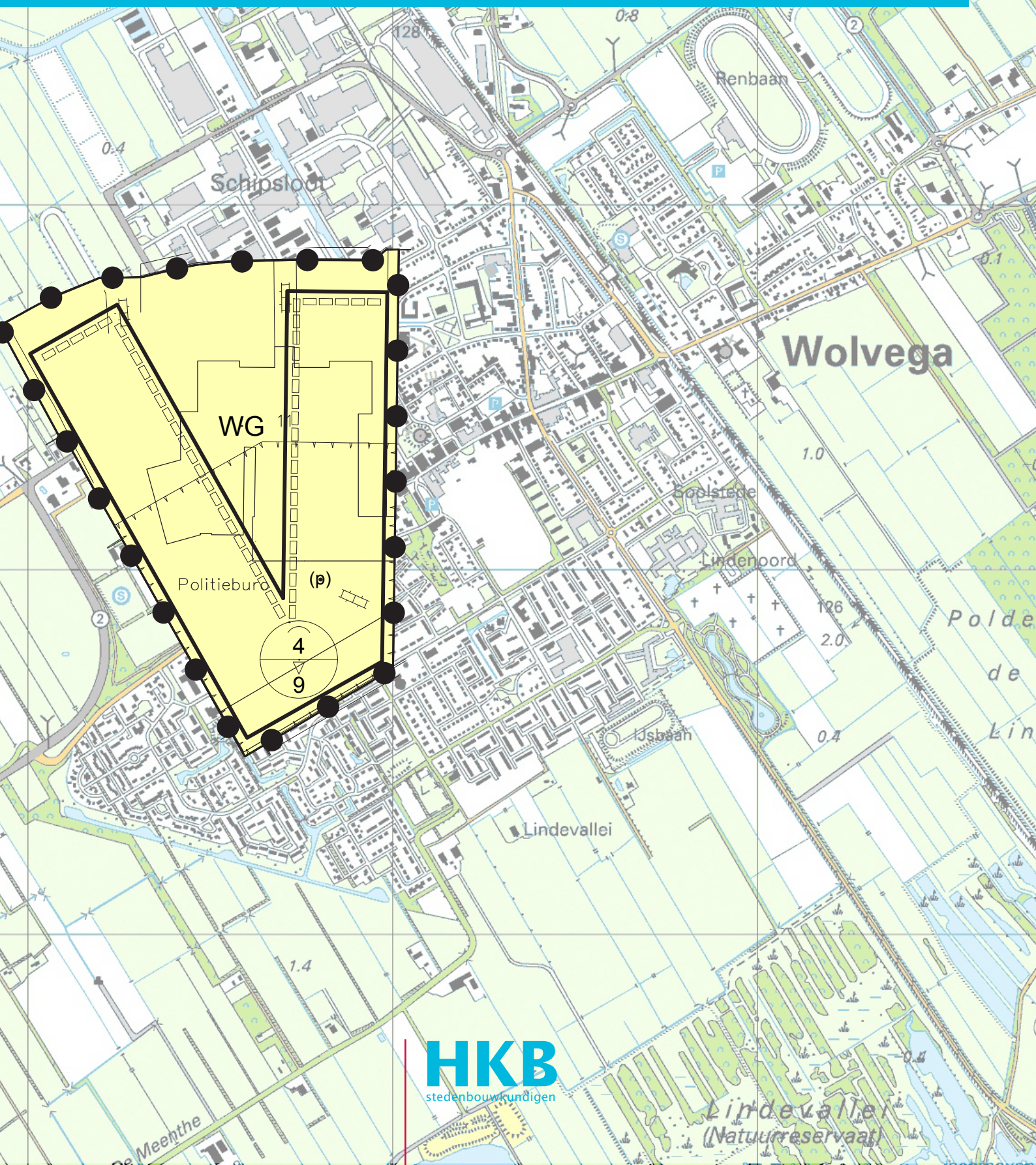


WOLVEGA SICKINGASTRAAT 9 voorontwerp bestemmingsplan

gemeente Weststellingwerf, 21 maart 2011



COLOFON

opdrachtgever
Gemeente Weststellingwerf
contactpersoon Gemeente
Ronald Hekman

ontwerp
HKB Stedenbouwkundigen
Zuiderpark 21
9724 AH Groningen
050-3183100
contactpersoon
Martin Elfrink

project
voorontwerp bestemmingsplan, Wolvega Sickingastraat 9
21 maart 2011

Toelichting

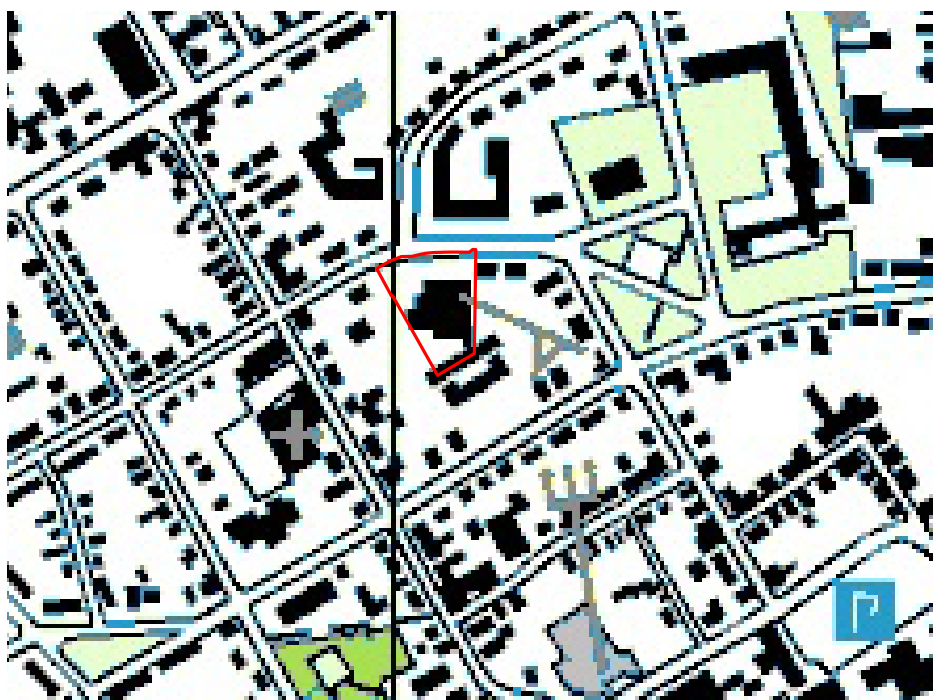
INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	Wolvega	9
3.	PROGRAMMA VAN EISEN	14
4.	PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	18
5.	JURIDISCHE OPZET	24
5.	UITVOERBAARHEID	27

1. INLEIDING

aanleiding Tadema Vastgoed is voornemens om aan de Sickengastraat, ter plaatse van het voormalig politiebureau, woningbouw te plegen. Hiervoor is de afgelopen jaren reeds een lang traject doorlopen om te komen tot een ontwerp dat door zowel Tadema Vastgoed/Studio Ska als door de gemeente Weststellingwerf kan worden goedgekeurd. De doelgroep zijn starters en de woningen zullen in het goedkope segment worden verkocht. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

plangebied Het plangebied heeft betrekking op de locatie van het voormalige politiebureau aan de Sickengastraat te Wolvega. Het omvat de percelen Sickengastraat nr 9-11, kadastraal bekend als WVG00D 8499. Het perceel is gelegen midden in de woonwijk 'De Meule' en wordt hoofdzakelijk omringd door woningbouw en enkele gebouwen met maatschappelijke functies (een welzijnsinstelling en een peuterspeelzaal). Het perceel is via de Kerkstraat en de Haulerweg goed ontsloten op het hoofdwegennet in Wolvega.



plangebied

vigerende plannen Het op dit moment vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan 'De Meule', welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 19 juni 1995 en is goedgekeurd door gedeputeerde staten van Friesland op 11 oktober 1995. In dit bestemmingsplan is het perceel voorzien van de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Aangezien deze bestemming niet toereikend is voor zowel de beoogde functie 'Wonen' als voor de gewenste bebouwingsbepalingen, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan bevat dan ook een nieuwe juridisch-planologische regeling voor dit perceel.

Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande regeling voor het aangrenzende

woongebied en de voorbeeldregeling uit het handboek Digitale bestemmingsplannen Weststellingwerf (2008).

digitaal bestemmingsplan

Eén van de belangrijkste gevolgen van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de digitaliseringsplicht. Deze verplichting houdt in dat bestemmingsplannen conform de RO standaarden 2008 dienen te worden opgesteld. De RO standaarden 2008 vormen de basis voor het vormgeven (SVBP2008), inrichten (IMRO2008) en het beschikbaar stellen (STRI2008) van ruimtelijke plannen. Deze verplichting is per 1 januari 2010 ingegaan. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen vanaf deze datum zowel in een papieren versie (analoge verbeelding) als digitaal (digitale verbeelding) te worden vastgesteld. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

Om de bestemmingsplannen binnen de gemeente Weststellingwerf onderling vergelijkbaar te maken en de rechtsgelijkheid te waarborgen is in 2008 een handboek Digitale bestemmingsplannen Weststellingwerf opgesteld. In dit handboek zijn de keuzes vastgelegd die voor het ontwerpen van bestemmingsplannen zijn gemaakt aan de hand van de notitie Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is dit handboek als uitgangspunt genomen.

planvorm

Het bestemmingsplan Wolvega Sickengastraat 9-11 kent een relatief globale systematiek. Dit betekent dat bestemming enigszins ruimte laat voor aanpassing van het ontwerp. De belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals plaats en massa is wel concreet vastgelegd (zie verder hoofdstuk 5).

opzet plan

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is een korte algemene beschrijving gegeven van het plangebied en zal nader op het planontwerp worden ingegaan. Hoofdstuk 3 gaat in op het programma van eisen en het bijbehorende beleidskader. Met name het gemeentelijke beleid zelf wordt kort uiteengezet. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de planologische randvoorwaarden met betrekking tot het plangebied. Aan de orde komen archeologie, ecologie, water en ook milieukundige aspecten zoals wegverkeerslawaaï, industrielawaai, bodemkwaliteit, externe veiligheid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 5 zal de juridische vertaling in het bestemmingsplan verder worden toegelicht, waarna in hoofdstuk 6 tenslotte op de uitvoerbaarheid van het planvoornemen zal worden ingegaan. In aparte paragrafen worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

In dit hoofdstuk zal eerst een algemene beschrijving worden gegeven van Wolvega van zowel de historie als van de bestaande situatie. Daarna zal er worden ingegaan op de historie en de bestaande situatie van het plangebied.

2.1 Wolvega

historie

Wolvega is oorspronkelijk een streekdorp. De oudste bron waarin het dorp wordt genoemd stamt uit 1218 en droeg toen de naam Wolwagham. Begin negentiende eeuw werd Wolvega vooral bewoond door de arbeidersklasse die met name in de akkerbouw en veeteelt werkzaam was. Het dorp telde destijds zo'n 1.270 inwoners. De armen voorzagen in hun onderhoud door de hoeveelheid hakhout in de omgeving van Wolvega. Hoewel het dorp welvarend was, ondervond het destijds hinder van de nabijgelegen koloniën Frederiks- en Willemsoord. Als gevolg van de aanleg van de rijksstraatweg tussen Leeuwarden en Zwolle in de jaren '20 van de 19e eeuw ontwikkelde het dorp zich tot een belangrijke kern. Deze weg kruiste in het dorp een belangrijke oost-westverbinding. Ook de opening van staatsspoorlijn A tussen Arnhem, Zwolle en Leeuwarden in 1868 droeg bij aan de ontwikkeling van het dorp. Het stationsgebouw uit 1865 bestaat, ondanks een jarenlange dreiging tot sloop, nog altijd en is in 1991 geheel gerenoveerd. Behalve langs de oude wegen breidde de bebouwing zich nu ook meer geconcentreerd rond het centrum uit.



Voormalig politiebureau

2.2 Huidige situatie

plangebied

Het plangebied zoals in het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen, is gelegen aan de Sickengastraat. Het perceel was tot 2007 in gebruik als politiebureau. Momenteel staat het gebouw leeg. Sloop is voorzien begin 2012. Het perceel heeft hierdoor momenteel een vervallen en verlaten indruk.

De herontwikkeling van het plangebied naar woningen zal een positieve bijdrage leveren aan de straat voor wat betreft uitstraling.



Plangebied in omgeving

omgeving

Het gebouw bevindt zich aan de Sickengastraat, een buurtweg in de wijk De Meule. In de directe omgeving bevinden zich vooral veel woningen en maatschappelijke functies, zoals een welzijnsinstelling aan de Willem Lodewijkstraat, een verzorgingstehuis Et Bientwark aan de Sickenga-oord, een peuterspeelzaal (Van Nijmegen-Schoneveldstraat 12) en een kinderdagopvang (Sickengastraat 6). Circa 100 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich een recent aangelegd plantsoentje. De Sickengastraat kent een 30 km/uur regime. Er wordt over het algemeen geparkeerd op de weg en op de daarvoor bestemde parkeerplaatsen op het trottoir.

De locatie is gelegen op circa 400 meter van het centrum van Wolvega en daarmee op een gunstige afstand ten opzichte van diverse voorzieningen.



Groen in de Sinckerngastraat

groenstructuur

De Sickengastraat wordt daarnaast gekenmerkt door het vrij brede profiel van de bebouwing. In tegenstelling tot de meer westelijk

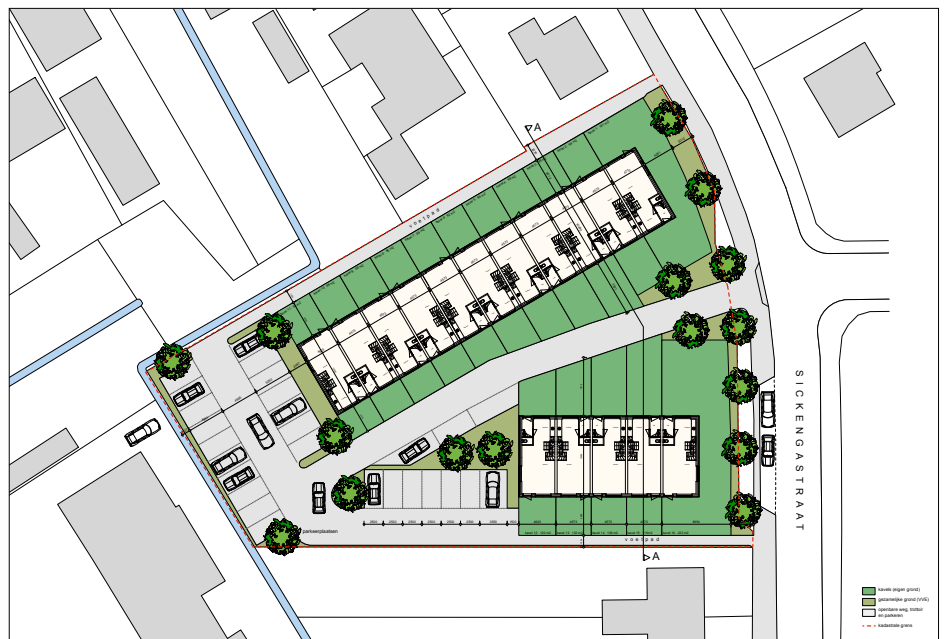
gelegen straten in de Vogelbuurt staat de bebouwing op ruimere afstand van de straatkant (met name de solitaire gebouwen met een maatschappelijke functie). Hierdoor kent de straat een vrij open structuur met een groene uitstraling. Dit wordt verder versterkt door de recente herinrichting van het plantsoentje op de hoek van de Sickengastraat en de Tjerk Hiddesstraat. Ter plaatse van de beoogde nieuwe ontsluiting van de nieuwe woningen staan drie bomen.

2.3 Toekomstige situatie

planvoornemen

Stedenbouwkundige opzet

Na sloop van de bestaande gebouwen zal het terrein worden herontwikkeld tot een wig-vormig hofje met de open zijde richting de Sickengastraat. Centraal in plangebied zal een ontsluiting worden gerealiseerd naar de achtergelegen parkeervoorziening. De woningen zullen met de voorzijde richting deze ontsluiting worden opgericht. Meer richting de Sickengastraat zullen de kavels in omvang iets toenemen vanwege de wig-vormige stedenbouwkundige opzet, waardoor ruimte ontstaat voor behoorlijke voortuinen, variërend van ca. 3,80 tot 10 m diep. Hierdoor wordt het groene open karakter in de buurt ook in het planvoornemen gecontinueerd. De gekozen opzet zorgt aldus voor veel lucht aan de voorzijde van de nieuwe bebouwing en ter plaatse van de parkeervoorzieningen.



Planontwerp

Woningen

Het planvoornemen biedt ruimte voor 16 grondgebonden rijwoningen in het goedkope segment, waarbij het uiteindelijke aantal afhankelijk is van de daadwerkelijke vraag naar dit type woning in relatie met het te realiseren aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied. Vanwege de beoogde doelgroep zullen de woningen een vrij smalle beukmaat kennen (ca. 4,60 m) met een behoorlijke diepte (ca. 10,5 m). Het overgrote deel van de nieuwe woningen zal op relatief kleine kavels (gemiddeld ca. 90 m²) worden gesitueerd. De twee kopkavels aan de Sickengastraat-zijde zijn echter relatief ruim van omvang (ca. 180 – 220 m²). Dit komt mede doordat de zijgevels van deze kopwoningen min of meer in de rooilijn van de overige bebouwing aan de Sickengastraat wordt gerealiseerd (op ca. 5 meter uit het trottoir).

Ook de twee andere kopkavels zijn iets groter (ca. 100 - 120 m²). De wigvormige situering van de twee rijtjes, met veel ruimte aan de voorzijde zorgt ervoor dat de achtererven relatief ondiep zijn (ca. 5 meter). Middels een achterom (nieuw aan te leggen voetpad) worden de kavels aan de achterzijde ontsloten.

Massa en kleur

In beginsel zal vanwege de doelgroep de bebouwingsmassa bestaan uit één bouwlaag met kap met een goot op ca. 3 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Het planontwerp gaat daarnaast uit van een architectonisch accent (incidentele dwarskap met topgevel). De bebouwing zal worden opgetrokken met een oranje-rode baksteen met dito dakpannen, waarmee wordt aangesloten bij de gebruikte materialen van de overige bebouwing in de omgeving.



Aanzicht planontwerp

Parkeren en openbare ruimte

Zoals reeds is aangegeven zullen de woningen worden ontsloten via een centraal aan te leggen ontsluiting met een uitrit op de Sickengastraat. Het parkeren dient plaats te vinden op het achterste gedeelte van het plangebied, zodat deze vanuit de Sickengastraat zo min mogelijk zichtbaar is. Uitgaande van een parkeernorm van 1,7 (per nieuw te realiseren woning; CROW-richtlijn voor goedkope huur- of koopwoningen) zullen ter plaatse in totaal 27 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Om het beoogde groene karakter te benadrukken houdt het planvoornemen rekening met brede groenstroken langs de Sickengastraat en de aan te leggen parkeervoorzieningen aan de achterzijde. Op beide locaties zullen onder meer een aantal bomen worden geplant. De drie bestaande bomen die in de huidige situatie ter plaatse van de nieuwe ontsluiting staan, zullen worden verplaatst naar de nieuwe groenvoorziening.

Overige aspecten

Ten behoeve van het ophalen van het huisvuil zal aan de zijde van de Sickengastraat een clusterplaats worden gerealiseerd voor het opstellen van afvalcontainers.

Op het terrein zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd waarop de nieuwe woningen zullen worden aangesloten. Hemelwater zal afwateren op het achterliggende slootje aan de zuidwestzijde

van het plangebied, welke middels een ondergrondse verbinding is aangesloten op de noordelijk gelegen Schipsloot.

duurzaamheid

De locatiekeuze valt als duurzaam aan te merken. Door hergebruik van het perceel binnen de bestaande stedelijke omgeving van Wolvega wordt voorkomen dat een extra ruimteclaim ontstaat op uitleglocaties.

De woningen zullen voldoen aan de minimale Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,6. Deze norm is in het Bouwbesluit vastgelegd. Daarnaast worden geen extra duurzaamheidsmaatregelen genomen, vanwege het opdrijven van de kostprijs van de woningen. Verkoop in het goedkope segment is daarmee niet meer mogelijk.

3. PROGRAMMA VAN EISEN

De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het ruimtelijke beleid van de diverse overheden. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. Het ruimtelijke beleid wordt hierbij vastgelegd in structuurvisies. Belangen die juridische doorwerking vragen, worden daarnaast geborgd door een algemene maatregel van bestuur (rijk) of een Omgevingsverordening (provincie).

3.1 Rijk

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het nationale ruimtelijke beleid en de bijbehorende doelstellingen tot 2020 (met een doorkijk naar de periode 2020-2030) zijn opgenomen. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid.

Het rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau, maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is “decentraal wat kan, centraal wat moet”. De verantwoordelijkheid voor de inrichting van het ruimtelijke gebied wordt neergelegd bij decentrale overheden. De centrale doelen die het rijk heeft gesteld zijn verwoord in de begrippen ‘basiskwaliteit’ en de ‘Ruimtelijke Hoofdstructuur – RHS’. Het gaat hierbij vooral om aspecten als gezondheid, veiligheid, milieu en natuur, maar ook bijvoorbeeld water, landschappelijke inpassing en ruimtelijk ontwerp. Het staat decentrale overheden vrij om in aansluiting op de Nota Ruimte te sturen en daartoe aanvullend eigen beleid te formuleren, wanneer dat niet strijdig is met de (ruimtelijke) rijksdoelen. Decentrale overheden kunnen daarmee maatwerk leveren en inspelen op specifieke problemen en uitdagingen. Voor heel Nederland vereist het rijk tenminste de basiskwaliteit, maar bij de elementen van de nationale RHS heeft het rijk veelal een hogere ambitie.

SER-Ladder

Bij nieuwbouwplannen dient de zogenaamde SER-ladder te worden toegepast. Dit houdt in dat eerst wordt gekeken naar binnenstedelijke oplossingsmogelijkheden voordat uitleglocaties in beeld komen. Het kabinet streeft er naar om 40% van alle nieuwbouwplannen binnenstedelijk te laten plaatsvinden. Voorliggend nieuwbouwplan is een goed voorbeeld van een herontwikkeling van een binnenstedelijke ruimte.

3.2 Provincie

Streekplan Fryslân 2007

Op 13 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten een nieuw Streekplan voor de periode tot en met 2015 vastgesteld. Onder de Wet ruimtelijke ordening (2008) heeft het Streekplan Fryslân de status van provinciale structuurvisie gekregen als bedoeld in artikel 2.2 Wro. Centraal in dit streekplan staat de ruimtelijke kwaliteit. Meer dan in het vorige streekplan wordt de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt genomen voor toekomstige ontwikkelingen. Hierbij kiest de provincie

voor de ontwikkeling van stedelijke gebieden en een vitaal platteland. Hoewel de dynamiek op het platteland lager ligt dan in stedelijk gebied, woont en leeft hier ongeveer zestig procent van de Friese bevolking. Mensen moeten er daarom werk en voorzieningen kunnen vinden die passen bij de aard en schaal van het gebied. De vitaliteit mag niet onder druk komen te staan door het verminderen van het aantal agrarische bedrijven en het verdwijnen van (commerciële) voorzieningen.

Wolvega is in het streekplan ingedeeld als regionaal centrum en vormt daarmee een schakel tussen de omliggende kleine dorpen en de stedelijke centra in de provincie. Het beleid is er op gericht om deze regionale functie waar mogelijk te versterken door in te zetten op bundeling en concentratie van wonen en werken en een robuust draagvlak voor voorzieningen.

Voor een vitaal en leefbaar platteland wordt ingezet op een sterke positie van de kernen die een duidelijke regionale verzorgingsfunctie hebben, zoals Wolvega. Ten aanzien van woningbouw wordt uitgegaan van een meer dan evenredige woningtoename in de regionale centra. Dit betekent dat schaal en omvang van de woningbouw de plaatselijke verhoudingen van zo'n kern in dat geval kunnen overstijgen en dat naast de lokale behoefte tevens voor de regionale behoefte mag worden gebouwd. Vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik geldt voorts dat in eerste instantie gekeken dient te worden naar mogelijkheden om nieuwe woningen in bestaand bebouwd gebied op te vangen. Accent dient te worden gelegd op woningbouwlocaties in de nabijheid van een knooppunt van openbaar vervoer. Deze dienen zoveel mogelijk te worden benut. Onderhavig plangebied is in de nabijheid van ov-haltes gelegen (trein en bus).

ontwerp verordening
Romte Fryslân

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (2008) kunnen de provinciale belangen, zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie, worden geborgd in een provinciale omgevingsverordening. De verordening heeft een directe doorwerking naar bestemmingsplannen, dat wil zeggen dat deze laatste in overeenstemming dienen te worden opgesteld met de verordening. Van provinciaal belang wordt onder andere geacht te zijn; het bundelingsbeleid, een zorgvuldig ruimtegebruik, de ruimtelijke kwaliteit (inclusief landschap, cultuurhistorie en archeologie), wonen, werken & mobiliteit, recreatie & toerisme, landbouw, natuur en de kustverdediging. Op 28 september 2010 heeft het college van Gedeputeerde Staten het ontwerp van de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. Naar verwachting zal de verordening medio februari 2011 in werking treden. Vooruitlopend hierop is onderhavig bestemmingsplan alvast zoveel mogelijk in overeenstemming daarmee opgesteld.

3.3 Gemeente

Structuurplan Weststelling-
werf 2000-2015

In februari 2002 is het structuurplan voor de hele gemeente Weststellingwerf tot stand gekomen. Het structuurplan is opgesteld vanuit de wens om alle lopende projecten te kunnen inpassen en om kaders te kunnen scheppen voor een toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Het ruimtelijke beleid wordt hierbij gekoppeld aan de ruimtelijke kwaliteit, de identiteit en de duurzaamheid van de gemeente. In het structuurplan wordt

gekozen voor Wolvega als hoofdkern van de gemeente met daarbij ook alle ontwikkelingsmogelijkheden. Noordwolde is de tweede woon- en recreatiekern van de gemeente en krijgt ook de nodige ontwikkelingsmogelijkheden. Voor de overige kernen wordt uit overwegingen die te maken hebben met landschap en mobiliteit een consoliderend beleid gevoerd (het versterken van de bestaande lintstructuren staat daarbij voorop). In het buitengebied worden geen nieuwe woningen en bedrijven toegestaan. In het structuurplan is aangegeven dat er geen planmatige uitbreidingen meer zullen plaatsvinden bij de overige kernen in de gemeente. Rondom de kernen zijn dan ook contouren aangegeven waarbinnen de ontwikkelingen plaats moeten vinden (rekening houdend met de inzet volgens het volkshuisvestingsplan).

Wolvega	<p>Wolvega is veruit de omvangrijkste van alle gemeentelijke kernen en vervult een duidelijk bovenlokale functie. Door de centrale ligging in de gemeente en door de zeer goede bereikbaarheid, ook in bovenregionaal opzicht, is het zwaartepunt van de toekomstige ruimtelijk-economische ontwikkelingen bij Wolvega gelegd. Doel van de ruimtelijke ontwikkeling hier is niet een maximale groei in kwantitatief opzicht, maar een maximale kwaliteitsverbetering en vergroting van de duurzaamheid. Wolvega is een aantrekkelijke kern in een fraaie groene omgeving waar wonen, werken en ontspannen voor inwonenden en bezoekers op een hoog peil staan. Hierbij is de stedelijke uitleg voorzien in de oostflank van het dorp met als harde begrenzing de A32 (o.a. Lindewijk). Reconstructie, inbreiding, herinrichting en dorpsvernieuwing binnen de bestaande bebouwde kom hebben tot doel de kwaliteit van de woonomgeving op een hoger peil te brengen en het woningbestand divers te maken en aan te laten sluiten op de woonwensen. Een verbetering van de groene dooradering van het dorp en van de aansluitingen op het buitengebied zijn onmisbaar om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. Bij zowel de bestaande bebouwing als bij nieuwbouwplannen wordt bijzondere aandacht gevraagd voor een fraaie overgang van het bebouwde gebied naar de omliggende (landelijke) gebieden.</p> <p>woonbeleid Het 'Woonplan 2009' is compact en bevat de hoofdlijnen van het woonbeleid. Het bevat een visie, verwoord in strategische en tactische doelen voor het wonen in de komende 10 jaar. Het Woonplan geeft aan hoe te sturen op kwaliteit en welke procedure gevolgd gaat worden. Het Woonplan gaat vooral over woningbouw, woningverbetering en herstructurering en geeft handvaten voor relaties met andere beleidsvelden, zoals welzijn, zorg, milieu en energie.</p> <p>De strategische doelen vanuit het Woonplan, waarvan de bedoeling is dat ze langere tijd mee gaan, in dit geval tot 2015 of wellicht tot 2020 zijn:</p> <ol style="list-style-type: none">1) een voldoende en passend aanbod creëren in alle segmenten van de woningmarkt;2) het vergroten van de kwaliteit van het wonen in alle wijken en dorpen;3) het vergroten van de kansen van de doelgroepen op de lokale woningmarkt. <p>Het is van belang om de productie zoveel als mogelijk gelijkmatig te spreiden over de jaren. Daarmee wordt ongewenste concurrentie tussen plaatselijke plannen onderling voorkomen.</p>
plan	<p>Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 16 woningen in het goedkopere koopsegment. Binnen het woonplan is ruimte voor deze</p>

woningen, mede doordat andere opgenomen plannen geen doorgang meer vinden. De verwachting is dat bij oplevering van de woningen ca. 70% verkocht zal zijn.

- Welstandsnota** De gemeente Weststellingwerf heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de 'Welstandsnota (2004)'. De bebouwing in Wolvega kenmerkt zich door de overwegende kleinschaligheid van de bebouwing en de vrij hoge bebouwingsdichtheid. Het beleid is erop gericht het bestaande historische karakter te behouden. Extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wordt wenselijk geacht. Het plangebied is gelegen in gebied 6 (uitbreidingen, seriematig). De bebouwingsstructuur van deze wijken is vaak heel duidelijk: lange, rechte straten, met daaraan de repeterende bebouwing in rijen gebouwd en veelal met de nokrichting parallel aan de weg. Er is gebouwd in zowel één als twee bouwlagen. De detaillering van de woningen is over het algemeen sober. Voor het gebied is een regulier ambitieniveau van kracht waarbij het beleid gericht is op het beheer van de bestaande situatie.
- duurzaamheid** De gemeente Weststellingwerf heeft in 2009 het Energie Akkoord Noord Nederland getekend. Hierin is afgesproken dat provincies en gemeenten de kabinetsdoelstellingen voor klimaat en energie helpen realiseren en om energie-innovatieve activiteiten te versterken. Als uitgangspunt wordt een hogere energie-ambitie gehanteerd dan het wettelijk minimum in de nieuwbouwsector. De gemeente Weststellingwerf conformeert zich in haar energiebeleid aan de rijksdoelen: 30% minder broeikasgassen, 20% energiebesparing en 20% inzet van duurzame energie in 2020.
- Voor de nieuwbouw van woningen geldt het Bouwbesluit op grond van de Woningwet. Voor nieuwbouwprojecten geldt een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Dit geeft de mate van isolatie van een gebouw aan en houdt rekening met de vaste installaties (warmtepomp, HR-ketel, zonneboiler, climarad (CO2 gestuurde ventilatie met voorverwarming van frisse lucht) of gebalanceerde ventilatie als ventilatiesysteem). De EPC is tot 2011 0,8. Vanaf 2011 wordt deze 0,6; in 2015 0,4 en in 2020 0,0. Dat betekent dat de woningen vanaf 2020 klimaatneutraal gebouwd worden.
- In 2010 is het Klimaatbeleidsplan opgesteld voor de gemeente Weststellingwerf. Daarin wordt onder andere aangegeven dat bij nieuwbouwprojecten voldoende aandacht moet worden besteed aan de mogelijkheden en alternatieven om energiezuinig te bouwen en duurzame energie in te zetten. Daarom moet voor ieder project een energievisie worden opgesteld waarin de kansen en mogelijkheden worden afgewogen op haalbaarheid en kosten. Kansen op het onttrekken van warmte en koude uit de omgeving (bedrijfsterrein of bodemwarmte) kunnen worden afgewogen.

4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

4.1 Inleiding

In voorliggend hoofdstuk zijn de planologische randvoorwaarden voor het plangebied in kaart gebracht. Relevante milieu- en omgevingsaspecten worden besproken, zoals geluid, luchtkwaliteit maar ook ecologie en archeologie.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

In verband met de implementatie van het Europese Verdrag van Malta/ Valletta is in oktober 2003 het wetsvoorstel Wet op de archeologische monumentenzorg ingediend bij de Tweede Kamer. Op 1 september 2007 is de "Wet op de archeologische monumentenzorg" (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt formeel gezien deel uit van de Monumentenwet 1988 (Mw).

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. Andere doeleinden zijn het bieden van een wettelijke grondslag voor het "verstoorder betaalt-principe" en de beschrijving van de archeologische infrastructuur.

AMK en IKAW

In de plantoelichting bij een bestemmingsplan moet worden ingegaan op het gemeentelijke beleid ten aanzien van de bekende en de te verwachten archeologische en cultuurhistorische waarden. Bekende archeologische waarden zijn aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) die gemaakt is door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB). Te verwachten archeologische waarden zijn gebiedsgewijs te vinden op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) die eveneens gemaakt is door de ROB.

FAMKE

De provincie Friesland heeft sinds het voorjaar van 2003 de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) beschikbaar. Op 15 november 2004 is de Cultuur Historische Kaart (CHK), waarvan de FAMKE deel uitmaakt, compleet vernieuwd. Op basis van FAMKE geldt voor het plangebied een onderzoeksplicht voor bodemingrepen groter dan 2500 m². Aangezien voorliggend plan een kleinere oppervlakte beslaat en bovendien de locatie reeds grotendeels bebouwd is, is afgezien van het uitvoeren van een veldonderzoek. Indien bij de uitvoering van de werken onverhoopt toch archeologische resten worden gevonden dan dient dit gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog. De aspecten archeologie en cultuurhistorie vinden in dit plan geen nadere regeling.

4.3 Ecologie

Natuurbeschermingswet

Ter bescherming van ecologische waarden dient er in ruimtelijke plannen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden) en de soortenbescherming op grond van de Flora- en faunawet. Wat betreft deze richtlijnen bevindt zich ten zuidwesten van Wolvega

de Rottige Meenthe & Brandemeer. Dit gebied met een grootte van circa 1.400 hectare is een beschermd gebied op grond van de Habitatrichtlijn. Vanwege de afstand van dit gebied tot het plangebied zijn ten gevolge van dit bestemmingsplan geen negatieve effecten te verwachten en blijft dit verder buiten beschouwing.

Flora- en faunawet

In de Flora- en faunawet wordt gesteld dat er voldoende zorg in acht dient te worden genomen voor de in het wild voorkomende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Onderhavig planvoornemen zal leiden tot de sloop van de bestaande opstallen en de kap van een aantal bomen. Uit een nog uit te voeren quickscan zal moeten blijken of er sprake is van een mogelijke strijdigheid met de Flora- en faunawet. Dit onderzoek is voorzien in april en mei 2011. Op dit moment kan nog niet onderzocht worden of er beschermde fauna aanwezig is in verband met de winterperiode. De uitkomst van de quickscan zal in het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen.

conclusie PM

4.4 Bodemkwaliteit

Bij elke bestemmingswijziging dient inzichtelijk te worden gemaakt of de aanwezige bodemkwaliteit de nieuwe bestemming niet in de weg staat. Voor onderhavig bestemmingsplan is derhalve een bodemonderzoek uitgezet. De resultaten worden verwacht medio maart 2011 en verwerkt in deze paragraaf.

bodemonderzoek PM

4.5 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer.

De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidbelasting op de gevel van een huis. Aan weerszijden van wegen met een toegestane snelheid van 50 km/uur of meer of van een spoorweg ligt een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd voordat woningen en/of andere geluidsgevoelige bestemmingen mogen worden geprojecteerd in deze zone. Daarnaast kan voor industrielawaai een zone worden vastgesteld waarbinnen hogere waarden kunnen worden vastgesteld.

plangebied

Het plangebied is niet gelegen in een zone langs een weg of spoorweg en evenmin in een geluidszone voor industrielawaai. De Sickengastraat is een weg met een 30 km/uur regime en valt daarmee buiten de werking van de Wet geluidhinder. Bovendien is de verkeersintensiteit dusdanig laag dat de gevelbelasting ruim onder de normwaarde van 48 dB blijft. Tenslotte zorgt het toegevoegde programma van 16 woningen voor een verwaarloosbare toename van het verkeer in de Sickengastraat en de omliggende straten.

conclusie Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een overschrijding van de wettelijke waarden ter plaatse van het plangebied.

4.6 Externe veiligheid

toetsingskader Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10^{-6} betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een LPG-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

Het groepsrisico is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor voornoemd bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant:

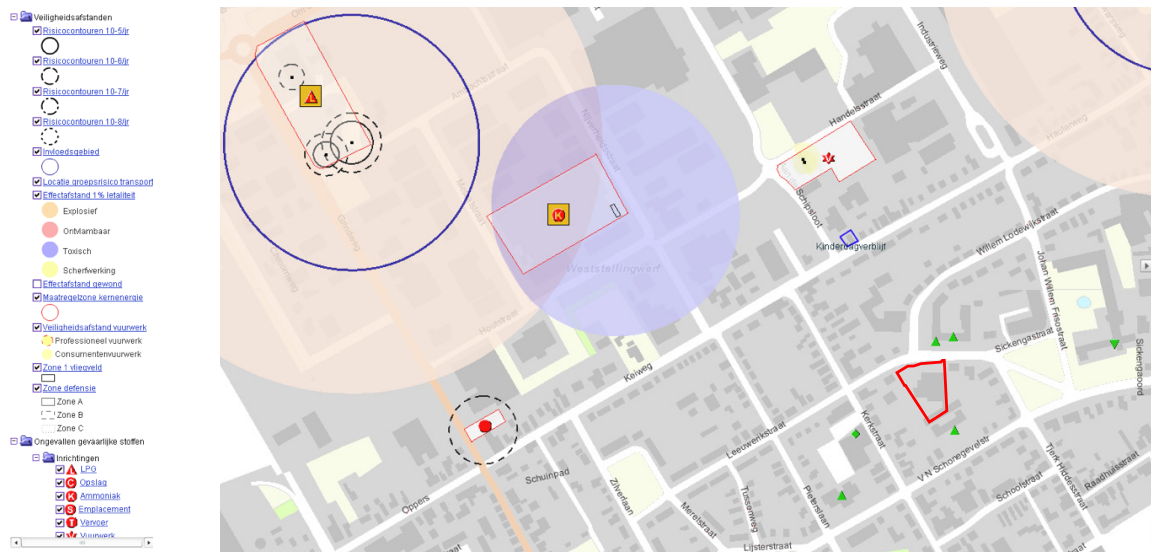
1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

verantwoordingsplicht In de verschillende beleidsstukken is de verantwoordingsplicht groepsrisico opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes binnen bepaalde effectgebieden moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegde gezag. Dit geldt ook wanneer het resultaat onder de oriëntatiewaarde blijft. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico houdt in dat, naast de rekenkundige hoogte van het GR tevens rekening gehouden dient te worden met een aantal kwalitatieve aspecten. Hiertoe behoren met name de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'

onderzoek milieuvadvisdienst In het kader van de vestiging van een kinderdagverblijf aan de Haulerweg 64 is recentelijk een inventarisatie uitgevoerd van de omgeving van het plangebied. Gezien de grotere afstand van voorliggend planvoornemen ten opzichte van risicobronnen dan het

kinderdagverblijf is het advies van de Milieuadviesdienst overgenomen (zie bijlage 1).

Uit deze inventarisatie blijkt dat het plangebied niet binnen een invloedsgebied valt van bedrijven, transportroutes of buisleidingen (Milieuadviesdienst, 16 december 2010, "Bestemmingsplan Haulerweg 64 te Wolvega"). Daarnaast betreft de ontwikkeling de toevoeging van 16 woningen in een bestaande bebouwde omgeving. De relatieve toename van het aantal verblijfspersonen is derhalve gering te noemen. Bovendien voorziet het plan niet in de vestiging van verminderd zelfredzame personen. Geconcludeerd is dan ook dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van voorliggend plan en een nadere verantwoording van het groepsrisico derhalve achterwege kan blijven.



4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer) in werking getreden. De wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005, dat hiermee is komen te vervallen.

luchtkwaliteitsnormen

Luchtkwaliteitsnormen gelden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. De Wet luchtkwaliteit geeft aan op welke termijn de normen gelden en moeten worden gehaald en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. Vastgelegd zijn grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels.

- Alarmdrempels zijn er voor zwaveldioxide (SO₂) en stikstofdioxide (NO₂). Ze zijn bedoeld om beschermende maatregelen te kunnen opleggen bij kortdurende blootstelling, vergelijkbaar met de Smogregeling.
- Plandrempels zijn vastgesteld voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Met de plandrempels wordt gestreefd naar het geleidelijk toewerken naar de grenswaarde. Er is met de plandrempel een afnemende overschrijdingsmarge toegestaan in een aantal jaren tot het jaar waarin de grenswaarde definitief gehaald moet worden.
- Grenswaarden zijn voor alle stoffen vastgesteld. Voor een aantal stoffen geldt daarnaast een termijn waarop uiterlijk aan de grenswaarde moet worden voldaan, bijvoorbeeld stikstofdioxide

(jaargemiddelde concentratie; in 2010 aan te voldoen) en fijnstof (jaargemiddelde concentratie; in 2005 aan te voldoen).

De soort normen die zijn gesteld betreffen diverse concentratie-eisen, maar ook het maximum aantal overschrijdingen per jaar. Het aantal overschrijdingen van een normwaarde moet in dat geval onder een maximum aantal blijven.

De (Europese) luchtkwaliteitseisen op grond van de normering uit de 'oude' Besluiten zijn in de Wet luchtkwaliteit gehandhaafd. In de wet staat centraal onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden met mogelijke effecten op de luchtkwaliteit –zoals het vaststellen van een bestemmingplan- kunnen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van deze bevoegdheden. Dat is indien:

- het aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- daardoor, al dan niet per saldo, geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt;
- dit 'niet in betekenende mate' (nibm) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- het een project betreft dat past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

nibm Of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)'. Deze 'nibm-projecten' mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en zonder luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten 'niet in betekenende mate' bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijnstof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³. Daarnaast zijn verschillende ontwikkelingen specifiek genoemd in de Ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen', waaronder woningbouw tot 3.000 woningen met één ontsluitingsweg.

plangebied Onderhavig planvoornemen gaat uit van een toevoeging van 16 woningen. Daarmee draagt het project 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Een verdere verantwoording kan achterwege worden gelaten.

4.8 Waterparagraaf

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een eerdere en sterkere betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in het bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt daarom aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan.

In december 2000 is het kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21^e eeuw" vastgesteld. Met het Waterbeleid

21^e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren (kwantitatief);
- schoonhouden, scheiden en zuiveren (kwalitatief).

De trits “vasthouden, bergen en afvoeren” houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstreams wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig oplevert wordt het water afgevoerd.

Bij “schoonhouden, scheiden en zuiveren” gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Dreaun troch it wetter

In mei 2000 is door de provincie het waterhuishoudingsplan “Dreaun troch it wetter” vastgesteld. Hierin staat de watersysteembenadering centraal. Dit houdt in dat bij nieuw te ontwikkelen plannen steeds het watersysteem waarin het betreffende plangebied ligt wordt beschouwd. Daarnaast richt het plan zich op het realiseren van een basisniveau ten aanzien van veiligheid, waterkwaliteit, grondwater en inrichting van een gebied.

watertoets

In het kader van de watertoets is het plan aangemeld op de digitale watertoetspagina (www.dewatertoets.nl) van het Wetterskip Fryslân (zie bijlage pm). Uit deze aanmelding blijkt dat er binnen het plangebied dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen en kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Het gaat hierbij om het langzaam laten weglopen van het regenwater, het afkoppelen van regenwater van het riool, het gebruik van schone bouwmaterialen en tenslotte het realiseren van een minimale drooglegging van 1 meter.

plangebied

Bovenstaande adviezen zijn in het ontwerp verwerkt. Het plangebied is momenteel vrijwel in z'n geheel verhard. Na realisatie van de nieuwbouwplannen zal er meer onverhard oppervlak aanwezig zijn door de aanleg van tuinen en groenstroken. Hierdoor kan het regenwater langzaam weglopen. Bovendien zullen de percelen worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel. Hierdoor zal schoon hemelwater gescheiden van het afvalwater worden afgevoerd richting de achterliggende sloot. Deze watert (ondergronds) af op de Schipsloot. Vanuit de waterhuishouding gezien zal derhalve een verbetering optreden ten opzichte van de huidige situatie. Tenslotte is met het ontwerp rekening gehouden met de bouwtechnische aspecten en het materiaalgebruik.

Overleg

In het kader van artikel 3.1.1 van het Bro is het bestemmingsplan voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân.

PM

5. JURIDISCHE OPZET

5.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5.2 Relatie met aanverwante wet- en regelgeving

Wabo Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Een nieuwe wet die wat betreft de vergunningverlening zo'n 25 vergunningen/toestemmingen vervangt. Bouw-, sloop-, kap-, milieu- en diverse andere vergunningen zijn daarbij opgegaan in de nieuwe omgevingsvergunning. Er is voor de van toepassing zijnde activiteiten nog maar één vergunning nodig: de omgevingsvergunning. Van belang daarbij is wel dat deze omgevingsvergunning van toepassing is en blijft op die afzonderlijke activiteiten. Een ander voordeel voor de aanvrager is dat er sprake is van één loket en één vergunning. Een omgevingsvergunning aanvragen kan digitaal via www.omgevingsloket.nl.

Een en ander heeft onder meer geresulteerd in een andere definitie van begrippen in de regels. Zo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken over ontheffingsregels, maar over de bevoegdheid om door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan.

Wabo: vergunningvrij bouwen	Net als onder de ‘oude’ Woningwet (tot 1 oktober 2010) is er onder de werking van de Wabo sprake van vergunningvrij bouwen. De hoofdregel blijft dat er voor de activiteit bouwen een omgevingsvergunning nodig is. In het Besluit Omgevingsrecht (Bor) is echter aangegeven welke bouwactiviteiten vergunningvrij zijn.
10%-regeling	Bij hoge uitzondering kan worden afgeweken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, wordt afgeweken. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.
beeldkwaliteit	Qua beeldkwaliteit wordt aansluiting gezocht bij de relevante bepalingen in de Welstandsnota voor gebied 6; Wolvega, uitbreidingen (seriematig).

5.3 Systematiek

Voor de ontwikkeling is een gedetailleerd ontwerp opgezet. Om voldoende in te kunnen spelen op de actuele vraag naar woningen, is echter gekozen voor een ruime regeling. Qua bebouwingsmassa is dan ook zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de vigerende regeling voor woningbouw in de directe omgeving. Belangrijke stedenbouwkundige eisen, zoals de situering van de te bouwen woningen en de organisatie van de parkeervoorzieningen achter de woningen zijn echter wel vastgelegd.

5.4 Bestemming

Woongebied Qua bestemming is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de overige in Wolvega gangbare regeling voor het woongebied, namelijk een bestemming “Woongebied”. Bij recht wordt in combinatie met het wonen ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden beroep. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn middels binnenplanse afwijking toegestaan. De vestiging van een aan-huis-verbonden beroep of een anderszins toegestane bedrijfsfunctie, zal tevens moeten voldoen aan de volgende kwalitatieve criteria:

er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De bebouwingsregels ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen zijn afgestemd op het ontwerp zoals beschreven in hoofdstuk 2 (één bouwlaag met kap). Dat betekent dat middels het plaatsen van een bouwvlak is aangegeven waar de nieuwe woningen zullen komen. Hierbij is gebruik gemaakt van een ruim bouwvlak waaronder tevens het achterste gedeelte van het perceel valt, waar de

parkeervoorzieningen zijn geprojecteerd. Hierdoor is het mogelijk het ontwerp enigszins aan te passen aan de actuele vraag. Uitgangspunt hierbij is overigens wel dat in dat geval nog steeds wordt voldaan aan de voorgeschreven parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning en dat deze parkeervoorzieningen op de daarvoor aangeduide gronden worden gerealiseerd. Aan de zijde van de Sickengastraat is het bouwvlak begrensd op circa 9 meter uit de kant van de weg. Het bouwvlak komt daarmee iets terug te liggen ten opzichte van de aangrenzende bestaande bebouwing. De voetpaden achter de nieuwe woningen zijn tenslotte buiten het bouwvlak gelaten.

De bouwregels gaan uit van het bouwen van woningen (rijwoningen) waarbij de voorgevels van de woningen in de voorste bouwgrens moeten worden opgericht. Dit is middels een gevellijn op de verbeelding aangeduid. De horizontale diepte is gemaximaliseerd op 10,5 meter zodat een minimale afstand ten opzichte van de aangrenzende percelen van 6,5 meter is gegarandeerd (inclusief de voetpaden). Op de verbeelding is een maximale goot- en bouwhoogte aangegeven van respectievelijk 4 en 9 meter. Hiermee wordt aangesloten bij de vigerende regeling voor woningen in de directe omgeving. Voor bijgebouwen en andere bouwwerken zijn specifieke maten opgenomen in de bebouwingsbepalingen. Binnen bepaalde grenzen bieden de regels de mogelijkheid om af te wijken van een aantal bepalingen.

parkeren Het parkeren dient plaats te vinden op het achterste deel van het perceel. Deze gronden zijn derhalve voorzien van de aanduiding 'parkeerterrein'. Per te realiseren woning dient minimaal 1,7 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze voorwaarde is als nadere bouwregel in artikel 5 opgenomen. Hierbij dient te worden uitgegaan van een minimale afmeting per parkeerplaats van 2,3 meter breed en 5,0 meter diep. Middels artikel 5, lid 2 kunnen Burgemeester en Wethouders hier nadere eisen aan verbinden.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Daarnaast dient een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening inzicht te geven in de wijze van financiering door middel van een exploitatieplan of een overeenkomst. Dit heeft een sterke samenhang met de economische uitvoerbaarheid en wordt daarom ook in dit hoofdstuk behandeld.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op het onderhavige bestemmingsplan zal, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot Inspraak worden geboden. Verder zullen in het kader van het verplichte overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening de betrokken diensten en van het rijk en de provincie alsmede maatschappelijke organisaties worden gehoord. Daar waar noodzakelijk en mogelijk zal het bestemmingsplan aangepast worden aan deze reacties.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft een particulier initiatief. Door de toegepaste flexibiliteit in de regels, teneinde optimaal te kunnen inspelen op de actuele marktvraag, kan het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht.

6.3 Exploitatieplan

Doel van de grondexploitatie regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Alle in dit bestemmingsplan gelegen bouwgrond is eigendom van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de eigenaar van de gronden zal een realisatieovereenkomst worden gesloten (anterieure overeenkomst). Uitgangspunt van deze overeenkomst is dat de kosten die gemaakt worden door de gemeente voor rekening komen van de initiatiefnemer. Ook eventuele planschade maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.