

# Raadsvoorstel



jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	Stuknr. B. en W.
2020	RA20.0012	A	5	20/171

## Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Emmer-Compascuum, Kanaal A NZ 22'

**Portefeuillehouder:** R. van der Weide

Team: Ruimtelijke ontwikkeling

J.K. Veurink, telefoonnummer 0591-685369

## Aan de gemeenteraad

### Voorgesteld besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Emmer-Compascuum, Kanaal A NZ 22' met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0114.2018038-B701' gewijzigd vast te stellen.
3. Bij het bestemmingsplan 'Emmer-Compascuum, Kanaal A NZ 22' geen exploitatieplan vast te stellen.

### Bijlage(n)

- Nota van beantwoording zienswijzen
- Luchtfoto met gewijzigde kavelindeling
- Bestemmingsplan 'Emmer-Compascuum, Kanaal A NZ 22' met de daarbij behorende stukken

### Stuk(ken) ter inzage

- Zienswijzen
- Collegebesluit d.d. 11 februari 2020 en de daarbij behorende stukken

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2020	RA20.0012	A	5	20/171

### 1. Inleiding

Er is een aanvraag ingediend om het bestemmingsplan aan te passen voor de realisatie van twee vrijstaande woningen op de locatie Kanaal A NZ 22 in Emmer-Compascuum.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de behandeling van het bestemmingsplan tijdens de commissievergadering Wonen & Ruimte op 14 oktober 2019 en de raadsvergadering op 31 oktober 2019 heeft nader overleg plaatsgevonden met de aanvrager om te komen tot een gewijzigd voorstel voor de kavelindeling. In overleg met de aanvrager is gekomen tot een gewijzigd voorstel. Hierbij is bepalend geweest dat in de beleidsnotitie Bouwen in de linten staat beschreven dat binnen dorpsgerelateerde linten de visie gericht is op het incidenteel (max. 2 woningen) opvullen van open plekken. Onder argumenten 1.1 en 2.1 wordt hierop nader ingegaan.

### 2. Beoogd effect

Het bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Tuincentrum' naar 'Wonen' om de realisatie van twee vrijstaande woningen mogelijk te maken op de locatie Kanaal A NZ 22 in Emmer-Compascuum. Onderdeel van het plan is de beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten en het slopen van de bedrijfsloods op de locatie.

### 3. Argumenten

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

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen. Deze nota maakt deel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd door uw raad vast te laten stellen.

#### 2.1. Het plan is passend binnen de beleidsnotitie Bouwen in de linten

Uw raad heeft op 14 december 2017 de beleidsnotitie Bouwen in de linten vastgesteld. Op de kaart behorende bij de beleidsnotitie is het plangebied gelegen binnen een dorpsgerelateerd lint. Het plangebied is op de kaart niet aangeduid als een te handhaven open ruimte.

In de beleidsnotitie Bouwen in de linten staat beschreven dat binnen dorpsgerelateerde linten de visie gericht is op het incidenteel (max. 2 woningen) opvullen van open plekken. In het oorspronkelijke voorstel was uitgegaan van een kavelindeling van twee woningen op kavels van 20 meter breed. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan was de afstand van de aanduidingen, waarbinnen de twee woningen dienen te worden gebouwd, tot de perceelsgrenzen van de woningen Kanaal A NZ 21 en 27 vijf meter.

In voorliggend gewijzigd voorstel is de afstand van de aanduidingen tot de perceelsgrenzen verruimd naar twaalf meter. Op bijgevoegde luchtfoto is dit verduidelijkt weergegeven (de aanduidingen zijn blauw gearceerd).

Verder is bepaald dat de te bouwen vrijstaande woningen een minimale breedte van 8 meter dienen te hebben. De afstand van een te bouwen woning tot een toekomstige kavelgrens tussen de twee nieuwe woonpercelen is minimaal 4 meter. De kavelbreedte van één van de woonpercelen is dan minimaal 24 meter. De kavelbreedte van het andere woonperceel is dan maximaal 36 meter.

Het plangebied is in totaal 60 meter breed. De toekomstige kavelbreedtes van de twee woonpercelen kunnen tussen de 24 meter en 36 meter variëren, bijvoorbeeld twee keer 30 meter.

Bovenstaande betekent dat de tussenruimte tussen de twee nieuwe woningen maximaal 12 meter is. Deze breedte van 12 meter is stedenbouwkundig gezien te smal om in de toekomst een derde woning toe te voegen.

*2.2. Er is sprake van kwaliteitsverbetering*

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling versterkt de woonfunctie in het lint. De ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsverbetering door beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten en de sloop van de bedrijfsloods. De sloop van de loods is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

*3.1. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig*

De gemeente maakt alleen kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de procedure daarvan. Hiervoor is een bedrag opgenomen in de legesverordening. De planontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de aanvrager. Met de aanvrager is een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten.

**4. Kanttekeningen**

*2.1. Er is een risico op een beroepszaak bij de Raad van State op het aspect stikstofdepositie*

Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het bestemmingsplan op het punt van stikstofdepositie is het risico dat het bestemmingsplan bij een beroepszaak bij de Raad van State op het aspect stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden gegrond wordt verklaard klein.

**5. Financiën**

Niet van toepassing.

**6. Uitvoering**

Na vaststelling dient het bestemmingsplan zes weken voor beroep ter inzage te worden gelegd. Beroep kan worden ingesteld door de volgende belanghebbenden:

- die tijdig een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan;
- die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om tijdig een zienswijze kenbaar te maken tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende zes weken, na vaststelling door uw raad en bekendmaking, kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld is het plan daarna van kracht en onherroepelijk. Als beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk. Het kan dan al wel van kracht worden maar dat is afhankelijk van een eventuele schorsingsprocedure. Als het wel van kracht wordt maar nog niet onherroepelijk, kunnen omgevingsvergunningen op basis van het bestemmingsplan wel worden verleend.

De vaststelling wordt gepubliceerd in de Emmer Courant en in de Staatscourant. Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarnaast kan het plan worden ingezien bij het Klant Contact Centrum van de gemeente.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 11 februari 2020.


Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,



M. Plantinga - Leenders



H.F. van Oosterhout



jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.
2020	RA20.0012	A	5	20/171

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 februari 2020, B&W nummer: 20/171;

overwegende dat:

- de procedure conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- het ontwerpbestemmingsplan van 23 april 2019 tot en met 3 juni 2019 ter inzage heeft gelegen;
- tegen voornoemd ontwerp van het bestemmingsplan drie zienswijzen zijn ingediend;
- de ingekomen zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn;
- de zienswijzen het aanpassen van het bestemmingsplan tot gevolg heeft op de volgende punten:

Toelichting:

Paragraaf 3.2 is aangepast.

Verbeelding:

De functieaanduidingen 'wonen' zijn gewijzigd zodat de afstand van de te bouwen woningen minimaal twaalf meter bedraagt tot de perceelsgrenzen van de woningen Kanaal A NZ 21 en 27.

Regels:

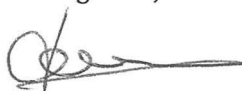
- Artikel 3.2.2 lid d is vervangen door: de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 4 meter te bedragen.
- Aan artikel 3.2.2 is toegevoegd lid h: de breedte van een hoofdgebouw dient minimaal 8 meter te bedragen.

### besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Emmer-Compascuum, Kanaal A NZ 22' met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0114.2018038-B701' gewijzigd vast te stellen.
3. Bij het bestemmingsplan 'Emmer-Compascuum, Kanaal A NZ 22' geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 april 2020.

de griffier,



H.D. Werkman

de voorzitter,



H.F. van Oosterhout

## Nota van beantwoording zienswijzen

### Bestemmingsplan 'Emmer-Compasuum, Kanaal A NZ 22' met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0114.2018038-B701'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Emmer-Compasuum, Kanaal A NZ 22' heeft van 23 april 2019 tot en met 3 juni 2019 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn drie zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn overeenkomstig afdeling 3.4 artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en zijn dus ontvankelijk.

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

Tabel indieners zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan 'Emmer-Compasuum, Kanaal A NZ 22' (NL.IMRO.0114.2018038-B701) (geanonimiseerd):

	<b>Zaaknr.</b>	<b>Naam</b>	<b>Adres</b>	<b>Postcode</b>	<b>Plaats</b>
1	82573-2018	Provincie Drenthe	Postbus 122	9400 AC	Assen
2	82573-2018	geanonimiseerd			
3	82573-2018	geanonimiseerd			

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

## **1 Provincie Drenthe**

### A1

Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot een nadere reactie.

### B1

Onder dankzegging nemen wij de zienswijze voor kennisgeving aan.

### C1

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

## **2 en 3**

### A2

Het plangebied had volgens de uitgangspunten en begripsomschrijving van de beleidsnotitie 'Bouwen in de linten' aangemerkt moeten worden als zijnde een 'open ruimte' waarbinnen geen woningbouw is toegestaan.

### B2

Volgens de begripsomschrijving in de beleidsnotitie Bouwen in de linten is een '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. Volgens de eerste zin van de begripsomschrijving moet het gaan om een onbebouwde ruimte binnen een lintbebouwing. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Tuincentrum', waarbinnen een tuincentrum, kwekerijen, hoveniersbedrijven, bedrijfsgebouwen en kassen zijn toegestaan. Ook detailhandel van de aan de bestemming gerelateerde producten is toegestaan. In het plangebied staat een bedrijfsloods van circa 140 m<sup>2</sup>. Het plangebied is dus niet onbebouwd en voldoet daarmee niet aan de begripsomschrijving om als 'open ruimte' te kunnen worden aangemerkt.

De breedte van de ruimte tussen twee woonpercelen, om als 'open ruimte' te kunnen worden aangemerkt, is daarmee dan ook niet meer van belang. Het plangebied is in de beleidsnotitie, anders dan reclamanten stellen, op juiste gronden niet aangemerkt als een 'open ruimte'. Op de kaart behorende bij de beleidsnotitie Bouwen in de linten is het plangebied gelegen binnen een dorpsgerelateerd lint. Het plangebied is op de kaart niet aangeduid als een te handhaven open ruimte.

Op basis van de beleidsnotitie komt het plangebied daarmee in beginsel in aanmerking voor de bouw van maximaal twee woningen. De ontwikkeling moet wel stedenbouwkundig en milieutechnisch inpasbaar zijn. Hierbij verwijzen wij naar de beantwoording onder B3 en naar hoofdstuk 3 en 4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

### C2

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

### A3

Aantasting karakter 'dorpsgerelateerd lint'. De impact van het nieuwe bestemmingsplan op het karakter van het lint is te hoog. De kwaliteit van dit gedeelte van Kanaal A wordt ervaren als open en agrarisch. De kwekerij hoort daar bij. Maar ook open stukken groen en woningen op bredere percelen waarvan meerdere te vinden zijn.

### B3

Het plangebied is gelegen in Emmer-Erfcheidenveen. Emmer-Erfcheidenveen is een kanaaldorp van de Veenkoloniën. De kanaaldorpen van de Veenkoloniën zijn ontstaan ten tijde van de grootschalige veenafgravingen aan het eind van de 19e- en begin 20e eeuw. De ligging en het ontstaan van de dorpen zijn bepaald door de wijze van ontginning van het veen. Emmer-Erfcheidenveen is ontgonnen volgens het dubbel kanaal systeem. 'Dubbellinten' bestaan uit twee evenwijdige hoofdontsluitingen (kanalen) gescheiden door stroken van ongeveer 200 meter. 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. De bebouwing is overwegend vrijstaand. Kavels staan recht op de ontginningsas.

In dit gedeelte van het lint Kanaal A NZ is naast de kwekerij uitsluitend woonbebouwing aanwezig. Ter plaatse is het lint Kanaal A NZ te typeren als woonlint. Uitsluitend de locatie van de voorgestelde ontwikkeling heeft in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming: 'Agrarisch – Tuincentrum', waarbinnen een tuincentrum, kwekerijen, hoveniersbedrijven, bedrijfsgebouwen en kassen zijn toegestaan. Ook detailhandel van de aan de bestemming gerelateerde producten is toegestaan.

Wij beschouwen de ontwikkeling als positief. De ontwikkeling versterkt de woonfunctie in het lint. De ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsverbetering door beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten en de sloop van de bedrijfsloods. Met de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen wordt tevens het aantal verkeersbewegingen, ten opzichte van wat mogelijk is bij de vigerende bestemming, aanzienlijk minder.

In de beleidsnotitie Bouwen in de linten staat beschreven dat binnen dorpsgerelateerde linten de visie gericht is op het incidenteel (max. 2 woningen) opvullen van open plekken. In het oorspronkelijke voorstel was uitgegaan van een kavelindeling van twee woningen op kavels van 20 meter breed. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan was de afstand van de aanduidingen, waarbinnen de twee woningen dienen te worden gebouwd, tot de perceelsgrenzen van de woningen Kanaal A NZ 21 en 27 vijf meter.

Naar aanleiding van deze zienswijze en de behandeling van het bestemmingsplan tijdens de commissievergadering Wonen & Ruimte op 14 oktober 2019 en de raadsvergadering op 31 oktober 2019 heeft nader overleg plaatsgevonden met de aanvrager om te komen tot een gewijzigd voorstel voor de kavelindeling. In overleg met de aanvrager is gekomen tot een gewijzigd voorstel. In dit gewijzigde voorstel voor de kavelindeling is de afstand van de aanduidingen tot de perceelsgrenzen verruimd naar twaalf meter.

Verder is bepaald dat de te bouwen vrijstaande woningen een minimale breedte van 8 meter dienen te hebben. De afstand van een te bouwen woning tot een toekomstige kavelgrens tussen de twee nieuwe woonpercelen is minimaal 4 meter. De kavelbreedte van één van de woonpercelen is dan minimaal 24 meter. De kavelbreedte van het andere woonperceel is dan maximaal 36 meter. Het plangebied is in totaal 60 meter breed. De toekomstige kavelbreedtes van de twee woonpercelen kunnen tussen de 24 meter en 36 meter variëren, bijvoorbeeld twee keer 30 meter. Bovenstaande betekent dat de tussenruimte tussen de twee nieuwe woningen maximaal 12 meter is. Deze breedte van 12 meter is stedenbouwkundig gezien te smal om in de toekomst een derde woning toe te voegen.

### C3

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Paragraaf 3.2 van de toelichting is aangepast. Daarnaast zijn de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan gewijzigd.





Emmer-Compascuum  
Kanaal A nz 22  
Schaal 1: 500