Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Huidige planologische regelingen 7
1.4 Opzet bestemmingsplan 9
1.5 Overzicht verricht onderzoek 10

Hoofdstuk2 Beleid **11**
2.1 Gemeentelijk beleid 11
2.2 Provinciaal beleid 15
2.3 Rijksbeleid 16
2.4 Conclusie 16

Hoofdstuk3 Planbeschrijving **17**
3.1 Ontstaansgeschiedenis 17
3.2 Huidige situatie 18
3.3 Planbeschrijving 19

Hoofdstuk4 Onderzoeken en milieubeoordeling **23**
4.1 Archeologie en monumenten 23
4.2 Ecologie 25
4.3 Fysieke veiligheid 27
4.4 Milieu 28
4.5 Waterparagraaf 30

Hoofdstuk5 Toelichting op de planregels en verbeelding **33**
5.1 Algemeen 33
5.2 Toelichting op de verbeelding 33
5.3 Toelichting op de regels 33
5.4 Handhaving 39

Hoofdstuk6 Maatschappelijke betrokkenheid **40**
6.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro 40
6.2 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 40

Hoofdstuk7 Economische uitvoerbaarheid **41**

Bijlagen bij de toelichting **43**
Bijlage 1 Nota van beantwoording 44
Bijlage 2 Ingediend bouwplan 58
Bijlage 3 Archeologisch onderzoek 67
Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek 103
Bijlage 5 Watertoets 104
Bijlage 6 Publicatie ontwerpbestemmingsplan 109
Bijlage 7 Reactie provincie Drenthe op ontwerpbestemmingsplan 111
Bijlage 8 Reactie Veiligheidsregio Drenthe op ontwerpbestemmingsplan 113
Bijlage 9 Reactie Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe op ontwerpbestemmingsplan 115

Regels **117**

Hoofdstuk1 Inleidende regels **118**
Artikel 1 Begrippen 118
Artikel 2 Wijze van meten 122

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels 123
Artikel 3 Tuin 123
Artikel 4 Wonen - Aaneengebouwd 124
Artikel 5 Wonen - Geschakeld 126
Artikel 6 Wonen - Vrijstaand 128
Artikel 7 Waarde - Archeologie 2 130

Hoofdstuk3 Algemene regels 132
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 132
Artikel 9 Algemene bouwregels 133
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 134
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 135
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 137

Bijlagen bij de regels 139
Bijlage 1 Bijlage bij voorwaardelijke verplichting 140

Hoofdstuk5 Overgangs- en slotregels 142
Artikel 13 Overgangsrecht 142
Artikel 14 Slotregel 143

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

Aan Kooikerlaan 50 te Schoonebeek staat het voormalige gebouw voor kinderopvang 't Porkenhoes. Daar schuin tegenover, aan Flintenpad 38, staat het voormalige schoolgebouw Nicolaasschool.

In 2018 is voor de Kooikerlaan 50 een reguliere vergunning verleend om het gebouw te transformeren naar twee woningen. In 2020 is voor Flintenpad 38 een reguliere vergunning verleend voor de transformatie van het gebouw naar vier woningen. Op het voormalige schoolplein van de Nicolaasschool is het voornemen om twee grondgebonden vrijstaande woningen te realiseren.

Zowel 't Porkenhoes als de Nicolaasschool zijn medio 2016 gesloten en vervolgens door de gemeente te koop aangeboden. De twee schoolgebouwen zijn verkocht onder voorbehoud van een onherroepelijk bestemmingsplan en, voor de voormalige Nicolaasschool, een verleende omgevingsvergunning voor de bouw van de twee vrijstaande woningen. Koper heeft een aanvraag ingediend om het bestemmingsplan aan te passen om de herontwikkeling van de locaties naar twee wooneenheden (Kooikerlaan) en vier wooneenheden en twee vrijstaande woningen (Flintenpad) planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat twee voormalige schoolgebouwen en bijbehorende gronden. Het gedeelte van het plangebied aan Flintenpad 38 is gelegen tussen de straten Flintenpad, Kosterijweg, Kooikerlaan en De Gloep en wordt geheel door deze straten omsloten. Het gedeelte van het plangebied aan Kooikerlaan 50 is gelegen op de hoek van de Kooikerlaan en de Kosterijweg. Beide locaties zijn gelegen in het dorp Schoonebeek.

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50' met planidentificatienummer NL.IMRO.0114.2020029-B501 ligt op de percelen kadastraal bekend als gemeente Schoonebeek, sectie A, nummers 9952, 9953, 9985, 9997, 9999, 10001, 10002 en 10003.



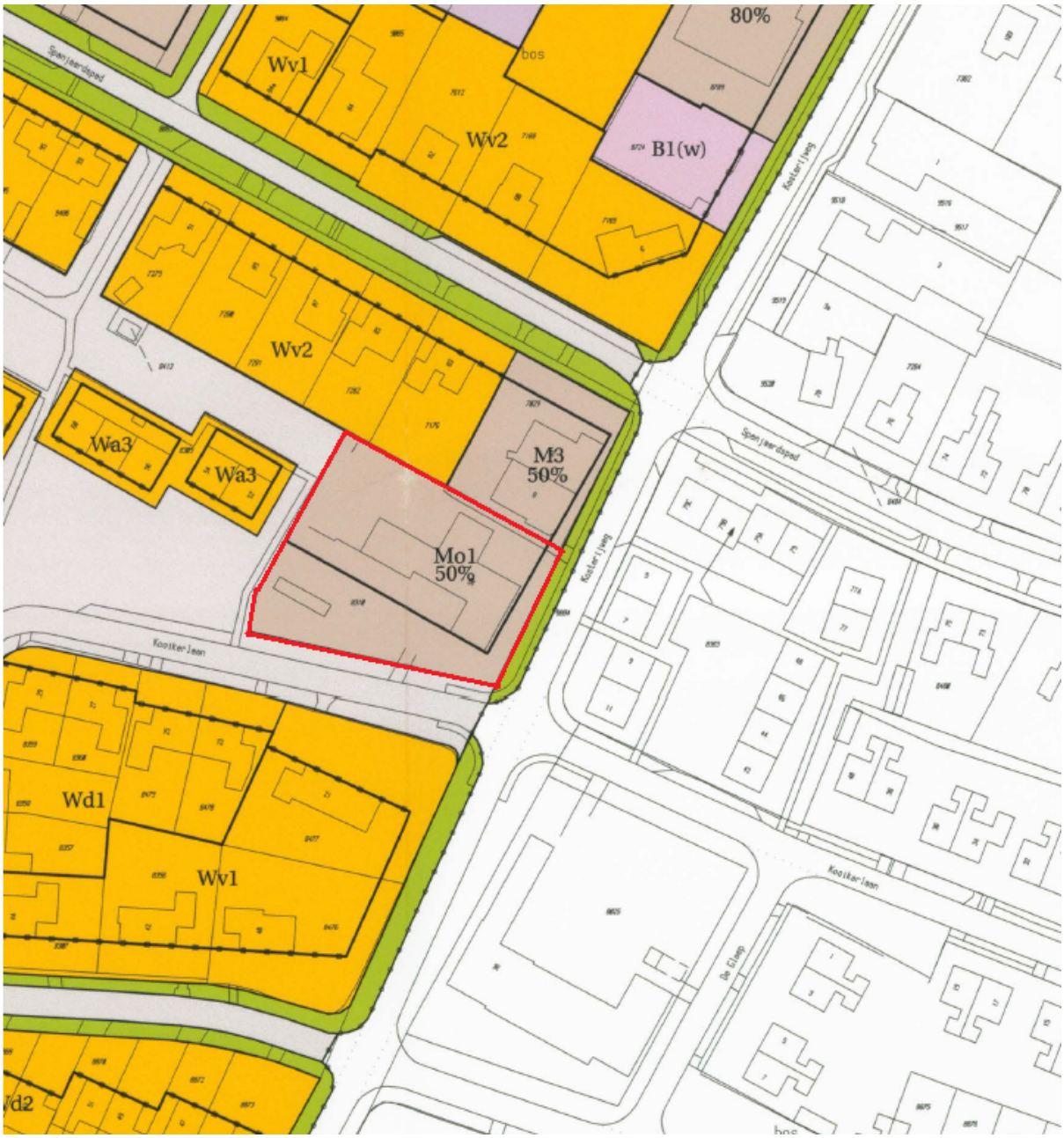
Figuur 1.1: Ligging plangebied in omgeving (rood omcirkeld indicatief de twee voormalige schoolgebouwen in het plangebied).



Figuur 1.2: Begrenzing van de twee voormalige schoolgebouwen in het plangebied.

1.3 Huidige planologische regelingen

Het voorliggende bestemmingsplan 'Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50' vervangt gedeeltelijk het vigerende bestemmingsplan 'Schoonebeek'. Het plangebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk, onderwijs'. Volgens het vigerende bestemmingsplan kan het plangebied gebruikt worden voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs, peuterspeelzaal, kinderdagopvang, buitenschoolse opvang en brede school. De bestaande bouwvlakken kunnen voor maximaal 50% bebouwd worden.


Wv1
bos
80%
Wv2
B1(w)
Wv2
Wa3
Wa3
M3
50%
Mo1
50%
Wd1
Wv1
Wd2



Figuren 1.3 en 1.4: Uitsnedes plankaarten vigerend bestemmingsplan 'Schoonebeek' (rood omlijnd is het plangebied aangegeven).

Het vigerende bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid voor bewoning van de twee voormalige schoolgebouwen en het realiseren van twee grondgebonden woningen. Voorliggend bestemmingsplan biedt planologisch deze mogelijkheid.

Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan 'Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50' verliest het bestemmingsplan 'Schoonebeek' voor zover het valt binnen het plangebied zijn rechtskracht. Het bestemmingsplan 'Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50' vervangt dit gebied.

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 'Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50' zijn onderzoeken verricht en adviezen gegeven. De conclusies uit de onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in de toelichting.

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan zijn de volgende onderzoeken verricht:

- Verkennend bodemonderzoek;
- Archeologisch onderzoek;
- Watertoets.

In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de resultaten uit de onderzoeken en adviezen.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Gemeentelijk beleid

2.1.1 Structuurvisie gemeente Emmen 2020, Veelzijdigheid troef

De 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 hoofdkoers bepaald. Voor het bestemmingsplan 'Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50' is vooral het thema wonen van belang.

De Structuurvisie gemeente Emmen 2020, Veelzijdigheid troef richt zich op een accentverschuiving van kwantiteit naar kwaliteit en differentiatie van woonmilieus: De opgave ligt er om de woningvoorraad in lijn te brengen en te houden met de woonwensen van huidige én toekomstige inwoners. Dit betekent meer levensloopbestendige woningen en meer ruimte voor bouwkavels. Om ervoor te zorgen dat de woningmarkt op orde blijft, is een continue aanpassing aan de veranderende vraag geboden. Dit geldt niet alleen voor de kern van Emmen, maar ook voor de dorpen. Zo ontstaat op termijn een cyclische vernieuwing van de bestaande woongebieden.

2.1.2 Woonvisie 2018-2023

De Woonvisie 2018-2023 richt zich op een nieuwbouwopgave passend bij de kwalitatieve behoefte en aanvullend op de bestaande voorraad. Daarbij moet de bestaande woningvoorraad beter benut worden. In de Woonvisie is een strategie opgenomen voor woningbouw:

1. Woningbouwinitiatieven worden niet individueel, maar in samenhang bekeken.
2. Prioriteit wordt gegeven aan plannen voor herstructurering en transformatie.
3. Bij het maken van de woon- en leefbaarheidsvisies voor dorpen en wijken komen plekken naar voren waar inbreiding (verdichting) mogelijk en gewenst is.
4. Bestaande uitbreidingslocaties worden afgerond.
5. Woningbouwplannen dragen bij aan een gevarieerd woonmilieu (ruimte bieden aan plannen die een nichemarkt bedienen en aan kleinschalige experimentele, innovatieve en duurzame woonvormen).
6. Woningbouwplannen dragen bij aan ruimtelijke kwaliteit.

Met het woningbouwprogramma uit de woonvisie wordt ruimte geboden voor goede woningbouwinitiatieven van particulieren, ontwikkelaars en corporaties. De Woonvisie geeft voor het deelgebied De Velden (waar Schoonebeek toe behoort) tussen 2016 en 2021 een nette groei met 55-95 woningen op de woningvoorraad. In Schoonebeek zijn geen gemeentelijke woningbouwkavels uitgeefbaar. Daarnaast zijn deze gemeentelijke bouwkavels voornamelijk bedoeld voor de bouw van eensgezinswoningen. De doelgroep van onderhavig plan betreft senioren.

Het voorliggend plan betreft een particulier initiatief dat zich richt op de herstructurering van twee voormalige schoollocaties. De twee voormalige schoolgebouwen worden getransformeerd naar in totaal zes wooneenheden . Deze transformatie is passend binnen de Woonvisie.

2.1.3 Cultuurhistorischewaardenkaart

De cultuurhistorische waardenkaart heeft de volgende systematiek gebaseerd op beleidskeuzes. Er is op basis van analyse gekozen voor een drietal beleidskeuzen met bijbehorend maatregelenpakket, welke afloopt naar zwaarte:

- Beschermen
- Herkenbaar houden
- Respecteren

De maatregel: Beschermen van de cultuurhistorische waarden heeft betrekking op erfgoed met een zeer hoge cultuurhistorische waarde, zoals monumenten (Rijk, provincie, gemeente), monumentale en waardevolle bomen en beschermde dorpsgezichten (Rijk).

Herkenbaar houden van de historische en ruimtelijke structuur en samenhang is de volgende maatregel. De soorten erfgoed waarvoor deze maatregel geldt zijn ensembles en structuren met een hoge cultuurhistorische waarde, te weten:

- Landschappelijke gebieden en structuren van hoge cultuurhistorische waarde
- Stedenbouwkundige gebieden en structuren van hoge cultuurhistorische waarde
- Groenstructuren van hoge cultuurhistorische waarde
- Infrastructuur en waterwegen van hoge cultuurhistorische waarde

Ten slotte is "Respecteren en rekening mee houden" geformuleerd. Bij ontwikkelingen (bouw, verbouw, aanleg, inrichting, sloop, kap) de cultuurhistorische waarde van het object waar mogelijk behouden en versterken. De soorten erfgoed waarvoor deze maatregel geldt zijn objecten en plekken met een hoge cultuurhistorische waarde, zoals beeldbepalende bouwwerken , Canon van Emmen, inventarisatie ErfgoedNetwerk, tradities en de top vijf bewonersavonden.



Figuur 4-2: Uitsnede concept cultuurhistorische beleidskaart. Rode rechthoeken geven locatie plangebied aan

Het plangebied zelf heeft geen kleur, Er zijn dan ook geen speciale ambities voor het plangebied.

2.1.4 Welstandsbeleid

Bouwwerken moeten voldoen aan 'redelijke eisen van welstand'. Een welstandscommissie beoordeelt bouwplannen aan de vooraf vastgestelde welstandscriteria opgenomen in de Welstandsnota. Op 30 juni 2016 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota vastgesteld. In deze nota wordt vooraf bepaald wat de redelijke eisen van welstand zijn. Dit betekent dat gekeken wordt of een bouwplan qua uitstraling past bij de omgeving.

Het bestemmingsplan en de welstandsnota zorgen samen voor behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied is gelegen in een gebied waarvoor het welstandsniveau 'luw' geldt. Het bouwplan voor de woningen zal door de welstandscommissie beoordeeld worden op redelijke eisen van welstand.

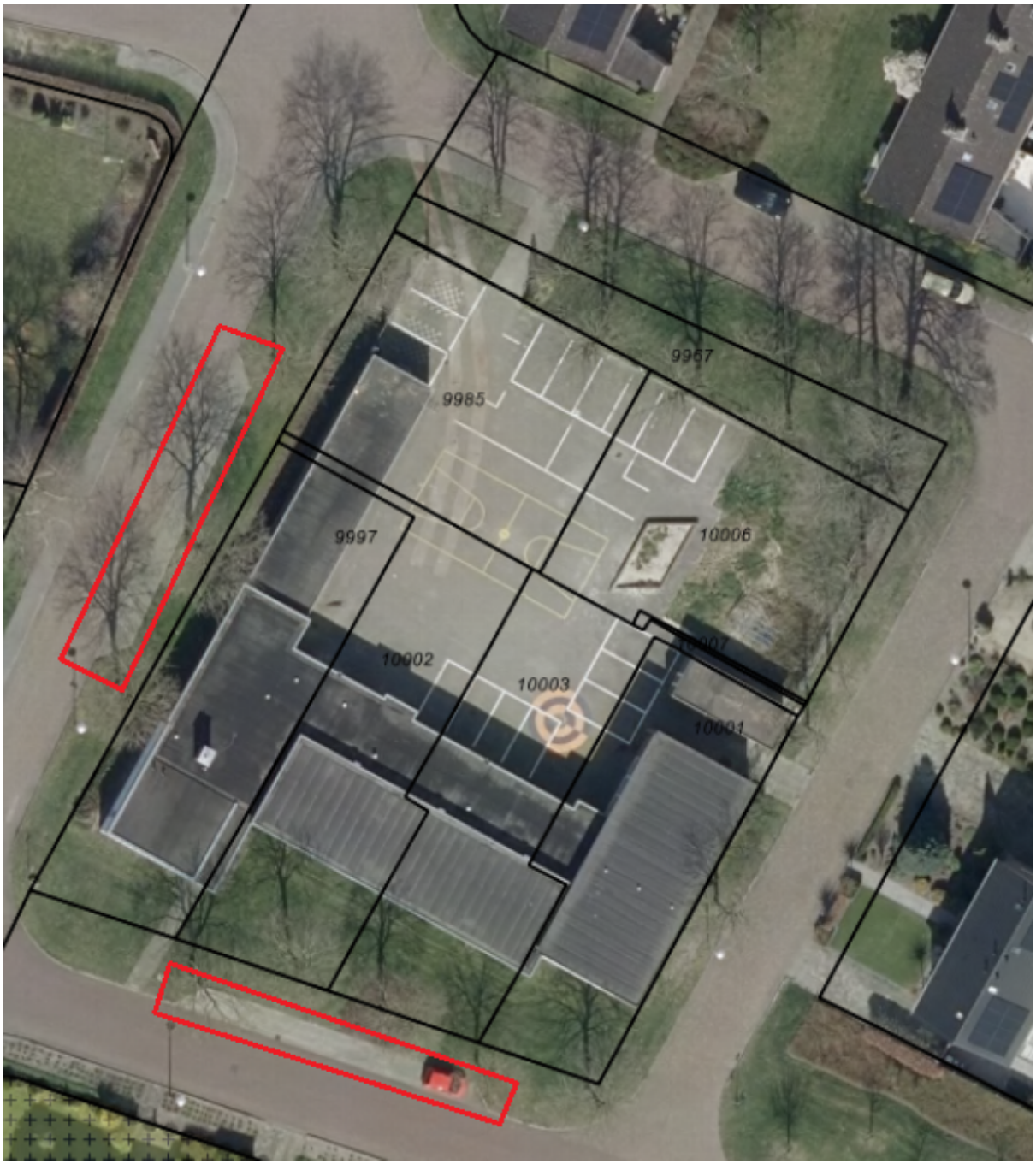
2.1.5 Integrale parkeervisie

In oktober 2017 heeft de gemeenteraad van Emmen de "Integrale parkeervisie gemeente Emmen" vastgesteld. Deze visie vervangt de parkeernota van 2010.

De visie is het kader voor het bepalen van de parkeeropgave bij fysieke ontwikkelingen op alle niveaus. Het is een leidraad voor het beoordelen van de parkeeropgave van stedenbouwkundige visies & plannen voor (her-)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en is ook het kader dat invulling geeft aan het begrip “voldoende parkeer- of stallingsruimte dan wel voldoende laad- of losruimte in bestaande en op ontwikkeling gerichte nieuwe bestemmingsplannen. De visie bevat ten aanzien van de hoeveelheid parkvoorzieningen en het aantal los- en laadplaatsen het beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en- of wijzigen gebruik.

Voor toekomstige (nieuwbouw)ontwikkelingen is in de parkeervisie de landelijke richtlijnen van het CROW leidraad. Uitgangspunt blijft in beginsel voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Als dit niet kan, kan eventueel teruggevallen worden op parkeren in de openbare ruimte, waarvoor aan de gemeente een afkoopsom wordt betaald.

In het plangebied worden twee vrijstaande woningen gebouwd waarbij parkeerruimte aanwezig is op het eigen terrein. Van de vier woningen in het voormalige schoolgebouw aan het Flintenpad krijgen de linker- en rechterwoning parkeerruimte op het eigen terrein. Voor de overige twee woningen in dit gebouw zijn langsparkeerplaatsen beschikbaar. Drie hiervan liggen aan de Kosterijweg, ten westen van het schoolgebouw, de overige vier liggen ten zuiden van het schoolgebouw aan het Flintenpad. De twee woningen in het voormalige schoolgebouw aan de Kooikerlaan hebben beiden parkeerruimte op eigen terrein. In de nieuwe situatie is hierom voldoende parkeerruimte aanwezig.



Figuur 1.5: In het rood omkaderd de langsparkeerplaatsen bij het schoolgebouw aan het Flintenpad.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

De Omgevingsvisie is hét kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2020. De Omgevingsvisie heeft voor de provincie een interne binding. Dit betekent dat de provincie bij de uitoefening van haar taken aan de Omgevingsvisie gebonden is. De missie van de provincie is het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Het provinciaal belang ligt in het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van de kernkwaliteiten.Omdat niet alle kernkwaliteiten goed te duiden zijn in het fysiek-ruimtelijk domein zijn deze vertaald naar indicatoren.

Kernkwaliteiten	Indicatoren
Rust Stilte	Duisternis
Ruimte	Openheid van het landschap
Natuur	Biodiversiteit
Landschap	Diversiteit Gaafheid van landschappen
Oorspronkelijkheid	Cultuurhistorische waarden Archeologische waarden Aardkundige waarden
Veiligheid	Sociale veiligheid Externe veiligheid Verkeersveiligheid
Noaberschap, Menselijke maat, Kleinschaligheid (Drentse schaal)	Leefbaarheid Passend bij Drenthe

Met een deel van de kernkwaliteiten heeft de provincie speciale ambities. Inzet is de kernkwaliteiten te behouden en waar mogelijk te ontwikkelen. Naast de kernkwaliteiten van Drenthe is er de dynamiek van de bedrijvigheid. In het bijzonder wanneer sprake is van ontwikkelingen met positieve aspecten voor de werkgelegenheid en de vestiging van bedrijven. Deze aspecten vormen daarom de kernwaarde bedrijvigheid. Aspecten van de kernwaarde bedrijvigheid zijn vooral terug te vinden in het sociaaleconomische systeem en in het landbouwsysteem, maar ook bij natuur als het om de vrijetijdseconomie gaat. Kernkwaliteiten en kernwaarde wegen als uitgangspunt even zwaar.

2.2.2 Provinciale omgevingsverordening Drenthe

Provinciale Staten van Drenthe hebben de Provinciale Omgevingsverordening (POV) vastgesteld. Het plangebied is volgens kaart D1 van de POV gelegen binnen een gebied aangeduid als 'Bestaand Stedelijk Gebied'. Binnen Bestaand Stedelijk Gebied ligt de verantwoordelijkheid ten aanzien van woningbouw primair bij de gemeente. De verordening geeft verder geen specifieke bepalingen voor percelen met deze aanduiding.

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.

2.4 Conclusie

Het rijksbeleid werkt niet rechtstreeks door in het plangebied. Voor het voorliggende bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met het geldende gemeentelijke- en provinciale beleid, wanneer rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige en milieutechnische inpassing. Hierop wordt nader ingegaan in de volgende hoofdstukken.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Ontstaansgeschiedenis

3.1.1 Dorpsontwikkeling

Het dorpsgebied rond Schoonebeek kan opgedeeld worden in drie typen landschappen die bepalend zijn geweest voor het ontstaan van het dorp. Het noorden van het dorp bestond uit hoogveenmoeras dat de zuidelijke rand vormde van het Boertangerveen. Tussen het veen en het beekdal van het Schoonebeekerdiep in het zuiden lag een overgangszone met dekzandruggen.

Vanaf de 13e eeuw gingen kolonisten zich vestigen op de smalle dekzandruggen. Op deze manier ontstonden zogenaamde randveennederzettingen zoals Oosterse Bos, Westerse Bos, de Bult, Hankenhof, Middendorp en Koelveen.

Van oudsher was er een wegverbinding met Coevorden die langs verschillende van de kleine nederzettingen voerde. Omstreeks 1930 kwamen er verbindingen tot stand met de noordelijker gelegen kernen Nieuw-Amsterdam (Nieuw-Amsterdamseweg) en Amsterdamscheveld – Erica (Beekweg). Vanaf de jaren ‘50 werden verschillende wegen aangelegd of verbeterd. De Hoofdweg tussen Coevorden-Schoonebeek- Nieuw-Schoonebeek en de Duitse grens werd vernieuwd. Na deze reconstructie kreeg het de naam “Europaweg”. Met de verlenging van de Nieuw-Amsterdamseweg in zuidelijke richting ontstond er in de jaren ‘60 een lang gewenste wegverbinding met Emlichheim. De overige woonstraten binnen het dorp Schoonebeek werden aangelegd bij dorpsuitbreidingen in de periode tussen 1945 en nu.

3.1.2 Stedenbouwkundige structuur

De eerste bewoners vestigden zich vanaf de 13e eeuw op de smalle dekzandruggen tussen het hoogveengebied en het beekdal van het Schoonebeekerdiep. Op deze manier ontstonden meerdere randveennederzettingen. In de directe omgeving van het huidige dorp zijn Oosterse Bos, Westerse Bos en Middendorp nu nog herkenbaar als nederzettingen uit deze periode.

Vervolgens vestigden zich steeds meer agrariërs in de nabijheid van de dekzandrug die gelegen was aan de wegverbinding tussen verschillende kleine nederzettingen en Coevorden. De bebouwing concentreerde zich steeds meer langs deze weg. Uiteindelijk ontstond er een lintstructuur van voornamelijk agrarische bebouwing aan beide zijden van de weg. Ook vestigden zich de eerste voorzieningen zoals kerken en scholen.

Door de industrialisatie, met name de komst van de olie-industrie naar de gemeente Schoonebeek, groeide de bevolking sterk. Er moesten nieuwe woningen komen. De bebouwing uit deze periode werd gebouwd in gebogen vormen rondom het historisch centrum. Uiteindelijk ontstond er een bebouwingsschil met een soort ringweg rondom de Hoofdweg (later Europaweg). Ook langs de verbindingswegen tussen de Hoofdweg en de ringweg werden woningen gebouwd.

Na voltooiing van de bebouwing in de eerste bebouwingsschil rondom de Europaweg werden er in de periode tussen 1960 en 1990 woningen gebouwd in nieuwe buurten rondom de eerste schil. De eerste buurten werden gebouwd aan de zuidzijde van het dorp. Een voorbeeld hiervan is “De Mente Zuid”. De in de jaren 80 gebouwde buurt “Beeklanden” werd gefaseerd gebouwd aan de noordwestzijde van het dorp. Elke woonbuurt is door zijn bebouwingssamenstelling en verschijningsvorm representatief voor de periode waarin het gebouwd werd. Aan het eind van de jaren ‘80 was er door de bouw van de verschillende buurten een volwaardige tweede bebouwingsschil ontstaan. De twee voormalige schoolgebouwen zijn gelegen in deze tweede bebouwingsschil aan de zuidzijde van het dorp.

De buurt waar de twee voormalige schoolgebouwen zijn gelegen wordt gekenmerkt door een aantal lusvormige uitbreidingen. Het gebied bestaat voornamelijk uit woningen uit de sociale sector. Ook bevinden zich er diverse seniorenwoningen. De sociale woningbouw bestaat uit dubbele woningen die qua vorm aansluiten bij de woningen langs de ringweg. Door de lusvormige uitbreidingen kent deze hoek wat meer variatie in de richtingen van de voorgevels in vergelijking tot wat er voorheen gebouwd was. Deze buurt heeft ook de groene opzet die de bebouwing langs de ringweg kenmerkt. Naast woningen bevinden zich in de buurt een tweetal scholen en een begraafplaats.

De laatste twee dorpsuitbreidingen van Schoonebeek bevinden zich buiten de tweede bebouwingsschil: de “Sandberglanden” aan de noordzijde en het in aanbouw zijnde “Stroomdal” aan de zuidzijde.

3.2 Huidige situatie

Het voorliggende bestemmingsplan 'Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50' vervangt gedeeltelijk het vigerende bestemmingsplan 'Schoonebeek'. Het plangebied kan volgens het vigerende bestemmingsplan gebruikt worden voor maatschappelijke voorzieningen (bestemming 'Maatschappelijk onderwijs'), te weten basisonderwijs, voortgezet onderwijs, peuterspeelzaal, kinderdagopvang, buitenschoolse opvang en brede school. De bestaande bouwvlakken kunnen voor maximaal 50% bebouwd worden.

Binnen het plangebied zijn de voormalige schoolgebouwen 't Porkenhoes en de Nicolaasschool aanwezig. De scholen zijn medio 2016 gesloten en vervolgens door de gemeente te koop aangeboden. De school is verkocht onder voorbehoud van een onherroepelijk bestemmingsplan.

Het voormalige schoolgebouw van 't Porkenhoes is georiënteerd op de Kooikerlaan en de Kosterijweg. Het voormalige schoolgebouw van de Nicolaasschool is georiënteerd op het Flintenpad, de Kosterijweg en De Gloep. Op het voormalig schoolplein van de Nicolaasschool worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd, deze zijn georiënteerd op de Kooikerlaan. Beide terreinen zijn grotendeels verhard.



Figuur 3.1: Beeld huidige situatie voormalige Nicolaasschool.



Figuur 3.2: Beeld huidige situatie voormalig Porkenhoes.

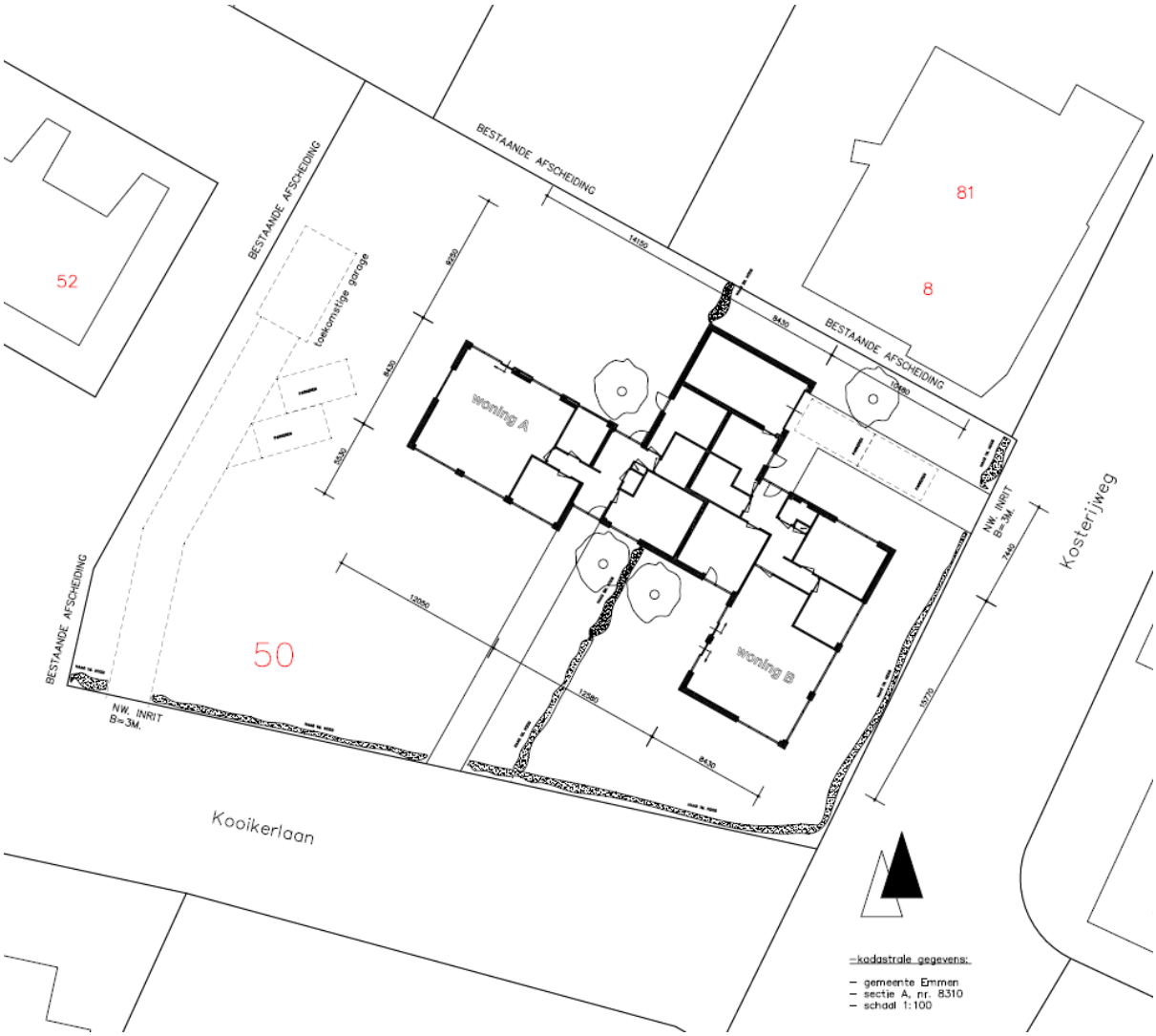
3.3 Planbeschrijving

De school is verkocht onder voorbehoud van een onherroepelijk bestemmingsplan. Koper heeft een aanvraag ingediend om het bestemmingsplan aan te passen voor de herontwikkeling van de voormalige schoollocaties. In het voormalige schoolgebouw aan de Kooikerlaan zijn twee wooneenheden gerealiseerd. In het voormalige schoolgebouw aan het Flintenpad zijn vier wooneenheden gerealiseerd en op het voormalige schoolplein worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd.

Door aanvrager is een kavelschets gemaakt.



Figuur 3.2: Kavelschets woningen voormalige Nicolaasschool.



Figuur 3.3: Kavelschets woningen voormalige Porkenhoes.

De twee nieuw te bouwen vrijstaande woningen sluiten qua situering en bouwvolume aan op de bestaande voormalige schoolgebouwen aan het Flintenpad en de Kooikerlaan. Met de bouw van deze woningen wordt een achterkantsituatie gezien vanaf de Kooikerlaan afgerond. De twee nieuw te bouwen woningen worden georiënteerd op de Kooikerlaan. Alle bebouwing in het plangebouwd zal bestaan uit één bouwlaag welke plat is afgedekt. Door de transformatie van de twee voormalige schoolgebouwen en de realisatie van twee vrijstaande woningen wordt ingespeeld op de behoeftevraag naar woningen die geschikt zijn voor senioren.

De bestaande bomen aan de Kooikerlaan bij het voormalige Porkenhoes blijven in het plan gehandhaafd. Van de bestaande bomen aan de Kooikerlaan ter hoogte van de twee te realiseren vrijstaande woningen worden twee bomen gekapt. Dit gebeurt om de aanleg van de inrit en de bouw van één van de twee woningen mogelijk te maken. Er worden in het betreffende gedeelte van de Kooikerlaan twee bomen terug geplant. Voor de transformatie van het voormalige schoolgebouw van de Nicolaasschool worden geen bomen gekapt.

Op het voormalige schoolplein van het schoolgebouw aan Kooikerlaan 50 staat een fietsenberging, welke grotendeels is afgebroken. Het restant van deze berging staat voor de voorgevel van het gebouw aan Kooikerlaan 50, wat afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld. Deze berging zal daarom moeten worden verwijderd.

Met het plan wordt aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige structuren van het plangebied. Het ingediende bouwplan is opgenomen als Bijlage 2. Het bouwplan voor de woningen wordt door de welstandscommissie beoordeeld op redelijke eisen van welstand.

Hoofdstuk 4 Onderzoeken en milieubeoordeling

4.1 Archeologie en monumenten

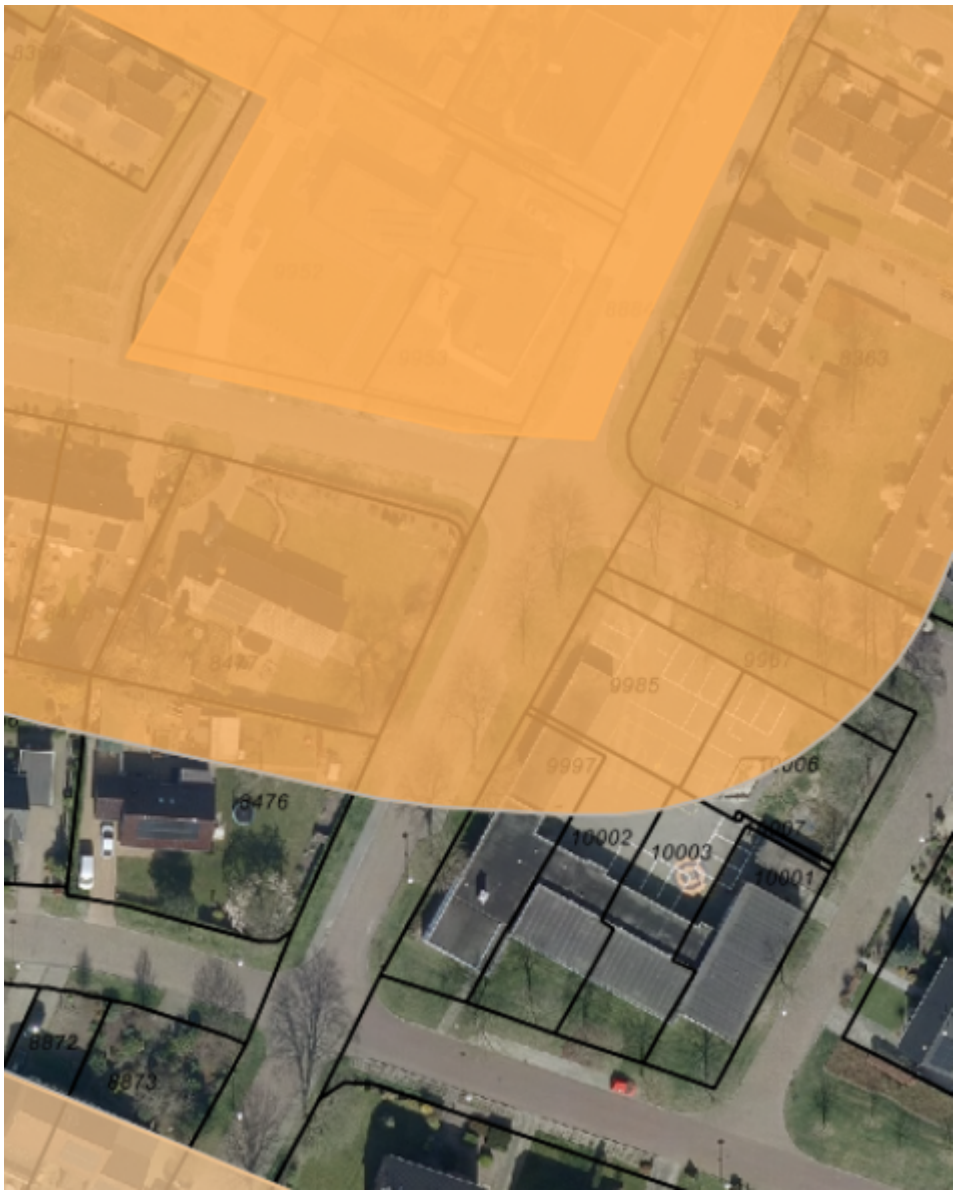
4.1.1 Algemeen

Op 30 mei 2013 is het gemeentelijk archeologisch beleid vastgesteld. 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 archeologiebeleid en waarop de beleidskeuzes zijn gebaseerd. De verschillende archeologische waarden en verwachtingen en de maatregelen die daaraan zijn gekoppeld zijn in de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart vertaald naar diverse categorieën 'Waarde - Archeologie'. 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. Onderstaande tabel geeft de onderverdeling van de vier gemaakte categorieën weer.

Categorie	Archeologische waarden	Oppervlakte	Diepte	Drainage
Rijksmonument	Beschermd	0 m²	30 cm (+ 10 cm).	Verbod
Waarde - archeologie 1	Zeer hoge archeologische waarde (AMK-terreinen)	0 m²	30 cm (+ 10 cm).	Verbod
Waarde - archeologie 2	hoge archeologische verwachting (historische kernen en bufferzone AMK-terreinen)	100 m²	30 cm (+ 10 cm).	Verbod
Waarde - archeologie 3	Middelhoge of hoge verwachting	1000 m²	30 cm (+ 10 cm).	Verbod
Waarde - archeologie 4	Middelhoge of hoge verwachting	1000 m²	30 cm (+ 10 cm).	Toegestaan
-	Lage verwachting	nvt	nvt	Toegestaan
-	Geen verwachting	nvt	nvt	Toegestaan

4.1.2 Archeologische waarden in het plangebied

Het plangebied Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50 is volgens de beleidskaart voor het grootste deel gelegen in een gebied met een hoge archeologische waarde (Waarde-Archeologie 2). Een klein gedeelte van het plangebied is geleging in een gebied met een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden.



figuur 3.1: Uitsnede archeologische beleidskaart, plangebied is grotendeels gelegen in een gebied met hoge verwachting (oranje gedeelte)

Gebieden met een hoge archeologische waarde zijn terreinen met als behoudenswaardig gekwalificeerde archeologische resten. Deze terreinen zijn door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de provincies samengesteld en op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) opgenomen. Emmen heeft in totaal 96 AMK terreinen (waaronder de 37 beschermde monumenten), overwegend gelegen op de Hondsrug. Het uitgangspunt is om de aanwezige archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem te behouden. De gebieden met een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden bestrijken veelal een groot oppervlak. Te denken valt aan grafvelden, nederzettingsterreinen, celtic fields, bundels karrensporen, schansen,de historische kernen van Emmen, Noordbarge, Zuidbarge, Westenesch, Schoonebeek, Weerdinge en Roswinkel, de buffers van 50 meter rondom de AMK-terreinen,etc. Gelet op de omvang van deze sporen en structuren, hebben beperkte bodemingrepen een aanvaardbare invloed op het bodemarchief. Voor gebieden met een hoge archeologische waarde is een minimumoppervlak voor bodemverstoringen opgenomen van 100 m² en een diepte van 30 cm onder maaiveld.

De werkzaamheden die gaan plaatsvinden in het plangebied betekenen dat er twee vrijstaande woningen worden gebouwd van meer dan 100 m2 per woning. Om die reden is een nader archeologisch onderzoek van de omgeving noodzakelijk geacht.

Het gedeelte van het plangebied aan Flintenpad, waar het bestaand voormalig schoolgebouw is

gesitueerd, is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. Het bestaand voormalig schoolgebouw aan de Kooikerlaan is gelegen in een gebied met een hoge archeologische waarde. Omdat het hier een bestaand gebouw betreft hoeft er geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het gedeelte van het plangebied waar de twee vrijstaande woningen gerealiseerd worden ligt grotendeels in het gebied met een hoge archeologische waarde. Omdat het hier gaat om nieuwbouw van woningen is een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In december 2020 is door Laagland Archeologie bureauonderzoek en een verkennend veldonderzoek ter plaatse uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Het archeologisch onderzoek is toegevoegd als Bijlage 3.

Het gebied met een hoge archeologische waarde wordt in het bestemmingsplan weergegeven met een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Gebieden zonder archeologische verwachting zijn gebieden waar de kans op het aantreffen van archeologische sporen zeer klein wordt geacht. Dit kan zijn vanwege de bodemkundige opbouw of vanwege bodemverstorende activiteiten naderhand zoals ontgrondingen, saneringen, zware funderingen etc. Hierdoor wordt in het bestemmingsplan voor dat gedeelte van het plangebied geen dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen.

4.2 Ecologie

4.2.1 Algemeen

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).

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. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. 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.

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarop gebiedsbeschermingsregels van toepassing zijn. In paragraaf 4.2.2 is de toetsing aan de Wet natuurbescherming nader beschreven.

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, danwel 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 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 vergunning is het verboden deze te kappen.

4.2.2 Toetsing Wet natuurbescherming

Bij de planologische inpassing van twee geprojecteerde woningen en het transformeren van twee voormalige schoolgebouwen naar in totaal zes wooneenheden hoeft niet te worden onderbouwd of deze activiteiten leiden tot een ontoelaatbare toename van de stikstofdepositie in een kwetsbaar Natura 2000-gebied of dat de stikstofdepositie tot een onacceptabele aantasting van de natuur in dit gebied zal leiden. De afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied Bargerveen en de omvang van het project zijn zodanig dat deze geen invloed hebben op dit gebied. De afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied Bargerveen is circa 6 km. Deze afstand is zodanig dat het project geen invloed zal hebben op het Natura 2000-gebied Bargerveen.

Het toetsingskader van de Wet natuurbescherming staat de realisatie van het voorgenomen bouwproject niet in de weg. Een vergunningprocedure Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.

4.2.3 Natuurwaarden in het plangebied

De locatie kan volgens het vigerende bestemmingsplan gebruikt worden voor maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van onderwijs. Dit zijn voorzieningen voor het uitoefenen van basisonderwijs, voortgezet onderwijs, peuterspeelzaal, kinderdagopvang, buitenschoolse opvang en brede school. De locatie is voorheen in gebruik geweest als school en het terrein is grotendeels verhard. Gelet op het mogelijke gebruik van de locatie volgens het vigerende bestemmingsplan en de huidige inrichting van het plangebied, is het uitvoeren van nader flora- en fauna onderzoek binnen het plangebied niet noodzakelijk geacht.

4.2.4 Conclusie

Op basis van de Wet natuurbescherming is 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

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), dat in oktober 2004 van kracht werd, verplicht het bevoegd gezag de externe veiligheid mee te wegen in het beleid. Het Bevi stelt grenzen aan het risico dat bedrijven mogen veroorzaken voor hun omgeving (het 'plaatsgebonden risico'). Zo moet er tussen risicovolle bedrijven en risicogevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen, scholen) een bepaalde afstand blijven, om mensen in de omgeving te beschermen. Daarnaast gaat het besluit in op de kans op een ramp waarbij een groep mensen betrokken is (het 'groepsrisico'). Voor het groepsrisico geldt dat onderbouwing van het risico plaats dient te vinden als er besluiten genomen moeten worden die vermeld zijn in de artikelen 4 en 5 van het Bevi.

Voor het vaststellen van het besluit dient het bestuur van Veiligheidsregio Drenthe in de gelegenheid gesteld te worden advies uit te brengen over het groepsrisico en de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. Het Bevi dient te worden toegepast voorafgaande aan de vaststelling van een bestemmingsplan.

4.3.1 Fysieke veiligheidssituatie

4.3.1.1 Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied

Het plangebied en de omgeving is geïnventariseerd op de aanwezigheid van zogenoemde Bevi-bedrijven. Er zijn binnen en in de nabijheid van het plangebied geen Bevi-bedrijven gelegen.

4.3.1.2 Buisleidingen

Het plangebied en de omgeving is geïnventariseerd op de aanwezigheid van buisleidingen. Er zijn binnen en in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen gelegen die van invloed kunnen zijn op de realisatie van woningen binnen het plangebied.

4.3.1.3 Route gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich binnen of in de nabijheid van het plangebied geen transportroutes van gevaarlijke stoffen.

4.3.1.4 Hoogspanningslijnen

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gesitueerd die nadelig op het plangebied kunnen werken.

4.3.1.5 Conclusie

Binnen en nabij het plangebied zijn geen bedrijven, transportroutes en buisleidingen gelegen waarbij rekening moet worden gehouden met het aspect externe veiligheid.

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 op de inrichting en ontwikkeling van het gebied.

Hiervoor zijn de volgende zaken van belang:

1. Voor het bestrijden van een brand is de brandweer afhankelijk van een goede bluswatervoorziening. Conform de Wet op de Veiligheidsregio's 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. Er hoeven ten behoeve van deze ontwikkeling geen vulpunten bijgeplaatst te worden.
2. Het plangebied valt binnen de dekking van het Waarschuwingsalarmeringstelsel. Dit is conform de handleiding voor het WAS systeem (HAVOS) dat het buiten de dekking valt. Op grond van de Wet op de veiligheidsregio's (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. Met betrekking tot het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem (WAS) is het voornemen van de minister van Veiligheid en Justitie dat deze per 2020 komen te vervallen. In de toekomst wordt bij grote rampen alarm geslagen via onder meer calamiteitenzenders, geluidswagens, NL-Alert en sociale media. Het voordeel van deze communicatiemiddelen is dat ze veel gerichter kunnen worden ingezet.

3. Het is belangrijk dat in geval van calamiteiten hulpverleningsdiensten direct ter plaatse kunnen komen en zonder beperkingen hulp kunnen verlenen. Om die reden dienen alle objecten in het plangebied via twee onafhankelijke wegen bereikbaar te zijn voor de hulpverleningsdiensten. Het gebied voldoet aan deze vereisten.
4. Het dekkingsplan van Veiligheidsregio Drenthe is vastgesteld in december 2013. Hierin staat beschreven dat het brandverloop tegenwoordig zo snel verloopt, dat drie zaken zeer belangrijk zijn om slachtoffers te voorkomen: het voorkomen van brand, het ontdekken van brand en het vluchten bij brand. Bij het vluchten bij brand heeft men een eigen verantwoordelijkheid of is men aangewezen op de BHV-organisatie. De brandweer heeft in beginsel als taak het houden van een brandscheiding ter voorkoming van branduitbreiding en het beschermen van (niet-zelfredzame) personen achter die scheiding. Desondanks dat een woning bij een brand als verloren kan worden beschouwd, wordt geadviseerd de brandveiligheidsmaatregelen op elkaar af te stemmen.

- bouwkundige voorzieningen, bijv. een extra brandwerende scheiding tussen woning en garage;
- installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders - woningsprinklers;
- organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners;
- brandweeropkomsttijd, vrij houden van wegen / zo min mogelijk verkeersbelemmerende maatregelen;
- inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal;
- zelfredzaamheid van de aanwezigen, toepassen veilige vluchtroutes.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de twee te bouwen woningen wordt de nodige aandacht aan besteed aan de hierboven benoemde brandveiligheid.

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 Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50 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 het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van de realisatie van twee vrijstaande woningen en het transformeren van twee voormalige schoolgebouwen in zes woningen. In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen die door de realisatie van een woning in de bedrijfsexploitatie zouden kunnen worden beperkt. Er zijn ook geen bedrijven in de directe omgeving gelegen die deze voorgenomen ontwikkeling zal beperken.

Hieronder worden de gevolgen van het onderhavig plan beschreven voor de milieuaspecten.

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 landelijk 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

Er is door ORTAGEO Noordoost B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is toegevoegd als Bijlage 4.

De conclusie uit het onderzoek is dat de aangetoonde lichte verhogingen in de grond en het grondwater geen directe aanleiding geven tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek. De bodemkwaliteit is voldoende vastgelegd. De resultaten vormen geen belemmering voor de geplande transactie. Uit bovengenoemd onderzoek blijkt dat de bovengrond deels voldoet aan de kwaliteitsklasse 'industrie' en deels altijd toepasbaar is. De ondergrond is altijd toepasbaar.

Indien de grond vanaf de locatie word afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Indien de grond elders wordt toegepast, dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit gevraagd worden.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit verkennend bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijke voorkomende afwijkingen.

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.

Voor het plangebied is mogelijk alleen wegverkeerslawaai relevant. Het plangebied is niet gelegen binnen zones van spoorwegen of industrieterreinen.

4.4.4.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder is alleen van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een weg. Conform de Wet geluidhinder heeft elke weg een zone. Conform art. 74 lid 2 Wgh zijn de onderstaande wegen hiervan uitgezonderd:

1. Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
2. Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

De breedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Onderstaand zijn deze zonebreedtes (conform art. 74 Wgh) aangegeven:

in stedelijk gebied:

- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
- voor een weg, bestaande uit één of twee rijstroken: 200 meter.

De afstanden zoals weergegeven worden aan weerszijden van de weg gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

De Kooikerlaan, Flintenpad en de omliggende wegen betreffen wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Dit betekent dat deze weg geen zone heeft. Ook rijdt er weinig verkeer over deze wegen. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

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 uitoefenen 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

De realisatie van twee vrijstaande woningen en het transformeren van twee voormalige schoolgebouwen in zes woningen is een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Omdat er verder 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).

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50.

4.5.1 Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet

worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

4.5.1.1 Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

4.5.1.2 Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

4.5.2 Wateraspecten plangebied

4.5.2.1 Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500 m^2. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

4.5.2.2 Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

4.5.2.3 Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

4.5.2.4 Riolering

Naast het inzamelen en afvoeren van afvalwater heeft het rioolstelsel een belangrijke functie in de afwatering van de verharde oppervlakken in het plangebied. In een gemengd rioolstelsel worden afvalwater en regenwater 'gemengd' en vervolgens gezamenlijk afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Tijdens perioden met meer neerslag kan het voorkomen dat de rioolberging geheel gevuld raakt en zal rioolwater via de riooloverstorten naar het oppervlaktewater stromen. Een gescheiden rioolstelsel houdt afvalwater en regenwater gescheiden. Afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering, regenwater wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd.

De woningen kunnen worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

4.5.3 Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geinformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

De watertoets is toegevoegd als Bijlage 5.

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.

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). Het bestemmingsplan dient rechtszeker, eenvoudig te begrijpen, goed toepasbaar en handhaafbaar te zijn voor de gebruiker.

5.2 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 bouwmogelijkheden 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 bebouwing wordt geprojecteerd, deze in de gevellijn moet worden teruggebouwd. Verder worden in de bouwregels onder andere regels ten aanzien van maximale bebouwing, bouwhoogtes en dakhelling opgenomen.

Flexibiliteit

Soms is het gewenst om af te wijken van de gestelde regels. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan flexibiliteitbepalingen opgenomen om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van de flexibiliteitregelingen 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 flexibiliteitregelingen 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 bouwvergunning, 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/bezonning 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 geleding van de gebouwen indien de oppervlakte meer dan 1000 meter² bedraagt.
3. Culthuurhistorie
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 routering van vluchtwegen; iii. de bereikbaarheid van de bouwwerken; iv. 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 nadere 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.

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 dit artikel 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 dit artikel 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 Tuin

Artikel 3 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met bijbehorende andere bouwwerken. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd. Voor erfafscheidingen gelden specifieke hoogtematen, andere bouwwerken mogen maximaal 3 meter hoog zijn op basis van het bestemmingsplan.

5.3.2.2 Wonen - Aaneengebouwd

Artikel 4 Wonen - Aaneengebouwd

Binnen de bestemming Artikel 4 Wonen - Aaneengebouwd is als hoofdgebouw aaneengebouwde rijwoning toegestaan, bijbehorende bouwwerken en de daarbij behorende voorzieningen. Dit laatste is tevens bedoeld om ondergeschikte, aan de woonfunctie grenzende voorzieningen (bijvoorbeeld groenvoorzieningen of toegangswegen), waarvan de feitelijke begrenzing niet exact blijkt samen te vallen met de bestemmingsgrens, onder de woonbestemming te brengen.

Het hoofdgebouw dient in het bouwvlak te worden opgericht. De totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 35 m2 bedragen. De bouwhoogte en goothoogte van het hoofdgebouw mogen maximaal 1 meter meer bedragen dan bestaand. Het hoofdgebouw dient plat te worden afgedekt. In de bestemming zijn afwijkingen van de bouwregels opgenomen om het bestemmingsplan flexibeler te maken.

5.3.2.3 Wonen - Geschakeld

Artikel 5 Wonen - Geschakeld

Binnen de bestemming Artikel 5 Wonen - Geschakeld is als hoofdgebouw een geschakelde woning

toegestaan, bijbehorende bouwwerken en de daarbij behorende voorzieningen. Dit laatste is tevens bedoeld om ondergeschikte, aan de woonfunctie grenzende voorzieningen (bijvoorbeeld groenvoorzieningen of toegangswegen), waarvan de feitelijke begrenzing niet exact blijkt samen te vallen met de bestemmingsgrens, onder de woonbestemming te brengen.

Het hoofdgebouw dient in het bouwvlak te worden opgericht. De totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 35 m2 bedragen. De bouwhoogte en goothoogte van het hoofdgebouw mogen maximaal 1 meter meer bedragen dan bestaand. Het hoofdgebouw dient plat te worden afgedekt. In de bestemming zijn afwijkingen van de bouwregels opgenomen om het bestemmingsplan flexibeler te maken.

5.3.2.4 Wonen - Vrijstaand

Artikel 6 Wonen - Vrijstaand

Binnen de bestemming Wonen - Vrijstaand is een vrijstaande woning, bijbehorende bouwwerken en de daarbij behorende voorzieningen toegestaan. Dit laatste is tevens bedoeld om ondergeschikte, aan de woonfunctie grenzende voorzieningen (bijvoorbeeld groenvoorzieningen of toegangswegen), waarvan de feitelijke begrenzing niet exact blijkt samen te vallen met de bestemmingsgrens, onder de woonbestemming te brengen.

De gezamenlijke oppervlakte van een woning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 150 m^2. Hiervan mag maximaal 35 m2 mag worden gebruikt voor bijbehorende bouwwerken. Het hoofdgebouw dient in het bouwvlak te worden opgericht en de voorgevel van de woning dient in de voorgevellijn te worden opgericht. Het hoofdgebouw heeft een verspringende gevellijn, welke middels een voorste en een achterste voorgevellijn is weergegeven op de verbeelding. De voorste voorgevellijn is gericht naar de straatzijde, de achterste gevellijn ligt verder terug op het perceel. De bouwhoogte en goothoogte van het hoofdgebouw mogen maximaal 4 meter bedragen. Het hoofdgebouw dient plat te worden afgedekt. Bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de achterste voorgevellijn te worden opgericht. In de bestemming zijn afwijkingen van de bouwregels opgenomen om het bestemmingsplan flexibeler te maken.

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.

Het plangebied Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50 kent één dubbelbestemmingen, te weten Artikel 7 Waarde - Archeologie 2.

Om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen is de dubbelbestemming Artikel 7 Waarde - Archeologie 2 op de verbeelding opgenomen. Voor gronden geldt dat archeologisch onderzoek nodig is om vast te stellen of er waarden aanwezig zijn en of deze behoudenswaardig zijn. Om de archeologische waarden te beschermen is in de regels een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen. Daardoor wordt de uitvoering van bepaalde activiteiten 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. Voor terreinen binnen Waarde - Archeologie 2 is algemeen aanvaard dat een minimumoppervlak voor bodemverstoringen geldt van 100 m^2 en een bouwvoordiepte van 30 cm (30 cm +10 cm principe). Voor terreinen met Waarde - Archeologie 2 geldt een drainageverbod.

Binnen de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin overeenkomstig artikel 3.6 van de Wro burgemeester en wethouders de dubbelbestemming kunnen laten vervallen of alsnog aan gronden de dubbelbestemming kunnen toekennen.

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 8 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 9 Algemene bouwregels

In dit artikel 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.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn regels opgenomen over strijdig gebruik van gronden en bouwwerken. Omdat deze regels gelden voor meerdere bestemmingen is ervoor gekozen dit in een artikel onder te brengen.

Artikel 11 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 en het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de voorgevel van het hoofdgebouw. Daarnaast kan afgeweken worden van het bestemmingsplan om op medische indicatie te bouwen op- of achter de gevellijn en specifiek voor het oprichten van 30m² bebouwing voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Daarnaast zijn ten aanzien van het gebruik afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten voor alle woningen of het uitoefenen van bed and 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 twee keer omgevingsvergunning kan worden verleend van eenzelfde bepaling of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

Artikel 12 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

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels bestaat uit 2 artikelen, de eerste is het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing en de tweede de slotregel waarin de citeertitel van het bestemmingsplan wordt aangehaald.

Artikel 13 Overgangsrecht regelt het overgangsrecht ten aanzien van legaal bestaand gebruik en legale bestaande bouwwerken die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling. Dit betekent dat bestaand gebruik en bestaande bouwwerken welke in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet, met als doel het uiteindelijk beëindigen van de afwijkende situatie. Voorheen illegale bebouwing en illegaal gebruik worden met het overgangsrecht niet gelegaliseerd.

Artikel 14 Slotregel is de Slotregel van het bestemmingsplan. 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 Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50".

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

6.1.1 Overleg

Het bestemmingsplan Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50 is voor overleg ex. artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verzonden naar verschillende overlegpartners.
De ontvangen adviezen en reacties worden gebundeld in de Nota van beantwoording behorende bij het bestemmingsplan Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50 (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 reacties overleg maakt deel uit van het bestemmingsplan Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50.

6.2 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Tegen het bestemminsplan Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50 zijn geen zienswijzen ingediend.

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.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van een woning of de uitbreiding van een gebouw van 1000 m^2 of meer.

De kosten van het maken van het voorliggend bestemmingsplan worden in dit geval gedekt op grond van de legesverordening. Voor dit plan zijn door de gemeente geen aanvullende kosten voor onderzoek begroot en gemaakt.

De vaststelling van een exploitatieplan is zodoende niet nodig, aangezien het kostenverhaal nu anderszins verzekerd is.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Nota van beantwoording

Nota van beantwoording

behorende bij

bestemmingsplan

Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50

(NL.IMRO.0114.2020029-B301)

Inhoud

1 Overleg ex. Artikel 3.1.1 Bro....3
1.1 Provincie Drenthe....3
1.2 VRD (brandweer)....3
1.3 RUD Drenthe....3

2 Kopie reacties....4

1 Overleg ex. Artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het artikel 3.1.1. Bro overleg is het bestemmingsplan “Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50” naar de wettelijk verplichte en andere door de gemeente erkende overlegpartners verzonden.
In dit geval is op 14 april 2021 provincie Drenthe, Waterschap Hunze en Aa’s , EOP van Schoonebeek, RUD Drenthe en de Veiligheidsregio Drenthe (brandweer) op de hoogte gebracht. In het kader van het overleg hebben wij een reactie terug ontvangen van de RUD Drenthe. De Provincie Drenthe en de Veiligheidsregio Drenthe geven aan geen opmerkingen op het plan te hebben. Het waterschap heeft geen reactie gegeven.
Bij de beantwoording wordt onder A een samenvatting van de reactie gegeven. Onder B staat het gemeentelijke antwoord hierop en- indien van toepassing - onder C de eventuele doorvertaling ervan in het bestemmingsplan.

1.1 Provincie Drenthe

1a De provincie geeft aan dat er geen provinciaal belang is gemoeid omdat sprake is van de herstructurering van woningen in het bestaand stedelijk gebied, waarmee dus een klein herstructureringsproject kan worden uitgevoerd binnen de gemeentelijke woonvisie.
1b Het bestemmingsplan zal verder in procedure worden gebracht.
1c Voor kennisgeving aangenomen.

1.2 VRD (brandweer)

2a De VRD geeft aan dat er vanuit het oogpunt van fysieke veiligheid geen aanvullingen zijn.
2b Het bestemmingsplan zal verder in procedure worden gebracht.
2c Voor kennisgeving aangenomen.

1.3 RUD Drenthe

3a De RUD Drenthe geeft aan dat er in het gebied geen risicobronnen aanwezig zijn en dat daarom externe veiligheid niet relevant is. Tevens worden de Bevt en Bevb niet beschreven.
3b Het vragen van advies voor externe veiligheid is in dit bestemmingsplan niet van toepassing, de paragraaf wordt hierop aangepast. De Bevt en Bevb worden beschreven in paragraaf 4.3.1.2 en 4.3.1.3.
3c Paragraaf 4.3 wordt aangepast.

2 Kopie reacties

provinciehuis Westerbrink 1, Assen
postadres Postbus 122, 9400 AC Assen

www.drenthe.nl
0592 - 36 55 55

230885 - 2020

provincie Drenthe

000073
31.05.2021 10:56

Aan:
Gemeente Emmen
t.a.v. mevrouw S. Wegkamp
Postbus 30001
7800 RA EMMEN

Assen, 27 mei 2021
Ons kenmerk 202101121-00941361
Behandeld door de heer Y.S. Scheringa (0592) 36 5760
Onderwerp: Vooroverlegreactie bestemmingsplan 'Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50'

Geacht college,

In het kader van het overleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, heeft u ons college om een reactie gevraagd over het voorontwerpbestemmingsplan 'Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50'.

Provinciaal belang
Op basis van de huidige Omgevingsvisie Drenthe is gebleken dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen. Indien het plan overeenkomstig dit voorontwerp in procedure wordt gebracht, mag u er vanuit gaan dat Gedeputeerde Staten geen reden zal zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Hiermee is, wat ons betreft, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

J. de Boer,
Teammanager Ruimte, Energie en Wonen

BRANDWEER
Drenthe

Gemeente Emmen
t.a.v. mevrouw S. Wegkamp
Postbus 30001
7800 RA EMMEN

Veiligheidsregio Drenthe
Postbus 402
9400 AK ASSEN
brandweeradvies@vrd.nl
www.vrd.nl

ons kenmerk	uw kenmerk	datum
U210545		23 April 2021
inlichten bij	telefoonnummer	email
Gijs van den Hengel	06-52490041	gijs.vandenhengel@vrd.nl

onderwerp
Schoonebeek Voorontwerp bestemmingsplan Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50

Geachte mevrouw Wegkamp,

Op 13 april stuurde u het verzoek om een advies uit te brengen op bovengenoemd bestemmingsplan. In deze brief vindt u mijn advies.

De toetsing
Het plangebied is getoetst op de volgende onderdelen. In de bijlage vindt u een toelichting op de onderdelen die van toepassing zijn.

Externe veiligheid		
1.	*Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*	geen Bevi bedrijven
2.	*Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*	geen Bevi bedrijven
3.	*Bevt en route gevaarlijke stoffen*	Niet van toepassing
4.	*Buisleidingen*	Niet aanwezig
5.	*Plaatsgebonden risico*	Niet van toepassing
6.	*Groepsrisico*	Niet van toepassing
Overig		
7.	*Hoogspanningslijnen*	Niet aanwezig
Inrichting en ontwikkeling		
8.	*Bluswatervoorziening*	voldoende
9.	*Waarschuwings- en alarmeringssysteem*	Binnen de dekking van het WAS-stelsel
10.	*Bereikbaarheid*	Voldoet
11.	*Opkomsttijd*	aandacht brandveiligheidsmaatregelen
Verantwoording Groepsrisico		
12.	*Advies*	niet van toepassing

Wij adviseren de volgende maatregelen
Gelezen de paragraaf 4.3 Fysieke Veiligheid zijn er geen aanvullingen vanuit de VRD.

Tot slot
Heeft u nog vragen over deze brief, dan kunt u contact met mij opnemen. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

Met vriendelijke groet,
namens het algemeen bestuur van de Veiligheidsregio Drenthe,



Team Risicobeheersing

Bijlage:
- Algemene tekst t.b.v. het bestemmingsplan

Bijlage – Teksten ten behoeve van bestemmingsplan

Vanuit Veiligheidsregio Drenthe (brandweer) is richting gegeven aan het beoogde veiligheidsniveau van (de gebouwen in) het plangebied van het betreffende bestemmingsplan.
Hierbij is getoetst aan:
- **bestaande regelgeving en normen voor (externe) veiligheid;**
- **bereikbaarheid;**
- **bluswatervoorziening;**
- **dekkingsplan;**
- **alarmsystemen die onderdeel zijn van de veiligheidsketen.**

Algemeen

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), dat in oktober 2004 van kracht werd, verplicht het bevoegd gezag de externe veiligheid mee te wegen in het beleid. Het Bevi stelt grenzen aan het risico dat bedrijven mogen veroorzaken voor hun omgeving (het 'plaatsgebonden risico'). Zo moet er tussen risicovolle bedrijven en risicogevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen, scholen) een bepaalde afstand blijven, om mensen in de omgeving te beschermen. Daarnaast gaat het besluit in op de kans op een ramp waarbij een groep mensen betrokken is (het 'groepsrisico'). Voor het groepsrisico geldt dat onderbouwing van het risico plaats dient te vinden als er besluiten genomen moeten worden die vermeld zijn in de artikelen 4 en 5 van het Bevi.
Voor het vaststellen van het besluit dient het bestuur van Veiligheidsregio Drenthe in de gelegenheid gesteld te worden advies uit te brengen over het groepsrisico en de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. Het Bevi dient te worden toegepast voorafgaande aan de vaststelling van een bestemmingsplan. Beoordeeld dient te worden of voor burgers het minimum beschermingsniveau gehandhaafd wordt. Een nadere concretisering van het besluit is opgenomen in de (ministeriële) "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi). Hierin zijn onder andere de LPG-afstanden (Plaatsgebonden Risicocontouren) opgenomen.

Basisnet

Naast Bevi is per 1 april 2015 ook het Basisnet van kracht geworden. De Wet basisnet, het Bevt, de wijziging van het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen, de Regeling basisnet en de Beleidsregel voor de beoordeling van externe veiligheid bij tracébesluiten, zijn gelijktijdig in werking getreden.

In het Basisnet zijn bepaalde zones langs spoor, weg en water vastgelegd (de zogenaamde basisnetafstand), waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten meer mogen worden gebouwd, gezien de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen.
Woningen, scholen en zorginstellingen zijn voorbeelden van kwetsbare objecten, maar ook grotere hotels en grotere kantoorgebouwen worden aangemerkt als kwetsbare objecten. Het Basisnet garandeert omwonenden dat het risico niet hoger wordt dan de vastgestelde norm, door grenzen te stellen aan vervoer over en bebouwing langs de infrastructuur.

In het Basisnet wordt onder andere gesproken over:
- veiligheidszones;
- plasbrandaandachtsgebieden (PAG).

Deze begrippen worden hieronder verder toegelicht.

Veiligheidszones

Een veiligheidszone is de zone – gemeten vanaf het midden van de transportas – waarbinnen het plaatsgebonden risico meer bedraagt dan 10^{-6}. Nieuwbouw van kwetsbare objecten binnen een veiligheidszone is niet toegestaan.

Veiligheidszones Drenthe:
- rijkswegen A28, A32 en A37: geen
- spoorlijn Zwolle–Emmen: geen
- spoorlijn Zwolle–Groningen: varieert van 1 tot 6 meter
- langs de N33: varieert van 15 tot 20 meter

In het kader van de vergunningverlening spelen de veiligheidszones langs het spoor Zwolle–Groningen en langs de N33 zelden een rol, omdat binnen die korte afstand niet snel objecten zullen worden gerealiseerd. Voor plasbrandaandachtsgebieden ligt dat anders.

Plasbrandaandachtsgebieden
Een plasbrandaandachtsgebied is het gebied waarbinnen voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten rekening gehouden moet worden met de gevolgen van incidenten met brandbare vloeistoffen. Plasbranden vormen een bedreiging voor objecten die langs de transportas zijn gebouwd. Brandoverslag naar een gebouw als gevolg van een plasbrand is daarbij een aanwezig risico. Een plasbrandaandachtsgebied bedraagt 30 meter vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorrails.

Plasbrandaandachtsgebieden zijn in Drenthe te vinden langs:
- rijksweg A28
- rijksweg N33
- spoorlijn Groningen–Zwolle

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt o.a. welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Handboek buisleiding in bestemmingsplannen
VROM heeft het Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen gepubliceerd, waarin praktische informatie en voorbeelden staan hoe buisleidingen in bestemmingsplannen opgenomen kunnen worden. Dit handboek dient als handleiding voor teksten in nieuwe bestemmingsplannen.

Hogedrukaardgasleidingen
Alle gegevens over hogedrukaardgasleidingen binnen de gemeente kunnen op de provinciale risicokaart worden gevonden.
Er worden alleen externe veiligheidsafstanden vastgesteld voor hogedruk aardgasleidingen. Voor leidingen met een ontwerpdruk lager dan 16 bar is geen externe veiligheidsbeleid van kracht.
Volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), van kracht per 1 januari 2011, zijn gemeenten verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Daarnaast dient in elk bestemmingsplan ruimte gereserveerd te worden voor onderhoud aan de leiding door een belemmerende strook op te nemen van minimaal 5 meter aan weerszijden van de leiding met een bouwverbod en een aanlegvergunningenstelsel. Conform het Bevb dient in de regels rekening gehouden te worden met de belemmerende strook van minimaal 5 meter aan weerszijden van de leiding waarbinnen tevens de PR 10^{-6} gelegen moet zijn.

Wet informatie uitwisseling ondergrondse netten (WION)
Van belang bij Buisleidingen is ook de Wet informatie uitwisseling ondergrondse netten (WION), ook wel 'Grondroerdersregeling' (afspraken over graven), die per 1 juli 2010 officieel in werking is getreden.

Plaatsgebonden risico
De plaatsgebonden risicocontouren zijn weergegeven op de plankaart of dienen te worden weergegeven. Hieraan dienen planregels te worden verbonden. Met deze regels worden kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten binnen de op de plankaart aangegeven plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6}/ per jaar uitgesloten en voldoet het bestemmingsplan aan de normstelling voor plaatsgebonden risicocontouren zoals die zijn opgenomen in het Bevi.

Groepsrisico
Is of wordt (door een extern bureau of de RUD) een groepsrisico berekend, dan stuurt de aanvrager van het adviesverzoek deze mee aan de VRD. Dit gebruikt de VRD bij het formuleren van te adviseren maatregelen.

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 op de inrichting en ontwikkeling van het gebied.

Hiervoor zijn de volgende zaken van belang:

1. **Bluswatervoorziening**

   Voor het bestrijden van een brand is de brandweer afhankelijk van een goede bluswatervoorziening. Conform de Wet op de Veiligheidsregio's 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 in Drenthe gebruik van tankautospuiten en tankwagens, aangevuld met vulpunten voor de tankwagens, als primaire bluswatervoorziening.

2. **Waarschuwings- en alarmeringssysteem**

   Op grond van de Wet op de veiligheidsregio's (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[1]. Als gevolg van deze taak zijn binnen de gemeente sirenes geplaatst op een zodanige wijze dat een optimale dekking gerealiseerd is binnen de gemeente.

   ### Waarschuwings- en Alarmeringssysteem (WAS) uitfasering

   De sirenes die elke eerste maandag van de maand precies om 12:00 uur overal in het land loeien als test, is de verwachting dat deze op den duur verdwijnen. Dit vanwege het gegeven dat de minister J&V voornemens is tot uitfasering van dit systeem. Hierover is nog geen definitief besluit genomen maar verwachting was dit najaar 2020 een besluit genomen kon worden of het WAS per 1 januari 2022 wordt uitgefaseerd. Dit was voorheen januari 2020.

   In de toekomst wordt bij grote rampen alarm geslagen via onder meer calamiteitenzenders, geluidswagens, NL-Alert en sociale media. Het voordeel van deze communicatiemiddelen is dat ze veel gerichter kunnen worden ingezet. "Daardoor weten mensen niet alleen wat er aan de hand is, maar ook wat ze op dat moment het beste kunnen doen", aldus het ministerie.

3. **Bereikbaarheid**

   Het is belangrijk dat in geval van calamiteiten hulpverleningsdiensten direct ter plaatse kunnen komen en zonder beperkingen hulp kunnen verlenen. Om die reden dienen alle objecten in het plangebied via twee onafhankelijke wegen bereikbaar te zijn voor de hulpverleningsdiensten.

4. **Opkomsttijd**

   Het dekkingsplan van Veiligheidsregio Drenthe is vastgesteld in december 2013. Hierin staat beschreven dat het brandverloop tegenwoordig zo snel verloopt, dat drie zaken zeer belangrijk zijn om slachtoffers te voorkomen:

   1. het voorkomen van brand
   2. het ontdekken van brand
   3. het vluchten bij brand

[1] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/11/12/tk-uitfasering-van-het-waarschuwings-en-alarmeringssysteem

Bij het vluchten bij brand heeft men een eigen verantwoordelijkheid of is men aangewezen op een BHV–organisatie. De brandweer heeft in beginsel als taak het houden van een brandscheiding ter voorkoming van branduitbreiding en het beschermen van niet-zelfredzame personen achter die scheiding.

Verantwoording groepsrisico

Bij een advies van de Veiligheidsregio op de verantwoording van het Groepsrisico, waarover het bevoegd gezag een besluit dient te nemen, neemt de Veiligheidsregio een aantal aspecten in haar beoordeling mee.
Voor een extra toelichting op deze aspecten wordt verwezen naar de volgende website:
http://www.ontwerpveiligeomgeving.nl/



De aspecten waarop beoordeeld kan worden en waar vervolgens maatregelen, ter beperking van het gevaar/risico of effect, voor voorgesteld worden, richten zich op:

- de Hulpverlening
    - bereikbaarheid
    - bestrijdbaarheid
    - bluswatervoorzieningen
- de Zelfredzaamheid i.c.m. vluchtmogelijkheden en kwetsbare groepen
- Maatregelen ter beperking van het groepsrisico, bijv. verplaatsen bron – beperken populatiedichtheid
- Maatregelen aan het gebouw of aan de bron
- risicocommunicatie

Sharita Wegkamp

Van: Henk Zwiers
Verzonden: woensdag 14 april 2021 08:50
Aan: Sharita Wegkamp
Onderwerp: RE: Voorontwerp bestemmingsplan Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50

Dag Sharita,

Er zijn geen risicobronnen aanwezig. Externe veiligheid is niet relevant.
De tweede alinea van hoofdstuk 4.3 in de toelichting strookt niet met de conclusie. Als er geen risicobronnen zijn is er geen groepsrisicoverantwoording nodig en dus ook geen advies van de VRD. Deze alinea kan er geheel uit. De eerste alinea van 4.3 gaat alleen in op het Bevi. Maar er is ook een Bevt en een Bevb. Ik zou de inleiding meer algemeen insteken en in zijn geheel geen besluiten externe veiligheid noemen. Er zijn immers geen risicobronnen aanwezig en worden ook niet mogelijk gemaakt.

Met vriendelijke groet,

Henk Zwiers
Adviseur externe veiligheid

Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe
Team Advies

(Werkdagen RUD ma t/m do)

Postbus 1017 t 0800 - 9102
9400 BA Assen m 06 11617942
bezoekadres www.ruddrenthe.nl
adres Raadhuisplein 1 Emmen
adres Westerbrink 1 Assen

Van: Sharita Wegkamp
Verzonden: dinsdag 13 april 2021 14:04
Aan: 'secretariaat@dorpsbelangenschoonebeek.nl' ; 'post@drenthe.nl' ; 'info@vechtstromen.nl' ; Henk Zwiers ; 'Gijs.vandenhengel@vrd.nl' ; Info RUD
CC: 'h.legtenberg@vechtstromen.nl' ; Jantje Kort
Onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50

Geachte heer, mevrouw,

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening laten wij u weten dat vanaf woensdag 14 april 2021 het conceptontwerpbestemmingsplan “Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50” te vinden is op www.ruimtelijkeplannen.nl .

Uw reactie met betrekking tot het conceptontwerpbestemmingsplan zien wij graag binnen 5 weken met belangstelling tegemoet. Indien u binnen deze termijn niet heeft gereageerd gaan wij er vanuit dat u zich kunt vinden in het conceptontwerpbestemmingsplan. Het conceptontwerpbestemmingsplan Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50 heeft het nummer “IMRO.0114.2020029-B301”.

Met vriendelijke groet,

Sharita Wegkamp
Juridisch planologisch medewerker

Team Ruimtelijke Ontwikkeling
tel. 0591-685339

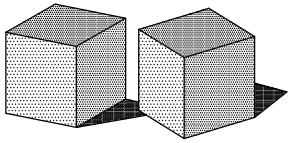
Bijlage 2 Ingediend bouwplan

01.

schaal: 1:100

datum: 09–04–'19 AA

gew.: 18–11–'19



Artotech

bouwkundig ontwerp– en tekenburo
Ullevi 13, 7825 SC Emmen
Tel.: (0591) 675001, Fax.: (0591) 675003
E–mail: r.roelofs@artotech.nl
Website: www.artotech.nl

. bouwkundige ontwerpen . bouwmanagement . adviezen .

project:

Nieuwbouw van 2 woningen
aan de Kooikerlaan
7761 AZ Schoonebeek

onderdeel:

ONTWERPTEKENING

opdrachtgever:

H. Peter **projecten & vastgoed BV**
Splitting 146
7826 CT Emmen



–kadastrale gegevens:

– gemeente Emmen
– sectie A, nr. 9968 ~~(8025 oud nr.)~~
– schaal 1:200

– maten in het werk nameten

voor doorsnede en details zie ook bestaande tekeningen 1 en 2 van arch. buro van Wissen tekening 3 en 4D van Prins Projekt en tekening A-02 van arc. buro Rabbers & Poelman

Artotech

bouwkundig ontwerp- en tekenburo
Ulievl 13, 7825 SC Emmen
Tel.: (0591) 675001
E-mail: r.roelofs@artotech.nl
Website: www.artotech.nl

. bouwkundige ontwerpen . bouwmanagement . adviezen .

project:

Verbouw van een school tot 4 woningen aan het Flintenpad 38 7761 AT Schoonebeek

onderdeel:

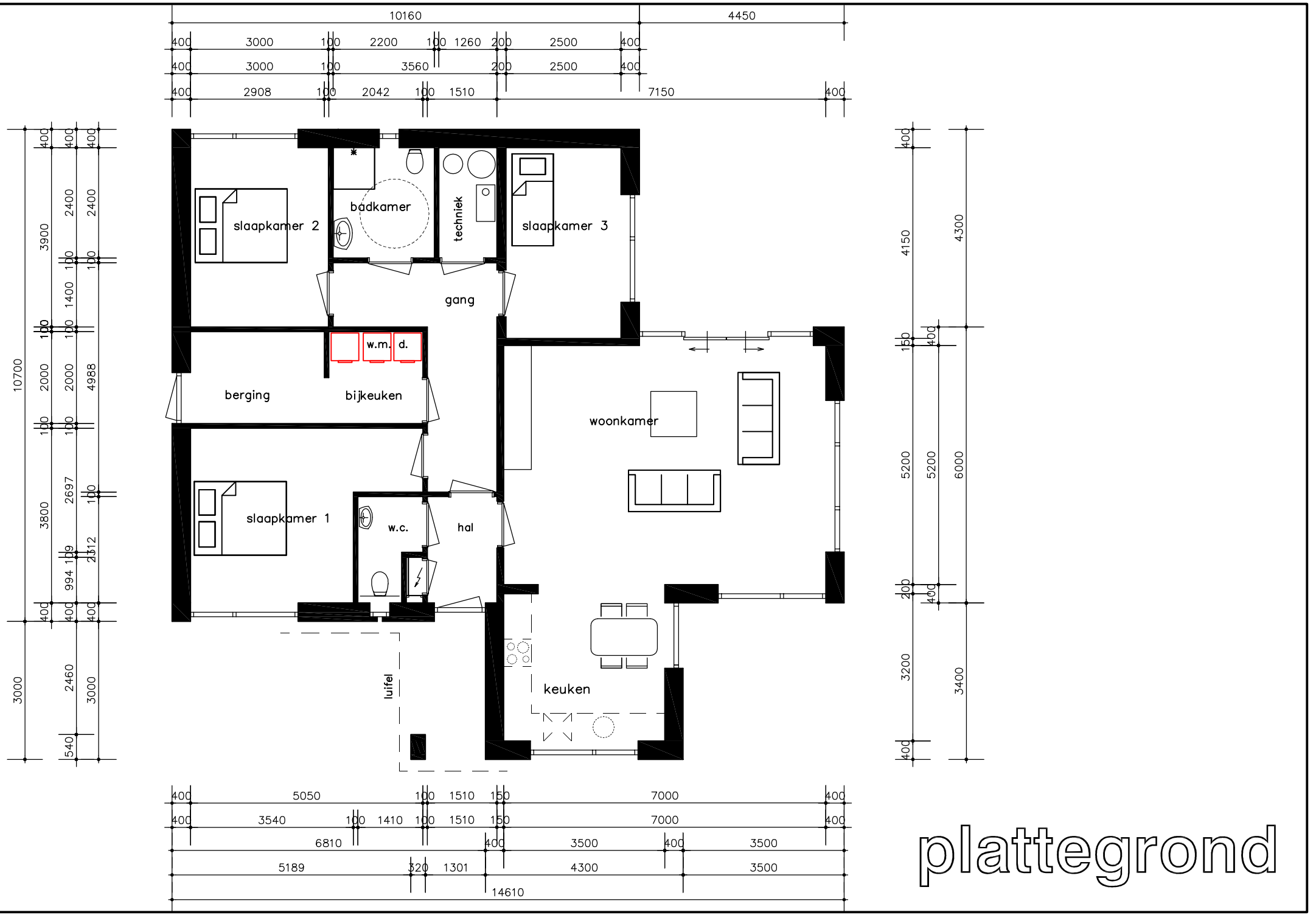
BESTEKTEKENING
situatie

opdrachtgever:

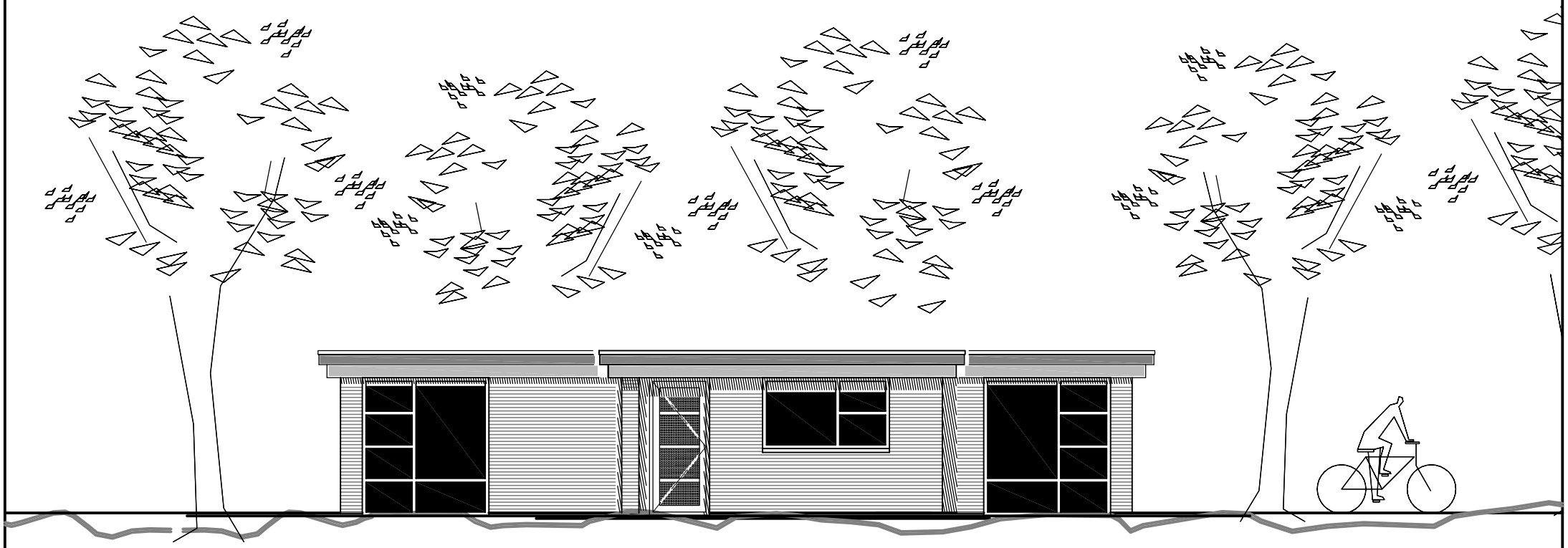
H. Peter projecten & vastgoed BV
Splitting 146
7826 CT Emmen

ontwerp:	R. Roelofs	blad nr.:
getekend:	–	
schaal:	1:200	
datum:	03-09-'19	
project nr.	19003	
gew:	19-09-'19	
gew:	17-04-'20	
gew:	23-04-'20 nr. kadaster	
gew:	25-11-'20 inritten	S1.
gew:	–	
gew:	–	
gew:	–	

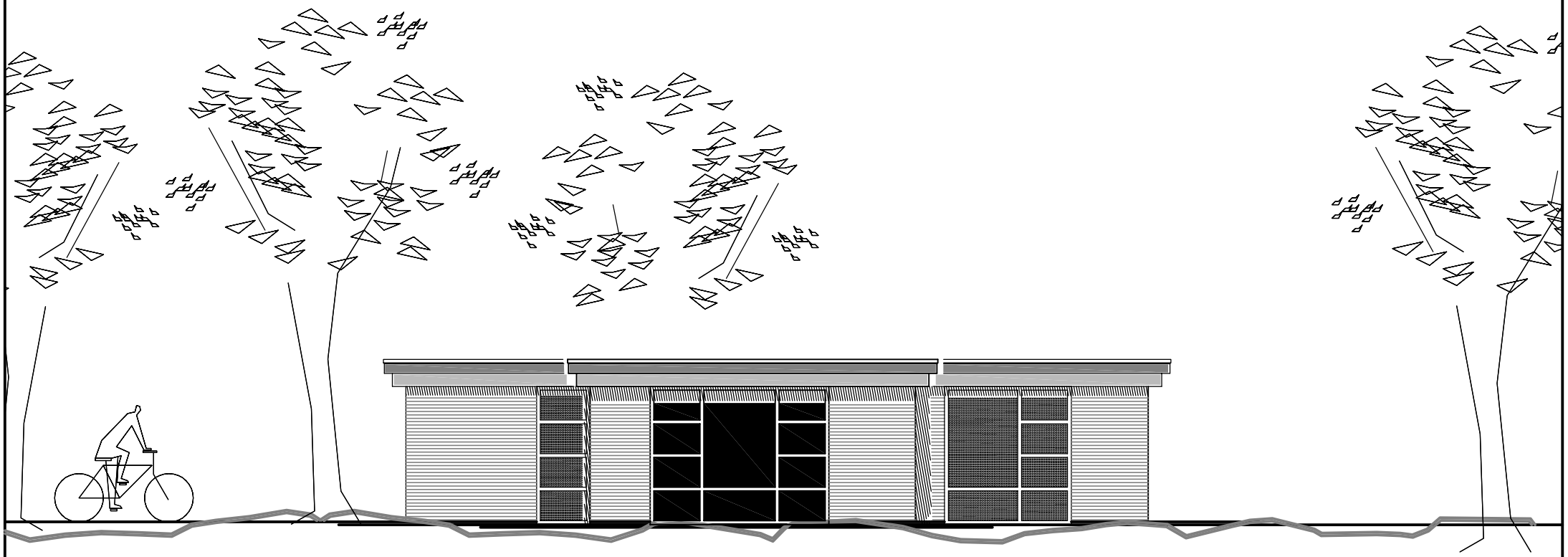
copyright protected



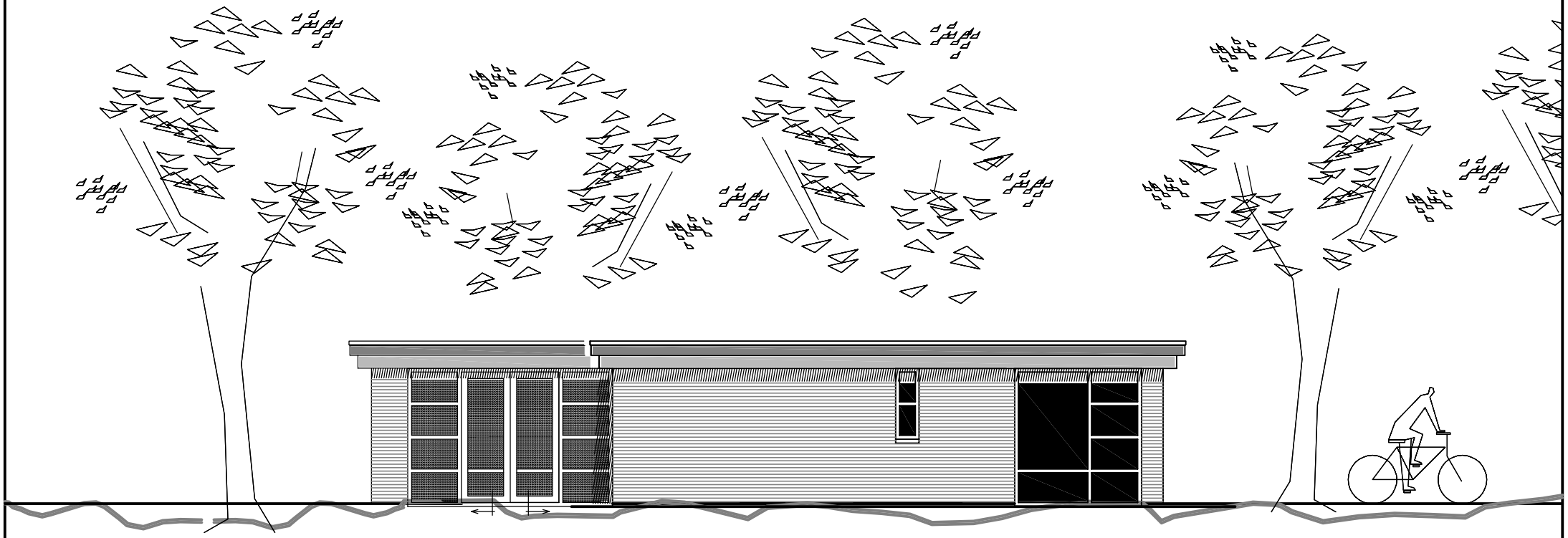
plattegrond



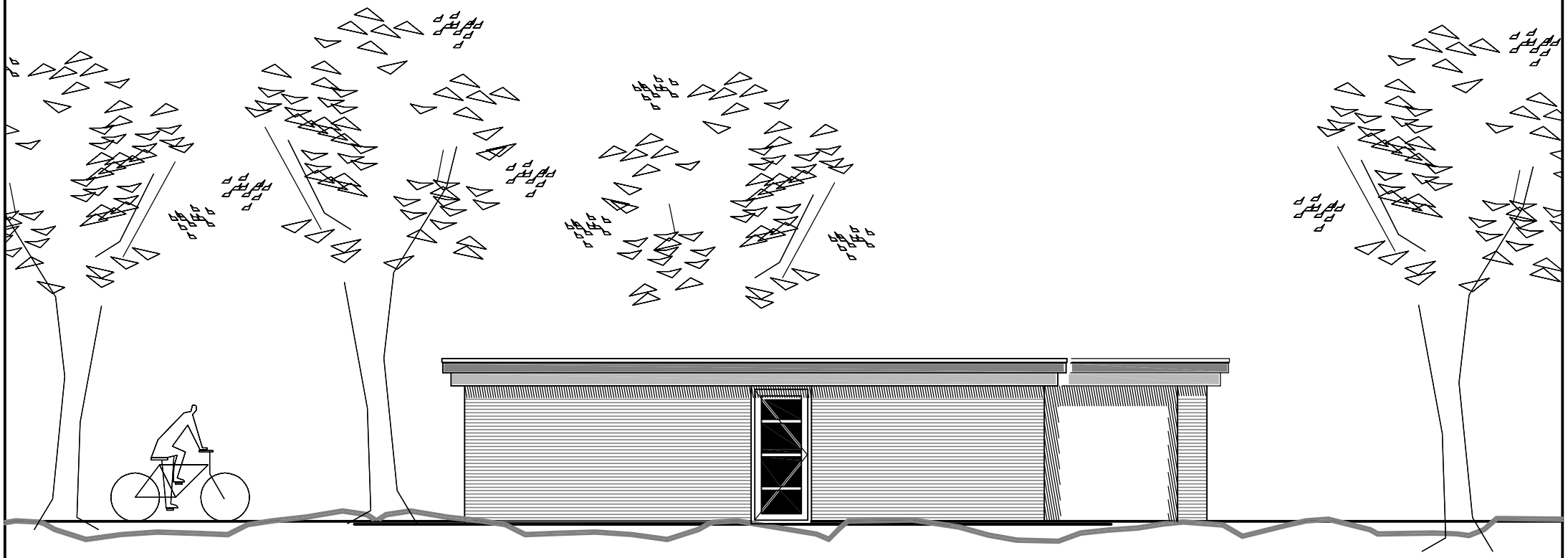
voorgevel



rechter zijgevel



achtergevel



linker zijgevel

kleur - en materiaalstaat:

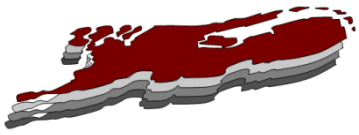
ONDERDEEL:	MATERIAAL:	KLEUR:
opgaande gevel	gebakken steen	donkerrood
voegwerk	zand–cement, glad terugliggend	donkergrijs / zwart
kozijnen	kunststof	antraciet
draaiende delen	kunststof	antraciet
boei	volkern	antraciet
dakbedekking	EPDM	lichtgrijs

Bijlage 3 Archeologisch onderzoek

Laagland Archeologie Rapport 565

Bureauonderzoek en IVO verkennende fase

Kooikerlaan, Schoonebeek, gemeente Emmen (Dr.)



december 2020

Versie 1.1 (concept)

In opdracht van:
Artotech

Colofon

Laagland Archeologie Rapport 565

Bureauonderzoek en IVO verkennende fase Kooikerlaan te Schoonebeek, gemeente Emmen (Dr.)

Auteur: L.C. Nijdam

In opdracht van: Artotech

Foto's en tekeningen: Laagland Archeologie

Status rapport: concept

Controle: E.W. Brouwer

Autorisatie: E.W. Brouwer



ISSN 2468-4759

Laagland Archeologie BV
Virulyweg 21F-G
7602 RG Almelo

E-mail: info@laaglandarcheologie.nl
KvK-Nummer: 60294418

© Laagland Archeologie BV, Almelo, december 2020

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers. Laagland Archeologie BV aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.

Samenvatting

Laagland Archeologie heeft in december 2020 een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd aan de Kooikerlaan te Schoonebeek. Het onderzoek vond plaats in verband met de ruimtelijke procedure rondom het realiseren van twee woningen op het schoolplein van de voormalige RKS Nicolaasschool.

Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextype, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd.

Op basis van het bureauonderzoek werd een middelhoge verwachting toegekend voor de periode late middeleeuwen. Het gaat om archeologische resten uit de ontginningsfase van het gebied. In de top van het dekzand kunnen resten uit de steentijd aanwezig zijn. Het uitgevoerde verkennende booronderzoek heeft aangetoond dat in het plangebied een laag opgebrachte grond met een dikte van 70 tot 105 cm ligt. Hieronder bevindt zich een geroerde laag op dekzand. Van de oorspronkelijke veenlaag is in de noordwesthoek (boringen 1 en 3) nog een restant bewaard gebleven. In slechts 1 boring is in de top van het pleistocene zand een Bh-horizont aangetroffen.

Het laatmiddeleeuwse niveau is in het plangebied niet meer intact. De kans op het aantreffen van een vindplaats uit de steentijd is op een dergelijk klein oppervlak erg klein.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor het aspect archeologie.

De implementatie van dit advies is in handen van de bevoegde overheid, de gemeente Emmen.

Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE, www.cultureelerfgoed) of bij de gemeente Emmen.

Samenvatting 5
1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding onderzoek 7
1.2 Afbakening plan- en onderzoeksgebied 7
1.3 Administratieve gegevens 8
1.4 Huidige situatie en toekomstig gebruik 9
1.5 Geplande verstoring 11
1.6 Onderzoeksdoel 11

2 Inventarisatie 12

2.1 Inleiding 12
2.2 Landschappelijke ontwikkeling 12
2.3 Archeologie 14

2.3.1 Bekende archeologische waarden 14
2.3.2 Waarnemingen 14
2.3.3 AMK-terreinen 15
2.3.4 Gemeentelijke Beleidskaart 15
2.3.5 Eerder archeologisch onderzoek 15

2.4 Historie 16

3 Verwachtingsmodel 20
4 Veldonderzoek 21

4.1 Beschrijving onderzoeksmethodiek 21
4.2 Resultaten: lithologie, lithogenese en bodemontwikkeling 21
4.3 Resultaten: archeologie 22

5 Conclusie en verwachting 23
6 Selectieadvies 24
literatuur 25
BIJLAGE 1 AMZ-cyclus 27
BIJLAGE 2 Archeologische perioden 28
BIJLAGE 3 Geomorfologische kaart 29
BIJLAGE 4 Gemeentelijke archeologische beleidskaart 30
BIJLAGE 5 Bodemkaart 31
BIJLAGE 6 Waarnemingen, AMK-terreinen en onderzoeksmeldingen 32
BIJLAGE 7 Boorpuntenkaart veldonderzoek 33
BIJLAGE 8 Boorstaten veldonderzoek 34

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING ONDERZOEK

De aanleiding voor het onderzoek vormt de geplande nieuwbouw van twee woningen op een perceel van circa 800 m^2 op het voormalige schoolplein van RKS Nicolaasschool aan de Kooikerlaan te Schoonebeek. Het bestemmingsplan Schoonebeek (2007-09-27) van de gemeente Emmen geeft geen uitsluitsel over het al dan niet laten uitvoeren van archeologisch onderzoek.[1] Uit de erfgoednota van de gemeente Emmen blijkt dat de noordwestzijde van het plangebied ligt in een beleidszone met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 (zie bijlage 4).[2] Bij bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte groter dan 100 m^2 en dieper dan 0,3 m -mv dient een archeologisch onderzoek deel uit te maken van de ruimtelijke procedure. Met de voorgenomen nieuwbouw wordt deze vrijstellingsgrens overschreden. De opdrachtgever beoogt met het onderzoek de gemeentelijke paraaf te krijgen voor het onderdeel archeologie. Aanvullende wensen zijn niet kenbaar gemaakt.

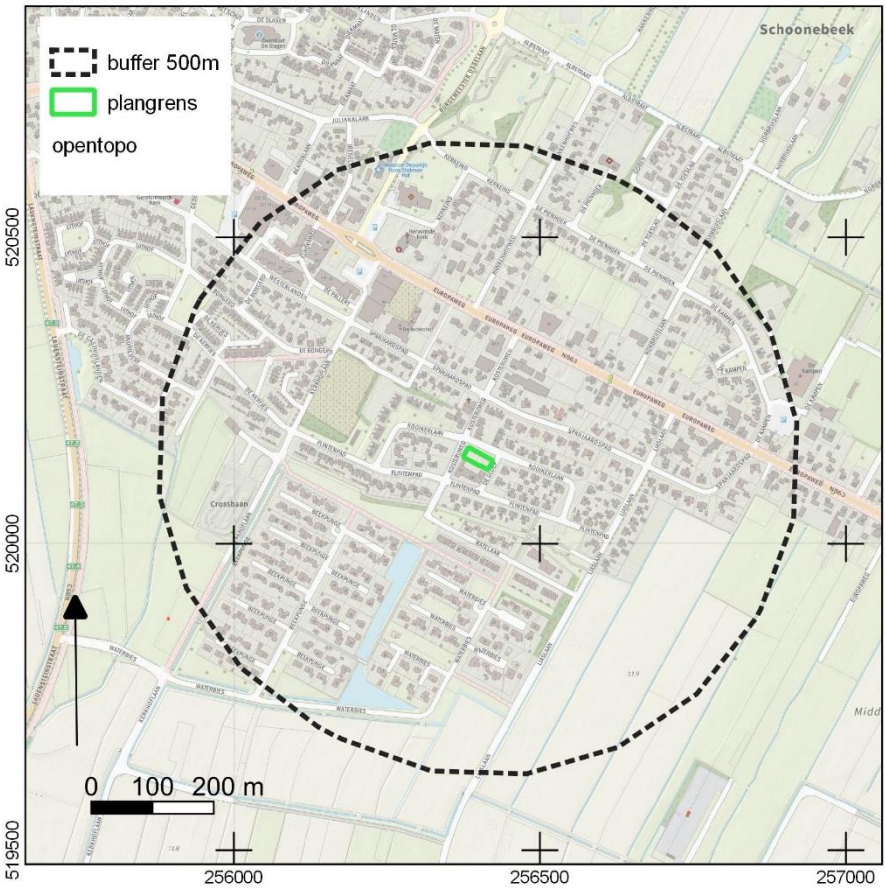
1.2 AFBAKENING PLAN- EN ONDERZOEKSGEBIED

Het plangebied betreft het voormalige schoolplein van de RKS Nicolaasschool met een oppervlakte van 800 m^2.

Een zone van 500 m rondom het plangebied wordt voldoende geacht om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen. Deze zone wordt aangeduid als 'onderzoeksgebied'.

[1] www.ruimtelijkeplannen.nl

[2] Gemeente Emmen 2013



Afbeelding 1. Ligging van het plan- en onderzoeksgebied.

1.3 ADMINISTRATIEVE GEGEVENS

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
Provincie	Drenthe
Gemeente	Emmen
Plaats	Schoonebeek
Beheerder/eigenaar grond	onbekend
Toponiem	Kooikerlaan
Kadastrale perceelnummer(s)[3]	9985 en 10006 (nieuw)
Laagland Archeologie projectnummer	EMKO201
Datum conceptrapportage	20-12-2020
Datum definitief rapport	
XY-coördinaten	256383/520158

[3] Kadaster 2020

	256423/520135
	256414/520120
	256374/520142
Kaartblad	22F
Oppervlakte	800 m^2
Datering	Late middeleeuwen (top veen), steentijd (top zand)
Complextype	Nederzettingsresten
Onderzoeksmeldingsnr	4929818100
AMK-terrein	Het plangebied ligt binnen de buffer van AMK-terrein 14523
Vondstmeldingsnr.	n.v.t.
Type onderzoek	Bureauonderzoek IVO verkennende fase
Datum veldonderzoek	16-12-2020
Opdrachtgever	Artotech, vertegenwoordigd door dhr. R. Roelofs
Goedkeuring bevoegde overheid	
Bevoegde overheid	Gemeente Emmen
Adviseur namens bevoegde overheid	Onbekend
Beheer documentatie	E-depot voor de Nederlandse archeologie Archief Laagland archeologie BV
Uitvoerder	Laagland Archeologie BV Virulyweg 21F-G 7602 RG Almelo telefoonprojectleider
Auteur	L. Nijdam (senior-KNA-prospector)
Projectleider	Erwin Brouwer Erwin.brouwer@laaglandarcheologie.nll

Tabel 1. Objectgegevens.

1.4 HUIDIGE SITUATIE EN TOEKOMSTIG GEBRUIK

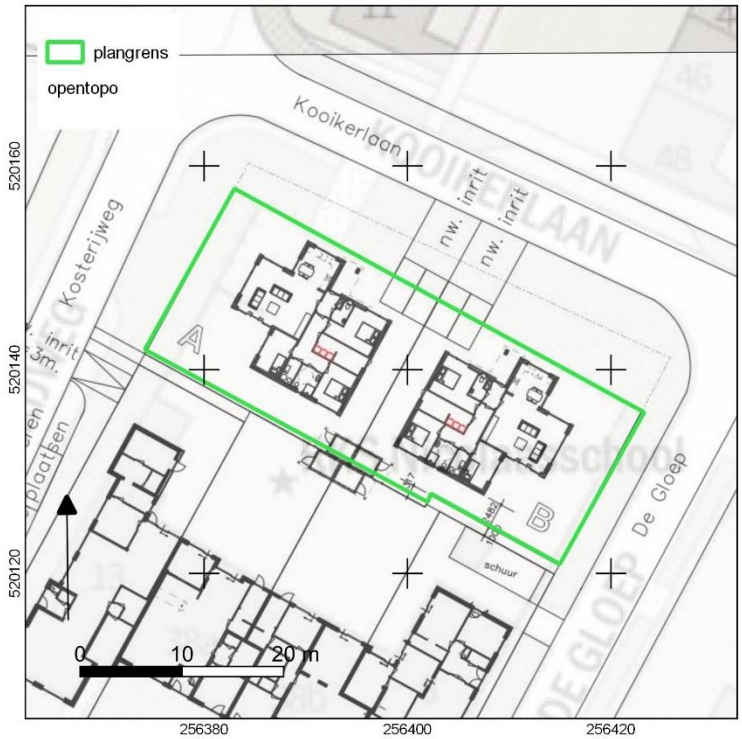
Het plangebied was in gebruik als schoolplein en lag tijdens het veldwerk braak (zie afbeelding 2). Het terrein bevat voor zover bekend geen kelders of andere ondergrondse kunstwerken en er zijn geen historisch waardevolle bouwwerken in het plangebied aanwezig.[4]

In het plangebied is de bouw van twee bungalows voorzien met ieder een oppervlakte van 140 m^2 (zie afbeeldingen 2 en 3). De milieutechnische condities en het huidige grondwaterpeil zijn niet bekend.

[4] bron: gemeentelijke monumentenlijst



Afbeelding 2. Luchtfoto van het voormalige schoolplein met projectie van de twee nieuwe woningen.[5]



Afbeelding 3. Bouwtekening nieuwe situatie (Bron: Artotech 2020).

[5] Kadaster 2018

1.5 GEPLANDE VERSTORING

Het is de bedoeling om de beide bungalows door middel van een plaat te funderen. De graafwerkzaamheden gaan vermoedelijk niet dieper dan 50 cm -mv met uitzondering van ondergrondse infrastructuur.

1.6 ONDERZOEKSDOEL

Het uitgevoerde onderzoek behoort tot de eerste fasen in het huidige archeologische onderzoeksproces (zie bijlage 1). De initiatiefnemer beoogt met het hier uitgevoerde onderzoek te voldoen aan de gemeentelijke regelgeving omtrent archeologisch onderzoek. Het bureauonderzoek heeft tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen aan de hand van bestaande bronnen, en te bepalen of en zo ja welke delen van het plangebied in aanmerking komen voor vervolgonderzoek. Het verwachtingsmodel wordt getoetst en zo nodig aangevuld door middel van een booronderzoek. Op grond van de resultaten van dit onderzoek kan worden beoordeeld of en zo ja, welke vorm van vervolgonderzoek nodig is om de archeologische waarde van het gebied te kunnen vaststellen.

HOOFDSTUK 2 INVENTARISATIE

2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de relevante landschappelijke ontwikkeling en huidige bodemkundige situatie beschreven. Tevens wordt ingegaan op de bekende archeologische waarden in de omgeving van het plangebied en de historische situatie. Voor wat betreft de in de tekst genoemde archeologische perioden wordt verwezen naar bijlage 2.

2.2 LANDSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING

Ter plaatse van Schoonebeek is het pleistocene landschap - bestaande uit uitlopers van het Drents keileemplateau - afgedekt met dekzand, al rond 4000 v. Chr. afgedekt met veen (zie afbeelding 4).[6] Uit een boring[7] uit het dinoloket blijkt dat de bodem in Schoonebeek is opgebouwd uit keileem (Formatie van Gieten, Laagpakket van Drenthe) dat wordt bedekt met dekzand (Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden). De keileem is afgezet in de voorlaatste ijstijd (Saalien). Het dekzand is afgezet in de laatste ijstijd (Weichselien).[8]

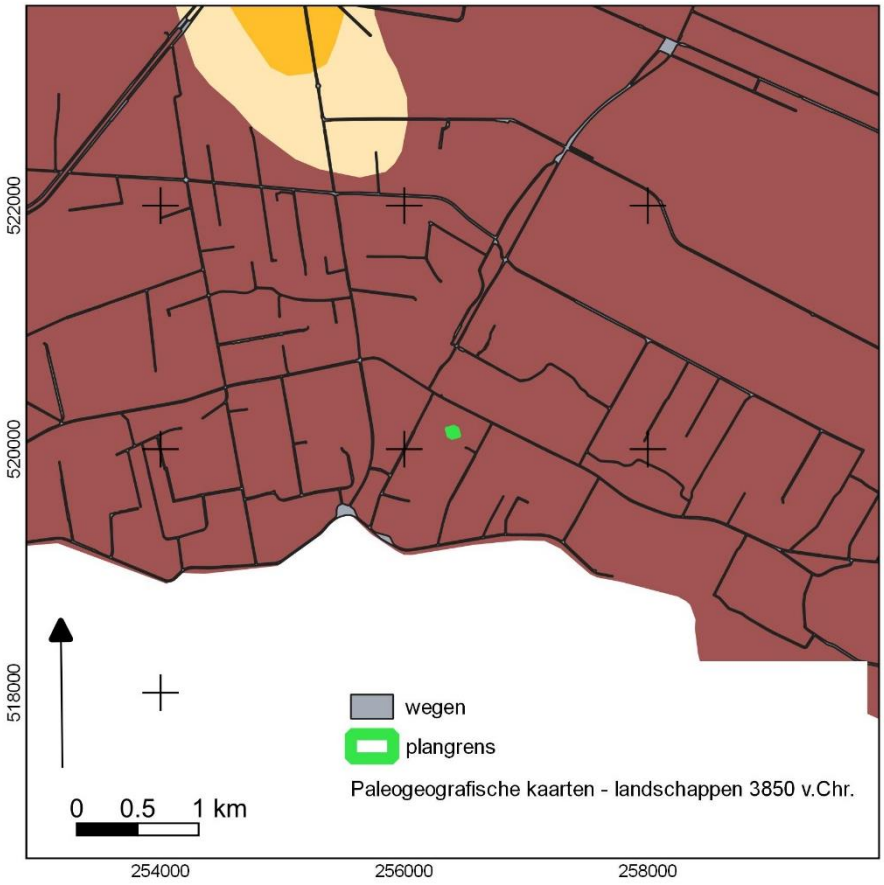
Op de geomorfologische kaart (bijlage 3) ligt het plangebied in een overgangszone van een beekdal in het zuiden en een dekzandrug / vlakte van smeltwaterafzettingen nabij het dorp.[9]

[6] Vos e.a. 2018

[7] TNO 2020 boring: B22F0008

[8] Berendsen 2008 en De Mulder 2003

[9] Alterra 2017

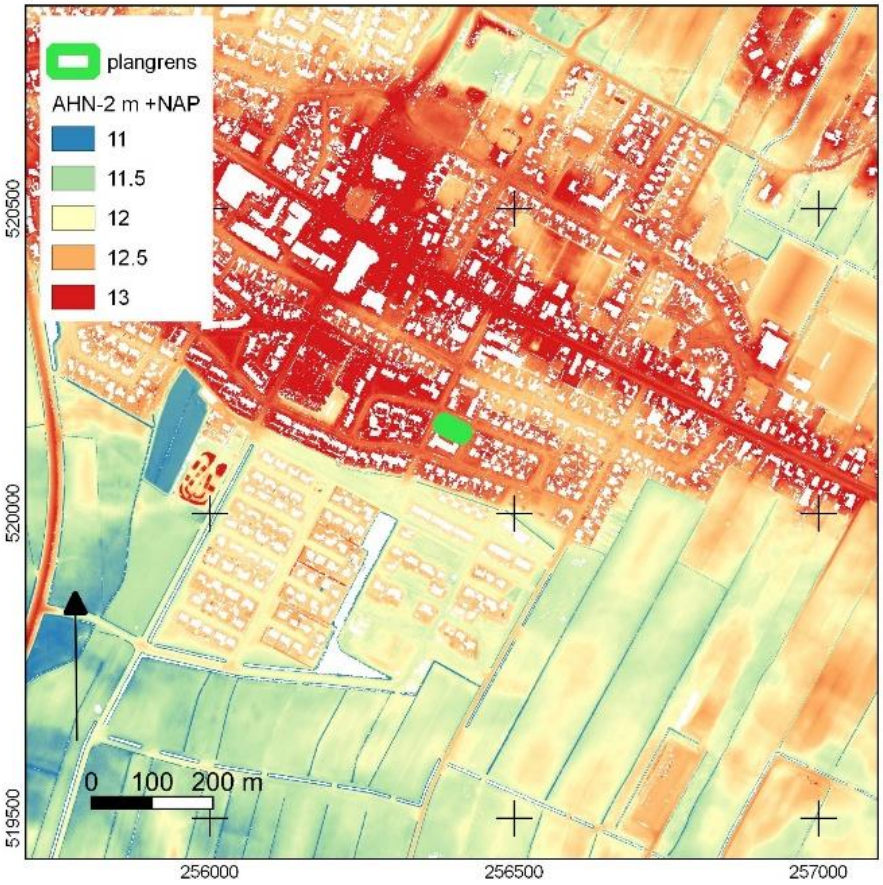


Afbeelding 4. Landschappelijke situatie rond 3.850 v. Chr.

Uit de bodemkaart[10] blijkt dat in de omgeving verschillende bodemtypen voorkomen (zie bijlage 5):
- Vlierveengronden (code Vz) op zand zonder humuspodzol, beginnend ondieper dan 1.2 m.
- Moerige podzolgronden (code zWp) met een humushoudend zanddek en een moerige tussenlaag.
- Moerige eerdgronden (code zWz) met een zanddek en een moerige tussenlaag op zand.
- Veldpodzolgronden (code Hn21); leemarm en zwak lemig fijn zand.
- Beekeerdgronden (pZg23); lemig fijn zand

Op een meer gedetailleerde hoogtekaart (zie afbeelding 5) op basis van het AHN-2 is te zien dat het maaiveld in de wijk van het plangebied hoger ligt dan een woonwijk in het zuiden en de natuurlijke gronden in het oosten. Het hoogteverschil kan allicht verklaart worden door het opbrengen van grond ter plaatse van de woonwijken. Ten oosten van de woonwijk komt vrij veel kleinschalige reliëf in de pleistocene ondergrond voor. Dit verklaart de sterk wisselende bodemtypen.

[10] Bodemkaart 2014



Afbeelding 5. Een hoogtekaart op basis van het AHN-2.[11]

2.3 ARCHEOLOGIE

2.3.1 BEKENDE ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

Bijlage 6 toont de locaties van de bekende archeologische waarden en de uitgevoerde archeologische onderzoeken in de omgeving van het plangebied.

2.3.2 WAARNEMINGEN

In het onderzoeksgebied zijn geen archeologische waarnemingen bekend:

[11] AHN-2 2007-2012

2.3.3 AMK-TERREINEN

AMK-terreinen (= Archeologische Monumentenkaart) zijn terreinen waarvan bekend is dat zich archeologische resten in de grond bevinden. Het archeologisch belang daarvan is bovendien gewaardeerd.

Zo zijn er AMK-terreinen van archeologisch belang, hoog, zeer hoog archeologisch belang en wettelijk beschermde AMK-terreinen van zeer hoog archeologisch belang).

Het plangebied ligt in de bufferzone van AMK-terrein 14523. Dit is een terrein van hoge archeologische waarde met verwachte bewoningssporen uit de late middeleeuwen van het dorp Oud-Schoonebeek.[12]

2.3.4 GEMEENTELIJKE BELEIDSKAART

Op de gemeentelijke beleidskaart (bijlage 4) ligt het plangebied in de bufferzone van AMK-terrein 14523, de laatmiddeleeuwse dorpskern van Schoonebeek. Deze heeft een hoge verwachting.

2.3.5 EERDER ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

In de omgeving van het plangebied hebben eerder archeologische onderzoeken plaatsgevonden. De onderzochte locaties zijn afgebeeld in bijlage 6.

2129590100(180m NO): Uit een beperkt booronderzoek is gebleken dat de bodem verstoord is. Een vervolgonderzoek werd niet aanbevolen.[13]

4554958100 (200m N): Eveneens aan de Europaweg is een onderzoek gedaan in het kader van rioleringswerkzaamheden. Uit de 18 boringen is gebleken dat de top van het dekzand vrijwel over is opgenomen in de geroerde toplaag. Een vervolgonderzoek is niet aanbevolen.[14]

4036938100 (350m NW): Bij de protestantse gemeente is een karterend booronderzoek uitgevoerd. Hierbij werden geen archeologische indicatoren aangetroffen, waarop het plangebied is vrijgegeven.[15]

[12] www.archis.cultureelerfgoed.nl

[13] Soetens 2007

[14] Boekema 2017

[15] Nijdam 2017

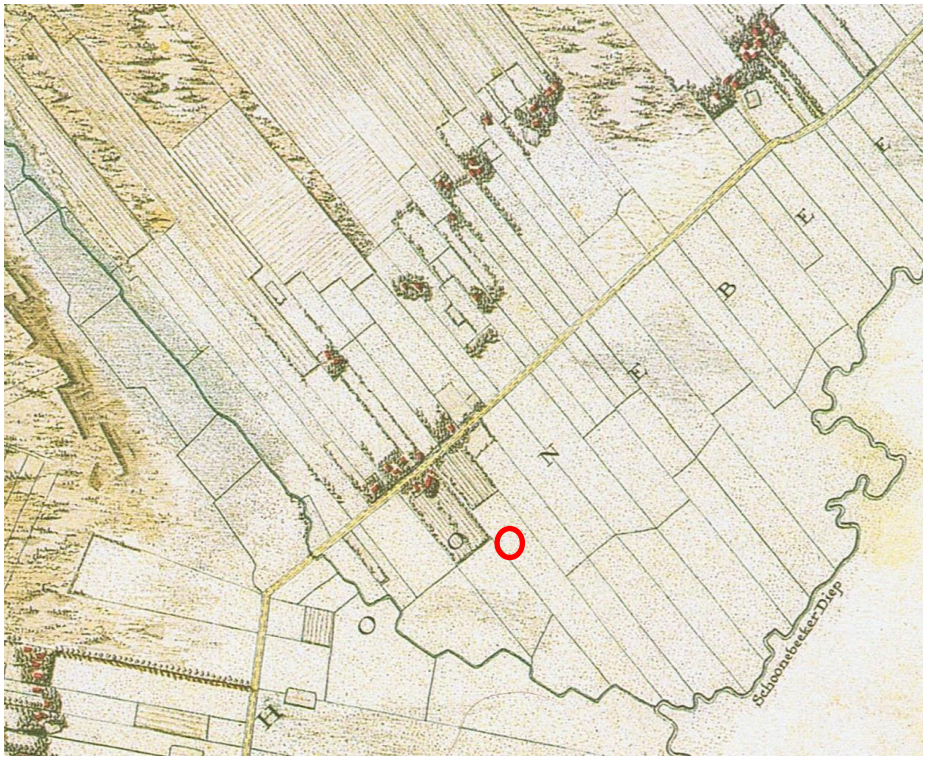
2.4 HISTORIE

Schoonebeek wordt in historische bronnen genoemd in het jaar 1341. Het is een oude veenkoloniale nederzetting. De naam verwijst naar de beek ten zuiden van Schoonebeek, waar helder water in zou stromen.[16] Schoonebeek ontstond op een strook land gelegen tussen een beek in het zuiden en een uitgestrekt hoogveengebied in het noorden. De groei van het dorp vond voornamelijk plaats door in gebruik name van weidegronden langs de beek op grotere afstand van het dorp. Daarnaast werden in het hoogveen nieuwe akkers aangelegd.[17]

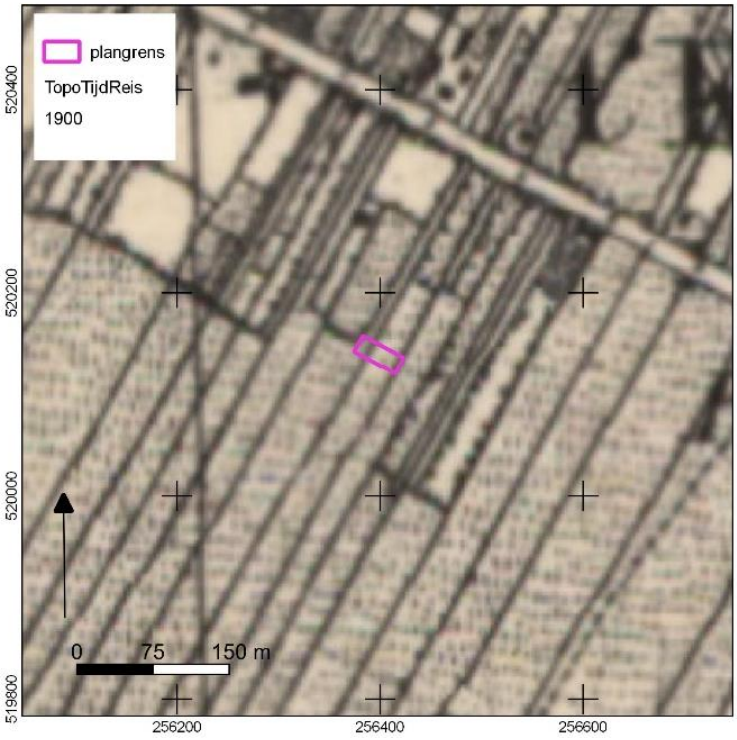
De verwachting is dat de bewoning in eerste instantie plaatsvond op hoger gelegen veenkussens. Als gevolg van ontwatering van het veen, waardoor klink optrad, kwamen hoger gelegen zandruggen weer als hoogten in het landschap te liggen. Bewoning zal zich later weer op deze zandkoppen hebben gericht. De oudste gedetailleerde kaart van de omgeving Schoonebeek is een kaart uit de Hottinger-atlas vervaardigd aan het einde van de 18e eeuw voor militaire doeleinden (zie afbeelding 6). Uit de kaart blijkt dat langs de voorganger van wat later de Europaweg werd enkele huizen stonden. De huizen bevonden zich - in een min of meer slingerend lint - op wat grotere afstand van de rechte weg. De bebouwing blijft zich later langs de weg concentreren tot circa 1950, dan komen er wijken op grotere afstand van de weg. De huidige woonwijk met school is tussen 1970 en 1980 aangelegd (zie afbeeldingen 7 t/m 10).

[16] Van Berkel en Samplonius 2006

[17] Hendrikx 1999



Afbeelding 6. Plangebied op een kaart uit de Hottinger atlas 1773-1794.[18] *(niet op schaal, niet noordgericht).*

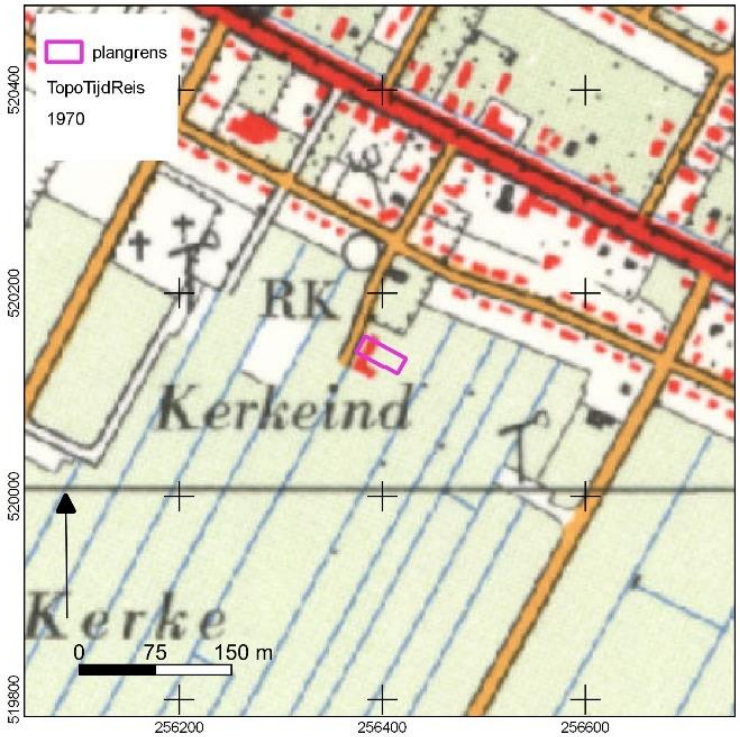


Afbeelding 7. Uitsnede uit de eerste kadastrale kaart, circa 1900.

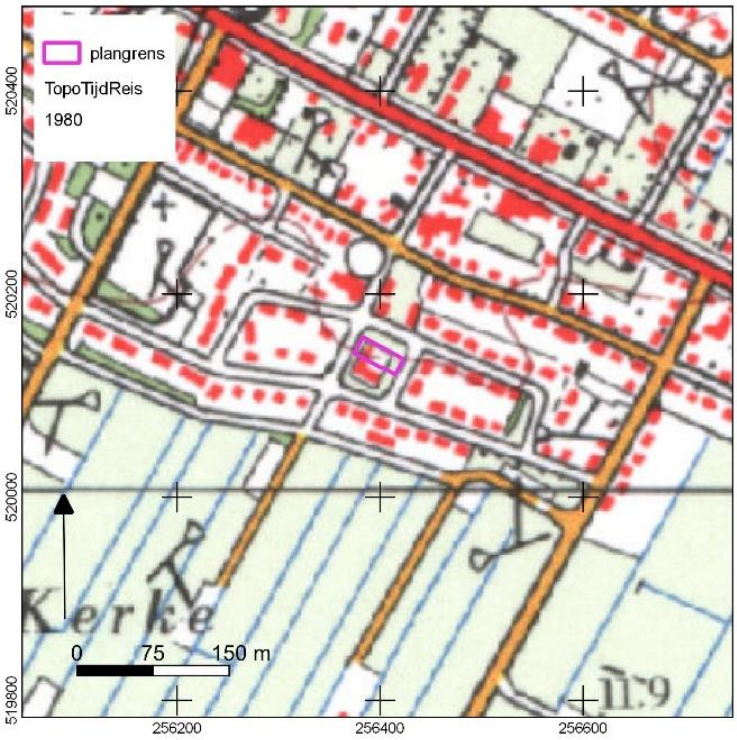
[18] Versfelt 2003



Afbeelding 8. Uitsnede uit de topografische kaart van 1950.



Afbeelding 9. Uitsnede uit de topografische kaart van 1970.



Afbeelding 10. Uitsnede uit de topografische kaart van 1980.

HOOFDSTUK 3 VERWACHTINGSMODEL

Het plangebied ligt in de bufferzone van AMK-terrein 15423, de historische kern van het dorp. Hier worden resten verwacht die teruggaan tot in de late middeleeuwen. Uit oude kaarten blijkt dat er geen bebouwing gestaan heeft vanaf circa 1800 tot rond 1970. In en in de directe omgeving van het dorp zijn nog geen archeologische vondsten bekend. De lang de Europaweg uitgevoerde archeologische onderzoeken hebben vooral geroerde bodems opgeleverd en vervolgonderzoek is tot op heden achterwege gebleven.

Indien in het plangebied een intacte veenlaag aanwezig is, dan kunnen middeleeuwse resten hierop aanwezig zijn. Ook als de top van het zand hoog in het profiel voorkomt kunnen hier bewoningsresten op verwacht worden. De kans op dit laatste wordt klein geacht, anders was de locatie in de loop van de nieuwe tijd wel eerder bebouwd. Nederzettingen uit de late middeleeuwen hebben meestal een omvang tussen 500 – 2000 m^2 (huisplaats) of meer dan 8000 m^2 (dorp).[19] In de top van het dekzand kunnen steentijdvindplaatsen aanwezig zijn uit de periode van voor de veenbedekking (laat-paleolithicum – neolithicum). Steentijd vindplaatsen kunnen een grootte van slechts enkele vierkante meter hebben.

Ter plaatse van een laatmiddeleeuwse vindplaats kan (gefragmenteerd) aardewerk worden verwacht, evenals houtskool, en vanaf ongeveer de 17^e eeuw is ook baksteen te verwachten (rurale gebieden; in bewoningskernen al eerder). Steentijdvindplaatsen worden gekenmerkt door een strooiing van bewerkte vuursteenfragmentjes.

Deze vondstcategorieën bevinden zich mogelijk in de top van het veen of als het zand hoog in het profiel voorkomen in de top van het zand. Daarnaast kunnen grondsporen worden verwacht. Het gaat daarbij overwegend om paalkuilen, greppels, haardkuilen (steentijd), afvalkuilen en dergelijke. Deze bevinden zich in de top van het veen of in de pleistocene zandige ondergrond en kunnen zich tot op grote diepte uitstrekken.

[19] bron: Tol e.a., 2006.

HOOFDSTUK 4 VELDONDERZOEK

4.1 BESCHRIJVING ONDERZOEKSMETHODIEK

Het veldonderzoek heeft tot doel om meer inzicht te verkrijgen in de fysische situatie in het plangebied. Het dient de in het plangebied aanwezige bodems, de mate van verstoring en de aanwezigheid van potentiële archeologische niveaus in kaart te brengen. Aan de hand daarvan kan er voor het plangebied een gespecificeerd verwachtingsmodel worden opgesteld dat gedetailleerder en nauwkeuriger is dan een verwachtingsmodel dat louter gebaseerd is op bronnen en globalere bodem- en geomorfologische kaarten.

Het hele plangebied was toegankelijk voor archeologisch booronderzoek.

Voor aanvang van het veldonderzoek is een Plan van Aanpak (PvA) opgesteld[20] en gedeponeerd in Archis3. Het veldonderzoek bestond uit het zetten van zes verkennende boringen. Relevante lagen van de boorkernen zijn bestudeerd op het voorkomen van archeologische indicatoren (zoals vuursteen en/of aardewerk).

De boringen zijn ingemeten met GPS met een nauwkeurigheid van 2 m. Het bodemprofiel is beschreven volgens de norm NEN 5104 en ASB. De NAP-maaiveldhoogtes van de boringen zijn bepaald aan de hand van het AHN-2.[21] De profielbeschrijvingen zijn opgenomen in bijlage 8. De boorpuntenkaart met de posities van de boringen is opgenomen in bijlage 7.

4.2 RESULTATEN: LITHOLOGIE, LITHOGENESE EN BODEMONTWIKKELING

Het typerende bodemprofiel bestaat uit een opgebrachte zandlaag met een dikte tussen 70 en 105 cm. Deze laag ligt scherp op een veraarde veenlaag (boringen 1 en 3) of op een matig humeuze, geroerde zandlaag (boringen 4, 5 en 6). Boring 2 is gestuit op 90 cm-mv in een laag met stenen of grind.

[20] Nijdam 2020

[21] AHN-2 2007-2012

De verstoringsdiepte van de boringen is opgenomen in onderstaande tabel, evenals de aard van de top van het pleistocene zand.

Boring	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Verstoringsdiepte cm-mv	85	90	95	120	105	120
Bodemhorizont tot zand	A/C	-	C	Bh	BC	C
Top zand m +NAP	11,25	-	11,4	11,4	11,4	11,55

Tabel 1. Verstoringsdiepte, aard top pleistocene zand en diepte t.o.v. NAP.

Het zand is zwak siltig, matig fijn en licht bruin tot grijs van kleur. Het zand is geïnterpreteerd als dekzand. Opvallend is het verschil in de aard van top van de het pleistocene zand. Er is een duidelijke Bh-horizont aangetroffen in de top van het zand van boring 4, terwijl op min of meer gelijke diepte in de boringen 1, 3, 5 en 6 geen duidelijke podzolisatie is waargenomen.

4.3 RESULTATEN: ARCHEOLOGIE

In slechts twee boringen is nog een veenrest aangetroffen. Hiermee is top van het veen als archeologisch niveau niet meer aanwezig. De top van het zand is slechts in boring 4 sterk gepodzoliseerd. In de overige boringen ontbreekt een duidelijke podzolisatie. Of deze is er nooit geweest (boringen 1 en 3) of deze is afgetopt door grondbewerking (boringen 5 en 6).

HOOFDSTUK 5 CONCLUSIE EN VERWACHTING

De hoge verwachting op basis van de ligging van het plangebied nabij het historische centrum van Schoonebeek is door het archeologisch booronderzoek niet bevestigd. De top van het veen dat het niveau was in de late middeleeuwen is verloren gegaan. Slechts in 1 boring is een sterk gepodzoliseerde bodemlaag aanwezig. De archeologische verwachting kan derhalve voor zowel de late middeleeuwen als voor de steentijd worden bijgesteld naar 'laag'.

HOOFDSTUK 6 SELECTIEADVIES

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat. Bovendien blijven deze buiten het bereik van de graafwerkzaamheden, die over het algemeen voorzien zijn tot 50 cm -mv (plaatfundering).

Om deze reden adviseren we geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor de bouwplannen.

De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Emmen.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (033 421 74 56) of via de website: www.cultureelerfgoed.nl/contact.

literatuur

Berendsen, H.J.A., 2008. *De vorming van het land*. Assen.
Boekema, Y, 2017. *Plangebied Europaweg in Schoonebeek, gemeente Emmen; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek.* RAAP-notitie 6036.
Bosch, J.H.A.,2008. *Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode versie 1.1*. Op basis van de Standaard Boorbeschrijvingsmethode versie 5.2. Deltares-rapport 2008-U-R0881/A.
Gemeente Emmen 2013. *Beleidsnota archeologie 2013-2018. Inclusief archeologische beleidskaart.*
Hendrikx, J.A., 1999: *De ontginning van Nederland. Het ontstaan van de agrarische cultuurlandschappen in Nederland*.
Mulder, E.F.J. de., 2003. *De ondergrond van Nederland.* Groningen.
Nederlands Normalisatie-instituut, 1989. *Nederlandse Norm NEN 5104, Classificatie van onverharde grondmonsters,* Nederlands Normalisatie-instituut Delft.
Nijdam, L.C., 2017. *Schoonebeek, Europaweg 116 (gemeente Emmen). Een bureauonderzoek en karterend booronderzoek.* ArGeoBoor rapport 1458.
Nijdam, L.C., 2020. *Plan van Aanpak Kooikerlaan 50 te Schoonebeek (gemeente Emmen)*.
Soetens, L., 2007. *Archeologisch onderzoek Europaweg 99 te Schoonbeek. Inventariserend veldonderzoek.* Grontmij Archeologische Rapporten 319.
Tol, A.J., J.W.H.P. Verhagen en M. Verbruggen, 2012. *Leidraad inventariserend veldonderzoek; Deel: karterend booronderzoek v2.* SIKB.
TNO 2020. Dinoloket. *Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond*. www.dinoloket.nl/ondergrondgegevens. Geraadpleegd op 10-12-2020.
Van Berkel, G. en K. Samplonius, 2006: *Nederlandse plaatsnamen herkomst en historie.*
Versfelt, H.J., 2003: *De Hottinger-atlas van Noord- en Oost-Nederland. 1773-1794.*

Archeologische databases/internetbronnen (geraadpleegd in november 2020)

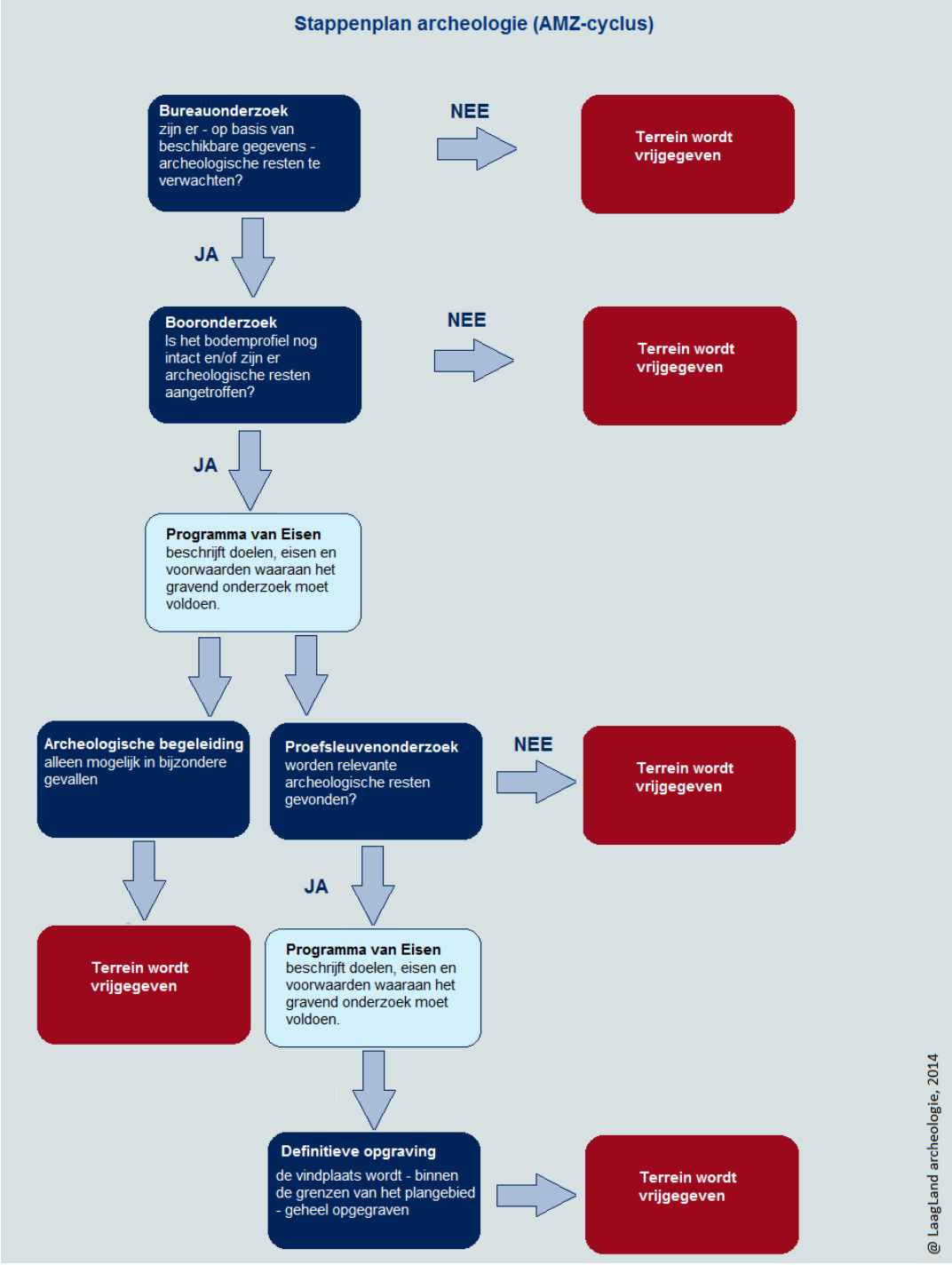
www.archis.cultureelerfgoed.nl AMK-terreinen, onderzoeksmeldingen en waarnemingen. Geraadpleegd op 10-12-2020.

Gebruikte kaarten

AHN-2 2007-2012. Geraadpleegd op www.pdok.nl op 10-12-2020.
Alterra 2014*. Bodemkaart van Nederland 1:50.000 digitaal.* Geraadpleegd op www.pdok.nl op 10-12-2020.
Alterra 2019. *Geomorfologische kaart van Nederland 1:50.000 digitaal*. Geraadpleegd op www.pdok.nl 10-12-2020.
Bureau Militaire Verkenningen 1850-1950. *Militair Topografische kaarten van Nederland, Bonnebladen 1:25.000.* Geraadpleegd op www.topotijdreis.nl op 10-12-2020.
Kadaster 1950-2020. *Topografische kaarten van Nederland 1:25.000.* Geraadpleegd op www.topotijdreis.nl op 10-12-2020.

Kadaster 2020. Kadastrale percelen en gebouwen met nrs. Geraadpleegd op www.pdok.nl 0- 10-12-2020.
Opentopo 2020. *Samengestelde topografische kaart van Nederland*. Geraadpleegd op www.pdok.nl op 10-12-2020
Vos, P., M. van der Meulen, H. Weerts en J. Bazelmans 2018: *Atlas van Nederland in het Holoceen. Landschap en bewoning vanaf de laatste ijstijd tot nu*. Amsterdam (Prometheus). Geraadpleegd op https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/bronnen-en-kaarten/overzicht/paleografische-kaarten op 10-12-2020.

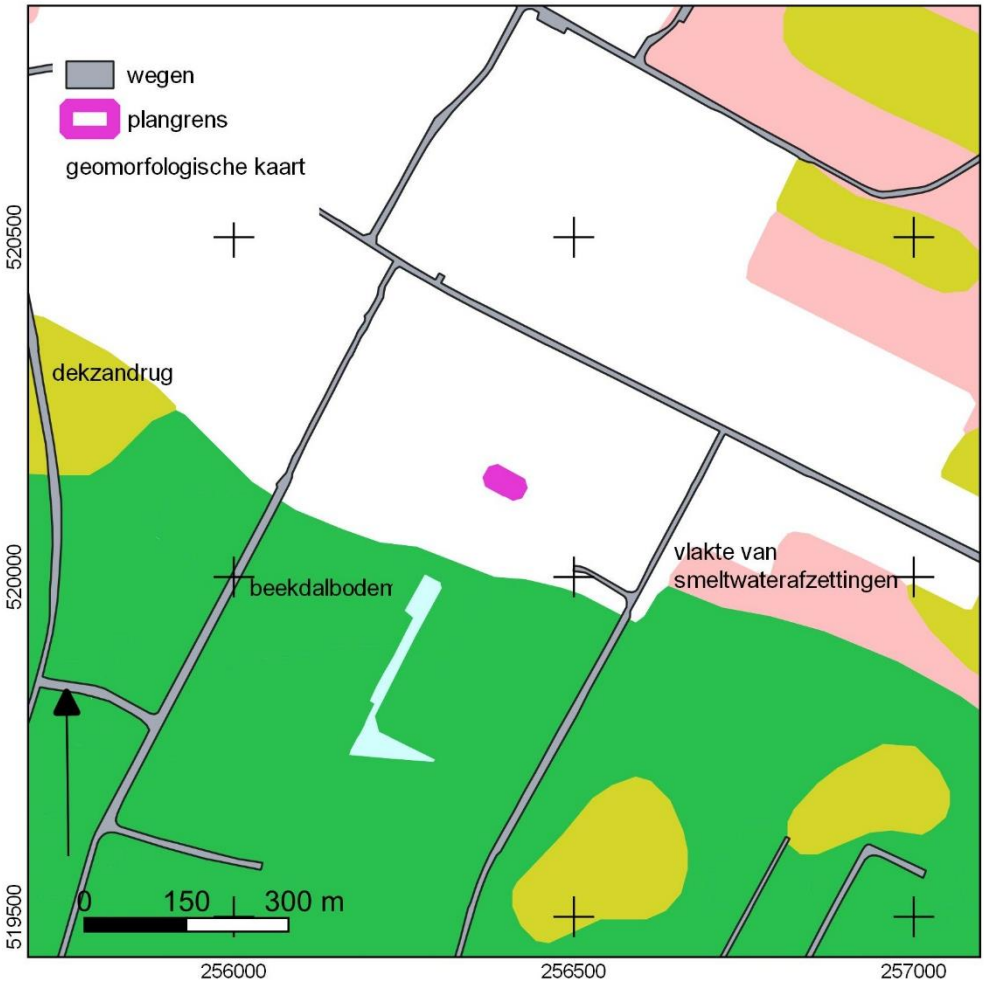
BIJLAGE 1AMZ-CYCLUS



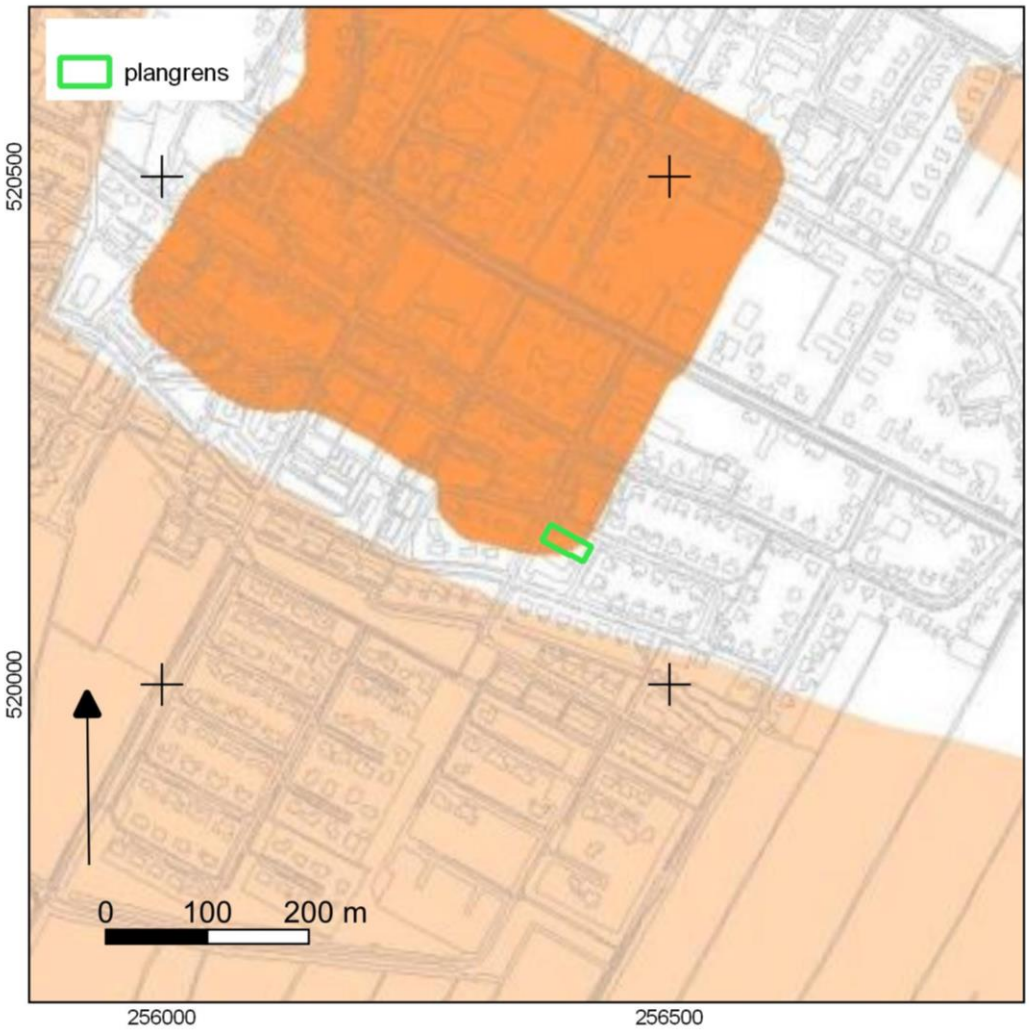
BIJLAGE 2 ARCHEOLOGISCHE PERIODEN

Archeologische perioden			Datering
Nieuwe tijd	C		-1795
	B		-1650
	A		-1500
Middeleeuwen	Laat		-1250
	Vol		-1050
	vroeg	Ottoons	-900
		Karolingisch	-725
		Merovingisch	-450
Romeinse tijd	Laat		-270
	Midden		-70 na Chr.
	Vroeg		-15 voor Chr.
Prehistorie	IJzertijd	Laat	-250
		Midden	-500
		Vroeg	-800
	Bronstijd	Laat	-1100
		Midden	-1800
		Vroeg	-2000
	Neolithicum	Laat	-2850
		Midden	-4200
		Vroeg	-4900/5300
	Mesolithicum	Laat	-6450
		Midden	-8640
		Vroeg	-9700
	Paleolithicum	Jong	-35.000
		Midden	-250.000
		Oud	
@ Laagland Archeologie, 2014			

BIJLAGE 3 GEOMORFOLOGISCHE KAART



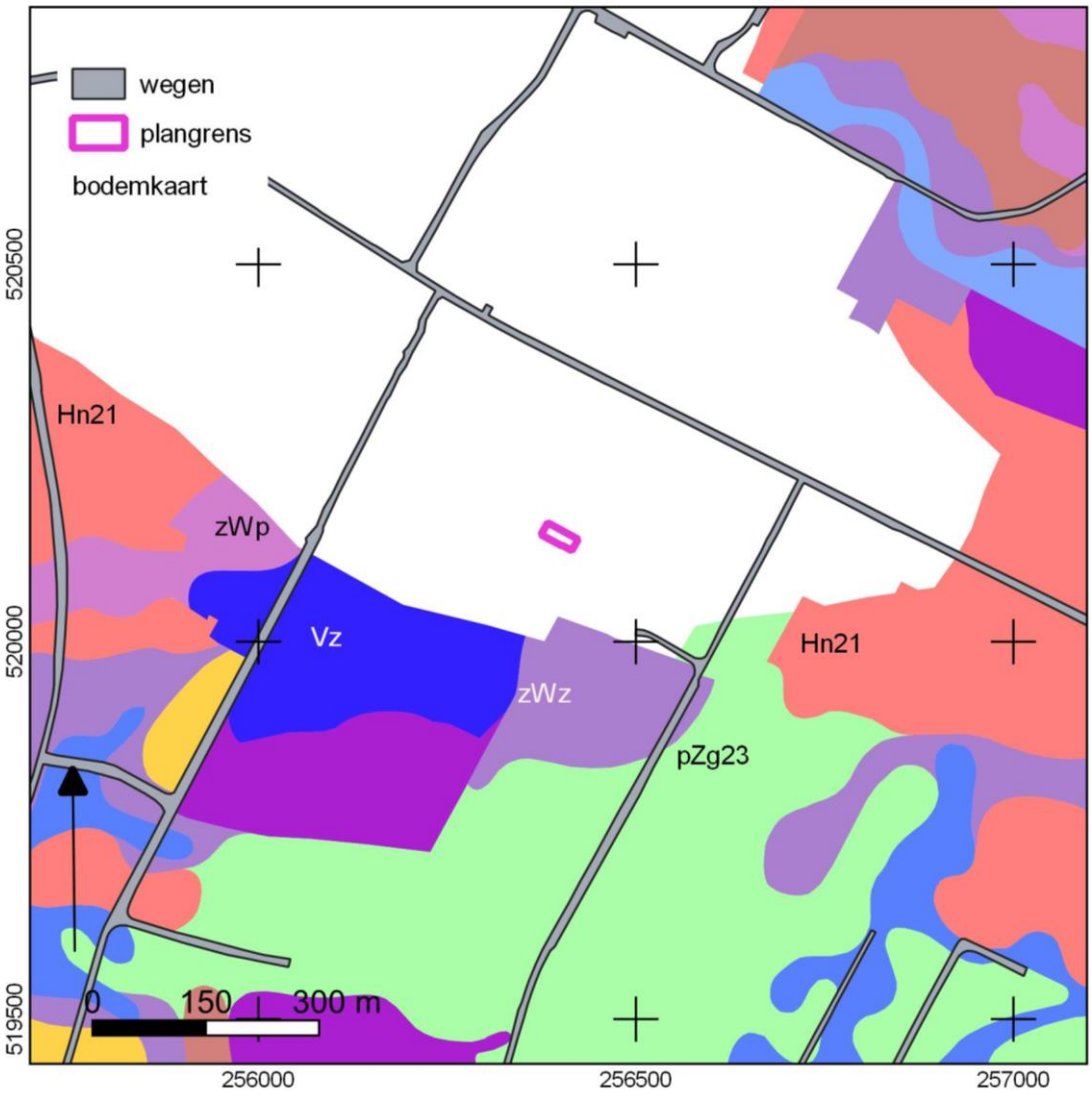
BIJLAGE 4 GEMEENTELIJKE ARCHEOLOGISCHE BELEIDSKAART



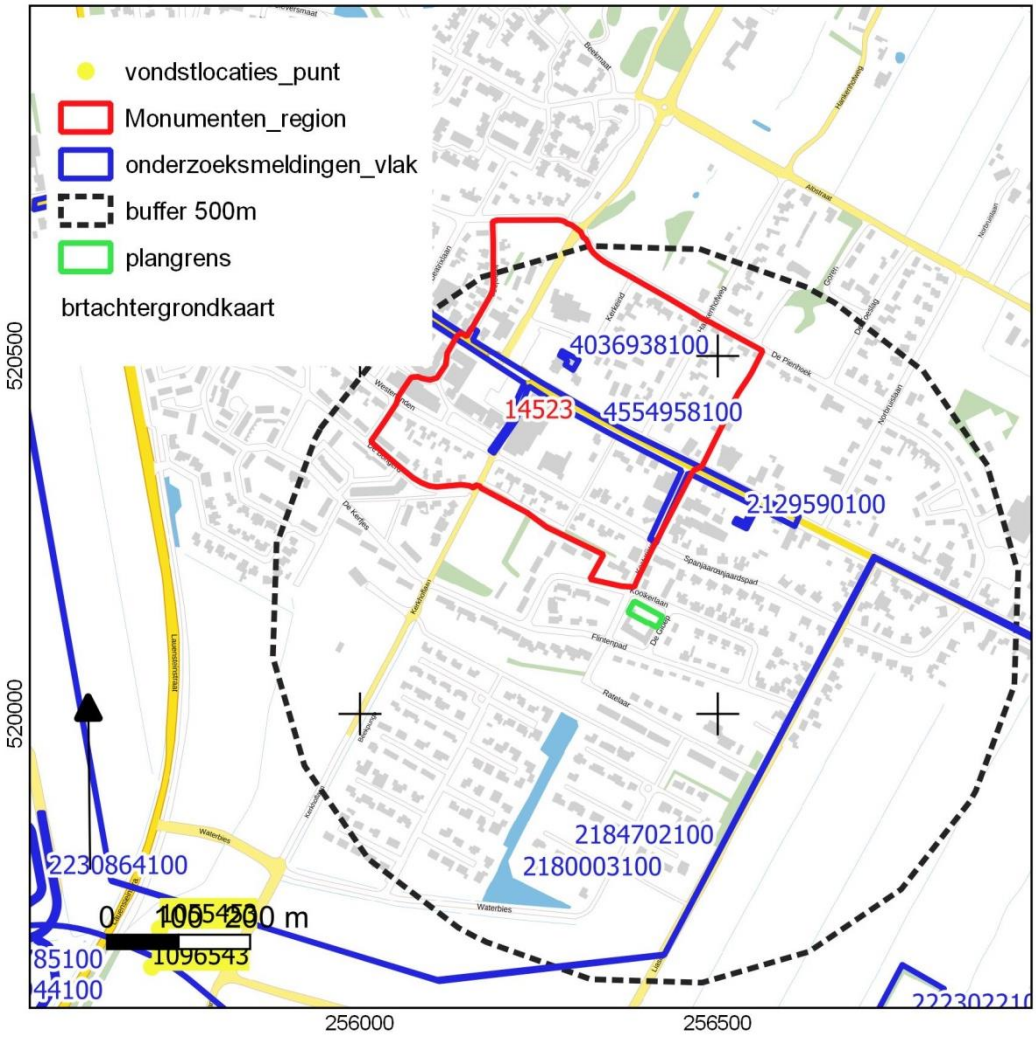
Gemeente Emmen
Legenda bij de Archeologische Beleidskaart Emmen

- Beschermd
- Waarde 1
- Waarde 2
- Waarde 3
- Waarde 4
- Lage verwachting
- Geen waarde of verwachting

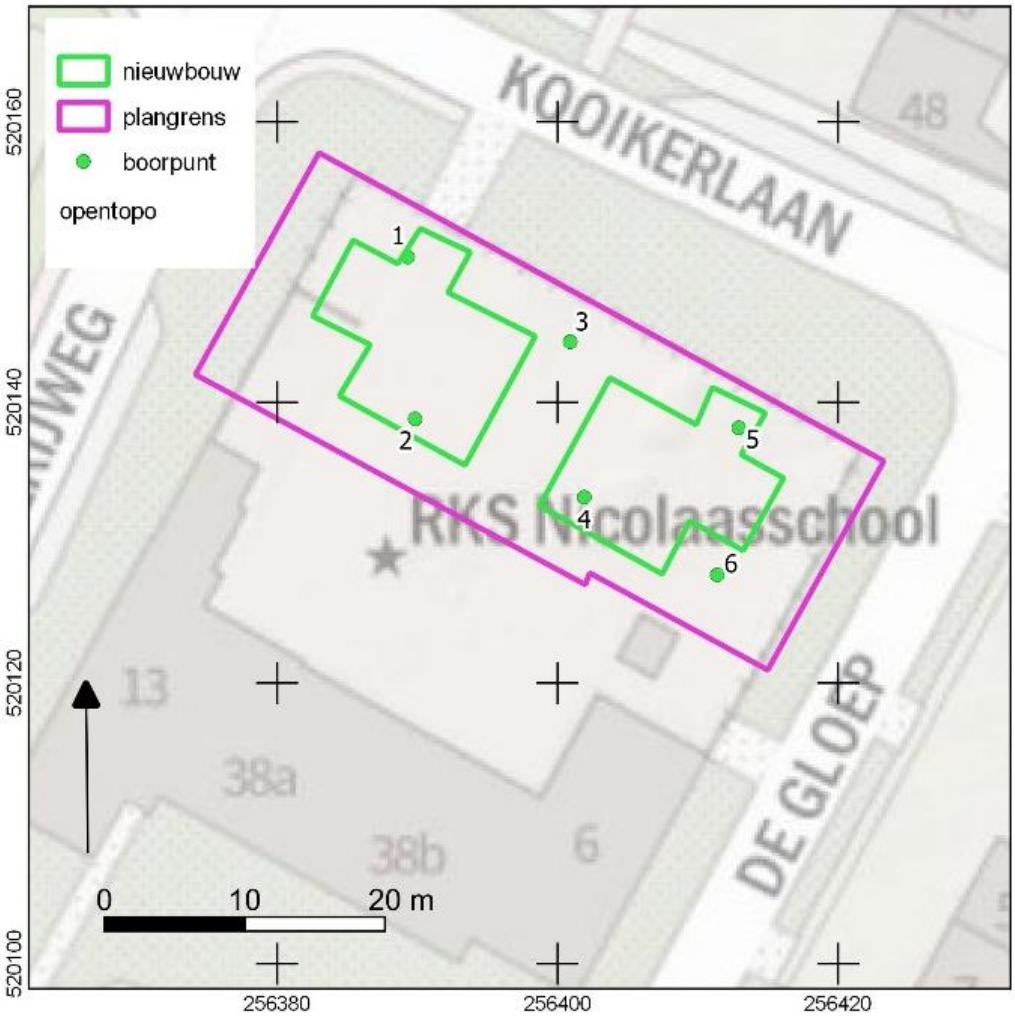
BIJLAGE 5 BODEMKAART



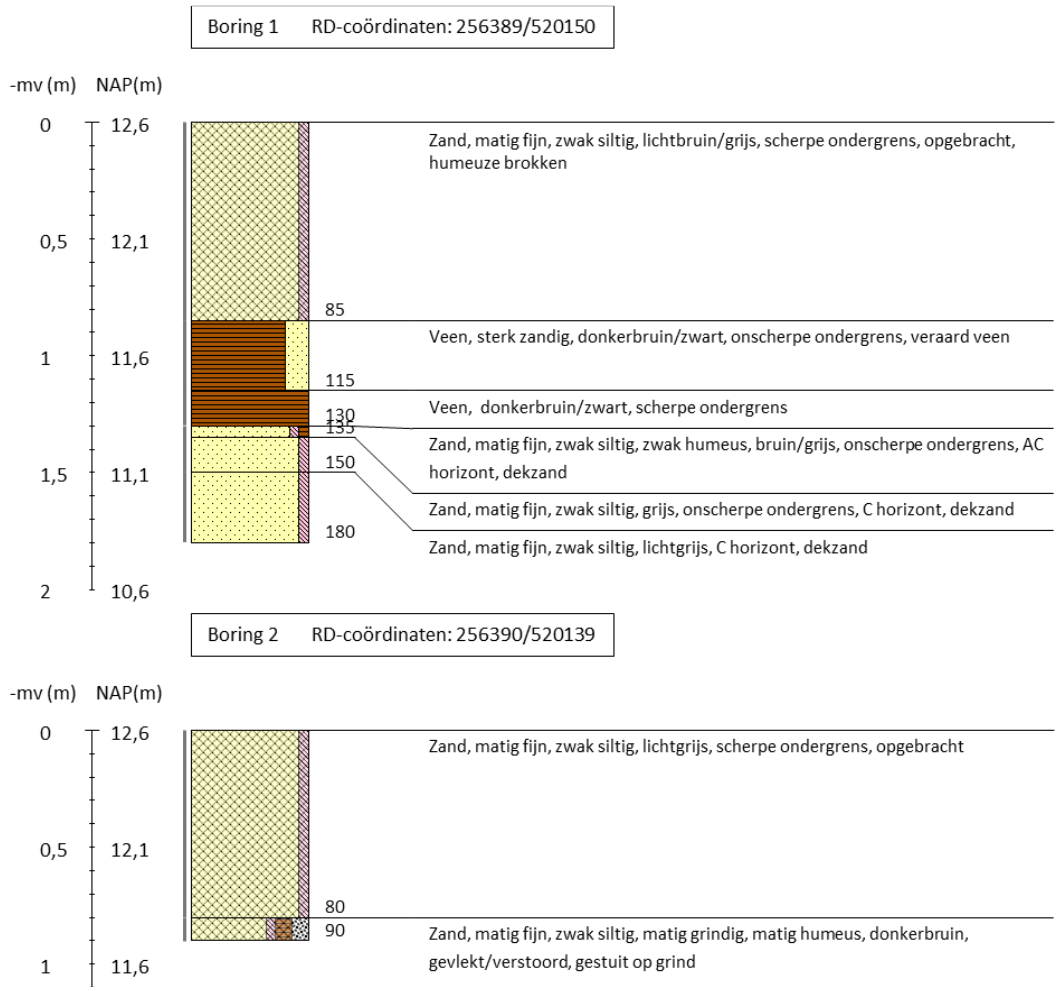
BIJLAGE 6 WAARNEMINGEN, AMK-TERREINEN EN ONDERZOEKSMELDINGEN



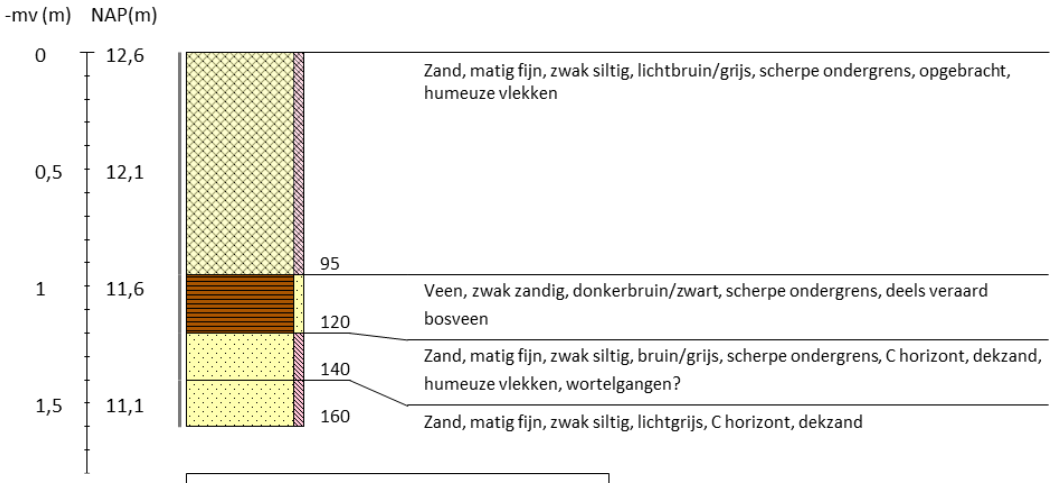
BIJLAGE 7 BOORPUNTENKAART
VELDONDERZOEK



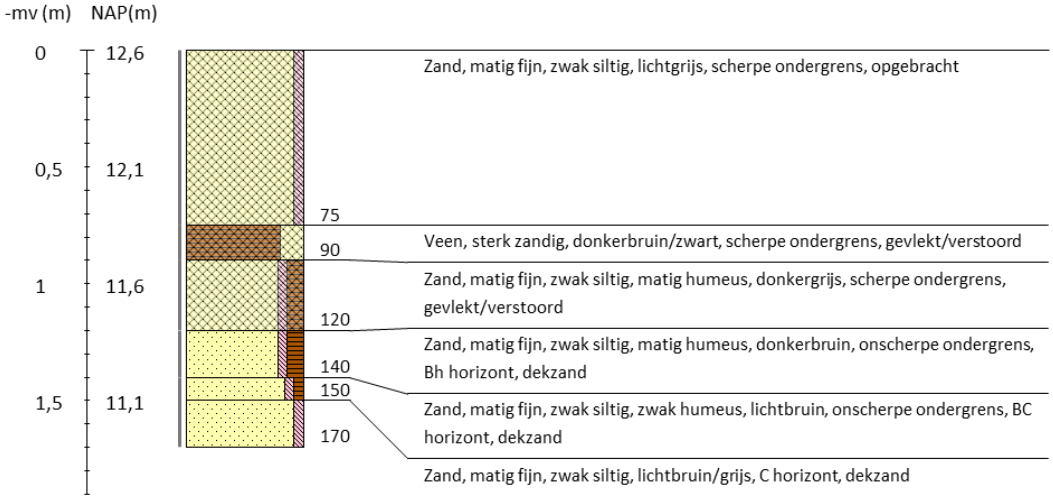
BIJLAGE 8 BOORSTATEN
VELDONDERZOEK



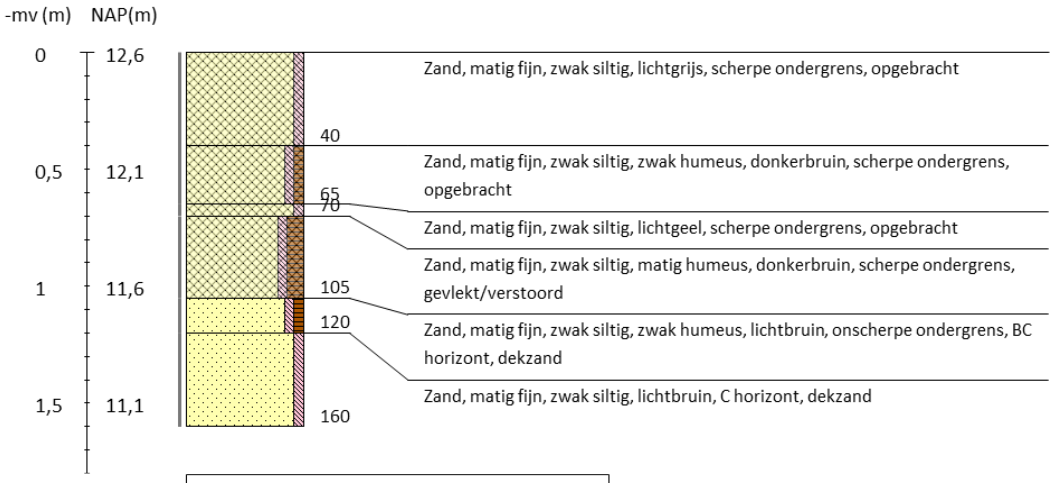
Boring 3 RD-coördinaten: 256401/520144



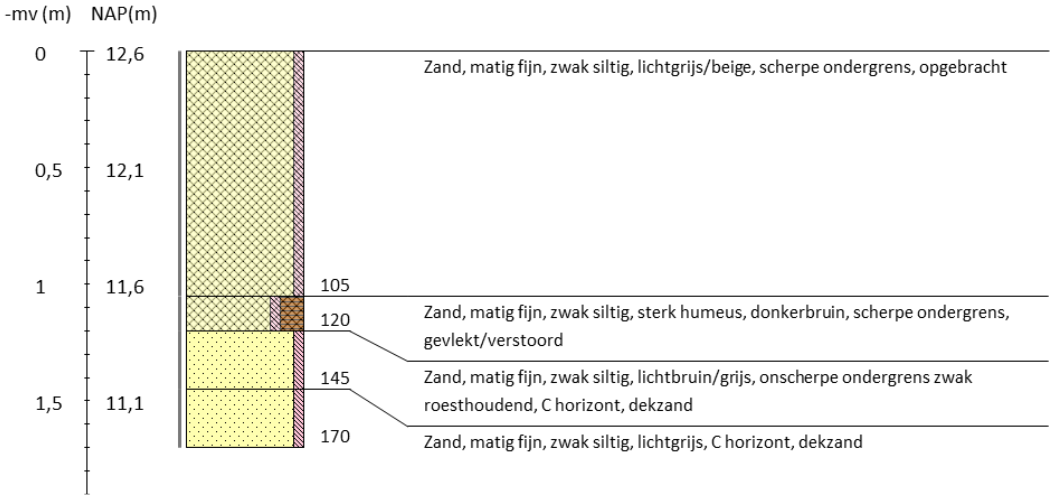
Boring 4 RD-coördinaten: 256402/520133

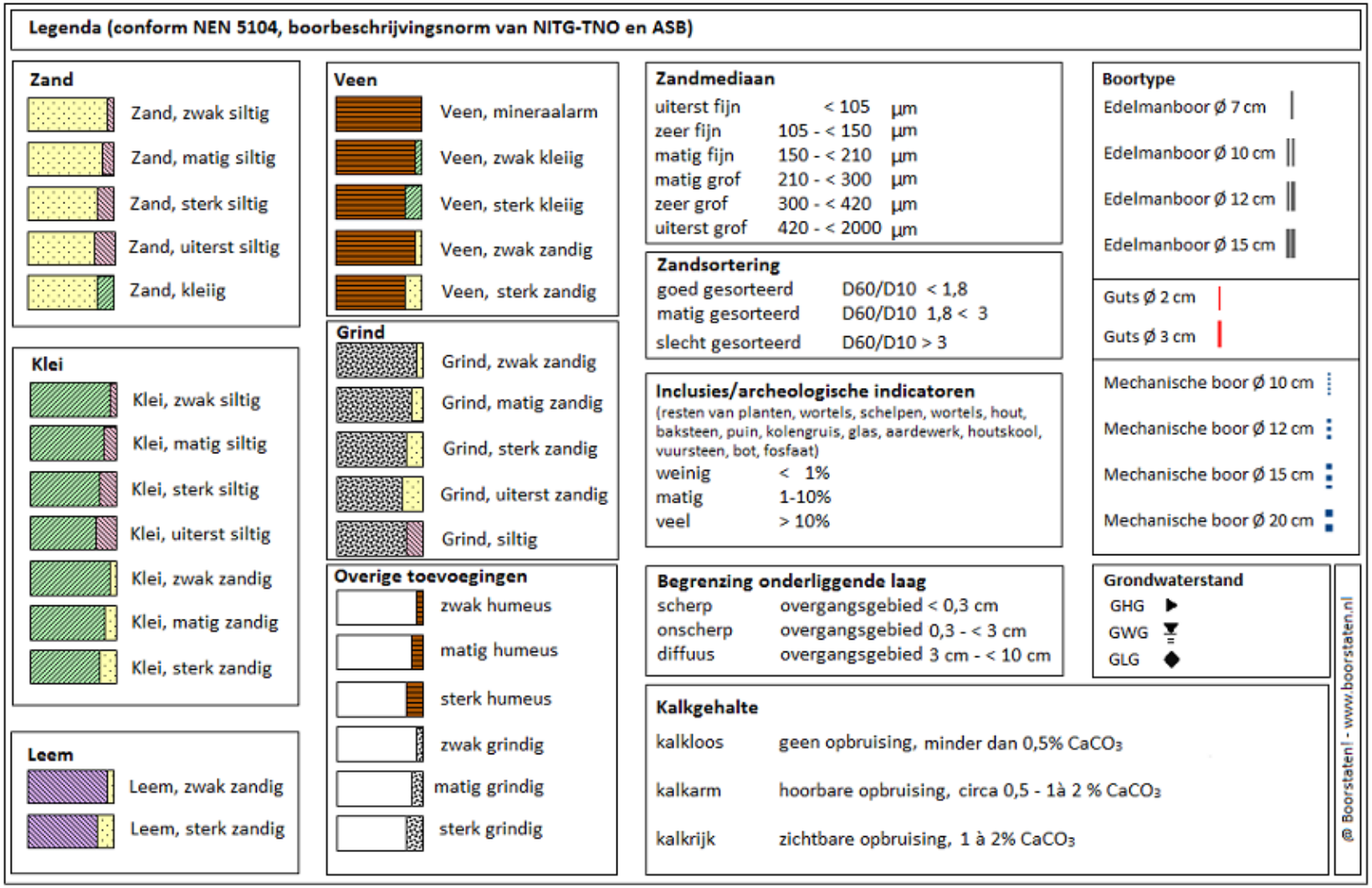


Boring 5 RD-coördinaten: 256413/520138



Boring 6 RD-coördinaten: 256411/520128




Legenda (conform NEN 5104, boorbeschrijvingsnorm van NITG-TNO en ASB)
Zand
Zand, zwak siltig
Zand, matig siltig
Zand, sterk siltig
Zand, uiterst siltig
Zand, kleiig
Klei
Klei, zwak siltig
Klei, matig siltig
Klei, sterk siltig
Klei, uiterst siltig
Klei, zwak zandig
Klei, matig zandig
Klei, sterk zandig
Leem
Leem, zwak zandig
Leem, sterk zandig
Veen
Veen, mineraalarm
Veen, zwak kleiig
Veen, sterk kleiig
Veen, zwak zandig
Veen, sterk zandig
Grind
Grind, zwak zandig
Grind, matig zandig
Grind, sterk zandig
Grind, uiterst zandig
Grind, siltig
Overige toevoegingen
zwak humeus
matig humeus
sterk humeus
zwak grindig
matig grindig
sterk grindig
Zandmediaan
uiterst fijn < 105 µm
zeer fijn 105 - < 150 µm
matig fijn 150 - < 210 µm
matig grof 210 - < 300 µm
zeer grof 300 - < 420 µm
uiterst grof 420 - < 2000 µm
Zandsortering
goed gesorteerd D60/D10 < 1,8
matig gesorteerd D60/D10 1,8 < 3
slecht gesorteerd D60/D10 > 3
Inclusies/archeologische indicatoren
(resten van planten, wortels, schelpen, wortels, hout, baksteen, puin, kolengruis, glas, aardewerk, houtskool, vuursteen, bot, fosfaat)
weinig < 1%
matig 1-10%
veel > 10%
Begrenzing onderliggende laag
scherp overgangsgebied < 0,3 cm
onscherp overgangsgebied 0,3 - < 3 cm
diffuus overgangsgebied 3 cm - < 10 cm
Kalkgehalte
kalkloos geen opbruising, minder dan 0,5% CaCO3
kalkarm hoorbare opbruising, circa 0,5 - 1à 2 % CaCO3
kalkrijk zichtbare opbruising, 1 à 2% CaCO3
Boortype
Edelmanboor Ø 7 cm
Edelmanboor Ø 10 cm
Edelmanboor Ø 12 cm
Edelmanboor Ø 15 cm
Guts Ø 2 cm
Guts Ø 3 cm
Mechanische boor Ø 10 cm
Mechanische boor Ø 12 cm
Mechanische boor Ø 15 cm
Mechanische boor Ø 20 cm
Grondwaterstand
GHG
GWG
GLG
@ Boorstaten! - www.boorstaten.nl

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Watertoets

datum 24-11-2020
dossiercode 20201124-63-24860

Samenvatting van de watertoets(normale procedure)

In dit document vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens op de website www.dewatertoets.nl. De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van waterschap Vechtstromen. Voor algemene informatie over de watertoets van Vechtstromen kunt u ook terecht op de website van het waterschap www.vechtstromen.nlMocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 088- 220 3333. U kunt ook een email sturen naar info@vechtstromen.nl.

Uit deze toets volgt de **normale procedure**.

Hieronder vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens.

Gegevens aanvrager:

Naam: Sharita Wegkamp

Adres: Raadhuisplein 1

Postcode: 7811 AP

Plaats: Emmen

E-mail: s.wegkamp@emmen.nl

Telefoon:

Gegevens gemeente:

Naam: Emmen

E-mail: s.wegkamp@emmen.nl

Telefoon: 0591-689386

Plan gegevens:

Naam plan: Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50 (herontwikkeling schoollocaties)

Omschrijving van het plan:

Het herbestemmen van twee voormalige schoolgebouwen naar twee en vier wooneenheden en het bouwen van twee vrijstaande woningen op een voormalig schoolplein (in totaal worden acht wooneenheden toegevoegd).

Plan adresgegevens:

Adres: Flintenpad en Kookerlaan 38 en 50

Postcode: 7761AT en 7761AZ

Plaats: Schoonebeek

Kadastraal: Schoonebeek, sectie A, 9952, 9953, 9985, 9997, 9999, 10001, 10002, 10003

Ingevoerde plangegevens:

Geraakte kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt? **nee**

Het grootste deel van het door u ingetekende plangebied ligt in de gemeente **Emmen**.

Toets vragen:

1) Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt? **nee**

2) Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd? **nee**

3) Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast? **nee**

4) Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is? **nee**

5) Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500 m2? **nee**

6) Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt? **nee**

7) Betreft het een algehele herziening van een bestemmingsplan? **nee**

8) Bedraagt het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter? **nee**

9) Bedraagt het verschil tussen de GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 80 centimeter? **nee**

10) Wordt op het perceel hemelwater (HWA) en huishoudelijk afvalwater (DWA) verzameld in dezelfde rioolbuis? **ja**

Aanvullende vragen:

11) Het verharde oppervlak neemt toe met circa **280 m2**m2.

12) Hemelwater en huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via een:

- Gemengd stelsel **ja**

- Gescheiden stelsel (hemelwater wordt geinfiltreerd)

- Gescheiden stelsel (hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater)

- Gescheiden stelsel (hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool en verbeterd gescheiden stelsel) **ja**

13) Ligt het plan in een intrekgebied van de waterwinning? **nee**

14) Is er in of grenzend aan het plangebied oppervlaktewater aanwezig? **nee**

15) Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken? **nee**

16) Vinden er in het plangebied agrarische activiteiten plaats? **nee**

17) Gaat er grondwater onttrokken worden binnen het plangebied (tijdelijk of permanent)? **nee**



Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

Copyright Digitale watertoets http://www.dewatertoets.nl// Dit document is gegenereerd via de website http://www.dewatertoets.nl//. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

Bijlage 6 Publicatie ontwerpbestemmingsplan

Ontwerpbestemmingsplan Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50

Van 16 juni tot en met 27 juli 2021 kunt u het ontwerpbestemmingsplan Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50 (identificatienummer ‘NL.IMRO.0114.2020029-B501) met bijbehorende stukken bekijken bij het Klant Contact Centrum in het gemeentehuis, Raadhuisplein 1 in Emmen. U kunt het ontwerpbestemmingsplan ook digitaal bekijken via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Dit plan zorgt ervoor dat op het voormalige schoolplein van Flintenpad 38 twee vrijstaande woningen worden gebouwd. Tevens worden in de voormalige schoolgebouwen aan Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50 respectievelijk vier en twee woningen gerealiseerd.

Zienswijze
Van 26 juni tot en met 27 juli 2021 kunt u schriftelijk of digitaal een zienswijze(n) opsturen naar de gemeenteraad. Wilt u een mondeling uw zienswijze doorgeven? Maak dan een afspraak via 140591. Uw schriftelijke zienswijze stuurt u aan de gemeenteraad van Emmen via postbus 30001, 7800 RA in Emmen. Vermeld hierbij wel het zaaknummer 230885-2020. Uw digitale zienswijze kunt u opsturen via gemeente.emmen.nl/zienswijze.

Emmen, 8 juni 2021
burgemeester en wethouders van Emmen

Bijlage 7 Reactie provincie Drenthe op ontwerpbestemmingsplan

provinciehuis Westerbrink 1, Assen
postadres Postbus 122, 9400 AC Assen

www.drenthe.nl
0592 - 36 55 55

000035
21.06.2021 09:57

provincie Drenthe

Aan:
Gemeente Emmen
Postbus 30001
7800 RA EMMEN

Assen, 17 juni 2021
Ons kenmerk 202101121-00945267
Behandeld door
Onderwerp: Bestemmingsplan Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50 Schoonebeek

Geacht college,

Volgens kennisgeving van 8 juni 2021 ligt als gevolg van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 16 juni 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken tot vaststelling van het bestemmingsplan Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50 Schoonebeek.

In de door provinciale staten vastgestelde Omgevingsvisie Drenthe is pro-actief aangegeven welke onderdelen van het ruimtelijke beleid van de provincie van provinciaal belang worden geacht.
Op 27 mei 2021 is in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, door ons advies uitgebracht over het voorontwerp bestemmingsplan.

In onze reactie is aangegeven dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen.
Indien het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld mag u ervan uitgaan dat wij geen reactieve aanwijzing zullen geven.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

Teammanager Ruimte, Energie en Wonen

Bijlage 8 Reactie Veiligheidsregio Drenthe op ontwerpbestemmingsplan

BRANDWEER
Drenthe

Gemeente Emmen
t.a.v.
Postbus 30001
7800 RA EMMEN

Veiligheidsregio Drenthe
Postbus 402
9400 AK ASSEN
brandweeradvies@vrd.nl
www.vrd.nl

ons kenmerk	uw kenmerk	datum
U210879		23 juni 2021
inlichten bij	telefoonnummer	email
	06-	

onderwerp
Publicatie ontwerpbestemmingsplan Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50

Geachte ,

Op 8 juni stuurde u het verzoek om een advies uit te brengen op bovengenoemd bestemmingsplan. In deze brief vindt u mijn advies.

Reeds eerder heeft de VRD naar dit plan kunnen kijken en toen hadden we er geen opmerkingen over. Dit betrof toen briefkenmerk U210545. De situaite is bij dit ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd gebleven en derhalve hebben we ook nu geen opmerkingen of aanvullingen.

Tot slot
Heeft u nog vragen over deze brief, dan kunt u contact met mij opnemen. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

Met vriendelijke groet,
namens het algemeen bestuur van de Veiligheidsregio Drenthe,

Team Risicobeheersing

Bijlage 9 Reactie Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe op ontwerpbestemmingsplan

Van:
Verzonden: dinsdag 22 juni 2021 16:36
Aan:
Onderwerp: RE: Publicatie ontwerpbestemmingsplan Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50

Dag

Het plan is voor externe veiligheid niet relevant.

Met vriendelijke groet,
Adviseur externe veiligheid

Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe
Team Advies

(Werkdagen RUD ma t/m do, Fumo vrijdag)

Postbus 1017 t 0800 - 9102
9400 BA Assen m 06 11617942
bezoekadres
www.ruddrenthe.nl
adres Raadhuisplein 1 Emmen
adres Westerbrink 1 Assen

Van:
Verzonden: dinsdag 8 juni 2021 16:15
Aan: '
Onderwerp: Publicatie ontwerpbestemmingsplan Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50

Geachte heer, mevrouw,

Bij deze laten wij u weten dat vanaf woensdag 16 juni 2021 het ontwerpbestemmingsplan “Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50” te vinden is op www.ruimtelijkeplannen.nl. In de bijlage van deze email vindt u de publicatie van het betreffende ontwerp.

Het ontwerpbestemmingsplan Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50 heeft het nummer “IMRO.0114.2020029 -B501”.

Met vriendelijke groet,

Team Ruimtelijke Ontwikkeling,
Gemeente Emmen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50 met identificatienummer NL.IMRO.0114.2020029-B501 van de gemeente Emmen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huisgebonden kleinschalige beroep- of bedrijfsactiviteiten:

een beroep,of het beroepsmatig verlenen van diensten of bedrijfvoering dat op administratief, lichaamsverzorgend , juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw;

1.7 ander(e) bouwwerk(en):

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 archeologische waarde

vastgestelde archeologische waarde zoals weergegeven op de Archeologisch Monumenten Kaart (AMK);

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/ of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingsgrens:

een op de verbeelding aangegeven grens die, door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan;

1.11 bed and breakfast

het gebruik van een ruime met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, een tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed and breakfast wordt niet begrepen overnachtingen, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid. De ruimte die gebruikt wordt voor bed and breakfast mag niet worden gebruikt als zelfstandige woning;

1.12 begane grond:

de bouwlaag of verdiepingsvloer van een gebouw ter hoogte van het peil;

1.13 bestaand:

bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.14 bestaande bebouwing:

bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.22 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.24 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde verbonden is;

1.25 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.26 erker:

een (hoek- of rondvormig) uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, waaronder ook een entreeportaal, bouwkundig bestaand uit een "lichte" constructie met een overwegend transparante uitstraling, waarbij het entreeportaal een meer besloten karakter mag hebben;

1.27 garage:

overdekte stalling voor een of meer auto's;

1.28 geometrische plaatsbepaling:

locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem;

1.29 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.30 gevellijn:

de fysieke, danwel doorgetrokken denkbeeldige lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde met het vooraanzicht vanaf de weg, niet mag worden overschreden;

1.31 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst;

1.32 luifel:

een andere bouwwerk, bevestigd aan een wand zonder in contact te komen met de grond, vaak boven een raam of deur

1.33 overkapping:

een ander bouwwerk, dat een overdekte ruimte vormt met ten hoogste één wand (dak op pootjes);

1.34 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.35 overstek:

bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel;

1.36 perceelsgrens:

de lijn, welke de scheiding vormt tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een aangrenzend terrein;

1.37 serre:

een (hoek- of rondvormig) uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaand uit een lichte constructie met een overwegend transparante uitstraling;

1.38 straat- en bebouwingsbeeld:

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.39 wonen aaneengebouwd (rijwoning):

wonen in een grondgebonden woning, de woning staat met andere gelijkvormige huizen onder een kap of in een rij. De woning is uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.40 wonen geschakeld

wonen in een grondgebonden woning waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw of van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tegen een zijde van een andere woning of van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is aangebouwd en slechts op één zijde gesitueerd is op de zijdelingse perceelgrens;

1.41 wonen vrijstaand:

wonen in een grondgebonden woning waarbij het hoofdgebouw vrij staat van naast gelegen hoofdgebouw en uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.42 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zij- c.q. achtererfscheiding:

de kortste afstand gemeten tussen een bouwwerk en de zij- c.q. achtererfscheiding;

2.2 de bebouwing op de verbeelding:

de op de verbeelding aangegeven (kadastrale) bebouwing wordt als illustratief beschouwd;

2.3 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 het peil:

het peil overeenkomstig de bouwverordening, danwel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein, indien in of op het water wordt gebouwd, dan het Normaal Amsterdams Peil of een ander plaatselijk waterpeil aan te houden;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuin;

met bijbehorende:

b. andere bouwwerken;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. binnen de bestemming Tuin mag geen overkapping worden gerealiseerd;
b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk, anders dan een overkapping, mag voor de gevellijn maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 3 meter bedragen met dien verstande dat:
    1. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter bedraagt en achter de gevellijn maximaal 2 meter
    2. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
    3. een luifel aan het hoofdgebouw maximaal 1,5 meter voor de gevellijn uit mag steken;

3.3 Wijzigingsbevoegdheid

3.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen door:

a. de bestemming Tuin te wijzigen in de bestemming Wonen, ten behoeve van het realiseren van de realisatie van een erker mits:
    1. de geluidbelasting van de geluidgevoelige gebouwen en of ruimtes niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
    2. de erker ten hoogste 1 meter vanuit de aangrenzende bouwgrens mag worden gebouwd;
    3. de erker over maximaal 75% van de voorgevel wordt gebouwd;

3.3.2 Afwegingen

De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om conform artikel 3.6 het bestemmingsplan te wijzigen dient in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen te worden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 4 Wonen - Aaneengebouwd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen- Aaneengebouwd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. aaneengebouwde (rij)woningen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. tuin en erven;

met bijbehorende:

d. andere bouwwerken;
e. sport- en speelgelegenheden;
f. toegangswegen in- en uitritten;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een aaneengebouwde woning worden gebouwd;
b. het aantal hoofdgebouwen met de bestemming Wonen- Aaneengebouwd zal ten hoogste het in de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal bedragen;
c. het aantal hoofdgebouwen met de bestemming Wonen- Aaneengebouwd ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd, tenzij dit op de verbeelding met een aanduiding anders is weergegeven;

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
b. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
c. bij een hoekwoning of de hoek van een woningblok dient de afstand van een niet aangebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 3 meter te bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
d. de maximale goot- en bouwhoogte mogen 1 meter meer bedragen dan bestaand;
e. hoofdgebouwen dienen plat te worden afgedekt.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning met de bestemming Wonen- Aaneengebouwd mag buiten het bouwvlak maximaal 35m² bedragen, met in achtneming dat:
    1. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bebouwd wordt;
b. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van de woning worden gebouwd;
c. bij twee naar de weg gekeerde gevels (hoeksituatie) van het hoofdgebouw dienen vrijstaande bijbehorende bouwwerken achter de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
f. bijbehorende bouwwerken dienen plat te worden afgedekt.

4.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de gevellijn maximaal 1 meter en achter de

gevellijn maximaal 3 meter bedragen met dien verstande dat:
1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken mag maximaal 25 m² bedragen;
2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter;
3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

i. artikel 4.2.3 bijbehorende bouwwerken onder a en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning met de bestemming Wonen- Aaneengebouwd maximaal 50m² bedragen, met in achtneming dat:
    1. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het achtererfgebied bebouwd wordt,
    2. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan maximaal 35 m² bedraagt;

4.4.2 Afweging

De toepassing van de in artikel 4.2.3 onder a genoemde afwijking(en) is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als woning;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van aan-huis-gebonden kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

Artikel 5 Wonen - Geschakeld

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen-Geschakeld aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. geschakelde woningen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. tuin en erven;

met bijbehorende:

d. andere bouwwerken;
e. sport- en speelgelegenheden;
f. toegangswegen in- en uitritten;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een geschakelde woning worden gebouwd;
b. het aantal hoofdgebouwen met de bestemming Wonen- Geschakeld zal ten hoogste het in de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal bedragen;
c. het aantal hoofdgebouwen met de bestemming Wonen- Geschakeld ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd, tenzij dit op de verbeelding met een aanduiding anders is weergegeven;

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
b. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
c. de zijgevel van het hoofdgebouw of van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk dient aan een zijde in de zijdelingse perceelgrens gebouwd te worden, voor de andere zijde dient de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 3 meter te bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
d. de maximale goot- en bouwhoogte mogen 1 meter meer bedragen dan bestaand;
e. hoofdgebouwen dienen plat te worden afgedekt.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning met de bestemming Wonen - Geschakeld mag buiten het bouwvlak maximaal 35m² bedragen, met in achtneming dat:
   1. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bebouwd wordt;
b. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van de woning worden gebouwd;
c. bij twee naar de weg gekeerde gevels (hoeksituatie) van het hoofdgebouw dienen vrijstaande bijbehorende bouwwerken achter de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
f. bijbehorende bouwwerken dienen plat te worden afgedekt.

5.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de gevellijn maximaal 1 meter en achter de gevellijn maximaal 3 meter bedragen met dien verstande dat:
1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken mag maximaal 25 m² bedragen;
2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter;
3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

i. artikel 5.2.3 bijbehorende bouwwerken onder a en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning met de bestemming Wonen- Geschakeld maximaal 50m² bedragen, met in achtneming dat:
    1. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het achtererfgebied bebouwd wordt,
    2. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan maximaal 35 m² bedraagt;

5.4.2 Afweging

De toepassing van de in artikel 4.2.3 onder a genoemde afwijking(en) is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als woning;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van aan-huis-gebonden kleinschalige bedrijfsactiviteiten;

Artikel 6 Wonen - Vrijstaand

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen-Vrijstaand aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. vrijstaande woningen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. tuin en erven;

met bijbehorende:

d. andere bouwwerken;
e. sport- en speelgelegenheden;
f. toegangswegen in- en uitritten;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. per bouwvlak is één woning toegestaan;
b. de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 150 m2;

6.2.2 Hoofdgebouwen

a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
b. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
c. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 4 meter bedragen;
e. het hoofdgebouw dient plat te worden afgedekt.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet groter is dan het hoofdgebouw;
    2. een enkel vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet groter is dan 35 m2;
b. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de achterste voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden opgericht dan wel het verlengde daarvan;
c. bij twee naar de weg gekeerde gevels (hoeksituatie) van het hoofdgebouw dienen vrijstaande bijbehorende bouwwerken achter de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
f. bijbehorende bouwwerken dienen plat te worden afgedekt.

6.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag voor de gevellijn maximaal 1 meter en achter de gevellijn maximaal 3 meter bedragen met dien verstande dat:
1. de totale gezamenlijke oppervlakte aan andere bouwwerken mag maximaal 25 m² bedragen;
2. de maximale bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de gevellijn maximaal 2 meter;
3. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

i. artikel 6.2.3 onder a en toestaan dat een enkel vrijstaand bijbehorend bouwwerk groter is dan 50 m2, waarbij de volgende bepaling geldt:
    1. het vrijstaande bijbehorende bouwwerk is qua oppervlakte niet groter dan de oppervlakte van het hoofdgebouw.
j. artikel 6.2.3 onder b en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht.

6.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in artikel 6.4.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van aan-huis-gebonden kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. terreinen van hoge archeologische waarden;
b. bescherming en veiligstelling van de vastgestelde archeologische waarden, met dien verstande dat de bestemming niet geldt voor het gebied dat is gelegen binnen de dubbelbestemming Leiding – Gas en of de Leiding – Nam leiding.

7.2 Bouwregels

a. De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op gronden, die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 2, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
b. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het eerste lid genoegzaam blijkt dat:
    1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
    2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden regels.
c. In de situatie als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels aan de omgevingsvergunning verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
d. Artikel 7.2 eerste lid is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een of meer bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 100 m², waarbij het gaat om een totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwvlak van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deeluitwerkingen;
    3. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.
e. Indien lid c, onderdeel 3 van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
f. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in het eerste lid, waaraan regels zijn verbonden als bedoeld in lid c., is lid d., aanhef en de onderdelen 2 en 3, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Lid b., c. en e. zijn van overeenkomstige toepassing.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen, is het verboden om op of in de gronden, die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 2, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:
    1. drainage van de gronden;
    2. bodemingrepen meer dan 100m2 op een grotere diepte dan dan 30 centimeter.
b. Het verbod als bedoeld in artikel 7.3 onder a is niet van toepassing op werken en / of werkzaamheden die:

1. normaal onderhoud en beheer betreffen;
2. bodemingrepen tot ten hoogste 30 cm;
3. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (niet-kerend woelen)) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor betreffen, de zogenaamde woellaag (tezamen met sub b het 30 cm +10 cm principe);
4. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
5. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning,
6. oppervlakte beslaan van ten hoogste 100m2;
7. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

c. Voor zover voor meerdere werken en / of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
d. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, die betrekking heeft op gronden, die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 2, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.Alvorens tot onderzoek over te gaan kan een archeoloog in dienst van de gemeente, of hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk heeft verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalt de verplichting tot onderzoek zoals gesteld in artikel 7.3 onder 4
e. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het vierde lid genoegzaam blijkt dat:
    1. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld
    2. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
    3. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de aanlegvergunning verbonden regels;
    4. de archeologische deskundige Burgemeester en Wethouders positief heeft geadviseerd omtrent het uitvoeren van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
f. In de situatie als bedoeld in lid e, onderdeel 3, kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels aan de aanlegvergunning verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
g. Indien lid f, onderdeel 3 van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

7.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:

a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 te wijzigen of geheel of gedeeltelijk doen vervallen, indien op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de desbetreffende gronden geen archeologische waarden meer aanwezig zijn;
b. aan gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 alsnog de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 toe te kennen, indien een archeologisch onderzoek dit, gelet op de ter plaatse aanwezige waarden, rechtvaardigt;
c. de oppervlaktes en/ en of dieptes als genoemd in artikel 7.2 en 7.3 te veranderen en / of desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/ of mogelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen, gevelversieringen, meeontworpen sierende elementen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwgrens dan wel de maximale bouwhoogte niet meer dan maximaal 1 meter wordt overschreden;
b. Vlaggenmasten en antennemasten, voorzover deze direct ten dienste staan van -en onderdeel uitmaken van een gebouw, mogen de toegestane maximale bouwhoogte met maximaal 1,5 meter overschrijden;
c. Dakopbouwen, noodtrappen, luchtbehandeling- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 1,5 meter ten opzichte van de bouwhoogte van een gebouw, en mogen geen groter oppervlakte beslaan dan 15% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

9.2 Vormen van verboden gebruik (gebouwen)

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd het gebruik:

a. van gebouwen voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen als detailhandel, met uitzondering van het verkopen of ten verkoop aanbieden van:
    1. goederen, waarvan de verkoop ondergeschikt deel uitmaakt van de normale dienstverlening behorende bij het op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijf;
    2. agrarische producten afkomstig van en geteeld op het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf;
b. van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen, voor permanente bewoning;
c. het plaatsen van of geplaatst houden van onderkomens;
d. van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) (raam)prostitutie

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Voorwaardelijke verplichting

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikelen 3 en 5 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder dat de schuur als bedoeld in bijlage 1 binnen 6 maanden na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan is gesloopt.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Bevoegdheid

Indien niet op grond van een andere bepalingen in deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 11 afwijken van de regels door:

a. het afwijken van de voorgeschreven maten, oppervlaktes, afmetingen, afstanden en percentages met maximaal 10%;
b. het binnen de bestemming in geringe mate verschuiven (maximaal 2 meter) van het bouwvlak;
c. het toestaan van geringe afwijkingen, welke in het belang van zijn een ruimtelijke of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in de situering maximaal 3.00 meter bedraagt;
d. het toestaan van in geringe mate, doch maximaal 5.00 meter afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat of de vorm van een plein, alsmede van de vorm van bebouwde oppervlakken (bouwpercelen), voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
e. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven, mits de afwijking in de situering maximaal 3.00 meter bedraagt;
f. het toestaan van het oprichten van maximaal 30 meter² extra gebouwen voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
g. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van het openbaar net aangesloten nutsvoorzieningen, telecommunicatieverkeer openbaar vervoer of het wegverkeer, kunstwerken van artistieke aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat:
    1. de goothoogte van een gebouw maximaal 3.00 meter mag bedragen;
    2. de oppervlakte van een gebouw maximaal 50 meter² mag bedragen;
    3. de bouwhoogte van een ander bouwwerk maximaal 10.00 meter mag bedragen;
h. de hoogte van andere bouwwerken zijnde, te vergroten en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 10 m;
i. het oprichten van andere bouwwerken met uitzondering van windturbines/-molens, met een bouwhoogte van maximaal 25.00 meter met dien verstande dat als het gaat om antennes naar het oordeel van burgemeester en wethouders de noodzaak daartoe voldoende is aangetoond;
j. het overschrijden van de gevellijn door:
    1. erkers, balkons, luifels en bordessen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken tot maximaal 1 meter, over de gehele breedte van de voorgevel;
    2. ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 meter² en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
k. het toestaan van erf- en terreinafscheiding langs de openbare weg met een maximaal bouwhoogte tot 1,5 meter;
l. het oprichten van veiligheidsfakkels ten behoeve van de gaswinning tot 30 meter hoog met een hekwerk tot 2 meter;
m. de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten toe te staan in een deel van de woning, waarbij de volgende bepalingen gelden:
    1. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
    2. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
    3. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    4. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    5. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter²;
    6. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
    7. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter² bij of aan de woning worden geplaatst;

8. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein op het moment dat dit noodzakelijk is vanwege de bestaande parkeerdruk in de omgeving.

n. toestaan dat een deel van de bebouwing voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, waarbij de volgende bepalingen gelden:
   1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
   2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
   3. parkeren ten behoeve van Bed and Breakfast moet op eigen terrein.

11.2 Afweging

De toepassing van de in artikel 11.1 eerste lid genoemde afwijkingen zijn beperkt tot die gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast.In de afweging om af te wijken van het bestemmingsplan worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen.Tevens dient schriftelijk advies te worden ingewonen bij de leidingbeheerder, indien daartoe noodzaak is. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad of bij negatief advies van de leidingbeheerder kan de functiewijziging niet plaatsvinden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

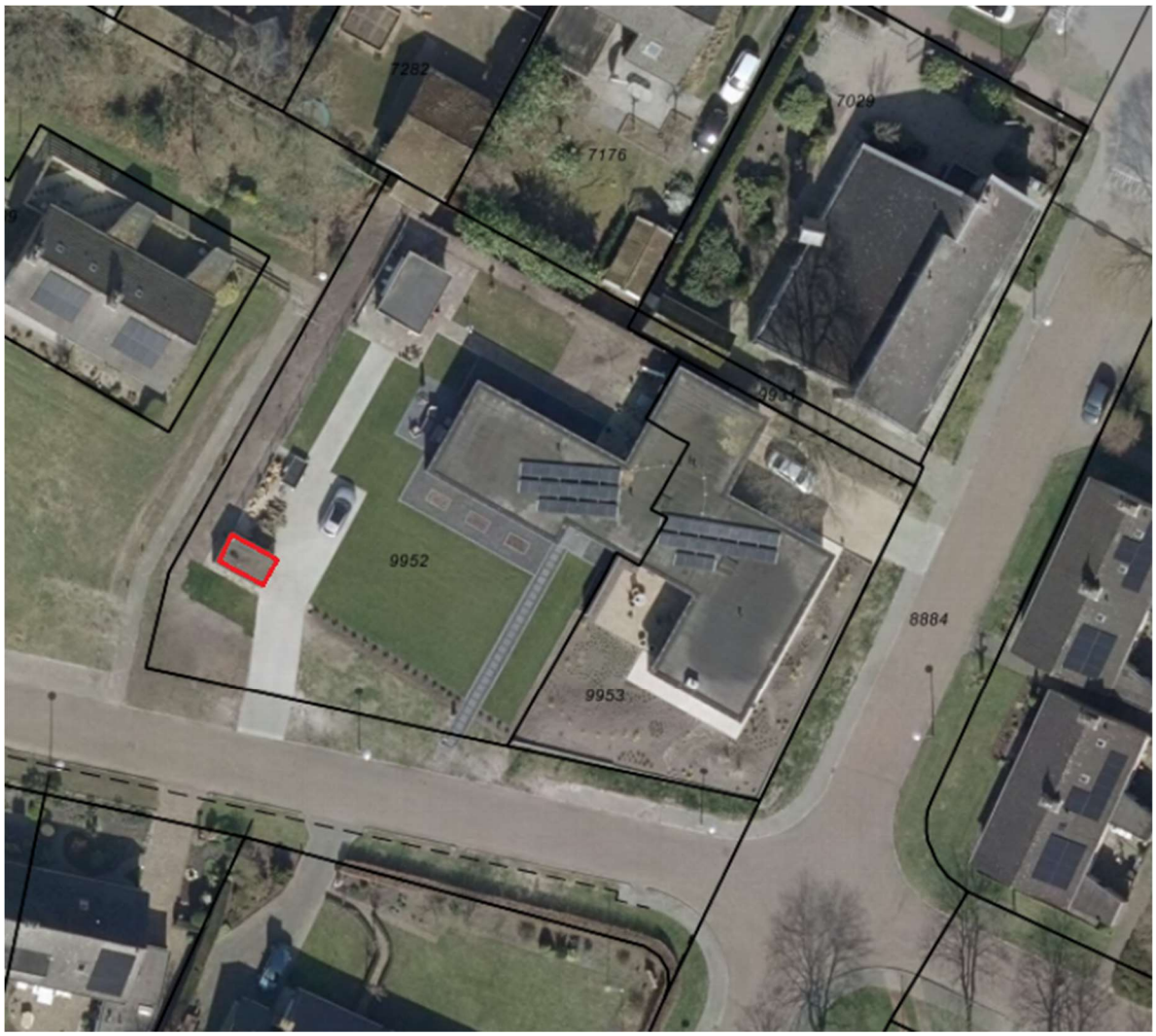
a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 meter worden verschoven;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

12.2 Afweging

De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om conform artikel 3.6 het bestemmingsplan te wijzigen dient in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, milieusituatie, archeologie en cultuurhistorie, ecologie, water, verkeer(sveiligheid), agrarische belangen, ruimtelijke en landschappelijke inpassing, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de wijziging niet plaatsvinden.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Bijlage bij voorwaardelijke verplichting



Op deze luchtfoto is rood omlijnd weergegeven de (bestaande) berging die gesloopt dient te worden.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Schoonebeek, Flintenpad 38 en Kooikerlaan 50.