Schoonebeek, hoek Hankenhof/Europaweg

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk **4**

Hoofdstuk 2 Beleid **7**

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **16**

Hoofdstuk 4 Onderzoeken **21**

Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels en verbeelding **36**

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke betrokkenheid **42**

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **43**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

Verzocht is medewerking te verlenen aan de realisatie van een woningbouwkavel op het perceel kadastraal bekend gemeente Schoonebeek, sectie C met nummer 5664, gelegen op de hoek van de Hankenhofweg en Europaweg te Schoonebeek. De locatie is momenteel onbebouwd.

In het bestemmingsplan 'Schoonebeek' is de kavel bestemd als 'Agrarisch'. Met het wijzigen van deze bestemming naar 'Wonen - Vrijstaand' wordt de realisatie van een vrijstaande woning mogelijk gemaakt binnen het plangebied, hetgeen mogelijk is op basis van de gemeentelijke beleidsnotitie 'Bouwen in de Linten'.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op een hoekkavel langs de Hankenhofweg en Europaweg in Schoonebeek. Het plangebied bevindt zich centraal in Schoonebeek. Aan de zuidzijde wordt het perceel begrensd door de Europaweg, aan de oostzijde door de Hankenhofweg en naar het noorden toe bevinden zich woningen. Aan de noordwestzijde bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf die nu als woning wordt gebruikt, deze wordt in voorliggend bestemmingsplan meegenomen en worden voorzien van een woonbestemming. Het perceel is momenteel voorzien van grasland, enkele bomen en wordt begraasd door (klein)vee. Hierna volgt een luchtfoto van het plangebied vanuit de lucht en vanaf 'streetview'.





1.3 Huidige planologische regelingen

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Schoonebeek, hoek Europaweg en Hankenhofweg (bouw woning)' vervangt gedeeltelijk het vigerende bestemmingsplan ‘Schoonebeek'. In dit bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Agrarisch' zonder een bouwvlak ter plaatse waar de nieuwe woning gaat worden gebouwd. De bestaande boerderij, die al jaren niet meer agrarisch wordt gebruikt en die nog is voorzien van een bestemming ‘Agrarisch’ zal tevens naar een woonbestemming worden bestemd in dit bestemmingsplan.



Bij het van kracht worden van het bestemmingsplan 'Schoonebeek, hoek Europaweg en Hankenhofweg (bouw woning)' verliest het genoemde bestemmingsplan ‘Schoonebeek’, voor zover zij vallen binnen het plangebied, zijn rechtskracht en wordt vervangen door het bestemmingsplan 'Schoonebeek, hoek Europaweg en Hankenhofweg (bouw woning)'.

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 een 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

Ten behoeve van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken verricht en adviezen gegeven. Daarnaast is er informatie gebruikt uit onderzoeken en adviezen die in een ander kader zijn uitgevoerd. De conclusies uit de verschillende onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in de toelichting.

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan zijn de volgende onderzoeken verricht en rapportages opgesteld:

1. Akoestisch onderzoek;
2. Archeologisch onderzoek ;
3. Ecologisch onderzoek;
4. Watertoets
5. Verkennend bodemonderzoek.
6. Nader bodemoderzoek

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Gemeentelijk beleid

2.1.1 Structuurvisie gemeente Emmen 2020, Veelzijdigheid troef

Structuurvisie Emmen 2020, Veelzijdigheid troef, is 24 september 2009 vastgesteld door de raad. Het document is opgesteld als ruimtelijke vertaling van de ambities gesteld in de Strategienota Emmen 2020, vastgesteld in de raadsvergadering van september 2001. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Emmen weer. In de structuurvisie wordt de ruimtelijke structuur van 2020 geschetst aan de hand van een aantal thema's, te weten landschap, duurzaamheid, verkeer, werken, wonen, voorzieningen en veiligheid. Voor ieder thema is een hoofdkoers bepaald. Voor het bestemmingsplan ‘Schoonebeek, hoek Europaweg en Hankenhofweg (bouw woning)’ is vooral het thema Wonen van belang.

De Structuurvisie 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. Naast een kwaliteitsimpuls van de bestaande woningen wordt ingezet op wervende woonmilieus. 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 2022 - 2030 'BuitengeWoon Thuis in Emmen'

De Woonvisie 2022 – 2030 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' wil toewerken naar een passende woningvoorraad en woonomgeving voor de huidige en nieuw inwoners. Diversiteit is daarbij het uitgangspunt. De inwoners van de gemeente Emmen zijn divers en dat vraagt om voldoende beschikbaarheid van verschillende typen woningen.

Om de missie in relatie tot de beschikbaarheid van voldoende passende woningen en vernieuwende woonconcepten te behalen, wordt er de komende jaren voor alle wijken en dorpen vanuit de volgende vier uitgangspunten gewerkt:

1. Het aanbieden van een grotere diversiteit aan woningen in de wijken en dorpen;
2. Herstructurering van oudere woonbuurten;
3. Ontwikkelen van diverse seniorgeschikte woningen en starterswoningen;
4. Een groei van 4.000 woningen tot 2030.

Om ervoor te zorgen dat nieuwe bouwplannen aansluiten bij de (toekomstige) woningbehoefte hanteert de gemeente Emmen een kwalitatief en kwantitatief afwegingskader voor woningbouw.

Kwalitatief afwegingskader:

1. We beoordelen woningbouwinitiatieven niet individueel maar in samenhang.
2. We geven prioriteit aan plannen voor herstructurering, transformatie en inbreiding.
3. We geven prioriteit aan woningbouwplannen voor aandachtsgroepen.
4. Woningbouwplannen dragen bij aan een variërend en aantrekkelijk woonmilieu.
5. Woningbouwplannen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Kwantitatief afwegingskader:

De Woonvisie geeft voor het deelgebied ‘De Velden’ (waar Schoonebeek toe behoort) tot

2030 een netto groei van 580 woningen op de woningvoorraad.

2.1.3 Bouwen in de linten

De gemeenteraad heeft op 14 december 2017 de beleidsnotitie "Bouwen in de Linten" vastgesteld. De beleidsnotitie geeft het onderzoek weer naar de ruimtelijke kaders en criteria die bij de beoordeling van verzoeken tot incidentele woningbouw in de linten moeten worden gehanteerd. In de beleidsnotitie is een balans gezocht tussen het incidenteel toevoegen van woningen enerzijds en het behoud van de waarde

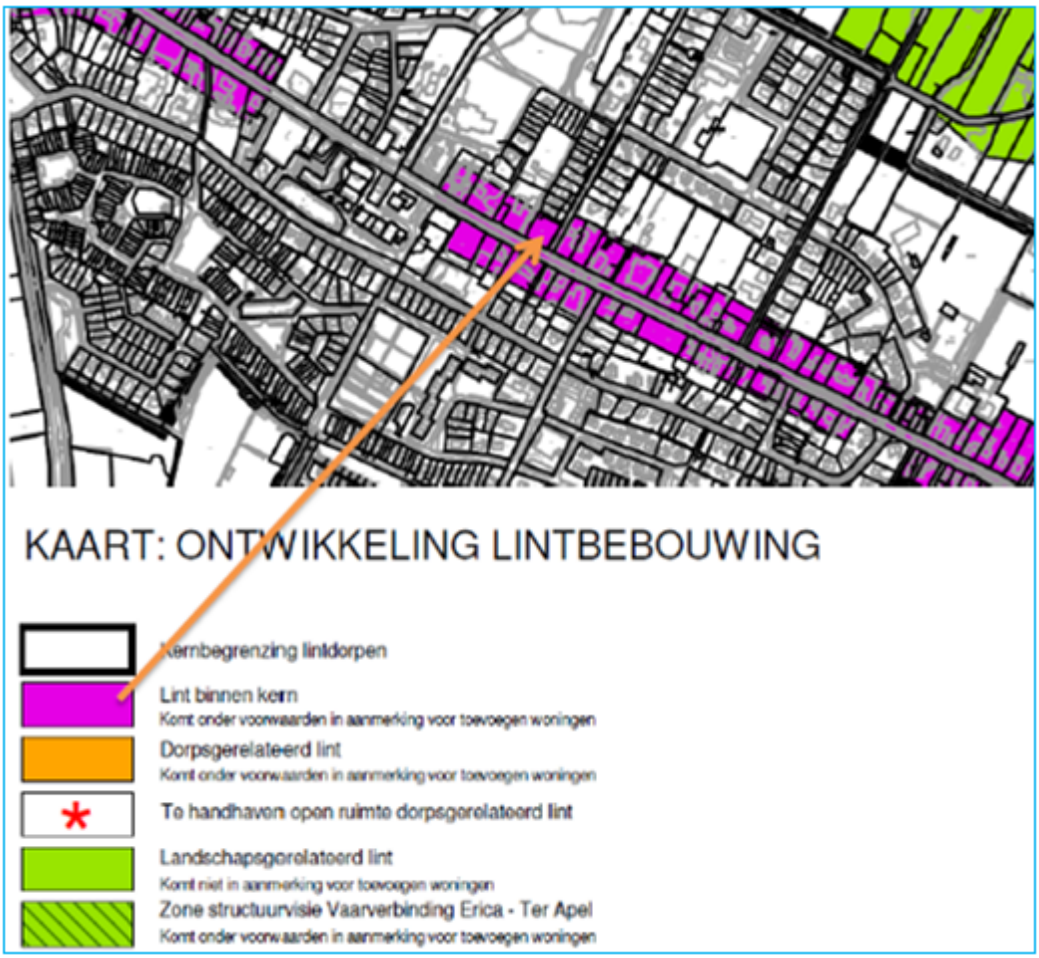
en karakteristiek van het landschap anderzijds.

Het doel van de beleidsnotitie "Bouwen in de Linten" is het verkrijgen van een helder ruimtelijk kader voor het toetsen van nieuwe aanvragen voor het bouwen van woningen binnen lintbebouwingen in de gemeente Emmen.

In de beleidsnotitie zijn ruimtelijke criteria verwoord. Bij de ruimtelijke ontwikkeling van de linten dient een afweging te worden gemaakt tussen enerzijds het belang van de kernen, en anderzijds het belang van het landschap.

In de eerste plaats is bepaald wat de begrenzingen van de kernen zijn en wat de linten binnen en buiten de kernen zijn. Als vervolgstap is voor de linten buiten de kernen bepaald welke delen onlosmakelijk met het landschap zijn verbonden en welke delen met de kern zijn verbonden. De linten kunnen worden onderverdeeld in "landschapsgerelateerde linten", "dorpsgerelateerde linten" en in "lint binnen kern".

De locatie op de hoek van de straten Hankenhofweg en Europaweg is gelegen in een lint aangeduid als ‘Lint binnen kern’.



Linten binnen de kern

Dit “lint binnen de kern” (paars aangeduid op kaart “Ontwikkeling Lintbebouwing”) worden gekenmerkt door geconcentreerde bebouwing: Zowel in het lint als in de directe omgeving om het lint. De linten zijn door de jaren verdicht geraakt, waardoor de fysieke ruimte voor het toevoegen van woningen beperkt is. Opvulling van de nog aanwezige open plekken heeft geen negatieve ruimtelijke gevolgen op de omgeving. Deze plekken komen dan ook in aanmerking voor bebouwing.

Bij toevoegingen dient te worden aangesloten bij de stedenbouwkundige structuren van de omgeving. Onder andere dient afstemming te worden gezocht bij aspecten als de kavelbreedte, de voorgevelrooilijn en bebouwingskenmerken ten aanzien van nokrichting, bebouwingsmassa en hoogten.

1. kavelbreedte
   De breedte van voorliggende kavel bedraagt 34 meter. In de directe nabijheid is sprake van kavels met een breedte variërend van 23 meter tot en met 40 meter. De kavelbreedte van 34 meter past in de omgeving.
2. Voorgevelrooilijn
   Qua oriëntatie zijn de woningen langs de Europaweg georiënteerd op de Europaweg. Dat zal de beoogde nieuwe woning ook gaan doen.

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 wel past bij de omgeving.

Het bestemmingsplan en de Welstandsnota zorgen samen voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsbeleid heeft zo min mogelijk regels. Voor de meeste gebieden, ook voor dit gedeelte van Schoonebeek waar het plangebied gelegen is, geldt het welstandsniveau 'hoog'.

2.1.5 Erfgoedbeleidkaart

Op de gemeentelijke erfgoedbeleidskaart is het gebied vanuit de historische stedenbouwkunde aangeduid als een gebied met een herkenbaar te houden lintstructuur uit de bouwperiode 1000 – 1850.



Het beleid is gericht op het ‘herkenbaar houden’. Het gaat daarbij om het herkenbaar houden van de historische en ruimtelijke structuur (zoals een bomenrij) en samenhang van een gebied.

In de gemeente Emmen zijn er plekken die met elkaar verbonden zijn. Dat noemen ze structuren. Dit zijn bijvoorbeeld wijken, dorpen, erven tuinen of groen, wegen en kanalen. Voorbeelden uit de gemeente zijn:

- een bomenrij langs een weg;
- een bepaalde opzet van een wijk. Bijvoorbeeld de wijk Emmerhout met zijn woonerven
- de Veenkoloniën met lintdorpen zoals Emmer-Compascuum, de boerderijen en landerijen in rechte stroken vanaf het kanaal, de wijken en sloten, zoals bijvoorbeeld de Dikke Wijk in Nieuw-Amsterdam
- de essen, zoals de Emmer Es, waar vroeger de akkers van de boeren uit Emmen lagen.

De gemeente wil deze structuren graag als een geheel houden, want ze laten de geschiedenis goed zien. Kortom, ze hebben een hoge cultuurhistorische waarde. De gemeente vraagt haar inwoners om deze structuren niet zomaar te veranderen en hier zuinig op te zijn. De gemeente maakt verschil in vier soorten:

- 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 behoeve van het plan is een gedegen erfinrichtingsplan opgesteld waarmee met de voor het gebied belangrijke waarden rekening is gehouden. Er zal een woning met bijbehorende erfinrichting komen die past bij de bestaande karakteristiek van het gebied.

2.1.6 Integrale parkeervisie gemeente Emmen

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.

In het nieuwe parkeerbeleid zijn, bij het invullen van de parkeerbehoefte bij ontwikkelingen, de kengetallen zoals deze zijn vervat in de landelijke kencijfers parkeren van het CROW leidraad, waarbij in principe wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Deze parkeerkencijfers hebben een bandbreedte: in overleg met de initiatiefnemer wordt de parkeernorm bepaald. Ook biedt het beleid ruimte om in bepaalde gevallen gemotiveerd af te wijken van de CROW-normen, om zo maatwerk te kunnen leveren, bijvoorbeeld in gevallen waarbij het autobezit lager ligt dan de norm. Voor woningbouw is daarbij aangegeven dat de parkeercapaciteit gebaseerd moet zijn op autobezit.

Met deze aanpak wil de gemeente voorkomen dat een te strak gehanteerde parkeernorm een belemmerende factor vormt bij nieuwbouw of de transformatieopgave van leegstaande winkelpanden. De gemeente doet hierbij een beroep op de initiatiefnemers van verbouw en nieuwbouwprojecten om het invullen van de parkeerbehoefte te zien als een gezamenlijke opgave.

In het parkeerbeleid gelden bij het invullen van de parkeerbehoefte de kengetallen zoals deze zijn vervat in de landelijke kencijfers parkeren van het CROW.

In de parkeerberekening is uitgegaan van de bouw van 1 vrijstaande woning in de gemeente Emmen in niet stedelijk gebied, rest bebouwde kom. Op basis van de berekening middels de CROW is dan een parkeerbehoefte aanwezig van 2,3 parkeerplaatsen = 3 parkeerplaatsen. Het terrein is voldoende groot voor het kunnen bieden van plaats aan 3 parkeerplaatsen en zal daarmee voldoen aan de gemeentelijke parkeernota.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

“Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hieronder volgen de delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Wonen

Omgevingsbeeld

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet.

De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio’s waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke

dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn (2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen.

Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

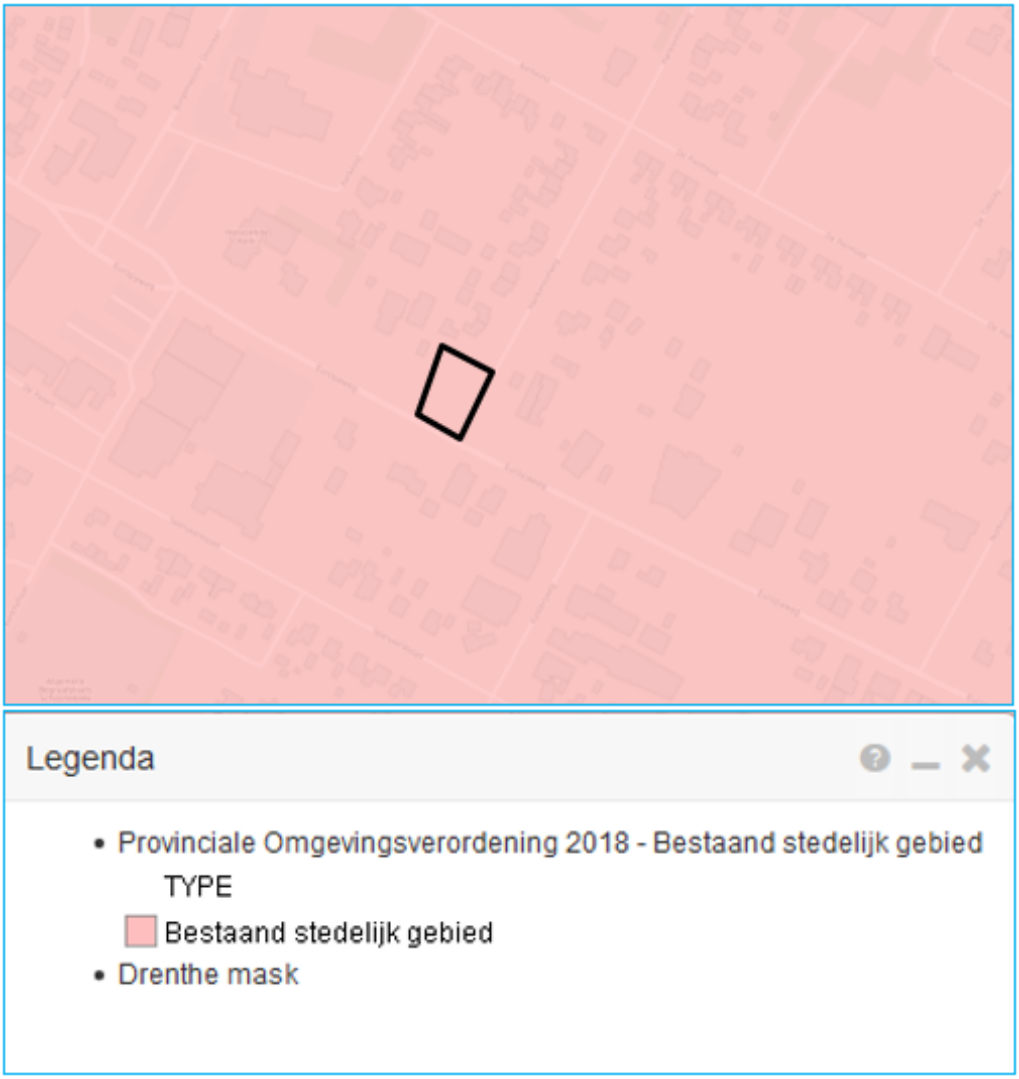
Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Voorliggend plan betreft de bouw van een woning in bestaand stedelijk gebied. Het verzoek voldoet aan het provinciaal beleid. Het plan is ook niet ladderplichtig omdat er geen sprake is van een situatie waarbij 12 woningen of meer gerealiseerd worden.

2.2.2 Provinciale omgevingsverordening

Provinciale Staten van Drenthe hebben de Provinciale omgevingsverordening Drenthe vastgesteld. In de omgevingsverordening is het perceel gelegen binnen een gebied aangeduid als 'Bestaand Stedelijk Gebied'. Binnen Bestaand Stedelijk Gebied ligt de verantwoordelijkheid ten aanzien van woningbouw primair bij de gemeente. De verordening geeft verder geen specifieke bepalingen voor percelen met deze aanduiding.



2.2.3 Kernkwaliteiten

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

Landschap

Het plangebied is gelegen binnen het landschap ‘Veenkoloniën’. Van provinciaal belang is de samenhang tussen het systematische ontginningspatroon van grootschalige openheid met kenmerkende wijkenstructuur en de bebouwingslinten met daaruit opgaande percelen. Met de bouw van één vrijstaande woning binnen het bestaande bebouwingslint wordt geen afbreuk gedaan aan de kenmerkende wijkenstructuur. Er wordt gebouwd op een wijze qua verkaveling die soortgelijk is als andere woningen in dit bestaande lint. De kernkwaliteit is dan ook niet in het geding.

Cultuurhistorie

Het beleid van de provincie Drenthe ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in de beleidsnota Cultuurhistorisch Kompas Drenthe. Het plangebied is gelegen binnen het gebied Emmen en haar venen. Het generieke beleid 'respecteren' is van toepassing. Het is bedoeld om de bestaande cultuurhistorische samenhang, zoals die is vastgelegd in de hoofdstructuur, te borgen.

Archeologie

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

Aardkundige waarden

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

Het plangebied is gelegen binnen een gebied met een generiek beschermingsniveau voor aardkundige waarden. In deze gebieden wil de provincie de bestaande lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren.

2.3 Rijksbeleid

2.3.1 Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

2.3.2 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Momenteel is in jurisprudentie bepaald dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de bouw van maximaal 1 woning en is daarmee niet Ladderplichtig.

2.4 Conclusie

De conclusie van de in dit bestemmingsplan 'Schoonebeek, hoek Europaweg en Hankenhofweg (bouw woning)' beschreven beleidsuitgangspunten is dat het rijksbeleid niet direct doorwerkt in het plangebied. Hierdoor is het bestemmingsplan niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid werkt indirect door via het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid vormt weer de input voor het gemeentelijk beleid. Voor het voorliggende bestemmingsplan kan eveneens geconcludeerd worden dat het plan passend is in het provinciale beleid. Wat betreft het gemeentelijk beleid kan geconcludeerd worden dat hieraan wordt voldaan.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen in het gebied van de kleinschalige veenontginningen. Het wordt gerekend tot het gebied Schoonebeek en omgeving. Deze ontginningen zijn een menging van oude (middeleeuwse), jongere (17e en 18e eeuw) en jongste (19e en 20e eeuw) ontginningen. De oudste ontginningen zijn bij het huidige Schoonebeek. Er waren vier afzonderlijke bebouwingslinten, te weten Westeinde, Kerkeinde, Middendorp en Oosteinde, die op zandruggen waren gevestigd. De oudste percelen rondom de boerderijen waren blokvormig en de boerderijen lagen min of meer willekeurig naast elkaar op de zandrug. Vanaf de 17e eeuw lagen de boerderijen op langgerekte kavelstroken, die noordwaarts het veen in liepen en zuidwaarts tot het Schoonebeekerdiep. Deze konden ontstaan door het recht van opstrek.

Van oudsher was er een wegverbinding met Coevorden die langs verschillende kleine nederzettingen voerde. Deze route was niet al te goed begaanbaar. Deze situatie verbeterde met de in de 18e eeuw aangelegde verbinding tussen Dalen/Coevorden, Schoonebeek en Nieuw-Schoonebeek. Grote delen van deze weg werden rond 1880 verhard.

Omstreeks 1930 kwamen er verbindingen tot stand met de noordelijker gelegen kernen Nieuw-Amsterdam (Nieuw-Amsterdamseweg) en Amsterdamscheveld – Erica (Beekweg).

Door de verbeterde financiële positie van de gemeente werden er vanaf de jaren ‘50 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'.

De woonstraten binnen het dorp Schoonebeek werden aangelegd bij dorpsuitbreidingen in de periode tussen 1945 en nu.

Door de industrialisatie, met name de komst van de olie-industrie (NAM) naar de gemeente Schoonebeek, groeide de bevolking sterk. Er moesten nieuwe woningen komen.

De uitbreidingen van de NAM vonden bijna allemaal plaats aan de noordzijde van het dorp. Aan de Julianalaan en de Mente werden arbeiderswoningen gebouwd. Voor het technisch geschoolde personeel verrezen woningen aan de Hankenhofweg. Aan de Burgemeester Norbruislaan werden twaalf bungalows voor het kaderpersoneel gebouwd. Bij het ontwerpen van de huizen en buurten werd op de regionale karakteristiek in gespeeld. De buurten hadden een groen karakter. Ook werd getracht speelsheid in te brengen door een wisselend verloop van de rooilijn en ze niet evenwijdig aan de weg te plaatsen. In deze periode werd ook ontspanningscentrum “De Boo” voor de NAM medewerkers gebouwd (1951).

3.2 Planbeschrijving

Verzocht is medewerking te verlenen aan de realisatie van een woningbouwkavel op een perceel grond gelegen op de hoek van de Hankenhofweg en Europaweg te Schoonebeek. De locatie is momenteel onbebouwd, er staan enkele bomen en er graast (klein)vee.



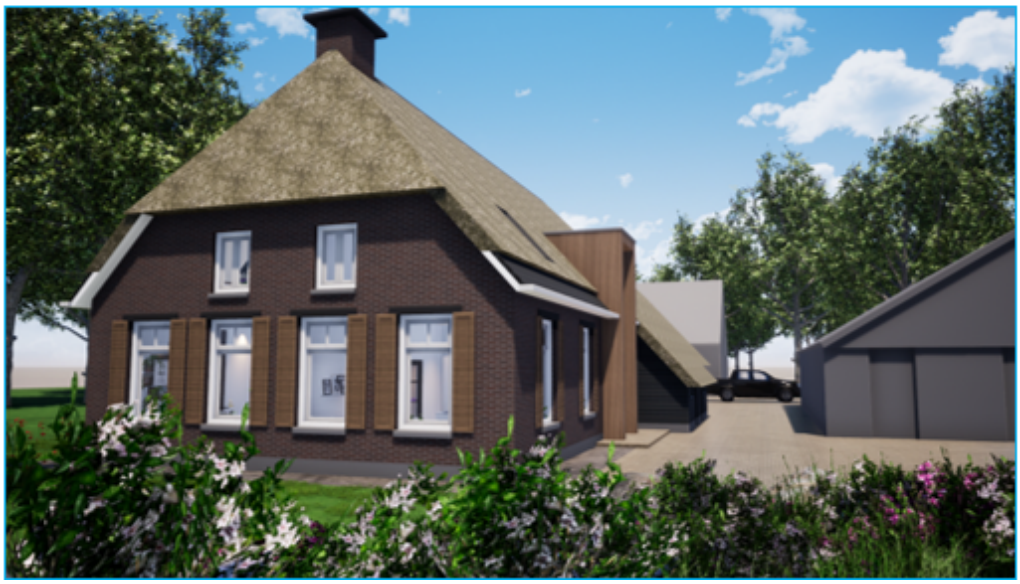
Het plan voorziet in 2 doelen, te weten het herbestemmen van de voormalige boerderij naar een woonbestemming en het kunnen bouwen van één vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken op de locatie waar nu nog kleinvee graast. Vanuit de gemeente Emmen zijn de volgende randvoorwaarden meegegeven voor de verdere planuitwerking van het bouwplan. Hiervan kan worden aangegeven dat in overleg met de gemeente is overeengekomen dat de grote schuur behouden kan blijven.

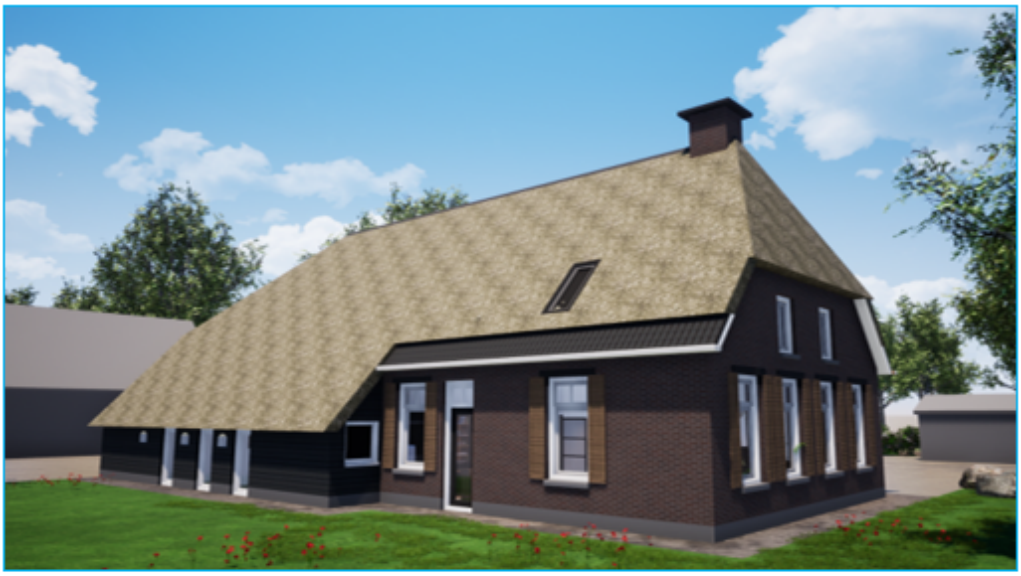
Voorwaarden:

- Gevellijn 15,5 meter van de kadastrale grens met de Europaweg ten behoeve van de open ruimte naar de Europaweg + zicht op de karakteristieke boerderij Europaweg 110.
- 3 meter achter gevellijn woningen Hankenhofweg vanwege verspringende rooilijn.
- Bouwvlak woning 10 bij 12 meter (in verband met aanhouden afstand tot perceelsgrens boerderij Europaweg 110).
- Nok woning haaks op de Europaweg.
- Woning heeft door de situering op een hoek in feite twee voorgevels (gericht op de Europaweg en op de Hankenhofweg). Bij een uiteindelijk ontwerp van de woning dient hier rekening mee te worden gehouden.
- Ontsluiting via Hankenhofweg.
- Goothoogte woning max. 3,5 meter.
- Bouwhoogte max. 9 meter.
- In elk geval sloop grootste schuur op het perceel Europaweg 110.
- Bestemming percelen Europaweg 110 wijzigen naar wonen.
- Erfinrichtingsplan/tuinontwerp op te laten stellen door een ter zake deskundig bureau waaruit blijkt dat de inrichting rekening houdt met de kenmerken van een voormalig agrarisch erf.

Het volgende bouwplan is tot stand gekomen. Onderstaand eerst een weergave van de situatietekening van de beoogde woning op het perceel, gevolgd door een doorsnede van het bouwplan en 3d-visualisaties. Het bouwplan is reeds akkoord bevonden door welstand.


112
114
SNB00C 06155G0000
110
SNB00C 01508G0000
SNB00C 01507G0000
3
SNB00C 05664G0000







3.3 Landschappelijke inpassing

Tevens zal het perceel op een gedegen wijze landschappelijk worden ingepast. Daartoe is door het bureau De Erfontwikkelaar een erfinrichtingsplan opgesteld. De borging van dit erfinrichtingsplan komt tot stand door het opnemen van een zogeheten ‘voorwaardelijke verplichting’ in de bestemmingsplanregels. Onderstaand een weergave van het erfinrichtingsplan.

Het voormalige boerenerf wordt opgeknapt door de sloop van enkele kleine landschapsontsierende bebouwing. Het erf kent een 'voor-' en 'achterzijde' doordat er aan de straatzijde een siertuin is voorzien met enkele grote lindes en het erf achter de boerderij dat veel functioneler is ingericht. Het karakter van het agrarische erf moet behouden blijven. Overmatige verharding dient verwijderd te worden. Naast de boerderij is nu een kleine weide gelegen. Hier kan een woning komen. De woning wordt getoetst aan de welstandsnota.. De rooilijn zal verschillen van de naastgelegen woningen. Dit is kenmerkend aan de Europaweg. Het nieuwe erf krijgt een ontsluiting op de Hankenhofweg. Hiermee hoeft er geen extra ontsluiting op de Europaweg worden voorzien wat de verkeersveiligheid ten goede komt. Middels een lage geschoren haag wordt het erf afgeschermd. Het is niet toegestaan om middels een schutting of tuinmuur het erf af te schermen. Op het erf wordt een Walnoot aangeplant die het bouwvolume verzacht. Omwille van de leesbaarheid van onderstaande

tekening wordt verder verwezen naar de bijlage bij de regels in de vorm van het volledige erfinrichtingsplan.



Hoofdstuk 4 Onderzoeken

4.1 Archeologie en monumenten

4.1.1 Algemeen

De gemeente Emmen heeft archeologiebeleid vastgesteld, d.d. 30 mei 2013. Hiervoor is een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt met daarbij een rapport, dit rapport dient als toelichting op de kaart. Het doel van deze documenten is om aan te geven wat de kern vormt van het archeologiebeleid en waar de beleidskeuzes zijn gemaakt. 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" in het bestemmingsplan.

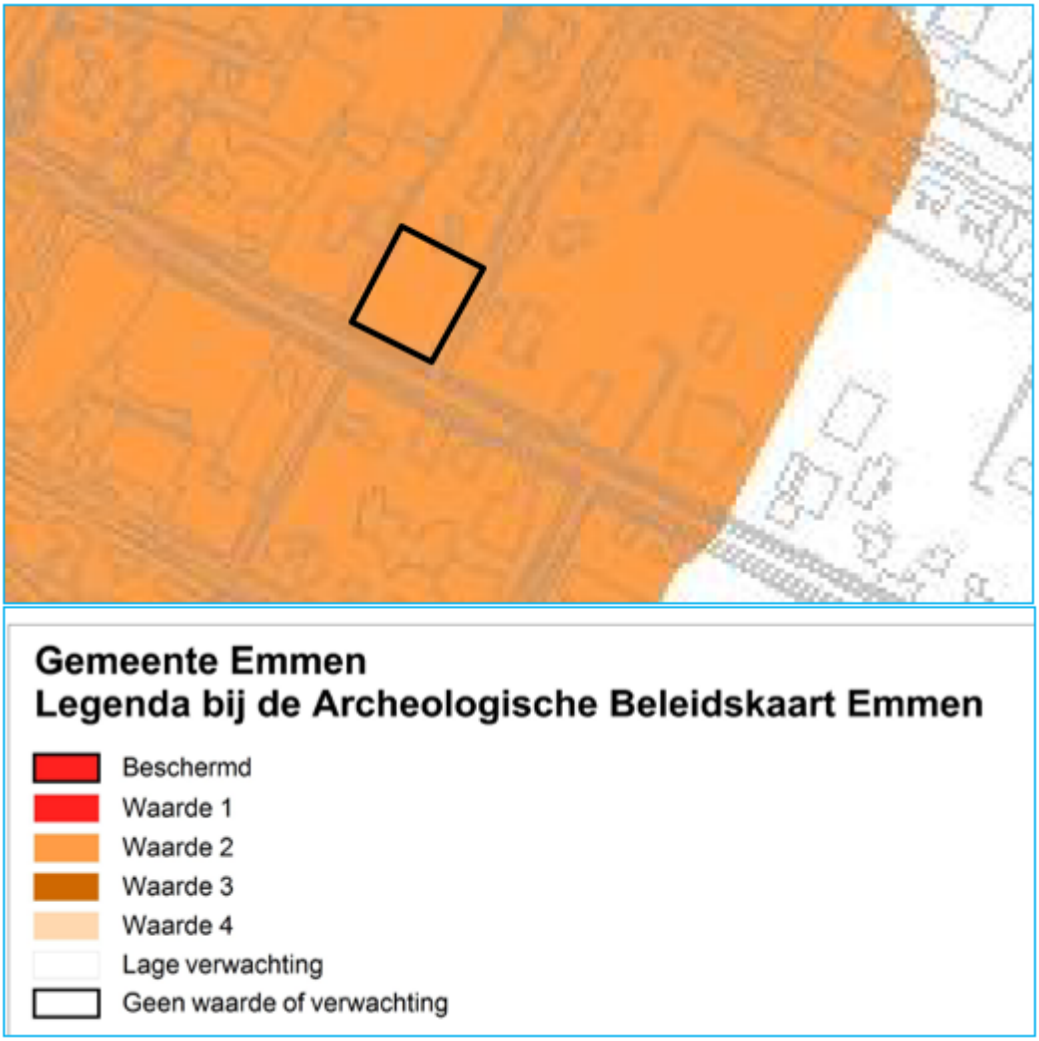
Met de vertaling is op eenvoudige wijze voor het gehele gebied van de gemeente Emmen in beeld gebracht of archeologische waarden in het geding zijn of kunnen zijn en zo ja, op welke manier daarmee dient te worden omgegaan. Onderstaande tabel geeft de onderverdeling van de vier gemaakte categorieën weer.

Categorie	Archeologische waarden	Oppervlakte	Diepte	Drainage
Rijksmonument	Beschermd	-	-	Verbod
Waarde - Archeologie 1	Zeer hoge archeologische waarde	0 m2	30 cm + 10 cm	Verbod
Waarde - Archeologie 2	(zeer) (hoge) archeologische waarde	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

Tabel 1: Onderverdeling van archeologische waarden.

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

4.1.2 Archeologische waarden in het plangebied



Het plangebied is volgens de beleidskaart gelegen in een gebied met een ‘Waarde 2’ dubbelbestemming, hetgeen betekent dat er onderzoek nodig is bij ingrepen van meer dan 100 m2 én dieper dan 0,30 meter. Naar verwachting zal de woning met bijgebouwen groter zijn dan 100 m2 en is er archeologisch onderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Laagland Archeologie is een archeologisch bureau-onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage 1 bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Het aangetroffen verstoorde bodemprofiel maakt de kans klein dat er nog archeologische resten in de bodem aanwezig zijn. De archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar laag. Niet uitgesloten kan worden dat er diepere archeologische grondsporen in de bodem aanwezig zijn. Deze zullen nauwelijks geroerd worden en de waarde van lossen sporen is beperkt.

Het onderzoek is beoordeeld door Het Oversticht en er kan worden ingestemd met de conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

4.1.3 Archeologische monumenten

Binnen het plangebied liggen geen (beschermde) archeologische monumenten.

4.1.4 Cultuurhistorie

4.1.4.1 Monumenten

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

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

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

Het plangebied kent geen monumenten.

4.1.5 Conclusie

Vanuit archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor uitvoering van het gewenste woningbouwplan. Wel blijft de meldingsplicht conform de Erfgoedewet 2016 van kracht. Dit houdt in dat mochten er tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden gevonden, de initiatiefnemer dit onmiddellijk dient te melden bij de gemeentelijke archeoloog.

4.2 Ecologie

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

4.2.1 Gebiedsbescherming

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

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

bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

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

Voor houtopstanden binnen de bebouwde kom geldt de Bomenverordening gemeente Emmen 2011. In het bijbehorende bomenregister zijn de monumentale en waardevolle bomen en waardevolle houtopstanden vastgelegd. Zonder ontheffing is het verboden deze te kappen. De aanwezige bomen op het terrein zijn niet monumentaal of waardevol.

4.2.3 Naturrwaarden in het terrein

4.2.3.1 Gebiedsbescherming

Natuur Netwerk Nederland (NNN) en Natura 2000 (N2000)

De onderzochte locatie ligt niet binnen het NNN of Natura 2000. De dichtstbijzijnde grens van NNN ligt op circa 2 kilometer afstand van de onderzocht locatie. De dichtstbijzijnde grens van Natura 2000 gebied ligt op circa 5,4 kilometer afstand van de onderzochte locatie. De voorgenomen werkzaamheden zijn echter van dien aard dat het uitgesloten is de kernwaarden van het NNN en N2000 zullen worden aangetast.

4.2.3.2 Soortenbescherming

Het deel van het plangebied waar de woning gaat worden gebouwd is sprake van grasland. De bomen blijven staan. Wel wordt er nog verouderde bebouwing geslopt. Omdat hiervan niet zeker is of deze waarden op het gebied van de flora- en fauna herbergen is een ecologische quickscan uitgevoerd.

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens een ecologische quickscan uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek:

- De aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels kan op basis van de bevindingen van deze quickscan worden uitgesloten;
- Op de onderzochte locatie kan worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen zoals holen en burchten van grondgebonden zoogdieren aanwezig zijn;
- De aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen kan op basis van de bevindingen van deze quickscan worden uitgesloten;
- De onderzochte locatie functioneert als foerageerbied voor vleermuizen en vervult ook een mogelijk onderdeel van een vliegroute voor vleermuizen, deze functionaliteiten komen niet direct in gevaar door de voorgenomen ingreep;
- De onderzochte locatie grenst niet aan het NNN en de geplande werkzaamheden zijn van dien aard dat de kernwaarden van het NNN niet worden aangetast;
- De onderzochte locatie ligt op 5,63 kilometer afstand van N2000 gebied. Het laten uitvoeren van een Aerius calculatie is sinds 1 juli 2021 voor de aanlegfase niet meer noodzakelijk.

Met deze QuickScan is vast komen te staan dat er op de onderzochte locatie geen vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen broeden. Tevens is uitgesloten dat er ter plaatse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voor het beoogde plan geen ecologische belemmeringen bestaan.

Vanuit het perspectief soortenbescherming zijn geen ecologische belemmeringen te verwachten. Door het ecologisch adviesbureau zijn nog wel enkele vrijblijvende suggesties gedaan om de nieuwbouw natuur-inclusief in te richten. Dat zou betekenen dat de in de spouwmuur van de woning huismussen- en vleermuiskasten worden geïntegreerd en dat voor de te kiezen beplanting wordt aanbevolen gebruik te maken van inheemse soorten. Initiatiefnemer neemt de vrijblijvende suggesties over in het ontwerp van het bouwplan als ook in de verdere erfinrichting.

4.2.4 Stikstofdepositie

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van een vrijstaande woning. Tijdens de bouwwerkzaamheden wordt kortstondig gebruikt gemaakt van machines. Door het verstoken van brandstof stoten die stikstof uit aan de atmosfeer. Deze activiteiten zijn eenmalig en kortdurend. Ook hoeft vanaf 1 juli 2021 de aanlegfase van bouwactivietiten zoals deze niet meer te worden meegerekend. De nieuwe woning is gasloos. Het gebruiken en wonen in de woning gaat niet gepaard met uitstoot van stikstof. Het aantal vervoersbewegingen in de gebruiksfase bedraagt circa 7 vervoersbewegingen per etmaal.

Vanwege de geringe omvang van het project, de eenmalige uitvoering van het project en de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied Bargerveen (ca. 5,4 kilometer) zal de ontwikkeling niet leiden tot een toename van de stikstofbelasting op dit Natura 2000-gebied.

4.3 Fysieke veiligheid

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

In de Beleidsnota externe veiligheid heeft de gemeente Emmen gekozen voor een gebiedsgerichte benadering voor de vestiging van risicovolle activiteiten. Tevens is in het beleid een afwegingskader bij concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten om de kwetsbaarheid van een object of activiteit die niet

rechtstreeks onder de begripsbepaling van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt bepaald te beoordelen. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met deze nota externe veiligheid.

4.3.1 Externe veiligheid

4.3.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Het plangebied is geïnventariseerd op de zogenoemde Bevi-bedrijven (vergunde situatie en feitelijke situatie). Hieruit blijkt dat in het plangebied geen Bevi-bedrijven gelegen zijn. Ook is het realiseren van nieuwe bevi-inrichtingen binnen het plangebied niet toegestaan. Op de kaart hierna is dit visueel verduidelijkt. Het plangebied bevindt zich bij de blauwe ster.



4.3.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.3.1.3 Buisleidingen, route gevaarlijke stoffen en hoogspanningsleidingen

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

4.3.2 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen met een risicocontour waartoe een nadere verantwoording van het plaatsgebonden dan wel groepsrisico dient plaats te vinden. Een nader onderzoek of berekening naar het groepsrisico is dan ook niet nodig.

4.3.3 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. 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. 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 van Justitie en Veiligheid voornemens is tot uitfasering van dit systeem. 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 de Veiligheidsregio Drenthe, vastgesteld in december 2013, geeft in het kort het volgende weer: Het brandverloop verloopt tegenwoordig zo snel dat 3 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. Geadviseerd wordt de initiatiefnemer te informeren over mogelijk te treffen aanvullende brandveiligheidsmaatregelen. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:
    a. bouwkundige voorzieningen, bijv. voldoende afstand t.o.v. de erfgrens i.v.m. brandoverslag naar ander perceel.
    b. installatietechnische voorzieningen, bijv. woningsprinklers of watermistsysteem.
    c. organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor en door de bewoners.
    d. brandweeropkomsttijd, vrij houden van wegen / zo min mogelijk verkeersbelemmerende maatregelen.
    e. inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal.
    f. zelfredzaamheid van de aanwezigen, toepassen veilige vluchtroutes.

4.4 Milieu

In deze paragraaf worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. Aangegeven wordt wat de beperkingen en mogelijkheden in het plangebied zijn, bezien vanuit verschillende milieudisciplines.

4.4.1 Vormvrije M.E.R.-beoordeling

In voorliggend bestemmingsplan “Schoonebeek, hoek Europaweg en Hankenhofweg (bouw woning)” komen geen activiteiten voor die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrieterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningbouw, stedelijke ontwikkeling of industrieterrein indien het oppervlakte groter is dan 100 hectare of meer als 2000 woningen omvat.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., immers hier is sprake van de bouw van maximaal 1 woning.

Echter, op 1 juli 2017 heeft een wijziging in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r.. is nu het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu als gevolg van de bouw van de woning.

Archeologie	Er zijn geen vondsten gedaan en de verwachtingswaarde kan naar 'laag' worden bijgesteld en het terrein worden vrijgegeven voor onderzoek.
Bodem	Er is nader onderzoek uitgevoerd en door de RUD beoordeeld. Er zal een nader Plan van Aanpak worden opgesteld voor het uitvoeren van de benodigde bodemsanering.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	Er is geen beperking vanuit het aspect ecologie en stikstof.
Geluid	Er is een ontheffing hogere grenswaarde benodigd van 52 dB, de procedure daartoe is gestart bij de RUD.
Milieuhinder	Het plan is uitvoerbaar vanuit het perspectief van een goed woon- en leefklimaat.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Er is sprake van de standaard waterparagraaf, het waterschap stemt in met het plan.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

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 een nieuw te realiseren woning. Van belang is na te gaan welke functies/bedrijven zich in de nabijheid van het plangebied bevinden en welk omgevingstype er is. Aan weerszijden van de te bouwen woning bevinden zich woningen. Van de woningen naar de beoogde nieuwe woning is er geen milieuhinder te verwachten. Ook aan de zuidkant van het kanaal bevinden zich woonbestemmingen. Er is geen milieuhinder te verwachten.

4.4.3 Bodem

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 5 maart 2013 de Beleidsregel Bodemkwaliteit vastgesteld. Om de kwaliteit te waarborgen, moet grondverzet worden gemeld bij het 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 ‘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 Verkennend bodemonderzoek

Aangezien op de locatie van het plangebied sprake is van de bouw van een woning, waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen (kunnen) verblijven is onderzoek naar bodem noodzakelijk. Op basis van het bodemloket zijn er gegevens beschikbaar voor het plangebied. In 2005 is een historisch onderzoek uitgevoerd. Er zal nu een verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De grond ter plaatse van het voormalige afgiftepunt van de benzinepomp bevat een sterk verhoogd gehalte minerale olie. Nader onderzoek naar de aard en omvang van deze verontreiniging is op dit terreindeel noodzakelijk.

Voor het overige bevat de grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie enkele stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde resp. de streefwaarde. Deze lichte verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde/bodemindex-waarde (>0.5) niet en geven daardoor geen formele

aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese “verdacht” wordt aanvaard. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden. De onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn onvoldoende om een goed inzicht in de milieuhygiënische bodemkwaliteit te geven, nader bodemonderzoek is noodzakelijk.

4.4.3.2 Nader milieukundig bodemonderzoek

Het nader onderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage 4 bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het aanvullende onderzoek.

Op basis van de bekende onderzoeksresultaten wordt het volumecriterium voor een ernstig geval van bodemverontreiniging in grond (>25 m3 sterk verontreinigde grond) voor wat betreft minerale olie naar verwachting niet overschreden. Op basis van de bekende onderzoeksresultaten is er voor wat betreft de parameter minerale olie naar verwachting geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet

Bodembescherming.

Op de locatie was in het verleden lange tijd, vanaf 1953, een autoreparatiebedrijf (De Moel en Hermes) gevestigd. Het is niet bekend wanneer de activiteiten zijn beëindigd.

Volgens informatie van de bewoner is de locatie rond 1990 nog enige tijd in gebruik geweest door HAK wegenbouw voor opslag van barakken. De laatste 30 jaar is de locatie als grasveld in gebruik. Aannemelijk is dat de verontreiniging voor 1987 is ontstaan.

Vanuit het onderzoeksbureau zijn vervolgens de volgende aanbevelingen gedaan:

1. In het kader van de beoogde herontwikkeling van de locatie wordt geadviseerd om de geconstateerde verontreiniging te saneren;
2. Indien wordt overgegaan tot een eventuele sanering van de verontreiniging of voor het treffen van sanerende maatregelen dient vooraf een plan van aanpak, waarin de voorgenomen saneringswerkzaamheden worden beschreven, te worden ingediend bij het bevoegd gezag;
3. In het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging dient de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zoveel mogelijk aan te sluiten bij het toekomstige bodemgebruik. Ter afstemming wordt geadviseerd om het onderhavige bodemonderzoek in dit kader voor te leggen aan het bevoegd gezag.

4.4.3.3 Beoordeling RUD op nader milieukundig onderzoek

Het nader milieukundig onderzoek is vervolgend door de RUD beoordeeld en van advies voorzien. De conclusie van het advies luidt:

“De conclusie dat de verontreiniging waarschijnlijk ontstaan is vóór 1987 wordt onderschreven. Er is zodoende geen sprake van een verontreiniging waar artikel 13 van de Wet Bodembescherming (Zorgplicht) van toepassing is. Omdat het volume grond waarin de interventiewaarde wordt overschreden (7 m3) kleiner is dan 25 m3 bedoeld in de Wbb (artikel 29 lid 21) betreft het geen historisch geval van ernstige bodemverontreiniging zoals vastgesteld in §2.1 van de Circulaire Bodemsanering. Er hoeft niet vastgesteld te worden of de verontreiniging met spoed gesaneerd dient te worden.

Voor eventuele woningbouw op locatie plaats kan vinden dient de verontreiniging wel gesaneerd te worden op basis van §4, artikel 2.4.1 van de Bouwverordening 2007, Emmen. Hiervoor dient een Plan van Aanpak te worden ingediend dat dient te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag (gemeente Emmen). Sanering van deze verontreiniging dient plaats te vinden tot het niveau dat aansluit bij de toekomstige functie (Wonen).”

Alvorens het bestemmingsplan vastgesteld kan worden door de gemeenteraad dient er door de initiatiefnemer, in samenwerking met het onderzoeksbureau, een Plan van Aanpak (PvA) opgesteld te worden. Dit PvA moet door de bodemspecialist van de RUD goedgekeurd worden. Vervolgens dient dit goedgekeurde PvA als bijlage toegevoegd te worden bij het bestemmingsplan, voordat het aan de gemeenteraad aangeboden wordt voor vaststelling.

<u>Sanering</u>

De initiatiefnemer heeft i.h.k.v. artikel 4.1236 van het Besluit activiteiten leefomgeving een melding ingediend bij de RUD Drenthe. Onderdeel van deze melding is een saneringsaanpak m.b.t. de bodemverontreiniging. De melding is daarbij ontvankelijk. De verontreinigde grond zal op gepaste wijze gesaneerd worden.

Het aspect bodem vormt verder geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van dit bestemmingsplan.

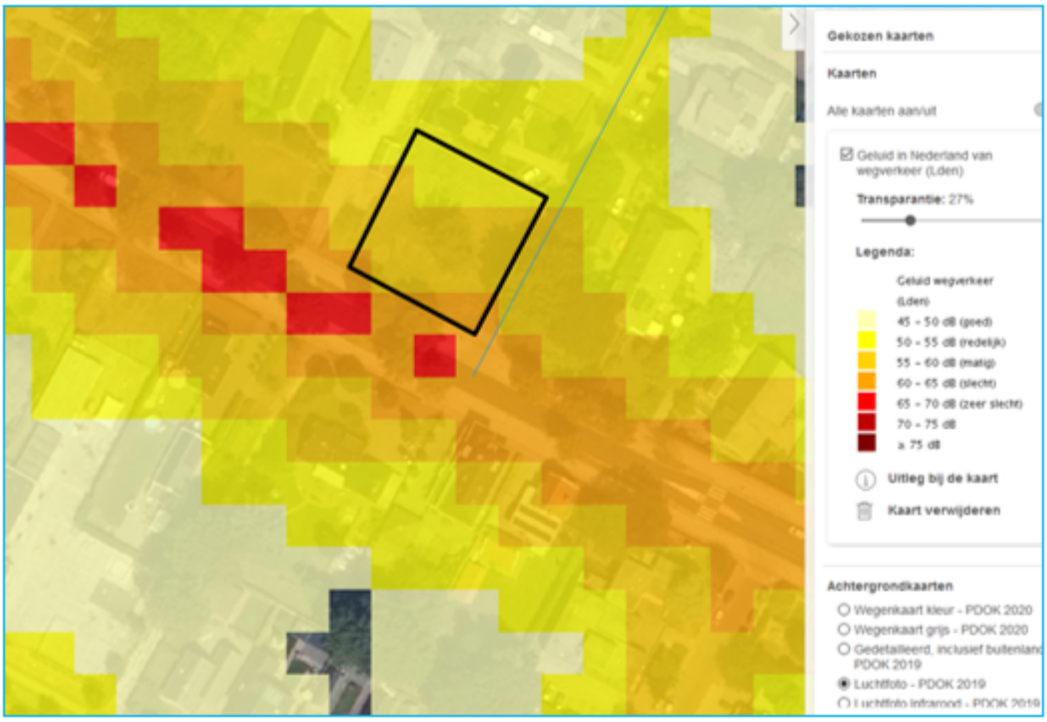
4.4.4 Geluid

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.

4.4.4.1 Wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Een nieuwe woning is aan te merken als een nieuw geluidsgevoelig object zodat er een akoestisch onderzoek nodig is, temeer ook vanwege de ligging nabij het bedrijventerrein

Ook laat onderstaande kaart vanuit de Atlas van de Leefomgeving zien dat een akoestisch onderzoek wel nodig is omdat de verwachte geluidsbelasting op de gevel van de woning hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Om de exacte geluidsbelasting op de gevel te berekenen en zonodig een ontheffingsprocedure hogere grenswaarde in te gaan is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.



Door onderzoeksbureau Geluidmeesters is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 5 bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Op de “Hankenhofweg” geldt een snelheidsregime van 30 km/uur waardoor er geen verplichtingen uit de Wet geluidhinder van toepassing zijn. Indien voor de beoordeling aansluiting wordt gezocht bij de grenswaarden uit de Wet geluidhinder dan blijkt dat aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB Lden) wordt voldaan. Voor dit wegvak zijn er dan ook geen

akoestische belemmering geconstateerd.

De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de “Europaweg” overschrijdt de voorkeursgrenswaarde (48 dB Lden). De maximale ontheffingswaarde (63 dB Lden) wordt niet overschreden. Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde.

Het bevoegd gezag dient dan ook verzocht te worden een hogere waarde van 52 dB Lden, als gevolg van het verkeer op de Europaweg, vast te stellen. Het besluit hogere waarde is opgenomen in bijlage 6.

4.4.4.2 Industrielawaai

Er is geen sprake van industrielawaai.

4.4.4.3 Railverkeerlawaai

Er is geen sprake van een spoorlijn in de nabijheid, zodat hier geen akoestisch onderzoek voor hoeft te worden uitgevoerd.

4.4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet is enerzijds 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 Luchtkwaliteit plangebied

Projecten die ‘niet in betekende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm. Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. De realisatie van maximaal 1 woning blijft daarmee ruimschoots onder de drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Omdat ook verder geen significante ontwikkelingen 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

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd. Hierbij is als uitgangspunt gehanteerd dat er ter plaatse sprake zal zijn van een beoogde toename van het verhard oppervlakte van circa 400 m2 (woning met bijgebouw en erfverharding). Langs de Hankenhofweg ligt een gemengd stelsel en in de Europaweg een gescheiden stelsel. Qua riolering zal daarom aangesloten gaan worden op het gescheiden stelsel langs de Europaweg.

Met deze gegevens is de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen. Op basis van de locatie en gegeven antwoorden blijkt dat op het plan de korte procedure van toepassing is. In de waterparagraaf

kan worden volstaan met de standaard waterparagraaf.

De standaard waterparagraaf is hierna opgenomen.

Standaard 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.

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 grondwaters tanden 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.

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.

Wateraspecten plangebied

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 1500m2. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

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.

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.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte 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.

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.

Het bestemmingsplan ‘Schoonebeek, hoek Europaweg en Hankenhofweg (bouw woning)’ dient rechtszeker, eenvoudig te begrijpen, goed toepasbaar en handhaafbaar te zijn voor de gebruiker. Met de indeling van het bestemmingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave op de verbeelding wordt aangesloten op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012" van het ministerie.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Voor de verbeelding wordt als ondergrond de basiskaart BGT gehanteerd. Deze 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, de provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen over 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.

Bouwregels

In een groot aantal bestemmingen zijn bouwregels opgenomen, waarmee de bouwmogelijkheden worden gereguleerd. Hoofdgebouwen moeten altijd worden gebouwd binnen een daarvoor aangeduid bouwvlak. Uitgangspunt voor de bebouwing is de bestaande voorgevel. Dit betekent dat indien er vervangende bebouwing wordt geprojecteerd, deze in de gevellijn moet worden teruggebouwd. Waar het wenselijk is om het huidige bebouwingsbeeld in stand te houden zijn tevens aanduidingen opgenomen ten aanzien van bijbehorende bouwwerken of de kapvorm van daken.

Flexibiliteit

Af en toe kan het nodig zijn dat afwijking van de gestelde regels gewenst is. Deze flexibiliteitsbepalingen bieden de mogelijkheid om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van de flexibiliteitsregelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. In het bestemmingsplan zijn diverse flexibiliteitsregelingen opgenomen, deze zijn:

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

De afwijkingen van de bouw- of gebruiksregels maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven. Door het in werking treden 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 ontheffing en/ of nadere eis mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:

Bij toepassing van een ontheffing 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. Cultuurhistorie
i. cultuurhistorische waarden en archeologische waarden;
4. Verkeersveiligheid
Ter 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; 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.

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.

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 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 : Begrippenplan

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 van de regels worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden.

Artikel 3 Wonen – Vrijstaand

De te bouwen woning in het plangebied heeft de bestemming Wonen - Vrijstaand gekregen. Binnen de bestemming wordt de mogelijkheid geboden voor de realisatie van één vrijstaande woning, 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. Er mag één vrijstaande woning worden gebouwd binnen het bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 250 m2. De voorgevel van de woning dient in de gevellijn te worden opgericht. De bouwhoogte van de woning

mag maximaal 9 meter bedragen. De goothoogte van de woning mag maximaal 3,5 meter bedragen. De dakhelling mag niet minder dan 35 graden bedragen. In de bestemming zijn

afwijkingen van de bouwregels opgenomen om het bestemmingsplan flexibeler te maken.

Artikel 4 : Waarde – Archeologie 2

Dit artikel regelt de bescherming van archeologische waarden in het plangebied en geeft weer wanneer en bij welke bodemkundige ingreep onderzoek naar archeologie noodzakelijk is.

5.3.3 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 5 : Anti-dubbeltelregel

Met dit artikel wordt voorkomen dat meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt. Dit is bijvoorbeeld mogelijk als (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaren 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 eerder bouwplan. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een omgevingsvergunning te verkrijgen.

Artikel 6 : Algemene bouwregels

In artikel 7 zijn regels opgenomen voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen. De genoemde onderdelen mogen de in de regels bepaalde maximale bouwhoogte overschrijden met de in artikel genoemde maten. Hiervoor is bewust gekozen omdat dit duidelijkheid en enige vrijheid aan ontwerpers biedt.

Artikel 7 : 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 de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10 %. De omgevingsvergunningen mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit betekent dat niet 2 keer omgevingsvergunning kan worden verleend van eenzelfde bepaling of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

Artikel 8 : 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.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels zijn twee artikelen opgenomen, het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing en de slotregel waarin de citeertitel van het bestemmingsplan wordt aangehaald.

Artikel 9 : Overgangsrecht

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van legaal bestaand gebruik en legale bestaande bouwwerken opgenomen die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling.

Artikel 10 : Slotregel

In de Slotregel van het bestemmingsplan 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, hoek Europaweg en Hankenhofweg (bouw woning)".

5.4 Handhaving

In dit bestemmingsplan heeft actueel beleid zijn doorwerking in de regels gekregen. Hierdoor is het juridisch kader van het bestemmingsplan voor zowel gemeente als publiek beter toepasbaar geworden. Van de gemeente mag verwacht worden dat opgetreden wordt als de regels van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Bestemmingsplannen zijn immers bindend voor overheid en publiek ter bescherming

van een goede ruimtelijke kwaliteit en een veilige leefomgeving.

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

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

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

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke betrokkenheid

6.1 Overleg ex. Artikel 3.1.1 Bro en zienswijzen

Het college heeft het bestemmingsplan ‘Schoonebeek, hoek Europaweg en Hankenhofweg (bouw woning)’ ‘vrijgegeven voor overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn twee reacties ontvangen. Deze reacties zijn hieronder benoemd:

1. Provincie Drenthe:
   “Het voorontwerp van het bestemmingsplan zoals u dat ons voorlegt, doet geen afbreuk aan provinciale belangen en kernkwaliteiten. Indien het bestemmingsplan na afloop van de procedure ongewijzigd wordt vastgesteld mag u ervan uitgaan dat wij geen aanleiding hebben om verder te reageren.”
2. Veiligheidsregio Drenthe:
   “Bij toepassing rieten kap, deze brandwerend behandelen en brandwerende onderbeplating gebruiken. Tevens moet de paragraaf Inrichting en Ontwikkeling toegevoegd worden”.

De initiatiefnemers zijn op de hoogte gesteld van het advies aangaande het rieten dak. Er is verder een paragraaf ‘inrichting en ontwikkeling plangebied’ toegevoegd.

6.2 Ontwerp-bestemmingsplan en zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 2 oktober 2023 tot en met 12 november 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn hebben wij 1 zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de wettelijke termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Dit wordt uiteengezet in de Nota van Beantwoording Zienswijzen. De Nota van Beantwoording Zienswijzen is als bijlage 7 toegevoegd.

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 m2 of meer.

De kosten van het maken van het voorliggend bestemmingsplan worden in dit geval gedekt op grond van de Verordening op de heffing en invordering van leges 2021. Voor dit plan zijn (vooralsnog) door de gemeente geen aanvullende kosten voor onderzoek begroot en gemaakt. Tevens is een planschadeverhaalsovereenkomst aangegaan tussen de gemeente en de initiatiefnemers. De vaststelling van een exploitatieplan is zodoende niet nodig, aangezien het kostenverhaal nu anderszins verzekerd is.