

Actualisatie beleidsnotitie  
**Bouwen in de Linten 2018**

Gemeente Emmen  
Team Beleid Leefomgeving  
Oktober 2017

# Inhoudsopgave

<b>H1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Evaluatie .....	3
1.3	Uitgangspunten actualisatie.....	4
1.4	Status .....	5
1.5	Leeswijzer .....	5
<b>H2</b>	<b>Begripsomschrijvingen.....</b>	<b>6</b>
<b>H3</b>	<b>Lintbebouwing .....</b>	<b>7</b>
3.1	Typen landschap.....	7
3.2	Ruimtelijke kenmerken typen linten .....	8
<b>H4</b>	<b>Beleidskader .....</b>	<b>14</b>
4.1	Rijk.....	15
4.2	Provincie Drenthe.....	15
4.3	Gemeente .....	17
4.4	Conclusie.....	19
<b>H5</b>	<b>Ruimtelijke visie ontwikkeling linten.....</b>	<b>20</b>
5.1	Inleiding.....	20
5.2	Linten binnen de kern .....	20
5.3	Linten buiten de kern .....	21
5.4	Linten Vaarverbinding Erica – Ter Apel.....	22
5.5	Bijzondere omstandigheden.....	22
<b>H6</b>	<b>Bouwmogelijkheden in relatie tot programmering Woonbeleid .....</b>	<b>22</b>
6.1	Restcapaciteit beleidsnotitie 2005.....	23
6.2	Nieuwe bouwmogelijkheden .....	23
6.3	Reservering woonbeleid .....	23
<b>H7</b>	<b>Overige relevante aspecten .....</b>	<b>24</b>
7.1	Te volgen planologische procedure en onderzoeksverplichtingen.....	24
7.2	Intrekken vergunning.....	24

# **H1 Inleiding**

## **1.1 Aanleiding**

Binnen de gemeente worden met enige regelmaat verzoeken ingediend voor de bouw van woningen binnen lintbebouwingen. Sinds juli 2005 is de door de raad vastgestelde beleidsnotitie “Bouwen in de Linten” hiervoor het toetsingskader.

De geldende beleidsnotitie is op verzoek van de raad opgesteld met als doel het, op basis van eenduidig beleid, op korte termijn bieden van duidelijkheid aan aanvragers. De inhoudelijke visie is tot stand gekomen na afweging van een aantal aspecten: ruimtelijke kwaliteit, het belang van het incidenteel kunnen realiseren van woningen en geldende wetgeving en beleidskaders. Naast het bieden van diverse bouw mogelijkheden sluit de notitie ook nadrukkelijk gebieden uit van verdichting met bebouwing.

In december 2012 is door Wakker Emmen een motie ingediend waarin wordt verzocht de verruimingsmogelijkheden van woningbouw in linten te onderzoeken. Verzocht wordt het gemeentelijke woonbeleid en de provinciale Omgevingsvisie hierin te betrekken. De intentie van de motie is door B&W overgenomen. Deze actualisatie van de beleidsnotitie “Bouwen in de Linten” voorziet in het gevraagde onderzoek.

## **1.2 Evaluatie**

Sinds juli 2005 wordt de beleidsnotitie “Bouwen in de Linten” gehanteerd bij het beoordelen van aanvragen voor het bouwen van woningen in lintbebouwingen. Als onderdeel van deze actualisatie is de notitie uit 2005 geëvalueerd.

### Eenduidigheid en duidelijkheid

De beleidsnotitie heeft voorzien in de gevraagde eenduidigheid, duidelijkheid en snelheid. Er wordt op perceelsniveau duidelijkheid gegeven over de haalbaarheid van plannen en over de ruimtelijke criteria die bij de beoordeling van een aanvraag worden betrokken. Het beleid heeft zowel maatschappelijk- als bestuurlijk veel discussie weg genomen.

### Doorwerking notitie

Het lintenbeleid wordt gebruikt als input bij de actualisering van bestemmingsplannen. Ook is het gehanteerd bij de totstandkoming van beleidsdocumenten als de Structuurvisie “Emmen 2020, Veelzijdigheid Troef” (2009), de Structuurvisie “Vaarverbinding Erica – Ter Apel” (2013) en de Structuurvisie “Emmen, Windenergie” (2016). Gebleken is dat de beleidsnotitie een goede ruimtelijke onderbouwing vormt bij individuele planologische procedures.

### Inpassing woningen

De ruimtelijke criteria uit de beleidsnotitie hebben tot doel om nieuw te bouwen woningen ‘in te passen’ in de omgeving. Te denken valt hierbij aan omgevingsaspecten als verkavelingsstructuur, bouwhoogte, nokrichting en voorgevelrooilijnen. Met behulp van de criteria is het mogelijk gebleken woningen op een passende wijze toe te voegen. Bepaalde gebieden zijn als gevolg van de toevoeging van woningen in uitstraling verbeterd.

### Concrete resultaten

In de periode 2005-2016 zijn er 94 verzoeken om de bouw van een woning in linten ingediend. Op basis van de beleidsnotitie is aan 37 verzoeken medewerking verleend en zijn 57 verzoeken afgewezen. De redenen omtrent afwijzing hadden betrekking op het volgende:

Reden afwijzing		Aantal
1.	Bouwen binnen Landschapsgelateerd lint	30
2.	Bebouwen “te handhaven open ruimte” van een Dorpsgerelateerd lint	12
3.	Bouwen op een te smal perceel (niet inpasbaar)	5
4.	Belemmering nabijgelegen agrarisch bedrijf als gevolg van bouwplan	5
5.	Bouwen binnen aangewezen uitgesloten Dorpsgerelateerde linten	3
6.	Verlengen lint	2

#### Restcapaciteit

Op basis van de uitgangspunten van de geldende beleidsnotitie kunnen er nog ongeveer 100 woningen worden gerealiseerd.

### **1.3 Uitgangspunten actualisatie**

#### Relevante ontwikkelingen

Een aantal ontwikkelingen zijn richtinggevend bij het onderzoek naar verruimingsmogelijkheden voor het bouwen van woningen in de linten:

1. Het Bestuursakkoord 2014-2018 hecht grote waarde aan het creëren van het mogelijkheden bij de beoordeling van aanvragen (“op zoek naar de ja”).
2. Tevens wordt in het bestuursakkoord het belang van het verantwoord creëren van mogelijkheden onderkend. In dit kader speelt de veranderde woningmarkt in de dorpen een grote rol. Vrijwel alle dorpen hebben te maken met krimp, van groei is nauwelijks sprake. In het verleden zijn planologisch diverse bouwmogelijkheden gecreëerd die niet zijn gerealiseerd door veranderde marktomstandigheden. De door de rijksoverheid ingestelde “ladder van de duurzame verstedelijking” stuurt aan op verantwoorde keuzes en een zorgvuldig ruimtegebruik. Bestaande mogelijkheden dienen te worden afgewogen aan de noodzaak van nieuwe ontwikkelingen.

Op basis van deze uitgangspunten is gekeken naar de houdbaarheid van de geldende beleidsnotie “Bouwen in de Linten” en de wijze waarop een actualisatie er uit zou moeten komen te zien.

Gekozen is voor een actualiseringsscenario dat de gevolgen van diverse fysieke- en beleidsmatige ontwikkelingen vanaf 2005 vertaalt naar het heden. Daarbij blijven de uitgangspunten van het oorspronkelijke lintenbeleid het vertrekpunt. Door deze actualisatie ontstaat een beperkt aantal nieuwe bouwmogelijkheden, waarmee lokale woningmarkten niet worden verstoord. Ruimtelijk gezien blijft het behoud van een herkenbare overgang tussen de kernen en het buitengebied gegarandeerd. De resterende bouwmogelijkheden uit het geldende beleid blijven bestaan.

Het handhaven van de oorspronkelijke uitgangspunten betekent concreet dat:

- Het beleid zich richt op lintbebouwingen binnen het veengebied van de gemeente
- De begrenzing van de linten blijft gehanteerd (afgezien van enkele correcties)
- De onderverdeling van de linten in de drie categorieën: “linten binnen kern”, “dorpsgerelateerde linten” en “landschapsgelateerde linten” blijft gehanteerd
- Er binnen “linten binnen kern” bouwmogelijkheden blijven bestaan
- Er binnen “dorpsgerelateerde linten” bouwmogelijkheden blijven bestaan, waarbij uitsluitend sprake is van incidentele toevoegingen op een locatie (max. 2 woningen naast elkaar)
- Grotere open ruimten binnen “dorpsgerelateerde linten” gehandhaafd blijven
- Het bouwen van woningen binnen “landschapsgelateerde linten” uitgesloten blijft
- Het verlengen van linten uitgesloten blijft

#### 1.4 Status

De beleidsnotitie “Bouwen in de Linten 2018” is een nadere uitwerking van de “Woonvisie 2018-2023, Thuis in Emmen: snoeien doet bloeien”. Binnen de Woonvisie is een reservering opgenomen voor een aantal woningen die in de periode 2018 – 2028 kunnen worden gerealiseerd in het buitengebied / de linten. De beleidsnotitie “Bouwen in de Linten” geeft aan op welke wijze dit plaatsvindt.

#### 1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 licht de begrippen die veel worden gehanteerd binnen de beleidsnotitie nader toe. Hoofdstuk 3 omschrijft de te onderscheiden linten met per type een beschrijving van de belangrijkste ruimtelijke kenmerken. Het actuele beleidskader wordt weergegeven in hoofdstuk 4. De ruimtelijke ontwikkelingsvisie per categorie lint wordt beschreven in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 worden vervolgens de bouwmogelijkheden in relatie tot de Woonvisie 2018-2023 omschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op te volgen planologische procedures en de tijdelijkheid van verleende vergunningen.



*In het kader van “Bouwen in de Linten” gerealiseerde woning  
aan de Herenstreek te Nieuw-Dordrecht*

## H2 Begripsomschrijvingen

In dit hoofdstuk worden de begrippen toegelicht die meerdere malen worden gehanteerd

### Kern - Kernbegrenzing

Op kaart “Ontwikkeling Lintbebouwing” zijn de begrenzings van de geconcentreerde kernen aangegeven. Bij het bepalen van de begrenzing zijn een aantal factoren van belang:

- Mate van aaneengeslotenheid van bebouwing;
- Functies van de bebouwing en gronden;
- Dorpsuitbreidingsmogelijkheden

### Lintbebouwing

Een langs wegen of (voormalige) kanalen ontwikkeld overwegend aaneengesloten patroon van bebouwing.

### Linten binnen kern

Linten waaromheen de dorpskern zich heeft ontwikkeld.

### Dorpsgerelateerde linten

Lintbebouwing buiten de kernbegrenzing die door een aaneengesloten (woon)bebouwing met de kern verbonden is, of onderbroken wordt door open ruimten die niet breder zijn dan 100 meter.

### Landschapgerelateerd lint

Lintbebouwing buiten de kernbegrenzing die gescheiden wordt van een kern of een dorpsgerelateerde lint door een open ruimte die breder is dan 100 meter. Agrarische bedrijfserven kunnen deel van deze ruimte uitmaken. Kenmerkend zijn verder een minder dicht bebouwingspatroon, (de beleving van) het landschap en agrarisch grondgebruik.

### Open ruimte

Een onbebouwde ruimte binnen een lintbebouwing. Voor het bepalen van de breedte van open ruimten wordt de afstand tussen de perceelsgrenzen van met woningen bebouwde kavels gemeten.

### Incidentele opvulling

Het bebouwen van open ruimten met een maximum van twee woningen.

## H3 Lintbebouwing

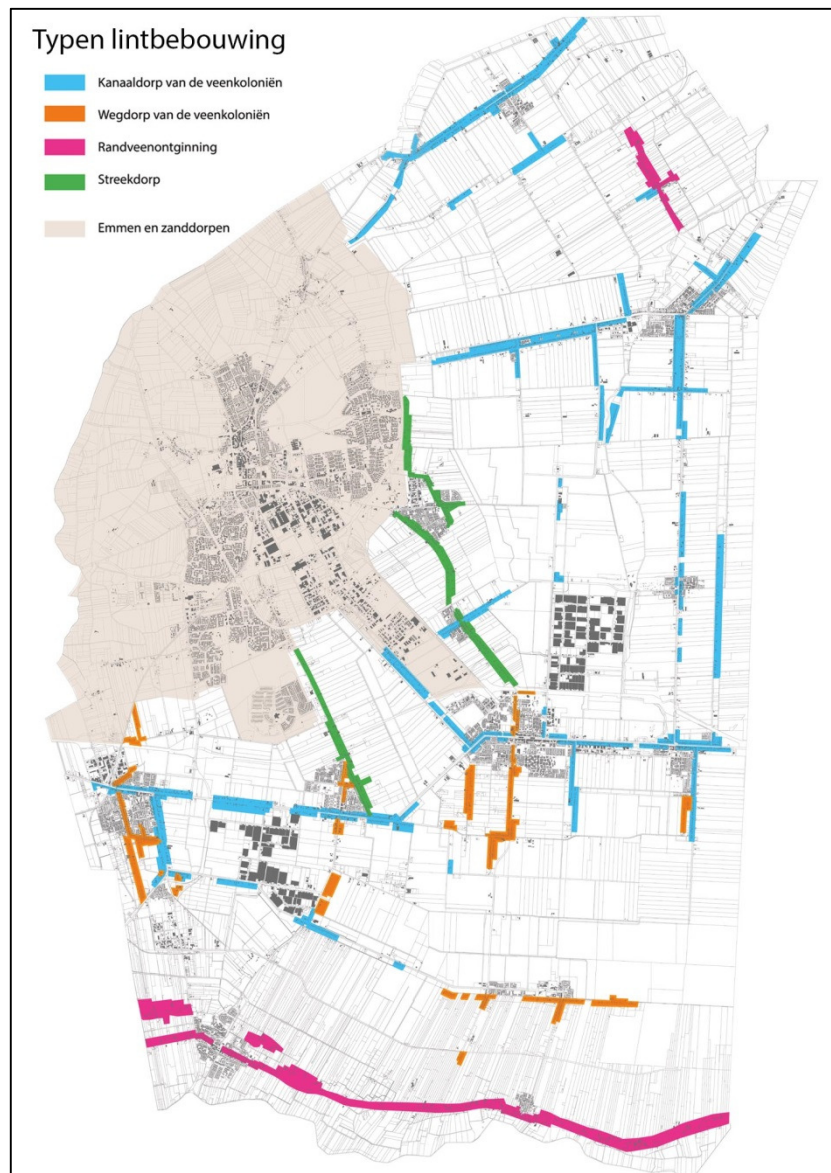
### 3.1 Typen landschap

Vrijwel alle dorpen in het buitengebied van Emmen zijn ontstaan vanuit een lintbebouwingstructuur. Door latere uitbreidingen hebben de dorpen zich ontwikkeld tot geconcentreerde kernen. Vaak is de oorspronkelijke lintbebouwing nog herkenbaar langs de hoofdwegen. Aan de dorpsranden zijn de linten vaak nog duidelijker herkenbaar: Ze lopen vanuit de kern over in het buitengebied. De linten hebben zowel binding met de aangrenzende kern als met het omringende buitengebied.

De gemeente Emmen kent meerdere landschapstypen. Historisch gezien zijn de aanwezige lintbebouwingen verbonden aan de landschappen. De ruimtelijke kenmerken verschillen. De te onderscheiden typen lintbebouwing:

- Randveenontginningen
- Streekdorpen
- Kanaaldorpen van de Veenkoloniën
- Wegdorpen van de Veenkoloniën

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste ruimtelijke kenmerken van de verschillende typen lintbebouwing kort beschreven. Op onderstaande afbeelding is een overzicht van de typen linten weergegeven.



## 3.2 Ruimtelijke kenmerken typen linten

### 3.2.1 Randveenontginningen

#### Gebied

De linten van de randveenontginningen liggen in Schoonebeek, Nieuw- Schoonebeek en Roswinkel.

#### Beschrijving

De randveenontginningen zijn ontstaan in de Middeleeuwen. De eerste bewoners vestigden zich op smalle dekzandruggen tussen het veengebied en het beekdal. Vanaf de bewoningsas op de zandruggen werd het hoogveen ontwaterd en aangemaakt tot akkerbouwland. Gelijktijdig werden de gronden in het beekdal geroid en ontgonnen tot hooi- en weilanden. Naast de natuurlijke factoren was ook het individuele karakter van de ontginningwijze van invloed op de ruimtelijke structuur. De afzonderlijke boerderijen werden naast elkaar op een zandrug geplaatst. De breedte van het erf diende als uitgangspunt voor verdere ontginning. Loodrecht op de bewoningsas werden de grenzen van de bedrijfskavels getrokken. Een belangrijk principe bij deze ontginningwijze was het “recht van opstrek”. Dit recht hield in dat iedere eigenaar het hoogveen binnen zijn opstrek kon ontwateren en aanmaken tot akkerbouwland. Volgens het toen geldende erfrecht werden de kavels steeds smaller.

#### Ruimtelijke kenmerken

##### *Wegenpatroon*

De wegenstructuur wordt gekenmerkt door een slingerende hoofdweg, met daarop aansluitende landbouw- en erfonthluitingswegen. Op de hoofdweg staan weinig tot geen dwarswegen.



*Lintbebouwing randveenontginningen: Europaweg – Nieuw-Schoonebeek*



### *Soort bebouwing*

De bebouwing heeft een gevarieerde samenstelling (boerderijen en vrijstaande woningen) en bevindt zich aan beide zijden van de weg.

### *Regelmatigheid bebouwing*

Het lint is een langgerekte smalle slingerende strook, waarvan de massa wordt gevormd door een onregelmatige aaneenschakeling van boerderijen, woningen en erfbeplantingen.

### *Open ruimten*

Open ruimten zijn aanwezig tussen de boerderijen en woningen.

### *Dichtheid*

De bebouwing ligt op onregelmatige afstand van elkaar. Plaatselijk is van verdichting sprake.

### *Relatie met landelijke gebied*

Het landelijke gebied dringt door tot in het lint. Vanaf de hoofdweg is tussen de bebouwing het landelijke gebied goed waarneembaar.

### *Beplanting en water*

Aan beide zijden van de hoofdweg komt hoog opgaande beplanting voor. Verder hebben de meeste percelen erfbeplanting. Er is geen open water aanwezig, afgezien van de sloten en waterlopen aan de beekdalzijde van het dorp.

## **3.2.2 Streekdorpen**

### Gebied

De linten binnen de streekdorpen zijn gelegen in Barger-Oosterveld, Nieuw-Dordrecht en deels in Erica.

### Beschrijving

De streekdorpen hebben een agrarische ontstaansgeschiedenis. Ze zijn ontstaan op plaatsen waar men zich voor de aanvang van de grootschalige vervening bezig hield met de verbouw van boekweit of andere vormen van landbouw. De wegen waarlangs de boeren zich vestigden hadden een belangrijke verbindende functie tussen een kern en de akkerbouwgronden. Langs de wegen ontstond door de jaren heen woonbebouwing. De vestiging van deze woonbebouwing had in tegenstelling tot de weg- en kanaaldorpen van de Veenkoloniën en de randveenontginningen geen directe binding met de veenontginningen. Waar bebouwing zich langs de wegen meer concentreerde, ontstonden kerngebieden.

### Ruimtelijke kenmerken

#### *Wegenpatroon*

De linten bestaan uit één lange, vrijwel rechte hoofdweg.

#### *Soort bebouwing*

De bebouwing bevindt zich verspreid aan beide zijden van de weg. De overwegend vrijstaande bebouwing bestaat uit een mix van grote (voormalige) boerderijen en woningen. Dit type lint kent in verhouding tot de Veenkoloniale lintbebouwing veel agrarische gronden en bebouwing.

#### *Regelmatigheid bebouwing*

De kavels staan in de meeste gevallen recht op de ontginningsas. De afmetingen van de kavels variëren sterk. Hierdoor zit er ook weinig regelmaat in de bebouwing ten opzichte van elkaar.



*Lintbebouwing streekdorpen: Vastenow – Nieuw-Dordrecht*

#### *Open ruimten*

De veel voorkomende open ruimten tussen de bebouwing geven een doorkijk op het achterliggende, vaak nog redelijk open gebied.

#### *Dichtheid*

De linten buiten de kernbegrenzing zijn vrijwel allemaal “uitlopers” van de kern. De overgang naar het landelijke gebied verloopt geleidelijk: Hoe verder van de kern af, hoe minder dicht de bebouwing wordt.

#### *Relatie met landelijke gebied*

De grote open agrarische percelen en de afstand van de woningen ten opzichte van elkaar zorgen ervoor dat het omringende landschap goed waarneembaar is vanaf de weg.

#### *Beplanting en water*

Dominerend is de opgaande beplanting langs de wegen. Verder zijn er de erfbeplantingen. Er is geen open water aanwezig.

### **3.2.3 Kanaaldorpen van de Veenkoloniën**

#### Gebied

De kanaaldorpen van de Veenkoloniën binnen de gemeente zijn Nieuw-Weerdinge, Emmer-Erscheidenveen, Emmer-Compascuum, Foxel, Barger-Compascuum, Zwartemeer, Klazienaveen, Amsterdamscheveld, Oranjedorp, Erica en Nieuw-Amsterdam/ Veenoord.

#### Beschrijving

De kanaaldorpen van de Veenkoloniën zijn ontstaan ten tijde van de grootschalige veenafgravingen aan het eind van de 19e- en begin 20<sup>e</sup> eeuw. De ligging en het ontstaan van de dorpen zijn bepaald door de wijze van ontginning van het veen. Verdichting is ontstaan bij kruisingen van (water)wegen en bij bruggen.

## Ruimtelijke kenmerken

### *Wegen- en kanalenpatroon*

De wegenstructuur is gebaseerd op het stelsel van kanalen en wordt gekenmerkt door langgerekte lijnen. Dwarsverbindingen sluiten meestal haaks aan. 'Enkellinten' bestaan uit één lange rechtlijnige hoofdweg, in veel gevallen nog met het hoofdkanaal er naast. 'Dubbellinten' bestaan uit twee evenwijdige hoofdontsluitingen (kanalen) gescheiden door stroken van ongeveer 200 meter.

### *Soort bebouwing*

Bij enkellinten kan de bebouwing aan één, maar ook aan beide zijden van de ontginningsas staan. De bebouwing bestaat oorspronkelijk uit een mix van grote boerderijen en kleine woningen. Het voorkomen van boerderijen varieert nogal, er zijn linten die uitsluitend bestaan uit woningen.

De dubbellinten kennen een duidelijk contrast in soorten bebouwing. De agrarische bebouwing bevindt zich aan één zijde van de weg (de 'landzijden'). Aan de andere zijden staan de woningen en de overige bebouwing. Voor beide typen kanaaldorpen geldt dat de bebouwing overwegend vrijstaand is.

### *Regelmatigheid bebouwing*

De kavels staan recht op de ontginningsas. De afmetingen zijn bijna identiek; +/- 20 meter breed en 100 meter diep. Het regelmatige verkavelingspatroon heeft tot gevolg gehad dat de bebouwing ook op een regelmatige afstand van elkaar is geplaatst en meestal in één rooilijn ligt.



*Lintbebouwing kanaaldorp van de Veenkoloniën (enkellint):  
Weedingerkanaal – Nieuw-Weerdinge*

### *Open ruimten*

De open ruimten tussen de bebouwing geven een doorkijk op het achterliggende, vaak nog open gebied. De aanwezigheid en de breedte van de open ruimten varieert. Open

ruimten kunnen zodanig beplant zijn dat ze geen doorzicht op het achtergelegen gebied meer geven.

#### *Dichtheid*

De linten buiten de kernbegrenzing zijn vrijwel allemaal uitlopers van de kern. Aan het uiteinde stopt de regelmatige bebouwing soms abrupt. In andere gevallen gaat de overgang geleidelijker: Hoe verder van de kern, hoe minder aaneengesloten de bebouwing.

#### *Relatie met landelijke gebied*

In welke mate het landelijke gebied doordringt in het lint is afhankelijk van het aantal en de breedte van de open ruimten, de dichtheid van de bebouwing en/of beplanting en soms de bebouwingssamenstelling.

Bij enkellinten was het achterliggende landelijke gebied oorspronkelijk goed waarneembaar tussen de bebouwing. De woningen stonden op een zodanige afstand van elkaar dat er zicht op het achterliggende landelijke gebied was. Door de toevoeging van erfafscheidingen en erfbeplantingen is dit zicht echter veelal afgenomen.

Dubbellinten zijn aan de landzijde open. Slechts op enkele plaatsen staat een boerderij of woning. De relatie met het achterliggende landelijke gebied is sterk. De andere zijde daarentegen is gesloten; de twee achter elkaar gelegen bebouwingslinten met erfafscheidingen en erfbeplantingen geven geen doorkijk op het achterliggende gebied.



*Lintbebouwing kanaaldorp van de Veenkoloniën (dubbellint):  
Oosterdiep / Westerdiep – Emmer-Compascuum*

#### *Beplanting en water*

Dominerend is de opgaande beplanting langs de hoofdontginningsassen (hoge bomen langs de kanalen en wegen). Verder zijn er de erfbeplantingen. Kenmerkend is het open water in kanalen en wijken.

### 3.2.4 Wegdorpen van de Veenkoloniën

#### Gebied

De wegdorpen van de Veenkoloniën binnen de gemeente zijn Barger-Oosterveen, Weiteveen, Zandpol en delen van Nieuw-Amsterdam, Klazienaveen, Amsterdamscheveld, Erica, Zwartemeer en Barger- Erfscheidenveen.

#### Beschrijving

De wegdorpen van de Veenkoloniën hebben een andere ontstaanswijze dan de kanaaldorpen. Daar waar het veenpakket dun was, hoefden er geen kanalen en wijken te worden gegraven voor ontginning. Een zandweg kon als ontginningsas worden gebruikt. Bewoners vestigden zich direct langs deze wegen.

#### Ruimtelijke kenmerken

##### *Wegen- en kanalenpatroon*

De wegenstructuur bestaat uit een één lange rechtlijnige hoofdweg.

##### *Soort bebouwing*

De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen met dienstwoningen aan één- of beide zijden van de hoofdontsluiting. De bebouwing is overwegend vrijstaand.

##### *Regelmatigheid*

De kavels staan meestal recht op de ontginningsas, met een regelmatig verspreide bebouwing.



*Lintbebouwing wegdorp van de Veenkoloniën:  
Dordsedijk – Klazienaveen*

##### *Open ruimten*

De open ruimten tussen de bebouwing geven een doorkijk op het achterliggende, vaak nog open gebied. De aanwezigheid en de breedte van de open ruimten varieert. Open

ruimten kunnen zodanig beplant zijn dat ze geen doorzicht op het achtergelegen gebied meer geven.

#### *Dichtheid*

De linten buiten de kernbegrenzing zijn vrijwel allemaal uitlopers van de kern. Aan het uiteinde stopt de regelmatige bebouwing soms abrupt. In andere gevallen gaat deze overgang veel geleidelijker: Hoe verder van de kern, hoe minder dicht de bebouwing wordt.

#### *Relatie met landelijk gebied*

In welke mate het landelijke gebied doordringt in het lint is afhankelijk van het aantal en de breedte van de open plekken en de dichtheid van de bebouwing en/of beplanting. Het achterliggende landelijke gebied was oorspronkelijk goed waarneembaar. De woningen stonden op een zodanige afstand van elkaar dat er zicht op het achterliggende landelijke gebied was. Door de toevoeging van erfafscheidingen en erfbeplantingen is dit zicht echter veelal afgenomen.

#### *Beplanting en water*

Dominerend is de opgaande beplanting langs de ontginningsassen. Deze is niet zo dominerend als de beplanting langs kanaaldorpen van de Veenkoloniën. Open water is niet aanwezig.



*In het kader van “Bouwen in de Linten” gerealiseerde woning aan de Oostelijke Doorsnee te Emmer-Compascuum*

## H4 Beleidskader

In dit hoofdstuk worden relevante uitgangspunten van rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat weergegeven.

### 4.1 Rijk

#### 4.1.1 Duurzaamheidsladder

Per 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (“de ladder”) in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. De ladder moet worden doorlopen bij een ruimtelijk besluit dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een ruimtelijk besluit is een bestemmingsplan, een wijzigingsplan of een Wabo vergunning. De ladder is niet van toepassing op een binnenplanse afwijkingen en op “kruimelgevallen”. Een beleidsnotitie valt ook niet onder de categorie “besluiten”. Het doorlopen van de ladder in het kader van de actualisatie van Bouwen in de Linten is dus niet verplicht.

Dit neemt niet weg dat het ook bij andere besluiten het verstandig kan om met een oog op duurzaam ruimtegebruik de ladder te doorlopen. De ladder is namelijk opgezet met als primair doel het tot stand brengen van een goede ruimtelijke ordening door middel van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ratio van de ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling nadrukkelijk moet worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Dit alles om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Daarbij mogen enkel criteria een rol spelen die ruimtelijk relevant zijn. De ladder is nadrukkelijk een instrument voor de bepaling van de plancapaciteit.

De beleidsnotitie “Bouwen in de Linten 2018” moet in samenhang met de actualisatie van de gemeentelijke Woonvisie worden gezien. Op basis van de “Woonvisie 2018-2023, *Thuis in Emmen: snoeien doet bloeien*” is gebleken wat de ontwikkelingsbehoefte is binnen de gemeente. In de Woonvisie wordt aangegeven hoe de behoefte wordt verdeeld onder de kern Emmen en de drie overige kwadranten van de gemeente (De Monden, De Blokken en De Velden).

### 4.2 Provincie Drenthe

#### 4.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Binnen de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld 2014) is het ruimtelijk-economische beleid voor de provincie Drenthe tot 2020 vastgelegd. De provincie streeft naar een zorgvuldige afweging tussen ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van “kernkwaliteiten” (*bedrijvigheid, landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur*) en de aspecten “zorgvuldig ruimtegebruik” en “milieu en leefomgevingskwaliteit” is het ruimtelijke kwaliteitsniveau bepaald. Per kernkwaliteit wordt het provinciale belang benoemd. In deze paragraaf worden de voor het lintenbeleid relevante aspecten uit de Omgevingsvisie verwoord.

#### Kernkwaliteiten

Inzet is het behouden- en het waar mogelijk ontwikkelen van kernkwaliteiten. In het kader van het lintenbeleid zijn vooral de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie van belang.

### *Kernkwaliteit Landschap*

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan een aantrekkelijk milieu om in te wonen, te werken en te recreëren. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen. De provincie richt zich op het in stand houden en versterken van het landschap als economisch, ecologisch en cultureel kapitaal. De ambitie is een Drents landschap waarin de verscheidenheid in landschapstypen en –onderdelen zich blijvend manifesteert.

De lintbebouwingen binnen de gemeente Emmen bevinden zich overwegend binnen het “Landschap van de Veenkoloniën” en het “Wegdorpenlandschap van de randveenontginning”. Binnen deze landschapstypen wordt ingezet op het behoud en versterken van de volgende kenmerken:

- Landschap van de Veenkoloniën: Van provinciaal belang is de samenhang tussen het systematische ontginningspatroon van grootschalige openheid met kenmerkende wijkenstructuur en de bebouwingslinten met daaruit opgaande percelen. Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van de samenhang en de openheid
- Wegdorpenlandschap van de veenrandontginning: Van provinciaal belang is de typische langgerekte en slingerende ontsluitingsstructuur. Veelal is deze aan weerszijden beplant. Het is de hierop dwarsliggende, onregelmatige verkavelingsstructuur die de maat en schaal van de omliggende openheid bepaalt. Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van de kavelstructuur met de omringende kenmerkende open ruimtes en de ontsluitingsstructuur.

### *Kernkwaliteit Cultuurhistorie*

Binnen “De Monden” is de ambitie gericht op het zichtbaar houden van de ordening en samenhang tussen de ontginningsassen, die tot uitdrukking komen in enkele en dubbele lintdorpen en bebouwde en onbebouwde ontginningsassen. Tevens is het herkenbaar houden van de ordening en samenhang binnen een lintdorp onderdeel van de visie.

### Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit wordt door de provincie bepaald door het behoud/versterken van kernkwaliteiten, het zorgvuldig gebruikmaken van ruimte en het waarborgen van de kwaliteit van milieu en de leefomgeving. Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in- of aansluitend op het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer.

### Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in gemeentelijke structuurvisies of woonplannen. Rekening wordt gehouden met de huidige kernenstructuur en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Vanuit de doelstelling om zorgvuldig- en doelmatig om te gaan met ruimte, hanteert de provincie het uitgangspunt ‘inbreiding gaat voor uitbreiding’. Dit houdt in dat prioriteit wordt gegeven aan herstructurering van de woningvoorraad en aan het herontwikkelen en herbestemmen van gronden en panden. Daarnaast ligt er een beperkte opgave om de woningvoorraad uit te breiden. Benoemd is dat belang wordt gehecht aan het, waar mogelijk, benutten van de woonopgave om de dorpsranden ‘af te hechten’ ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.



#### **4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV)**

De in 2015 in werking getreden POV is de juridische vertaling van het beleid uit de Omgevingsvisie. Onder andere is de verplichting tot het afwegen van betrokken kernkwaliteiten bij ruimtelijke plannen benoemd.

Verder is een opgenomen bepaling ten aanzien van woningbouw van belang: *“Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied<sup>1</sup> kan alleen voorzien in nieuwe woningbouw indien deze woningbouw past binnen de afspraken die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de regionale woonvisie en als in het desbetreffende ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat deze regionale woonvisie voldoende actueel is”*.

Binnen de actualisatie van de gemeentelijke Woonvisie, welke tot stand komt in overleg met de woonregio en de provincie, is een reservering opgenomen ten aanzien van het bouwen van een aantal woningen in buitengebied met dorpsgerelateerde linten als onderdeel daarvan. De linten met bouw mogelijkheden liggen overigens hoofdzakelijk binnen het stedelijke gebied.

### **4.3 Gemeente**

#### **4.3.1 Bestuursakkoord 2014 – 2018 “Aanpakken en Doen”**

In het Bestuursakkoord 2014 – 2018 “Aanpakken en Doen” wordt het belang van een soepel en snel verloop van de behandeling van aanvragen onderkend. Bij initiatieven is het de insteek om op zoek te gaan naar de mogelijkheden (“op zoek naar de ja”). Tevens wordt het belang van een zorgvuldig ruimtegebruik en het belang van inbreiding in plaats van uitbreiding onderkend.

#### **4.3.2 Geactualiseerde Woonvisie**

Binnen de Woonvisie is een reservering opgenomen voor het aantal te verwachten woningen dat op basis van de beleidsnotitie “Bouwen in de Linten” binnen de doorlooptijd van de visie uit de Woonvisie zal worden gerealiseerd. Voor de periode 2018 – 2028 zijn 50 woningen gereserveerd voor het buitengebied / de linten, hoofdzakelijk als onderdeel van uitvoering van de beleidsnotitie Bouwen in de Linten.

Op basis van de gerealiseerde woningen op basis van de beleidsnotitie Bouwen in de linten in de periode 2005-2016, is de opgenomen reservering van 50 woningen voor 10 jaar een reëel aantal om in de verwachte behoefte te voorzien.

#### **4.3.3 Structuurvisie “Gemeente Emmen 2020, Veelzijdigheid Troef”**

De structuurvisie is vastgesteld in 2009. Het geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Emmen weer. Tevens dient de structuurvisie om bedrijven, instellingen en andere overheden uit te nodigen tot en te stimuleren om passende, gewenste activiteiten en investeringen te doen die aansluiten op de weergegeven ambities en ruimtelijke mogelijkheden.

De belangrijkste relevante uitgangspunten en ontwikkelingsprincipes voor de ruimtelijke ontwikkeling bestaan uit:

1. Kwaliteit voor kwantiteit: centraal element is een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit.
2. Keuze voor een duurzame inrichting van de ruimte: dit komt onder meer tot uiting door:
  - Nieuwe ontwikkelingen te laten aansluiten op bestaande waterhuishoudkundige structuren en de bodemopbouw. Onder andere openheid wordt gezien als een waardevol element in het landschap dat gekoesterd moet worden.
  - Behoud en versterking van de balans tussen de stad en het buitengebied.

---

<sup>1</sup> Het ‘bestaande stedelijke gebied’ is in het kader van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe bepaald.

- Cultuurhistorie als een medebepalend element

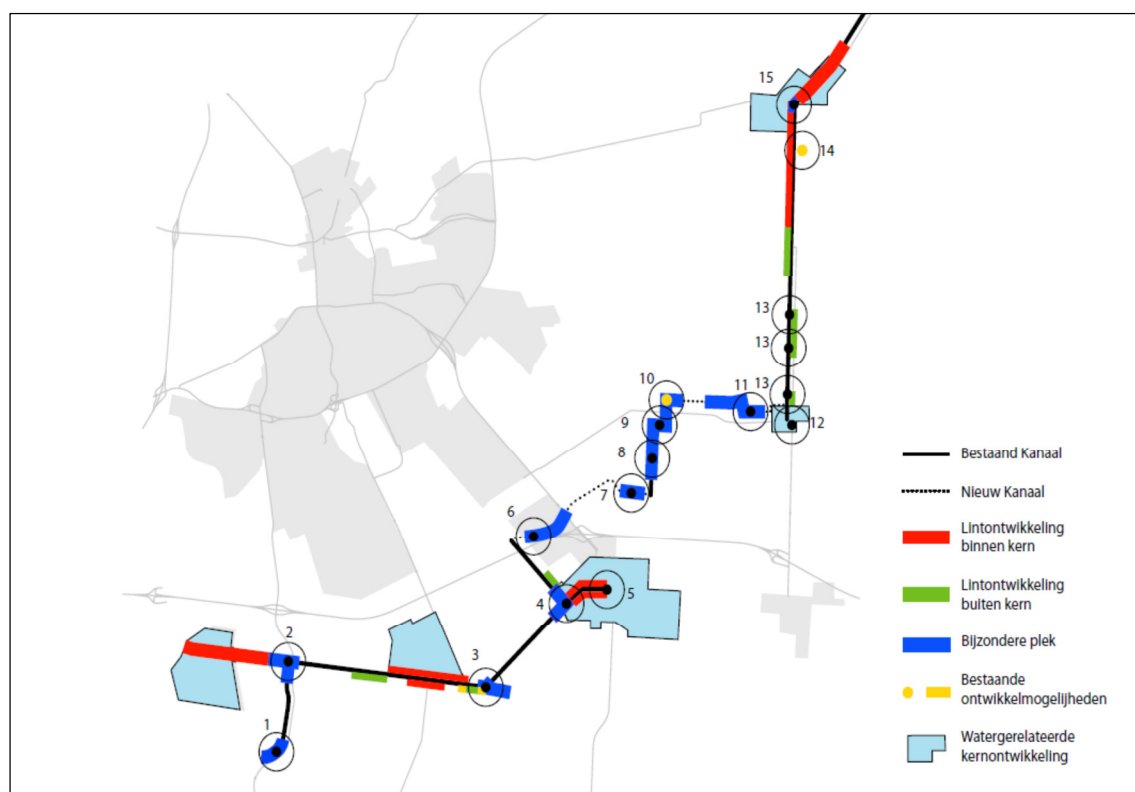
De structuurvisie is opgesteld in een tijd dat nog gedacht werd in bevolkingsgroei van Emmen. Ten aanzien van woningbouw is het beleid het beleid uit de structuurvisie onder andere gericht op de realisatie van landelijke en dorpse woonmilieus.

#### 4.3.4 Structuurvisie Vaarverbinding Erica Ter Apel

De structuurvisie is door de raad vastgesteld op 31 januari 2013. Het stimuleert het creëren van bijzondere woonmilieus, gerelateerd aan water en gelegen aan de vaarverbinding.

##### Bijzondere plekken

Het gebiedsontwikkelingsplan maakt op aangewezen locaties exclusieve woningbouwplannen van 1 tot en met 5 woningen mogelijk. Hiervoor zijn op de “Kansenkaart” de “bijzondere plekken” aangewezen:



*Kansenkaart Structuurvisie Vaarverbinding Erica Ter Apel  
(Gebiedsontwikkelingsplan)*

De aangemerkte bijzondere plekken betreffen in een aantal situaties lintbebouwingen. In deze omgevingen zijn kleinschalige woonmilieus (1 t/m 5 woningen) dus niet uitgesloten. Deze visie is nadrukkelijk niet gericht op ‘reguliere’ toevoegingen van woningen binnen linten, maar op exclusievere woningbouwprojecten. Om deze reden wordt dit onderdeel van de structuurvisie niet vertaald naar “Bouwen in de Linten”.

##### Lintontwikkeling binnen kern

Het gebiedsontwikkelingsplan geeft gebieden aan die in aanmerking komen voor “Lintontwikkeling binnen kern”. Binnen de geldende beleidsnotitie Bouwen in de Linten kwamen de betreffende gebieden al voor verdichting in aanmerking.

##### Lintontwikkeling buiten kern

Het gebiedsontwikkelingsplan heeft ook gebieden aangeduid voor “Lintontwikkeling buiten kern”. In dit type linten is de relatie met het buitengebied of het landschap

ruimtelijk gezien sterker dan de relatie met de linten binnen de kern. Voor het karakter van deze linten is het belangrijk dat deze als overgangszone tussen dorp en landschap behouden blijft, omdat de structuur en karakter van de linten een bepalende opmaat vormen naar het landschap. Het toevoegen van bebouwing kan de relatie met het landschap ondermijnen; de bebouwing kan gaan overheersen ten opzichte van dat landschap. De onbebouwde ruimten in linten buiten de kern kunnen voor incidentele nieuwbouw in aanmerking komen. Dergelijke incidentele nieuwbouw dienen als aanvulling te worden beschouwd op de bestaande bebouwingsstructuur en mogen geen afbreuk doen aan het karakter van het specifieke lint of plek in het landschap.

Op basis van deze visie zijn, ten opzichte van de mogelijkheden uit Bouwen in de Linten, aanvullende mogelijkheden ontstaan langs de Verlengde Vaart te Erica, het Van Echtenskanaal te Klazienaveen / Oranjedorp en langs het (Verlengde) Oosterdiep tussen Barger-Compascuum en Emmer-Compascuum. Deze mogelijkheden worden vertaald naar “Bouwen in de Linten”.

#### **4.3.5 Bestemmingsplan Buitengebied Emmen**

Bij de totstandkoming is van de beleidsnotitie Bouwen in de Linten in 2005 is de destijds geldende planologische situatie in acht genomen. Zo zijn ten opzichte van agrarische bedrijfsbestemmingen vrije afstanden aangehouden. Tevens heeft de aanwezigheid van agrarische bedrijfsbestemmingen een rol gespeeld in de typering van linten.

Op 30 mei 2013 heeft de raad het bestemmingsplan “Emmen, Buitengebied” vastgesteld. In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan is gebleken dat een groot aantal locaties met agrarische bedrijfsbestemmingen niet meer in bedrijf was. Deze bestemmingen zijn omgezet naar een woonbestemming. Deze bestemmingswijzigingen zijn op diverse plaatsen van invloed op de categorieïndeling van linten, met hieraan gekoppeld gewijzigde bebouwingsmogelijkheden.

#### **4.4 Conclusie**

Vertaling van de geldende beleidskaders naar een geactualiseerde beleidsnotitie “Bouwen in de linten” betekent het volgende:

- Gevolgen van de totstandkoming en actualisatie van relevante beleidskaders worden verwerkt
- Bouwmogelijkheden kunnen worden gecreëerd, waarbij zorgvuldig rekening moet worden gehouden met de actuele woonsituatie in de dorpen
- Reservering van bouwmogelijkheden binnen de Woonvisie
- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Rekening houden met kenmerken en kwaliteiten van landschap met aandacht voor de kwaliteit voor dorpsranden

## H5 Ruimtelijke visie ontwikkeling linten

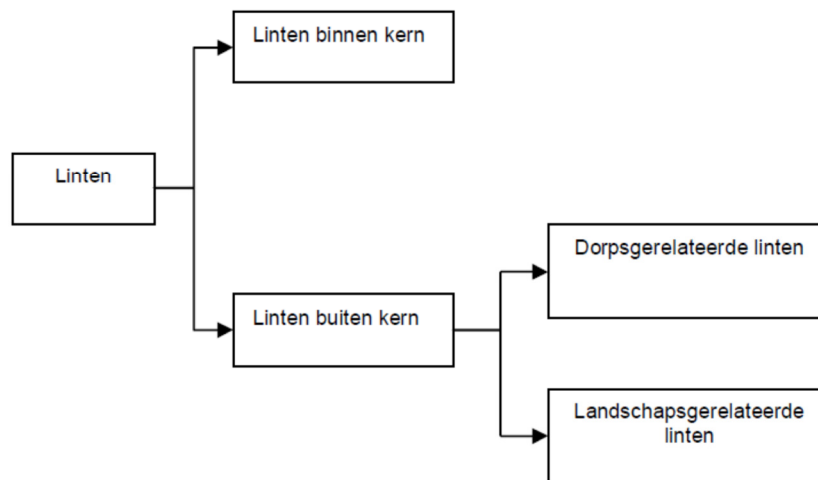
### 5.1 Inleiding

De ruimtelijke visie voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de linten is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. Ruime bebouwingmogelijkheden binnen de geconcentreerde kernen
2. Aansluitend aan de geconcentreerde kernen incidentele opvullingen mogelijk
3. Meer landelijke linten niet verdichten met woningen uit landschappelijke- en agrarische bedrijfseconomische overwegingen

Deze visie resulteert in de volgende categorie indeling:

1. Linten binnen de kern
2. Dorpsgerelateerde linten
3. Landschapsgelateerde linten



*Schematisch overzicht driedeling linten*

De ruimtelijke visie is ten opzichte van de beleidsnotitie Bouwen in de Linten uit 2005 gelijk gebleven. Diverse ontwikkelingen sinds 2005 (zowel fysiek als beleidsmatig) zorgen echter voor gewijzigde mogelijkheden. Kaart “Ontwikkeling Lintbebouwing” geeft een overzicht van de linten.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de mogelijkheden per categorie lint. Tevens is aandacht voor de bouwmogelijkheden in de linten uit de Structuurvisie “Vaarverbinding Erica Ter Apel”. Tot slot wordt ingegaan op onvoorziene incidentele situaties, op basis waarvan maatwerk in afwijking van de algemene uitgangspunten van de beleidsnotitie Bouwen in de Linten aan de orde kan zijn.

### 5.2 Linten binnen de kern

Dit “linten binnen de kern” (*rood aangeduid op kaart “Ontwikkeling Lintbebouwing”*) worden gekenmerkt door geconcentreerde bebouwing: Zowel in het lint als in de directe omgeving om het lint. De linten zijn door de jaren verdicht geraakt, waardoor de fysieke ruimte voor het toevoegen van woningen beperkt is. Opvulling van de nog aanwezige open plekken heeft geen negatieve ruimtelijke gevolgen op de omgeving. Deze plekken komen dan ook in aanmerking voor bebouwing.

Bij toevoegingen dient te worden aangesloten bij de stedenbouwkundige structuren van de omgeving. Onder andere dient afstemming te worden gezocht bij aspecten als de kavelbreedte, de voorgevelrooilijn en bebouwingskenmerken ten aanzien van nokrichting, bebouwingmassa en hoogten.

### 5.3 Linten buiten de kern

#### Algemeen

In zijn algemeenheid worden de linten buiten de geconcentreerde kernen gekenmerkt door een landelijke, ruime en rustige omgeving. Dit wordt bepaald door het omringende landelijke gebied, de ruime verkavelingstructuur en de bebouwingssamenstelling die verbonden is met het landelijke gebied (agrarische bedrijvigheid), of nog refereert aan de ontstaansperiode van de omgeving (boerderijen, arbeiderswoningen, villa's).

De kwaliteit van deze linten wordt mede bepaald door de onbebouwde ruimten. Deze benadrukken het karakter van het lint als overgangszone tussen kern en buitengebied. Vaak zijn deze gebieden naast onbebouwd ook onbeplant, en geven ze daardoor een goed zicht op achterliggend open landschap (doorzicht).

De "linten buiten de kern" zijn op basis van de aspecten bebouwingsdichtheid, bebouwings-samenstelling (functioneel) en de fysieke afstand tot de kernen onderverdeeld in "dorpsgerelateerde linten" en "landschapsgelateerde linten".

#### Dorpsgerelateerde linten

Deze categorie linten (*geel aangeduid op kaart "Ontwikkeling Lintbebouwing"*) betreft de (vrijwel) aaneengesloten uitlopers van de kernen met (woon)bebouwing. De visie in de "dorpsgerelateerde linten" is gericht op:

- Het incidenteel (max. 2 woningen) opvullen van open plekken. Hierdoor worden uitsluitend kleinschalige ontwikkelingen met een beperkt ruimtelijk effect mogelijk gemaakt.
- Het uitsluiten van woonbebouwing binnen grotere open ruimten (40 – 100 m). Deze ruimten zijn bepalend voor de uitstraling in de overgangszone tussen kern – buitengebied. In bepaalde situaties geven ze waardevol doorzicht op achterliggend landschap. Opvulling van deze ruimten zou daarnaast leiden tot veel meer bouw mogelijkheden, wat qua woonbeleid niet meer als kleinschalig en incidenteel kan worden aangemerkt.
- Verlenging van dorpsgerelateerde linten is niet mogelijk

Bij toevoegingen dient te worden aangesloten bij de stedenbouwkundige structuren van de omgeving. Onder andere dient afstemming te worden gezocht bij aspecten als de kavelbreedte, de voorgevelrooilijn en bebouwingskenmerken ten aanzien van nokrichting, bebouwingmassa en hoogten.

Er worden niet langer dorpsgerelateerde linten uitgesloten van toevoegingen om bijzondere redenen. Deze bijzondere status was in de beleidsnotitie uit 2005 toegekend aan de Kerkenweg te Erica, de Peelstraat te Amsterdamscheveld en de Zuidersloot te Weiteveen. Om uiteenlopende redenen is een bijzondere bescherming van deze linten niet langer noodzakelijk.

#### Landschapsgelateerde linten

Deze categorie linten (*groen aangeduid op kaart "Ontwikkeling Lintbebouwing"*) hebben door lagere bebouwingsdichtheden en/of de aanwezigheid van agrarische bedrijfsfuncties een landelijk karakter. Landschap en landbouw zijn de hoofdfuncties. Er is geen sprake van aaneengesloten uitlopers met woonbebouwing vanuit de kernen of dorpsgerelateerde linten: Er is minimaal een onderbrekende ruimte van 100 meter aanwezig.

De visie in "landschapsgelateerde linten" is gericht op het vrijwaren van nieuwe (reguliere) woningen. Nieuwbouw van woningen wordt alleen toegestaan indien het functioneel noodzakelijk is om in het lint te wonen. Hierbij moet voornamelijk gedacht worden aan bedrijfswoningen die verbonden zijn aan aanwezige bedrijfsfuncties.

#### 5.4 Linten Vaarverbinding Erica – Ter Apel

Er zijn linten waar op basis van de Structuurvisie “Vaarverbinding Erica Ter Apel” reguliere woonbebouwing mogelijk is, waar dat op basis van de beleidsnotitie Bouwen in de Linten niet het geval is. Om een zo compleet mogelijk totaalbeeld te verkrijgen, zijn deze bouw mogelijkheden aangeduid op de kaart “Ontwikkeling Lintbebouwing”.

Bij toevoegingen van woningen moet worden aangesloten bij de stedenbouwkundige structuren van de omgeving. Onder andere dient afstemming te worden gezocht bij aspecten als de kavelbreedte, de voorgevelrooilijn en bebouwingskenmerken ten aanzien van nokrichting, bebouwingsmassa en hoogten.

#### 5.5 Bijzondere omstandigheden

In situaties waar sprake is van bijzondere ruimtelijke omstandigheden, kan het afwijken van de algemene visie uit de beleidsnotitie Bouwen in de Linten gewenst zijn. Te denken valt aan situaties waarin sprake is van Ruimte voor Ruimte of de ontwikkeling van een landgoed. Beleidsmatig bestaan hiervoor al langer mogelijkheden. Bij ruimte voor ruimte is sprake van het verwijderen van landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, waarvoor ter compensatie een woning mag worden gebouwd. Van een landgoed is sprake wanneer een gebied (minimale omvang 5 ha) als een ecologische, economische en esthetische eenheid wordt ontwikkeld inclusief één woning.

Bij bijzondere omstandigheden kan ook gedacht worden aan situaties waarin sprake is van een aantoonbare zorgbehoefte in combinatie met meerwaarde van het wonen op een gewenste locatie in een lint. Ook kan de herbouw van een verpauperde woning op een alternatieve locatie in een lint bespreekbaar worden, wanneer aantoonbaar sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst in het geheel.

Bijzondere ruimtelijke omstandigheden kunnen uitsluitend in het kader van een individuele aanvraag worden beoordeeld. Bij eventuele medewerking is sprake van planologisch maatwerk.



*In het kader van “Bouwen in de Linten” gerealiseerde woning aan de Sint Gerardusstraat te Barger-Oosterveld*

## **H6 Bouwmogelijkheden in relatie tot programmering Woonbeleid**

### **6.1 Restcapaciteit beleidsnotitie 2005**

Een globale verkenning naar de resterende bouwmogelijkheden uit de beleidsnotitie Bouwen in de Linten uit 2005 toont aan dat deze nog ruimte biedt voor circa 100 woningen. Deze mogelijkheden blijven ook na actualisatie van het lintenbeleid gehandhaafd.

De mogelijkheden zijn inmiddels al meer dan 10 jaar niet ingevuld. Het is niet te verwachten dit op korte termijn wel plaats zal vinden. Hier zijn meerdere redenen voor:

- Het perceel maakt onderdeel uit van een ruime tuin/erf van een aangrenzende woning
- Het perceel is niet aantrekkelijk gelegen
- Het perceel kent door erfenissen dusdanig veel eigenaren dat verkoop/aankoop onhaalbaar is

### **6.2 Nieuwe bouwmogelijkheden**

De actualisatie levert ten opzichte van de oude notitie op 31 locaties een nieuwe bouwmogelijkheid voor een individuele woning op. Dit is inclusief de 7 mogelijkheden die op basis van de Structuurvisie “Vaarverbinding Erica – Ter Apel” al konden worden gerealiseerd. Voor een aantal van de nieuwe bouwlocaties bestaat concrete belangstelling.

Op dit moment valt niet in te schatten hoe vaak een beroep zal worden gedaan op “bijzondere omstandigheden”. Naar verwachting zal dit zich beperken tot een enkel geval op jaarbasis.

### **6.3 Reservering woonbeleid**

Op basis van het lintenbeleid zijn er in de periode 2005-2016 37 van de 137 bouwmogelijkheden gerealiseerd. Dit is een realisatiepercentage van 27%. Jaarlijks komt dit neer op gemiddeld 3,4 woningen. Met de actualisatie van Bouwen in de Linten ontstaan 31 aanvullende mogelijkheden. Hierdoor komt de totale capaciteit van de beleidsnotitie “Bouwen in de Linten 2018” op 131.

Verwacht wordt een gemiddelde jaarlijkse realisatie van 3 (reguliere) woningen en 2 woningen om reden van “bijzondere omstandigheden”. Op basis van deze verwachting is voor de looptijd van de Woonvisie (2018 - 2028) binnen het programma 50 woningen gereserveerd voor het buitengebied / de linten.

De huidige- en aanvullende bouwmogelijkheden liggen verspreid over de dorpen, waarbij geen sprake is van een onverantwoord grote toevoeging aan bepaalde kernen. De bouwmogelijkheden uit Bouwen in de Linten passen binnen de kwalitatieve doelstelling van de Woonvisie dat er variatie moet bestaan in woonmilieus. Het is om deze redenen niet te verwachten dat met de actualisatie van Bouwen in de Linten verstoring op zal treden van de woonsituatie in de dorpen.

## H7 Overige relevante aspecten

### 7.1 Te volgen planologische procedure en onderzoeksverplichtingen

Medewerking aan bouwplannen op basis van de beleidsnotitie “Bouwen in de Linten” dient planologisch mogelijk gemaakt te worden. Een Wabo vergunning in afwijking van het bestemmingsplan i.c.m. de activiteit bouw is hiervoor de meest efficiënte wijze.

Als onderdeel van de Wabo vergunning kunnen onderzoeksverplichtingen aan de orde zijn. Afhankelijk van de locatie / de specifieke situatie kan gedacht worden aan onderzoek op het gebied van milieu (geluid, veiligheid, bodem), archeologie, flora en fauna, water en landschap. Ook kan het noodzakelijk zijn dat tussen gemeente en aanvrager afspraken op het gebied van planschade of het verhalen van door de gemeente te maken kosten (exploitatie) worden gemaakt. Een Wabo aanvraag wordt door de Welstandscommissie getoetst aan het Welstandsbeleid.

### 7.2 Intrekken vergunning

Wanneer na verlening van een Wabo vergunning binnen een periode van drie jaar geen handelingen tot het daadwerkelijk realiseren van een woning worden verricht, zal worden overgaan tot intrekking van de vergunning. Deze termijn van drie jaar wordt in de vergunning opgenomen.



*In het kader van “Bouwen in de Linten” gerealiseerde woning  
aan de Zwarteweg te Nieuw-Amsterdam*