




Outlook

FW: verzoek ruimte-voor-ruimte regeling

Van [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>

Datum Ma 17-10-2016 14:48

Tot [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>

 2 bijlagen (2 MB)

Ruimtelijke beoordeling rvr Oude Wilhelmsweg 11.docx; Luchtfoto situatie Oude Wilhelmsweg 11.pdf;

Van: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]@emmen.nl]

Verzonden: maandag 10 oktober 2016 16:01

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: verzoek ruimte-voor-ruimte regeling

Hoi [REDACTED]

Zoals zojuist telefonisch besproken: Voor het perceel Oude Wilhelmsweg 11 in Emmen hebben wij een principeverzoek/vooroverleg binnengekregen voor het bouwen van een compensatiewoning in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. Zie bijgevoegde documentatie.

Ik kom tot de conclusie dat het perceel in beginsel in aanmerking komt voor toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. Zie jij dit ook zo?

Hoor graag van je. Bedankt alvast!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Senior mdw. (juridisch planologisch)

Gemeente Emmen

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur

Team Ontwikkeling

Vreding 5

Postbus 30001

7800 RA Emmen

T [REDACTED]

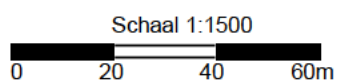
www.emmen.nl

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Als u niet de bedoelde ontvanger bent, wilt u dan dit bericht en ieder aangehecht databestand verwijderen en de gemeente Emmen hiervan via e-mail op de hoogte stellen.

Luchtfoto Oude Wilhelmsweg 11 te Emmen



Rechten voorbehouden. Aan de op deze pagina afgebeelde informatie kunnen geen rechten worden ontleend



10 Oktober 2016



Outlook

RE: verzoek ruimte-voor-ruimte regeling

Van [redacted] <[redacted]e@drenthe.nl>

Datum Ma 17-10-2016 14:59

Tot [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>

Lijkt me prima beoordeelt door Emmen, regeling goed toepast idd

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 17 oktober 2016 14:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: verzoek ruimte-voor-ruimte regeling

Van: [redacted] [[mailto:\[redacted\]@emmen.nl](mailto:[redacted]@emmen.nl)]
Verzonden: maandag 10 oktober 2016 16:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: verzoek ruimte-voor-ruimte regeling

Hoi [redacted]

Zoals zojuist telefonisch besproken: Voor het perceel Oude Wilhelmsweg 11 in Emmen hebben wij een principeverzoek/vooroverleg binnengekregen voor het bouwen van een compensatiewoning in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. Zie bijgevoegde documentatie.

Ik kom tot de conclusie dat het perceel in beginsel in aanmerking komt voor toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. Zie jij dit ook zo?

Hoor graag van je. Bedankt alvast!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Senior mdw. (juridisch planologisch)

Gemeente Emmen
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur
Team Ontwikkeling

Vreding 5
Postbus 30001
7800 RA Emmen

T [redacted]

www.emmen.nl

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Als u niet de bedoelde ontvanger bent, wilt u dan dit bericht en ieder aangehecht databestand verwijderen en de gemeente Emmen hiervan via e-mail op de hoogte stellen.

Ruimtelijke beoordeling verzoek realisatie compensatiewoning ruimte voor ruimte-regeling, Oude Wilhelmsweg 11 te Emmen

Verzoek

Verzocht wordt met toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling een woning te realiseren op het perceel Oude Wilhelmsweg 11 te Emmen.

Bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Emmen" is het perceel bestemd als 'Agrarisch – Grondgebonden 1' (uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf). De bouw van een (compensatie)woning in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling is in strijd met het bestemmingsplan.

Beleid

Provinciale Omgevingsverordening (POV)

De Provinciale Omgevingsverordening (POV) van Drenthe geeft de volgende definitie van de ruimte-voor-ruimte regeling: regeling ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door het verwijderen van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen, die geen agrarische functie meer hebben en waarvoor ter compensatie van de sloop een of meerdere woning(en) mag (mogen) worden gebouwd.

Artikel 3.23 van de POV geeft aan dat de ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:

- a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
- b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning 750 m² en 2.000 m² voor 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;
- c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
- d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m² of tot 2.000 m²;
- e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
- f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op de bij de Omgevingsvisie Drenthe behorende kaart 1 (Visiekaart 2020) met de functie 'Natuur' en 'Beekdalen' zijn aangeduid, tenzij...

Gemeentelijk beleid

Er is geen specifiek gemeentelijk beleid ontwikkeld voor de ruimte-voor-ruimte-regeling. In de toelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied Emmen" is wel het volgende geconstateerd: In de afgelopen jaren is een beperkt aantal keer gebruik gemaakt van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Bij toepassing van de regeling is gebleken dat de specifieke situatie voor de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfswoningen en de ter compensatie gebouwde woning(en) heeft geleid tot maatwerk. Voor de gemeente Emmen is dit het uitgangspunt bij het in de toekomst toepassen van de regeling. Daarbij zal gebruik worden gemaakt van de begin 2011 door de provincie Drenthe vastgestelde Ruimte voor Ruimte-regeling. Als basis geldt de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen, daarbij het beperken van de verstening in het buitengebied, en in elke specifieke situatie dient bij de bouw van een compensatiewoning sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Gelet op deze maatwerk benadering en de onduidelijkheid in welke mate hier gebruik van gemaakt zal worden, kan op voorhand geen duidelijke planologische regeling vertaald worden in dit bestemmingsplan. Eventuele ontwikkelingen in de toekomst in het kader van toepassen van de Ruimte voor Ruimte-regeling zal zodoende via een aparte planologische procedure geregeld worden.

Conclusie beleid

Op het perceel Oude Wilhelmsweg 11 te Emmen staat 756 m² voormalige agrarische bebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was. Reeds in 2007 is een sloopvergunning afgegeven voor ca. 250 m² op het perceel aanwezige andere voormalige agrarische bebouwing. Verder wordt het perceel niet aangemerkt als gelegen in een gebied met de functie 'Natuur' en Beekdalen'.

In beginsel komt het perceel in aanmerking voor toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. Er dient aandacht te zijn voor randvoorwaarden wat betreft inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning.

Ruimtelijke beoordeling

De voorgestelde locatie voor de compensatiewoning vooraan de Oude Wilhelmsweg is ruimtelijk niet akkoord. Kenmerkend voor het perceel is de bebouwing die verder naar achteren in het landschap gelegen is. Voor de locatiekeuze van de compensatiewoning dient hierbij aansluiting te worden gezocht. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de ligging van de woning Oude Wilhelmsweg 9. Met de realisatie van een compensatiewoning aan de voorzijde van de weg betekent dit een verslechtering van het uitzicht van deze woning. Ook om deze reden dient aansluiting te worden gezocht bij de bestaande (woon)bebouwing op het perceel Oude Wilhelmsweg 11. Een weergave hiervan is op bijgevoegde luchtfoto weergegeven.

Ruimtelijke voorwaarden

Voor het bouwen van de compensatiewoning dienen in elk geval de volgende ruimtelijke voorwaarden in acht te worden genomen:

- Maximaal in lijn met bestaande voorgevellijn woning Oude Wilhelmsweg 11. Mogelijke situering naar achteren bij ontwerp schuurwoning.
- Voldoen aan bouwregels 'Wonen – Vrijstaand' uit het bestemmingsplan "Buitengebied Emmen".
- Opstellen voorlopig ontwerp van het gehele perceel door een terzake deskundige (bestaande- en compensatiewoning incl. eventuele bijbehorende bouwwerken).
- Opstellen erfinrichtingsplan met landschappelijke inpassing. Rekening houden met het (huidige) open karakter richting de Oude Wilhelmsweg. Ontsluiting mogelijk aan westzijde perceel.

Graag vooraf eerst een afspraak plannen met de terzake deskundige die het voorlopig ontwerp gaat maken, voordat met het ontwerp begonnen wordt.

Advies

Medewerking verlenen onder de voorwaarde dat:
Zie onder 'Ruimtelijke voorwaarden'.



RE: verzoek ruimte-voor-ruimte regeling

Van [redacted] [redacted]@drenthe.nl>

Datum Di 19-11-2019 13:58

Tot [redacted] ' <[redacted]@emmen.nl>

[REDACTED]
Je vraag hieronder stond nog open:

Ja, dat klopt.

Groet,



provincie Drenthe

Adviseur ruimtelijke plannen

Tel. (0592) 36 [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@emmen.nl>

Verzonden: vrijdag 8 november 2019 9:26

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@drenthe.nl>

Onderwerp: RE: verzoek ruimte-voor-ruimte regeling

Hallo [REDACTED],

Dankjewel voor je bericht. Helder.

Nog wel even voor duidelijkheid voor toekomstige gevallen:

Artikel 2.16 lid 1 van de POV geeft aan: Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.

In de toelichting staat:

De ruimte-voor-ruimte regeling maakt het onder voorwaarden mogelijk dat twee compensatiewoningen mogen worden gebouwd als landschapsversturende agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in het landelijk gebied.

Het gaat er dus om dat de ruimte-voor-ruimte regeling alleen toegepast zou kunnen worden als voormalige agrarische bedrijfsbebouwing nog niet gesloopt is?

Groet,



Van: [REDACTED] [[mailto:\[REDACTED\]@drenthe.nl](mailto:[REDACTED]@drenthe.nl)]

Verzonden: dinsdag 5 november 2019 16:21

Aan: [REDACTED] [REDACTED]

Onderwerp: RE: verzoek ruimte-voor-ruimte regeling

Hallo [REDACTED],

Ik heb hier nog even goed naar gekeken.

Vanwege de eerdere contacten hierover, wij constateerden dat het binnen onze ruimte-voor-ruimte regeling past, ben ik akkoord met het doorgaan van deze plannen. Er moet wel blijken dat ten tijde van de eerste beoordeling het plan hieraan volledig voldeed (alle voorwaarden zoals in je memo stonden inclusief het aantal vierkante meters die gesloopt zouden worden).

Zo maken we het specifiek en voorkomen precedentwerking.

Groet,



provincie Drenthe

Adviseur ruimtelijke plannen

Tel. (0592) 36 [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@emmen.nl>
Verzonden: woensdag 30 oktober 2019 14:46
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@drenthe.nl>
Onderwerp: FW: verzoek ruimte-voor-ruimte regeling

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 10 oktober 2016 16:01
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: verzoek ruimte-voor-ruimte regeling
Hoi [REDACTED]

Zoals zojuist telefonisch besproken: Voor het perceel Oude Wilhelmsweg 11 in Emmen hebben wij een principeverzoek/vooroverleg binnengekregen voor het bouwen van een compensatiewoning in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. Zie bijgevoegde documentatie.

Ik kom tot de conclusie dat het perceel in beginsel in aanmerking komt voor toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. Zie jij dit ook zo?

Hoor graag van je. Bedankt alvast!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Senior mdw. (juridisch planologisch)

Gemeente Emmen

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur

Team Ontwikkeling

Vreding 5

Postbus 30001

7800 RA Emmen

T 14 [REDACTED]

www.emmen.nl

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n).

Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Als u niet de bedoelde ontvanger bent, wilt u dan dit bericht en ieder aangehecht databestand verwijderen en de gemeente Emmen hiervan via e-mail op de hoogte stellen.

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n).

Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Als u niet de bedoelde ontvanger bent, wilt u dan dit bericht en ieder aangehecht databestand verwijderen en de gemeente Emmen hiervan via e-mail op de hoogte stellen.



RE: RvR Oude Wilhelmsweg 11 Emmen

Van [REDACTED] <[REDACTED]@drenthe.nl>

Datum Di 11-6-2024 09:55

Tot [REDACTED] <[REDACTED]@outlook.com>

Dag [REDACTED],

De gemeente Emmen kan altijd met de provincie contact opnemen voor uitleg van de provinciale ruimte voor ruimte regeling. Wellicht kan dat wat duidelijkheid geven voor eenieder. De gemeente kan voor vragen aan de provincie contact opnemen met [REDACTED]

Je zou kunnen proberen contact op te nemen met [REDACTED]. Zij is adviseur ruimtelijke ontwikkeling bij de gemeente Emmen. Een andere optie is het in de arm nemen van een adviesbureau. In dit laatste geval ben ik mij ervan bewust dat je meer kosten maakt.

Veel succes!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Ruimte en Wonen

Adviseur ruimtelijke plannen

provincie Drenthe

+31 592 36 [REDACTED]
werkdagen: ma t/m do en vrijdagochtend

Westerbrink 1 | Postbus 122, 9400 AC Assen
+31 592 365555 | post@drenthe.nl
www.provincie.drenthe.nl

Volg ons op     

Dit bericht en de bijgevoegde bestanden zijn vertrouwelijk en alleen bestemd voor de geadresseerde(n).
Indien u dit bericht niet in goede staat ontvangt, waarschuw dan de afzender.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@outlook.com>

Verzonden: maandag 10 juni 2024 19:48

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@drenthe.nl>

Onderwerp: Re: RvR Oude Wilhelmsweg 11 Emmen

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED] [@outlook.com](mailto:[REDACTED]@outlook.com). [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Hoi [REDACTED],

Dank voor je snelle reactie en wat fijn dat het zo goed met je gaat. Echt mooie woorden die je daarvoor gebruikt. Word daar zelfs blijf van.

De vierkante meters die gebruikt zijn voor de ruimte voor ruimte regeling komen uit de sloopmelding. Dat betreft 880 vierkante meter. Een deel daarvan is reeds gesloopt.

Hou jij de regels uitlegt zo interpreteer ik ze ook. Alleen kom ik niet veder met gemeente Emmen. Ook niet als ik ze wijs op hun eigen tegenstrijdigheden.

Kun en wil je me afsluitend nog aangeven bij wie ik mijn gelijk kan halen? Of dat ik het tenminste nog ergens kan proberen? Dat is dan ook het laatste wat ik nog wil proberen. Mijn energie en geld raakt wat dat betreft meer dan op. Maar wat ik wel wil is een mooiere leefomgeving.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]

Op 10 jun 2024 om 14:25 heeft [REDACTED] <[REDACTED]@drenthe.nl> het volgende geschreven:

Hoi [REDACTED],

Het gaat uitstekend met mij. Los van jouw vraag gaat het hopelijk ook goed met jou.

Wat jammer dat je bij de gemeente Emmen niet verder komt met jouw ruimte voor ruimte initiatief. Heel veel over locatie kan ik niet melden, omdat gemeente Emmen niet onder mijn regio valt. Wel kan ik het houden bij de ruimte voor ruimte regeling van de provincie. Vanuit de provincie zijn er geen strikte regels voor de terugbouwlocatie. Er mag teruggebouwd worden op een andere plek, mits dit landschappelijk aanvaardbaar (niet op essen) is en wordt ingepast. Ik wijs je wel op de minimale slooppoppervlakte, want vanuit een luchtfoto meet ik voor Oude Wilhelmsweg 11 geen 750 m2 te slopen gebouw. Je zal ergens anders dan nog moeten slopen om aan 750 m2 te komen. Via deze link vind je meer regels over de provinciale ruimte voor ruimte regeling:

https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR705506/4#chp_3_title_3.2_art_3.15

Ruimte voor ruimte initiatieven bespreken wij doorgaan alleen met de gemeente. De gemeente is namelijk verantwoordelijk voor de toetsing op het rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid. De gemeente vraagt slechts om advies aan de provincie om na te gaan of het provinciaal belang goed gewaarborgd is.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Ruimte en Wonen

Adviseur ruimtelijke plannen

+31 592 36 [REDACTED]

werkdagen: ma t/m do en vrijdagochtend

Westerbrink 1 | Postbus 122, 9400 AC Assen

[+31 592 365555](mailto:post@drenthe.nl) | post@drenthe.nl

www.provincie.drenthe.nl

Volg ons op [REDACTED]

Dit bericht en de bijgevoegde bestanden zijn vertrouwelijk en alleen bestemd voor de geadresseerde(n).
Indien u dit bericht niet in goede staat ontvangt, waarschuw dan de afzender.

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@outlook.com>

Verzonden: maandag 10 juni 2024 11:49

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@drenthe.nl>

Onderwerp: RvR Oude Wilhelmsweg 11 Emmen

[U ontvangt vaak geen e-mail van [REDACTED]@outlook.com. Informatie over waarom dit belangrijk is op <https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification>]

Hoi [REDACTED],

Allereerst hoop ik dat het goed met je gaat en hoop ik je met mijn e-mail niet te overvallen. Verder vind ik het héél erg fijn voor jou dat je ondertussen voor onze Provincie mag werken.

Hierbij stuur ik je een e-mail omdat ik graag je mening zou krijgen over mijn privé situatie. Met mijn RvR regeling kom ik met gemeente Emmen maar niet verder. Dit omdat ik graag voor aan de openbare weg wil terug bouwen. Net zoals naast huisnummer 9 aan de andere kant van dat perceel ook is toegestaan. Net zoals eigenlijk heel Wilhelmsoord is opgedeeld. En als het verder allemaal duidelijk zou zijn dan zou ik me daar in kunnen en moeten schikken. Daarentegen ervaar ik in dit hele proces zoveel tegenstrijdigheden dat ik het toch blijf proberen.

Afsluitend wil ik je dan ook vragen of je tijd en ruimte hebt om mijn cases samen te bespreken. Als dat zo is dan verneem ik graag waar en wanneer dit zou kunnen? Indien gewenst zou k per mail ook wat kunnen toesturen. Daarentegen geeft dat misschien ook verwarring en of onduidelijkheid.

Mocht je zelf nog vragen en of opmerkingen hebben dan verneem ik dat natuurlijk ook graag.

Mijn excuses voor het ongemak en bij voorbaat dank voor de moeite.

Sportieve groet,

[REDACTED]
06-[REDACTED]