

Bestemmingsplan "Nieuw-Weerdinge",  
Siepelveenwijk zz 126 (loonbedrijf  
Groenwold)

**Vastgesteld**

Opdrachtgever:  
Rapportnummer:  
Datum vrijgave:  
Opsteller:  
Goedkeuring:

	RB 10.039
	Mei 2014
	Dhr. M. Beek
	Dhr. H. de Roo

## Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING .....	4
1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan .....	4
1.2 Ligging plangebied .....	5
1.3 Huidige planologische regelingen.....	6
1.4 Opzet bestemmingsplan .....	6
1.5 Overzicht verricht onderzoek.....	7
2 HOOFDSTUK 2 BELEID .....	8
2.1 Gemeentelijk beleid .....	8
2.1.1 <i>Structuurvisie Emmen</i> .....	8
2.1.2 <i>Ruimtelijke waardenkaart</i> .....	8
2.2 Provinciaal beleid .....	10
2.2.1 <i>Omgevingsvisie Drenthe</i> .....	10
2.2.2 <i>Provinciale omgevingsverordening</i> .....	10
2.3 Rijksbeleid .....	11
2.4 Conclusie .....	11
3 HOOFDSTUK 3 ONDERZOEKEN .....	13
3.1 Archeologie en monumenten.....	13
3.1.1 <i>Algemeen</i> .....	13
3.2 Ecologie .....	13
3.3 Fysieke veiligheid .....	14
3.3.1 <i>Algemeen</i> .....	14
3.3.2 <i>Fysieke veiligheidssituatie</i> .....	14
3.3.3 <i>Conclusie</i> .....	15
3.3.4 <i>Gegevens ten behoeve van nadere inrichting en ontwikkeling in het plangebied</i> .....	15
3.4 Milieu .....	16
3.4.1 <i>Vormvrije M.E.R.-beoordeling</i> .....	16
De activiteit staat niet op de MER-lijst, zodoende hoeft geen MER-beoordeling plaats te vinden. ....	16
3.4.2 <i>Bedrijven en milieuzonering</i> .....	16
3.4.3 <i>Bodem</i> .....	16
3.4.4 <i>Geluid</i> .....	17
3.5 Lucht .....	18
3.6 Water .....	19
3.6.1 <i>Inleiding</i> .....	19
3.6.2 <i>Ligging plangebied</i> .....	19
3.6.3 <i>Waterhuishouding</i> .....	19
3.6.4 <i>Afvoer van water</i> .....	19
3.6.5 <i>Kwaliteit oppervlaktewater</i> .....	20
3.6.6 <i>Wateradvies Waterschap</i> .....	20
4 HOOFDSTUK 4 BESCHRIJVING ONTWIKKELING.....	21
4.1 Bestaande situatie .....	21
4.2 Nieuwe situatie .....	22
4.3 Landschappelijke inpassing.....	23
5 HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE TOELICHTING .....	26
5.1 Algemeen.....	26

5.2	Toelichting op de verbeelding.....	26
5.3	Toelichting op de regels .....	26
	5.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	29
	5.3.2 Hoofdstuk 2 bestemmingsregels .....	29
	5.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels .....	30
	5.3.4 Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels.....	31
5.4	Handhaving.....	31
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID .....	33
6.1	Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en zienswijzen .....	33
	6.1.1 Overleg .....	33
6.2	Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.....	33
7	HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....	34

## 1 Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

Door de heer Groenwold is een verzoek ingediend om zijn bestaande loonbedrijf aan de Weedingerkanaal NZ 90 te verplaatsen naar een locatie buiten het dorp Nieuw Weerdinge, te weten de Siepelveenwijk ZZ 126 te Nieuw-Weerdinge. De verplaatsing is nodig omdat het bedrijf op de bestaande locatie aan de Weedingerkanaal NZ 90 als een knelpunt beschouwd kan worden. Het bedrijf wordt omringd door woningen en ook de in- en uitrit en de aansluiting op het Weedingerkanaal is problematisch en leidt tot verkeersonveilige situaties. Ook vanuit het toekomstperspectief geldt dat er op de huidige locatie geen mogelijkheden zijn tot eventuele uitbreiding, het gehele perceel is volgebouwd ten behoeve van het loonbedrijf. Hieronder een foto van de locatie Weedingerkanaal NZ 90 van bovenaf en vanaf straatniveau.



Er ligt de wens om het loonbedrijf te verplaatsen naar een locatie aan de Siepelveenwijk ZZ 126 te Nieuw Weerdinge. Deze locatie is sinds 2002 in eigendom van de familie Groenwold.

In het geldende bestemmingsplan "Nieuw-Weerdinge, Linten Weerdingerkanaal/ Tramwijk en Siepelveenwijk/verbindingskanaal" heeft het betreffende perceel aan de Siepelveenwijk de bestemming "Agrarische Doeleinden Av (Uitsluitend Veldschuren)". Deze bestemming voorziet niet in de vestiging van een loonbedrijf met bijbehorende bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning.

Dit bestemmingsplan "Nieuw-Weerdinge, Siepelveenwijk ZZ 126 (Loonbedrijf Groenwold)" voorziet in de vestiging van een loonbedrijf aan de Siepelveenwijk ZZ 126 en het terugbrengen van de locatie Weerdingerkanaal NZ 90 naar een woonsituatie, passend binnen de omgeving. Hieronder een weergave van de beide locaties.



Ligging plangebieden

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan "Nieuw Weerdinge, Siepelveenwijk ZZ 126" ligt verspreid over een tweetal locaties. De nieuwe locatie waar het loonbedrijf zich wil vestigen ligt ten zuidoosten van de kern Nieuw Weerdinge. Het perceel wordt globaal begrensd door de weg en het kanaal Siepelveenwijk ZZ in het noorden en de Pottendijk WZ in het oosten. Aan de westzijde wordt het perceel begrensd door de woning Weerdingerkanaal ZZ 125. Op de volgende foto is het perceel Siepelveenwijk ZZ 126 weergegeven.





**Figuur 1-2: Indicatie begrenzing plangebied.**



De te beëindigen, huidige bedrijfslocatie ligt zoals eerder genoemd aan de Weedingerkanaal NZ 90 te Nieuw-Weerdinge. Deze krijgt een bestemming Wonen – Voormalige agrarische bebouwing.

### **1.3 Huidige planologische regelingen**

Het voorliggende bestemmingsplan “Nieuw Weerdinge, Siepelveenwijk ZZ 126” vervangt het volgende bestemmingsplan gedeeltelijk: het bestemmingsplan “Nieuw Weerdinge linten Weedingerkanaal/Tramwijk en Siepelwijk/Verbindingskanaal”, zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 1994 en goedgekeurd door GS op 17 januari 1995.

### **1.4 Opzet bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding worden de percelen in het gebied aangegeven met bestemming dan wel

een aanduiding. In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied geregeld. Tot slot wordt in de plantoelichting een verantwoording gegeven van de in het plan gemaakte keuzes.

## **1.5 Overzicht verricht onderzoek**

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan "Nieuw Weerdinge, Siepelveenwijk ZZ 126" zijn diverse onderzoeken verricht. In deze paragraaf worden ze kort benoemd. De conclusies uit de onderzoeken zijn verwerkt in de toelichting.

- Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek, 4416-2/NAA/hw/fw/1, dd 6 december 2012;
- Bijlage 2 - Akoestisch onderzoek, 4416/NAA/jd/fw/1, dd 19 juni 2012;
- Bijlage 3 - Watertoets d.d. 14 december 2012;
- Bijlage 4 - Inpassingsplan Landschapsbeheer Drenthe;
- Bijlage 5 - Flora en faunaonderzoek, IVN afdeling Emmen.

## **2 Hoofdstuk 2 Beleid**

### **2.1 Gemeentelijk beleid**

#### **2.1.1 Structuurvisie Emmen**

De Structuurvisie 2020 is de ruimtelijke vertaling van de gemeentelijke ambities en doelen. De Structuurvisie is in 2009 vastgesteld door de raad. Aangegeven wordt dat de belangrijkste uitgangspunten en ontwikkelingsprincipes voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Emmen bestaan uit:

- Kwaliteit voor kwantiteit. Centraal staat een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit. Verbetering van de kwaliteit van de bestaande omgeving wordt relatief belangrijker geacht dan een functionele uitbreiding;
- Keuze voor een duurzame inrichting van de ruimte. Wijzigingen in de ruimtelijke opbouw worden geënt op de zogenaamde lagenbenadering;
- Rekening houden met de klimaatverandering.

In de Structuurvisie wordt landbouw aangewezen als drager van het landschap. In de grootschalige gebieden krijgt de landbouw voldoende mogelijkheden om op te schalen. Aandachtspunt is de inpassing van grotere agrarische bedrijven in het landelijk gebied. Nieuwbouw c.q. vestiging in de als waardevol aangemerkte open ruimte is in principe alleen mogelijk indien er een ruimtelijke en economische meerwaarde is.

De Structuurvisie gaat uit van een lagenbenadering. Het grondgebied van Emmen is daarbij onderverdeeld in 4 deelgebieden;

1. Deelgebied A (de Monden): Dit is het noordoostelijk, Veenkoloniale deel van de gemeente. Dit deelgebied kent een sterk agrarisch karakter;
2. Deelgebied B: De kern Emmen en de directe omgeving. Dit is het uitloopgebied van de stad. Grootschalige landbouw is in dit gebied minder wenselijk;
3. Deelgebied C: Dit deelgebied ligt ten zuiden van de A37 en kan getypeerd worden als ontwikkelingsgebied voor bedrijven, glastuinbouw en grootschalige landbouw;
4. Deelgebied D: Dit is de zuidrand van de gemeente die zich kenmerkt door kleinschalig landschap met veel grasland en de aanwezigheid van natuurwaarden (Bargerveen, Schoonebeekerdiep). Landbouw gaat hier samen met recreatie, natuur en landelijk wonen."

Het gebied van dit bestemmingsplan valt in deelgebied A. Het heeft aantoonbare ruimtelijke- en economische meerwaarde voor de gemeente. Het loonbedrijf is ook te beschouwen als een aan de agrarische functie dienstbaar bedrijf en als zodanig passend binnen het karakter van deelgebied A.

Verder is in de Structuurvisie genoemd dat één op de zes voormalige agrarische bedrijven wijzigen naar Wonen. In voorliggend bestemmingsplan vindt een sanering plaats van bebouwing aan de Weerdingerkanaal NZ 90 en het daarbij toekennen van een woonbestemming, hetgeen een kwaliteitsverbetering oplevert en als zodanig in overeenstemming is met de uitgangspunten van de structuurvisie.

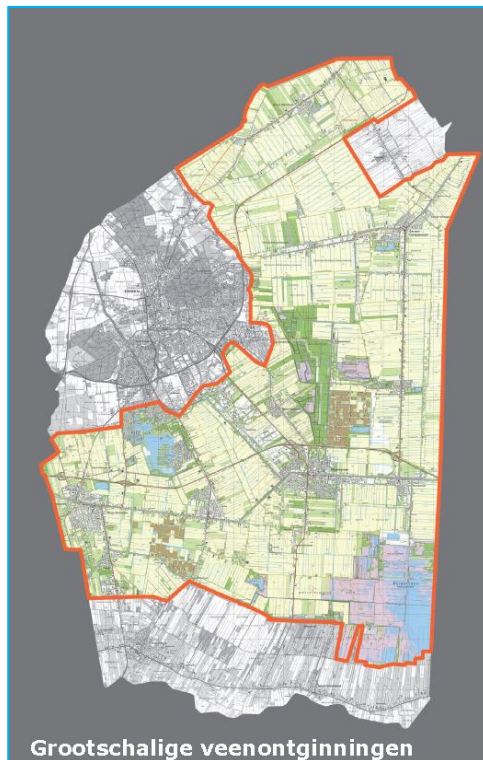
#### **2.1.2 Ruimtelijke waardenkaart**

De ruimtelijke waardenkaart belicht de cultuurhistorische en de landschappelijke waarden van het grondgebied van de Gemeente Emmen. De kaart is opgesteld ten



behoefte van het buitengebied, hierdoor ligt het accent op de waarden in buitengebied, maar komen de in het onderliggende waarden in de kernen ook aanbod. De ruimtelijke waardenkaart biedt een beleidskader voor landschap en cultuurhistorie en vormt met de beleidsnota "Ruimtelijke Waardenkaart Emmen" de basis of 'onderlegger' voor het ruimtelijk beleid en beheer van de Gemeente Emmen. Andere waarden zoals de aardkundige, archeologische, ecologische en hydrologische waarden evenals monumenten worden in dit document beschreven waar zij samenhang vertonen met het cultuurhistorisch gevormde landschap.

Het gebied in en rondom Nieuw-Weerdinge hoort toe aan de zogeheten Grootschalige Veenontginningen.



#### Landschap van de grote (regel)maat

Het hoogveenontginningslandschap is het landschap van de grote maten. Alles is hier groot en stoer. Het landschap wordt gevormd door open ruimten van formaat. De kanalen en linten geven contour aan de ruimte. Zij 'maken' de ruimten. Het is een open landschap; weids, maar geenszins kaal. Naast de robuuste ruimten is de strikte regelmaat van het landschap kenmerkend. Het veenkoloniale landschap kent een uiterst regelmatige basisstructuur met een sterke ritmiek van kanalen, wijken en sloten.

Ten behoeve van de bedrijfsverplaatsing is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door Landschapsbeheer Drenthe. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan. Basis voor het inpassingsplan vormen de hierboven genoemde karakteristieken.

## 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:

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. De Omgevingsvisie 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:

1. het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van de kernkwaliteiten rust, ruimte, natuur, landschap, oorspronkelijkheid, veiligheid, naoberschap, menselijke maat, kleinschaligheid (Drentse schaal);
2. het beschermen van de kwaliteit van lucht, water en bodem en het verbeteren van de verkeersveiligheid, waterveiligheid en externe veiligheid;
3. het streven naar voldoende, gevarieerde, aantrekkelijke en vitale vestigingsmogelijkheden op regionale bedrijventerreinen en andere stedelijke werklocaties en het bieden van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied voor landbouw, recreatie en toerisme en bedrijvigheid;
4. de kwaliteit en kwantiteit van (grond)water;
5. de Ecologische Hoofdstructuur, de verschillende Drentse landschapstypen en de diversiteit in landschapstypen;
6. het verbinden van stad en land door het verweven van de gebruiksfuncties, landbouw, natuur en water in het landelijk gebied en het benutten van de kernkwaliteiten voor de plattelandseconomie;

Voor al deze zaken geldt dat de provincie van mening is dat het ruimtelijke belang het gemeentelijk niveau overstijgt en de provincie hier haar verantwoordelijk voor heeft. De provincie zal dan ook een standpunt innemen over het gemeentelijke ruimtelijke plan indien een van de genoemde onderwerpen in het ruimtelijke plan voorkomt.

### 2.2.2 *Provinciale omgevingsverordening*

In de Provinciale Omgevingsverordening vertaalt de provincie Drenthe zijn Omgevingsvisie (deels) door naar een verordening voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De provincie is verplicht vanuit de AMVB Ruimte (deze is nog niet in werking getreden) - een verordening voor erin opgesomde thema's te hanteren. De AMVB Ruimte bevat geen nieuw rijksbeleid, het is een 'beleidsneutrale' vertaling van de Nota Ruimte. Naast de vertaling van het rijks belang beschrijft de POV de provinciale belangen waarover de provincie duidelijkheid wil geven en of wil verankeren in op gemeentelijk niveau, middels overleg of anderszins.

De ruimtelijke kwaliteit van Drenthe wordt in de verordening op drie manieren gefundeerd: kernkwaliteiten, SER ladder en milieu- en leefomgeving. Elk van de drie elementen is terug te vinden in de bepalingen van de verordening. Waarbij deze elementen een rol spelen voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit (Bruisend Drenthe). Gemeenten zullen binnen de kaders van de Omgevingsvisie de kernkwaliteiten ook moeten uitwerken naar hun ruimtelijke plannen. Ze zijn daarbij gebonden aan de kaders van het provinciaal beleid welke is neergelegd in de Omgevingsvisie en uitwerkingen zoals het Cultuurhistorisch Kompas en de beleidsnota Aardkundige waarden. Bij het opstellen van de cultuurhistorische hoofdstructuur beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas is gezocht naar een samenhangende relatie van elementen, structuren en gebieden. Aan de hand van deze structuren is de provincie opgedeeld in 10 deelgebieden. Emmen behoort tot deelgebied Emmen en haar Venen. De ambities behorende bij dit deelgebied richten zich op het behouden van de karakteristiek van het veengebied. Deze karakteristiek uit zich in de aanwezigheid van het meervoudig systeem van kanalen en wijken.

Verder is gekeken naar de kernkwaliteiten van het gebied op basis van de bij de Omgevingsvisie en –verordening behorende kaarten. Hieruit blijkt dat er sprake is van een zogeheten gebied voor Robuuste Landbouw. Wat betekent de ligging in een dergelijk robuust landbouwgebied.

#### Robuuste landbouw

De provincie wil de Drentse agribusiness in staat stellen haar positie op de Europese en wereldmarkt te versterken. Ook voor de landbouw wordt om die reden gestreefd naar een robuust systeem. Dit doet de provincie onder andere door gebieden aan te wijzen waar de landbouw de ruimte krijgt om zich te ontwikkelen, door innovatie in de landbouw te stimuleren en door minder beperkingen op te leggen.

De bedrijfsverplaatsing van het loonbedrijf vanuit de kern Nieuw Weerdinge naar het buitengebied toe is vanuit de landbouwsector gezien een positieve ontwikkeling. Het loonbedrijf krijgt op deze locatie de ruimte om een kwalitatief hoogwaardig loonbedrijf op te richten met voldoende ruimte voor de berging van het almaar groter wordende landbouwmaterieel. Daarnaast heeft het loonbedrijf ter plaatse ook nog circa 18 hectare akkerbouwland in gebruik, zodat het bedrijf zelf ook dicht bij haar productiegronden zit. De vestiging van het loonbedrijf is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

### **2.3 Rijksbeleid**

Het ruimtelijke rijksbeleid heeft geen directe invloed op de inrichting van het plangebied.

### **2.4 Conclusie**

Het rijksbeleid werkt nauwelijks rechtstreeks door in het plangebied. Voor het voorliggende bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat het plan niet in strijd is met het geldende gemeentelijke- en provinciale beleid. Wel zijn bepaalde voorwaarden af te leiden, deze zijn:

1. Zoek aansluiting bij de karakteristieke opzet van het veenkoloniaal gebied;
2. Streef naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Met deze aspecten is rekening gehouden. Er is middels een landschapsinpassingsplan gekozen voor een bouwprogramma en landschappelijke inpassing die met respect voor de omgeving tot stand is gekomen. Daarnaast wordt op de achterblijvende locatie aan de Weedingerkanaal NZ 90 een verbetering van het woonklimaat bereikt voor met name de omwonenden.



### 3 Hoofdstuk 3 Onderzoeken

#### 3.1 Archeologie en monumenten

##### 3.1.1 Algemeen

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.

Op zowel de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) als de gemeentelijke ontwerp-archeologische beleidskaart hebben de gronden aan de bouwlocatie Siepelveenwijk ZZ 126 een lage archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is om deze reden niet uitgevoerd.

#### 3.2 Ecologie

##### Veldbezoek

Op 24 november 2012 is veldonderzoek gedaan naar de aanwezige flora en fauna op het perceel Siepelveenwijk ZZ 126 te Nieuw-Weerdinge door mevr. dr. P.W. Gerbens-Leenes en dhr. D. Marissen, resp. lid van de plantenwerkgroep en de vogelwerkgroep van de IVN-afdeling Emmen e.o.. De gehele rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Tijdens het onderzoek zijn 45 soorten vaatplanten (anders dan bomen en struiken) aangetroffen. Opgemerkt dient te worden dat deze inventarisatie betreffende planten en bomen heeft plaats gevonden in de herfst.

Er zijn nog de volgende soorten bomen, en vogels aangetroffen:

##### *Bomen, struiken en boomvormers*

- 5 volgroeide zomereiken in de wegberm, welke deel uit maken van een gemeentelijke lintstructuur langs de Siepelveenwijk ZZ.

##### Vogels

- winterkoning  
- ringmus  
- heggemus

##### Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten inzake de aanwezige planten- en diersoorten en het ecologisch potentieel van het onderzoeksterrein hoeft geen ontheffing of vrijstelling van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Indien mogelijk aanwezige zoogdieren namelijk voor de werkzaamheden op het terrein verjaagd worden, is voldaan aan de 'lichte toets'. *Bron : Bijlage 5 Flora en faunaonderzoek, IVN afdeling Emmen*

### **3.3 Fysieke veiligheid**

#### **3.3.1 Algemeen**

Vanuit de brandweer is richting gegeven aan het beoogde veiligheidsniveau van het plangebied van het bestemmingsplan "Nieuw-Weerdinge, Siepelveenwijk ZZ 126 (loonbedrijf Groenwold). Hierbij is getoetst aan bestaande regelgeving en normen voor (externe) veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening, repressieve dekking en alarmsystemen welke onderdeel zijn van de veiligheidsketen.

#### **3.3.2 Fysieke veiligheidssituatie**

##### *3.3.2.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Het plangebied is geïnventariseerd op de zogenoemde Bevi-bedrijven (vergunde situatie en feitelijke situatie). Hieruit blijkt dat in het plangebied geen Bevi bedrijven gesitueerd zijn. Het loonbedrijf zelf mag geen BEVI inrichting zijn.

##### *3.3.2.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Buiten het plangebied is geen Bevi- bedrijf gesitueerd dat direct nadelig invloed op het plangebied uitoefent.

##### *3.3.2.3 Plaatsgebonden risico*

N.v.t.

##### *3.3.2.4 Groepsrisico*

N.v.t.

##### *3.3.2.5 Route gevaarlijke stoffen*

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied vindt geen vervoer gevaarlijke stoffen plaats die valt onder de reikwijdte van de Nota, de circulaire en/of het Btev. De in 2007 in de Gemeente Emmen vastgestelde routing gevaarlijke stoffen heeft geen invloed op het plangebied.

##### *3.3.2.6 Buisleidingen*

Op een afstand van ca. 700 meter van het plangebied (NO) is een buisleiding aanwezig. De risico en effecten hiervan hebben geen directe invloed op het plangebied waar rekening mee gehouden zou moeten worden.

##### *3.3.2.7 Hoogspanningslijnen*

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

### **3.3.3 Conclusie**

Er zijn geen risicvolle activiteiten in de nabijheid waardoor de beoogde ontwikkeling, verplaatsing van het loonbedrijf, niet door zou kunnen gaan.

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

Zodra plannen ontwikkeld worden dient de brandweer in een vroeg stadium bij de plannen betrokken te worden om op basis van het beoogde veiligheidsniveau een advies te kunnen uitbrengen. De "Handreiking toetsing Ruimtelijke Ontwikkelings- en bestemmingsplannen, eisen m.b.t. veiligheid" opgesteld door brandweer Emmen is hierbij een hulpmiddel dat bij het toetsen van nieuwe ruimtelijke plannen gehanteerd dient te worden.

Voor de inrichting van het gebied zijn de volgende zaken van belang:

1. Voor het bestrijden van een brand is de brandweer afhankelijk van een goede bluswatervoorziening. Ten aanzien van de voorliggende locatie zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.
2. Op grond van de Wet op de veiligheidsregio (okt. 2010) is de Hulpverleningsdienst Drenthe, in geval van calamiteit, verantwoordelijk voor het waarschuwen en alarmeren van de bevolking door middel van het Waarschuwings- en alarmeringssysteem. Als gevolg van deze taak zijn binnen de gemeente sirenes geplaatst op een zodanige wijze dat een optimale dekking gerealiseerd is binnen de gemeente. Er kan gesteld worden dat het plangebied buiten de dekking van het WAS-stelsel gelegen is. Dit is conform de handleiding voor het WAS systeem (HAVOS).
3. Het is belangrijk dat in geval van calamiteiten hulpverleningsdiensten direct ter plaatse kunnen komen en zonder beperkingen hulp kunnen verlenen. Om die reden dienen alle objecten in het plangebied via twee onafhankelijke wegen bereikbaar te zijn voor de hulpverleningsdiensten. Het gebied voldoet aan deze vereisten.
4. Op 18 maart 2008 heeft het college het basisbrandweezorg niveau vastgesteld. Besloten is dat een eerste brandweereinheid in 80% van de gevallen binnen 15 minuten na alarmering op het hulpverleningsadres aanwezig dient te zijn. In de uitwerking van het collegebesluit is tevens aangegeven dat indien bij toekomstige situaties de landelijk geldende normtijden worden overschreden er in overleg met de brandweer besproken dient te worden welke compenserende maatregelen getroffen dienen te worden. Gezien de ligging van het plangebied / object is de verwachting dat binnen 15 minuten het eerste uitrukvoertuig NIET ter plaatse zal zijn. Dit wijkt tevens af van de landelijke normtijden. Vanwege deze afwijking zal tussen de initiatiefnemer en de brandweer een overleg plaats dienen te vinden om zondig compenserende maatregelen te treffen.

## **3.4 Milieu**

### **3.4.1 Vormvrije M.E.R.-beoordeling**

De activiteit staat niet op de MER-lijst, zodoende hoeft geen MER-beoordeling plaats te vinden.

### **3.4.2 Bedrijven en milieuzonering**

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt de bedrijvigheid in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van een bedrijfsbestemming in de vorm van een loonbedrijf. Hierna is voor zowel de locatie Weedingerkanaal NZ 90 als ook de nieuwe locatie Siepelveenwijk ZZ 126 de doorvertaling gedaan voor een loonbedrijf.

Op basis van de genoemde VNG-Reeks zijn normafstanden opgenomen voor loonbedrijven. De normafstanden voor een loonbedrijf met een bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> voor de criteria geur, stof, geluid en gevaar bedragen respectievelijk 30, 10, 50 en 10 meter. De grootst genoemde afstand bedraagt 50 meter op basis van geluid.

#### Weedingerkanaal NZ 90

De afstand van de grens van de inrichting tot aan woningen van derden bedraagt circa 3 meter. De in- en uitrit van het loonbedrijf ligt ook tegen het woonperceel aan. Zodoende is er sprake van een normconflict met alle vier de omgevingsfactoren.

#### Siepelveenwijk ZZ 126

De locatie aan de Siepelveenwijk is een locatie waar al een bedrijfshal staat. De afstand tot aan de woning Siepelveenwijk ZZ 124 bedraagt vanaf de nieuwe loods circa 15 meter en gaat het opereren binnen de kaders van het Activiteitenbesluit. Voor het aspect geluid hierin is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor dit onderzoek zie de bijlage en ook paragraaf 3.4.4.

### **3.4.3 Bodem**

De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan gevolgen hebben voor het gebruik van de locatie. Niet alleen kan dit betekenen dat op het perceel gebruiksbeperkingen liggen.

Ook kan het zo zijn dat de bodemverontreiniging de bestemming van de locatie in de weg staat. Het nemen van saneringsmaatregelen of het verwijderen van de bodemverontreiniging kan deze belemmering weer opheffen. Binnen de gemeente Emmen wordt op vele manieren grond hergebruikt en toegepast. Al het hergebruik en toepassen van grond dient te worden gemeld bij het meldpunt bodemkwaliteit. Bij de melding dient tevens een milieuhygiënische verklaring te worden overlegd om te bepalen wat de kwaliteit van de grond is. Soms is het mogelijk om grond her te gebruiken of toe te passen zonder milieuhygiënische verklaring. De gemeente Emmen heeft hiervoor in september 2012, op basis van het Besluit bodemkwaliteit, een nota bodembeheer en een bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Grond afkomstig van een locatie, welke als niet verdacht wordt beschouwd van bodemverontreiniging, kan op basis van de bodemkwaliteitskaart worden hergebruikt of toegepast. De



bodemkwaliteitskaart van de gemeente Emmen is maximaal 5 jaar na vaststelling geldig.

Ter plaatse is de bestaande teelaarde reeds afgegraven en verwijderd. Hiervoor in de plaats is geel zand toegepast welke afkomstig is van de ontgravingen aan de Westerstraat te Emmen. Deze grond is onderzocht en mag worden toegepast op de aangegeven locatie. Hieronder een foto die de opgebrachte gele grond laten zien, met op de achtergrond zichtbaar de bestaande schuur.



#### 3.4.4

#### **Geluid**

Ten behoeve van de vestiging van het loonbedrijf aan de Siepelveenwijk ZZ 126 te Nieuw Weerdinge is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Deze heeft zowel betrekking op het geluid vanuit de inrichting op woningen van derden als ook het geluid vanuit de omgeving (wegverkeerslawaaï) op de gewenste bedrijfswoning. De onderzoeken zoals uitgevoerd door het Noordelijk Akoestisch Adviesbureau, zijn als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

##### *Vanuit het loonbedrijf naar de omgeving*

De geluidsbelasting van de indirecte hinder bedraagt bij de woningen ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde. Aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt voldaan. Door de plaats waar de nieuwe loods wordt gerealiseerd, wordt het op het buitenterrein van de inrichting geproduceerde geluid, onder andere door het rijden van tractoren en andere voertuigen bij aankomst en vertrek, afgeschermd in de richting van de meest nabijgelegen woning. Deze plaats van de nieuwe loods is daarom ten aanzien van dit aspect veel gunstiger dan een locatie aan de andere zijde (oostzijde) van de bestaande loods, aangezien de meeste buitenactiviteiten dan juist op korte afstand en onafgeschermd richting de meest nabijgelegen woning zouden optreden.

Geconcludeerd kan worden dat geluidssituatie milieuhygiënisch aanvaardbaar is. De situatie kan ten aanzien van het aspect geluid beschouwd worden als één van goede ruimtelijke ordening.

*Vanuit de omgeving naar het loonbedrijf  
Wegverkeerslawaaï*

De nieuw te bouwen woning wordt gepositioneerd binnen de wettelijke geluidszone van zowel de Siepelveenwijk ZZ als de Pottendijk WZ. Op grond van de Wet geluidhinder moet in dergelijke situaties onderzoek plaatsvinden naar de geluidsbelasting. De resultaten van het onderzoek worden getoetst aan de geldende grenswaarden.

Het akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden overeenkomstig het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" (RMG 2012).

De geluidsbelasting vanwege de Siepelveenwijk ZZ overschrijdt de voorkeursgrenswaarde op de noordwestgevel en bedraagt 50 dB. Ten gevolge van verkeer op de Pottendijk WZ wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden op de noordoost- en zuidoostgevel van de woning tot ten hoogste 52 dB. Voor deze overschrijdingen is ontheffing mogelijk aangezien deze de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet overschrijdt.

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn voor deze situatie niet kosteneffectief en wenselijk. Voor deze woning dient per weg een hogere waarde te worden aangevraagd in combinatie met een aanvullend onderzoek waarin aangetoond moet worden of aan de grenswaarden voor de geluidsniveaus in geluidsgevoelige vertrekken van de woning wordt voldaan. Bron : Bijlage 1 en 2 Akoestisch onderzoek, 4416-2/NAA/hw/fw/1, dd 6 december 2012 en Akoestisch onderzoek, 4416/NAA/jd/fw/1, dd 10 mei 2012.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde heeft ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen bij B&W kenbaar gemaakt. Het ontwerpbesluit zal vastgesteld worden, waarna het gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd.

*Geluidsportcentrum Pottendijk*

Op een afstand van circa 1,5 kilometer afstand ligt het geluidsportcentrum Pottendijk. De gewenste bedrijfswoning ligt buiten de geluidszone, zodat vanuit de Pottendijk geen sprake is van hinder.

### 3.5

#### Lucht

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren van een ruimtelijk project als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- een project draagt 'niet in betekende mate' (NIMB) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

#### 3.5.1.1 *Luchtkwaliteit plangebied*

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm. Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. De vestiging van een loonbedrijf met een bedrijfswoning blijft daarmee ruimschoots onder de drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

### 3.6 **Water**

#### 3.6.1 ***Inleiding***

In de waterparagraaf wordt beschreven hoe het huidige waterhuishoudkundig systeem van het plangebied is ingericht, welke fysieke omstandigheden voor het gebied gelden (bodempopbouw, grondgebruik, maaiveldhoogte, grondwatersituatie, rioelstelsel etc.) en of speciale regelingen voor het plangebied gelden. De waterparagraaf is een verplicht onderdeel van een ruimtelijk plan en beschrijft de uitwerking hiervan op het watersysteem en geeft aan welke eisen het watersysteem aan het plan oplegt. De waterparagraaf is de plek waar, naast een beschrijving van de waterhuishoudkundige consequenties van het plan of besluit, het wateradvies en de gemaakte afwegingen expliciet en toetsbaar een plaats krijgen.

#### 3.6.2 ***Ligging plangebied***

Het bouwperceel valt binnen het gebied van het waterschap Hunze en Aa's. Uitgangspunt is dat bij een bouwplan moet worden voorkomen dat er grond- of oppervlaktewateroverlast ontstaat en de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater niet negatief wordt beïnvloed.

#### 3.6.3 ***Waterhuishouding***

Het verharde oppervlak neemt door de realisatie van het plan toe. In de watertoets wordt uitgegaan van een toename van het verharde oppervlak van ca. 2.000 m<sup>2</sup>. De bestaande weghoogte bedraagt circa + 10,0 m NAP. Het peil van de nieuwbouw zal hier circa 0,25 cm. boven komen te liggen. De grondwaterstand bevindt zich op circa +9,30 m NAP. Daarmee zal het bouwperceel voldoen aan de ontwateringsdiepte (norm) van minimaal 0,70 m-mv.

#### 3.6.4 ***Afvoer van water***

##### Huishoudelijk afvalwater

In het plangebied ligt een drukriolering van het waterschap. Hierop wordt de bedrijfswoning aangesloten ter plaatse van de Siepelveenwijk ZZ 125.

### Bedrijfsafvalwater

Niet van toepassing.

### Hemelwater

Het beleid van de gemeente Emmen en het waterschap is erop gericht het hemelwater af te koppelen van de riolering en te lozen op oppervlaktewater of zo mogelijk te laten infiltreren in de bodem.

Voor lozing van het hemelwater dient in principe waterberging op eigen terrein gerealiseerd te worden. Als regel wordt genomen dat 10% van het te verhard oppervlak moet worden ingericht voor hemelwaterberging. In deze situatie wordt bergingscapaciteit gevonden in de aanleg van een sloot met een capaciteit van 140 m<sup>3</sup>, waarbij deze compensatie van hemelwater zal plaatsvinden in een aan te leggen sloot aan de oostzijde van het bouwvlak, langs de weg Pottendijk.

### **3.6.5** ***Kwaliteit oppervlaktewater***

Vermeden dient te worden dat hemelwater in aanraking komt met materialen die milieu belastende stoffen uitlogen. Om verontreiniging te voorkomen dient derhalve bij de bouw geen gebruik te worden gemaakt van uitlogende materialen.

### **3.6.6** ***Wateradvies Waterschap***

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

De uitgangspuntennotitie van het Waterschap Hunze en Aa's is opgenomen in Bijlage 5 Watertoets (Waterschap Hunze en Aa's).



## 4 Hoofdstuk 4 Beschrijving ontwikkeling

### 4.1 Bestaande situatie

#### Weedingerkanaal NZ 90 te Nieuw Weerdinge

De familie Groenwold exploiteert een loonwerkbedrijf in de bebouwde kom van Nieuw-Weerdinge. De locatie Weedingerkanaal is het kloppende hart c.q. de thuisbasis van het bedrijf en wordt intensief gebruikt. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1300 m<sup>2</sup> en is bebouwd met een bedrijfsloods, een schuur en een bedrijfswoning. Het perceel is zo goed als volledig ingericht ten behoeve van het loonbedrijf.

Bedrijfsactiviteiten die het loonbedrijf onder ander uitoefent zijn de volgende:

- schonen van sloten;
- grondverbetering;
- kalkstrooien;
- maaien
- koren inzaaien;
- combinen;
- stro-persen;
- graszaad zaaien.

Dat kan inhouden het maaien van bermen, schonen van sloten, onderhoud aan een visvijver, maaien van weiland voor de schaapskudde van Barger-Compascuum of grond- en snoeiwerkzaamheden. Het betreft grotendeels werkzaamheden met een agrarisch karakter.

De huidige bedrijvigheid aan de Weedingerkanaal is historisch zo gegroeid, maar de familie ziet wel in dat de locatie Weedingerkanaal NZ 90 geen locatie is waar het bedrijf richting toekomst uit de voeten kan. Zo is het terrein tot op de laatst beschikbare vierkante meter volgebouwd. Dus geen ruimte voor bedrijfsontwikkeling. Dat terwijl behoefte is aan meer stallingruimte. De manoeuvreerruimte voor materieel is zeer krap bemeten. De ligging tussen woonbebouwing en aan een drukke doorgaande weg is belemmerend. De manoeuvreerruimte buiten op het eigen erf is zeer beperkt. Eigenlijk is er alleen maar ruimte om het perceel in één richting op en af te rijden. Dit is met het steeds groter wordende materieel een nadeel.

Vandaar ook de wens om te verplaatsen naar de Siepelveenwijk ZZ 126 te Nieuw Weerdinge.

#### Siepelveenwijk ZZ 126 Nieuw Weerdinge

Het perceel Siepelveenwijk zz 126 is gelegen ten zuiden van Nieuw Weerdinge. Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer. Momenteel staat op het perceel een veldschuur. Deze schuur, gebouwd in 2002, wordt al gebruikt als dependance voor de langdurige (stille) opslag van materieel. Het uitoefenen van een loonbedrijf is hier op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

Hierna een luchtfoto van het perceel.



## 4.2 Nieuwe situatie

De gemeente wenst medewerking te verlenen aan de bedrijfsverplaatsing onder opname van een aantal voorwaarden en uitgangspunten ten aanzien van de beide locaties. Hierna een beschrijving van de beide locaties na uitvoering van de bedrijfsverplaatsing

### Weedingerkanaal NZ 90

Het perceel wordt omringd door woningen. Uitgangspunt van de bedrijfsverplaatsing is dat er een bestemming "Wonen – Voormalige agrarische bebouwing" op het perceel gelegd wordt. Zodoende is er op termijn sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie. De loods kan na de bestemmingswijziging nog hobbymatig gebruikt worden.

### Siepelveenwijk ZZ 126

Vanuit de gemeente Emmen is het volgende programma van eisen opgesteld voor de locatie aan de Siepelveenwijk ZZ 126.

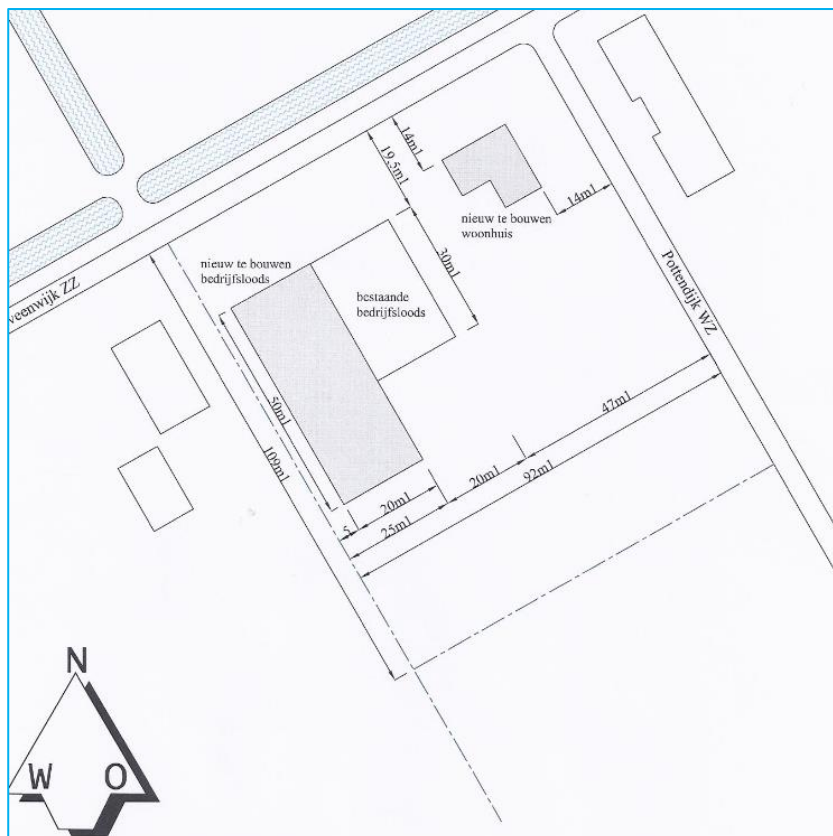
1. Uitvoeren van een geluidsonderzoek naar de gewenste bedrijfsvoering in relatie tot de omgeving;
2. Maximale oppervlakte van het bouwvlak (lengte x breedte) van 80 x 65 meter = circa 0,5 hectare;
3. Zorgdragen voor een landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing binnen de bestaande karakteristiek;
4. Toegestane bebouwing = bestaande loods (600 m<sup>2</sup>) + nieuwbouw loods (1000 m<sup>2</sup>) + bedrijfswoning (250 m<sup>2</sup>) + 10%;
5. Groenstroken bestemmen als 'Groen';
6. Toekennen van een bestemming 'Bedrijf – agrarisch loonbedrijf';
7. Haaks op de weg staande bebouwing;
8. Maximale bouwhoogte van de loods 10 meter;
9. Maximale goothoogte van de loods 4,5 meter;
10. Maximale bouwhoogte bedrijfswoning 8 meter;
11. Maximale goothoogte bedrijfswoning 3,5 meter;

12. Een passende begeleidende beplanting langs zij- en achtererfscheidingen van het bouwperceel.

Op basis van dit programma van eisen is een bouwprogramma opgesteld dat er voor de locatie Siepelveenwijk ZZ 126 als volgt uit ziet. Daarnaast is de volgende motivatie van toepassing voor de situering van de bebouwing op het terrein.

Omdat het perceel met de solitaire loods nu als "stille" dependance fungeert, ligt het er rommelig bij. Als actief bedrijf, met bedrijfswoning en nieuwe loods, zal het erf een veel beter en completer aanzicht krijgen. Dan is het belang er wel en dus meer aandacht voor onderhoud en verzorging van het erf en de gebouwen.

De gewenste nieuwbouw zal het gangbare bebouwingspatroon in de directe omgeving respecteren. De nokrichting is daarbij haaks op de weg gericht. De verschijningsvorm van de nieuwbouw zal aansluiten bij de bestaande loods, zo ontstaat er concentratie van bebouwing en blijft er voldoende ruimte over op het middenterrein. Door inzet van architectuur zal een eenduidige/rustige uitstraling van de bedrijfsbebouwing nagestreefd worden. Het voldoen aan de eisen van welstand draagt ook bij aan de inpassing in de omgeving. In overeenstemming met de welstandsnota zullen gedekte kleuren worden gebruikt.



### 4.3 Landschappelijke inpassing

In de volgende figuur is weergegeven wat de gewenste nieuwe perceelinrichting gaat zijn van het bedrijf op de locatie Siepelveenwijk ZZ 126. Deze gewenste inrichting is gemaakt door Landschapsbeheer Drenthe, teneinde ook de gewenste landschappelijke

en stedenbouwkundige inpassing te waarborgen. De waarborg voor de daadwerkelijke uitvoering van het landschapsplan vindt plaats via het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsregels.

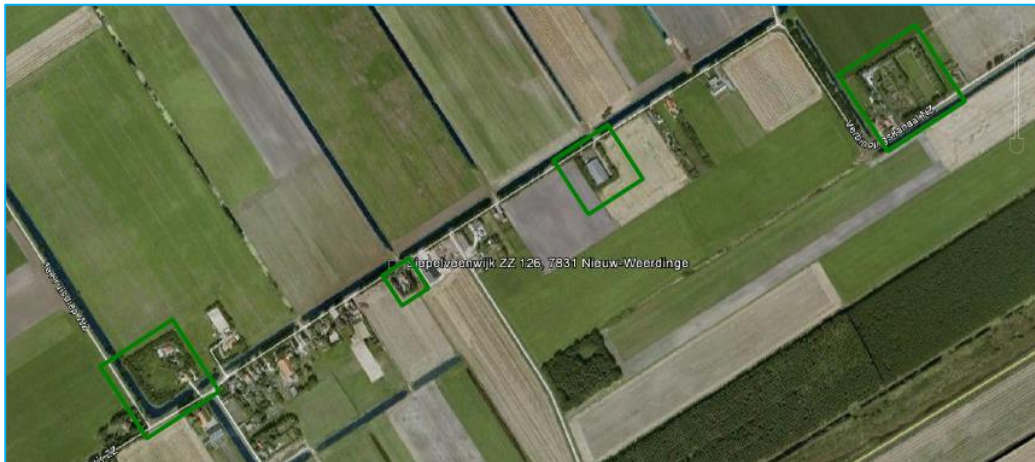


Karakteristiek van dit landschap is de openheid, een regelmatig verkavelingspatroon en het kanalen- en wijkenpatroon. De verkavelingsstructuur is nog redelijk tot goed in takt. Bepalend voor de bebouwingsstructuur zijn de lange bebouwingslinten van woningen en verspreid liggende (voormalige) agrarische bedrijven.

Het omringende landschap van de betreffende locatie heeft een open karakter. Nieuwe ontwikkelingen (bebouwing en uitbreiding van bedrijven) binnen dit gebied zijn daarom juist goed waarneembaar.

Om de landelijke uitstraling van het gebied te behouden en waar mogelijk te versterken is een landschappelijke inpassing van het bedrijf gewenst. Hierbij ook gelet op de bestaande erven met hun groen, de bodemeigenschappen en het omringende landschap. Hieronder zijn deze bestaande erven in de buurt weergegeven.





In het Landschapinpassingsplan is de nadere motivatie van de inpassing verwoord en is inzichtelijk gemaakt welke keuzes zijn gemaakt in soorten groen. Voor de verantwoording van het groen wordt verwezen naar de bijlage Landschappelijke inpassing. De robuuste singel aan de westzijde van het perceel is op de verbeelding opgenomen als een bestemming 'Groen', zodat ook hier voldoende waarborg is voor uitvoering van de groensingel. Bron : Bijlage 4 Landschapinpassingsplan (Landschapsbeheer Drenthe).

Aanvullend en in afwijking van het beplantingsplan is overeengekomen dat aan de gehele achterzijde van het erf wordt ingericht met een beplantingssingel. Op de verbeelding is deze volledig als bestemming Groen weergegeven.



## **5 Hoofdstuk 5 Juridische toelichting**

### **5.1 Algemeen**

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

Met de indeling van het bestemmingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave van op de verbeelding wordt aangesloten op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012" van het ministerie van VROM.

### **5.2 Toelichting op de verbeelding**

Voor de verbeelding wordt als ondergrond de basiskaart Emmen (BKE) gehanteerd. Deze basiskaart bestaat uit de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN) met gemeentelijke aanvullingen in de vorm van extra meetgegevens. Met het oog op de volledigheid en nauwkeurigheid van de aanwezige bebouwing wordt de meest recente versie van de BKE gehanteerd. Hiervoor wordt maandelijks de BKE automatisch herzien. Echter, de ondergrond zal nooit een volledige weergave van de werkelijkheid zijn. De op de verbeelding aangegeven bebouwing moet dan ook als illustratief worden beschouwd. De BKE wordt naast de extra meetgegevens aangevuld met kadastrale gegevens van de Digitale Kadastrale Kaart.

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

### **5.3 Toelichting op de regels**

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

#### Gebruiksregels

Per bestemming is aangegeven voor welk gebruik de gronden zijn bedoeld. Indien daar aanleiding voor aanleiding voor bestaat, wordt via de specifieke gebruiksregels expliciet aangegeven waarvoor de gronden niet zijn bedoeld.

#### Bouwregels

In een groot aantal bestemmingen zijn bouwregels opgenomen, waarbij de bouwmogelijkheden mee worden gereguleerd. Hoofdgebouwen moeten altijd worden gebouwd binnen een daarvoor aangeduid bouwvlak. Uitgangspunt voor de bebouwing

is de bestaande voorgevel, die is vastgelegd door middel van de aanduiding 'gevellijn'. Dit betekent dat indien er vervangende bebouwing wordt geprojecteerd, deze in de gevellijn moet worden teruggebouwd.

### **Flexibiliteit**

Af en toe kan het nodig zijn dat afwijking van de gestelde regels gewenst is. Deze flexibiliteitsbepalingen bieden de mogelijkheid om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van de flexibiliteitsregelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. In het bestemmingsplan zijn diverse flexibiliteitsregelingen opgenomen, deze zijn:

- Afwijken van de bouwregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Nadere eisen;

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

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

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

<b>Bij toepassing van een ontheffing en/ of nadere eis mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:</b>
<b>1. Woonsituatie:</b>
Ten aanzien van de woonsituatie dient rekening gehouden te worden met het in stand houden en/ of garanderen van een goede woonsituatie, hierbij dient gelet te worden op: <ul style="list-style-type: none"> <li>i. de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte;</li> <li>ii. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;</li> <li>iii. de lichttoetreding/bezinning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;</li> <li>iv. het uitzicht;</li> <li>v. de aanwezigheid van voldoende privacy.</li> </ul>
<b>2. Straat- en bebouwingsbeeld:</b>
In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan: <ul style="list-style-type: none"> <li>i. een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (landschappelijke inpassing);</li> <li>ii. de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;</li> <li>iii. gevelbeelden;</li> <li>iv. de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;</li> <li>v. de hoogtedifferentiatie;</li> <li>vi. de situering van gebouwen op het perceel;</li> <li>vii. de geleiding van de gebouwen indien de oppervlakte meer dan 1000 meter<sup>2</sup> bedraagt.</li> </ul>
<b>3. Cultuurhistorie</b>
i. cultuurhistorische waarden en archeologische waarden;
<b>4. Verkeersveiligheid</b>
Ten waarborging van verkeersveiligheid dient rekening gehouden te worden met: <ul style="list-style-type: none"> <li>i. verkeersaantrekkende werking, toename van de verkeersintensiteit en de parkeerbehoefte;</li> <li>ii. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;</li> <li>iii. benodigde uitzichthoeken van wegen;</li> <li>iv. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;</li> <li>v. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;</li> <li>vi. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.</li> </ul>
<b>5. Sociale veiligheid</b>
Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is dient rekening gehouden te worden: <ul style="list-style-type: none"> <li>i. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;</li> <li>ii. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.</li> </ul>
<b>6. Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding</b>
Ten aanzien van de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten: <ul style="list-style-type: none"> <li>i. aanwezigheid van kwetsbare objecten;</li> <li>ii. de aanwezigheid en routering van vluchtwegen;</li> <li>iii. de bereikbaarheid van de bouwwerken;</li> </ul> de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
<b>7. Milieusituatie:</b>
Ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep dient rekening gehouden te worden met: <ul style="list-style-type: none"> <li>i. de mate van hinder voor de omliggende functies;</li> <li>ii. de gevolgen voor de externe veiligheid;</li> <li>iii. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;</li> <li>iv. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;</li> <li>v. de gevolgen voor de bodemkwaliteit;</li> <li>vi. de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit;</li> <li>vii. de situering van gebouwen ten opzichte van het water.</li> </ul>
<b>8. Gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen</b>
Ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken is het niet toegestaan op enig terrein zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, waarvan de toestand op dat moment overeenkomt met het plan, een situatie zou ontstaan die niet meer overeenkomt met het plan of waardoor een reeds bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.

**Figuur 5.1: Beoordelingscriteria afwijkingen en nader eisen**

## **Opzet regels**

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

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

De inhoud van de verschillende hoofdstukken wordt als volgt toegelicht:

### **5.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

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

#### **Artikel 1 Begrippen**

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

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

#### **Artikel 2 Wijze van meten**

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

### **5.3.2 Hoofdstuk 2 bestemmingsregels**

In hoofdstuk 2 van de regels worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden.

#### **5.3.2.1 Artikel 3 Bedrijf – agrarisch loonbedrijf**

De voor 'Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch loonbedrijf, bedrijfsgebouwen ten behoeve van het loonbedrijf, bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden, met de daarbij behorende goot- en bouwhoogten. Ten behoeve van de te realiseren bedrijfswoning is op de verbeelding een nadere aanduiding opgenomen die aangeeft waar de bedrijfswoning gebouwd dient te worden. Dit artikel kent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamhedenstelsel voor diverse werkzaamheden. Om in te spelen op eventuele nieuwe, nu niet te voorziene ontwikkelingen zijn afwijkingsregels opgenomen.

#### 5.3.2.2 *Artikel 4 Groen*

Om de groensingels die ten behoeve van de landschappelijke inpassing aangelegd dienen te worden, planologisch vast te leggen, is er een bestemming "Groen" in het plan opgenomen. Op de gronden met deze bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

#### 5.3.2.3 *Artikel 5 Wonen – Voormalige agrarische bebouwing*

De bestemming "Wonen" heeft betrekking op de bestaande woonhuizen met hun aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Bijbehorende tuinen, erven en terreinen zijn ook onder deze bestemming gebracht. Het bestemmingsplan voorziet niet in de toevoeging van woningen. De woonfunctie kan gecombineerd worden met een aan huis verbonden beroep: een (vrij) beroep dat in of bij een woonhuis kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijft. De vestiging van een aan huis verbonden beroep zal, naast de bepalingen in de regels, tevens moeten voldoen aan een aantal criteria. Ook is een Bed en Breakfast onder voorwaarden toegestaan. De regeling met criteria is opgenomen in de algemene afwijkingsregels.

De woning en bijbehorende bouwwerken moeten in het bouwvlak worden geplaatst. De woning moet daarnaast in de op de verbeelding aangegeven gevellijn worden gebouwd. Er is gekozen voor een ruim bouwvlak waarbinnen de bebouwing mag worden geplaatst. Voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) is op grond van- en vertoon van een medische indicatie 30 m<sup>2</sup> extra bebouwing mogelijk.

Binnen de bestemming is binnen het bouwvlak een vrijstaande woning toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van de woning en bijhorende bouwwerken bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte.

### 5.3.3 **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

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

#### **Artikel 6 Anti-dubbelregel**

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

#### **Artikel 7 Algemene bouwregels**

In artikel 6 zijn regels opgenomen voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen. De genoemde onderdelen mogen de in de regels bepaalde maximale



bouwhoogte overschrijden met de in artikel genoemde maten. Hiervoor is bewust gekozen omdat dit duidelijkheid en enige vrijheid aan ontwerpers biedt. Tevens wordt in dit artikel, artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing verklaard met uitzondering van een zestal onderwerpen dit o.a in verband met de bereikbaarheid, beheer en gebruik van het openbaar gebied.

#### **Artikel 8 Algemene afwijkingsregels**

Afwijkingsregels zijn regels waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Toestemming voor afwijking gebeurt door het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan bijvoorbeeld een omgevingsvergunning verlenen voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10 %. De omgevingsvergunningen mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit betekent dat niet 2 keer omgevingsvergunning kan worden verleend van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

### **5.3.4**

#### **Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels**

In hoofdstuk 4 van de regels zijn twee artikelen opgenomen, het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing en de slotregel waarin de citeertitel van het bestemmingsplan wordt aangehaald.

#### **Artikel 9 Overgangsrecht**

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van legaal bestaand gebruik en legale bestaande bouwwerken opgenomen die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling. Dit betekent dat bestaand gebruik en bestaande bouwwerken welke in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig waren ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet, met als doel het uiteindelijk beëindigen van de afwijkende situatie. Voorheen illegale bebouwing en illegaal gebruik worden met het overgangsrecht niet gelegaliseerd.

#### **Artikel 10 Slotregel**

In de Slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als "Regels van het bestemmingsplan Nieuw Weerdinge, Siepelveenwijk ZZ 126 (Loonbedrijf Groenwold)".

### **5.4**

#### **Handhaving**

In dit bestemmingsplan heeft actueel beleid zijn doorwerking in de regels gekregen. Hierdoor is het juridisch kader van het bestemmingsplan eigentijdser en zowel voor gemeente als publiek beter toepasbaar geworden.

Van de gemeente mag verwacht worden dat opgetreden wordt als de regels van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Bestemmingsplannen zijn immers bindend voor overheid en publiek ter bescherming van een goede ruimtelijke kwaliteit en een veilige leefomgeving.

De gemeente Emmen heeft handhavingsbeleid ontwikkeld voor bestemmingsplannen. Met het handhavingsbeleid wordt aangesloten op het programma van de landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau met betrekking tot het programmatisch handhaven. Hierbij maakt de gemeente Emmen gebruik van een prioriteitenlijst vastgesteld door het college. De opzet van het programmatisch aanpakken is dat niet alle illegale situaties worden opgepakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, daadwerkelijk wordt aangepakt. Voor wat betreft bestemmingsplannen wordt opgetreden in situaties met een uitstralend effect, een groot risico, of met belangrijke planologische consequenties. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld illegaal bouwen, bouwen buiten bouwvlak, bouwen of in gebruik hebben van een gebouw in strijd met de bestemming.

De opzet van het programmatisch aanpakken is dat niet alle illegale situaties worden opgepakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, dat een uitstralend effect zal hebben. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een prioriteitenlijst dat de mate van prioriteit tot handhavend optreden aangeeft. Nieuw vastgestelde bestemmingsplannen lenen zich bij uitstek voor een projectmatige aanpak.

## **6 Hoofdstuk 6 Maatschappelijke betrokkenheid**

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

#### **6.1.1 Overleg**

Het college heeft het bestemmingsplan op 25 februari 2013 vrijgegeven voor Overleg ex. artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het conceptontwerp-bestemmingsplan is voor overleg verzonden naar de volgende overlegpartners:

1. Provincie Drenthe
2. Waterschap Hunze en Aa's
3. Enexis
4. IVN afdeling Emmen en omstreken
5. Vereniging voor Plaatselijk Belang Nieuw-Weerdinge
6. Gasunie
7. NAM
8. Tennet
9. Milieufederatie Drenthe
10. LTO Noord
11. Regionale Brandweer
12. Ministerie van Defensie

Er is één inhoudelijke reactie ontvangen. Deze is beantwoord in de Nota van Beantwoording "Nieuw-Weerdinge", Siepelveenwijk ZZ 126 (loonbedrijf Groenwold)". Deze Nota van beantwoording, inclusief de reacties, is opgenomen in Bijlage 9.

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 maart 2014 gedurende 6 weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

## **7 Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid**

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

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van een woning of de uitbreiding van een gebouw van 1000 m<sup>2</sup> of meer.

De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het opstellen en begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

Voor het opstellen van een bestemmingsplan brengt te gemeente overeenkomstig de door de raad vastgestelde Legesverordening de werkelijke kosten in rekening. De kosten van het maken van het voorliggend bestemmingsplan worden in dit geval in z'n geheel gedekt door de legesinkomsten. Door het voldoen van de legesbijdrage is kostenverhaal in dit geval dus anderszins verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Planschade kan bij realisatie van dit plan op voorhand niet geheel worden uitgesloten. Om deze reden is een planschaderisico-overeenkomst gesloten met aanvrager.

### **Projectgegevens**

Project : Verplaatsing loonbedrijf Groenwold  
Projectnummer : RB 10.039  
IMRO : NL.IMRO.0114-2012009-B701  
Versie : 01  
Datum : Mei 2014

### **Opdrachtgever**

Naam  
Adres  
PC en Plaats

### **RooBeek Advies**

Nautilusstraat 7b  
7821 AG Emmen  
H. de Roo & M.Beek

[www.roobeek-advies.nl](http://www.roobeek-advies.nl)