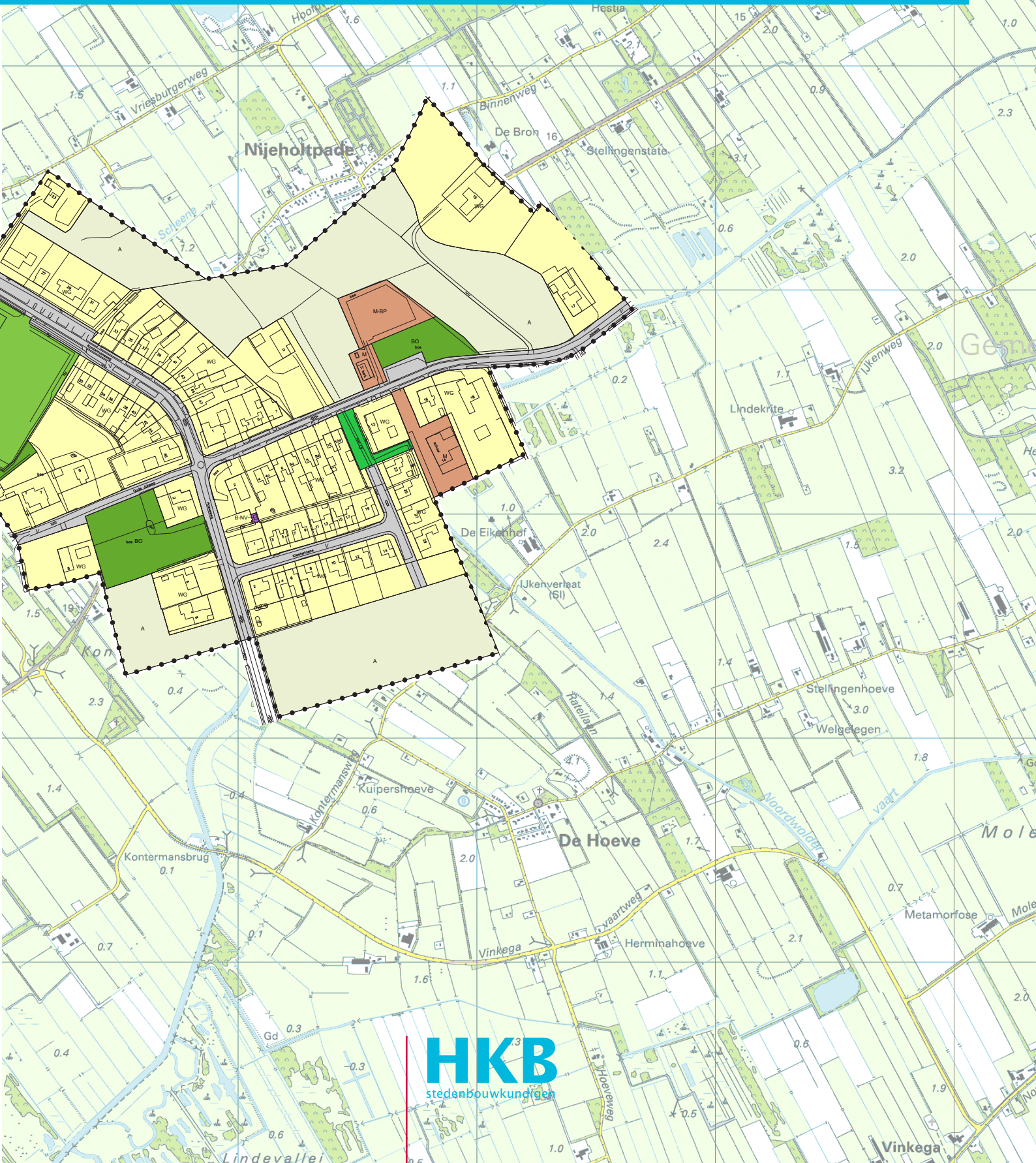


# DE HOEVE

## voorontwerp bestemmingsplan

gemeente Weststellingwerf, 26 januari 2011



## COLOFON

opdrachtgever

Gemeente Weststellingwerf

contactpersoon Gemeente Weststellingwerf

Michiel Mosterman

ontwerp

HKB Stedenbouwkundigen

Zuiderpark 21

9724 AH Groningen

050-3183100

contactpersoon

Marjolein van Schoonhoven

project

voorontwerp bestemmingsplan De Hoeve

plancode

NL.IMRO.0098.bpdehoeve-VO01

datum

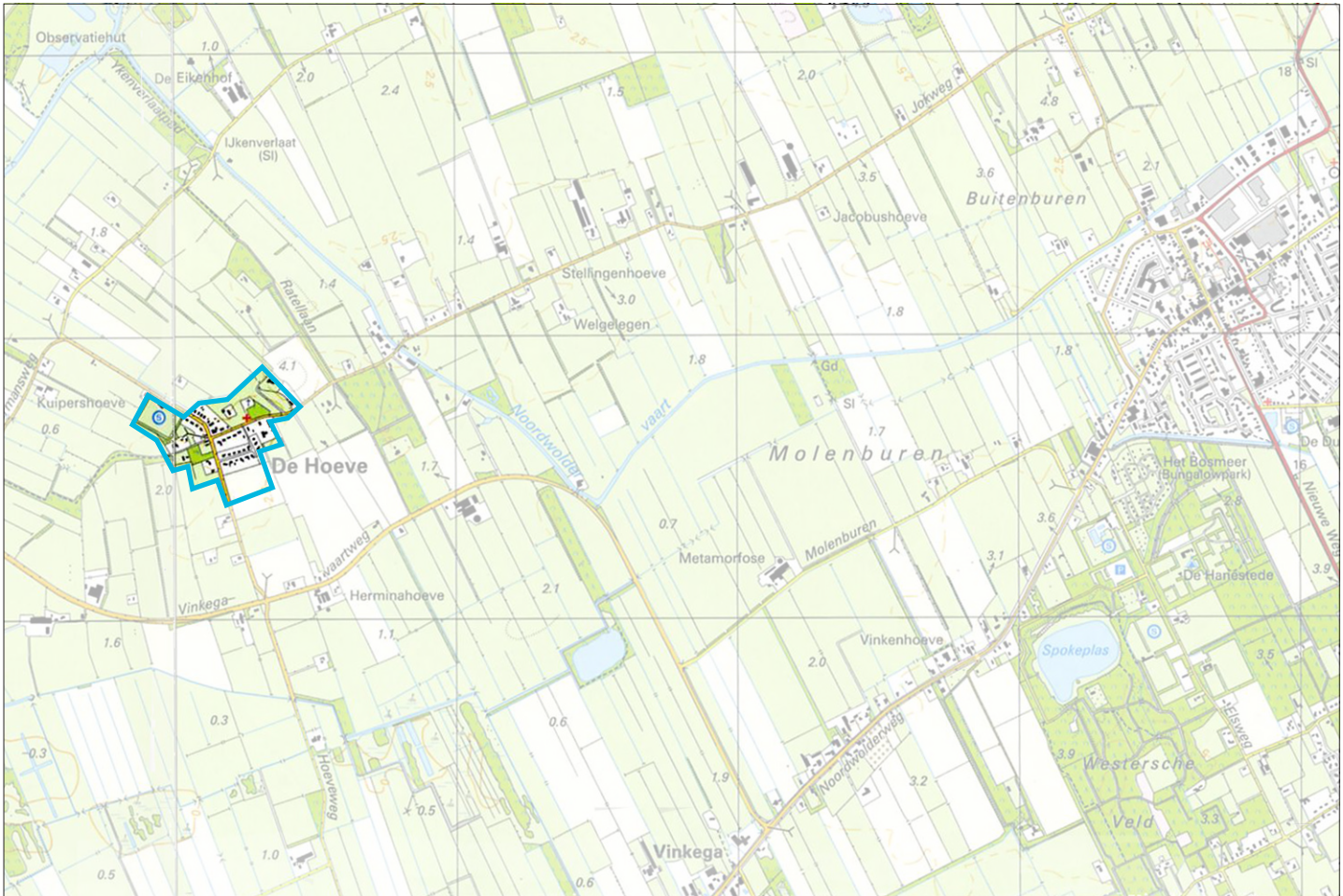
26 januari 2011

# **Toelichting**



# INHOUDSOPGAVE

|           |                                      |    |
|-----------|--------------------------------------|----|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING</b>                     |    |
| 1.1       | Aanleiding                           | 7  |
| 1.2       | Vigerende plannen                    | 7  |
| 1.3       | Plangebied                           | 7  |
| 1.4       | Planvorm                             | 7  |
| 1.5       | Leeswijzer                           | 8  |
| <b>2.</b> | <b>BESCHRIJVING PLANGEBIED</b>       |    |
| 2.1       | Ontstaansgeschiedenis                | 9  |
| 2.2       | De Hoeve                             | 11 |
| 2.3       | Functionele structuur                | 11 |
| 2.4       | Ruimtelijke structuur                | 12 |
| 2.5       | Verkeersstructuur                    | 12 |
| 2.6       | Groenstructuur                       | 12 |
| <b>3.</b> | <b>PROGRAMMA VAN EISEN</b>           |    |
| 3.1       | Nationaal beleid                     | 13 |
| 3.2       | Provinciaal beleid                   | 13 |
| 3.3       | Gemeentelijk beleid                  | 15 |
| 3.4       | Conclusie                            | 18 |
| <b>4.</b> | <b>PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN</b> |    |
| 4.1       | Archeologie                          | 19 |
| 4.2       | Ecologie                             | 20 |
| 4.3       | Bodemkwaliteit                       | 21 |
| 4.4       | Geluid                               | 23 |
| 4.5       | Externe veiligheid                   | 24 |
| 4.6       | Waterparagraaf                       | 25 |
| 4.7       | Luchtkwaliteit                       | 26 |
| 4.8       | Bedrijven en milieuzonering          | 27 |
| <b>5.</b> | <b>PLANBESCHRIJVING</b>              |    |
| 5.1       | Algemeen                             | 28 |
| 5.2       | Functionele structuur                | 28 |
| 5.3       | Stedenbouwkundige structuur          | 29 |
| <b>6.</b> | <b>JURIDISCHE OPZET</b>              |    |
| 6.1       | Algemeen                             | 30 |
| 6.2       | Regels                               | 31 |
| <b>7.</b> | <b>UITVOERBAARHEID</b>               |    |
| 7.1       | Economische uitvoerbaarheid          | 33 |
| 7.2       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid     | 33 |



locatie plangebied De Hoeve

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Weststellingwerf is bezig met een actualiseringslag van alle bestemmingsplannen in de gemeente. Ook het vigerende bestemmingsplan van het dorp De Hoeve is meer dan 10 jaar oud. Actualisering van de vigerende bestemmingsplannen is inmiddels wenselijk en noodzakelijk, mede gelet op de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008). Uitgangspunt is te beschikken over goed leesbare, praktisch hanteerbare en goed handhaafbare plannen. Inmiddels is de gemeente ver gevorderd met de actualisering. Het merendeel van de bestemmingsplannen voor de dorpen binnen de gemeente Weststellingwerf is geactualiseerd.

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard. Het beoogt de bestaande karakteristiek van het dorp vast te stellen en te beschermen, zonder bij voorbaat nieuwe ontwikkelingen onmogelijk te maken. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande regeling voor het plangebied. Op onderdelen is in afwijking hiervan aangesloten bij de bestaande situatie.

## 1.2 Vigerende plannen

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor het dorp De Hoeve. Voor dit plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan "De Hoeve" vastgesteld op 20 januari 1997, goedgekeurd op 16 mei 1997.

## 1.3 Plangebied

Het plangebied betreft het gehele dorp De Hoeve, zoals is aangegeven op de kaart. De Hoeve ligt in het zuidoostelijke deel van Friesland. Grofweg bestaat het plangebied uit de dorpsbebouwing aan de Oude Jokweg, de Kontermansweg, de Hoeweweg en de Klaeterlaene. Een aantal agrarische gebieden maakt ook onderdeel uit van het plangebied.

## 1.4 Planvorm

De gemeente Weststellingwerf kiest in principe voor integrale omgevingsplannen. Het bestemmingsplan gaat, in ieder geval in de toelichting, in op de aspecten archeologie, ecologie, milieu, bodemkwaliteit, externe veiligheid, water en luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan De Hoeve kent gebiedsgerichte bestemmingen, wat inhoudt dat bestemmingen worden toegekend aan samenhangende gebieden en niet aan de functie van individuele percelen.

Een van de belangrijkste gevolgen van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de digitaliseringplicht. 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. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen zowel in 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 bij het actualiseren van de bestemmingsplannen zijn gemaakt aan de hand van de notitie Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008. Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is dit handboek als uitgangspunt genomen.

## 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt het plangebied toegelicht. Dit wordt gedaan middels een beschrijving van de historie van het plangebied. Vervolgens wordt de huidige situatie geschetst aan de hand van de functionele en ruimtelijke structuur. Hierbij zal aandacht worden besteed aan de bebouwings- en wegenstructuur, het aanwezige groen, de aanwezige bedrijvigheid en de overige voorzieningen. Het geheel wordt visueel ondersteund door kaarten en figuren.

Hoofdstuk 3 gaat in op het programma van eisen en het beleidskader. Met name het gemeentelijke beleid wordt kort uiteengezet.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de planologische randvoorwaarden van het bestemmingsplan. Aan de orde komen archeologie, ecologie, bodemkwaliteit, geluidhinder, externe veiligheid, water, luchtkwaliteit en bedrijven- en milieuzonering.

Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van het bestemmingsplan, waarin het ruimtelijke beleid per thema aan de orde komt.

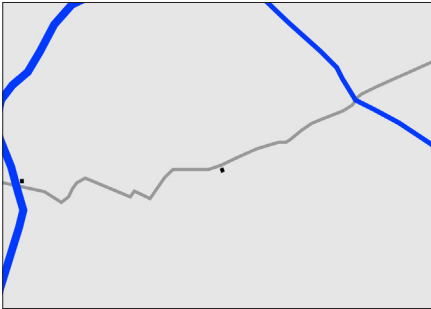
Hoofdstuk 6 licht de juridische opzet van het plan toe, onder meer door (waar nodig) artikelsgewijs de bij het plan behorende regels en de verbeelding daarvan toe te lichten.

Hoofdstuk 7 gaat tenslotte in op de uitvoerbaarheid. In aparte paragrafen worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven en zal nader worden ingegaan op de grondexploitatie-regeling.

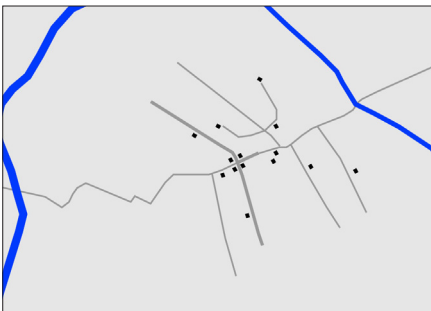


## 2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

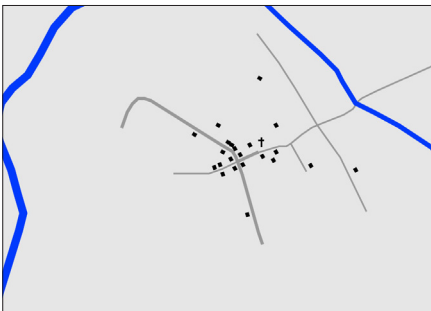


1830

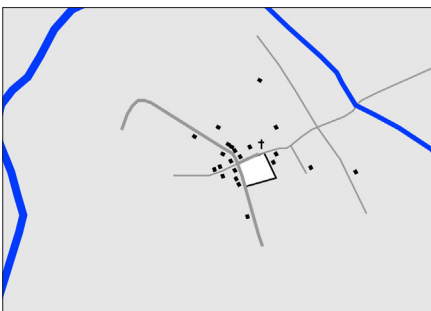


1926

#### veen



1974



2005

#### occupatie

De kernen in het oostelijke deel van de gemeente Weststellingwerf liggen op hoger gelegen zandruggen. Deze uitlopers van het Drents Plateau worden afgewisseld met lager gelegen gronden: de beekdalen van de Tjonger en de Linde. Een aantal dorpen zoals Peperga, Steggerda, Boyl, Vinkega en Noordwolde zijn ooit ontstaan aan de oevers van de Linde, maar door het verzakken van het maaiveld moesten deze dorpen één of meerdere malen verschuiven. De vondst van oude graven in de kerkkavel van Noordwolde nabij de Linde wordt hiervoor gezien als bewijs.

In de lengterichting van de zandruggen zijn bebouwingslinten ontstaan aan de bestaande wegen. Op enkele uitzonderingen na is de veenontginning de basis geweest voor de huidige landschapsstructuren. Haaks op de zandruggen werden kavels gemaakt die richting de lager gelegen beken ontwaterd moesten worden met een fijnmazig patroon van sloten. Op de zandruggen werden kavels begrensd door houtwallen. Veel linten zijn nu nog als zodanig te herkennen.

De bewoners van de gemeente waren lange tijd afhankelijk van de inkomsten van turfwinning en landbouw. Het gebied kende geen noord-zuidverbindingen waardoor in de winter het gebied een barrière was. Pas toen de noord-zuidverbinding tussen Steenwijk en Heerenveen was aangelegd kon de huisindustrie opkomen. De vlechtindustrie is lange tijd één van de belangrijkste inkomstenbronnen geweest. Ook bij Noordwolde werd een noord-zuidverbinding gerealiseerd. Door deze nieuwe verbindingen konden Wolvega en Noordwolde uitgroeien tot de grote kernen van Weststellingwerf.

Voor 1600 werd een groot deel van het oosten en zuidoosten van Friesland en dus ook de gemeente Weststellingwerf bedekt met hoogveen. Zo'n 20.000 ha hoogveen is afgegraven voor de winning van brandstof: turf.

De totale oppervlakte hoogveen in het zuidoosten was echter aanmerkelijk groter dan hetgeen daadwerkelijk is afgegraven. De dikte van het onvergraven veen was te gering of er zat veel vervuiling in het veen waardoor een lonende exploitatie niet haalbaar was, zoals in de Rottige Meenthe. Door ontwatering en bewerking is ondertussen dit veen ook grotendeels verdwenen.

De turfwinning vond voornamelijk plaats tussen 1600 en 1800. Een groot deel van de turf werd vervoerd over het water via de Linde en de Tjonger. Om het waternetwerk fijnmaziger te maken werden verschillende vaarten gegraven zoals in 1642 de Noordwoldervaart, oorspronkelijk een zijarm van de Linde. In 1782 werd de Splittinge gegraven die Vledderveen verbond met de Noordwoldervaart. Nabij Steggerda werd in 1861 de Steggerdavaart gegraven om producten via de Linde af te voeren. Om de Noordwoldervaart bevaarbaar te houden, moest er in de Linde een sluis worden gemaakt. In 1650 werd de Contermanssluis in gebruik genomen.

Rond 1200 ontstonden verschillende streekdorpen op de hoger gelegen zandruggen in het gebied in de omgeving van De Hoeve. Mensen vestigden zich in boerderijen die in rijen op de zandruggen werden geplaatst aan de binnenweg. Later werden er, parallel aan de binnenweg,

buitenwegen aangelegd die bedoeld waren voor doorgaand verkeer tussen de verschillende dorpen. De inmiddels verdwenen benedenweg bij Steggerda is een oorspronkelijke buitenweg, terwijl de Pepergaweg/Steggerdaweg een oorspronkelijke binnenweg is geweest.

Doordat de boerenkavels waren opgetrokken tussen het water en de hoger gelegen zandrug, kreeg een boerenbedrijf een veelzijdig karakter. Het natte drassige land langs het water werd gebruikt als hooiland, terwijl de iets hoger gelegen weide- en heidegronden werden gebruikt voor begrazing. De mest en de heideplaggen werden gebruikt voor de bemesting van de hoger gelegen zandgronden waar gewassen werden verbouwd. De arme zandgronden hadden veel mest nodig om vruchtbaar te zijn en hiervoor hadden de boeren veel vee nodig. Omdat vaak de veestapel niet voldoende mest leverde, werden akkergronden een aantal jaren gebruikt waarna ze een aantal jaren braak kwamen te liggen. Vaak werden deze arme gronden ingezaaid met eikels, zodat ze na tien tot twintig jaar weer gebruikt konden worden als akker. Het eikenhakhout kon weer worden gebruikt als brandstof.

De Hoeve heeft zijn oorsprong niet geheel te danken aan de verdichting van een lint. De zandrug hield eigenlijk op en het dorp ligt in de oksel van de Linde en een voormalige aftakking. Boerderijen zijn wel de basis van het dorp geweest en de arbeiders gingen hun woningen rondom de boerderij oprichten. Tevens werden er rondom de kruising de Kontermanssluis - Noordwolde woningen gebouwd.

Veel arbeiders werkten in de zomer op de hooilanden bij de Linde. In het voorjaar werkten ze in de turfwinning. Enkelen begonnen een eigen winkeltje en brachten het land rondom hun woning in cultuur. In de jaren dertig waren er nog diverse winkels aanwezig in de dorpen.

## Maatschappij van Weldadigheid

De Hoeve lag dichtbij een tweetal kolonies van de Maatschappij van Weldadigheid: Wilhelminaoord en Frederiksoord. Rond 1820 worden verschillende landbouwkolonies opgericht om een einde te maken aan de armoede die ontstond na het wegvallen van de turfwinning. Veel stadsbewoners werden hier te werk gesteld en als ze zich door gedrag en werk onderscheidden, mochten ze zich vrij vestigen in de omgeving. De armoedige omstandigheden van de kolonisten waren tot in de vorige eeuw zichtbaar, toen werden de laatste plaggenhutten geruimd.

Het dorp is lange tijd afhankelijk geweest van de kerkelijke gemeenschap in Steggerda en Vinkega om naar de Nederlands Hervormde kerk te gaan. In 1905 wordt er in De Hoeve de eerste huisdienst gehouden en in 1919 besluit de kerkvoogdij een kerkhof aan te leggen. In 1921 wordt de bouw van het kerkje aanbesteed.

Het Plaatselijk Belang werd in 1908 opgericht, omdat door samenwerking meer resultaat werd bereikt. Zo werden bijvoorbeeld de Jokweg en de Steggerdahoeveweg geplaveid.



groen

Weststellingwerf ligt tussen de zandgronden van het Drents Plateau en de moeraszone ten zuiden van de gemeente. De ligging tussen de Weerribben en het Drents-Friese Wold, maar ook de landgoederen en de gronden van de Maatschappij van Weldadigheid maken dat de gemeente veel natuurwaarden in de directe nabijheid heeft en hiervan kan profiteren. Daarnaast heeft Weststellingwerf een buitengebied waar landbouw het landschap bepaalt. De houtwallen en singels zijn restanten van de historische landbouw en vertegenwoordigen een ecologi-

sche waarde. De beekdalen van de Tjonger en de Linde zijn belangrijke waterstructuren die voor de natuurwaarden van de gemeente van groot belang zijn. De laagveengebieden, waaronder de petgatencomplexen van de Rottige Meenthe en Brandemeer, zijn als moerasgebieden van groot belang voor onder andere weidevogels.

## 2.2 De Hoeve



Het dorp ligt op het kruispunt van de vroegere doorgaande weg (de Hoeveweg) tussen Steggerda-Noordwolde en de brug over de Linde. Met de aanleg van de Vinkegavaartweg is er een nieuwe route van Vinkega naar de Kontermansbrug en hoeft het verkeer niet door het dorp. In de tweede helft van 1600 werden op de plek van het huidige dorp De Hoeve twee boerderijen gebouwd. De Westerhoeve lag ten westen van de Noordwoldervaart en de Oosterhoeve meer ten oosten van de vaart. Ze werden ook wel Vinkegahoeve en Steggerdahoeve genoemd. Arbeiders van de boerderijen bouwden hun huizen in de weilanden achter de boerderijen, waardoor er zich twee gehuchten vormden. Pas rond 1938 zijn ze officieel samengevoegd tot het dorp De Hoeve.

## 2.3 Functionele structuur

### wonen

Het dorp kent tegenwoordig 415 inwoners en telt 146 woningen. Eind jaren 50 werden op de kruising van de Jokweg met de Hoeveweg de eerste woningen gebouwd. De kerk en de school waren toen al aanwezig aan de Jokweg. Met de ruilverkaveling in de jaren '70 werd een aantal woningen gesloopt. Rond 1980 worden de eerste woningen aan de zuidzijde van de Jokweg gebouwd. De Klaeterlaene is een buurtje dat achter het historische lint is aangelegd begin jaren '90. De straat is niet in één keer volgebouwd, hier is een aantal jaren overheen gegaan.



In de kerk van De Hoeve worden sinds 2005 geen diensten meer gehouden. Op het moment van inwerkingtreding van dit plan is de kerk in gebruik als atelier.

Zoals reeds beschreven, waren er in het verleden vele winkels aanwezig in het dorp, maar tegenwoordig zijn de bewoners van De Hoeve voor hun dagelijkse boodschappen afhankelijk van de voorzieningen in het nabij gelegen dorp Noordwolde.

De Hoeve heeft een eigen basisschool "OBS de Klaeterlaene" die rond 1875 is opgericht op initiatief van de dorpsbewoners.

Het dorp kent sinds de oprichting van het Plaatselijk Belang in 1908 een actief verenigingsleven. In 2010 is het Plaatselijk belang met verschillende verenigingen en clubs bezig plannen te maken voor een nieuwe MFC aan de Kontermansweg.



De Hoeve heeft een eigen korfbalclub die zijn speelvelden heeft aan de Kontermansweg. Naast de korfbalclub zijn er verschillende andere verenigingen zoals tafeltennis-, biljart- en kaartclub.

## 2.4 Ruimtelijke structuur



De Hoeve is gelegen op een zandrug die eindigt in de oksel van de Linde en een oude arm van de Linde: de Noordwoldervaart. De Hoeve is het eerste dorp op deze rug naast Rode Dorp, Zandhuizen en Elsloo. Het dorp ligt op de overgang tussen het natte beekdal en de droge zandgronden en is daarom relatief open. Elzensingels met een enkel boscomplex zijn zichtbaar vanaf de bebouwingslinten. Langs de hoofd-routes zijn bomenrijen geplant en de erven zijn voorzien van forse erfbeplanting. In de kern zijn voornamelijk woningen gebouwd langs de linten, maar in het buitengebied zijn het voornamelijk boerderijen. De sportvelden bevinden zich aan de noordwestzijde van het dorp en vormen een groene overgang tussen de dorpsbebouwing en het platte-land.

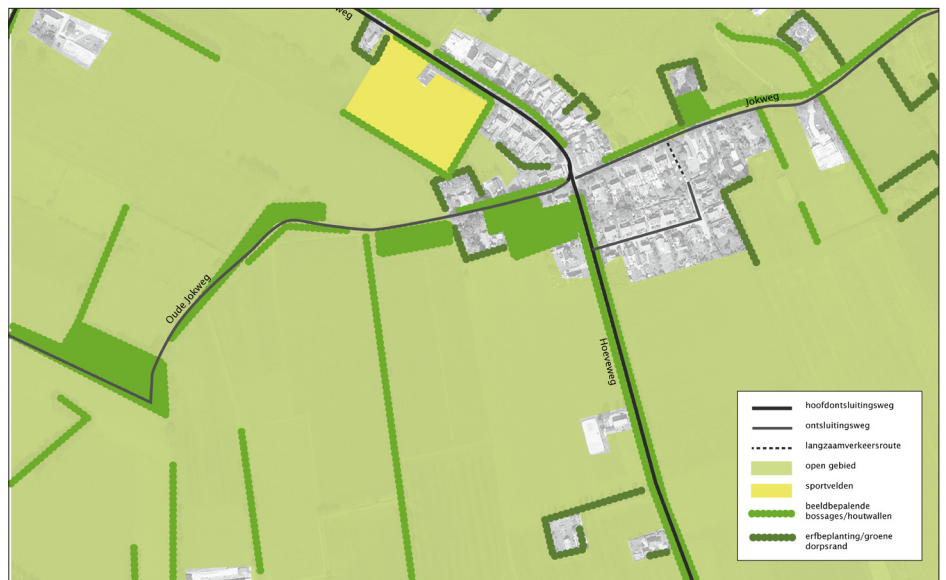
## 2.5 Verkeersstructuur

De belangrijkste verkeersaderen van De Hoeve zijn de Hoeveweg en de Jokweg. Deze wegen hadden vroeger een doorgaande functie, maar door de aanleg van de Vinkegavaartweg wordt het verkeer om De Hoeve heen geleid. Alleen lokaal bestemmingsverkeer hoeft door het dorp heen. De Vinkegavaartweg heeft een directe aansluiting op de N351, waardoor men snel in Wolvega of elders kan komen met de auto.

## 2.6 Groenstructuur

De Hoeve ligt op een hoger gelegen zandrug die voornamelijk wordt gekenmerkt door landbouw en houtwallen. Vanuit het dorp is veelal het omliggende landschap waarneembaar. Langs de linten is veel groen aanwezig door de groene voortuinen en de grote bomen langs de weg. Ook liggen er kleine bosjes aan het lint. De kerk en de begraafplaats worden omzoomd door forse bomen.

Het dorp wordt voor een groot deel ingesloten door de natte natuurgebieden van de Linde. Hier wordt ingezet op het hydrologische herstel van de Lindevallei. De Noordwoldervaart is een ecologische verbinding tussen de beide beekdalen.



wegen - en groenstructuur

## 3. PROGRAMMA VAN EISEN

### 3.1 Nationaal beleid

#### 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 om 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.

### 3.2 Provinciaal beleid

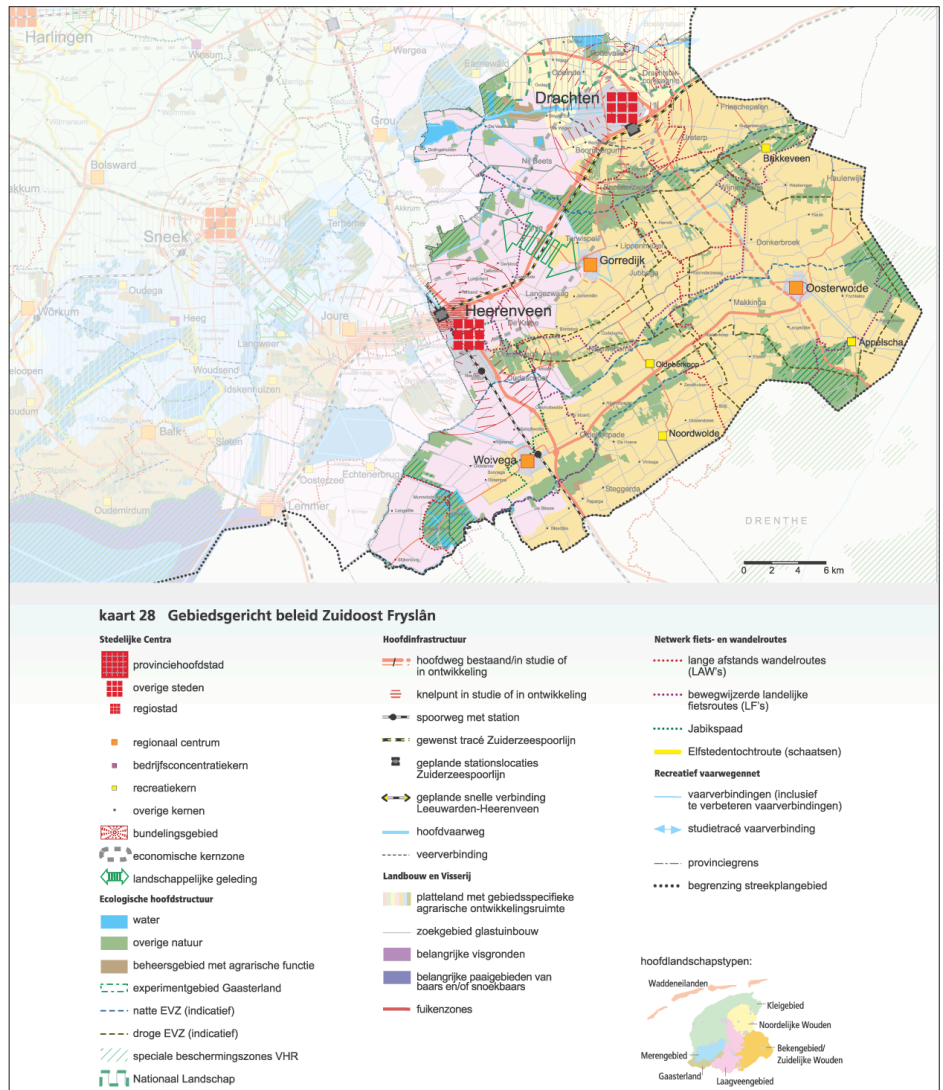
#### Streekplan Fryslân

Op 13 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten een nieuw Streekplan voor de periode tot en met 2015 vastgesteld. 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.

De economische, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het platteland met zijn vele kernen, hebben een belangrijke functie voor de bewoners van het platteland. Zij vervullen daarnaast ook een rol voor de recreatieve beleving en ontspanning van de bewoners van stedelijke gebieden. De kenmerkende sociaal-economische dragers -landbouw, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid (MKB)- passen daar bij en zorgen voor vitaliteit.

Het platteland is in de visie van de provincie niet alleen een rustiek, landelijk ogend gebied. Hoewel de dynamiek er lager ligt dan in stedelijk gebied, is het ook de woon- en leefruimte van 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. Het platteland is vitaal en is in vergelijking met de stedelijke centra relatief welvarend. De vitaliteit moet niet onder druk komen te staan door het verminderen van het aantal agrarische bedrijven en het verdwijnen van (commerciële) voorzieningen. Daarom ziet de provincie het als uitdaging een duurzaam sociaal-economisch ontwikkelingsperspectief voor het platteland te vinden met behoud en versterking van

de bestaande kwaliteiten van het gebied. Dit veronderstelt een vitale, duurzame landbouw en ruimte voor ondernemerschap in een gebied met grote ruimtelijke kwaliteit. Het platteland moet zich kunnen blijven ontwikkelen binnen deze kwaliteiten en binnen de plaatselijke verhoudingen. Ook ontmoetingscentra zijn belangrijk voor de sociale samenhang in kleine kernen. Wanneer deze centra worden verbreed met kleinschalige basisvoorzieningen kunnen ze een spilfunctie voor de leefbaarheid op het lokale niveau gaan vormen en tevens de combinatie van arbeid en zorgtaken vergemakkelijken. Het provinciale beleid voor dorpshuizen en multifunctionele centra sluit hierop aan. Daarnaast is de ontsluiting van kleine kernen aandachtspunt voor beleid.



Gebiedsbeleid Zuidoost Friesland (bron: Streekplan Fryslân 2006)

Er wordt onder andere onderscheid gemaakt tussen regionale centra en overige kernen. Wolvega is aangewezen als regionaal centrum. Woningbouw en bedrijfsontwikkeling mag vooral bij regionale centra plaatsvinden. Noordwolde is aangewezen als centrumdorp. Dorpen worden aangemerkt als centrumdorp als er minimaal een basisschool, supermarkt, huisarts en een dorpshuis/café aanwezig is. Voor de overige kernen geldt een terughoudend woningbouwbeleid. Woningbouw op het platteland is primair gericht op de plaatselijke woningbehoefte, dat wil zeggen op de reële woningvraag die voortkomt

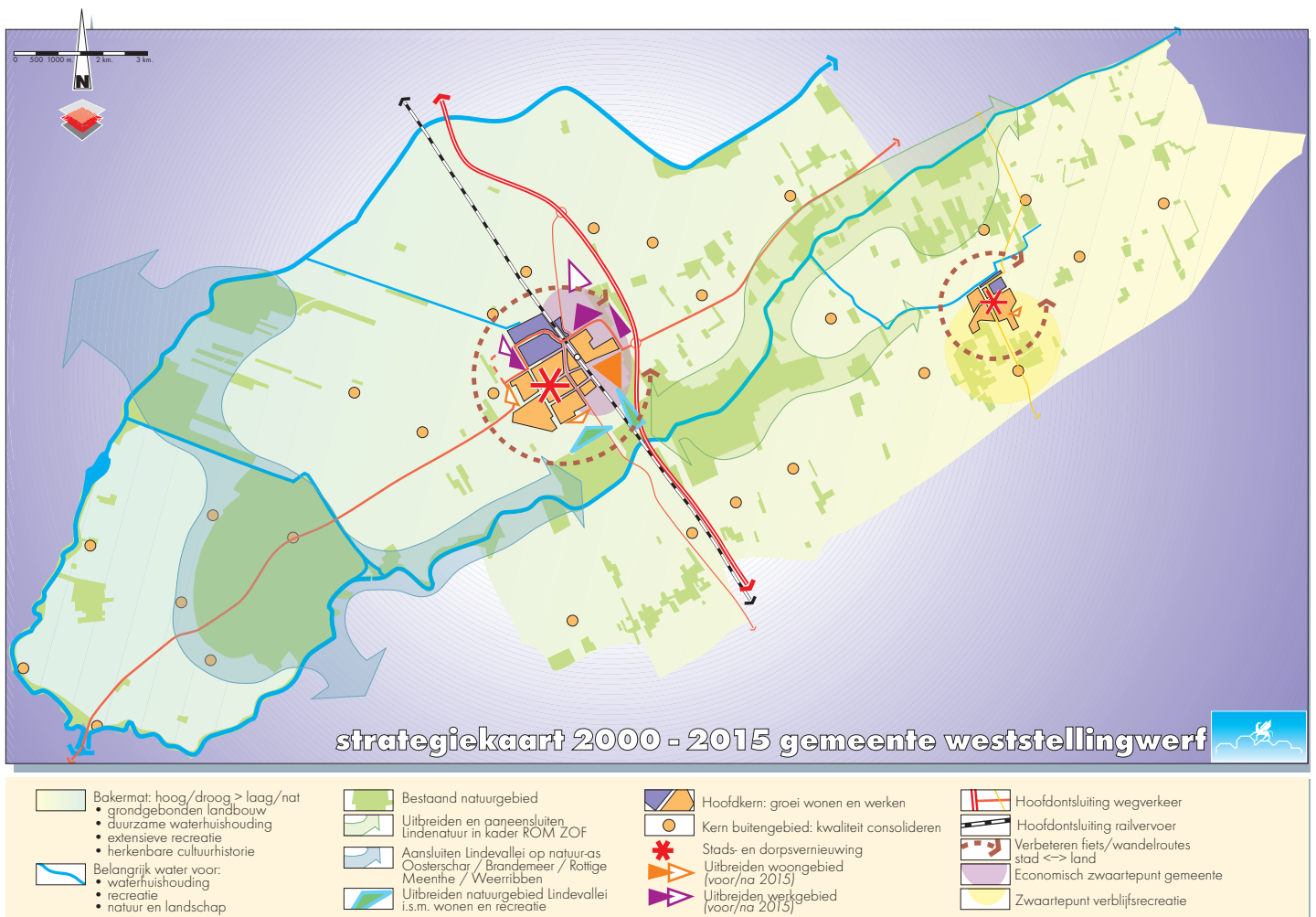
uit het gebied zelf. De verdeling van de beschikbare woningbouwruimte op het platteland is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Wel legt de provincie een accent op locaties die goed met het openbaar vervoer zijn ontsloten. Als de woningtypen en de bouwstromen goed worden afgestemd op deze plaatselijke behoefte, kan de woningbouw naar mening van de provincie samengaan met de schaal en ruimtelijke karakteristiek van bestaande dorpen. Nieuwe solitaire nederzettingen zijn niet nodig.

Ruimte voor ontwikkeling voor lokale bedrijven in kleine kernen draagt bij aan de levendigheid en de economische vitaliteit op het lokale schaalniveau. Deze ruimte wordt primair binnen bestaand bebouwd gebied geboden en vervolgens voor nieuwe locaties aan de rand van de kern. Hierbij streeft de provincie meer dan voorheen naar verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en de beleving daarvan, waarbij maatwerk als begrip centraal staat.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

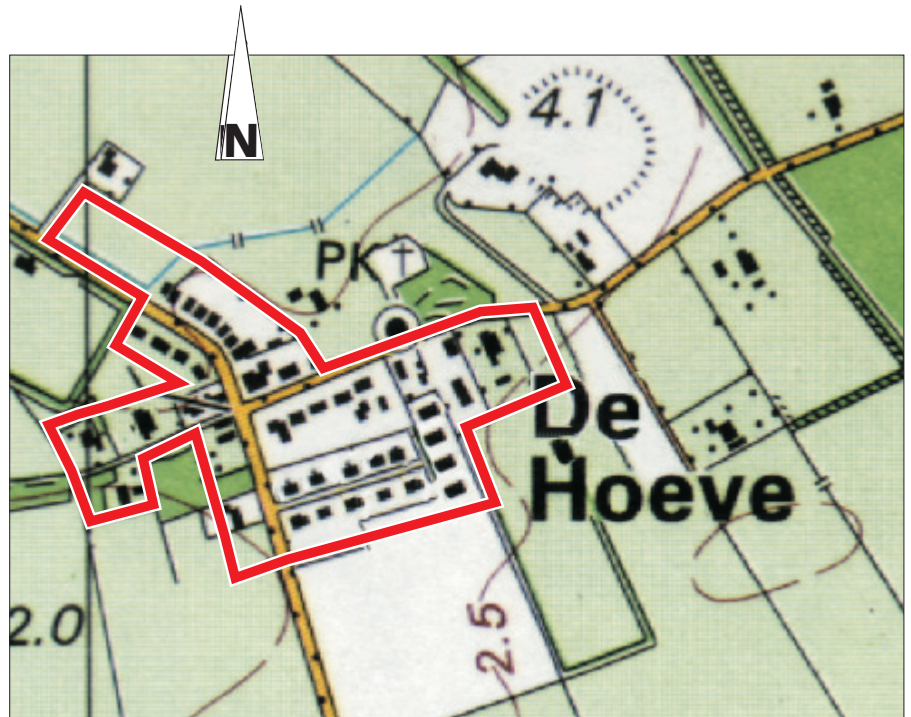
#### Structuurplan Weststellingwerf 2000-2015

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



structuurplankaart (bron: Structuurplan Weststellingwerf 2000 - 2015)

gemeente. Het ruimtelijke beleid wordt hierbij gekoppeld aan de ruimtelijke kwaliteit, de identiteit en de duurzaamheid van de gemeente. In het Structuurplan is gekozen voor Wolvega als hoofdkern van de gemeente met daarbij 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 (zie het fragment van de Structuurplankaart) aangegeven waarbinnen de ontwikkelingen (rekening houdend met de inzet volgens het volkshuisvestingsplan) plaats moeten vinden. De bebouwingscontour van De Hoeve biedt bewust geen ruimte voor nieuwbouw ten noorden van de Jokweg rond de kerk en “zandbult”. Dit ter behoud van het zeer aantrekkelijke en karakteristieke landschappelijke karakter in dit deel van de dorpsrand. Ook wordt geen ruimte geboden voor een verdere uitbreiding van het villawijkje in zuidwaartse richting. Dit mede naar aanleiding van het onthouden van goedkeuring door GS aan het vigerende bestemmingsplan voor dit deel.



*bebouwingscontour (bron: Structuurplan Weststellingwerf 2000 - 2015)*

Het autoverkeer door De Hoeve en op de smalle buitenwegen rijdt vaak te hard en sloopt de bermen. Een snelle uitvoering van de verkeerskundige inrichtingsmaatregelen uit 'duurzaam veilig' en een adequate handhaving zijn van belang. Verbetering van fietsmogelijkheden is daarbij tevens van belang.

De nadruk op het behoud van het groene karakter van de (toeleidende) dorpswegen van De Hoeve en van het cultuurhistorische belang van kerk(hof) en school wordt door de gemeente ondersteund.



## woonbeleid

Het woonbeleid voor de komende jaren is voor een belangrijk deel gericht op het vergroten van het aanbod voor starters en ouderen. Dit beleid is zowel van toepassing op de bestaande voorraad, als op de nieuwbouw (Woonplan 2009-2019). Bij starters gaat het in eerste instantie om het vergroten van het aanbod in de bestaande voorraad. Door uitvoering te geven aan het ambitieuze woningbouwprogramma, waarbij nieuwe woningen in diverse prijklassen en woningtypen aan de voorraad worden toegevoegd, wordt verwacht dat dit doorstroming zal bevorderen.

Daarnaast zal bij woningbouw/herstructurering in de bebouwde omgeving het accent worden gelegd op ouderenhuisvesting, zoals seniorenwoningen en nultreden-woningen. Een goede bereikbaarheid van voorzieningen voor ouderen is daarbij een belangrijk uitgangspunt. In samenwerking met beide corporaties wordt tevens gezocht naar mogelijkheden om de bestaande voorraad beter geschikt te maken voor huisvesting van ouderen en minder validen. Onderkend wordt dat de mogelijkheden om bestaande, veelal eengezinswoningen, geheel voor ouderenhuisvesting geschikt te maken, beperkt zijn.

De zorg in instellingen wordt steeds meer vervangen door zorg op maat aan huis. Deze voortschrijdende extramuralisering anticipeert op de komende vergrijzing in de gemeente Weststellingwerf. Bij de nieuwbouw voor ouderen liggen er kansen om invulling te geven aan de relatie tussen wonen, welzijn en zorg, door het aanbieden van zorgmodules en het rekening houden met eventuele aanpassingen in de woning zelf.

Binnen de gemeente Weststellingwerf wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van gemiddeld 133 woningen per jaar t/m 2018. In totaal bestaat het woningbouwprogramma uit 1.331 woningen, waarvan per jaar 25 zijn gereserveerd voor incidentele bebouwing. Daarnaast is een sloopprogramma van 15 woningen per jaar opgenomen, verdeeld over alle kernen. Voor De Hoeve is geen specifiek bouw- en/of sloopproject opgenomen.

## Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)

In het GVVP (vastgesteld in 2000) is de gemeentelijke visie ten aanzien van het verkeersbeleid opgenomen. Hierin is aangegeven dat de gemeente het Duurzaam-Veilig beleid verder wil vormgeven. Dit betekent dat het wegennet zal worden ingericht met de volgende typen wegen:

1. de stroomwegen: dit zijn de hoofdwegen en regionale hoofdwegen en hier geldt een maximum snelheid van 100/120km/uur;
2. de gebiedsontsluitingswegen (80km/uur) zijn de wegen die gebieden aansluiten op het hoofdwegennet (80km/uur);
3. de wegen in het landelijke verblijfsgebied krijgen de typering erf-toegangswegen (categorie A (met vrijliggend fietspad) 60+ km/uur, categorie B 60km/uur);
4. voor alle bebouwde kom-gebieden geldt tenslotte een inrichting als verblijfsgebied. Hierbij past een maximum snelheid van 30km/uur. In het GVVP wordt aangegeven dat in alle kleine kernen de hele dorpskern zal worden ingericht als 30km/uur-zone. In De Hoeve is dat al gerealiseerd.

## Klimaatbeleidsplan

Het kabinet heeft in het programma Schoon en Zuinig (2007) de klimaatdoelstellingen vastgelegd op 30% reductie van broeikasgassen in 2020 ten opzichte van 1990, 20 % energiebesparing in 10 jaar en 20% duurzame energie in 2020. De gemeenten hebben deze doelen overgenomen in het klimaatakkoord VNG-VROM 2007. De woningbouwverenigingen en de bouwbedrijven hebben een vergelijkbaar convenant getekend.

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 dat energie-innovatieve activiteiten worden versterkt. Gemeenten zullen zich inzetten voor optimale inzet van gemeentelijke deskundigheid voor activiteiten die voortvloeien uit het Energie akkoord. Als uitgangspunt wordt een hogere energie-ambitie gehanteerd dan het wettelijke minimum in de nieuwbouwsector. Een stimuleringsbeleid zal worden ontwikkeld voor energiebesparing in de bestaande bouw. Actief zal worden deelgenomen aan de bestuurlijke en ambtelijke werkverbanden die noodzakelijk zijn voor een effectieve uitvoering van het Energie akkoord.

Het Klimaatbeleidsplan 2010-2020 “samen de schouders eronder” van de gemeente Weststellingwerf is een beleidsplan op hoofdlijnen. Het formuleert doelstellingen en ambities, die de komende 10 jaar nader moeten worden ingevuld. Op basis van eerder verschenen nota's en de uitwerkingsmatrix wordt in de Actiepunten een indicatie gegeven van de activiteiten die per thema gekozen kunnen worden. De feitelijke keuze en verdere uitwerking hiervan moet ieder jaar gemaakt worden in de kadernota.

## 3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. De Hoeve betreft een kleine kern waar, conform provinciaal en gemeentelijk beleid, geen nieuwe woningbouw wordt voorgestaan. Het plangebied kent een 30 km/uur zoning die buiten de kern overgaat in 60 km/uur. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen in het bestemmingsplan. Het plan past derhalve binnen het hiervoor geschetste beleid.

## 4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

### 4.1 Archeologie

In verband met de implementatie van het Europese Verdrag van Malta/Valetta 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 bodemversturende activiteiten. Andere doeleinden zijn het bieden van een wettelijke grondslag voor het “verstoorder betaalt-principe” en de beschrijving van de archeologische infrastructuur.

Zoals uit meerdere onderdelen blijkt, is het plan voor De Hoeve meer gericht op beheer en het huidig functioneren. Archeologische waarden zullen dan ook in eerste instantie niet worden aangetast, omdat geen ingrepen worden voorzien die een verstoring van het bodemprofiel met zich meebrengen. Dit tegen de achtergrond dat geen nieuwe woningen (kunnen) worden toegevoegd. Wel is vervanging van bestaande bebouwing mogelijk. Wanneer daarbij, bijvoorbeeld met een vergroting van oppervlak en/of diepere fundering, de bodem tot op een grotere diepte dan daarvoor het geval is geweest, verstoord gaat worden, kunnen er wel archeologische belangen in het geding komen.

#### *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 waarden. Bekende archeologische waarden zijn aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) die is gemaakt 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 is gemaakt 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. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten: voor de perioden steentijd/bronstijd en ijzertijd/middeleeuwen.

#### **steentijd/bronstijd**

Wat betreft de steentijd/bronstijd kent het grootste deel van het plangebied het advies “Quickscan”. Van deze gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> een quickscan te verrichten. Overige gebieden liggen in “Karterend onderzoek 1”. In de gebieden “Karterend onderzoek 1” kunnen zich archeologische resten uit de steentijd vlak onder de oppervlakte bevinden, afgedekt door een dun

veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500m<sup>2</sup> een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal twaalf boringen per hectare worden gezet, met een minimum van twaalf boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

#### **ijzertijd/middeleeuwen**

Voor de ijzertijd/middeleeuwen kent het plangebied de aanduiding "middeleeuwen: karterend onderzoek 3". In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al zijn afgegraven. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5.000 m<sup>2</sup> een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn.

#### **conclusie**

Dit bestemmingsplan biedt ter plaatse van de aanduiding "karterend onderzoek 1" geen bouwmogelijkheden van meer dan 500 m<sup>2</sup>. Het bestemmingsplan mag wat betreft het aspect archeologie uitvoerbaar worden geacht. Bij eventuele kleinere ingrepen aangetroffen bodemvondsten dienen bij de provinciaal archeoloog te worden gemeld. Het aspect archeologie vindt in dit conserverend plan geen nadere regeling.

## **4.2 Ecologie**

#### **Vogel- en Habitatrichtlijn**

Ter bescherming van ecologische waarden dient er in ruimtelijke plannen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de soortenbescherming op grond van de Flora- en faunawet. Wat betreft deze richtlijnen bevinden zich ten zuidwesten van Wolvega de Rottige Meenthe en Brandemeer. Dit gebied met een grootte van circa 1.400 hectare is een beschermd gebied op grond van de Habitatrichtlijn. Het Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold ligt in de buurt van het plangebied, maar vanwege de afstand van dit gebied tot het plangebied zijn tengevolge van dit bestemmingsplan geen effecten te verwachten en blijft dit verder buiten beschouwing. Tevens is in de directe nabijheid van het plangebied geen Ecologische Hoofdstructuur gelegen. Deze ligt op circa 800 meter van het plangebied.

#### **Flora- en faunawet**

In het kader van de flora- en faunawetgeving moeten ruimtelijke plannen worden getoetst op de gevolgen voor de aanwezige flora en fauna. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt derhalve geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er zal daardoor geen significante verstoring optreden voor de flora en fauna in het gebied. Daarnaast geldt sinds februari 2005 een algemene vrijstelling voor een aantal soorten, die wordt verleend bij, onder andere, ruimtelijke ontwikkelingen. Ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet hoeven niet te worden aangevraagd.

Mochten er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen en/of nesten van vogels. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen verblijfplaatsen van beschermde soorten in het betreffende pand bevinden. Wanneer de aanwezige heesters en jonge bomen worden verwijderd gedurende het broedseizoen, wordt tevens een negatief effect verwacht met betrekking tot verstoring en vernietiging van nesten. Om deze effecten te mitigeren wordt aanbevolen deze werkzaamheden niet plaats te laten vinden in de periode 15 maart – 15 juli. Dit om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn worden overtreden.

**conclusie** Met de planopzet worden bestaande flora en fauna, voor zover die voorkomen in het plangebied, in en rond bosjes, agrarisch gebied, water en groenstructuren, gerespecteerd. Ecologische aspecten vormen derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

### 4.3 Bodemkwaliteit

**landschap** Uit de cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân blijkt dat het landschap wordt gekenmerkt door grotendeels een dekzand- en keileemlandschap en tevens door veenlandschap. In De Hoeve is sprake van 'restveen'. Dit zijn gronden waar nog resten van het oorspronkelijke veen in de pleistocene bovengrond herkenbaar zijn (o.a. 'moerige' bodems).

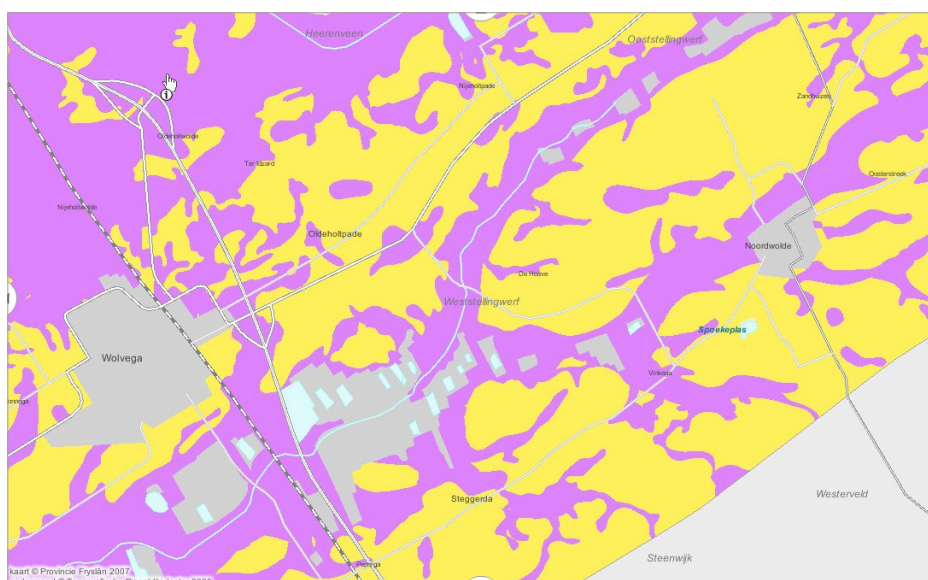
Afbeelding landschapstypen

#### *dekzandlandschap*

Het dekzandlandschap is ontstaan in het Weichselien, een ijstijd van 100.000 tot 10.000 jaar geleden, op het onbegroeide bevroren en versneden keileemplateau. Het reliëf van het uit de vorige ijstijd daterende keileemplateau was aanzienlijk groter dan nu aan het oppervlak zichtbaar is. Dit is het gevolg van het overstuiven met dekzand, waarbij de beekdalen geheel of gedeeltelijk werden opgevuld. Naar gelang de wind langer waaide ontstonden er verschillende vormen van duinen en dalen. Naast dekzandduinen werden uitwaaiingskommen gevormd.




#### Landschapstypen

-  Kustlandschap
-  Veenlandschap
-  Dekzand- en keileemlandschap
-  Waddegebied
-  Antropogene elementen



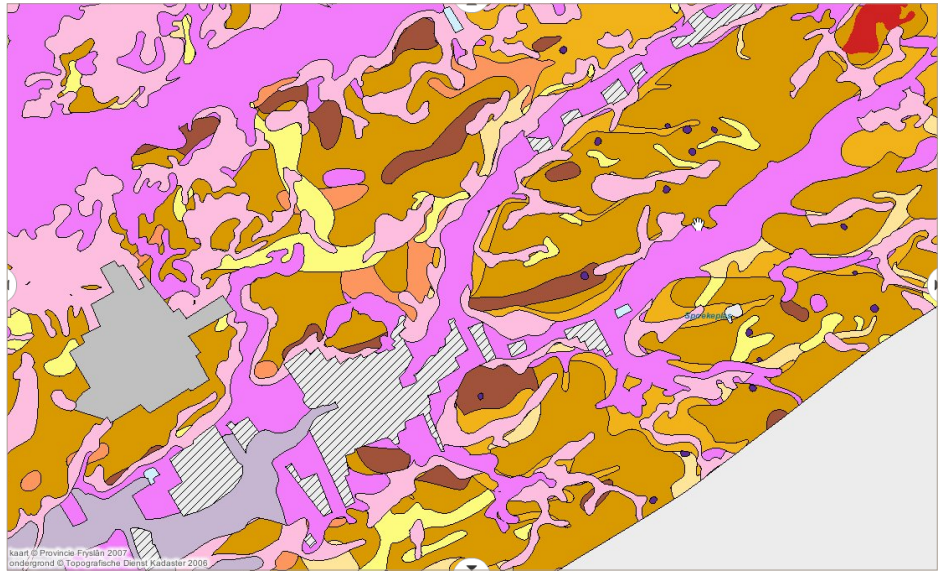
landschapstypen

### Veenlandschap

-  Klei op veengebied (kleidek > 0,40 m)
-  Veengronden
-  Restveengebied

### Dekzand- en keileemlandschap

-  Stui/zanden
-  Geen keileem in de ondergrond, of keileem dieper dan 2,00 m -mv
-  Fluvio-glaciale afzettingen (Weichsel) binnen 2,00 m -mv
-  Keileem binnen 2,00 m -mv
-  Afzettingen uit Saaleperiode, maar geen keileem binnen dan 2,00 m -mv
-  Geen keileem in de ondergrond, of keileem dieper dan 2,00 m -mv
-  Keileem aan de oppervlakte
-  Pre-Saale afzettingen aan de oppervlakte
-  [Dobben](#)
-  [Pingo's](#)



landschapstypen onderverdeeld

Dit zijn ondiepe, ronde of ovale meestal onregelmatig gevormde terreindelen in het dekzandlandschap. In het Laat Weichselien en soms in het begin van het Holoceen werden zij deels weer met dekzand bedekt. Door de toestroom van grondwater vond veenvorming plaats op drassige plekken. Van het oorspronkelijke breed en zwak golvende reliëf in het dekzandlandschap is weinig over door langdurig menselijk ingrijpen als keien delven, hier en daar delven van ijzeroer en natuurlijk vooral door de grootscheepse egalisatie voor landbouwkundig en civieltechnisch gebruik. Op sommige plaatsen zijn de wat hogere, brede ruggen tussen de vlakke beekdalen nog te herkennen.

### veenlandschap

Er zijn verschillende typen laagveengebieden te onderscheiden: de veenweidegebieden (voormalige hooilandgebieden en stroomgebieden langs beken), restveengebieden van de uitgeveende veenpolders (bij De Hoeve) en de veenderijen (uitgeveende petgaten, nu vaak moerasgebieden). De landbouw heeft zich sterk ontwikkeld in het veengebied, maar heeft te maken met de gevolgen van bodemdaling en een voortdurende aanpassing van de infrastructuur en de waterhuishouding. Enkele veenplassen en petgatengebieden hebben een natuurfunctie gekregen. Hier zijn de verschillende ontwikkelingsstadia van het veen nog zichtbaar. Zowel de moerasgebieden als de agrarische graslandgebieden zijn vanouds van belang voor ganzen en weidevogels. Net als in het kleigebied zijn recent grootschalige elementen toegevoegd: het laagveengebied ligt deels in een zone met een hoge ruimtelijke dynamiek. In de meeste gevallen vormen deze nieuwe elementen autonome structuren met nieuwe eigentijdse kwaliteiten. De belangstelling voor het veen(weide)landschap is toegenomen, gekoppeld aan de mogelijkheden voor natuurbeleving, recreatie en wonen in dit waterrijke gebied met een centrale ligging.

Laagveen ontstond op plaatsen waar de waterafvoer beperkt was. Vooral in door de wind uitgeblazen laagten en in pingoruïnes en beekdalen kon veenvorming optreden. In deze laagten verzamelde het regenwater zich, zodat het er altijd vochtig was. De laagtes vulden zich met veen, maar het veenmos dat er groeide zoog regenwater op en zorgde ervoor dat er veenkussens konden ontstaan die boven het omringende land uitgroeiden. In het Midden-Holoceen, een periode dat het vrij nat was in Nederland, breidde het oostelijke hoogveenareaal zich sterk uit.

De meeste Nederlandse veenmoerassen groeiden gestaag door tot aan de middeleeuwen. Er konden zich veenpakketten tot tien meter dikte vormen. Uitzonderingen waren Zeeland en het Waddengebied, waar de zee als natuurlijke factor domineerde. Daar is bijna al het veen weggeslagen bij overstromingen, terwijl er door de zee een laag klei op de resterende veenlagen is afgezet. Uiteindelijk kwam in de elfde eeuw de eerste grootschalige ontginning op gang.

#### **bodemverontreiniging**

Wat betreft bodemverontreiniging geeft de kaart van het bodemloket een inventarisatie van potentiële locaties met mogelijke bodemverontreiniging, maar ook locaties waar reeds bodemonderzoek is uitgevoerd. In het plangebied bevindt zich een aantal locaties waar bodemonderzoek is uitgevoerd en geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. Er is tevens één locatie aanwezig waar de procedure nog in gang is.

Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Eventuele ontwikkelingen worden bij wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Bij deze wijzigingsbevoegdheden is het aspect bodemverontreiniging als voorwaarde voor de wijziging opgenomen. Aan het aspect bodem wordt daarom verder geen aandacht besteed.

## 4.4 Geluid

Geluidhinder kan ondervonden worden van industrie, spoorwegen en wegen. Industrie- en spoorlawaai spelen in het plangebied geen rol. Wegverkeerslawaai daarentegen wel.

#### **wegverkeer**

Wat betreft geluidhinder wegverkeerslawaai gelden er krachtens de Wet geluidhinder (Wgh) van rechtswege zones langs wegen. Wegen met een 30-kilometerregime zijn hiervan uitgezonderd. Het overgrote deel van de wegen in het plangebied zijn wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze wegen gaan buiten de dorpen over in 60 km/uur. Ingevolge artikel 74 Wgh hebben wegen met twee rijstroken een zone van 250 meter in buitenstedelijk gebied. De maatgevende poldercontour (55 dB(A) exclusief aftrek) komt overeen met L-den 48 dB. Bij het realiseren van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming binnen de geluidszone van deze wegen op een locatie waar eerder geen geluidsgevoelige functie aanwezig was, moet rekening worden gehouden met de ligging van de 48 dB-contour. Echter, indien op het tijdstip van de vaststelling van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig is, gelden deze waarden niet met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van de betreffende weg opgenomen woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn.

#### **conclusie**

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functies en/of gebouwen mogelijk die binnen de 48 dB-contour zijn gelegen. De weg en geluidsgevoelige functies waren tevens al aanwezig ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Er is derhalve geen akoestisch onderzoek benodigd.

## 4.5 Externe veiligheid

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.

### plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risico-bron, 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.

### groepsrisico (GR)

Dit is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risico-contour 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.

### relevante besluiten

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

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
- Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

### risicobronnen

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Binnen het plangebied zelf zijn geen risicobronnen gelegen waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied mogelijk zijn gelegen binnen het plangebied. De risicocontouren van risicobronnen buiten het plangebied reiken niet tot aan het plangebied.

### conclusie

Binnen het plangebied zijn geen  $10^{-6}$  contouren voor het plaatsgebonden risico aanwezig. Nieuwe risicobronnen zijn uitgesloten binnen het plangebied.

De transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en via hogedruk aardgastransportleidingen leiden binnen het plangebied niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Er bestaat voor het bestemmingsplan geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid. De regionale brandweer wordt om advies gevraagd over het bestemmingsplan.



## 4.6 Waterparagraaf

### **waterbeleid**

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op de effecten op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

### **Wetterskip Fryslân**

Hoe de provincie en het waterschap vorm willen geven aan het waterbeheer in de periode 2010-2015 staat in het Waterhuishoudingsplan (WHP) van de provincie Fryslân en het Waterbeheerplan (WBP) van Wetterskip Fryslân. Onder de motto's Wiis mei wetter (WHP) en Wetter jout de romte kwaliteit (WBP) zijn de beide waterplannen in nauwe samenwerking opgesteld.

In het WHP staan doelen die de provincie Fryslân in de planperiode wil bereiken. Het plan geeft kaders voor het waterbeheer, dat door het waterschap, gemeenten en andere partijen wordt uitgevoerd. In het WBP staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân van 2010-2015 neemt om het watersysteem op orde te houden en te verbeteren.

### **waterkwaliteit**

Uitgaande van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren is het verbeteren van de waterkwaliteit door onder meer het beperken van het aantal riooloverstorten een belangrijke opgave. In het algemeen wordt in dat kader gestreefd naar afkoppeling van regenwater van het riool, met name bij wijkvernieuwing, ontwikkeling van nieuwe woongebieden, grootschalige reconstructies van wegen of rioolvervangingsprojecten, zoals hierboven beschreven.

### **watertoets**

De hoogteverschillen in de gemeente Weststellingwerf, door het Drents Plateau in het oosten en het IJsselmeer in het westen, zijn bepalend voor de waterhuishouding. De Linde en de Tjonger vormen de centrale aders in de diverse watersystemen. De hoger gelegen delen stromen vrij af via beken. In de lagere delen zorgen gemalen voor afvoer van overtollig water. In het oosten van de gemeente worden de beken gevoed door afstroming van oppervlaktewater van de hogere zandrug-

gen. Ook is sprake van kwel in de beekdalen van in de zandruggen geïnfiltreerd water. Ruilverkavelingen in de afgelopen vijftig jaar hebben geleid tot snelle ontwatering van de landbouwgronden. De gemiddelde grondwaterstand is ruim een halve meter gedaald. Het oosten van de gemeente kent nu zelfs droogte- in plaats van natschade.

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan. Bij incidentele invulling/herstructurering of het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, en meer in het algemeen bij nieuwbouw, kan er sprake zijn van een toename van het verharde oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Bij een toename dient een vergroting van het waterbergend oppervlak plaats te vinden. In dit bestemmingsplan is geen sprake van toename van het verharde oppervlak. Er is een watertoets uitgevoerd. Het Wetterskip Fryslân heeft bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Het Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies.

## 4.7 Luchtkwaliteit

Op grond van hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer dienen gemeenten bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, grenswaarden in acht te nemen voor verontreinigende stoffen als zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen. Daaronder behoort onder meer de bevoegdheid op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

De luchtkwaliteit wordt beïnvloed door de verkeersintensiteit en door de aanwezigheid van industrie. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen grenswaarden en plandrempels. Aan de grenswaarden moet, binnen een bepaalde termijn, per stof verschillend, worden voldaan en bij overschrijding van plandrempels moeten maatregelen worden genomen. Gemeenten zullen in elk geval in beeld moeten brengen of aan de grenswaarden wordt voldaan. Met name de waarden van fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) vormen daarbij een aandachtspunt.

Uit onderzoek is gebleken dat slechts bij hoge verkeersintensiteiten in grotere stedelijke gebieden overschrijdingen van grenswaarden voorkomen. Bij luchtkwaliteitsonderzoeken in de kernen Wolvega en Noordwolde is gebleken dat ruimschoots aan de grenswaarde uit de Wet milieubeheer wordt voldaan.

### **conclusie**

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk maakt die van invloed zijn op de luchtkwaliteit, zijn er geen belemmeringen op het gebied van de luchtkwaliteit. Het plan maakt bij wijziging kleinschalige ontwikkelingen mogelijk. Deze ontwikkelingen zullen niet in betekenende mate invloed hebben op de luchtkwaliteit en mogen daarom wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

## 4.8 Bedrijven en milieuzonering

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een brochure opgesteld voor Bedrijven- en milieuzonering. Deze brochure wordt regelmatig herzien en bevat richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen hinder veroorzakende functies en gevoelige functies als woningen. Bij nieuwvestiging van functies dient te worden bekeken welke afstanden in acht dienen te worden genomen. Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwe functies mogelijk, maar ter signalering zal wel worden aangegeven welke richtafstanden op het moment van inwerking-treding van dit plan gelden voor een aantal aanwezige categorieën. De volledige lijst is opgenomen in de bijlage van de regels.

- Begraafplaats: 10 meter voor geluid (cat. 1)
- Sportveld met verlichting: 50 meter voor geluid (cat. 3.1)
- Kerk: 30 meter voor geluid (cat. 2)
- Basisschool: 30 meter voor geluid (cat. 2)

Deze afstanden zijn, zoals gezegd, richtafstanden. In bestaande situaties worden de bestaande afstanden gehandhaafd. Daarnaast kunnen andere eisen zijn gesteld in de vergunning voor de inrichting.

## 5. PLANBESCHRIJVING

### 5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan vormt hoofdzakelijk een uitwerking van het ruimtelijke beleid zoals dit is vastgelegd in het Structuurplan 2000-2015. Dit bestemmingsplan voorziet in een juridische regeling voor de in het Structuurplan voor het plangebied vastgelegde ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente treedt periodiek met de Plaatselijke Belangen van de dorpen in overleg over zaken die te maken hebben met de kwaliteit van de leefomgeving. Plannen, ideeën en knelpunten uit de dorpen worden geïnventariseerd en er wordt beoordeeld of en welke acties de gemeente hieraan verbindt. Wanneer sprake is van ruimtelijke ingrepen, wordt ervoor zorg gedragen dat het bestemmingsplan hierin voorziet.

Binnen deze context zullen in dit hoofdstuk de uitgangspunten worden geformuleerd voor het plangebied.

### 5.2 Functionele structuur

#### **plangebied**

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplanbeleid is het beschermen van de basiskwaliteit en ruimte bieden voor ontwikkelingen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het bestemmingsplan De Hoeve kent dan ook een gemengde systematiek.

Deels is er sprake van gebiedsgerichte bestemmingen, wat inhoudt dat bestemmingen worden toegekend aan samenhangende gebieden en niet aan de functie van individuele percelen. Binnen zo'n gebied worden dan de functies mogelijk gemaakt, bijvoorbeeld woongebied (wonen, maar ook woonstraten, groen, nutsvoorzieningen en dergelijke). In beginsel leidt een gebiedsgerichte wijze van bestemmen tot een meer globaal en flexibel bestemmingsplan. Dit biedt zekere voordelen, maar biedt ook minder zekerheid.

Naast een grotendeels gebiedsgerichte bestemming is tevens een aantal percelen voorzien van een functionele bestemming. Per functie is in dat geval een bestemming aan de gronden toegekend.

#### **wonen**

Het bestemmingsplan is erop gericht de huidige structuur van het woongebied te behouden. Er is dan ook voor gekozen de woningen, de straten en de groenstructuren zo concreet mogelijk te bestemmen. Wel wordt ruimte geboden voor perceelsgebonden ontwikkelingen.

Ten aanzien van de woningen en andere bebouwingselementen is het uitgangspunt de beeldkwaliteit en de stedenbouwkundige structuur van de woonstraten te behouden. Woonbebouwing heeft daarom voornamelijk aan de achterkant enige uitbreidingsmogelijkheid gekregen. Dit geldt dan ook nog alleen voor die situaties, waar de ruimtelijke situering het toelaat. Ook ten aanzien van het toestaan van bijgebouwen zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden van belang. Zo dienen de bijgebouwen tenminste twee meter achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd.

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>bedrijvigheid</b> | Aangezien het wonen in het plangebied voorop staat, is bedrijvigheid die storend is voor de woonfunctie binnen het plangebied, in principe niet toegestaan. Op het moment van inwerkingtreding van het plan zijn dan ook geen bedrijven aanwezig in het plangebied. Beroep aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, indien ongeschikt aan de woonfunctie. |
| <b>voorzieningen</b> | In De Hoeve zijn diverse voorzieningen te vinden. Zo zijn er een school, sportvelden en een kerk. Gezien de belangrijke sociale functie die de in het plangebied aanwezige voorzieningen vervullen, wordt gestreefd naar handhaving. Eventuele functieverandering of functieverbreding is voor deze functies mogelijk. De kerk is reeds in gebruik genomen als atelier.                 |
| <b>groen</b>         | Algemeen voorkomend groen, zoals plantsoentjes en perken, maken onderdeel uit van het woongebied. Gestreefd wordt naar handhaving. De doorgang van de Oude Jokweg naar de Klaeterlaene is als 'Groen' bestemd en geniet daardoor een hogere mate van bescherming. De bossen zijn specifiek als 'Bos' bestemd.   |

### 5.3 Stedenbouwkundige structuur

Stedenbouwkundig gezien is het van groot belang dat de kenmerkende structuur van de binnen het plangebied voorkomende stedenbouwkundige kwaliteiten door middel van het bestemmingsplan wordt beschermd en dat bij verbouw en nieuwbouw de schaal en maat van de bebouwing worden ingepast in de bestaande structuur. Voor het behoud en herstel van de ruimtelijke waarden gelden in het algemeen de volgende uitgangspunten:

- het behoud van het stedenbouwkundige patroon van straten, doorkijken en singels, en het bijbehorende bebouwingspatroon;
- het behoud van de waterstructuur;
- het behoud van de groenstructuur (inclusief de particuliere tuinen).

In de regels uit zich dit voornamelijk door het hanteren van specifieke bestemmingen voor belangrijke waarden. Zo zijn bijvoorbeeld niet alleen de belangrijkste doorgaande wegen voorzien van een aparte verkeersbestemming, maar tevens de kenmerkende groenstructuren in het gebied.

Met de Welstandsnota is een verbijzondering van het streven naar de beeldkwaliteit van de bebouwde omgeving gegeven.

## 6. JURIDISCHE OPZET

### 6.1 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.

**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. Als er bijvoorbeeld sprake is van het verbouwen van een monument dan is daar een omgevingsvergunning voor nodig die betrekking heeft op de activiteit bouwen en de 'activiteit' monument. Tot 1 oktober 2010 waren daar niet alleen twee afzonderlijke vergunningen, de bouwvergunning en monumentenvergunning, voor nodig, maar ook twee afzonderlijke procedures. 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](http://www.omgevingsloket.nl).

#### **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. Bij bouwen moet het dan nog wel steeds gaan om een bouwwerk. In het Besluit Omgevingsrecht (Bor) wordt aangegeven welke bouwactiviteiten vergunningvrij zijn.

Voor dit bestemmingsplan is het volgende van belang.  
In het Bor worden categorieën van gevallen aangewezen waarin geen omgevingsvergunning is vereist voor bouwactiviteiten en categorieën van gevallen waarin geen omgevingsvergunning is vereist voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten. Volgens de toelichting van de Bor gaat het hier om gebruik in ruime zin. Dit omvat zowel feitelijk gebruik (gebruik in enge zin), aanleg van niet-bouwwerken als het bouwen en slopen van bouwwerken.

## 6.2 Regels

De toelichting op de bestemmingen zal, in overeenstemming met de regels, op alfabetische volgorde geschieden.

**Agrarisch** De weilanden in het plangebied, hebben de bestemming “Agrarisch”. Het is de bedoeling dat de weilanden open blijven. Daar is dan ook geen bebouwing toegestaan.

**Bedrijf - Nutsbedrijf** De grotere nutsgebouwen zijn bestemd als “Bedrijf - Nutsbedrijf”. Kleinere nutsgebouwen zijn opgenomen binnen de bestemming, waarin ze liggen of waaraan ze grenzen.

**Bos** Bij de kerk en in het westen van het plangebied zijn bosgebieden aanwezig. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Uitzondering hierop zijn nutsgebouwen met een maximale inhoud van 75 m<sup>3</sup>. Het beleid is gericht op handhaving van het aanwezige bos. Om dit te ondersteunen, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist zonder welke het niet mogelijk is (opgaande) beplanting te verwijderen, voor zover dit niet het normale onderhoud en beheer betreft.

**Groen** De markante groene gebieden in De Hoeve zijn bestemd als “Groen”. Dit betreft de doorsteek van de Jokweg naar de Klaeterlaene met het speelveldje. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitzondering hierop zijn nutsgebouwen met een maximale inhoud van 75 m<sup>3</sup>.

**Maatschappelijk** De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied, hebben de bestemming “Maatschappelijk”. De bestemming is afgestemd op de bestaande situatie. Kwalitatieve verbeteringen blijven desgewenst mogelijk, uitbreidingen voor zover deze ruimtelijk inpasbaar zijn. Ook is ruimte voor functieverbreiding of -wisseling geboden. Binnen de bestemming “Maatschappelijk” is een wijzigingsbevoegdheid naar “Woongebied” opgenomen.

**Maatschappelijk – Begraafplaats** De begraafplaats rondom de kerk heeft de bestemming “Maatschappelijk - Begraafplaats”. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale inhoud van 75 m<sup>3</sup> opgericht worden. Overige gebouwen zijn niet toegestaan.

**Sport** Deze bestemming heeft betrekking op het sportterrein. Het betreft hier een sportveld met bijbehorende gebouwen. De regels bij deze bestemming zijn afgestemd op de bestaande situatie. Voor de gebouwen is een bouwvlak opgenomen met een maximum bouwhoogte van 5 meter.

Tenslotte is er in de regels ook een regeling opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bijvoorbeeld lichtmasten.

### **Verkeer**

De op de verbeelding aangegeven bestemming “Verkeer” betreft de straten in het plangebied, met in hoofdzaak een functie voor het bestemmingsverkeer. Ook snippergroen (bermen), waterlopen en parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals bijbehorende bouwwerken. Openbare paden die deel uitmaken van de woonomgeving en in feite alleen bedoeld zijn voor het gebruik van direct aanwonenden, zijn binnen de woonbestemming opgenomen. Het spreekt voor zich dat deze paden niet bebouwd mogen worden en toegankelijk moeten blijven.

### **Woongebied**

Voor de bestaande woningen in het plangebied is de bestemming “Woongebied” gebruikt. Binnen de bestemming wordt in combinatie met het wonen ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. 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 aantasting plaatsvinden van de uitstraling van het gebruik van het perceel voor het wonen, dat wil onder meer zeggen dat uitsluitend zeer beperkte reclame-aanduidingen (geen lichtreclame) en dergelijke zijn toegestaan;
- er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van het perceel dan wel de directe (woon)omgeving;
- uitoefening mag alleen plaatsvinden door de bewoner van de woning; er dient voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig te zijn;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeers- en/of publieksaantrekkende functie;
- er mag geen buitenopslag van goederen en materieel plaatsvinden.

De bouwregels van de bestaande panden met deze bestemmingen zijn in beginsel op het bestaande bebouwingsbeeld afgestemd. Op de verbeelding is de bebouwing aangegeven binnen bouwvlakken. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de bouwvlakken met de naar de weg gekeerde zijde gelijk zijn gelegd met de voorgevel van de hoofdgebouwen. De bouwvlakken lopen tot de achtergrens van de percelen. In de regels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van bouw- en goothoogte, afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en dakhelling. De bouwhoogte is gesteld op maximaal 9 meter, terwijl de goothoogte maximaal 4 meter is. 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 regels.



## 7. 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.

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is vanuit het bestemmingsplan in het bijzonder van belang waar het gaat om nieuwe activiteiten. Dit bestemmingsplan richt zich primair op de bestaande functies. Perceelsgebonden ontwikkelingen zijn binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan mogelijk. Vanuit de gemeentelijke optiek zijn er daarvoor geen consequenties die noodzaken tot uitleg in het kader van de economische uitvoerbaarheid.

#### **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.

Binnen dit bestemmingsplan worden bij recht geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die voor de gemeente kosten met zich meebrengen. Wel zijn er wijzigingsbevoegdheden in het plan opgenomen. Bij het toepassen van deze bevoegdheid zal worden afgewogen of een exploitatieplan of overeenkomst op dat moment noodzakelijk is.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan ligt zes weken voor een ieder ter inzage. In deze periode kan een inspraakreactie bij de gemeente worden ingediend. Daarnaast wordt het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het verplichte overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de betrokken diensten van het rijk, de provincie, het waterschap, alsmede diverse maatschappelijke organisaties toegezonden. De beantwoording van deze reacties zal als bijlage bij dit bestemmingsplan worden gevoegd.