

Raadsvoorstel



jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	Stuknr. B. en W.
2017	RA17.0043	B	5	17/359

Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Weerdinge'

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur

Team: Ontwikkeling

J.K. Veurink, telefoonnummer 14 0591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Weerdinge' vervat in GML-bestand 'NL.IMRO.0114.2014011-B701' en 'Ondergrond_Emmen_2016_09.dxf' n.a.v. de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen gewijzigd vast te stellen.
3. Bij het bestemmingsplan 'Weerdinge' geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlage(n):

- Nota van beantwoording zienswijzen
- Bestemmingsplan 'Weerdinge'

Stukken ter inzage:

- Collegebesluit d.d. 9 mei 2017 en de daarbij behorende stukken
- Zienswijzen

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2017	RA17.0043	B	5	17/359

1. Inleiding

Vanwege de wettelijke plicht om bestemmingsplannen iedere 10 jaar te herzien, is voor het dorp Weerdinge een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Met het voorliggende bestemmingsplan is het dorp weer voorzien van een actueel planologisch kader. Op basis van een brede planologische en stedenbouwkundige afweging is voor het dorp Weerdinge het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Het plan is een integrale herziening van het vigerende bestemmingsplan voor het dorp Weerdinge en de omliggende gronden. Het bestemmingsplan is in goed overleg met Plaatselijk Belang Weerdinge tot stand gekomen.

2. Beoogd effect

Het bestemmingsplan 'Weerdinge' heeft tot doel:

1. het opnieuw vastleggen van de bestaande planologische situatie;
2. het voorzien in een adequaat en actueel planologisch kader. Hierbij is gelet op de wensen en bebouwingseisen van deze tijd;
3. dat het plan helder, eenduidig interpreteerbaar, handhaafbaar en toetsbaar is;
4. dat het plan ontwikkelingsgericht is met specifieke aandacht voor de bijzondere ruimtelijke kwaliteit van Weerdinge, met behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

3. Argumenten

1.1. *De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn elf zienswijzen ingediend. Waterschap Hunze en Aa's en provincie Drenthe hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan. De andere zienswijzen leiden deels tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. De aanpassingen hebben betrekking op de regels en de verbeelding. Korthedshalve verwijzen wij u naar de Nota van beantwoording zienswijzen. De nota maakt deel uit van het raadsvoorstel en -besluit.

2.1 *We willen de bouw van woningen mogelijk maken*

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Weerdinge in 2002 is door de gemeenteraad een amendement aangenomen om op twee percelen aan de Weerdingerstraat een vrijstaande woning te realiseren (perceel ten noorden van Weerdingerstraat 166 en perceel ten zuiden van Weerdingerstraat 175). Door de provincie Drenthe is destijds goedkeuring onthouden aan deze bouw mogelijkheden, enerzijds vanwege strijdigheid met het destijds geldende provinciale beleid en anderzijds werd niet voldaan aan de wettelijke eisen van de Wet geluidhinder.

Op basis van de nu geldende Provinciale omgevingsvisie en Provinciale Omgevingsverordening (POV) is er geen sprake meer van strijdigheid met het provinciaal beleid. In de geldende POV zijn de percelen gelegen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (kaart D1 van de POV). Binnen Bestaand Stedelijk Gebied ligt de verantwoordelijkheid ten aanzien van woningbouw primair bij de gemeente, tenzij sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten landschap, archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden. De provincie Drenthe heeft in haar zienswijze aangegeven dat het provinciaal belang op een voldoende wijze in het bestemmingsplan is opgenomen.

Daarnaast werd bij de vaststelling van het bestemmingsplan Weerdinge in 2002 niet voldaan aan de wettelijke eisen van de Wet geluidhinder.

In het voorliggende bestemmingsplan is voor de realisatie van een vrijstaande woning op genoemde percelen aan de Weerdingerstraat een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In kader van het voorliggende bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de betreffende percelen. Hieruit blijkt, om te kunnen voldoen aan de wettelijke geluidnormen, dat voor één perceel de woning moet worden voorzien van een dove gevel. Dit is dan ook als wijzigingsbepaling opgenomen. Voor de andere woning dient een

ontheffingsprocedure in het kader van de Wet geluidhinder te worden gevoerd. De ontheffingsprocedure is gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid. Het voldoen aan de bepalingen van de Wet geluidhinder is opgenomen als een van de bepalingen om tot wijziging te kunnen overgaan. Bij een concreet bouwplan dienen daarnaast ook de benodigde onderzoeken door de aanvrager te worden ingediend.

Daarnaast is naar aanleiding van een zienswijze in het voorliggende bestemmingsplan met een wijzigingsbevoegdheid voorzien in de mogelijkheid van een compensatiewoning aan de Holtstraat 53 in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling.

Verder zijn de twee bestaande wijzigingsbevoegdheden voor woningbouw uit het vigerende bestemmingsplan uit 2002 overgenomen. Het betreft de voorziene dorpsuitbreiding aan de Gruunkampen (vijf woningen), en een particuliere woning op de hoek Nolsstraat-Steenbakkerijweg. Tot op heden heeft overleg met de grondeigenaar van de voorziene dorpsuitbreiding aan de Gruunkampen niet tot overeenstemming geleid om te komen tot uitvoering. Het voortzetten van deze locatie zal betrokken worden in de nog op te stellen structuurvisie deprogrammeren woningbouw.

Voor Weerdinge zijn er in totaal negen bouwmogelijkheden voor woningen.

2.2 We hebben aandacht voor de bijzondere ruimtelijke kwaliteit van Weerdinge

Door Bureau Scholtens is een inventarisatie en analyse uitgevoerd van het landschap en de ruimtelijke structuren van het esdorp Weerdinge. De waardering van de ruimtelijke structuur is vertaald op de kaart in het rapport 'Weerdinge, het landschap en dorp in historisch perspectief'. De kaart en het rapport zijn opgenomen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan beoogt de nog aanwezige ruimtelijke kwaliteit te behouden, zonder hierbij ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst uit te willen sluiten. Daarnaast probeert het plan een sturende bijdrage te leveren aan de vergroting van de ruimtelijke kwaliteit op locaties waar de kwaliteit minder herkenbaar meer aanwezig is.

2.3 Er is sprake van een aantal ambtshalve aanpassingen

Er is sprake van een aantal ambtshalve aanpassingen. Na controle is tekstueel in de regels een aantal verwijzingen aangepast. Verder zijn enkele specifieke aanpassingen van de regels en van de verbeelding doorgevoerd:

1. In artikel 32 van de regels is in de wijzigingsbevoegdheid abusievelijk verwezen naar het wijzigingsgebied voor Gruunkampen. Dit is aangepast naar Nolsstraat.
2. Voor de gronden van de voorziene dorpsuitbreiding aan de Gruunkampen is abusievelijk de bestemming 'Wonen – Vrijstaand 3' opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen en vijf woningen te realiseren. Het feitelijke gebruik van deze gronden is agrarisch. Op de verbeelding is de locatie aangepast naar 'Agrarisch met waarden – Esdorpenlandschap'. De wijzigingsbevoegdheid is in de regels verplaatst vanuit artikel 32 naar artikel 5.

2.4 Het dorp wordt voorzien van een actueel planologisch kader

Met het voorliggende bestemmingsplan is het dorp Weerdinge voorzien van een actueel planologisch kader. Hierdoor zijn de legesinkomsten veilig gesteld.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat de gemeente op eigen initiatief de actualisatie van het bestemmingsplan heeft opgesteld. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente. De kosten zijn anderszins verzekerd. Planschade wordt niet verwacht.

4. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente en zijn gedekt uit het budget voor het actualiseren van bestemmingsplannen.

6. Uitvoering

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt het plan 6 weken voor beroep ter inzage gelegd. De indieners van de zienswijzen worden hiervan persoonlijk op de hoogte gesteld.

Beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- door een belanghebbende die tijdig een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.
- door een belanghebbende die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij geen zienswijze naar voren heeft gebracht tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan daarna van kracht en onherroepelijk. Als beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk. Het kan dan al wel van kracht worden maar dat is afhankelijk van een eventuele schorsingsprocedure. Als het wel van kracht wordt maar nog niet onherroepelijk, kunnen omgevingsvergunningen op basis van het bestemmingsplan wel worden verleend.

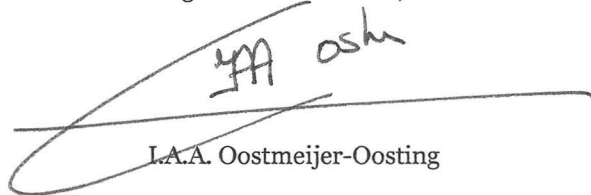
Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 9 mei 2017.


Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,



I.A.A. Oostmeijer-Oosting



H.F. van Oosterhout

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2017	RA17.0043	B	5	17/359

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 mei 2017, B&W nummer: 17/359;

gehoord de beraadslaging en besluitvorming in de gemeenteraad d.d. 29 juni 2017 en het in die vergadering unaniem aangenomen amendement A1 ;

Overwegende dat:

- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 18 november 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan;
- dat tegen voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan elf zienswijzen zijn ingebracht;
- de ingekomen zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn;
- dat de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen hebben geleid tot de volgende aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan:
 - Op de verbeelding is voor het perceel Holtstraat 53 de 'wetgevingszone – wijzigingsgebied – Holtstraat 53' opgenomen. Voor dit wijzigingsgebied is aan artikel 25.7 van de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
 - Aan artikel 21.7.1 onder b7 van de regels is toegevoegd: 'en daarmee de aanduiding karakteristiek komt te vervallen'.
 - In artikel 32 van de regels is in de wijzigingsbevoegdheid verwezen naar het wijzigingsgebied voor Gruunkampen. Dit is aangepast naar Nolsstraat.
 - Voor de gronden van de voorziene dorpsuitbreiding aan de Gruunkampen is op de verbeelding de bestemming 'Wonen – Vrijstaand 3' aangepast naar 'Agrarisch met waarden – Esdorpenlandschap'. De wijzigingsbevoegdheid is in de regels verplaatst vanuit artikel 32 naar artikel 5.

besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Weerdinge' vervat in GML-bestand 'NL.IMRO.0114.2014011-B701' en 'Ondergrond_Emmen_2016_09.dxf' n.a.v. de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen gewijzigd vast te stellen.
3. Bij het bestemmingsplan 'Weerdinge' geen exploitatieplan vast te stellen.

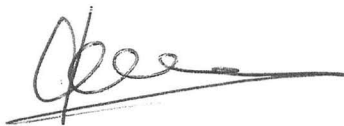
besluit tevens, gelet op het ter vergadering unaniem aangenomen amendement A1:

- 4.1 De afwijkingsbevoegdheid in artikel 18.4.1. aan te vullen met de volgende bepalingen:
 - * artikel 18.2.3. onder c en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken verhoogd wordt binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens; en de overige bepalingen in dit artikel voor zover van toepassing om te nummeren;

- 4.2 De afwijkingsbevoegdheid in artikel 19.4.1. aan te vullen met de volgende bepalingen:
- * artikel 19.2.3. onder c en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken verhoogd wordt binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens; en de overige bepalingen in dit artikel voor zover van toepassing om te nummeren.
- 4.3 De afwijkingsbevoegdheid in artikel 22.4.1. aan te vullen met de volgende bepalingen:
- * artikel 22.2.2. onder g en toestaan dat de goothoogte van het hoofdgebouw verhoogd wordt, mits het hoofdgebouw in hoofdzaak het karakter behoudt van één bouwlaag met kap;
 - * artikel 22.2.4. onder c en toestaan dat de bouwhoogte van bijgebouwen bijbehorende bouwwerken verhoogd wordt binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens; en de overige bepalingen in dit artikel voor zover van toepassing om te nummeren.
- 4.4 De afwijkingsbevoegdheid in artikel 25.4.1. aan te vullen met de volgende bepalingen:
- * artikel 25.2.2. onder e en toestaan dat de goothoogte van het hoofdgebouw verhoogd wordt, mits het hoofdgebouw in hoofdzaak het karakter behoudt van één bouwlaag met kap;
 - * artikel 25.2.2. onder g en toestaan dat wordt afgeweken van de bestaande nokrichting;
 - * artikel 25.2.3. onder c en toestaan dat de bouwhoogte van bijgebouwen bijbehorende bouwwerken verhoogd wordt binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens; en de overige bepalingen in dit artikel voor zover van toepassing om te nummeren.
- 4.5 De toelichting van het bestemmingsplan op het vorenstaande aan te passen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 juni 2017.

de griffier,



H.D. Werkman

de voorzitter,



H.F. van Oosterhout

Ris. 0246



Amendement nuancem (38)
aangenomen.

29/6

Amendement "Versoepelen regels"

Plaats: Emmen
Datum: 29 juni 2017
Nummer: RA17.0043

Onderwerp:

De raad van Emmen in vergadering bijeen op donderdag 29 juni 2017

aan de orde zijnde: **het bestemmingsplan Weerdinge**

Constateerende dat:

- In zinswijze 6 (Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga) verzocht wordt om de bouwbeplanning in artikel 25.2.3. onder c voor bijgebouwen op minder dan 3 meter van de perceelsgrens te schrappen of te nuanceren;
- in de nota van beantwoording voorgesteld wordt dit verzoek niet te honoreren, omdat de betreffende regeling voortkomt uit vaststaand en consistent gemeentelijk beleid met als doel beperkingen in de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen te voorkomen en om het woon- en leefklimaat voor aangrenzende woningen te waarborgen;
- het vast te stellen bestemmingsplan op dit onderdeel strenger is dan het geldende bestemmingsplan;
- er vergunningvrij in principe een hoger bijgebouw kan worden gerealiseerd dan binnen de zone van 3 meter afstand van de perceelsgrens dan dat het bestemmingsplan toelaat;

Overwegende dat:

- In het kader van de eerder gevoerde C-discussie over bestemmingsplannen een breed draagvlak was in de gemeenteraad om te komen tot vereenvoudiging en versoepeling van bestemmingsplanregels;
- De wens tot vereenvoudiging en versoepeling tot op heden niet is doorgevoerd in nieuwe bestemmingsplannen en dit nog even op zich laat wachten;
- De gewenste versoepeling eenvoudig bereikt kan worden door meer flexibiliteit in te brengen in het bestemmingsplan door verruiming van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden, zonder dat dit ten koste gaat van burens of van bepaalde omgevingswaarden gelet op de hiervoor in het plan opgenomen waarborgen;
- De bestemmingen "Wonen – Aaneengebouwd (artikel 18), "Wonen – Twee aan een (artikel 19), "Wonen – Voormalige agrarische bebouwing 3 (artikel 22) en "Wonen – Vrijstaand 3 (artikel 25) zich het hiervoor het beste lenen, omdat dit de woningen zijn die volgens de

toelichting van het bestemmingsplan minder bepalend zijn voor de identiteit van het esdorp Weerdinge.

Van mening zijnde dat:

- Dat het toepassen van strengere regels in het voorliggende bestemmingsplan geen recht doen aan de uitkomsten van de eerder gevoerde C-discussie over bestemmingsplannen;
- Een versoepeling van de regels direct bijdraagt aan het tegengaan van lastendruk voor onze inwoners, zonder onevenredige consequenties voor derden;

Besluit

1. de afwijkingsbevoegdheid in artikel 18.4.1 aan te vullen met de volgende bepalingen:
 - artikel 18.2.3. onder c en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken verhoogd wordt binnen 3 meter afstand van de perceelgrens; en de overige bepalingen in dit artikel voor zover van toepassing om te nummer.
2. de afwijkingsbevoegdheid in artikel 19.4.1 aan te vullen met de volgende bepalingen:
 - artikel 19.2.3. onder c en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken verhoogd wordt binnen 3 meter afstand van de perceelgrens; en de overige bepalingen in dit artikel voor zover van toepassing om te nummer.
3. de afwijkingsbevoegdheid in artikel 22.4.1. aan te vullen met de volgende bepalingen:
 - artikel 22.2.2. onder g en toestaan dat de goothoogte van het hoofdgebouw verhoogd wordt, mits het hoofdgebouw in hoofdzaak het karakter behoudt van één bouwlaag met kap;
 - artikel 22.2.4. onder c en toestaan dat de bouwhoogte van bijgebouwen bijbehorende bouwwerken verhoogd wordt binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens; en de overige bepalingen in dit artikel voor zover van toepassing om te nummeren;
4. de afwijkingsbevoegdheid in artikel 25.4.1. aan te vullen met de volgende bepalingen:
 - artikel 25.2.2. onder e en toestaan dat de goothoogte van het hoofdgebouw verhoogd wordt, mits het hoofdgebouw in hoofdzaak het karakter behoudt van één bouwlaag met kap;
 - artikel 25.2.2. onder g en toestaan dat wordt afgeweken van de bestaande nokrichting;
 - artikel 25.2.3 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van bijgebouwen bijbehorende bouwwerken verhoogd wordt binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens; en de overige bepalingen in dit artikel voor zover van toepassing om te nummeren;
5. de toelichting van het bestemmingsplan op het vorenstaande aan te passen.

CDA A.H. Gijlers

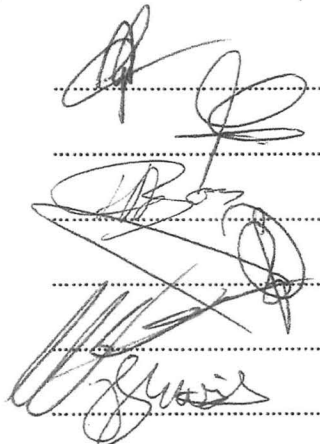
PvdA T. Hummel

Wakker Emmen H.A. Bos

VVD J.C. Scheltens

SBN H. Kruise

LEF! J.G. Ensink



Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan 'Weerdinge', vervat in GML-bestand 'NL.IMRO.0114.2014011-B701'

Het ontwerpbestemmingsplan Weerdinge heeft vanaf 18 november 2016 zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn elf zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn overeenkomstig afdeling 3.4 artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), en zijn dus ontvankelijk.

De zienswijzen zijn openbaar. Maar op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wpb) moeten de namen en adressen van indieners, als het geen bedrijven of instellingen zijn, in vrij toegankelijke digitale documenten worden geanonimiseerd. Om kennis te nemen van de namen van de indieners van de zienswijzen is aan het raadsbesluit een appendix toegevoegd met naam en toenaam. Deze appendix maakt onderdeel uit van het raadsbesluit bij het bestemmingsplan maar zal niet digitaal bekend worden gemaakt. De appendix wordt geanonimiseerd voor documentversies die openbaar via internet toegankelijk zijn.

Tabel indieners zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan 'Weerdinge' (NL.IMRO.0114.2014011-B501) (geanonimiseerd):

	Zaaknr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats
1	58741-2015	Arend Kruijenga Advies namens geanonimiseerd	De Strubben 24	7824 RH	Emmen
2	58741-2015	geanonimiseerd			
3	58741-2015	geanonimiseerd			
4	58741-2015	geanonimiseerd			
5	58741-2015	Countus namens geanonimiseerd	Postbus 10055	8000 GB	Zwolle
6	58741-2015	Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga namens geanonimiseerd	Esweg 90	9411 AK	Beilen
7	58741-2015	geanonimiseerd			
8	58741-2015	Waterschap Hunze en Aa's	Postbus 195	9640 AD	Veendam
9	58741-2015	Provincie Drenthe	Postbus 122	9400 AC	Assen
10	58741-2015	geanonimiseerd			
11	58741-2015	geanonimiseerd			

In deze Nota van beantwoording zijn de zienswijzen samengevat weergegeven (A). Daarna is op de zienswijze ingegaan (B). Vervolgens is aangegeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (C).

1 Arend Kruizenga Advies namens

A1

Verzocht wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen waarbij de bouw van woningen aan de Duurkampenweg mogelijk wordt gemaakt. Dit onder de voorwaarde van sloop van de schuren op het perceel Holtstraat 53. Dit is mogelijk door aan artikel 32 van het bestemmingsplan toe te voegen lid 6: 'wetgevingzone – wijzigingsgebied – Duurkampenweg'. Met daarbij vergelijkbare voorwaarden als in artikel 32.4 voor de Gruunkampen. Reclamant doet beroep op het vertrouwensbeginsel en verwijst hierbij naar overleg met de gemeente.

B1

Met reclamant hebben wij in het verleden meerdere gesprekken gevoerd over de mogelijkheden tot woningbouw aan de Holtstraat of Duurkampenweg in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling. Door ons is aangegeven dat geen medewerking kan worden verleend aan een woningbouwontwikkeling met 3 of 4 woningen aan de westzijde van de Duurkampenweg.

De westzijde van de Duurkampenweg is het voormalige spoortracé. Deze gronden zijn verkocht als tuin/erf. Het open karakter houdt de herkenbaarheid van de ligging van het voormalige spoortracé in stand. De westzijde van de Duurkampenweg kent geen bebouwingsstructuur waarbij met woningbouw op aangesloten kan worden. Daarbij is woningbouw van invloed op de bestaande woningen aan de oostzijde van de Duurkampenweg vanwege belemmering van uitzichten. Woningbouw leidt tot een wezenlijke aantasting van het ruime straat- en bebouwingsbeeld.

Door reclamant zijn geen nieuwe feiten of omstandigheden naar voren gebracht die leiden tot andere inzichten om medewerking te verlenen aan woningbouw aan de Duurkampenweg. Aan het verzoek voor het opnemen van een wijzigingsgebied voor de realisatie van woningbouw aan Duurkampenweg kan niet tegemoet worden gekomen. Door reclamant is op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt dat door de gemeente concrete toezeggingen zijn gedaan voor woningbouw aan de westzijde van Duurkampenweg. Het vertrouwensbeginsel is niet geschonden.

De Provinciale Omgevingsverordening (POV) voorziet in artikel 3.23 dat bij sloop van minimaal 750 m² landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen het mogelijk is om één compensatiewoning terug te bouwen. Wanneer sprake is van een extra kwaliteitsslag kan beperkt worden afgeweken van de sloopnorm van 750 m². De schuren op het perceel hebben een kleiner oppervlak (circa 650 m²). In nader overleg met de provincie Drenthe moet dus invulling worden gegeven aan de genoemde extra kwaliteitsslag. Het rapport 'Weerdinge, landschap en dorp in historisch perspectief' (Bijlage 1 en 2 van de planregels) betrekken wij bij het bepalen van de extra kwaliteitsslag. Op basis van de provinciale regeling bestaat er dus in beginsel de mogelijkheid om bij sloop van de schuren een woning terug te bouwen. In het bestemmingsplan nemen wij een wijzigingsbevoegdheid op voor de realisatie van één compensatiewoning aan de Holtstraat.

C1

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding is voor het perceel Holtstraat 53 de 'wetgevingzone – wijzigingsgebied – Holtstraat 53' opgenomen. In de planregels is aan artikel 25.7 (Wonen – Vrijstaand 3) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen:

- a. er binnen de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied - Holtstraat 53' een vrijstaande woning, conform de bestemming Wonen – Vrijstaand 3, wordt gerealiseerd aan de Holtstraat, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 1. het gebruik van de binnen de wetgevingzone – wijzigingsgebied – Holtstraat 53 gelegen bijbehorende bouwwerken wordt beëindigd en de bijbehorende bouwwerken worden gesaneerd;

Afweging

- a. de wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten;
- b. in de afweging omtrent toepassing van de in artikel 25.7 opgenomen wijzigingsbevoegdheid worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: de woonsituatie, de stedenbouwkundige structuur, het landschap, archeologie, cultuurhistorie, verkeersveiligheid, (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, natuur, het functioneren van het watersysteem en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
- c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 1 en Bijlage 2 van de planregels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder c genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie;
- d. indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden;
- e. voorzover voor meerdere activiteiten een wijziging benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

2

A2

Nieuwbouw op de kavel met de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied – Weerdingerstraat 2' zal het aanzicht van het eeuwenoude dorp Weerdinge ernstig aantasten.

B2

Bij vaststelling van het bestemmingsplan Weerdinge in 2002 is door de gemeenteraad een amendement aangenomen om op het betreffende perceel ten zuiden van Weerdingerstraat 175 een vrijstaande woning te realiseren. Door de provincie Drenthe is destijds goedkeuring onthouden aan de bouwmogelijkheid van een woning.

Een van de redenen was dat het perceel buiten de toen geldende rode POP-contour lag en werd gerekend als behorende tot het buitengebied. In de nu geldende Provinciale Omgevingsverordening

(POV) is het betreffende perceel gelegen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (Kaart D1 van de POV). Binnen Bestaand Stedelijk Gebied ligt de verantwoordelijkheid ten aanzien van woningbouw primair bij de gemeente, tenzij sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten landschap, archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden. De provincie Drenthe heeft in haar zienswijze aangegeven dat het provinciaal belang op een voldoende wijze in het bestemmingsplan is opgenomen (zie ook onder 9). Er is nu geen sprake meer van strijdigheid met het provinciaal beleid.

Daarnaast werd destijds niet voldaan aan de wettelijke eisen van de Wet geluidhinder. In kader van het voorliggende bestemmingsplan is akoestisch onderzoek naar de betreffende locatie uitgevoerd. Hieruit blijkt, om te kunnen voldoen aan de wettelijke geluidnormen, dat de gevel van de nieuwe woning aan de Weerdingerstraat moet worden uitgevoerd als dove gevel. Dit is als wijzigingsbepaling opgenomen in artikel 5.7.1 sub b3 van de planregels.

In het bestemmingsplan is voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een vrijstaande woning. Aan de wijzigingsbevoegdheid is de bepaling opgenomen dat ten aanzien van de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie de door Bureau Scholtens uitgevoerde analyse (rapport 'Weerdinge, landschap en dorp in historisch perspectief') betrokken wordt. Bij een concreet bouwplan dienen ook de benodigde onderzoeken door aanvrager te worden ingediend.

Door reclamant wordt niet onderbouwd waarom woningbouw leidt tot ernstige aantasting van het aangezicht van Weerdinge. Het eerste aanzicht aan de oostzijde van de Weerdingerstraat vanuit de richting Emmen is en blijft een vrijstaande woning.

C2

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A3

Woongenot wordt aangetast en waardevermindering van ons huis.

B3

Voor het betreffende perceel ten zuiden van Weerdingerstraat 175 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een vrijstaande woning. Medewerking wordt verleend wanneer een concreet bouwplan wordt ingediend dat voldoet aan de wijzigingsbepalingen. Wanneer in de toekomst gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid kan tegen het besluit tot medewerking aan de wijziging van het bestemmingsplan beroep worden ingesteld. Wanneer reclamant waardevermindering verwacht van zijn vastgoed kan op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een planschadeverzoek worden ingediend. Een dergelijke aanvraag wordt op z'n eigen merites beoordeeld.

C3

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3

A4

Verzocht wordt om aan artikel 21.7.1 sub b onder 7 toe te voegen 'en daarmee de aanduiding karakteristiek komt te vervallen'. Aanleiding daarvoor is het ingediende vooroverleg (nieuw bouwplan) d.d. 24 augustus 2015 voor het perceel Dorpsstraat 70 - 71.

B4

Het bouwplan voorziet in de realisatie van een tweede vrijstaande woning in de vorm van een schuurwoning op het perceel Dorpsstraat 70 - 71. Per brief d.d. 26 februari 2016 hebben wij aangegeven om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het bouwplan. Er dient sprake te zijn van een landelijke, binnen Weerdinge passende, verschijningsvorm van de bebouwing. Tot op heden is er nog geen concreet bouwplan bij ons ingediend.

Voor het perceel Dorpsstraat 70 – 71 is in artikel 21.7.1. onder b een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in de realisatie van een schuurwoning. De wijzigingsbepalingen zijn in overleg met reclamant opgesteld. Abusievelijk is in de wijzigingsbepalingen niet voorzien in verwijdering van de aanduiding karakteristiek. De wijzigingsbepalingen bieden voldoende waarborgen dat er bij vervangende nieuwbouw sprake is van kwaliteitsverbetering en behoud van de gewenste ruimtelijke uitstraling. Daarmee hebben wij geen bezwaar om de aanduiding karakteristiek te kunnen laten vervallen.

C4

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aan de planregels is aan artikel 21.7.1 onder b7 toegevoegd: 'en daarmee de aanduiding karakteristiek komt te vervallen'.

4

A5

Verzocht wordt een woning te mogen bouwen op het perceel Emmen sectie B nummer 9043, op de hoek van de Jodensteeg en de Dikbosstraat. In vroegere tijden is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een boerderij.

B5

Het gaat om het perceel kadastraal bekend als gemeente Emmen, sectie AC, nummer 78. Er wordt niet uitgesloten dat in het verleden wel eens een bouwvergunning is verleend. In het vigerende bestemmingsplan is het perceel echter niet bestemd voor woningbouw.

Het perceel heeft in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Bos' (artikel 8). Het perceel is gelegen in het overgangsgebied van het esdorpenlandschap van Weerdinge naar het lager gelegen landschap van de grootschalige veenontginningen ('steilrand'). Volgens de Ruimtelijke Waardenkaart

(vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2011) is met name bij de Weerdinge de steilrand uitzonderlijk goed herkenbaar. Door Bureau Scholtens is een inventarisatie en analyse uitgevoerd van het landschap en de ruimtelijke structuren (rapport 'Weerdinge, landschap en dorp in historisch perspectief'). Volgens dit rapport is het perceel zelf onderdeel van een bosrestant dat in 1900 al aanwezig was. Het toevoegen van een woning doet onevenredige afbreuk aan de huidige landschappelijke en cultuurhistorische waarde ter plaatse.

Daarnaast is het perceel gelegen buiten het Bestaand Stedelijk Gebied (Kaart D1) van de Provinciale Omgevingsverordening (POV). De POV geeft in beginsel aan dat woningbouw buiten het bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is (uitgezonderd bijv. bij toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling). Het bouwen van een woning is in strijd met de POV. Daarom kan niet aan het verzoek tegemoet worden gekomen.

C5

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5 Countus namens

A6

Verzocht wordt het bouwvlak op het perceel Steenbakkerijweg 8 aan te passen om vervangende nieuwbouw van de woning mogelijk te maken.

B6

Het perceel Steenbakkerijweg 8 is in het voorliggende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen – Voormalige agrarische bebouwing 2'. Het hoofdgebouw (de woning) is zowel in het vigerende bestemmingsplan als in dit bestemmingsplan gewaardeerd als structuurbepalende bebouwing. Door Bureau Scholtens is een inventarisatie en analyse uitgevoerd van het landschap en de ruimtelijke structuren (rapport 'Weerdinge, landschap en dorp in historisch perspectief'). De vorm, plaats en verschijningsvorm van hoofdgebouwen die gewaardeerd zijn als structuurbepalende bebouwing, zijn medebepalend voor de identiteit van het cultuurhistorisch waardevolle esdorp Weerdinge. Door reclamant is niet gemotiveerd waarom deze analyse onjuist is.

In de planregels is in de bestemming 'Wonen – Voormalige agrarische bebouwing 2' in artikel 21.4.1 onder b een afwijkingsmogelijkheid opgenomen dat de plek van het hoofdgebouw op de kavel kan wijzigen. Dit onder de voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Via een binnenplanse afwijking kan dus medewerking worden verleend middels een reguliere omgevingsvergunning. Er is dus geen aanvullende procedure nodig om de bouw van de woning buiten het bouwvlak mogelijk te kunnen maken. Op basis van een concrete bouwaanvraag kan beoordeeld worden of voldaan wordt aan de afwegingscriteria van artikel 21.4.2. Indien voldaan wordt aan deze criteria wordt de omgevingsvergunning verleend.

C6

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6 Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga namens

A7

Verzocht wordt om de bepaling in artikel 25.2.3 lid c: 'de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen' te verwijderen of hier aan toe te voegen 'bijbehorende bouwwerken afgedekt met plat dak, maximaal 3,5 meter'.

B7

De gemeente Emmen hanteert in nieuwe bestemmingsplannen een uniforme regeling dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens maximaal 3,5 meter mag bedragen. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen en de goothoogte maximaal 3 meter. Binnen deze bouwregels is het mogelijk om een bijbehorend bouwwerk te realiseren met een hellend dak of een plat dak tot maximaal 3 meter hoog. Dit is vaststaand en consistent gemeentelijk beleid. Deze regeling is van toepassing om beperkingen in de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen te voorkomen en om het woon- en leefklimaat voor aangrenzende woningen te waarborgen. Het geeft rechtszekerheid voor alle bewoners van Emmen. Er is geen reden om voor het dorp Weerdinge een uitzondering op dit beleid te maken.

C7

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7

A8

Verzocht wordt om het perceel Steenbakkerijweg 32 te splitsen in twee woonkavels. Op deze wijze kan een woning worden toegevoegd. Het perceel is ruim genoeg voor een tweede woning. Verwezen wordt naar de recentelijke bouw van de nieuwe woning aan de Steenbakkerijweg.

B8

Het incidenteel toevoegen van woningen op (willekeurige) percelen draagt niet bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van Weerdinge. De recentelijke bouw van de woning aan de Steenbakkerijweg 36 waarnaar verwezen wordt is tot stand gekomen op basis van de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling. Omdat landschapsontsierende agrarische bebouwing in Weerdinge is gesloopt, is een compensatiewoning aan de Steenbakkerijweg gebouwd. Hier is een zorgvuldig afwegingsproces aan vooraf gegaan.

Uitgangspunt van de Ruimte voor Ruimte-regeling is de sloop van minimaal 750 m² aan landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing waarvoor ter compensatie een woning

gerealiseerd kan worden. De locatie van een compensatiewoning ligt niet vast. De Ruimte voor Ruimte-regeling is opgenomen in artikel 3.23 van de Provinciale Omgevingsverordening (POV).

Door Bureau Scholtens is een inventarisatie en analyse uitgevoerd van het landschap en de ruimtelijke structuren (rapport 'Weerdinge, landschap en dorp in historisch perspectief'). Het perceel Steenbakkerijweg 32 is in deze analyse niet nader aangeduid met een waardering. Gelet op deze analyse en de grootte van het perceel (7810 m²) komt het perceel Steenbakkerijweg 32 in beeld om ingezet te kunnen worden als compensatiekavel vanuit de Ruimte voor Ruimte-regeling. Aangezien er nu geen concreet zicht is op de daadwerkelijke toepassing van de regeling op het perceel, is het niet mogelijk om op voorhand een planologische regeling op te nemen in het bestemmingsplan.

C8

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8 Waterschap Hunze en Aa's

A9

Er zijn geen op- of aanmerkingen op de beschrijving van het watersysteem en de aangegeven maatregelen. Er kan ingestemd worden met het plan.

B9

Onder dankzegging nemen wij de zienswijze voor kennisgeving aan.

C9

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9 Provincie Drenthe

A10

Het provinciaal belang ten aanzien van landschap, archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden is op voldoende wijze in het plan opgenomen.

B10

Onder dankzegging nemen wij de zienswijze voor kennisgeving aan.

C10

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10

A11

Verzocht wordt op het perceel kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie S, nummer 403 een woning te mogen bouwen.

B11

Er is kennelijk sprake van een misverstand. Het perceel is in het voorliggende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden – Esdorpenlandschap' met de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied – Weerdingerstraat 1' (artikel 5.7.1 sub b). Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in de zin dat er op het perceel een vrijstaande woning kan worden gebouwd. Omdat geen concreet bouwplan is ingediend, kan niet worden beoordeeld of voldaan wordt aan de wijzigingsbepalingen. Het bouwplan wordt beoordeeld op onder andere de inpassing in het straat- en bebouwingsbeeld. Ook moet worden voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder. Dit laatste kan pas worden beoordeeld als er een concreet bouwplan is ingediend. De ontheffingsprocedure in het kader van de Wet geluidhinder loopt parallel aan de procedure van het wijzigingsplan.

C11

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11

A12

Verzocht wordt om op het perceel Emmen, sectie S, nummer 402 een woning te mogen bouwen. Op het perceel heeft vroeger ook een woning gestaan. Op het perceel Emmen, sectie S, nummer 403 is wel een bouwmogelijkheid opgenomen.

B12

Er wordt niet uitgesloten dat in het verleden op het perceel een of meerdere woningen hebben gestaan. De huidige situatie is echter dat er geen woning staat en in het vigerende bestemmingsplan is het perceel niet bestemd voor wonen. Ten behoeve van de actualisatie van het bestemmingsplan is door Bureau Scholtens een inventarisatie en analyse uitgevoerd van het landschap en de ruimtelijke structuren (rapport 'Weerdinge, landschap en dorp in historisch perspectief'). Uit deze inventarisatie en analyse is gebleken dat er in het plangebied sprake is van een aantal essentiële ruimtelijke voorwaarden. Deze staan in de plantoelichting van het bestemmingsplan benoemd in paragraaf 4.3, waaronder:

- Een in aardkundig en cultuurhistorisch opzicht waardevol macro- en microreliëf in en rond de nederzetting.
- Open ruimten en zichtlijnen tussen de bebouwing.

De waardering van de ruimtelijke structuur is vertaald op de kaart in het rapport 'Weerdinge, landschap en dorp in historisch perspectief'. Zowel bij het bepalen van de huidige bestemmingen en bouwvlakken en bij toekomstige initiatieven wordt het rapport met de waardering van de ruimtelijke structuur in acht genomen. Door reclamant is niet aannemelijk gemaakt dat de inventarisatie en analyse onjuist is.

Het bestemmingsplan heeft mede tot doel het behoud en herstel van de landschappelijke waarden. Het bedoelde perceel is in genoemde analyse gewaardeerd met een essentiële zichtlijn op het achterliggende landschap met de es en aard- en bodemkundig waardevol reliëf. Het vormt een open ruimte tussen het esdorp ten noorden en oosten van het perceel en het zuidelijk gelegen woongebied aan de Weerdingerstraat.

Behoud van de open ruimte van het perceel van ca. 35 meter breed van reclamant is noodzakelijk om de open ruimte tussen het esdorp en het zuidelijk gelegen woongebied aan de Weerdingerstraat in stand te houden en het achterliggende landschap met de es te kunnen beleven vanaf de Weerdingerstraat. Met het toekennen van een woonbestemming op het perceel is sprake van een onevenredige aantasting van de genoemde waarden. Daarom kan niet aan het verzoek tegemoet worden gekomen.

C12

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A13

Verzocht wordt de rooilijn aan de westzijde van Weerdingerstraat 153 met 25 meter te verleggen richting Emmen. Verwezen wordt naar de rooilijn naast Weerdingerstraat 175.

B13

Aan de westzijde van de Weerdingerstraat wordt het plangebied van het bestemmingsplan begrensd door het woonperceel Weerdingerstraat 153. Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Emmen' (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 oktober 2014) en heeft een agrarische bestemming (zonder bouwperceel). De begrenzing van het plangebied aan de westzijde van de Weerdingerstraat benadrukt de grens tussen de voormalige marke van Weerdinge en de marke van Emmen en Westenesch. Deze cultuurhistorische grens is visueel nog duidelijk aanwezig in het landschap. Doel van het bestemmingsplan Weerdinge is mede behoud en herstel van de landschappelijke waarden. Met het verleggen van de rooilijn aan de westzijde van de Weerdingerstraat is sprake van een onevenredige aantasting van de genoemde waarden. Er is ruimtelijk geen reden om de rooilijn te verleggen.

Het perceel ten zuiden van Weerdingerstraat 153 is daarnaast gelegen buiten het Bestaand Stedelijk Gebied (kaart D1) van de Provinciale Omgevingsverordening (POV). De POV geeft in beginsel aan dat woningbouw buiten het bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is (uitgezonderd bijv. bij toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling). Het bouwen van een woning op het betreffende perceel aan de westzijde van de Weerdingerstraat is in strijd met de POV. Het perceel aan de oostzijde van de

Weerdingerstraat, ten zuiden van Weerdingerstraat 175, is wel gelegen binnen Bestaand Stedelijk Gebied. Voor dit perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een vrijstaande woning (artikel 5.7.1 sub b van de planregels).

C13

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.