



Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2007	RA07.0094	B	1	07/727

onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Schoonebeek met bijbehorende kaarten 04.005A kaart I tot en met V, 04.005B, 04.005C en 04.005D

Portefeuillehouder: A.J. Sleeking

Dienst Beleid
Fysiek ruimtelijke ontwikkeling
MAG Snijders, telefoon ((0591)68 53 79)

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Schoonebeek n.a.v. de ingekomen zienswijzen aan te passen;
2. Het bestemmingsplan Schoonebeek ambtshalve te wijzigen;
3. het bestemmingsplan Schoonebeek gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven op plankaart 04.005A kaart I tot en met V, 04.005B, 04.005C en 04.005D, laatstelijk gewijzigd d.d. 1 mei 2007 en de daarbij behorende toelichting en voorschriften;

Samenvatting

Het bestemmingsplan Schoonebeek heeft vanaf 20 september 2006 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van de ter inzage legging zijn acht zienswijzen ingekomen tegen het bestemmingsplan.

Drie ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan, op de volgende punten:

het wijzigen van de plankaart:

1. ten oosten van het perceel Hankenhofweg 1, wordt een strook grond van 3*33 meter met de bestemming Agrarisch omgezet in de bestemming Wonen- dubbel;

het wijzigen van de plankaart + voorschriften:

2. het opnemen van planzone II op de plankaart voor het perceel hoek Hankenhofweg / Albstraat voor realisatie van een woning en het toevoegen van de bestemming planzone II aan de voorschriften hierdoor schuiven de artikelen vanaf artikel 40, 1 artikelnummer door. Tevens is het bestemmingsplan op de volgende punten ambtshalve gewijzigd:

Het aanpassen van de toelichting:

1. Hoofdstuk 4.5.4 betreffende de luchtkwaliteit is geactualiseerd;

Het wijzigen van de plankaart:

2. De bestemming B3 gelegen op Europaweg 146 wordt omgezet in Wv;
3. Opnemen van een bouwvlak voor het realiseren van 6 woningen aan het Schut.

Het wijzigen van de voorschriften:

3. Aan de begripsomschrijving van bouwvlak wordt het volgende toegevoegd:
"Indien het bouwvlak over/op meerdere bouwpercelen is gelegen dan dient de bouwperceelsgrens als begrenzing van het bouwvlak worden beschouwd"
4. De maat van 60m2 in artikel 41 archeologisch aandachtsgebied wordt 100m2.

Bijlagen:

Stukken ter inzage: collegevoorstel d.d. 14 augustus 2007 en bijbehorende bijlagen.
Bestemmingsplan Schoonebeek (inclusief bijlagen)

Tijdens de termijn van de ter inzage legging zijn acht zienswijzen ingekomen tegen het bestemmingsplan. Alle acht zienswijzen zijn binnen de termijn van de ter inzage legging ingekomen en daardoor allen ontvankelijk. Drie van de acht zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Tevens hebben een aantal ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Als gevolg van deze wijzigingen dient het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden.

Het doel van het actualiseren van de bestemmingsplannen is het verkrijgen van 1 actueel bestemmingsplan, welke aansluit op de eisen van de tijd, nieuw beleid, nieuwe omstandigheden, nieuwe wetgeving en de feitelijke situatie in een gebied. Hierbij speelt het aspect deregulering mede een rol. Het bestemmingsplan wordt duidelijker en eenvoudiger te lezen, waarbij geprobeerd is om zoveel mogelijk bij recht toe te staan.

Het actualiseren van de bestemmingsplannen vloeit voort uit het actualiseringstraject bestemmingsplannen, waarvoor de raad in november 2002 budgetten beschikbaar heeft gesteld. Een voortzetting van deze prioriteit blijkt uit het vaststellen van het plan van aanpak actualiseren in de raadsvergadering van april 2007.

Diverse partijen zijn bij het opstellen van de bestemmingsplannen betrokken geweest, zoals bijvoorbeeld het waterschap Velt en Vecht, Vereniging Dorpsbelangen Schoonebeek, Provincie Drenthe en diverse afdelingen van de gemeente Emmen.

Het bestemmingsplan Schoonebeek heeft vanaf 20 september 2006 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn acht zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingekomen.

[illegible]

De inhoud van de zienswijze wordt per indiener samengevat weergegeven. De zienswijzen zullen zover mogelijk per onderwerp beantwoordt worden. Het onderwerp van de zienswijze staat cursief tussen haakjes achter de zienswijze.

1. [REDACTED]
[REDACTED] verzoekt om een deel van de Agrarische bestemming (ca. 3 meter over de lengte van zijn bouwperceel) om te zetten in een woonbestemming, in verband met een toekomstige uitbreiding van de woning met een garage, (*Hankenhofweg1*).
2. [REDACTED]
[REDACTED] verzoeken het weiland op de hoek Hankenhofweg/ Albstraat onbebouwd te laten en het ontwerpbestemmingsplan niet meer aan te passen, door een planzone ten behoeve van realisatie woningbouw op te nemen (deze planzone met bouw mogelijkheid van een woning stond wel op de plankaart van voorontwerpbestemmingsplan), (*hoek Hankenhofweg / Albstraat*).
3. [REDACTED]
[REDACTED] verzoeken het weiland op de hoek Hankenhofweg/ Albstraat onbebouwd te laten en het ontwerpbestemmingsplan niet meer aan te passen, door een planzone ten behoeve van realisatie woningbouw op te nemen (zoals wel mogelijk was op die plek volgens het voorontwerp bestemmingsplan), (*hoek Hankenhofweg/ Albstraat*).
4. [REDACTED]
a. [REDACTED] geeft in zijn zienswijze aan dat hij het perceel Norbruislaan 1 te Schoonebeek (ca 3500m² groot) wil op delen in twee bouwpercelen. Van het afgesplitste deel wil de heer van Dalen de bestaande bebouwing verwijderen (kapschuur), zodat realisatie van een woning op dit bouwperceel mogelijk wordt. Tevens is het de bedoeling om de veestal gesitueerd aan de woning af te breken. (*Opsplitsing Norbruislaan 1*)
5. [REDACTED]
a. [REDACTED] heeft een zienswijze tegen planzone I gemaakt, daar waar het voormalige Aikes Talles huis heeft gestaan. De zienswijze betreft de volgende punten:
 1. de bouwlocatie en het bouwen van twee woningen;
 2. verlies van privacy en beschutte woonomgeving;
 3. verlies woonplezier;
 4. verlies waarde perceel;
 5. perceelsgrenswijziging
 6. sloop van bestaande bebouwing in de planzone heeft geleid tot grote schade aan het huis van de familie Kors, vrees bestaat dat nieuwbouw in de planzone tot nog meer schade/ instorting van aan de woning lijdt.
 7. Stelt gemeente aansprakelijk voor de geleden en te lijden schade, (*gevolgen Aikes Tallenhuis-locatie voor Europaweg 112*).
6. [REDACTED]
a. [REDACTED] verzoekt om een bouwvlak op het perceel dat gelegen is op de hoek Hankenhofweg/ Albstraat. Op de plankaart heeft het perceel de bestemming groen gekregen terwijl het college ingestemd heeft met een principeverzoek om op genoemd perceel een woning te realiseren (*hoek Hankenhofweg / Albstraat*).

7. [REDACTED]
 - a. [REDACTED] wil in het ontwerpbestemmingsplan de planzone terug op het perceel hoek Hankenhofweg/ Albstraat, net zoals deze op de plankaart stond aangegeven tijdens de inloophoudag (*hoek Hankenhofweg / Albstraat*).
8. [REDACTED]
 - a. [REDACTED] verzoekt om het gehele perceel hoek Europaweg/ Hankenhofweg (kadastraal bekend als Schoonebeek sectie C 01733) om te zetten van de bestemming Agrarisch naar de bestemming Wonen. Met als doel woningbouw te realiseren, mede in het licht gezien van de ontwikkelingen rond het Aikes Tallen huis, (*Europaweg 110*).

Beantwoording zienswijzen:

Zienswijze 1: Hankenhofweg 1.

Het is mogelijk om over gehele lengte van het perceel Hankenhofweg 1 (33m) met een breedte van 3 meter de bestemming Agrarisch om te zetten in de bestemming Wonen. Een dergelijke kleine aanpassing is ruimtelijk geen bezwaar. Met een minimale verschuiving van de bestemmingsgrens en het bouwvlak wordt het karakteristieke straatbeeld dat gevormd wordt door de bebouwing aan de Europaweg langs dit deel van de Europaweg niet verstoord.

Dit betekent dat 99m² agrarische gronden worden omgezet in de bestemming wonen. Overigens, het vergroten van het bouwperceel betekent niet automatisch dat op het bouwperceel meer gebouwd mag worden. De bouw mogelijkheden op een bouwperceel zijn mede afhankelijk van de bestemming, de bestaande bebouwing en of de gronden die nu op de plankaart de woonbestemming hebben gekregen niet eerder gebruikt zijn voor de berekening van bebouwing (dubbeltelbepaling).

Bij vaststelling zal de plankaart behorende bij het bestemmingsplan zijn aangepast.

Zienswijze 2,3,6,7: Hoek Hankenhofweg /Albstraat

Op 16 februari 2004 heeft het college in principe ingestemd met woningbouw op het perceel hoek Hankenhofweg / Albstraat. Op basis van deze gegevens is vervolgens in het voorontwerpbestemmingsplan een planzone opgenomen welke woningbouw, met toepassing van een uitwerkingsmogelijkheid artikel 11 WRO, mogelijk maakt.

Echter als gevolg van een misverstand tussen de woningbouwinitiatiefnemer en de gemeente is in het ontwerpbestemmingsplan Schoonebeek dat vanaf 20 september ter inzage heeft gelegen de planzone ten behoeve van de woningbouw uit het bestemmingsplan gehaald.

Initiatiefneemster [REDACTED] en aankomend eigenaar [REDACTED] van het perceel hoek Hankenhofweg / Albstraat hebben met een zienswijze op het verwijderen van de planzone en bijbehorende voorschriften gereageerd, met het verzoek om het misverstand recht te zetten en de planzone weer op te nemen in het bestemmingsplan.

Dit betekent dat in het vastgestelde bestemmingsplan een planzone met bij behorende voorschriften ten behoeve van woningbouw is opgenomen, waardoor met toepassing van artikel 11 WRO woningbouw mogelijk wordt op het perceel hoek Hankenhofweg/ Albstraat.

Dit betekent dat naar aanleiding van de zienswijze van [REDACTED] en [REDACTED] het vastgestelde bestemmingsplan wordt aangepast door het opnemen van planzone II voor het gebied hoek Hankenhofweg / Albstraat en de voorschriften hierop worden aangepast en niet ingestemd kan worden met de zienswijze van familie [REDACTED] en familie [REDACTED].

Zienswijze 4: Opsplitsing Norbruislaan 1

Het bestemmingplan richt zich op de bestaande stedenbouwkundige structuur van Schoonebeek. Deze stedenbouwkundige structuur wordt o.a. bepaald door de aanwezigheid van (voormalige) boerderijen in het dorp. De ligging van deze boerderijen is vaak gekoppeld aan de slagenstructuur van de oorspronkelijke verkaveling.

De boerderij Norbruislaan 1 is qua ligging en verschijningsvorm een voorbeeld van een karakteristieke boerderij binnen het dorp. Het straatbeeld van de Norbruislaan wordt

gevormd door de boerderij gelegen op een ruim kavel en daarom heen een aantal vrijstaande woningen op kavels van ca. 25 m breed.

Vanwege deze beeldbepalende factor van de boerderij is de boerderij als “Wonen, woonboerderij” bestemd. Deze bestemming is gericht op de bescherming van de hoofdvorm en biedt daarnaast extra gebruiksmogelijkheden van zowel boerderijwoning als schuren ten opzichte van “normale” woningen.

De bouw van een woning op de in de zienswijze voorgestelde wijze (op een strook van 20 m ten noorden van de boerderij) is niet passend in het straatbeeld van dit deel van de Norbruislaan. De bouw van de woning zou ten opzichte van de bestaande bebouwing (zowel de boerderij als de overige omliggende woningen) een niet passende verdichting van bebouwing betekenen. Andere bouw mogelijkheden zoals het bouwen van een woning achter de boerderij zijn eveneens geen optie. Hierdoor zou er te weinig ruimte over blijven achter de boerderij waardoor ontsluiting van het perceel via deze zijde van het perceel niet langer mogelijk is.

Daarnaast biedt woonbeleid voor Schoonebeek geen ruimte voor het toevoegen van grondgebonden woningen. Het uitbreidingsplan Stroomdal en een geplande vervolgfase hierop voorzien voor ca. 10 jaar in de behoefte. Er is beperkt ruimte voor het oplossen van bestaande stedenbouwkundige knelpunten (zoals locatie Aikes Tallenhuis). Het voorstel wordt niet beschouwd als het oplossen van een stedenbouwkundig knelpunt.

Het bovenstaande betekent dat het bestemmingsplan niet zal worden aangepast.

Zienswijze 5: Gevolgen ontwikkeling Aikes Tallenhuis-locatie voor Europaweg 112

De opgenomen planzone I biedt ruimte voor de ontwikkeling van maximaal 2 vrijstaande woningen met een lage gootlijn. De begrenzing van de planzone is gebaseerd op de kadastrale gegevens zoals die bij de gemeente Emmen bekend zijn. Op basis van deze gegevens is de in de zienswijze genoemde heg gelegen op grond van de gemeente. Van een verplichte perceelsgrenswijziging ten behoeve van de uitwerking van de planzone zal dan ook geen sprake zijn.

De op de plankaart aangegeven planzone I komt in de plaats van de bestemming bijzondere gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor religieuze, sociaal cultureel, medisch aard, onderwijs of overheidsinstelling en een zwembad. Voor deze voorzieningen gelden gedifferentieerde bouwhoogten van 20 meter voor een kerktoren tot 7,5 en 10 afhankelijk van welke functie er in zou komen. In plaats van de maximaal 2 vrijstaande woningen met een betrekkelijk kleine impact op de omgeving wat betreft geluid, verkeersbewegingen en de privacy had er dus ook een andere voorziening met meer impact op de omgeving gerealiseerd kunnen worden.

De exacte locatie van de te bouwen woningen is nog niet bekend, hoewel wel ideeën aanwezig zijn om de woonboerderij op het perceel Europaweg 112 meer bij het straatbeeld te betrekken. Vanwege het feit dat het bouwplan nog niet is uitgekristalliseerd is het mogelijk om de woonwensen wat betreft de beschutte ligging van de woonboerderij gelegen op het perceel Europaweg 112 te bespreken. Het verkopen van gronden door de gemeente aan [REDACTED] ter waarborging van de beschutte omgeving, is hierbij een mogelijkheid. Waarna de uiteindelijke stedenbouwkundige uitwerking van de locatie wordt opgesteld.

Het verlies in woonplezier, waarde van het perceel en de aansprakelijkheid zijn geen onderwerpen die meegenomen worden bij de behandeling van de zienswijzen, maar kunnen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan op een andere wijze (door een verzoek om planschade) afgewikkeld worden. Een onafhankelijk bedrijf zal dan onderzoeken of sprake is van verlies in woonplezier en of waardedaling van uw perceel.

Wat betreft de aansprakelijkheid van de geleden schade dient u het bedrijf dat het Aikes Tallenhuis gesloopt heeft aan te spreken.

De ingediende zienswijze zal geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg hebben.

Europaweg 110 (zienswijze 8)

Het perceel ten oosten van de boerderij op het perceel Europaweg 110 maakt nu ruimtelijke gezien deel uit van de naast gelegen agrarische bebouwing en toont deels het historische karakter van het dorp. De noordzijde van de Europaweg wordt in de directe omgeving van deze locatie gekenmerkt door enkele karakteristieke gebouwen zoals enkele

(woon)boerderijen, een kerk en een pastoriewoning. Wanneer hier een woning ingepast zou moeten worden zou deze zo dicht op de Europaweg komen te staan dat het huidige karakteristieke straatbeeld verstoord wordt wat ruimtelijk ongewenst is.

Daarnaast biedt het woonbeleid voor Schoonebeek geen ruimte voor het toevoegen van grondgebonden woningen. Het uitbreidingsplan Stroomdal en een geplande vervolgfase hierop voorzien voor ca. 10 jaar in de behoefte. Er is beperkt ruimte voor het oplossen van bestaande stedenbouwkundige knelpunten (zoals locatie Aikes Tallenhuis). Het voorstel wordt niet beschouwd als het oplossen van een stedenbouwkundig knelpunt. Om boven genoemde redenen zal de ingediende zienswijze geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg hebben.

Ambtshalve wijzigingen

Bij een laatste check van de zijn vanuit de afdeling FRO nog een paar laatste punten uit het bestemmingsplan gehaald die aangepast moeten worden voordat het bestemmingsplan vastgesteld kan worden. Het betreffen de volgende aanpassingen:

1. In het ontwerpbestemmingsplan stond in de dubbelbestemming Archeologisch Aandachtsgebied genoemd dat projecten (bouwplannen, bodemverstoring activiteiten) kleiner dan 60m² zonder nader onderzoek mogelijk te maken. In aansluiting op de Wet op de archeologische monumentenzorg is gekozen om projecten (bouwplannen, bodemverstoring activiteiten) kleiner dan 100 m² zonder nader onderzoek mogelijk te maken.
2. Het perceel Europaweg 146 blijft de woonbestemming behouden zoals ook is opgenomen in het bestemmingsplan Schoonebeek Dorp. In het verleden is voor dit perceel een artikel 19.1 Wro procedure gevolgd ten behoeve van een bedrijven bestemmingen waardoor wij op de ontwerpplankaart de bestemming Bedrijven milieucategorie 3 hadden opgenomen voor genoemd perceel. Echter het bedrijf beëindigt zijn werkzaamheden op deze locatie en een nieuw bedrijf aan de Europaweg is niet gewenst. Om die reden wordt in overleg met de eigenaar van het perceel Europaweg 146 op de vast te stellen plankaat de bestemming Bedrijven milieucategorie 3 omgezet in Wonen vrijstaand, zoals ook reeds mogelijk was volgens het vigerende bestemmingsplan.
3. Volgens het vigerende bestemmingsplan "Schoonebeek 2e planhelft Beeklanden 2e fase" is het mogelijk om aan het Schut 6 woningen te realiseren. In het ontwerpbestemmingsplan was deze mogelijkheid weggefallen. Het was niet de bedoeling om deze bouw mogelijkheden weg te bestemmen. Op de plankaat wordt het bouwvlak opgenomen waardoor bouwen aan het Schut weer mogelijk is.
4. Aan de begripsomschrijving van bouwvlak wordt het volgende toegevoegd:
"Indien het bouwvlak over/op meerdere bouwpercelen is gelegen dan dient de bouwperceelsgrens als begrenzing van het bouwvlak worden beschouwd"

Hierdoor wordt de volledige begripsbepaling van bouwvlak:

Bouwvlak:

een op de plankaat aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en andere bouwwerken, zijn toegelaten, Indien het bouwvlak over/op meerdere bouwpercelen is gelegen dan dient de bouwperceelsgrens als begrenzing van het bouwvlak worden beschouwd;

5. Hoofdstuk 4.5.4 in de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast. De tekst omtrent de luchtkwaliteit is geactualiseerd, het verouderde onderzoeksrapport is omgeruild met het geactualiseerde onderzoeksrapport luchtkwaliteit;

6. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

Het plan wordt gedekt uit het budget van actualiseren bestemmingsplannen.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 14 augustus 2007.

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Mewe

C. Bijl

- de zienswijzen ontvankelijk zijn;
 - drie zienswijzen het aanpassen van het bestemmingsplan tot gevolg hebben op de volgende punten:
 - het wijzigen van de plankaart:
 1. ten oosten van het perceel Hankenhofweg 1, wordt een strook grond van 3*33 meter met de bestemming Agrarisch omgezet in de bestemming Wonen- dubbel;
 - het wijzigen van de plankaart + voorschriften
 2. het opnemen van planzone II op de plankaart voor het perceel hoek Hankenhofweg / Albstraat voor realisatie van een woning en het toevoegen van de bestemming planzone II aan de voorschriften hierdoor schuiven de artikelen vanaf artikel 40, 1 artikelnummer door.
 - dat ambtshalve aanleiding is het bestemmingsplan op de volgende punten gewijzigd vast te stellen:
 - het wijzigen van de plankaart:
 3. De bestemming B3 gelegen op Europaweg 146 wordt omgezet in Wv;
 4. Opnemen van een bouwvlak voor het realiseren van 6 woningen aan het Schut.
 - het wijzigen van de voorschriften:
 5. De maat van 60m2 in artikel 41 archeologisch aandachtsgebied wordt 100m2;
 6. Aan de begripsomschrijving van bouwvlak wordt het volgende toegevoegd:
“Indien het bouwvlak over/op meerdere bouwpercelen is gelegen dan dient de bouwperceelsgrens als begrenzing van het bouwvlak worden beschouwd”
- Het aanpassen van de toelichting:
7. Hoofdstuk 4.5.4 betreffende de luchtkwaliteit is geactualiseerd;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan Schoonebeek n.a.v. de ingekomen zienswijzen aan te passen;
2. Het bestemmingsplan Schoonebeek ambtshalve te wijzigen;
3. De bestemmingsplan Schoonebeek gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven op plankkaart 04.005A kaart I tot en met V, 04.005B, 04.005C en 04.005D, laatstelijk gewijzigd d.d. 1 mei 2007 en de daarbij behorende toelichting en voorschriften;

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 september 2007.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl