

Nota van Beantwoording Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan ‘Schoonebeek, hoek Europaweg en Hankenhofweg (bouw woning)’

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan ‘Schoonebeek, hoek Europaweg en Hankenhofweg (bouw woning)’, heeft van 2 oktober 2023 tot en met 12 november 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn hebben wij één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is binnen de wettelijke termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk.

AVG

Zienswijzen zijn openbaar. Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) moeten de namen en adressen van indieners, als het geen bedrijven of instellingen zijn, in vrij toegankelijke digitale documenten wel worden geanonimiseerd. Om kennis te nemen van de namen van de indieners van de zienswijzen is aan het raadsbesluit een appendix toegevoegd met naam en toenaam. Deze appendix maakt onderdeel uit van het besluit maar zal niet digitaal bekend worden gemaakt.

Aspecten zienswijze

De inhoud van de zienswijzen wordt per onderwerp samengevat weergegeven onder “A”. Vervolgens vindt onder “B” de beantwoording vanuit de gemeente plaats. Onder “C” is aangegeven of en hoe het ontwerp-bestemmingsplan is aangepast.

Er is strijd met gemeentelijk beleid

A 1

De zienswijze gaat in op het feit dat het betreffende bestemmingsplan niet voldoet aan het gemeentelijke beleid. Er wordt gesteld dat het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling niet voldoet aan de woonvisie van de gemeente Emmen.

B 1

In hoofdstuk 7.4 van de woonvisie 2022-2030 “BuitengeWoon Thuis in Emmen” staat dat er in De Velden, waar Schoonebeek onderdeel van uitmaakt, ruimte is voor in totaal 570 woningen. Het merendeel van deze beoogde woningen (300 – 400) zal in Nieuw-Amsterdam worden gerealiseerd. De overige 170 – 270 woningen worden gerealiseerd in Schoonebeek, Erica, Zandpol en het buitengebied. Verder staat er in de woonvisie dat er in Schoonebeek ruimte is voor meer diversiteit in het woningaanbod. Het toevoegen van een ruime kavel met vrijstaande woning maakt hier onderdeel van uit. Dit bevordert de doorstroming op de woningmarkt.

Daarnaast ligt het perceel volgens de beleidsnotitie ‘bouwen in de linten’ in een *lint binnen de kern*. Dit zijn percelen die onder voorwaarden in aanmerking komen voor het toevoegen van een woning. De woonvisie geeft aan dat er in De Velden nog ruimte is voor 28 woningen op basis van de beleidsnotitie ‘bouwen in de linten’ (tabel 1). Het perceel op de hoek van de Europaweg en Hankenhofweg is één van deze percelen. Derhalve voldoet het bestemmingsplan aan zowel de woonvisie als de beleidsnotitie ‘bouwen in de linten’ en dus aan het gemeentelijke woonbeleid.

| De Velden | Aantal woningen |
|-------------------------------------|-----------------|
| Bouwen in de Linten | 28 |
| Woningen voor huishoudensgroei | 210 |
| Gewenste extra woningen | 332 |
| Totaal | 570 |
| Waarvan in Nieuw Amsterdam-Veenoord | 300-400 |

Tabel 1. woningbouwmogelijkheden De Velden (bron: woonvisie 2022 - 2030 ‘BuitengeWoon Thuis in Emmen’)

C 1

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Negatieve impact op het historische karakter van Schoonebeek

A 2

Een tweede argument is het feit dat het toevoegen van een woning invloed heeft op het karakteristieke straatbeeld van Schoonebeek. Het perceel maakt deel uit van de ten westen hiervan gelegen boerderij (Europaweg 110) dat deels het historische, open karakter van het dorp aantoont. Het toevoegen van een woning op het desbetreffende perceel zal een negatieve invloed hebben op het historische karakter van het dorp.

Dit is ook ter sprake gekomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Schoonebeek (2007) en de daaropvolgende uitspraak van de Raad van State (200805691/1/R2). De toenmalige eigenaar van het perceel wilde het perceel laten bestemmen met een woonbestemming. De gemeenteraad van Emmen en de Gedeputeerde Staten van Drenthe hebben hier geen gehoor aan gegeven. Er werd gesteld dat het toevoegen van een woning een negatieve invloed heeft op het historische karakter van het dorp. Tevens voorzag het bestemmingsplan 'Stroomdal' toen in de lokale woningbehoefte.

B 2

Met het opstellen van het bestemmingsplan 'Schoonebeek, hoek Europaweg en Hankenhofweg (bouw woning)' is rekening gehouden met het historische karakter van Schoonebeek. Er zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld welke terug te vinden zijn in hoofdstuk 3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan. Het beoogde bouwvlak komt 15.5 meter van de kadastrale grens met de Europaweg te liggen. Dit om de open ruimte en het zicht op de woonboerderij aan de Europaweg 110 te waarborgen. Tevens is er een erfinrichtingsplan opgesteld welke is vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels. Dit erfinrichtingsplan verplicht het aanleggen van een laag geschoren haag langs de Europaweg, eveneens om het historische karakter van het dorp te beschermen.

Daarnaast is het verschil in context tussen 2007 en 2024 belangrijk om te benoemen. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Schoonebeek (2007)' voorzag de nieuwbouwwijk Stroomdal in de lokale woningbehoefte. Anno 2024 hebben we te maken met nationale krapte op de woningmarkt. Om deze reden hechten wij anno 2024 meer waarde aan het toevoegen van een woningbouwkwavel in Schoonebeek. Middels een weldoordachte positionering van het bouwvlak wordt het historische karakter van het dorp gewaarborgd.

C 2

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Negatieve impact op privacy van de indieners

A 3

Er wordt in de zienswijze gesteld dat de indieners momenteel vrij uitzicht hebben in zuidelijke richting en er geen enkele menselijke bewoning is aan zuidzijde van de Europaweg.

B 3

De gehele Europaweg wordt begrensd door bebouwing, zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde. Tevens is met de positionering van het bouwvlak rekening gehouden met het de privacy van omwonenden. Het bouwvlak heeft namelijk op de verbeelding ook een gevellijn aan de zijde van de Hankenhofweg. De gevellijn is 3 meter achter de gevellijn van de Hankenhofweg gepositioneerd. Op deze manier kijken de bewoners van de Hankenhofweg vanuit hun woonkamer niet uit over de nieuw te plaatsen woning

C 3

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.