

**Barger Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig
café Halfweg)**

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Huidige planologische regelingen	6
1.4 Opzet bestemmingsplan	7
1.5 Overzicht verricht onderzoek	7
Hoofdstuk2 Beleid	8
2.1 Gemeentelijk beleid	8
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Rijksbeleid	11
2.4 Conclusie	12
Hoofdstuk3 Planbeschrijving en Stedenbouwkundige structuur	13
3.1 Algemene planbeschrijving	13
Hoofdstuk4 Onderzoeken	16
4.1 Archeologie en monumenten	16
4.2 Ecologie	19
4.3 Fysieke veiligheid	20
4.4 Milieu	22
4.5 Waterparagraaf	24
Hoofdstuk5 Toelichting op de planregels en verbeelding	26
5.1 Algemeen	26
5.2 Toelichting op de verbeelding	26
5.3 Toelichting op de regels	26
5.4 Handhaving	31
Hoofdstuk6 Maatschappelijke betrokkenheid	32
6.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en zienswijzen	32
6.2 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan	32
Hoofdstuk7 Economische uitvoerbaarheid	33
Bijlagen bij de toelichting	35
Bijlage 1 Nota van Beantwoording Vooroverleg	36
Bijlage 2 Inventariserend archeologisch onderzoek	46
Bijlage 3 Proefsleuvenonderzoek	84
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek ijsbaan	110
Bijlage 5 Quickscan Flora en Fauna	186
Bijlage 6 Watertoets	214
Bijlage 7 Beïnvloedingsstudie magneetzones	219
Bijlage 8 Nota van Beantwoording Zienswijzen	244
Regels	249
Hoofdstuk1 Inleidende regels	250
Artikel 1 Begrippen	250
Artikel 2 Wijze van meten	255
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	256
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Kleinschalige Veenontginningen	256

Artikel 4	Groen	261
Artikel 5	Leiding - Hoogspanningsverbinding 2	262
Hoofdstuk3	Algemene regels	265
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	265
Artikel 7	Algemene bouwregels	266
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	267
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	268
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	269
Artikel 11	Overige regels	270
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	271
Artikel 12	overgangsrecht	271
Artikel 13	slotregel	272
Bijlagen bij regels		273
Bijlage 1	Erfinrichtingsplan	274
Bijlage 2	Rapport "De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap"	276
Bijlage 3	Kaart essen en beekdalen	472

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

Op 1 januari 2017 heeft het kabinet de 'Uitkoopregeling woningen onder een hoogspanningsverbinding' (hierna: uitkoopregeling) ingevoerd. Het kabinet komt met deze uitkoopregeling tegemoet aan de maatschappelijke wens om bewoners de mogelijkheid te geven om niet langer te wonen onder een hoogspanningslijn.

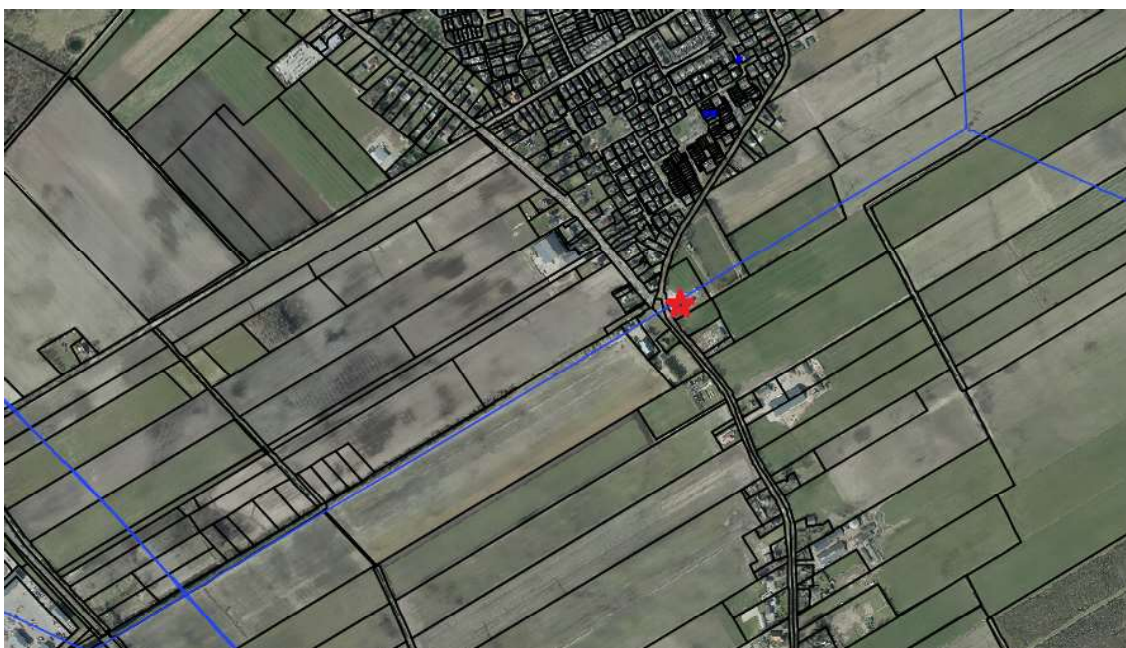
Met de uitkoopregeling kunnen eigenaren van woningen die recht onder een hoogspanningslijn staan en waar verkabeling of verlegging van de hoogspanningsverbinding niet aan de orde is, ervoor kiezen hun woning te verkopen aan de gemeente. De gemeente krijgt de kosten vergoed door het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK). Voorwaarde is dat de gemeente zorgt dat de vrijkomende woning niet meer voor bewoning in aanmerking komt door aanpassing van de bestemming.

Het bestemmingsplan Barger Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig café Halfweg) regelt een wijziging van de huidige horeca bestemming met bedrijfswoning in een agrarische en groen bestemming. Zodoende wordt voorkomen dat in de toekomst weer gewoond kan worden onder de hoogspanningsleiding.

Het plangebied betreft het terrein van het voormalig café Halfweg dat niet meer in bedrijf is. Er staat momenteel ongeveer 150 m² aan verpauperde bebouwing, inclusief een bedrijfswoning. Dit zal in de toekomst gesloopt worden.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Barger Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig café Halfweg) is gelegen op de hoek van de Oosterveldsestraat en Sint Gerardusstraat in Barger Oosterveld. Het betreft het zuidelijkste deel van perceel kadastraal aangeduid als gemeente Emmen, sectie AE, perceelnummer 2567 en sectie AE, perceelnummer 2543. Aan de noord-, zuid- en westkant bevinden zich woningen. Ten oosten van het plangebied ligt een natuursbaan en landbouwgronden. Zie ook figuur 1.1 en 1.2.



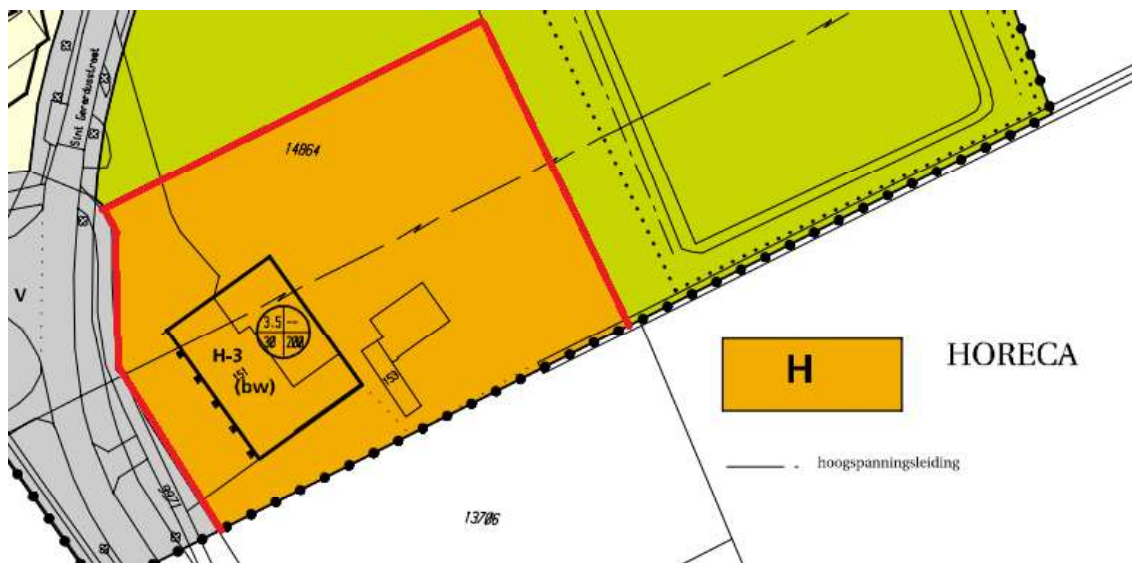
Figuur 1-1: De ligging van het plangebied (indicatief) in de gemeente Emmen. De blauwe lijn geeft de hoogspanningsverbinding aan.



Figuur 1-2: Indicatie begrenzing plangebied. De blauwe lijn geeft de hoogspanningsverbinding aan.

1.3 Huidige planologische regelingen

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Barger-Oosterveld' de bestemming Horeca-3. Zie figuur 1.3. De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor een horeca-3 inrichting. Dit zijn horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs. Op basis van de aanduiding bedrijfswoning (bw) mag een bedrijfswoning met bijgebouwen worden opgericht. Op de plankaart is ook de aanduiding hoogspanningsleiding opgenomen. Binnen een afstand van 50 meter ter weerszijden van deze hoogspanningsleiding van 110 kV mogen geen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht. Uitgezonderd zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de electriciteitsvoorziening (maximale hoogte van 50 meter) en gebouwen ten dienste van het openbaar nut (maximale goothoogte van 3 meter en maximale bouwoppervlakte van 25 m²).



Figuur 1.3 : uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Barger Oosterveld', rood omlijnd de ligging van het plangebied.

Het voorliggende bestemmingsplan Barger Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig café Halfweg) vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan 'Barger Oosterveld' dat op 18 december 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan Barger Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig café Halfweg) verliest het bestemmingsplan 'Barger Oosterveld' rechtskracht voor zover gelegen binnen het plangebied

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 toelichting een verantwoording gegeven van de in het plan gemaakte keuzes.

1.5 Overzicht verricht onderzoek

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan Barger Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig café Halfweg) zijn diverse onderzoeken verricht en adviezen gegeven. Daarnaast is er informatie gebruikt uit onderzoeken en adviezen die in een ander kader zijn uitgevoerd. De conclusies uit de onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in de toelichting.

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan zijn de volgende onderzoeken verricht:

- Quicksan Flora en Fauna
- Archeologisch onderzoek
- Akoestisch onderzoek
- Watertoets

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Gemeentelijk beleid

2.1.1 Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef

Structuurvisie Emmen 2020, Veelzijdigheid Troef, is 24 september 2009 vastgesteld door de raad. Het document is opgesteld als ruimtelijke vertaling van de ambities gesteld in de Strategienota Emmen 2020, vastgesteld in de raadsvergadering van september 2001. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Emmen weer. In de structuurvisie wordt de ruimtelijke structuur van 2020 geschetst aan de hand van een aantal thema's, te weten landschap, duurzaamheid, verkeer, werken, wonen, voorzieningen en veiligheid. Voor ieder thema is een hoofdcoers bepaald.

Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de thema's wonen van belang.

Wonen:

Centraal element van de structuurvisie is een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit. In de vorige structuurvisie was areaaluitbreiding kenmerkend; vanaf nu staat juist het benutten van het bestaande en het maken van een kwaliteitsslag centraal. De opgave waar Emmen voor staat, is maar in beperkte mate kwantitatief en vooral kwalitatief. Emmen beschikt op het eerste gezicht over meer dan voldoende ruimte. De aanwezigheid van, maar ook het omgaan met en waarborgen van deze ruimte gekoppeld aan de groeiambities, vormen misschien wel de belangrijkste opgave. Dat betekent voor deze ruimtelijk-economische visie dat er niet zozeer extra ruimte gereserveerd wordt voor nieuwe ontwikkelingen, maar dat de gemeente zich vooral inzet op een kwaliteitsslag. Behoud en ontwikkeling van de kwaliteit van zowel de bebouwde als onbebouwde omgeving vormen voor Emmen dé sleutel tot succes.

Dit bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de huidige horeca bestemming inclusief bedrijfswoning in een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheid. Zodoende wordt voorkomen dat op deze locatie gewoond wordt onder een hoogspanningsverbinding. De bestaande bebouwing zal in de toekomst gesloopt worden. Hiermee wordt een kwaliteitsslag gemaakt.

2.1.2 Cultuurhistorie en ruimtelijke waardenkaart

De Ruimtelijke Waardenkaart (Bosch & Slabbers, 2008) belicht de aardkundige, archeologische, ecologische, hydrologische, cultuurhistorische en de landschappelijke waarden, evenals de monumenten van het buitengebied van de gemeente Emmen. De kaart is opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan buitengebied, hierdoor ligt het accent op de waarden in buitengebied, maar komen de in het onderliggende waarden in de kernen ook aanbod.

Om erfgoed nog beter te verankeren in het ruimtelijke beleid voor de woon- en leefomgeving, is de Cultuurhistorische Waardenkaart Emmen opgesteld. Dit is een inventarisatie en waardering van de cultuurhistorische waarden en bestaat uit een beleidskaart, bronnenkaart en een toelichtende rapportage. Ook is er aandacht voor immaterieel erfgoed. Aansluitend is een beleidsnota geschreven: Erfgoednota Emmen 2017-2022. De Cultuurhistorische Waardenkaart en Erfgoednota 2017-2022 zijn op 28 september 2017 door de gemeenteraad vastgesteld.

De beleidskaart voor cultuurhistorie geeft de vertaling naar het beschermingsregime voor 3 categorieën erfgoed:

- Monumenten (rijk, provincie en gemeente) en bomen van de gemeentelijke bomenlijst,
- Cultuurhistorisch waardevolle gebieden, wijken en (groen)structuren,
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, objecten en plekken.

Afhankelijk van de waarde van het monument, ensemble, of object, wordt er ingezet op **bescherming** (bijvoorbeeld voor aangewezen monumenten), **herkenbaar houden** (van de waardevolle historische en ruimtelijke structuur en samenhang van een ensemble, zoals bijvoorbeeld een bebouwingslint), of **respecteren en 'rekening houden met'** (voor objecten of afzonderlijke plekken met een cultuurhistorische waarde).

Situatie voor het plangebied

Het plangebied valt volgens de cultuurhistorische waardenkaart binnen een linstructuur. Hier wordt ingezet op herkenbaar houden van de historische en ruimtelijke structuur. Dit bestemmingsplan voorziet in de wijziging van een horeca bestemming met bedrijfswoning in een agrarische bestemming. Dit is passend binnen de ruimtelijke structuur (lintstructuur) van het gebied.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. Als in de tekst wordt gesproken over 'lange termijn', betreft het de periode na 2030.

De Omgevingsvisie heeft voor de provincie vooral een interne binding. Dit betekent dat de provincie bij de uitoefening van haar taken aan de Omgevingsvisie gebonden is.

Missie

De missie van de provincie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten. Deze missie is ingegeven door wat inwoners, medeoverheden en maatschappelijke partners belangrijk vinden voor de toekomst van Drenthe. De kernkwaliteiten zijn samen met partners en de inwoners van Drenthe benoemd, te weten landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

Kernkwaliteiten

De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners heeft de provincie de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd :

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- noaberschap;
- kleinschaligheid (Drentse schaal);
- menselijke maat;
- veiligheid.

Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. In hoofdstuk 4 van de Omgevingsvisie is voor alle kernkwaliteiten een uitwerking naar meer concrete indicatoren gemaakt, namelijk landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

Zorgvuldig Ruimtegebruik

In Drenthe kunnen mensen nog ruimte beleven. Dat wil de provincie bewaken, ook wanneer er nieuwe ontwikkelingen zijn. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang.

Milieu- en leefomgevingskwaliteit

De provincie streeft naar een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier. Het beschermen van de kwaliteit van milieu en leefomgeving is veelal op Europees en nationaal niveau geregeld. Daarbij zijn diverse taken en verantwoordelijkheden bij de provincies neergelegd. Deze taken, gericht op het beschermen van de kwaliteit van lucht, water en bodem en het verbeteren van de verkeersveiligheid, waterveiligheid en externe veiligheid, zijn daarmee van provinciaal belang.

Kaarten en doelstellingen

Op kaarten behorende bij de Omgevingsvisie Drenthe zijn de kernkwaliteiten nader weergegeven. Op een aantal kaarten (wanneer relevant) is het plangebied als volgt aangeduid:

Landschap

Het plangebied is gelegen binnen het wegdorpenlandschap van de randveenontginningen. 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.

Cultuurhistorie

Het beleid van de provincie Drenthe ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in de beleidsnota Cultuurhistorisch Kompas Drenthe. Het plangebied is gelegen binnen het gebied Emmen en haar venen. De structuren van provinciaal belang zijn de veelzijdigheid van ruimtelijke inrichting in fasen en in tijd, met structuren van esdorpen, veenontginningen, wegdorpen en naoorlogse planning. En daarnaast de verschillende zones die zich door hun autonome ontwikkeling sterk van elkaar onderscheiden.

Bepalend voor dit deelgebied is de stad Emmen als naoorlogse groeikern op de rand van de Hondsrug met een omringend veengebied. In dit deelgebied willen we specifiek sturen op:

- Het behouden van de kenmerkende stedenbouwkundige concepten van de naoorlogse wijken van Emmen als representanten van opeenvolgende fasen in het denken over wonen en de stad;
- Bij nieuwe ontwikkelingen van Emmen consequent vasthouden aan het wijkontwerp als totaalbeeld en als uitdrukking van een vernieuwend denkbeeld over de wijze van wonen;
- Het zichtbaar houden van de machinale veenwinning en veenverwerking op het Amsterdamscheveld en het Bargerveen, zowel in het landschap als in de bebouwing;
- Het benadrukken van het lineair patroon van hunebedden, grafheuvels en andere zichtbare en onzichtbare prehistorische relictten die samenhangen met de prehistorische route over de Hondsrug;
- Het herkenbaar houden van de lintstructuur van de randveenontginningen met een variatie aan bebouwing langs de slingerende oost-west georiënteerde wegen.

Archeologie

De inhoudelijke kaart Archeologie geeft een overzicht van de archeologische waarden en verwachtingen die de provincie van provinciaal belang achten. In gebieden of terreinen met een archeologische verwachting op de archeologiekaarten, wordt gestuurd op een goede uitvoering van archeologisch onderzoek. Niet voor alle bodemingrepen is archeologisch onderzoek vereist. Dit hangt af van de omvang en aard van de ingreep, de waarde/verwachting van de locatie en het vrijstellingenbeleid zoals dat is uitgewerkt in de gemeentelijke archeologiekaarten.

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter wil de provincie behouden en, waar mogelijk, herstellen. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteit aardkundige waarden. De provincie wil inhoud geven aan ruimtelijke kwaliteit, om de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe te behouden en te versterken. Het doel is de archiefwaarde van de bodem te behouden en de landvormen, die karakteristiek zijn voor het Drentse landschap, te behouden en te versterken, als onderdeel van de kernkwaliteit oorspronkelijkheid.

Het plangebied is gelegen binnen een gebied met een hoog beschermingsniveau voor aardkundige waarden. In gebieden met een hoog beschermingsniveau heeft de provincie de ambitie om de context en het referentiebeeld van de aardkundige eenheid te behouden of te herstellen. In deze gebieden staat de provincie ontwikkelingen alleen toe als aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden. De meest gave en zeldzame gebieden, de zogenaamde stergebieden, wil de provincie veiligstellen. Verandering van inrichting of beheer zijn niet toegestaan, tenzij ze nodig zijn om de aardkundige waarde te behouden of te versterken of om aardkundige processen te herstellen, zoals het aflaggen in stuifzandgebieden. De overige gebieden wil de provincie beschermen. In beginsel kunnen ontwikkelingen in deze gebieden alleen worden toegestaan, als de kenmerken en gaafheid worden behouden. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de aardkundige waarden vormt het vertrekpunt bij planvorming.

Conclusie ten aanzien van kernkwaliteiten

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de omzetting van een horecabestemming inclusief bedrijfswoning naar een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Deze omzetting leidt niet tot aantasting van de beschreven kernkwaliteiten.

2.2.2 Provinciale omgevingsverordening

Provinciale Staten van Drenthe hebben de Provinciale omgevingsverordening Drenthe vastgesteld. In de omgevingsverordening is het perceel gelegen binnen een gebied aangeduid als 'Bestaand Stedelijk Gebied'. Binnen Bestaand Stedelijk Gebied ligt de verantwoordelijkheid ten aanzien van kernkwaliteiten in principe bij de gemeente.

2.3 Rijksbeleid

2.3.1 Ruimtelijk beleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 van kracht geworden. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor Emmen zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang. In de Barro zijn alleen de zaken betreffende defensie en kernkwaliteiten van toepassing. Echter deze zaken hebben geen directe invloed op de inrichting van het plangebied.

2.3.2 Regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding

Op 1 januari 2017 heeft het kabinet de 'Regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding' ingevoerd (hierna: uitkoopregeling). Het kabinet komt met deze uitkoopregeling tegemoet aan de maatschappelijke wens om bewoners de mogelijkheid te geven om niet langer te wonen onder een hoogspanningslijn.

Met de uitkoopregeling kunnen eigenaren van woningen die recht onder een hoogspanningslijn ervoor kiezen hun woning te verkopen aan de gemeente. De gemeente krijgt de kosten vergoed door het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK). Voorwaarde is dat de gemeente zorgt dat de vrijkomende woning niet meer voor bewoning in aanmerking komt door aanpassing van de bestemming.

Een woning komt in aanmerking voor de uitkoopregeling als deze op 1 januari 2017 en op het moment van de aanvraag:

- recht onder of tussen de draden van een hoogspanningslijn van 220 of 380 kV (kilovolt) staat.
- recht onder of tussen de draden van een hoogspanningslijn van 50, 110 of 150 kV staat. En buiten een bevolkingskern ligt.
- recht onder of tussen de draden van een hoogspanningslijn van 110 of 150 kV staat. En binnen een bevolkingskern ligt, waarbij de lengte van de route korter is dan 1 kilometer. Of 500 meter in geval van een eind- of tussenstation.

De regeling geldt alleen:

- als de hoogspanningslijn niet is aangewezen voor verkabeling of verplaatsing;
- voor woningen en niet voor bedrijven. Gaat het om zowel een wonings als een bedrijfspand dan komt alleen de woning in aanmerking voor de regeling.

Uiterlijk vijf jaar na toekenning van een uitkering op grond van de regeling mag het perceel geen woonbestemming meer hebben.

Met gebruikmaking van deze regeling is een deel van het plangebied, daar waar de bedrijfswoning zich bevindt, gekocht door de gemeente. Dit betreft het perceel kadastraal bekend sectie AE, nummer 2543



Figuur 2.1: kadstrale situatie plangebied: perceel 2543 (aangegeven middels een rode kruis) is in eigendom van gemeente Emmen

2.4 Conclusie

De conclusie van de in dit bestemmingsplan Barger Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig café Halfweg) beschreven beleidsuitgangspunten is dat het rijksbeleid 'Uitkoopregeling woningen onder een hoogspanningsverbinding' direct door werkt in het plangebied. Het rijksbeleid werkt indirect door via het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid vormt op zijn beurt weer de input voor het gemeentelijk beleid. Voor het voorliggende bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat het plan passend is in het rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving en Stedenbouwkundige structuur

3.1 Algemene planbeschrijving

3.1.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Oosterveldsestraat 151/153 te Barger Oosterveld. Op het terrein is een voormalige horecagelegenheid (café Halfweg) inclusief bijbehorende bedrijfswoning aanwezig. Het gebouw is opgetrokken uit baksteen, bestaat uit enkel een begane grond zonder verdiepingen en heeft een plat dak. Naast dit gebouw is er ook sprake van een bijgebouw met garage-units en toiletten. Dit gebouw is deels opgetrokken uit baksteen, deels betimmerd met damwandprofiel-platen en heeft eveneens een plat dak.

Alle bebouwing staat al geruime tijd leeg en verkeerd in een slechte staat van onderhoud. Verdergaande verpaupering ligt op de loer. Op het omliggende terrein staat een hoogspanningsmast.



Figuur 3.1: bebouwing voormalig café Halfweg.

3.1.2 Uitkoopregeling

Het perceel kadastraal bekende gemeente Emmen, sectie AE, perceelnummer 2543 is met gebruikmaking van de 'Regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding' gekocht door de gemeente Emmen. Dit betreft het deel van de bebouwing waar de bedrijfswoning zich bevindt. Een voorwaarde van deze regeling is dat de gemeente ervoor zorgt dat de vrijkomende woning (bedrijfswoning) niet meer voor bewoning in aanmerking komt door aanpassing van de bestemming.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de huidige bestemming Horeca-3 gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kleinschalige Veenontginningen'. In deze bestemming is geen woonfunctie opgenomen. Met deze wijziging van de bestemming wordt voldaan aan de voorwaarde van de uitkoopregeling dat de gemeente ervoor zorgt dat de vrijkomende woning niet meer voor bewoning in aanmerking komt.

3.1.3 Verplaatsing ijsbaan

Ten noorden van het plangebied, langs de Sint Gerardusstraat, is een ontwikkeling gaande die de bouw van 7 vrijstaande woningen mogelijk maakt. De woningbouw zal gedeeltelijk op het huidige terrein van de ijsbaan plaatsvinden. Hiervoor wordt de ijsbaan verplaatst zodat het achter de woningbouw komt te liggen. Een deel van de ijsbaan komt daardoor binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan te liggen. In de bij dit bestemmingsplan behorende regels en verbeelding is daarom een aanduiding 'ijsbaan' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is het mogelijk om een (deel van de) ijsbaan te realiseren.

Voor de terreininrichting van de ijsbaan zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing om hetgeen een goede landschappelijke inpassing te geven als dorpsrand van Barger-Oosterveld en het zuidelijke buitengebied met een kleinschalige veenontginning landschap.

Toegang tot de ijsbaan

De toegang van de ijsbaan zal via de Sint Gerardusstraat plaats te vinden.

Parkeergelegenheid

Parkeergelegenheid voor auto's en fietsen dient op het eigen terrein van de ijsbaan gesitueerd te worden. Dit terrein mag niet verhard worden met een gesloten verharding. De omvang van het parkeerterrein dient nader overeen te komen met de verkeerskundige van de Gemeente.

Clubgebouw

Op het terrein voor de ijsbaan is een bouwvlak aangegeven waar bouwwerken gerealiseerd kunnen worden dat uitsluitend wordt gebruikt ten dienste van de exploitatie van de ijsbaan. Er kan ook gebruik worden gemaakt van een tijdelijk bouwwerk op de betreffende opstelplaats die uitsluitend aanwezig is wanneer de kans reëel is dat de ijsbaan open kan.

IJsbaan

De ijsbaan is landschappelijk ingepast zodat het zich mengt in de landschappelijke omgeving waarin het zich bevindt. De afscheidingen en zomerse situatie is afgestemd en is niet storend binnen het maaiveldvegetatie van de aangrenzende landbouwgronden. Verdere opstellen ten dienste van de ijsbaan zijn eenvoudig en sober aangebracht

Erfinrichting

Hierbij dient rekening gehouden te worden met de aspecten voor de stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie van 'Kleinschalige Veenontginningen' zoals die worden beschreven in "De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap", Bijlage 2 van de planregels.

Hoogspanningstracé

Voor het ijsbaanperceel dienen de richtlijnen inzake bouwen en verblijven in de magneetveldzone nabij hoogspanningsleidingen in acht te worden genomen.

Erfafscheidingen

Voor een goede landschappelijke inpassing van het plangebied is het van belang de huidige, resterende, bomenwallen zo veel mogelijk te handhaven. Hiermee kan met de herinrichting van het terrein zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van de huidige situatie. Voor de aansluiting op de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van het gebied en omgeving is een bosstrook van 10 meter langs de grens aan de zuidkant wenselijk. Deze bosstrook (punt 7 in onderstaande afbeelding) is voorwaardelijk gemaakt in de bestemmingsplanregels.

Onderstaand een weergave van de verdere terreininrichting qua wegen, openbaar groen en landschappelijke inpassing.



Figuur 3.2: Weergave beoogde terreininrichting ijsbaan

Hoofdstuk 4 Onderzoeken

4.1 Archeologie en monumenten

4.1.1 Algemeen

De gemeente Emmen heeft archeologie beleid vastgesteld, d.d. 30 mei 2013. Hiervoor is een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt met daarbij een rapport, dit rapport dient als toelichting op de kaart. Het doel van deze documenten is om aan te geven wat de kern vormt van het archeologie beleid en waar de beleidskeuzen zijn gemaakt. De verschillende archeologische waarden en verwachtingen en de maatregelen die daaraan zijn gekoppeld zijn in gemeentelijk archeologische beleidsadvieskaart vertaald naar diverse categorieën "Waarde - Archeologie" in het bestemmingsplan. Met de vertaling is op eenvoudige wijze voor het gehele gebied van de gemeente Emmen in beeld gebracht of archeologische waarden in het geding zijn of kunnen zijn en zo ja, op welke manier daarmee dient te worden omgegaan, tabel 1 geeft de onderverdeling van de vier gemaakte categorieën weer.

Categorie	Archeologische waarden	Oppervlakte	Diepte	Drainage
Rijksmonument	Beschermd	0 m ²	30 cm (+ 10 cm).	Verbod
Waarde - archeologie 1	Zeer hoge archeologische waarde (AMK-terreinen)	0 m ²	30 cm (+ 10 cm).	Verbod
Waarde - archeologie 2	hoge archeologische verwachting (historische kernen en bufferzone AMK-terreinen)	100 m ²	30 cm (+ 10 cm).	Verbod
Waarde - archeologie 3	Middelhoge of hoge verwachting	1000 m ²	30 cm (+ 10 cm).	Verbod
Waarde - archeologie 4	Middelhoge of hoge verwachting	1000 m ²	30 cm (+ 10 cm).	Toegestaan
-	Lage verwachting	nvt	nvt	Toegestaan
-	Geen verwachting	nvt	nvt	Toegestaan

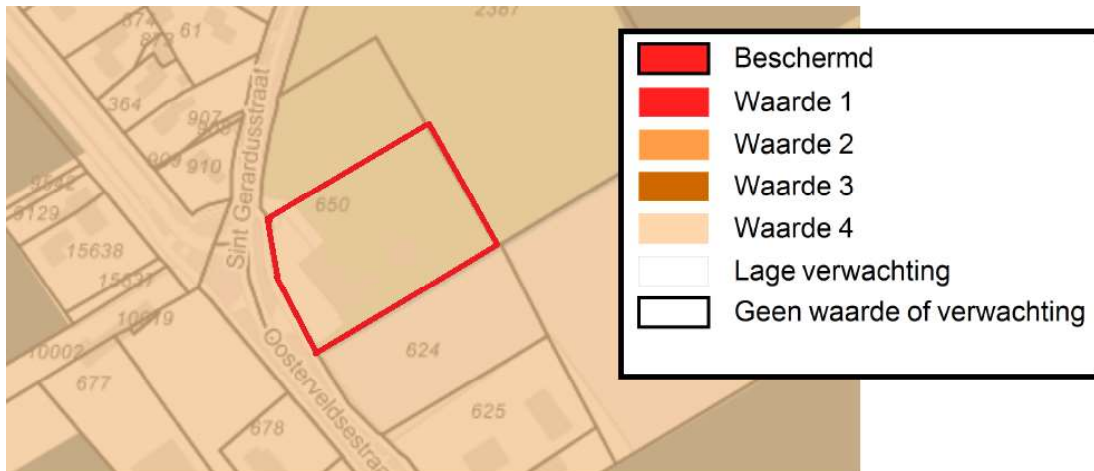
Tabel 1: Onderverdeling van archeologische waarden.

Deze beleidskeuzen zijn vertaald in een dubbelbestemmingen.

Per archeologische kwaliteit zijn planregels opgenomen voor de te bebouwen oppervlakte en een omgevingsvergunningsstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. De maatvoering voor afwijking is afhankelijk van de te verwachten waarden of verwachtingen en de uitkomsten van archeologisch onderzoek.

4.1.2 Archeologische waarden in het plangebied

Het plangebied Barger Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig café Halfweg) is volgens de beleidskaart gelegen in een gebied met archeologische waarde 4. Dit betreft gebieden met middelhoge of hoge verwachtingen.



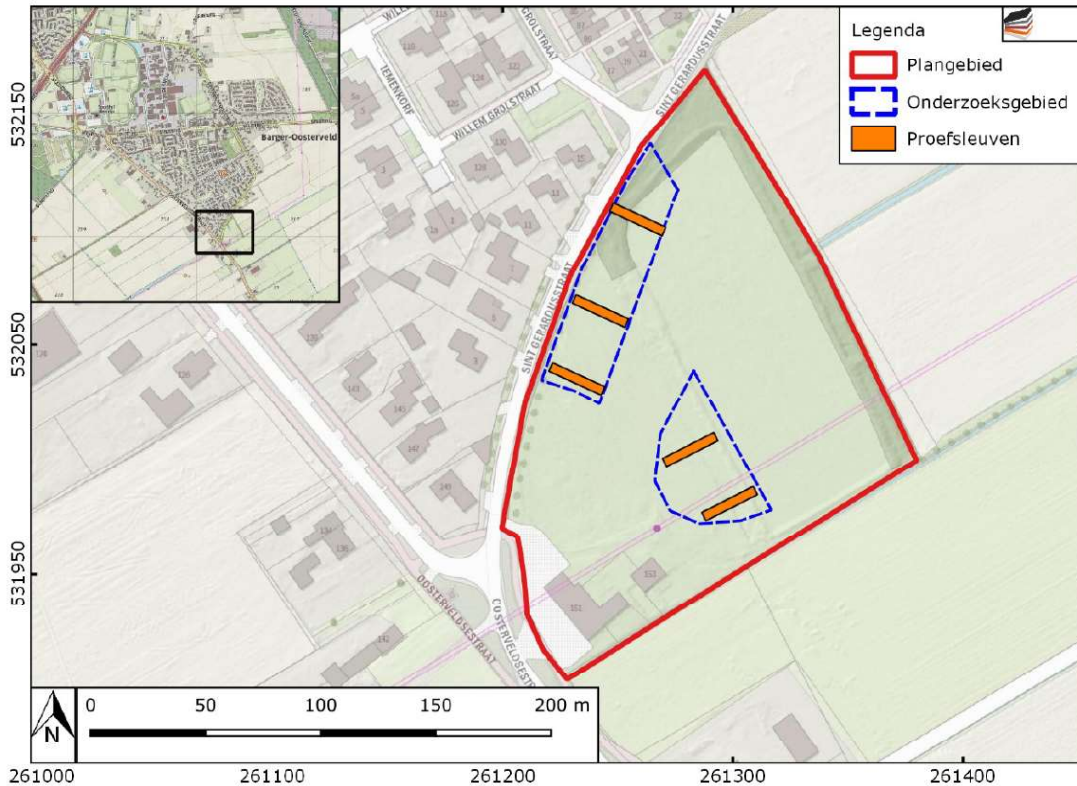
figuur 3.1: Uitsnede archeologische beleidskaart, plangebied gelegen in waarde - archeologie 4: Gebieden met Middelhoge of hoge verwachtingen.

Gebieden gecategoriseerd als waarde-3 en waarde-4 zijn gebieden waar op basis van de geologische en bodemkundige opbouw, landschappelijke kenmerken en reeds aangetroffen archeologische resten een (middel)hoge kans op het aantreffen van (intacte) archeologische vindplaatsen bestaat. Deze zones worden gekenmerkt door een - al dan niet verscholen onder het huidige maaiveld - redelijk gaaf landschap met dekzandruggeten en dekzandkoppen. Delen van dit landschap kunnen bovendien zijn afgedekt door esdekken. Van concrete vindplaatsen is hier echter vooralsnog geen sprake. In hoofdzaak geldt een grote trefkans op nederzettingen, grafvelden, losse boerderijen, wegen, dijken, linies, kleine jachtkampen en losse vondsten uit alle perioden

Voor gebieden aangeduid met Waarde - archeologie 4 is algemeen aanvaard dat een minimumoppervlak voor bodemverstoringen geldt van 1000 m² en een bouwvoordiepte van 30 cm (30 cm +10 cm principe). De Waarde - Archeologie 4 is apart opgenomen omdat dit terreinen zijn waar naast bovenstaande bepalingen geen drainageverbod geldt.

Archeologisch onderzoek

In het kader van beoogde woningbouw aan de Sint Gerardusstraat is er door onderzoeksbureau Laagland Archeologie een archeologisch onderzoek (zie Bijlage 2 Inventariserend archeologisch onderzoek) uitgevoerd waarin ook het plangebied van bestemmingsplan Barger Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig café Halfweg) betrokken is. Dit inventariserend veldonderzoek heeft uitgewezen dat de bodem in delen van het (bouw)terrein nog intact is en dat archeologische resten zijn te verwachten. Als vervolg op dit onderzoek is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 3 Proefsleuvenonderzoek)



Figuur 4.1 Ligging van de onderzoeksgebieden en de geplande proefsleuven.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek is geen vindplaats aangetroffen. Het enige spoor betreft een recente paalkuil en heeft een geringe informatie waarde. Op basis van het ontbreken van archeologische indicatoren is geadviseerd het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Daarnaast wordt geadviseerd de archeologische verwachtingswaarde bij te stellen naar een lage verwachtingswaarde.

In navolging van dit advies en in afstemming met de regio archeoloog wordt het plangebied vrijgegeven. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' zal niet opgenomen worden op de verbeelding en in de regels.

Mochten bij de graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen geldt, volgens de Erfgoedwet, art. 5.10 een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente Emmen, bij de regio-archeoloog of via het meldingsformulier te vinden op de website van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.1.2.1 Archeologische monumenten

Binnen en in de nabijheid van het plangebied liggen geen beschermde) archeologisch monumenten.

4.1.3 Monumenten

Beschermde monumenten worden gekenmerkt door een samenhangend en gaaf geheel van architectonische stijkenmerken. Een monument kan representatief zijn voor een bepaalde bouwstijl, maar kan ook een rijke bouwgeschiedenis hebben met verwijzingen naar verschillende bouwstijlen. Voor zover de bouwgeschiedenis niet duidelijk afleesbaar is, kan zij door bouwhistorisch onderzoek aan het licht komen. Monumenten worden in hoge mate gewaardeerd om hun architectuurhistorische kwaliteit, waardoor zij belangrijk bijdragen aan de kwaliteit en de identiteit van hun omgeving. Een bouwplan voor een monument wordt getoetst aan het monumentenbeleid.

Richtinggevend is hiervoor de redengevende omschrijving van het monument. Naast de toetsing aan het monumentenbeleid dat gericht is op het behouden van de historische kenmerken van het monument wordt het bouwplan voor wat betreft de welstandsaspecten getoetst aan de onderstaande criteria:

- toevoegingen aan, op of bij monumenten worden op herkenbare wijze vormgegeven. Hierbij vormen de historische stijlkenmerken van het monument de inspiratiebron;
- er is aandacht voor zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.

Het plangebied kent geen monumenten.

4.2 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) -voorheen Ecologische Hoofdstructuur- is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten. Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Houtopstanden

In de Wnb is de bescherming van houtopstanden buiten de, door de gemeenteraad vastgestelde, bebouwde kom geregeld. Doel is de instandhouding van het bosareaal. In de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Drenthe is geregeld hoe een kapmelding moet worden ingediend, waaraan herbeplanting moet voldoen en wanneer ontheffing van de herbeplantingsplicht kan worden verleend.

Voor houtopstanden binnen de bebouwde kom geldt de Bomenverordening gemeente Emmen 2011. In het bijbehorende bomenregister zijn de monumentale en waardevolle bomen en waardevolle houtopstanden vastgelegd. Zonder ontheffing is het verboden deze te kappen.

4.2.1 Conclusie

Onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten heeft vanwege de sloop van de bebouwing aan de Oosterveldsestraat 151/153 en het bouwrijp maken van de percelen ten noorden van het plangebied een quickscan flora & fauna uitgevoerd. Middels de quickscan wordt onderzocht of er mogelijk sprake is van de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten. De quickscan flora & fauna is bijgevoegd in Bijlage 5.

Op basis van deze quickscan kan ten aanzien van het plangebied het volgende worden geconcludeerd:

- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen en het kan worden uitgesloten dat ze aanwezig zijn;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocument huismus;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2021, omdat kan worden uitgesloten dat er ter plaatse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn;

Ten slotte is op basis van de Wnb altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij (ruimtelijke) ingrepen gezorgd moet worden dat dieren niet verstoord of gedood worden en dat planten niet zomaar verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld broedende vogels, de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren. Daarbij geldt voor alle bouwactiviteiten dat er voorzorgsmaatregelen genomen dienen te worden, waardoor:

de aanvang van de werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van half maart tot begin augustus) dient plaats te vinden;

een week voor de werkzaamheden beginnen, het plangebied kort gemaaid dient te worden, zodat het plangebied ongeschikt wordt voor kleine zoogdieren en ze de kans krijgen om te vluchten;

(wortel)schade aan de (oude) bomen wordt voorkomen en geen graafwerkzaamheden binnen de kroonprojectie van deze oude bomen kan plaatsvinden.

4.3 Fysieke veiligheid

Rijksoverheid stelt risiconormen op het gebied van veiligheid aan inrichtingen, ter bescherming van de omgeving. Naast de wet- en regelgeving mogen gemeenten invulling geven aan een eigen veiligheidsvisie. In de Beleidsnota externe veiligheid gemeente Emmen (april 2013) geeft de gemeente Emmen invulling aan deze beleidsruimte. In de gemeentelijke beleidsnota Externe Veiligheid zijn de ruimtelijke uitgangspunten van de structuurvisie verder uitgewerkt.

In de Beleidsnota externe veiligheid heeft de gemeente Emmen gekozen voor een gebiedsgerichte benadering voor de vestiging van risicovolle activiteiten. Tevens is in het beleid een afwegingskader bij concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten om de kwetsbaarheid van een object of activiteit die niet rechtstreeks onder de begripsbepaling van het Bevi valt bepaald te beoordelen. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met deze nota externe veiligheid.

Vanuit de Veiligheidsregio Drenthe en RUD Drenthe is richting gegeven aan het beoogde veiligheidsniveau van de gebouwen in en rondom het plangebied van het bestemmingsplan Barger Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig café Halfweg). Hierbij is getoetst aan bestaande regelgeving en normen voor (externe) veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening, repressieve dekking en alarmsystemen welke onderdeel zijn van de veiligheidsketen.

4.3.1 Fysieke veiligheidssituatie

4.3.1.1 Risicobronnen binnen en buiten het plangebied

Er is geïnventariseerd op de aanwezigheid van zogenoemde Bevi-bedrijven (vergunde situatie en feitelijke situatie). Binnen en buiten het plangebied zijn geen Bevi-bedrijven gelegen die invloed hebben op het plangebied.

4.3.1.2 Route gevaarlijke stoffen, buisleidingen en hoogspanningslijnen

Er bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen ondergrondse buisleidingen en ook geen transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Over het plangebied en de bebouwing aan de Oosterveldsestraat 151/153 loopt een hoogspanningslijn. Met behulp van de 'Uitkoopregeling woningen onder een hoogspanningsverbinding' zijn deze panden door de gemeente gekocht. De bebouwing zal worden gesloopt en middels voorliggend bestemmingsplan wordt de horecabestemming met bedrijfswoning gewijzigd in een agrarische bestemming. Middels deze herbestemming wordt voorkomen dat in de toekomst gewoond kan worden onder de hoogspanningslijn.

De Veiligheidsregio Drenthe geeft ten aanzien van de hoogspanningslijn aan dat er rekening dient te worden gehouden met bouwaspecten die door de netbeheerder worden aangegeven ten aanzien van bijgebouwen die bijvoorbeeld de ijsvereniging mag plaatsen. Ter plaatse van de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding-2 is in de planregels opgenomen dat er geen gebouwen en bouwwerken mogen worden gebouwd anders dan ten behoeve van de leidingen.

4.3.1.3 Electromagnetische velden

Overall waar stroom doorheen loopt ontstaat een magnetisch veld. Zo ook rond hoogspanningsverbindingen. Er is geen sprake van wettelijke limieten voor blootstelling aan deze magnetische velden, maar er is wel sprake van Europees en nationaal beleid. Ook is er uitgebreid wetenschappelijk onderzoek gedaan of er gezondheidseffecten bij mensen te verwachten zijn door blootstelling aan laagfrequente magneetvelden zoals die bij hoogspanningsverbindingen voor komen. Op basis van dit wetenschappelijk onderzoek zijn in internationaal verband blootstellingslimieten aanbevolen voor magneetvelden. Deze houden in dat blootstelling aan een magneetveldsterkte van meer dan 100 microtesla wordt afgeraden.

De verzamelde wetenschappelijke gegevens wijzen op het bestaan van een zwakke, maar statistisch significante associatie tussen het voorkomen van leukemie bij kinderen tot 15 jaar en het wonen in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningsverbindingen. Ondanks dat er geen aanwijzingen zijn gevonden voor een oorzakelijk verband heeft de Rijksoverheid, op advies van de Gezondheidsraad, in 2005 een beleidsadvies uitgebracht voor bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarin wordt geadviseerd zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig worden blootgesteld aan magnetische velden met een jaargemiddelde veldsterkte van meer dan 0,4 microtesla. Dit komt er op neer dat het advies is om bij nieuwe situaties gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen) zo veel als redelijkerwijs mogelijk buiten de magneetveldzone van 0,4 microtesla te plaatsen.

Bovengenoemd beleidsadvies van de rijksoverheid ziet op langdurige blootstelling en is van toepassing op nieuwe situaties en bovengrondse hoogspanningsverbindingen. Voor alle hoogspanningsverbindingen geldt daarnaast te allen tijde de blootstellingslimiet van 100 microtesla conform de Wel van de Europese Unie. Deze waarde wordt ook in Nederland gehanteerd.

Om een veilige werking van apparatuur en veiligheid met betrekking tot objecten te garanderen kan het noodzakelijk zijn mitigerende maatregelen te treffen. Om hier duidelijkheid over te verschaffen heeft Witteveen+Bos een EM-beïnvloedingsstudie ten aanzien van wederzijdse beïnvloeding uitgevoerd. Uit de beïnvloedingsstudie is gebleken dat wordt voldaan aan de regels omtrent capacatieve-, weerstands-, inductieve-, mechanische- en thermische beïnvloeding en stap- en aanraakspanningen. Er ontstaat geen onveilige situatie, en er hoeven geen mitigerende maatregelen genomen te worden. Uit de EM-beïnvloedingsstudie komen wel een aantal aanbevelingen, deze worden hieronder toegelicht. De EM-beïnvloedingsstudie is toegevoegd als Bijlage 7.

Aanbevelingen

Elektromagnetische compatibiliteit (EMC) in of nabij te bouwen installatie(s) en/of bouwwerken

Er wordt streng aanbevolen dat metalen objecten binnen het bestemmingsplan zoals stalen spanten, fundering, en daken van gebouwen, metalen mantelbuizen, gewapende rioolleidingen, ijzeren hekwerken, lichtarmaturen en apparatuur goed geaard worden.

Daarnaast moeten de coatings van energievoorziening kabels van de lichtmasten voor de ijsbaan en PE/epoxy beklede leidingen van de woningen een doorslagspanning hebben van minstens 5 kV AC als deze op een afstand van minder dan 30 meter van de hoogspanningsmast komen te staan.

Veilige werking van huishoudelijke apparaten

Er zijn geen nadelige effecten te verwachten als gevolg van de hoogspanningslijnen op huishoudelijke apparaten.

Situeren van de ijsbaan

De plaatsing van de ijsbaan verslechtert niet de huidige veilige situatie ten opzichte van de stap- en aanraakspanningen.

Het verdient de voorkeur om de lichtmasten van de ijsbaan op een grotere afstand dan 35 meter van de hoogspanningsmast te plaatsen en de lichtmasten te voorzien van overspanningsbeveiliging om schade te voorkomen.

4.3.2 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.

1. Voor het bestrijden van een brand is de brandweer afhankelijk van een goede bluswatervoorziening. Conform de Wet op de Veiligheidsregio moet een gemeente zorgen voor een openbare bluswatervoorziening. Bij locaties waar geen toereikende openbare bluswatervoorziening kan worden aangelegd, zal de eigenaar moeten zorgen voor een doeltreffende niet-openbare bluswatervoorziening in overleg met de brandweer. Vanaf 1 januari 2014 maakt de brandweer gebruik van tankautospuiten en tankwagens, aangevuld met vulpunten voor de tankwagens als primaire bluswatervoorziening. De omzetting van de bestemming horeca-3, horeca met bedrijfswoning, naar agrarisch heeft t.a.v. de bluswatervoorziening geen gevolgen. Daarnaast is er in de nabijheid voorzien in een bluswatervulpunt.
2. Op grond van de Wet op de veiligheidsregio (okt. 2010) is de Veiligheidsregio 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. Het is conform de handleiding voor het WAS systeem (HAVOS) dat het plangebied buiten de dekking valt.
3. Het is belangrijk dat in geval van calamiteiten hulpverleningsdiensten direct ter plaatse kunnen komen en zonder Afwegingen hulp kunnen verlenen. Om die reden dienen alle objecten in het plangebied via twee onafhankelijke wegen bereikbaar te zijn voor de hulpverleningsdiensten. De bereikbaarheid van het perceel is voldoende.
4. Aangezien de bestemmingswijziging tevens geen bouwmogelijkheden toelaat, zijn er m.b.t. de opkomsttijd geen aandachtspunten.

4.3.3 Conclusie

In het kader van regelgeving in relatie tot fysieke veiligheid gelden voor dit bestemmingsplan geen belemmeringen.

4.4 Milieu

4.4.1 Vormvrije m.e.r.

In het Besluit m.e.r. zijn drempelwaarden opgenomen voor wanneer er een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Sinds de wijziging van het Besluit op 1 april 2011 is een beoordeling van een activiteit die op de D-lijst van het Besluit m.e.r. voorkomt noodzakelijk, ook al ligt de omvang van de activiteit (ver) onder de drempelwaarde.

In voorliggend bestemmingsplan Barger Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig café Halfweg) komen geen activiteiten voor die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.. Vanwege de

afwezigheid van die activiteit(en) hoeft geen vormvrije m.e.r. -beoordeling plaats te vinden.

4.4.2 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt de bedrijvigheid in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Aan de noord, zuid en westkant van het plangebied bevinden zich woningen. Aan de oostkant bevinden zich agrarische gronden en een natuurijsbaan.

Het bestemmingsplan Barger Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig café Halfweg) voorziet in een wijziging van een horecabestemming naar een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Vanuit deze ontwikkeling is geen milieuhinder voor de omgeving te verwachten.

4.4.3 Bodem

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 5 maart 2013 de Beleidsregel Bodemkwaliteit vastgesteld.

Om de kwaliteit te waarborgen, moet grondverzet worden gemeld bij het landelijke meldpunt. Om het verplaatsen van grond te vereenvoudigen, heeft de gemeente Emmen een aantal kaarten ontwikkeld. Deze bodemkwaliteitskaarten zijn als bijlage in de Nota Bodembeheer opgenomen. Aan de hand van deze kaarten is het mogelijk om zonder voorgaand onderzoek grond te ontgraven en toe te passen. Partijen grond en baggerspecie die niet voldoen aan de bodemkwaliteitskaart en de Nota Bodembeheer van de gemeente Emmen mogen alleen worden toegepast als er sprake is van een nuttige toepassing. Is het werk niet 'nuttig', dan is er sprake van het zich ontdoen van afvalstoffen. Tijdelijke opslag en grootschalige toepassingen van grond en bagger zijn vormen van 'nuttig' gebruik. Tijdelijke uitname zijn werkzaamheden waarbij de grond na korte tijd weer teruggebracht wordt. Een voorbeeld is het graven van een sleuf voor kabels en leidingen. In dat geval hoeft de kwaliteit van de te ontgraven bodem niet onderzocht te worden, tenzij er sprake is van (een verdenking van) bodemverontreiniging.

4.4.3.1 Bodemonderzoek

Het bestemmingsplan Barger Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig café Halfweg) voorziet in een wijziging van een horecabestemming met bedrijfswoning naar een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Er is geen sprake van nieuwbouw. Gelet hierop zijn er vanuit oogpunt van bodem geen belemmeringen.

4.4.4 Geluid

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Het bestemmingsplan Barger Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig café Halfweg) voorziet in een wijziging van een horecabestemming met bedrijfswoning naar een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Er is geen sprake van oprichten van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming.

4.4.4.1 Ijsbaan

Vanwege beoogde woningbouw aan de Oosterveldsestraat zal de huidige natuurijsbaan ten oosten van het plangebied gedeeltelijk verplaatst moeten worden in zuidoostelijke richting. Daarmee zal een deel van de natuurijsbaan binnen het plangebied van dit bestemmingsplan komen te liggen. Door Geluidsmeester is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsafstraling van de natuurijsbaan ijsbaan op de omliggende toekomstige woningen aan de Oosterveldsestraat. Dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 4.

Uit dit onderzoek blijkt dat bij de natuurijsbaan alleen sprake is van akoestisch relevante geluidafstraling als er natuurijs ligt. Buiten deze openingstijden is sprake van een weiland wat al dan niet onder water

gezet. Er is dan geen sprake van relevante geluidemissie. De laatste jaren is de natuurijsbaan circa één week per jaar geopend geweest. Dit is niet als “representatieve” bedrijfssituatie aan te merken maar betreft een “incidentele” bedrijfssituatie waarvoor ruimere normen kunnen worden gesteld dan conform de VNG-publicatie. Uit de resultaten blijkt dat aan het gestelde toetsingskader voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 60 dB(A) voor zowel de dag- als avondperiode wordt voldaan. Deze norm komt overeen met de normen voor kleine evenementen uit de “Beleidsregel voor evenementen tot 2024 (een nieuwe aanpak)” van de gemeente Emmen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat uitgegaan is van een worst-case benadering waarbij in tegenstelling tot de “Beleidsregel” hier wel rekening is gehouden met een toeslag van 10 dB voor muziekgeluid.

De optredende maximale geluidniveaus zijn niet hoger dan de standaard normen uit de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering voor inrichtingen onder representatieve omstandigheden.

De geluidemissie als gevolg van de verkeersaantrekkende werking bij de omliggende woningen is niet hoger dan de standaard normen uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering.

4.4.4.2 Conclusie

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.4.5 Lucht

De Wet luchtkwaliteit is 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 betekenende mate' (NIMB) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

4.4.5.1 Algemeen beeld luchtkwaliteit plangebied

Omdat er geen significante ontwikkelingen in het plangebied of rondom het plangebied gepland zijn, zal de concentratie van de NOX en fijnstof niet veranderen. Hierdoor betekent de luchtkwaliteit geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.5 Waterparagraaf

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

In deze waterparagraaf wordt beschreven hoe het huidige waterhuishoudkundig systeem voor het plangebied van het bestemmingsplan "Barger Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig café Halfweg)" is ingericht, welke fysieke omstandigheden voor het gebied gelden en of speciale functies voor het plangebied gelden. Naast een beschrijving van de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en de stedelijke wateropgave heeft het het wateradvies van het waterschap een duidelijke plaats gekregen.

4.5.1 Wateraspecten plangebied

Bestemmingsplan Barger Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig café Halfweg) ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

4.5.1.1 Grondgebruik

Het plangebied betreft het terrein van het voormalig café Halfweg dat niet meer in bedrijf is. Er staat momenteel ongeveer 150 m² aan verpauperde bebouwing. Deze bebouwing zal ter zijner tijd gesloopt worden. Er vindt geen nieuwbouw plaats. De gronden krijgen middels dit bestemmingsplan een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Tevens wordt mogelijk gemaakt dat in het plangebied een deel van de ten oosten gelegen natuurijsbaan wordt gerealiseerd. De natuurijsbaan dient verplaatst te worden in verband met beoogde woningbouw aan de Sint-Gerardusstraat.

4.5.1.2 Wateradvies waterschap

De gemeente Emmen heeft het waterschap tijdig ingelicht over de planvorming middels een aanvraag via de digitale watertoets. De aanvraag heeft ertoe geleid dat de korte procedure wordt doorlopen. De korte procedure houdt in, dat het waterschap in principe geen reactie zal geven op het plan in de verder planprocedure (formele reactie op het ontwerp plan). In uitzonderlijke gevallen kan blijken na controle, dat er toch een water belang ligt. Een aanvullende reactie kan dan nog volgen op het plan.

De digitale watertoets is bijgevoegd in Bijlage 6

Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels en verbeelding

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 verbeelding en de regels moeten altijd in samenhang 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.

Tevens dient het bestemmingsplan rechtszeker, eenvoudig te begrijpen, goed toepasbaar en handhaafbaar te zijn voor de gebruiker. 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 landelijk geldende standaarden, onder meer Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2012) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Toelichting op de verbeelding

6.2 Toelichting op de verbeelding

Voor de verbeelding wordt als ondergrond de basiskaart BGT gehanteerd. De ondergrond zal nooit een volledige weergave van de werkelijkheid zijn. De op de verbeelding aangegeven bebouwing moet dan ook als illustratief worden beschouwd.

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 planologische -en 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 bestaat, wordt via de specifieke gebruiksregels expliciet aangegeven waarvoor de gronden niet zijn bedoeld en of waarvoor en op welke wijze de gronden wel gebruikt kunnen worden.

Bouwregels

In een groot aantal bestemmingen zijn bouwregels opgenomen. Met deze bouwregels worden de bouw mogelijkheden gereguleerd. Uitgangspunt bij het bouwen van hoofdgebouwen is dat hoofdgebouwen altijd binnen een bouwvlak worden gebouwd en voorgevels van deze hoofdgebouwen in de gevellijn. Dit betekent dat indien er vervangende bebouwing wordt geprojecteerd, deze in de gevellijn moet worden teruggebouwd. Verder worden in de bouwregels onder anderen regels ten aanzien maximale bebouwing, bouwhoogtes, dakhelling opgenomen.

Flexibiliteit

Soms is het gewenst om af te wijken van de gestelde regels. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan flexibiliteitsbepalingen opgenomen om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van de flexibiliteitsregelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Het toepassen van deze regelingen is geen automatisme. Voordat wordt besloten dat van de geldende regels in het bestemmingsplan kan worden afgeweken zal eerst bekeken worden wat de consequenties zijn van de afwijking op de leefomgeving.

In het bestemmingsplan diverse flexibiliteitsregelingen opgenomen, deze zijn:

- Afwijken van de bouwregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Nadere eisen;
- Algemene afwijkingsregels;
- Wijzigingsbevoegdheden artikel 3.6 Wro;

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 omgevingsvergunning, 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.

Bij toepassing van een afwijking en/ of nadere eis mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:	
1. Woonsituatie:	
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:	
i.	de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte;
ii.	overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
iii.	de lichttoetreding/bezonnig ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
iv.	het uitzicht;
v.	de aanwezigheid van voldoende privacy.
2. Straat- en bebouwingsbeeld:	
In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan:	
i.	een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (landschappelijke inpassing);
ii.	de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;
iii.	gevelbeelden;
iv.	de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
v.	de hoogtedifferentiatie;
vi.	de situering van gebouwen op het perceel;
vii.	de geleiding van de gebouwen indien de oppervlakte meer dan 1000 meter ² bedraagt.
3. Cultuurhistorie	
i.	cultuurhistorische waarden en archeologische waarden;
4. Verkeersveiligheid	

Ten waarborging van verkeersveiligheid dient rekening gehouden te worden met: i. verkeersaantrekkende werking, toename van de verkeersintensiteit en de parkeerbehoefte; ii. overlast door lawaai, stank en/of trillingen; iii. benodigde uitzichthoeken van wegen; iv. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg; v. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden; vi. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.
5. Sociale veiligheid Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is dient rekening gehouden te worden: i. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek; ii. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.
6. Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding Ten aanzien van de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten: i. aanwezigheid van kwetsbare objecten; ii. de aanwezigheid en routing van vluchtwegen; iii. de bereikbaarheid van de bouwwerken; de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
7. Milieusituatie: Ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep dient rekening gehouden te worden met: i. de mate van hinder voor de omliggende functies; ii. de gevolgen voor de externe veiligheid; iii. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies; iv. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving; v. de gevolgen voor de bodemkwaliteit; vi. de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit; vii. de situering van gebouwen ten opzichte van het water.
8. Gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen 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

De bevoegdheid ex. artikel 3.6 Wro om het bestemmingsplan te wijzigen ligt eveneens bij burgemeester en wethouders. De wijzigingsbevoegdheid maakt een wijziging van een bestemming in een andere bestemming mogelijk. Voor de wijzigingsbevoegdheid geldt dat deze niet kan worden uitgevoerd, voordat onderzoek is uitgevoerd. Dit biedt de mogelijkheid om nader onderzoek zoveel mogelijk op de concrete situatie af te stemmen.

Bescherming van waarden

Om bepaalde natuurlijke, landschappelijke en/ of cultuurhistorische/ archeologische waarden te beschermen is in de volgende regels een omgevingsvergunningstelsel opgenomen: 'Agrarisch met waarden - Kleinschalige veenontginningen, 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' en 'Waarde - Archeologie 4'. Daardoor wordt de uitvoering van bepaalde activiteiten - die niet altijd en overal in strijd met de onderkende waarden behoeven te zijn - aan bepaalde voorwaarden gebonden. Het stelsel biedt het college de mogelijkheid om de toelaatbaarheid van bepaalde activiteiten en gebruiksvormen per geval na te gaan en eventueel aan de uitvoering bepaalde eisen te stellen. Het moet daarbij gaan om

activiteiten die op basis van de doeleindenomschrijving van het betreffende artikel mogelijk zijn, maar waarvoor een nadere afweging omtrent de toelaatbaarheid is gewenst.

Normale onderhoudswerkzaamheden kunnen zonder vergunning uitgevoerd worden. Daarom is bij alle Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en aangegeven dat normale onderhoudswerkzaamheden niet onder de vergunningsplicht vallen. In de praktijk kan het lastig zijn om te bepalen of een bepaalde activiteit als "normaal onderhoud" kan worden aangemerkt. In ieder geval zal het bij "normale onderhouds- c.q. exploitatiewerkzaamheden" moeten gaan om werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Incidentele ingrepen zoals bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie kunnen niet onder normale onderhoudswerkzaamheden begrepen worden. Ook werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde zullen niet als "normaal" beschouwd kunnen worden.

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 Hoofdstuk1 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 Hoofdstuk2 bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden artikelsgewijs de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Behalve bestemmingen en dubbelbestemmingen zijn binnen het bestemmingsplan aanduidingen te onderscheiden. Deze aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen en dubbelbestemmingen met betrekking tot gebruik of bouwen.

5.3.2.1 Agrarisch met waarden - Kleinschalige veenontginningen

De binnen 'Artikel 3 Agrarisch met waarden - Kleinschalige Veenontginningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en landschappelijke- en natuurlijke waarden. De bestemming biedt randvoorwaarden voor de inrichting en/of voortzetting van het agrarische gebruik alsmede het behoud en herstel van de bestaande landschappelijke- en natuurlijke kwaliteiten.

Omwille van het behoud van de landschappelijke waarden is in dit bestemmingsplan een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken of van werkzaamheden opgenomen dat

specifiek toegesneden is op de landschappelijke waarden die in het plangebied voorkomen. Tevens is ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' een natuurijsbaan met bijbehorende voorzieningen toegestaan.

5.3.2.2 Groen

De op de verbeelding voor "Groen" (Artikel 4) aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare groenvoorziening, (erf)toegangswegen, fietsstroken, voetpaden, voorziening ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen. Voorzieningen ten behoeve van sport- en speelgelegenheden en andere bouwwerken mogen binnen deze bestemming opgericht worden. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

5.3.3 Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen worden opgenomen als meerdere functies onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. In feite betreft het hier twee (of meer) afzonderlijke bestemmingen voor één (deel van een) gebied. Daar waar een dubbelbestemming is gelegen, geldt zowel de bepaling van de betreffende (hoofd)bestemming als de bepaling zoals gesteld in de dubbelbestemming. Aan een dubbelbestemming bestaat behoefte, wanneer een bestemming onvoldoende recht doet aan de functies/gebruiksdoelen die op de betrokken gronden toelaatbaar (moeten) zijn of wanneer ruimtelijk relevante belangen veilig moeten worden gesteld die niet of onvoldoende met een bestemming kunnen worden gewaarborgd. Dubbelbestemmingen hebben voorrang op de hoofdbestemmingen. Dit betekent dat bepalingen van bestemmingen alleen van toepassing zijn als deze niet strijdig zijn met bepalingen die horen bij dubbelbestemmingen. Door deze dubbelbestemmingen worden afwegingen opgelegd aan onderliggende (hoofd) bestemmingen. In de bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming worden niet alle doeleinden opnieuw genoemd maar alleen die waarvoor de dubbelbestemming is opgenomen.

Het plangebied Barger Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig café Halfweg) kent een dubbelbestemmingen te weten Artikel 5 Leiding - Hoogspanningsverbinding 2.

5.3.3.1 Leiding - Hoogspanningsverbinding

De bovengrondse hoogspanningsverbinding van respectievelijke 110 kV valt onder de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding. De dubbelbestemming ligt op een strook aan weerszijden van de hoogspanningsleidingen. De regeling voorziet in de aanwezigheid van de leidingen en in de bescherming ervan. Binnen de in de planregels aangegeven strook mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de leidingen. Voor werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor de leidingen is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

Bij de hoogspanningsverbindingen is rekening gehouden met de richtlijnen van het Rijk ten aanzien van veiligheidsafstanden. In principe moet de zakelijk rechtstrook worden aangehouden. Deze zone bepaalt de omvang de bestemming. In verband met gezondheidsrisico's vanwege magneetvelden geldt een adviesnorm. De omvang van de zone wordt bepaald door de hoeveelheid stroom die door de leidingen wordt getransporteerd. Omdat de hoeveelheid stroom niet vastligt, ligt de omvang van de zone dus ook niet vast. Deze indicatieve zone is dan ook niet op de verbeelding vastgelegd.

5.3.4 Hoofdstuk3 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-dubbeltelregel

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 7 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 9 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 het 10 % vergroten van de bouwmogelijkheden voor goot- en nokhoogte, het bouwen van bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw, het bouwen van het hoofdgebouw maximaal 5 meter achter de gevellijn en het bouwen met een minder steile dakhelling. Daarnaast zijn ten aanzien van het gebruik afwijkmogelijkheden opgenomen voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten voor alle woningen of het uitoefenen van bed en breakfast.

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.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Het bestemmingsplan bevat in een aantal gevallen een mogelijkheid tot het wijzigen van het plan op basis van de wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 3.6 Wro. De procedure van de wijzigingsbevoegdheid is geregeld in de Wro.

5.3.5 Hoofdstuk4 overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk "Overgangs en slotregels" bevat in Artikel 12 het overgangsrecht zoals beschreven in het besluit Ruimtelijke Ordening. Artikel 13 is de slotregel. In dit artikel 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 Barger Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig café Halfweg)".

5.4 Handhaving

In dit bestemmingsplan heeft actueel beleid zijn doorwerking in de regels gekregen. Hierdoor is het juridisch kader van het bestemmingsplan 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.

Het college van de gemeente Emmen heeft het beleidsplan Vergunningverlening Toezicht en Handhaving (VTH) vastgesteld. Dit beleidsplan VTH beschrijft de visie en ambitie op het terrein van de gemeentelijke VTH-taken, waaronder ook valt het toepassen en naleven van de regels in het bestemmingsplan. Daarnaast geeft het beleidsplan VTH invulling aan de wettelijke plicht om vastgesteld VTH-beleid te hebben.

Voor wat betreft handhaving kan de gemeente onmogelijk continu alles controleren. De gemeente vertrouwt erop dat inwoners en bedrijven de regels naleven en zij er alles aan doen om risico's en nadelige effecten voor de maatschappij te voorkomen. Risico's bepalen de inzet van de beschikbare capaciteit. Op basis van kennis en ervaring is vastgesteld welke bedrijfscategorieën en activiteiten het grootste risico vormen voor fysieke veiligheid, leefbaarheid, volksgezondheid, milieu en imago.

Deze uitgangspunten zijn gebruikt bij het opstellen van dit bestemmingsplan en worden ook toegepast bij de naleving van de regels van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke betrokkenheid

6.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en zienswijzen

6.1.1 Overleg

Het college heeft het bestemmingsplan Barger Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig café Halfweg) vrijgegeven voor overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het concept-ontwerpbestemmingsplan is voor overleg verzonden naar Provincie Drenthe, Veiligheidsregio Drenthe, Waterschap Hunze en Aa's, Enexis en plaatselijk belang Barger-Oosterveld. T

De ontvangen adviezen en reacties zijn gebundeld in de Nota van Beantwoording behorende bij het bestemmingsplan Barger Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig café Halfweg) (zie Bijlage 1)

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

Voor de inhoud van de overlegreacties en het standpunt van het college wordt verwezen naar voornoemde nota. De Nota van Beantwoording maakt deel uit van het bestemmingsplan Barger Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig café Halfweg).

6.1.2 Inloopbijeenkomst

Op 26 oktober 2022 is een inloopbijeenkomst in zalencentrum Melody te Barger-Oosterveld gehouden. Tijdens deze bijeenkomst konden geïnteresseerden kennisnemen van het bestemmingsplan Barger Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig café Halfweg) en eventueel op het plan reageren. Diverse geïnteresseerden hebben het bestemmingsplan bekeken, er is niet mondeling of schriftelijk gereageerd op het plan.

6.2 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan Barger-Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig café Halfweg) heeft van 5 april tot en met 16 mei 2023 voor een termijn van 6 weken als ontwerp ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan Barger Oosterveld, Oosterveldsestraat 151/153 (voormalig café Halfweg) zijn twee zienswijzen ingediend. De Provincie Drenthe heeft te kennen gegeven in te kunnen stemmen met het plan, TenneT heeft een inhoudelijke zienswijze gegeven.

In de Nota van Beantwoording Zienswijzen zijn de zienswijzen en de reacties daarop verwerkt en toegevoegd als Bijlage 8. De zienswijze van TenneT heeft geleid tot het laten uitvoeren van een EM-beïnvloedingsstudie en het aanpassen van de regels in Artikel 5. De uitkomsten van de studie zijn verwerkt in 4.3.1.3. De EM-beïnvloedingsstudie is opgenomen als Bijlage 7.

Het bestemmingsplan is vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 december 2023.

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.

Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de uitkoopregeling van het Rijk, zoals uiteengezet in Hoofdstuk 1. De kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de uitvoer van de uitkoopregeling (zoals o.a. de aankoop en sloop van de bedrijfswoning en het voeren van de planprocedure) worden vergoed door het ministerie van Economische Zaken. Het kostenverhaal is zodoende anderszins verzekerd.