

**Bestemmingsplan ‘Nieuw-
Schoonebeek, Bekels erf’**

dienst beleid
afdeling fysiek ruimtelijke ontwikkeling

juli 2008

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Huidige planologische regelingen.....	4
2.	HUIDIG BELEID	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Rijksbeleid	6
2.3	Provinciaal beleid	7
2.4	Regionaal beleid.....	8
2.5	Gemeentelijk beleid	9
3.	HUIDIGE SITUATIE EN ANALYSE	11
3.1	Historie en typering.....	11
3.2	Huidige situatie	11
3.3	Milieu	11
4.	PLANBESCHRIJVING.....	17
4.1	Programma van Eisen en Ontwerpuitgangspunten	17
4.2	Stedenbouwkundige structuur	17
5.	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	21
6.	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID.....	23
6.1	Inspraak.....	23
6.2	Vooroverleg ex. Art. 10 BRO	23
7.	FINANCIËLE HAALBAARHEID	24

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan “Nieuw-Schoonebeek, Bekels erf” heeft betrekking op de woonuitbreiding van de kern Nieuw-Schoonebeek.

Nieuw-Schoonebeek kan volgens het in 2002 vastgestelde en in 2007 geactualiseerde Woonplan Emmen 2020 nog met 49 woningen uitbreiden tot 2020. Dit bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van 35 woningen. De gemeente zal hiervan 30 woningen uitgeven. De overige 5 woningen worden op basis van een particulier initiatief gerealiseerd.

In 2002 heeft de gemeente ruim 4 hectare grond aangekocht die direct aansluit aan de belangrijkste centrumvoorzieningen aan de Europaweg en nabij de Kerkenweg.

De emigrerende boer Van Bekel vormde de directe aanleiding voor de aankoop van de gronden. Zijn vertrek maakte het mogelijk het agrarische bedrijf te saneren en hiermee de dorpsuitbreiding van Nieuw-Schoonebeek op korte termijn mogelijk te maken. Daarnaast had de kbo-school (kleuter- en basisonderwijs) uitbreidingsplannen. Deze twee aspecten zijn de belangrijkste overwegingen geweest om meer grond aan te kopen dan voor de geplande woningbouw binnen een planperiode van maximaal 10 jaar nodig is.

Gedurende het vooroverleg is gebleken dat DLG plannen heeft voor de ontwikkeling van een natte verbindingzone tussen het Schoonebeekerdiep en het Bargerveen, welke ter hoogte van het plangebied de Europaweg zal kruisen en doorgetrokken wordt langs de Kerkenweg tot aan de Stheemansstraat. Er is gekeken of dit voornemen in het plan opgenomen kan worden. Dit bleek uiteindelijk niet (financieel) haalbaar.

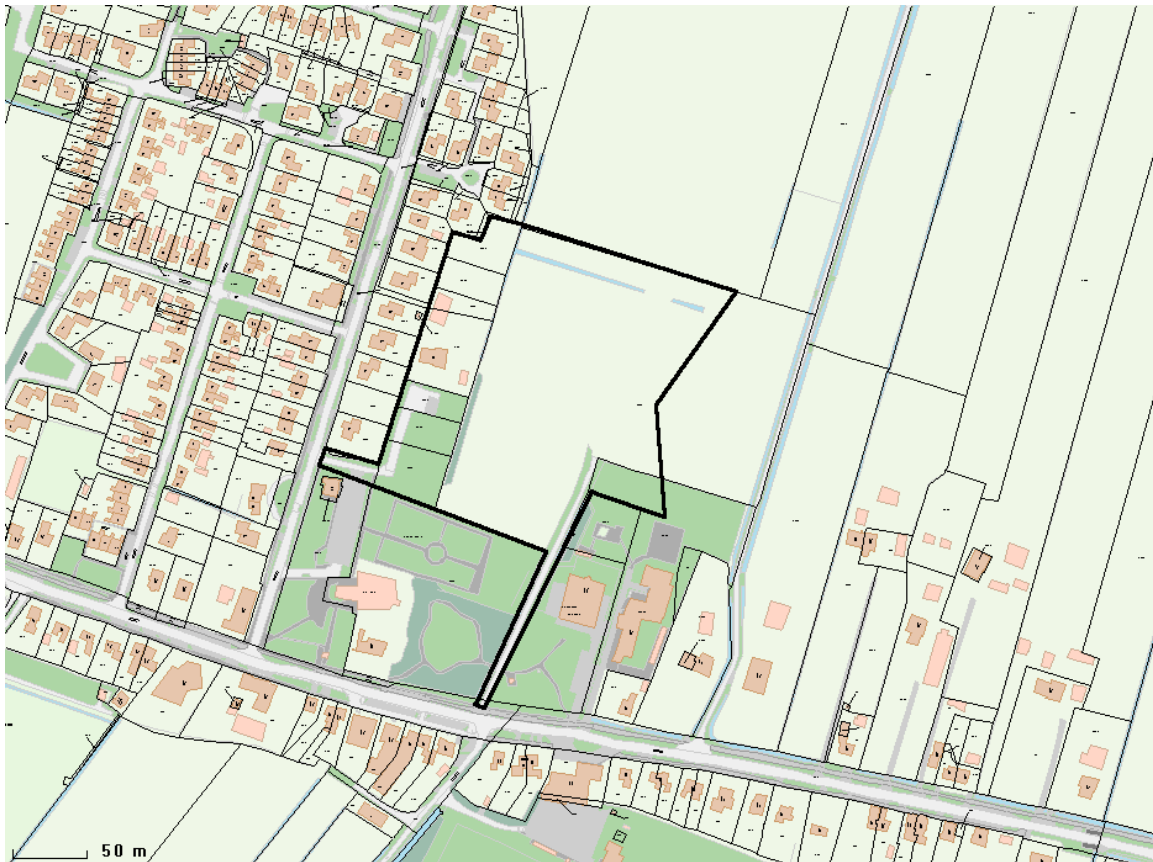
1.2 Ligging plangebied

Het bestemmingsplan “Nieuw-Schoonebeek, Bekels erf”, dat voorheen “Achter de Dorpshoeve” werd genoemd, sluit aan op de kern Nieuw-Schoonebeek en ligt in het zuidelijk deel van gemeente Emmen.

De Europaweg vormt de belangrijkste weg van Nieuw-Schoonebeek. Deze weg verbindt Nieuw-Schoonebeek met Coevorden en Nordhorn in Duitsland. Via Schoonebeek en Nieuw-Amsterdam is er een goede verbinding met de rijksweg A37.

De woonwijk Bekels erf ligt meteen ten noorden van het historische centrum dat gevormd wordt door de T-splitsing Europaweg/Kerkenweg, de kerk, de begraafplaats, het dorps huis “de Dorpshoeve” en de kbo-school “Gerardus Majella”.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de genoemde centrumvoorzieningen, aan de westkant door de achterzijde van de lintbebouwing van de Kerkenweg en aan de noord- en oostzijde door het landelijk agrarisch gebied.



figuur 1: Plangebied bestemmingsplan “Bekel’s erf, Nieuw-Schoonebeek”

1.3 Aangepaste plannen

Zoals hierboven opgemerkt, is het oorspronkelijke plan niet (financieel) haalbaar gebleken. Door het wijzigen van het herinrichtingsinstrumentarium in een HAK-plus (zie paragraaf 2.4), is er in dit bestemmingsplan gekozen om ten behoeve van de woningen een oppervlaktewater aan te leggen. Dit oppervlaktewater en de ruimte is zodanig vorm gegeven dat de mogelijkheid tot het realiseren van een ecologische verbinding open blijft. Vooralsnog zal een summiere inrichting uitgevoerd worden.

1.4 Huidige planologische regelingen

Het bestemmingsplan “Nieuw-Schoonebeek, Bekels erf” is een gedeeltelijke herziening van de volgende bestemmingsplannen:

- het bestemmingsplan “Buitengebied Gemeente Schoonebeek”, vastgesteld door de raad op 22 augustus 1996, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Drenthe op 15 april 1997;
- het bestemmingsplan Nieuw-Schoonebeek “Kerkenweg-Oost”, vastgesteld door de raad op 18 december 1980 goedgekeurd door gedeputeerde staten van Drenthe op 2 juni 1981;
- het bestemmingsplan “Nieuw-Schoonebeek“, vastgesteld door de raad op 1 april 1971, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Drenthe op 30 mei 1972.

Het bouwen van woningen in het plangebied “Bekels erf” is op dit moment in strijd met de voor dit gebied geldende bestemmingsplannen. Het plangebied heeft een agrarische bestemming en woningbouw wordt in dit gebied niet toegestaan.

Opgemerkt wordt dat voor een groot deel van de kern Nieuw-Schoonebeek in het kader van actualisatie eveneens een bestemmingsplan is voorbereid en in procedure genomen. Omdat het plangebied “Bekels erf” een nieuwe ontwikkeling is, is het niet meegenomen in deze actualisatie.

2. HUIDIG BELEID

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de hoofdlijnen van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Alleen de beleidskaders die een directe relatie hebben met het te ontwikkelen plan, worden hier genoemd. De beleidsvelden die voor het bestemmingsplan “Nieuw-Schoonebeek, Bekels erf” niet van toepassing zijn, zijn weggelaten.

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is eind februari 2006 in werking getreden. In deze strategische nota is de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland weergegeven en zijn de belangrijkste bijbehorende doelstellingen opgenomen. Het beleid gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Het geeft invulling aan het motto ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’. Hiermee sluit het beleid aan bij de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk beleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningsstelsel, met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbijbehorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Voor Noord-Nederland wordt daarbij rekening gehouden met de effecten van het Langman-akkoord, dit betekent dat bovenop de trendmatige groei, wordt uitgegaan van een hogere groei door toevoeging van aantallen arbeidsplaatsen en woningen.

Flora en fauna, natuurbeleid

Sinds april 2002 regelt de Flora- en faunawet (FFW) de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Met de inwerkingtreding van de FFW is een belangrijk deel van de doorwerking van de Europese Vogel- en Habitatrictlijn geregeld.

Samen met de Natuurbeschermingswet heeft de FFW tot doel de Nederlandse natuur te beschermen. In de wet is onder meer bepaald dat iedereen voldoende zorg in acht dient te nemen voor in het wild levende planten en dieren en is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De FFW heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de minister van Landbouw, Natuur en Visserij (LNV) vrijstelling of ontheffing te krijgen. Ontheffingen kunnen alleen worden verleend als aan bepaalde voorwaarden van zorgvuldigheid wordt voldaan. Aanvragen kunnen worden ingediend bij de dienst Landelijke Service bij Regelingen (LASER) van het Ministerie.

2.3 Provinciaal beleid

POP II (2004)

Op 7 juli 2004 heeft de provincie Drenthe haar ruimtelijk beleid voor de toekomst geactualiseerd en vastgelegd in een tweede Provinciale Omgevingsplan (POP II). In dit bestemmingsplan wordt dan ook met de beleidsintenties uit POP II – waar dit relevant is - rekening gehouden. Over de diverse (deel)onderwerpen kan het volgende worden gezegd.

Bebouwd gebied: kernenhiërarchie

Centraal thema in POP II is de kernenstructuur. Hierbij worden de in Drenthe gelegen dorpen en steden verdeeld in vier typen kernen. Nieuw-Schoonebeek behoort binnen de Drentse kernenstructuur tot de *kleine kernen*. Kleine kernen, deze hebben voornamelijk een woonfunctie voor de reeds aanwezige bevolking en de omliggende buitengebieden voor zover deze op de kern zijn georiënteerd, waarbij bevolkingsgroei niet wordt nagestreefd.

Voor de ontwikkeling van bedrijvigheid hebben kleine kernen zoals Nieuw-Schoonebeek slechts in beperkte mate een functie voor incidentele kleinschalige lokale bedrijvigheid. Zowel voor de ontwikkeling van nieuwe woongebieden als bedrijventerreinen geldt de voorwaarde, dat deze ruimtelijk goed inpasbaar moeten zijn, zonder belangrijke omgevingswaarden aan te tasten. Voorzieningen, die in hoofdzaak een lokale functie hebben, kunnen in deze kernen worden gevestigd.

Bebouwd gebied: rode contouren

In functiekaart 1 van het POP II staat aangegeven waar wel rode contouren rondom (delen van) kernen gelegen zijn en waar niet. De provincie geeft aan niet voor de gemeenten de richting van kernuitbreiding aan te willen geven, maar met de contourlijnen wel te bepalen welke waardevolle gebieden van bebouwing gevrijwaard dienen te blijven vanwege (o.a.) de aanwezigheid van hoge natuurlijke-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden, of van waterwingebieden.

In het POP II is ten zuiden van Nieuw-Schoonebeek een rode contourlijn aangegeven. Dit gebied, het stroomdal van het Schoonebeekerdiep, dient vooral vanwege het risico op wateroverlast, gevrijwaard van bebouwing te blijven. Ook cultuurhistorische en landschappelijke redenen spelen hier een rol.

Volkshuisvesting

Het provinciale beleid is gebaseerd op drie grondslagen.

1. De berekende vraag naar woningen in Drenthe moet geheel gerealiseerd kunnen worden;
2. De bouw mogelijkheden worden sterker beperkt in de omringende dorpen elders in Drenthe;
3. De strategie voor het wonen is de stimulering van de ontwikkeling van aantrekkelijke woonmilieus op plaatsen die daarover nu nog niet beschikken,

maar daarvoor wel de potentie hebben zonder dat bestaande waardevolle gebieden daarvoor worden opgeofferd.

Het creëren en realiseren van de woonfunctie en het volkshuisvesting beleid is in hoofdzaak een gemeentelijke verantwoordelijkheid. De provincie stimuleert wel een goede landschappelijke inpassing van het wonen en de ontwikkeling van nieuw groen in samenhang met de uitbreiding van kernen.

De provincie herbergt een groot aantal kernen met hun typisch Drents karakter. De omgevingskwaliteit van deze kernen hangt nauw samen met hun ontstaan- en bewoningsgeschiedenis. Dit geldt ook voor de kern Nieuw-Schoonebeek. De kwaliteit van de bebouwde omgeving is hier bepalend voor de belevingswaarde. Het is belangrijk om de bestaande waarden te behouden. Maar ook om nieuwe uitbreidingen en vervanging zodanig vorm te geven dat er sprake is van een duidelijk eigen karakter met specifieke kwaliteiten.

Landelijk gebied

Het POP II hanteert een zonering van functies voor het landelijk gebied. Per zone heeft over het algemeen één functie het primaat, hoewel er ook sprake kan zijn van een evenwicht tussen meerdere functies. Het buitengebied dat Nieuw-Schoonebeek omringt behoort tot zone II.

Verkeer

Ook bij dit onderdeel speelt het respecteren van omgevingswaarden een grote rol. Gebiedsontsluitingswegen moeten zo worden ingericht dat gebieden enerzijds vlot worden ontsloten. Anderzijds zullen, daar waar de veiligheid het vereist, maatregelen moeten worden getroffen. Voorkomen moet worden dat deze wegen worden gebruikt als doorgaande route.

2.4 Regionaal beleid

Herinrichting Schoonebeek

In 1997 is gestart met de herinrichting Schoonebeek. In 2001 is een ontwerpplan uitgebracht dat vervolgens in maart 2002 door GS is vastgesteld. In tussen is de Rijksfinanciering voor laningsrichtingsprojecten ingrijpend gewijzigd. Het ontwerpplan van 2001 was begroot op bijna 30 miljoen euro. Hiervan zou het Rijk ruimt 13,5 miljoen bijdragen. In januari 2006 heeft het Rijk een andere financieringssytematiek ingevoerd. Het oorspronkelijke inrichtingsplan is daarmee niet meer uitvoerbaar.

In juni 2006 heeft de landinrichtingscommissie gekozen voor een ander landinrichtingsinstrumentarium, het zogename HAK-plus (Herinrichting Administratief Karakter-plus). Herinrichting met een administratief karakter bestaat voornamelijk uit ruiling van gronden, daarnaast kunnen ook voorkomende milieumaatregelen worden uitgevoerd. Op 21 november 2006 heeft het college van Drenthe GS ingestemd met de planwijziging voor herinrichting voor Schoonebeek. De nota heeft “Van herinrichting naar HAK-plus”.

Waterhuishoudingsplan

Het DLG van het ministerie van LNV is in samenwerking met het waterschap Velt en Vecht bezig met het verbeteren van de waterhuishouding van Nieuw-Schoonebeek. Deze maatregelen bieden een oplossing voor de wateroverlast die zich voordoet aan de Kerkenweg.

Door deze kwestie te combineren met de plannen tot realisatie van 35 woningen wordt in dit bestemmingsplan rekening gehouden met extra waterberging. Deze extra berging zal aan de oostkant van het plangebied worden gerealiseerd en zou te zijner tijd deel kunnen uitmaken van een (natte) ecologische verbingszone tussen het Bargerveen en het Schoonebeekerdiep.

2.5 Gemeentelijk beleid

Woonplan Emmen 2020

Het gemeentelijk woon- en bouwbeleid is oorspronkelijk vastgelegd in het Woonplan Emmen 2020¹. In het woonplan is de woningbouwopgave voor alle kernen in de gemeente vastgesteld. Dit beleidskader is met de nota Actualisatie Woonplan Emmen 2020² geëvalueerd en op onderdelen bijgesteld. Zo zijn onder meer de woningbouwopgaven per kern geactualiseerd, mede op grond van de verruimde kaders voor woningbouw in het POP II. Dit gaf extra ruimte voor woningbouw in de kleine kernen, waaronder Nieuw Schoonebeek.

Het POP I ging uit van een gelijkblijvende bevolkingsomvang (0-groei) voor kleine kernen. De behoefteberekening uit het oorspronkelijke woonplan was hierop gebaseerd. In werkelijkheid nam de bevolkingsomvang van Nieuw Schoonebeek de afgelopen 5 jaar per saldo af met 18 inwoners, terwijl de omvang van de woningvoorraad per saldo met 1 woning afnam (nieuwbouw 3 woningen / sloop 4 woningen).

In de periode 1997 tot 2002 was er nog sprake van een bevolkingstoename met 27 inwoners en een voorraadgroei met per saldo 15 woningen.

(kleine) kern Nieuw Schoonebeek, bevolking en woningvoorraad per 1/1/2006			
abs	1997	2002	2007
bevolking	785	812	789
woningvoorraad	290	305	304
gem. woning-bezetting	2,71	2,66	2,60

Het geactualiseerde woonplan, waarin de woonopgave binnen de verruimde randvoorwaarden voor kleine kernen van POP II is gedefinieerd, koerst voor de komende op een lichte bevolkingstoename. Hieruit volgt een behoefte aan toevoeging van per saldo:

¹ vastgesteld door de Raad op 24/10/2002

² vastgesteld door de Raad op 31/5/2007

- 28 woningen in de periode 2005 tot 2010
- 16 woningen in de periode 2010 tot 2015
- 4 woningen in de periode 2015 tot 2020

In de periode 2005 tot 2007 is de woningvoorraad per saldo 1 woning afgenomen. Per 1/1/2007 wordt derhalve op grond van het geactualiseerde woonplan voor Nieuw Schoonebeek tot 2020 nog een bouwopgave voorzien van 49 woningen.

Onderwerpeijk bestemmingsplan heeft een plancapaciteit van 35 woningen, te realiseren via particulier opdrachtgeverschap, en zal voorzien in een belangrijk deel van de woningbouw-opgave van dit dorp. Het plan zal bij een voorspoedig verloop naar verwachting pas vanaf 2009 leiden tot feitelijke woningproductie.

Naast de 35 woningen in het plan Bekels Erf was lange tijd het centrumplan Europastede in bouwprogramma voor Nieuw Schoonebeek opgenomen. Dit plan voorzag in de realisatie van 12 woonzorgappartementen, maar de initiatiefnemer (Vestia) heeft in 2006 laten weten af te zien van realisatie. In 2007 heeft zich een nieuwe initiatiefnemer voor dit project gemeld en bestaat er een kans dat dit plan alsnog tot ontwikkeling wordt gebracht. In deze situatie is het plan Bekels Erf momenteel het enige plan waarmee op korte termijn invulling kan worden gegeven aan de bouwopgave van Nieuw Schoonebeek.

3. HUIDIGE SITUATIE EN ANALYSE

3.1 Historie en typering

Nieuw-Schoonebeek wordt als dorp tot het type randveennederzettingen gerekend. Het dorp is als een agrarische nederzetting ontstaan op een smalle zandrug in een zogenaamd overgangsgebied van een hoogveen- en beekdallandschap. Ten noorden lag het moeilijk toegankelijke hoogveengebied en ten zuiden stroomde het Schoonebeekerdiep. Langs de beek liep een weg, de huidige Europaweg, die slingerend de beek en de licht verhoogde dekzandruggen volgde. De belangrijkste kenmerken van een randveennederzetting zijn haaks en licht gerende kavellijnen op de hoofdweg. De bebouwing is landelijk, vrijstaand en divers; relatief grote kapvlakken, lage gootlijn, nokrichting haaks op de weg. De gebouwen voegen zich veelal in het verkavelingspatroon. Groen en/of begeleidend groen komt voornamelijk voor langs wegen en kavelgrenzen en op erven.

Nabij de T-kruising met de Kerkenweg is kernvorming ontstaan in de vorm van enkele dorpsvoorzieningen en verdichting door toevoeging van vooral woningen. Ten noordwesten van dit centrum ofwel rondom de Europaweg heeft nieuwbouw plaatsgevonden in de vorm van geplande woonbuurtjes. De woonbuurtjes zijn zoveel mogelijk binnen de bestaande eigendomsituaties en kavelstructuur ingepast.

De Europaweg vormt de belangrijkste hoofdweg. Via de Dordseweg of via Schoonebeek/Nieuw-Amsterdam heeft Nieuw-Schoonebeek een verbinding met de rijksweg A37. De Kerkenweg vormt een lokale verbinding met Weiteveen. Ten noorden van de nieuwbouw van Nieuw-Schoonebeek, evenwijdig aan de Kerkenweg, is een groter, langgerekt, boscomplex aangelegd dat doorloopt tot de landbouwweg Bovenveen.

3.2 Huidige situatie

Het plangebied heeft op dit moment een agrarische functie. Binnen het plangebied staan enkele bomen gegroepeerd.

Tot voor kort stonden er twee boerderijen binnen het plangebied. De boerderij van Van Bekel is inmiddels afgebroken. De andere boerderij, aan de westzijde van het gebied, blijft voorlopig staan. De opzet van de uitbreiding is zodanig vormgegeven dat deze boerderij kan worden gehandhaafd danwel vervangen worden door woningbouw. Het is aan de huidige eigenaren wanneer deze ontwikkeling zal plaatsvinden. Op de plankaart is uitgegaan van woningbouw, waardoor deze boerderij met bijbehorende schuren niet meer als zodanig is bestemd.

3.3 Milieu

3.3.1 Geluid

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Kerkenweg en de Europaweg, zoals deze voorgeschreven in de Wet Geluidhinder (Wgh). De maximum snelheid langs

de Kerkenweg bedraagt 30 km/uur. Gezien het aantal verkeersbewegingen langs deze weg ligt de 48 dB(Lden)contour op 9 meter vanuit het hart van de weg. Dit heeft geen gevolgen voor het plangebied.

De Europaweg is een 50 km/uur weg. De woningen in het plangebied liggen op minimaal 110 meter afstand van deze weg. Volgens de berekeningen komt op een afstand van 110 meter een geluidbelasting van 45 dB(Lden) voor, zonder aftrek van artikel 103 Wgh. Dit betekent dat voor de woningbouw in het plangebied geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd bij de provincie Drenthe.

3.3.2 Bodem

Door MUG ingenieursbureau te Groningen is op 9 augustus 2004 een verkennend bodemonderzoek op de nieuwe woningbouwlocatie verricht. In het rapport wordt gesteld dat op basis van de onderzoeksresultaten er op milieuhygiënische gronden geen bezwaren bestaan tegen het te zijner tijd verlenen van bouwvergunningen op de onderzochte deellocaties.

Voor het meest westelijke deel van het plangebied is in voorjaar 2002 door CSO Adviesbureau reeds een verkennend bodemonderzoek verricht. Gemeente Emmen heeft toen al opdracht gegeven om de gronden in particulier eigendom te onderzoeken ten behoeve van voorliggende woningbouwlocatie.

MUG adviseursbureau heeft in januari 2008 dit bodemonderzoek geactualiseerd met een "Actualiserend verkennend bodemonderzoek". Uit dit vooronderzoek blijkt dat de bovengrond in een mengmonster licht is verontreinigd met minerale olie en EOX. Andere mengmonsters zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 19 is licht verontreinigd met chroom en zink. Het grondwater ter plaatse de overige peilbuizen is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

De verontreinigingen in de grond en het grondwater geven geen bezwaren tegen de eigendomsoverdracht en de toekomstige bouwactiviteiten.

Wel wordt opgemerkt dat indien het noodzakelijk is dat er grond afgevoerd moet worden van de locatie en elders binnen de gemeente Emmen toegepast wordt, een melding grondverzet gedaan moeten worden.

3.3.3 Externe veiligheid

In het plangebied en de directe omgeving hiervan bevinden zich geen objecten of inrichtingen die onder het besluit Externe Veiligheid vallen.

Op grond van de Brandweerwet is de regionale brandweer, wanneer zich een calamiteit voordoet, verantwoordelijk voor het waarschuwen en alarmeren van de bevolking voor risicovolle situaties. Daartoe zijn in Drenthe onder andere sirenes geplaatst. Ook nabij het gebied Bekels erf is één sirene geplaatst, wat overeenkomt met de inrichtingseisen zoals in de Brandweerwet omschreven.

Ook een aspect van veiligheid is het al dan niet aanwezig zijn van een bluswatervoorziening. Hiervoor zullen maatregelen worden getroffen in de vorm van voldoende brandkranen. In het plangebied komt eveneens geen secundaire bluswatervoorziening voor. Gezien de aanwezigheid van een tertiaire

bluswatervoorziening in de vorm van het nabij gelegen Schoonebekerdiep en het te ontwikkelen waterbergings- en waterhuishoudingsplan is een aanvullende bluswatervoorziening in voldoende mate gegarandeerd.

3.3.4 Flora- en fauna onderzoek

Uit het Flora- en fauna onderzoek van Bureau Oranjewoud (6 september 2004) blijkt dat binnen het plangebied een aantal algemeen voorkomende beschermde soorten zijn aangetroffen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De woningbouw heeft naar verwachting geen negatieve invloed op de gunstige instandhouding van de beschermde soorten. Wel wordt geadviseerd om bij de uitvoering een aantal verzachtende maatregelen te treffen.

- Het vergraven van de grond het nhet verwijderen van vegetatie en boemen dient buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) plaats te vinden om verstoring van vroedvoegels te voorkomen.
- Voorafgaand aan het bourrijp maken van de grond wordt de vegetatie zeer kort gemaaid en boomopslag en struiken verwijderd om het gebied onaantrekkelijk te maken oor bosmuis en gewone bosspitsmuis.
- Om risico's zoveel mogelijk te verkleinen dient voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van (andere) beschermde dier- en plantensoorten.

3.3.5 Archeologie

Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn voor het hele plangebied geen monumenten aangegeven. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) heeft het plangebied een middelhoge trefkans. In het najaar van 2005 heeft Archeologisch onderzoeks- en adviesbureau “De Steekproef” voor de gemeente Emmen haar gemeente nauwkeurig onderzocht. Op de kaart behorende bij “Archeologische waarden in de gemeente Emmen” is het plangebied aangegeven als een gebied met een hoge trefkans.

De gemeente heeft een onderzoek laten uitvoeren door hetzelfde adviesbureau “De Steekproef”. Uit dit onderzoek (november 2005) blijkt dat het bodemprofiel binnen het plangebied redelijk van kwaliteit is. Op de meeste boorlocaties is een podzolprofiel aanwezig. Tijdens het booronderzoek en de veldkartering zijn geen vondsten gedaan. Op basis van de behaalde resultaten wordt geconcludeerd dat archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

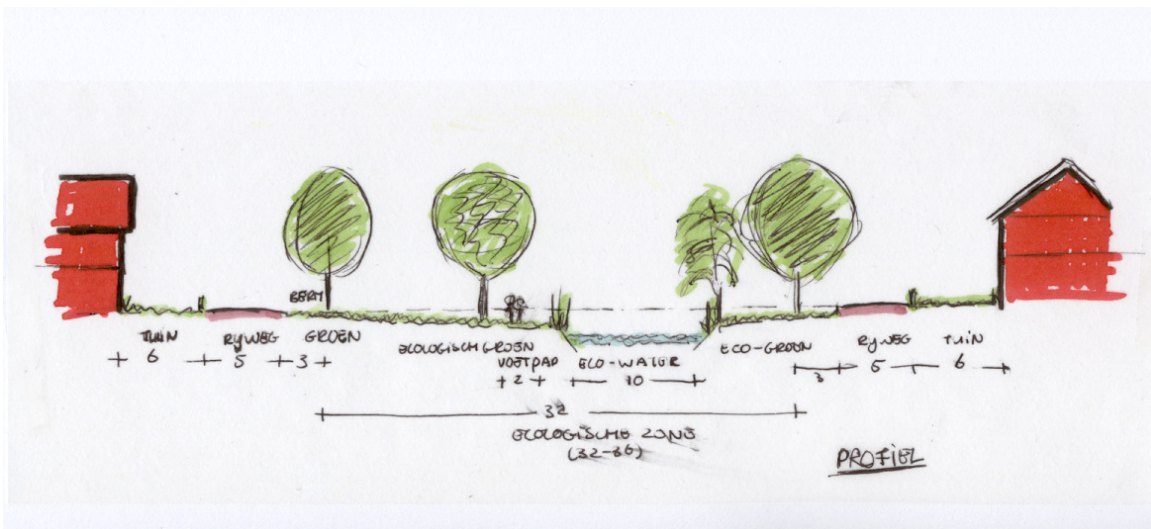
3.3.6 Watertoets

De terreinhoogte van het plangebied ligt op $\pm 15.70+$ N.A.P. De grondwaterstand is $\pm 14.40+$ N.A.P. Om de drooglegging van het gebied te garanderen is het noodzakelijk om het gehele terrein tot ca. $16.00+$ N.A.P. op te hogen. Met deze hoogte sluit het plangebied goed aan op de omliggende gronden langs de Kerkenweg ($\pm 15.70+$) en de Europaweg ($\pm 16.10+$). De gronden bestemd voor woningbouw krijgen een peil van $16.00+$ N.A.P. De wegen zullen gerealiseerd worden op een hoogte van $15.70+$. Om een goed beeld van de bodemstructuur te krijgen, zal er een geohydrologisch onderzoek worden gedaan.

Het DLG van het ministerie van LNV is in samenwerking met het waterschap Velt en Vecht bezig met het verbeteren van de waterhuishouding van Nieuw-Schoonebeek. Ten behoeve van het bouwplan wordt in dit bestemmingsplan rekening gehouden met extra waterberging. Deze extra berging zal aan de oostkant van het plangebied worden gerealiseerd en kan onderdeel uitmaken van de natte verbingszone tussen het Bargerveen en het Schoonebeekerdiep.

Berekend is dat er in elk geval 700 m² meter water in het plangebied gerealiseerd moet worden (10% van het verharde oppervlak). Dit wordt in z'n geheel opgenomen in de oostelijke waterpartij.

Vanaf de rijweg zal het terrein langzaam aflopen naar een hoogte van circa 15.00 + NAP waar het talud steiler afloopt en de watergang met een breedte ongeveer 10 meter zich bevindt (zie figuur 2). De totale breedte van de ecologische verbingszone is op deze locatie bijna 35 meter.



figuur 2: Doorsnede groenzone langs Bekel's erf.

Het afvalwater uit het plangebied kan door middel van een rioolgemaal op het gemengde rioolstelsel van Nieuw-Schoonebeek worden geloosd, waarna het afstroomt naar het rioolgemaal van het waterschap Velt en Vecht aan de Europaweg in Nieuw-Schoonebeek. Van hieruit wordt het afvalwater middels een persleiding naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Dikkewijk te Nieuw-Amsterdam getransporteerd. Het effluent van deze rioolwaterzuiveringsinstallatie loost op de Hoogeveensche Vaart.

Tevens wordt er in het plangebied een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Door de hoge grondwaterstand in het plangebied is infiltratie nauwelijks mogelijk. Het regenwater van het plangebied wordt afgevoerd naar de ecologische verbingszone. De waterpartij kan overeenkomstig de landbouwkundige afvoer lozen op het Schoonebeekerdiep. Het lozingspunt van het regenwaterriool wordt boven water aangelegd. Hierdoor is controle van foutieve aansluitingen goed mogelijk.

3.3.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de regelgeving omtrent de luchtkwaliteit gewijzigd en is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

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:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL zal in werking treden als de EU verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren heeft verleend (naar verwachting onherroepelijk in 2009), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is, dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zullen in principe zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In het NSL worden de effecten van projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

Het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) speelt een belangrijke rol in de nieuwe regelgeving en is uitgewerkt in het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen". Het Besluit en de Regeling maken onderscheid in de situatie vóór en na de definitieve vaststelling van het NSL.

Deze Ministeriële Regeling geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten met minder dan 500 woningen op één ontsluitingsweg in de overgangssituatie totdat de Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit vastgesteld wordt (daarna ligt de grens op 1500 woningen), kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinstallaties). Als een project binnen de omvangbegrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden van concentraties van stikstofdioxide en fijnstof noodzakelijk.

Binnen het bestemmingsplan “Nieuw-Schoonebeek, Bekels erf” bestaat de mogelijkheid om 35 woningen te realiseren. Met deze omvang blijven de bouwprojecten binnen de NIBM grens en hoeven niet getoetst te worden aan de concentratiegrenswaarde van stikstofdioxide en fijnstof. Wel blijven de begrippen goede ruimtelijke ordening en blootstelling van kwetsbare groepen van belang..

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Programma van Eisen en Ontwerppunten

Voor de ontwikkeling van Bekels erf zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- het realiseren van 35 bouwkavels voor de periode tot 2020;
- een kavelgrootte aanhouden voor een dubbele woning 280 tot 360 m² en voor een enkele woning 300 tot 500 m²;
- de ruimtelijke kenmerken van de randveennederzetting, zoals beschreven in hoofdstuk 3, als basisontwerp gebruiken of gemotiveerd hiervan afwijken;
- in principe ontwerpen volgens Duurzaam Bouwen;
- zoveel mogelijk ontwerpen volgens het principe Sociale Veiligheid;
- het uitbreiden van de wandelmogelijkheden in en om het plangebied.

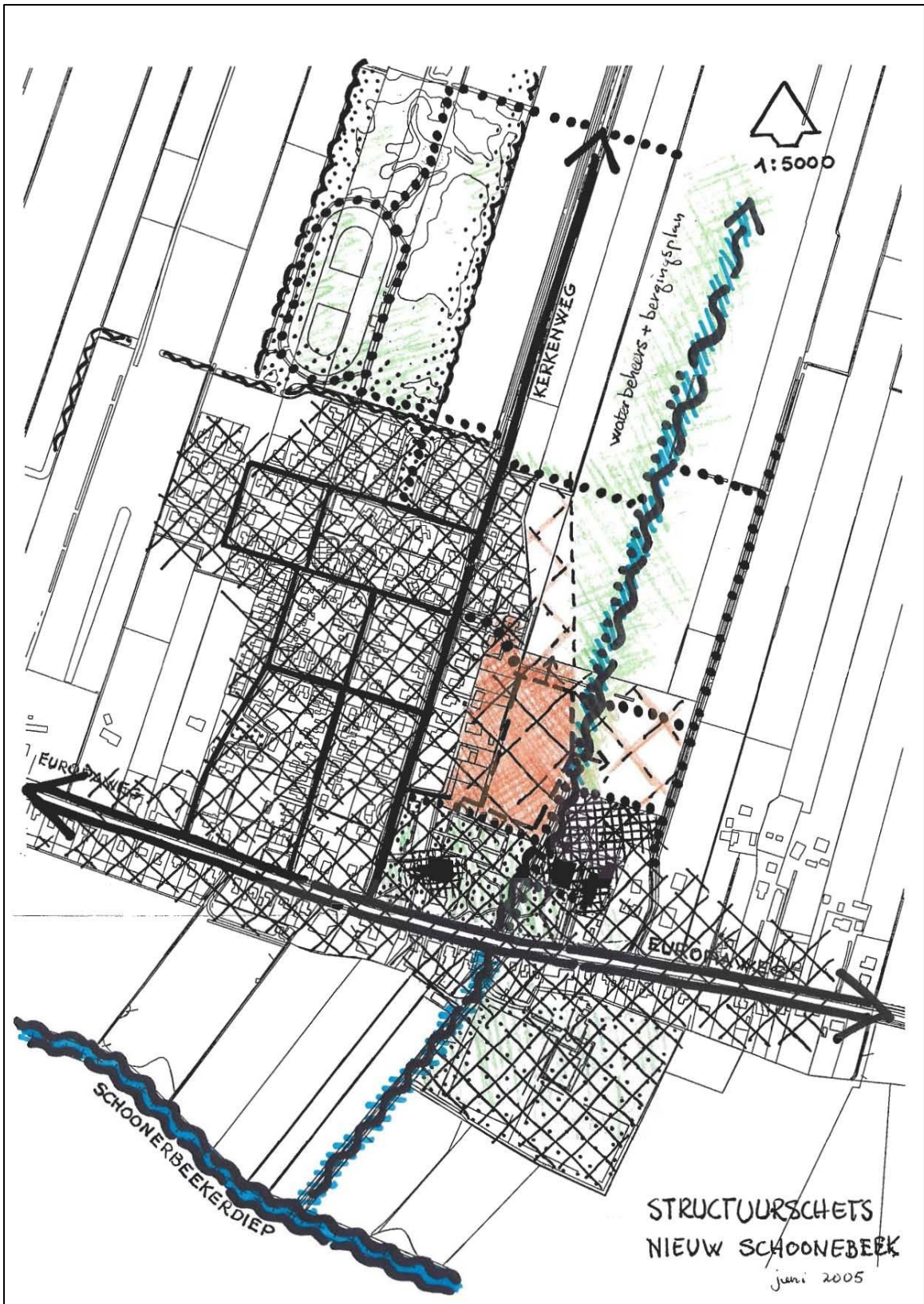
4.2 Stedenbouwkundige structuur

Algemeen

Voorafgaand aan het definitieve ontwerpplan is er een studie verricht naar de mogelijke toekomstige structuur. Vanuit deze structuur is het plan “Bekels erf” ingepast. Daarbij zijn de bovengenoemde doelstellingen leidend geweest. Eveneens is gekeken naar de kansen van natuur en landschap bij de dorpsuitbreiding (zie figuur 3).

Het verkavelingspatroon wordt gevormd door de toegangsweg naar de afgebroken boerderij van Bekel, het “Bekels laantje”, en door de toegangsweg naar het dorpshuis en de KBO-school. Dit verkavelingspatroon kan door middel van de groene zone doorgezet worden naar het achterliggende landschap. De gerende lijnen zijn “verscherpt” waardoor het groen een min of meer centrale plek in het toekomstige woonbuurtje krijgt. De wandelpaden en een bruggetje of vergelijkbaar kunstwerk als een sluisje met oversteekmogelijkheid versterken de ontmoeting tussen woonbuurt en de groene, natte omliggende landschap.

Deze ontmoeting wordt versterkt door gerende lijnen in de basisstructuur van het woonbuurtje. Het groen dringt op deze wijze door in het buurtje. Het woonbuurtje heeft een langgerekte, min of meer rechthoekige vorm, die evenwijdig langs de Kerkenweg loopt. De woningen zijn haaks op de straat gericht. Hoekverdraaiingen dienen de herkenbaarheid te vergroten en het verblijfsklimaat te versterken.



Figuur 3: Structuurschets Nieuw-Schoonebeek

Verkeer

Het woonbuurtje is ontsloten op de toegangsweg dat vanaf de Kerkenweg het parkeerterrein van de kerk en de begraafplaats ontsluit. De ontsluiting van het nieuwe woonbuurtje vindt plaats via een zogenaamde lusvorm. Op het lusvormige straatje zijn aansluitpunten mogelijk. In het ontwerp wordt uitgegaan van een tweede en meer verkeersveilige voetverbinding langs de school en het dorps huis naar de Europaweg.

Het profiel van de straat bestaat uit een 3 meter brede rijstrook, een molgoot van 0,5 meter en een loopstrook van 1,5 meter. Aan één zijde loopt een groenstrook voor groen en bomen, welke minimaal 2 meter breed is.

Bij de ingang naar de woonbuurt en de school zijn voetpaden geprojecteerd. De looproute naar de Europaweg wordt met een zodanige breedte aangelegd, dat deze bij calamiteiten kan fungeren als tweede toegang voor bijvoorbeeld de brandweer.

Omdat gekozen is voor vrijstaande en dubbele woningen op relatief grote kavels, maken de woningtypen het mogelijk dat voor het overige plangebied alleen van parkeren op eigen erf wordt uitgegaan. Op het eigen terrein moeten 2 parkeerplekken worden gesitueerd. Gelet op het profiel van de straat is het incidenteel mogelijk om aan de straat te parkeren.. Er wordt bij de uitvoering geen extra markeringen in de straat aangegeven ten behoeve van parkeren. Wel is ten behoeve van piekmomenten in het plangebied 5 parkeerplaatsen opgenomen aan de zuidwestzijde. De openbare ruimte wordt in zijn geheel sober aangelegd en ingericht.

Woningen

De capaciteit van het plan bedraagt 35 woningen, waarvan 8 dubbele (4 blokjes van 2) en 27 enkele of vrijstaande woningen. Op basis van het woonplan kunnen de woningen in één fase worden uitgegeven. De gemeente zal 30 kavels uitgeven, de overige 5 woningen zullen op basis van particulier initiatief worden gerealiseerd.

Groen

Aan de landschappelijke inpassing van het plan wordt aan de oostzijde inhoud gegeven door het planten van bomenrijen langs de bestaande noord-zuid georiënteerde landbouwweg. Ook de noord-zuid liggende boomstructuren in het plangebied, langs het oude laantje naar Van Bekel en de nieuw ontworpen woonstraat, versterken de landschappelijke inpassing omdat ze de aanwezige lijnen (de verkaveling) in het landschap volgen en zodoende een verbinding leggen tussen het toekomstige woongebied en het buitengebied. Deze boomstructuren vormen de landschappelijke inpassing van het gebied aan de noordzijde. Deze inrichting had de voorkeur boven een oost-west georiënteerde groenstrook aan de rand van de woningen. Dit omdat op deze manier de openheid van het buitengebied beter ervaren kan worden en de lijnen zich beter voegen in de verkaveling van het landschap. De openbare ruimte wordt in zijn geheel sober aangelegd en ingericht.

Bestaand groen in de vorm van bomen is, waar mogelijk, in het ontwerp opgenomen.

In de groenstructuur wordt de noord-zuidrichting bepaald door bomen van de eerste orde en in de oost-westrichting door bomen van de tweede orde.

Beeldkwaliteit

Voor het plangebied Bekels erf is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan wordt als onderdeel van de welstandsnota door de raad vastgesteld. Dit is een besluit dat los van de bestemmingsplanprocedures wordt genomen.

5. JURIDISCHE PLANTOELICHTING

In de voorschriften wordt bepaald welke doeleinden binnen de bestemmingen zijn toegelaten. Tevens worden regels gesteld ten aanzien van het bouwen op en het gebruiken van de betreffende gronden en opstallen. Bouwaanvragen worden aan deze voorschriften (in combinatie met de plankaart) getoetst.

In de voorschriften zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Woondoeleinden

Deze bestemming heeft betrekking op de gronden die zijn aangeduid met Wv en Wd. In het plangebied kunnen maximaal 27 vrijstaande en 8 dubbele (4 x 2)woningen worden gebouwd.

Eveneens is een vrijstelling opgenomen om aan huis gebonden beroepen mogelijk te maken. Daarbij zijn enkele voorwaarden vermeld. Bij de overweging om al dan niet mee te werken aan een verzoek dient het verkeersaspect, zoals de parkeerdruk, nadrukkelijk te worden meegenomen.

Woondoeleinden, Wv I of II

Deze bestemming heeft betrekking op binnen het plangebied aanwezige vrijstaande woningen met de daarbij behorende voorzieningen. Categorie I staat voor hoofdgebouwen met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Categorie II behelst hoofdgebouwen. De categoriën zijn toegekend op basis van de overgang tussen de woonwijk en het landschap. Een geleidelijke overgang wordt nagestreefd door onder andere verschil in goot- en bouwhoogte.

Woondoeleinden, Wd

Deze bestemming heeft betrekking op binnen het plangebied aanwezige dubbele woningen met de daarbij behorende voorzieningen. Binnen deze bestemming kunnen hoofdgebouwen met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter worden gebouwd.

Verkeersdoeleinden

Verkeersdoeleinden (weg), V

Deze bestemming heeft als doel de bevordering van de doorstroom van het doorgaande verkeer. Deze gebieden vormen de hoofdontsluiting.

Verkeersdoeleinden (verblijfsdoeleinden), Vb

In gebieden die zijn bestemd met verblijfsdoeleinden is de verkeersfunctie ondergeschikt. De wegen dienen voor het toegankelijk maken van de erven. Ook fietspaden, voetpaden, parkeerplaatsen, groenstroken en sloten vallen hier onder.

Groenvoorzieningen

De op de plankaart met 'Groenvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen- en beplantingsstroken, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden met bijbehorende voorzieningen. Op de plankaart is aangegeven op welke locatie een speelvoorziening mag worden gerealiseerd.

Er is een vrijstelling opgenomen om parkeren binnen deze bestemming mogelijk te maken. Deze vrijstelling houdt geen rechtstreeks verband met de mogelijkheid tot het uitoefenen van een beroep aan huis.

Water

De gronden die zijn aangewezen met W zijn bestemd voor water. Dit water heeft ook een waterbergingsfunctie voor het plangebied.

6. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

6.1 Inspraak

Ter voldoening aan wat hierover is bepaald in de inspraakverordening zal voor een ieder de gelegenheid bestaan om, voorafgaand aan de ter visie legging, zowel mondeling als schriftelijk op dit plan te reageren. De inspraakavond vond plaats op 27 juni 2005. Het verslag is opgenomen in de Nota van beantwoording.

6.2 Vooroverleg ex. Art. 10 BRO

De reacties worden gebundeld in de Nota van beantwoording. In deze nota is tevens het standpunt van het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de verschillende reacties opgenomen. De nota maakt deel uit van het bestemmingsplan.

Waar dit standpunt leidde tot aanpassingen van het bestemmingsplan, zijn de aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Voor meer achtergrondinformatie over de resultaten van de overlegreacties wordt naar voornoemde nota verwezen.

7. FINANCIËLE HAALBAARHEID

Voor de financiële haalbaarheid wordt verwezen naar de onderstaande exploitatieopzet.

Investerings		
Verwervingen/sloop/sanering	€	691.000
Bouwrijpmaken	€	717.000
Ophoging	€	40.000
Woonrijp maken	€	58.000
Diversen	€	215.000
Plankosten	€	296.000
Financieringskosten	€	249.000
Fondsen	€	125.000
Totaal		€ 2.391.000
Opbrengsten		
Woningen	€	1.712.000
Overige bijdragen	€	679.000
Totaal		€ 2.391.000
Saldo	€	-

Rekening houdend met de geraamde kosten en opbrengsten voor de realisatie van het plan luidt de conclusie dat het plan financieel haalbaar is.

Voorschriften
“Nieuw-Schoonebeek, Bekels erf”

Inhoudsopgave Voorschriften

ALGEMENE BEPALINGEN	27
Artikel 1: Begripsbepalingen.....	27
Artikel 2: Wijze van meten	31
BESTEMMINGSBEPALINGEN.....	32
Artikel 3: Woondoeleinden vrijstaand (Wv I of II).....	32
Artikel 4: Woondoeleinden dubbel (Wd).....	35
Artikel 5: Verkeersdoeleinden (V).....	38
Artikel 6: Verblijfsdoeleinden (Vb)	39
Artikel 7: Groenvoorzieningen (G).....	40
Artikel 8: Water (W).....	42
OVERIGE BEPALINGEN	44
Artikel 9 : Anti-dubbeltelbepaling	44
Artikel 10 : Algemene vrijstellingsbevoegdheid	45
Artikel 11 : Overgangsbepaling	46
Artikel 12 : Titel.....	47

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

het plan:

het bestemmingsplan “Nieuw-Schoonebeek, Bekels erf”, regelende de bestemming en het gebruik van gronden en bouwwerken, gelegen te Nieuw-Schoonebeek zoals het plan is vervat in de bedoelde kaart en in deze voorschriften;

de kaart:

de tekening 05.037, op schaal 1:1000 van het plan;

achtererf:

gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen;

ander bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw zijnde;

ander werk:

een werk, geen gebouw zijnde;

bestemmingsvlak:

een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;

bestemmingsgrens:

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

bebouwing:

een of meer gebouwen, of andere bouwwerken;

bebouwingsoppervlak:

op de kaart door een bouwvlak omgeven oppervlak waarbinnen, conform de bij het plan behorende voorschriften, bepaalde gebouwen mogen worden opgericht;

bebouwingsgrens:

een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

bouwvlak:

een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan;

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens de voorschriften behorende bij het plan een zelfstandige bebouwing is toegestaan;

bouwperceelsgrens:

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

bijgebouw:

Een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals een aan-of uitbouw en aangebouwd en/of vrijstaand bijgebouw;

bebouwingspercentage:

een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage dat de grootte van een gedeelte van een bestemmingsvlak of gedeelte van een bouwvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

bijgebouw:

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals een aan- of uitbouw en aangebouwd en/of vrijstaand bijgebouw;

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 en het vergroten van een standplaats;

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en vliering voor zover deze niet toegankelijk is voor personen;

bouwvlak:

een door bebouwingsgrenzen op de kaart aangegeven oppervlak, waarbinnen volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden opgericht;

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;

groenvoorziening:

een gebied, dat voor het gehele jaar of een groot deel van het jaar voor het publiek algemeen toegankelijk moet zijn zoals parken, plantsoenen en speelveldjes;

gebouw:

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

hoogte:

de hoogte gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk kan worden aangemerkt;

kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan; enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

kap:

een niet horizontale dakconstructie gevormd door één of meer schuin hellende dakschilden met een helling van ten minste 15 graden en ten hoogste 75 graden ten dienste van de afdekking van een bouwwerk;

nutsvoorziening:

voorzieningen ten dienste van openbare en semi-openbare nut, zoals transformatorgebouwen, telefooncentrales, riool, rioolgemaal en waterzuivering en voorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;

openbaar groen:

inrichting van een gebied, dat voor het gehele jaar of een groot deel hiervan voor het publiek algemeen toegankelijk moet zijn zoals aan parken, plantsoenen en speelveldjes;

planzone:

de op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring aangegeven gebieden, waarvoor aanvullende bepalingen gelden;

peil:

Het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel 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 Nieuw Amsterdamse Peil of een ander plaatselijk waterpeil aan te houden;

voorgevelrooilijn:

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

voor erf:

gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het gebouw gelegen is;

waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluizen, bruggen, duikers, retentiebekkens, vijvers, etc.;

aan huisgebonden kleinschalige beroep- of bedrijfsactiviteiten:

het, met behoud van de woonfunctie, gebruik van een gedeelte van een woning of een daarbij behorend bijgebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken of het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon. De ruimtelijke uitwerking of uitstraling van het aan huis verbonden bedrijf of beroep moet met de woonfunctie in overeenstemming zijn en mag geen hogere milieucategorie dan milieucategorie 1, zoals vermeld de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering", bedragen;

woning:

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

woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen hoofdgebouwen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

weg:

alle voor het verkeer openstaande wegen of paden, met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten, vallen in beginsel onder het begrip weg.

zij erf:

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw gelegen is;

Artikel 2: Wijze van meten

Waar in het plan wordt gesproken van:

- a. *goothoogte:*
wordt deze verticaal gemeten vanaf de hoogstgelegen goot, dan wel bij toepassing van een platte afdekking tot de bovenkant van het boeibord van het platte dak, met dien verstande, dat het aanliggende afgewerkte terrein wordt gemeten ter plaatse van de hoofdingang;
- b. *hoogte van een bouwwerk:*
wordt deze gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen en zonnecollectoren;
- c. *nokhoogte:*
wordt deze gemeten vanaf het peil tot aan de hoogste nok van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen en zonnecollectoren;
- d. *afstand tot de zij- c.q. achtererfscheiding;*
wordt de kortste afstand gemeten tussen een bouwwerk en de zij- c.q. achtererfscheiding;
- e. *oppervlakte van een bouwwerk:*
de oppervlakte gemeten 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;

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3: Woondoeleinden vrijstaand (Wv I of II)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor woondoeleinden vrijstaand (Wv I of II) aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwvoorschriften

1. *Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:*
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het aantal vrijstaande woningen mag maximaal 27 woningen bedragen;
 - c. de bebouwingsdiepte bedraagt maximaal 12 meter uit de voorgevelrooilijn;
 - d. de afstand van een zijgevel van een hoofdgebouw tot de zijerfafscheiding mag niet minder dan 3 meter bedragen;
 - e. 40 % van het bouwperceel, tot een maximum van 200 m², mag worden bebouwd;
 - f. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
 - g. voor gronden die zijn aangeduid met Wv I mag de:
 1. de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 6.00 meter bedragen en,
 2. de nokhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 10.00 meter bedragen;
 - h. voor gronden die zijn aangeduid met Wv II mag de:
 1. de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 3.50 meter bedragen en,
 2. de nokhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 8.00 meter bedragen;
2. *Voor het bouwen van bijgebouwen (Wv I en Wv II) gelden de volgende bepalingen:*
 - a. de goothoogte van een bijgebouw mag ten hoogste 3.00 meter zijn;
 - b. de nokhoogte van een bijgebouw mag ten hoogste 6.00 meter zijn;
 - c. bijgebouwen dienen tenminste 5.00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
 - d. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3 meter bedragen.
3. *Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:*
 - a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare

weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1.00 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2.00 meter mag bedragen;

- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6 meter bedragen, indien zij minimaal 3 meter uit de perceelsgrens worden gebouwd;

3.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften en gebruik

1. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 3.2 lid 1.c. en het tot maximaal 3 meter terug brengen van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn toestaan.
 - b. Artikel 3.2. lid 1. en het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps-of bedrijfsactiviteiten toestaan, 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 geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;

3.4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

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

3.5 Gebruiksvoorschriften

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

- b. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 3.5 onder a wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 - 2. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
 - 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf en/of tippelzone.
- c. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3.5 onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 3.5 lid a wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 4: Woondoeleinden dubbel (Wd)

4.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Woondoeleinden dubbel (Wd) aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met de daarbij horende voorzieningen;

4.2 Bouwvoorschriften

1. *Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:*
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het aantal dubbele woningen mag maximaal 8 woningen (4 x 2) bedragen;
 - c. de bebouwingsdiepte bedraagt maximaal 12 meter uit de voorgevelrooilijn;
 - d. de afstand van een zijgevel van een hoofdgebouw tot de zijerfafscheiding mag niet minder dan 3 meter bedragen;
 - e. 50% van het bouwperceel, tot maximaal 150 m² per woning, mag worden bebouwd;
 - f. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;
 - g.
 1. de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 6.00 meter zijn en,
 2. de nokhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 10.00 meter zijn;
2. *Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:*
 - a. de goothoogte van een bijgebouw mag ten hoogste 2.50 m bedragen;
 - b. de nokhoogte van een bijgebouw mag ten hoogste 5.00 m bedragen;
 - c. bijgebouwen dienen ten minste 5.00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
3. *Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:*
 - a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
 - b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6 meter bedragen, indien zij minimaal 3 meter uit de perceelsgrens worden gebouwd;

4.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften en gebruik

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a.. artikel 4.2. lid 1.c. en het tot maximaal 3 meter terug brengen van het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn toestaan.
- b. artikel 4.2. lid 1 en het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps-of bedrijfsactiviteiten toestaan, 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 geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;

4.4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:

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

4.5 Gebruiksvoorschriften

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming;
- b. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.5 onder a wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 - 2. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
 - 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf en/of tippelzone.
- c. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4.5 onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het

meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 4.5 lid a wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 5: Verkeersdoeleinden (V)

5.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Verkeersdoeleinden (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer;
- b. andere bouwwerken ten dienste van de bestemming;

5.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten ten hoogste 10 meter mag bedragen;

5.3 Gebruiksvoorschriften

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
- b. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 8.3 lid a wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf en/of tippelzone;
 2. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
 3. het gebruik van gronden voor de opslag of storten van afvalstoffen, schroot-, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5.3 onder a indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 5.3 lid a wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 6: Verblijfsdoeleinden (Vb)

6.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Verblijfsdoeleinden (Vb) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende erven en percelen;
- b. pleinen, parkeervoorzieningen
- c. groenvoorzieningen;
- d. sport en speelgelegenheden;
- e. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. containeropstelplaatsen;

6.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten ten hoogste 10 meter mag bedragen;

6.3 Gebruiksvoorschriften

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
- b. Tot gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6.3 onder a wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf en/of tippelzone;
 2. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
 3. het gebruik van gronden voor het storten en de opslag van afvalstoffen, schroot-, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6.3 onder a indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 6.3 lid a wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 7: Groenvoorzieningen (G)

7.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Groenvoorzieningen (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. toegangspaden, in- en uitritten;
- c. sport- en speelgelegenheden, voorzover aangegeven op de plankaart met “ * ”.

7.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten ten hoogste 10 meter mag bedragen;

7.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften en gebruik

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:

- a. Het bepaalde in 7.1 en toestaan om parkeervoorzieningen aan te leggen.

7.4 Gebruiksvoorschriften

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
- b. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 7.4 onder a wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf en/of tippelzone;
 2. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
 3. het gebruik van gronden voor de opslag of storten van afvalstoffen, schroot-, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7.4 onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7.5 Wijzigingsbepaling

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming “Groenvoorziening” te wijzigen in de bestemming “Water”, zoals bedoeld in artikel 8, ten behoeve van de aanleg van een ecologische verbindingszone.
- b. Bij een besluit tot wijziging worden de volgende aspecten meegewogen:
 1. het straat-en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;

3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- c. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid a. is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing

7.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 7.4 lid a wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 8: Water (W)

8.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart met Water (W) aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. water, met dien verstande dat deze een waterbergingsfunctie heeft;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;

8.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;
- b. de hoogte van overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen;

8.3 Gebruiksvoorschriften

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
- b. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 8.3 onder a wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf en/of tippelzone;
 2. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
 3. het gebruik van gronden voor de opslag of storten van afvalstoffen, schroot-, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 8.4 onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.4 Wijzigingsbepaling

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming “Water” te wijzigen in de bestemming “Groenvoorziening”, zoals bedoeld in artikel 7, ten behoeve van de aanleg van een ecologische verbindingszone.
- b. Bij een besluit tot wijziging worden de volgende aspecten meegewogen:
 1. het straat-en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
 4. in voldoende waterberging voor het plangebied is voorzien.
- c. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid a. is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing

8.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 8.3 lid a wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 9 : Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 : Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Indien niet op grond van een andere bepalingen in deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor:
 - a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, inhoudsmaten, afstand tot perceelgrenzen en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10%;
 - b. voor het oprichten van niet voor bebouwing bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte van een gebouw niet meer dan 3.00 meter mag bedragen;
 2. de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 25 m² mag bedragen;
 3. de hoogte van een ander bouwwerk niet meer dan 3.00 meter mag bedragen;
 - c. geringe afwijkingen, welke in het belang van zijn een ruimtelijke of technische beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in de situering niet meer dan 3.00 meter bedraagt.
 - d. het in geringe mate, doch niet meer dan 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 oppervlakten (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 overschrijden van de voorgevelrooilijn door:
 1. erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter, over de gehele breedte van de voorgevel;
 2. ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de hoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
2. De in het eerste lid genoemde vrijstelling wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende en gronden en bouwwerken.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorwaarden verbinden ten aanzien van de situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijke verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
4. De in het eerste lid genoemde vrijstelling wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de in de bestemming begrepen doeleinden en aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 : Overgangsbepaling

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

- a. Bouwwerken, welke ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 12 maanden na het tenietgaan.

Vrijstellingsbepalingen

- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid a, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat éénmalige vergroting van de inhoud van in lid a toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

- c. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Uitzondering op het overgangsrecht

- d. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- e. Lid c 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 12 : Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel: "Voorschriften bestemmingsplan Nieuw-Schoonebeek, Bekels erf"

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 25 september 2008

De griffier,

de voorzitter,

H. Werkman

C. Bijl