze nota is tevens het standpunt van het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de verschillende overlegreacties opgenomen. Waar de adviezen en reacties leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan, zijn de aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Voor de inhoud van de overlegreacties en het standpunt van het college wordt verwezen naar voornoemde nota. De Nota van Beantwoording maakt deel uit van het bestemmingsplan Emmer-Compascuum, woning Westerdiep OZ.

7.2 Zienswijzen

Tegen het bestemmingsplan Emmer-Compascuum, woning Westerdiep OZ zijn wel/ geen zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben wel/ geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

8

Regels

Artikel 1 Begrippen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

Plan

Het “bestemmingsplan Emmercompascuum, woning Westerdiep OZ” van de gemeente Emmen.

Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten zoals omschreven in het GML-bestand NL.IMRO 0114.2011025-0501 met de bijbehorende Regels en bijlagen.

Aan huis gebonden kleinschalige beroep- of bedrijfsactiviteiten

Het, met gebruik van de woonfunctie, gebruik van een gedeelte van een woning of een daarbij behorend bijgebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard. Dit met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken of het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon.

De ruimtelijke uitwerking of uitstraling van het aan huis gebonden beroep of bedrijf moet met de woonfunctie in overeenstemming zijn en mag geen hogere milieucategorie dan milieucategorie 1 bedragen zoals deze worden beschreven in de “Staat van bedrijven” van de VNG brochure “Bedrijven en milieuzonering”.

Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak dat ten hoogste mag worden bebouwd.

Bestemmingsgrens

Een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak

Een op de Verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

Bouwhoogte

De hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen.

Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

Bouwvlak

Een op de Verbeelding aangegeven vlak waarbinnen het hoofdgebouw moet worden opgericht.

Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in de grond.

Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

Gebouw

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

Hoofdgebouw

Het gebouw dat op een perceel door zijn constructie en afmetingen, dan wel gelet op de bestemmingen, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Peil

a

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Verbeelding

De kaart met verklaring behorende bij dit bestemmingsplan, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

Woning vrijstaand

Een grondgebonden woning waarbij het hoofdgebouw vrij staat van de naastgelegen gebouwen.

Artikel 2 wijze van meten

Bij het toepassen van deze Regels wordt van het volgende uitgegaan.

De inhoud van een bouwwerk

Dit is de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.

De goothoogte van een bouwwerk

Dit doet zich voor vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot dan wel de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

De dakhelling

Een situatie waarbij gemeten wordt langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

De bouwhoogte van een bouwwerk

Hierbij wordt gerekend vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk dat geen gebouw is. Dit met uitzondering van de ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen en daarmee naar hun aard gelijk te stellen bouwonderdelen.

De oppervlakte van een bouwwerk

Hiervan is sprake van een situatie gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken dan wel het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde nivo van het afgewerkte bouwterrein op de plaats van het bouwwerk.

Artikel 3 Bestemmingsregels

Wonen - Vrijstaand 2

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Vrijstaand 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

vrijstaande woningen;
bijgebouwen;
tuin en erven met bijbehorende andere bouwwerken;
toegangswegen in- en uitritten;
nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
- b het hoofdgebouw moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 3 meter bedragen;
- d de voorgevel van het hoofdgebouw moet in de gevellijn worden opgericht,
- e de oppervlakte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 150 m² bedragen;
- f ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer dan is aangegeven bedragen;
- g ter plaatse van de maatvoeringaanduiding goothoogte mag de goothoogte van het hoofdgebouw niet meer dan is aangegeven bedragen;
- h de dakhelling van het hoofdgebouw moet minimaal 30° en maximaal 60° bedragen.

3.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, waarbij het aantal m² dat gebouwd wordt als bijgebouw niet meer mag bedragen dan het hoofdgebouw;
- b de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 75m² bedragen, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel wordt bebouwd;
- c deze moeten minimaal 3 meter achter de gevellijn van het hoofdgebouw worden opgericht;
- d de goothoogte mag maximaal 3 meter - en de bouwhoogte maximaal 6 meter bedragen;
- e de bouwhoogte binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- f bij twee naar de weg gekeerde zijgevels (hoeksituatie) van het hoofdgebouw moeten vrijstaande bijgebouwen achter de naar de weg

gekeerde gevels van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd.

3.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a deze moeten minimaal 3 meter achter de gevellijn worden opgericht;
- b de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- c in afwijking van het bepaalde onder a en b mag een erf- en terreinafscheiding vóór de gevellijn worden opgericht, mits de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het (hoofd)gebouw, maximaal 1 meter bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen.

3.2.4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid, de externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

3.2.5 Afwijken van de bouwregels

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

- a artikel 3.2.2 onder b en toestaan dat maximaal 30² aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
- b artikel 3.2.1 onder b en toestaan dat het hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
deze afwijking uitsluitend wordt toegepast als uitbreiding van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak niet meer mogelijk is;
de afstand van het hoofdgebouw tot de zijerfscheiding minimaal 3 meter bedraagt;
het een ondergeschikte uitbreiding van het hoofdgebouw betreft;
geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- c artikel 3.2.1 onder d en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de gevellijn mag worden opgericht;
- d artikel 3.2.1 onder f en toestaan dat de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw 1 meter hoger mag bedragen;
- e artikel 3.2.1 onder g en toestaan dat de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 1 meter hoger mag bedragen;
- f artikel 3.2.2 onder b en toestaan dat de totale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bij een hoofdgebouw maximaal 100m² mag bedragen, mits;
de gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt;

- niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bebouwd wordt;
- het perceel groter is dan 1000m²;
- g artikel 3.2.2. onder c en toestaan dat bijgebouwen vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht.
- h artikel 3.2.3. onder c en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen langs de openbare weg maximaal 1.5 meter mag meter bedragen.

3.2.6 Beperking

De toepassing van de in artikel 3.2.5 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de in deze bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast.

In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Als de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad, wordt de omgevingsvergunning niet verleend;

3.2.7 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 en toestaan dat een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten gebruikt mag worden, waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- b de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
- d de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
- e maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 m²;
- f er mag geen detailhandel plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
- g er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst;
- h er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden.

3.2.8 Beperking

De toepassing van de in artikel 3.2.7 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast.

In de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend;

Artikel 4 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik die in strijd is met de gegeven bestemming, zoals omschreven in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a**
het gebruik van gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer- en vaartuigen, anders dan in gebruik van de bedrijfsvoering;
- b**
het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c**
het gebruiken van gronden en bouwwerken voor een prostitutiebedrijf of seksinrichting.

Artikel 5 Algemene ontheffingsregels

Wanneer niet op grond van andere bepalingen in deze Regels ontheffing kan worden verleend, kunnen burgemeester en wethouders voor de volgende onderwerpen ontheffing verlenen.

- a** het afwijken van de voorgeschreven maten, oppervlaktes, afmetingen, afstanden en percentages met maximaal 10%;
- b** voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van het openbaar net aangesloten nutsvoorzieningen, telecommunicatieverkeer openbaar vervoer of het wegverkeer, kunstwerken van artistieke aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat:
 - 1** de goothoogte van een gebouw maximaal 3 meter mag bedragen;
 - 2** de oppervlakte van een gebouw maximaal 50 m² mag bedragen;
 - 3** de bouwhoogte van een ander bouwwerk maximaal 10 meter mag bedragen;

- c geringe afwijkingen, welke in het belang van zijn een ruimtelijke of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in de situering maximaal 3.00 meter bedraagt;
- d het in geringe mate, doch maximaal 5 meter afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat of de vorm van een plein, alsmede van de vorm van bebouwde oppervlakken (bouwpercelen), voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- e de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- f het binnen de bestemming in geringe mate verschuiven (maximaal 2 meter) van het bouwvlak;
- g de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- h het oprichten van andere bouwwerken met uitzondering van windturbines/-molens, met een bouwhoogte van maximaal 25.00 meter met dien verstande dat:

als het gaat om antennes naar het oordeel van burgemeester en wethouders de noodzaak daartoe voldoende is aangetoond.
- i het overschrijden van de gevellijn door:
 - 1 erkers, balkons, luifels en bordessen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken tot maximaal 1 meter, over de gehele breedte van de voorgevel;
 - 2 ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen.

Artikel 6 Overgangsregels

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning en dat afwijkt van het plan mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van *lid a* voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. *Lid a* is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in *lid a*, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Wanneer het gebruik, bedoeld in *lid a*, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. *Lid a* is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 7 Citeerartikel

Dit bestemmingsplan kan worden benoemd als “*Bestemmingsplan Emmercompascuüm, woning Westerdiep OZ*”.

Verbeelding

Flora en faunaonderzoek

Bodemonderzoek

Nota van beantwoording