

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan “Emmen, Schoonebeek, oude nederzettingen” “NL.IMRO.0114.2021041-B501” Westerse Bos, Middendorp, Oosterse bos

Publicatie ontwerpbestemmingsplan: 18 oktober tot en met 28 november 2023

Gemeente Emmen, team ROW

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Zienswijzen	3
Inleiding	3
Samenvatting en beantwoording zienswijzen.....	3
1. <i>LTO Noord</i>	3
2. <i>Provincie Drenthe</i>	5
3. <i>Bewoner Middendorp</i>	5
4. <i>Bewoner Middendorp</i>	6
5. <i>Bewoner Middendorp</i>	7
2. Kopie reacties	10

1. Zienswijzen

Inleiding

Van 18 oktober 2023 tot en met 28 november 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan Emmen, Schoonebeek, oude nederzettingen (identificatienummer 'NL.IMRO.0114.2021041-B501) met bijbehorende stukken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen.

Tijdens deze termijn zijn 5 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.

In deze Nota van beantwoording zijn de zienswijzen per indiener genummerd. Per zienswijze is, per thema, een samenvatting weergegeven (a) en de zienswijze van gemeentelijke beantwoording voorzien (b). Vervolgens is aangegeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (c).

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. LTO Noord

1A.

Bouwvlakken

Binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied gemeente Schoonebeek zijn de oude Nederzettingen (Westerse bos, Middendorp, Oosterse bos bestemd via artikel 6 "randveenontginningen Schoonebeek". Op grond van artikel 3 onder a van de planvoorschriften is bebouwing ten dienste van het agrarisch bedrijf toegestaan (bij de aanduidingen "agrarisch bedrijf" en "grondgebonden agrarisch bedrijf" op de plankaart is bebouwing toegestaan mits deze worden gegroepeerd binnen een aaneengesloten oppervlak van 1 hectare (denkbeeldige rechthoek maximaal 100 meter breed langs de weg en maximaal 150 meter diepte), daarnaast zijn uitbreidingsrichtingen aangegeven op de plankaart). Het betreft hier een min of meer flexibel bouwblok.

Binnen het ontwerpbestemmingsplan wat nu ter inzage ligt is gekozen voor een vast bouwvlak. Uit de bij het ontwerpplan behorende plankaart blijkt dat iedere agrarische locatie zijn eigen omvang/vorm bouwvlak heeft. Specifieke oppervlakten worden niet genoemd op de plankaart en binnen de regels (artikel 3 "Agrarisch- Grondgebonden 1"). Vanuit LTO zijn hierbij de volgende aandachtspunten van belang:

- bij de maatvoering van het bouwvlak (agrarisch bouwperceel) dient rekening te worden gehouden met de toekomstige groei van het bedrijf. De gangbare minimale oppervlaktemaat voor agrarische bouwpercelen bedraagt 1,5 hectare. Onderhavige maatvoering van 1,5 hectare is momenteel gangbaar binnen de recent door verschillende gemeenten ter inzage gelegde bestemmingsplannen Buitengebied;
- er dient uit te worden gegaan van netto bouwvlak (hierbij kan rekening worden gehouden door geen bouwvlak te leggen voor de agrarische woning en elementen, zoals grachten en vaste beplantingsstroken buiten het bouwvlak te laten).

Binnen de regels (artikel 3 Agrarisch- Grondgebonden, 3.4.1. onder a.) kan weliswaar buiten het bouwvlak gebouwd worden, maar dit kan enkel door een omgevingsvergunning in te dienen, waarbij bebouwing niet gerealiseerd wordt voor de voorgevel van de bedrijfswoning. Hiervoor is echter onder 3.4.2. wel een stringent afwegingskader opgetuigd, waardoor afwijken erg lastig kan/zal worden. Onder 3.4.2. wordt in ieder geval gesteld dat afwijken van de bouwregels slechts in incidentele gevallen is toegestaan. Daarbij zijn er nog een groot aantal aspecten genoemd waarvoor bij afwijking een belangenafweging dient te

worden doorlopen. Het gevolg hiervan is dat onderhavige afwijkingsbevoegdheid in de praktijk niet of nauwelijks zal kunnen worden benut. Ook hierom pleit LTO voor een bouwblok van 1,5 hectare bij recht.

Subsidiar is LTO van mening dat er een binnenplaneet afwijkingsbevoegdheid dient te worden opgenomen voor een vergroting tot en met 1,5 hectare bouwvlak. Nu is deze "1,5 hectare-uitbreiding" als wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming "Agrarisch met waarden-Kleinschalige Veenontginningen" (artikel 5.5.1. van de planregels). Bij de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet zullen de opgenomen wijzigingsbevoegdheden per d.d. 1 januari 2024 komen te vervallen. Feitelijk gezien is er binnen het plan na d.d. 1 januari 2024 geen grondslag om een agrarisch bouwvlak te vergroten tot 1,5 hectare. Om uitbreidingsmogelijkheden boven de 1 hectare veilig te stellen verzoek ik u dan ook namens LTO de "1,5 hectare-uitbreiding" als binnenslandse afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming "Agrarisch met waarden-Kleinschalige Veenontginningen" op te nemen. In beide gevallen (wijziging of afwijking) moeten de gevolgen voor het milieu van tevoren zijn getoetst in een planMER, dus het maakt niet uit of er een wijzigingsbevoegdheid dan wel een afwijkingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Meer subsidiar is LTO van mening dat deze "1,5 hectare uitbreiding" als binnenplanse afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming artikel 3 "Agrarisch-Grondgebonden 1" dient te worden opgenomen. De binnen het plangebied ingetekende bouwvlakken vallen lang niet altijd samen met de grens "Agrarisch met waarden-Kleinschalige Veenontginningen". Er is soms sprake van een "loze ruimte" tussen de begrenzing van de ingetekende bouwvlakken van en de bestemmingsplangrens "Agrarisch met waarden-Kleinschalige Veenontginningen". De loze ruimte binnen de bestemming "Agrarisch-Grondgebonden 1" kan niet worden opgevuld met bouwvlak, vanwege het ontbreken van een 1,5-hectare uitbreidingsmogelijkheid.

Nok- en gothoogte en dakhelling

De bouw- en gothoogte van bedrijfsgebouwen zijn in beide plannen hetzelfde (maximaal 12 meter respectievelijk 4,5 meter). De dakhelling is in het nieuwe plan op 15 graden gesteld. LTO blijft pleiten op grond van toekomstige en huidige maatvoering van agrarische gebouwen voor een nokhoogte van 14 meter, een gothoogte van 6 meter en een dakhelling vanaf 18 of 20 graden.

Via een aanvraag omgevingsvergunning kan op grond van artikel 3.4.1. onder j. k. en l. wel van de gestelde maatvoering binnen het conceptplan afgeweken worden, maar hiervoor is onder 3.4.2. wel weer eerder het ook al genoemde stringente afwegingskader van toepassing, waardoor afwijken lastig zo niet onmogelijk kan worden. LTO pleit er dan ook voor om bij recht de een nokhoogte van 14 meter, een gothoogte van 6 meter en een dakhelling van minimaal 18 graden binnen het plan op te nemen.

Resumerend kan gesteld worden dat LTO Noord pleit voor een bestemmingsplan dat qua maatvoering en (bouw)hoogtes aansluit bij de gangbare en toekomstige agrarische bedrijfsontwikkeling.

1B.

Bouwvlakken

Indiener pleit voor een bouwblok van 1,5 hectare bij recht en geeft aan dat dit een gangbare maatvoering is. Omdat dit een actualisatieplan betreft en wij enkel de bestaande rechten overnemen is deze bestaande grootte qua bouwvlak overgenomen (max. 1 ha). De mogelijkheden van de agrarische bedrijven ten opzichte van de mogelijkheden zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan worden in het nieuwe bestemmingsplan niet geschaad of ingeperkt. De agrarische bedrijven kunnen binnen het bouwvlak, die zo gunstig mogelijk is ingetekend, worden doorontwikkeld conform de huidige mogelijkheden. Het klopt dat de uitbreiding naar 1,5 ha is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Hoewel het instrument 'wijzigingsplan' niet meer bestaat onder de Omgevingswet, is door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid de keuze gemaakt hier aan mee te werken wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.5. Dit kan mogelijk worden gemaakt door middel van een wijziging van het Omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Indiener geeft aan dat de wijzigingsbevoegdheid toegevoegd zou moeten worden aan de bestemming Agrarisch-Grondgebonden 1, omdat de bouwvlakken niet altijd aansluiten aan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Kleinschalige Veenontginningen' waarin de wijzigingsbevoegdheid wel is opgenomen. Wij zijn het hiermee eens en passen het bestemmingsplan hierop aan.

Indiener noemt tevens als aandachtspunt om uit te gaan van het netto bouwvlak. Hier hebben we zoveel als mogelijk rekening mee gehouden en het bouwvlak in principe gelegd op gronden die ook daadwerkelijk gebruikt kunnen worden als agrarisch erf.

Binnen de regels hebben wij inderdaad een mogelijkheid opgenomen om buiten het bouwvlak te bouwen. Hieraan hebben wij een afwegingskader opgesteld, onder andere om ongewenste ontwikkelingen en bebouwing in dit cultuurhistorisch waardevolle gebied te voorkomen. Indiener stelt dat er hierdoor in de praktijk niet of nauwelijks gebruik zal worden gemaakt van deze (binnenplanse) mogelijkheid. Dit is een aanname. Wanneer goed onderbouwd kan worden dat bouwen buiten het bouwvlak noodzakelijk is, is dit mogelijk en werkt de gemeente hieraan mee. De gemeente vindt het wel belangrijk dat hier zorgvuldig naar gekeken wordt.

Nok- en goothoogte en dakhelling

Indiener pleit ervoor om bij recht een nokhoogte van 14 meter, een goothoogte van 6 meter en een dakhelling van minimaal 18 graden in het vast te stellen pan op te nemen. Dit is nu respectievelijk 12 m, 4,5 m en 15 graden. Via een binnenplanse afwijking kan alleen de goothoogte worden vergroot tot maximaal 5,5 m.

De gemeente heeft ervoor gekozen om in de gehele gemeente (ook in het buitengebied) dezelfde maatvoering bij recht voor de bedrijfsgebouwen aan te houden. Bij afwijking kan alleen de goothoogte worden vergroot tot maximaal 5,5 m.

Het betreft een actualisatieplan om de bestaande structuren/verschijningsvormen te behouden is dit in stand gehouden. Indien van de bestaande nok- of goothoogte dient te worden afgeweken bij een specifiek bouwplan dan kan hiertoe een verzoek worden ingediend. Er zal dan worden beoordeeld hoe dit bouwplan past in het beschermde stads- en dorpsgezicht en het waardevolle cultuurhistorisch gebied. Voorkomen moet worden dat het een afbreuk doet aan de specifieke waarden; structuur- en beeldbepalende bebouwing dient zo veel als mogelijk in stand worden gehouden.

1C.

De regeling van het bestemmingsplan zal worden aangevuld met een wijzigingsbevoegdheid in artikel 3 zoals aangegeven onder 1B en verder in procedure worden gebracht.

2. Provincie Drenthe

2A.

De provincie heeft geconstateerd dat de door de provincie gemaakte opmerkingen (in het kader van het vooroverleg, red.) in het plan zijn voorzien van een goede gemeentelijke reactie. Het provinciaal belang is op een voldoende wijze in het plan opgenomen.

2B.

Ter kennisgeving aangenomen.

2C.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Bewoner Middendorp

3A.

Situering bouwvlak

Het melkveehouderijbedrijf waar de zienswijze betrekking op heeft, heeft binnen het ontwerpbestemmingsplan Schoonebeek, oude Nederzettingen een ten opzichte van het voorontwerp gewijzigd vast bouwblok toegekend gekregen.

De eerdere oppervlakte bouwblok getypeerd als "uitgesloten-bebouwing" is aan de oostelijke zijde van het bouwvlak toegevoegd. Indiener had dit graag anders gezien, nu het vergroten van het bouwvlak aan de oostelijke zijde ook leidt tot niet-effectief bouwvlak, door de (te korte) afstand tot naburige gevoelige bebouwing. Indiener is van mening dat de "vrijgespeelde oppervlakte" bouwvlak achter het bestaande bouwvlak dient te worden geprojecteerd, zodat de zuidelijke gelegen

(kuil)voeropslagen hierbinnen passen. Indiener verzoekt uw Raad dan ook de contouren van het bouwvlak conform vorenstaande op de plankaart aan te passen.

Omvang bouwvlak

De omvang van het nu ingetekende bouwvlak beslaat nu (ook na wijziging bouwvlak) om en nabij 1 hectare. Indiener is van mening dat de toegekende omvang bouwvlak, nu al en met het oog op toekomstige uitbreiding van het melkveehouderijbedrijf verder in zuidelijke richting dient te worden uitgebreid, waarbij een oppervlakte van 1,5 hectare effectief bouwvlak bij recht wordt aangehouden.

Om uitbreidingsmogelijkheden van het bouwblok boven de 1 hectare blijvend mogelijk te maken is het zaak om een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor een vergroting tot en met 1,5 hectare bouwvlak. Nu is deze "1,5 hectare-uitbreiding" als wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming "Agrarisch met waarden-Kleinschalige Veenontginningen" (artikel 5.5.1. van de planregels). Bij de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet zullen de opgenomen wijzigingsbevoegdheden per d.d. 1 januari 2024 komen te vervallen. Feitelijk gezien is er binnen het plan na d.d. 1 januari 2024 geen grondslag om een agrarisch bouwvlak te vergroten tot 1,5 hectare. Om uitbreidingsmogelijkheden boven de 1 hectare veilig te stellen verzoekt indiener dan ook de "1,5 hectare-uitbreiding" als binnenplanse afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming "Agrarisch met waarden Kleinschalige Veenontginningen" op te nemen. In beide gevallen (wijziging of afwijking) moeten de gevolgen voor het milieu van tevoren zijn getoetst in een planMER, dus het maakt in dezen niet uit of er een wijzigingsbevoegdheid dan wel een afwijkingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan worden opgenomen.

Indiener is eveneens van mening dat deze "1,5 hectare uitbreiding" als binnenplanse afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming artikel 3 "Agrarisch-Grondgebonden 1" dient te worden opgenomen. Het ingetekende bouwvlak van indiener valt niet samen met de grens "Agrarisch met waarden-Kleinschalige Veenontginningen". Er is nu sprake van een "loze ruimte" tussen de begrenzing van het ingetekende bouwvlak van indiener en de bestemmingsplangrens "Agrarisch met waarden-Kleinschalige Veenontginningen". De loze ruimte binnen de bestemming "Agrarisch-Grondgebonden 1" kan niet worden opgevuld, vanwege het ontbreken van een 1,5-hectare uitbreidingsmogelijkheid.

Kortom: Bij recht een 1,5 hectare bouwvlak toe te kennen en subsidiair de 1,5 hectare uitbreiding als binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen binnen de bestemmingen "Agrarisch met waarden-Kleinschalige Veenontginningen" en Agrarisch-Grondgebonden 1".

3B.a

De situering van het bouwvlak wordt niet als zodanig aangepast op de verbeelding. Het bouwvlak doortrekken in zuidelijke richting, zoals voorgesteld, is ruimtelijk gezien niet wenselijk. Verdere aantasting van het landschap wordt hiermee mogelijk gemaakt, aangezien er een mogelijkheid is dat de opslag (die nu in het verlengde van de schuren ligt) dan ook weer verder opschuift.

Wat betreft de omvang van het bouwblok verwijzen wij naar onze beantwoording van zienswijze 1, onder 1B. Hierin is aangegeven dat het vergroten van het bouwblok naar 1,5 ha niet wordt opgenomen in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Wel wordt de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3.

3C.

Het bouwvlak van het bedrijf wordt niet aangepast naar aanleiding van de zienswijze. De regeling van het bestemmingsplan zal worden aangevuld met een wijzigingsbevoegdheid in artikel 3 zoals aangegeven onder 1B. Het plan zal daarna verder in procedure worden gebracht.

4. Bewoner Middendorp

4A.

Aanduiding karakteristiek op bestaande schuur

Indiener heeft in een inspraakreactie op het voorontwerp aangegeven graag de aanduiding 'karakteristiek' verwijderd willen zien op één van de bestaande schuren. Indiener geeft in de zienswijze aan de regeling van het voorontwerp bestemmingsplan verkeerd te hebben geïnterpreteerd. En daarom vraagt indiener of de aanduiding 'karakteristiek' weer kan worden toegevoegd.

Perceelsgrens

De schuur die aan de weg staat, staat niet op mijn perceel en is van de overburen. Wellicht is het verstandig hier een perceelsgrens aan toe te voegen in het bouwvlak.

4B.

Zoals in de vorige nota benoemd, hebben wij de aanduiding in het ontwerpbestemmingsplan op verzoek en na stedenbouwkundige afweging verwijderd. Omdat de schuur vanuit de cultuurhistorische analyse wel als karakteriek is aangemerkt, heeft dit wel de voorkeur en zal de bestaande schuur weer worden aangeduid als 'karakteristiek'.

Het bestemmingsvlak splitsen wij in dit geval niet op. Voor de regeling maakt dit geen verschil en we hebben geconstateerd dat de perceelsgrens voor een deel door de schuur van uw overburen loopt. Met andere woorden, een deel van de schuur staat op uw kadastraal perceel en de aanduiding 'karakteristiek' zal dan, door opsplitsing van het bestemmingsvlak, ook worden opgesplitst en dit is niet wenselijk. Zoals gezegd maakt een en ander niet uit voor de geldende regels.

4C.

De aanduiding 'karakteristiek' wordt toegevoegd aan de bestaande schuur. Het bestemmingsplan wordt verder niet gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze en het plan zal daarna verder in procedure worden gebracht.

5. Bewoner Middendorp

5A.

Situering en omvang bouwvlak

In het ontwerp is het perceel van de indiener voorzien van een bouwvlak van circa 1 ha. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. In de inspraakreactie op het voorontwerp heeft indiener verzocht om het bouwvlak te vergroten tot 1,5 ha. Dit aangezien de gangbare oppervlaktemaat voor agrarische bouwpercelen hedendaags al snel 1,5 ha bedraagt. De omvang van het bedrijf, de ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden en mogelijk nog gaan plaatsvinden, onder andere op het gebied van dierenwelzijn en duurzaamheid, noodzaken immers tot voldoende ruimte op het perceel. Initiatiefnemer heeft hierop reeds geanticipeerd door een kavelpad aan te leggen aan de noordzijde van het perceel.

In de reactie op de inspraakreactie verwijst de gemeente naar de reactie op de LTO, waarin wordt aangegeven dat de wijzigingsbevoegdheid binnen het reeds geldende bestemmingsplan niet van toepassing is binnen de aanduiding 'oude nederzettingen'. Dit wil echter niet zeggen dat deze mogelijkheid niet gecreëerd kan worden, dan wel in de vorm van een binnenplanse omgevingsvergunning. Ik kan mij immers voorstellen dat de gemeente ondernemers willen stimuleren om de bedrijfsvoering te optimaliseren, een bouwvlak van 1 ha biedt hiervoor tegenwoordig onvoldoende mogelijkheden. De provinciale omgevingsverordening staat er bovendien niet aan in de weg dat een bouwvlak van 1,5 hectare wordt toegestaan. Daarnaast betreft de gemeente onze beargumentering, dat de gronden ten noorden en ten westen van het agrarisch bedrijf niet zijn voorzien van de aanduiding 'oude nederzettingen', niet in haar reactie. Er wordt enkel volstaan met een meer algemene verwijzing naar de reactie op de LTO.

De gronden ten noorden en ten westen van het agrarisch bedrijfsperceel van de indiener vallen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', op grond waarvan het bouwvlak vergroot kan worden tot 1,5 ha middels toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Dit maakt dat de ligging van het agrarisch bedrijfsperceel uniek is in vergelijking tot andere agrarische ondernemers die zijn gevestigd binnen het plangebied van het ontwerp.

Indiener verzoekt om in overweging te nemen om het bouwvlak tot 1,5 ha richting het noorden te vergroten. De noodzaak voor vergroting van het bouwvlak tot 1,5 ha is gelegen in het feit dat de indiener ruimte nodig heeft voor mestopslag. Om de nutriënten in mest optimaal te kunnen benutten is het voor de indiener van belang om zo lang als nodig drijfmest op te kunnen

slaan. Op deze manier kan drijfmest op het juiste moment worden aangewend. Binnen het beperkte huidige bouwvlak van 1 ha is onvoldoende ruimte beschikbaar om te voorzien in mestopslag. Dit terwijl een mestsilos enkel is toegestaan binnen het bouwvlak. Indiener heeft daarnaast de wens om in de toekomst wellicht een extra stal te realiseren voor de huisvesting van het vee in verband met dierenwelzijn en verdiept zich in de mogelijkheden met betrekking tot mestvergisting om het bedrijf te verduurzamen. Het betreffen ontwikkelingen waarmee wordt bijgedragen aan landelijke en provinciale belangen.

Van belang is dat uitbreiding van het bouwvlak er niet toe leidt dat de kenmerken van het gebied 'oude nederzettingen' verloren gaan. De uitbreiding van het bouwvlak zal immers maar voor een klein gedeelte zijn gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Emmen, Schoonebeek, oude nederzettingen'. Voor het overige zal het bouwvlak komen te liggen in het overige buitengebied van Emmen. De afstand van de grens van het bouwvlak zoals weergegeven in het ontwerp en de grens van het overige buitengebied van Emmen bedraagt maar 24 meter. Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat de bedrijfslocatie van de indiener in een uithoek is gelegen. Vanwege de uitstrekende kavelstructuur die aanwezig is, wordt het zicht vanaf de weg door een eventuele uitbreiding van het bouwvlak niet beperkt. Dit geldt eveneens voor het zicht vanaf de achterzijde van het agrarisch perceel, dat reeds beperkt wordt door de sleufsilos. De indiener is bovendien bereid om de kenmerken van de oude nederzettingen te versterken door het perceel landschappelijk in te passen. De rechtvaardiging van toekenning van een groter bouwvlak is dus gelegen in de unieke situatie die zich hier voordoet.

Verzoek: Indiener verzoekt om bij recht een bouwvlak van 1,5 ha toe te staan. Wanneer u hier niet in mee gaat, verzoekt indiener het bouwvlak aan de noordzijde van het perceel te vergroten met 1.100 m² en om een mogelijkheid te creëren waarbij onder voorwaarden het bouwvlak vergroot kan worden tot 1,5 ha.

Afstand tussen gebouwen

Op grond van artikel 3, lid 3.2, onder 3.2.1, sub b, van de planregels mag de afstand tussen gebouwen niet meer bedragen dan 25 meter. In de inspraakreactie heeft indiener verzocht om een maximale afstand van 35 meter te hanteren. De gemeente heeft hier in Nota van beantwoording geen reactie op gegeven.

Gezien het uitgestrekte en relatief smalle perceel van de indiener is het denkbaar dat gebouwen worden gerealiseerd op grotere afstand dan 25 meter, mede gezien het toekomstbeeld dat de indiener voor ogen heeft (uitbreiding ten behoeve van realiseren mestopslag en stal ten behoeve van huisvesting etc.). Derhalve verzoeken wij u de afstand van 25 meter te vergroten naar minimaal 35 meter.

Verzoek: Indiener verzoekt de maximale afstand tussen gebouwen van 25 meter te vergroten naar 35 meter.

Locatie sleufsilos

Krachtens artikel 3, lid 3.2, onder 3.2.5, sub c, [sub b, red.] van de planregels dienen sleufsilos te worden gebouwd binnen het bouwvlak. Gezien de benodigde voeropslag en de beperkte ruimte binnen het bouwvlak is het wenselijk voor agrarische ondernemingen dat sleufsilos buiten het bouwvlak worden toegestaan. Indiener stelt voor om in het bestemmingsplan toe te staan dat sleufsilos binnen een afstand van 25 meter van het bouwvlak mogen worden gerealiseerd.

Verzoek: Indiener verzoekt om in het bestemmingsplan een mogelijkheid op te nemen zodat sleufsilos binnen een afstand van 25 meter van de grens van het bouwvlak geplaatst mogen worden.

Andere bouwwerken

In artikel 3, lid 3.5, onder 3.5.2, sub c, [wij denken dat indiener lid 3.2, onder 3.2.5, sub c, bedoelt red.] van de planregels is opgenomen dat 'andere bouwwerken' dan mestsilos en voedersilos zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gerealiseerd, maar dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen.

Deze planregel wekt de indruk dat de oppervlakte voor 'andere bouwwerken' binnen het bouwvlak wordt beperkt tot 50 m². Indiener vermoedt dat sprake is van een verschrijving en dat de maximale oppervlakte van 50 m² enkel bedoeld is voor 'andere bouwwerken' buiten het bouwvlak en niet binnen het bouwvlak. In de werkpraktijk worden dergelijke bouwwerken binnen het bouwvlak bij recht toegestaan, ongeacht de oppervlakte. Indiener verzoekt dan ook om andere bouwwerken binnen het bouwvlak toe te staan, zonder daar een maximale oppervlakte aan te koppelen.

Voor wat betreft de maximale oppervlakte van 50 m² voor andere bouwwerken buiten het bouwvlak wil indiener graag opmerken dat deze oppervlakte te beperkt is. Eén kuilvoerplaat heeft een oppervlakte van circa 100 m². De bepaling is niet werkbaar in de praktijk en bovendien niet afgestemd op de praktijk. Indiener verzoekt 'andere bouwwerken' dan mestsilos en voedersilos buiten het bouwvlak toe te staan binnen een afstand van 25 meter van het bouwvlak.

Verzoek: Indiener verzoekt 'andere bouwwerken' binnen het bouwvlak bij recht toe te staan, ongeacht de oppervlakte. Daarnaast verzoekt indiener 'andere bouwwerken' buiten het bouwvlak toe te staan binnen een afstand van 25 meter van het bouwvlak, dan wel hiervoor een afwijkingmogelijkheid te creëren.

Afwijkingmogelijkheid andere bouwwerken

In artikel 3, lid 3.4, onder 3.4.1, sub n, van de planregels is een afwijkingmogelijkheid opgenomen op grond waarvan kuilvoerplaten of mestplaten buiten het bouwvlak geplaatst mogen worden waarbij de oppervlakte van 50 m² wordt overschreden. Met toepassing van de afwijking mag de oppervlakte van kuilvoerplaten of mestplaten niet meer dan 100 m² bedragen.

Zoals reeds geconcludeerd is de oppervlakte van 50 m² voor andere bouwwerken binnen en buiten het bouwvlak niet werkbaar. De oppervlakte is simpelweg te beperkt voor opslag voor agrarische bedrijven. Hetzelfde geldt voor de oppervlakte van 100 m² aan andere bouwwerken buiten het bouwvlak die kan worden toegestaan door een omgevingsvergunning aan te vragen. Met de afwijkingmogelijkheid kan alsnog maar één kuilvoerplaat of mestplaat buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Met deze regeling wordt onvoldoende perspectief geboden voor de indiener.

Indiener wil voorstellen om andere bouwwerken buiten het bouwvlak bij recht toe te staan binnen een afstand van 25 meter van het bouwvlak, dan wel om hiervoor een afwijkingmogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen.

Verzoek: Wij verzoeken u 'andere bouwwerken' buiten het bouwvlak bij recht toe te staan binnen een afstand van 25 meter van het bouwvlak, dan wel hiervoor een afwijkingmogelijkheid te creëren.

5B.

Situering en omvang van bouwvlak

Ten aanzien van het bij recht toestaan van 1,5 ha bouwvlak bij agrarische bedrijven verwijzen wij graag naar onze reactie op zienswijze 1, onder 1B. In het plan is zoals gezegd een mogelijkheid opgenomen om door middel van een wijzigingsbevoegdheid (sinds 1 januari 2024: een wijziging Omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) het bouwvlak te vergroten naar 1,5 ha. Met dit bestemmingsplan is het echter enkel de bedoeling geweest de huidige, actuele, vergunde situatie juridisch opnieuw en juist vast te leggen zodat de regeling weer actueel is. Elk agrarisch bedrijf krijgt hiervoor bij recht een bouwvlak van 1 ha. Wanneer u uitbreidingsplannen hebt, kunt u een verzoek indienen bij de gemeente Emmen en onderzoeken wij in hoeverre dit gerealiseerd kan worden.

Afstand tussen gebouwen

Indiener verzoekt de maximale afstand tussen gebouwen van 25 meter te vergroten naar 35 meter. We hebben hier in de Nota vooroverleg en inspraak op gereageerd dat hiervoor een afwijkingmogelijkheid wordt opgenomen voor een grotere afstand tussen bedrijfsgebouwen om zo een optimale bedrijfsvoering mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is hier al op aangepast door een mogelijkheid voor afwijken toe te voegen aan artikel 3.4.1 onder sub b.

Locatie sleufsilos

Indiener verzoekt om in het bestemmingsplan een mogelijkheid op te nemen zodat sleufsilos binnen een afstand van 25 meter van de grens van het bouwvlak geplaatst mogen worden. Deze mogelijkheid bestaat al. Zo is ook omschreven in de nota vooroverleg en inspraak: "Buiten het genoemde aaneengesloten oppervlak van 1ha (het zogenoemde bouwvlak) mogen nu uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 m, hieronder kunnen inderdaad ook de sleufsilos worden geschaard. Omdat wij de bestaande bouwhoogtes en mogelijkheden willen behouden wordt dit hersteld in het nieuwe bestemmingsplan (verhoogd van 2 meter naar 3 meter)." Wanneer wij de bouwregels uit het bestemmingsplan doornemen, zien wij dat hier onduidelijkheid in zit. Uit lid 3.2.5 wordt niet duidelijk of sleufsilos nu wel of niet buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. Wij verduidelijken dit in de regels, waarmee sleufsilos bij recht zijn toegestaan buiten het bouwvlak.

Andere bouwwerken

Indiener verzoekt 'andere bouwwerken' binnen het bouwvlak bij recht toe te staan, ongeacht de oppervlakte. De maximale oppervlakte van 50 m² is met name opgenomen om de maximum oppervlakte aan overkappingen te beperken. Voor kuilvoeren en mestplaten zou deze beperking binnen het bouwvlak niet moeten gelden. We zullen de regels op dit punt aanpassen en de

maximum oppervlakte alleen van toepassing verklaren voor overkappingen (definitie: een ander bouwwerk, dat een overdekte ruimte vormt met niet meer dan één wand (dak op pootjes)).

Afwijkingsmogelijkheid andere bouwwerken

U verzoekt 'andere bouwwerken' buiten het bouwvlak zonder oppervlaktebeperking bij recht toe te staan binnen een afstand van 25 meter van het bouwvlak, dan wel hiervoor een afwijkingsmogelijkheid te creëren. In het ontwerpbestemmingsplan is in lid 3.4.1 sub n een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor agrarische voorzieningen in de vorm van een kuilvoerplaat of een mestplaat buiten het bouwvlak binnen een straal van 25 van de grens van het bouwvlak en niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning, waarbij de bij recht toegestane oppervlakte van 50 m² mag worden overschreden tot 100 m². Wij zijn bereid om de restrictie van 25 m van de grens van het bouwvlak en een oppervlakte van maximaal 100 m² te schrappen. De restrictie van 25 m blijft alleen gelden op de gronden ter plaatse van het beschermd dorpsgezicht.

Met de bepaling dat de bebouwing niet voor de voorgevel mag worden gerealiseerd, dat de bebouwing ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' binnen 25 m van de grens van het bouwvlak moet worden gerealiseerd en met inachtneming van de in lid 3.4.2 genoemde criteria zijn de belangen en waarden onzes inziens voldoende gewaarborgd. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

5C.

De bouwmogelijkheden worden op een aantal punten naar aanleiding van deze zienswijze verduidelijkt en aangepast. Het plan zal daarna verder in procedure worden gebracht.

2. Kopie reacties

Losse bijlage