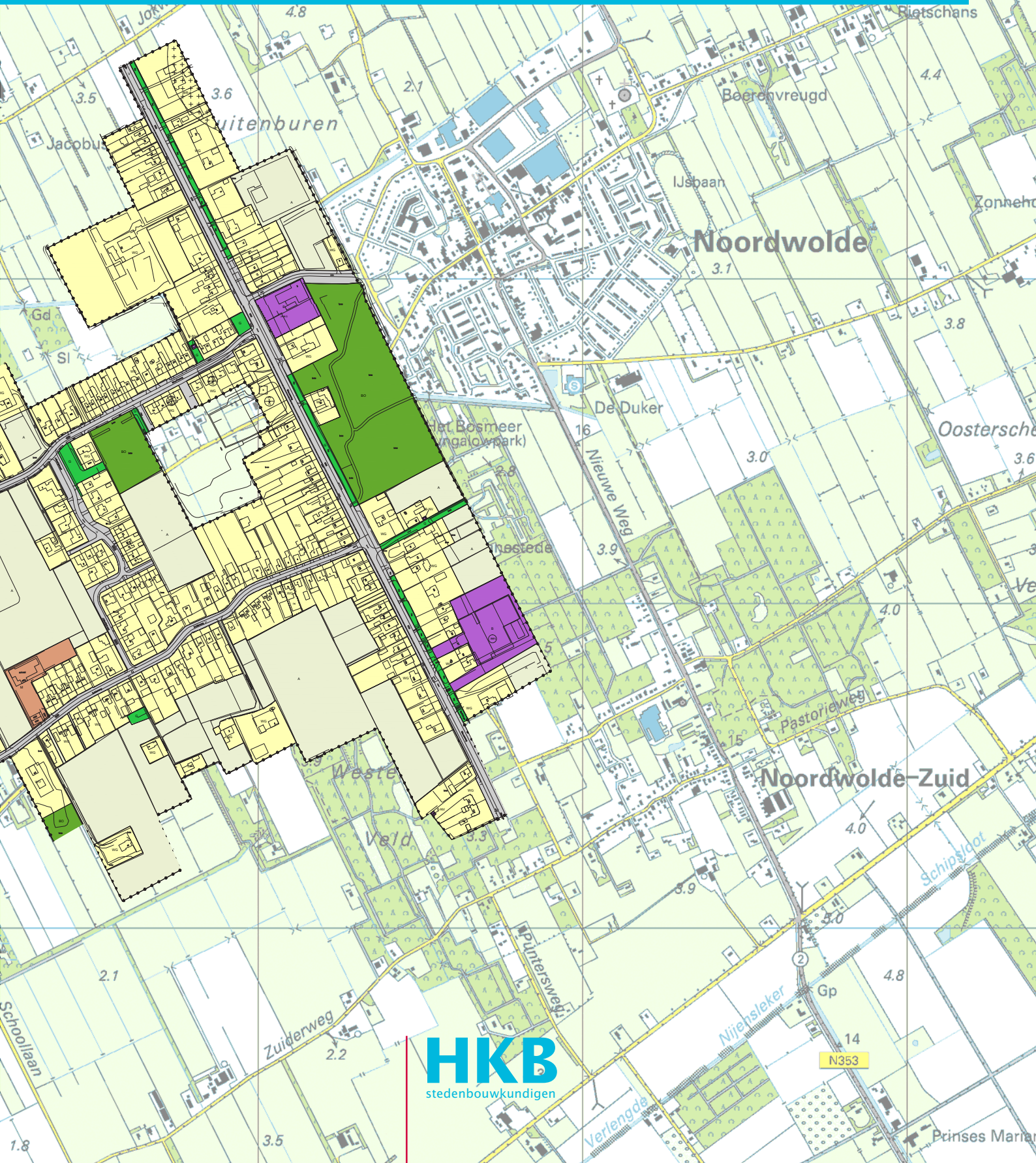


NOORDWOLDE - ZUID voortontwerp bestemmingsplan

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 Noordwolde- Zuid

plancode

NL.IMRO.0098.bpnoordwoldezuid-VO01

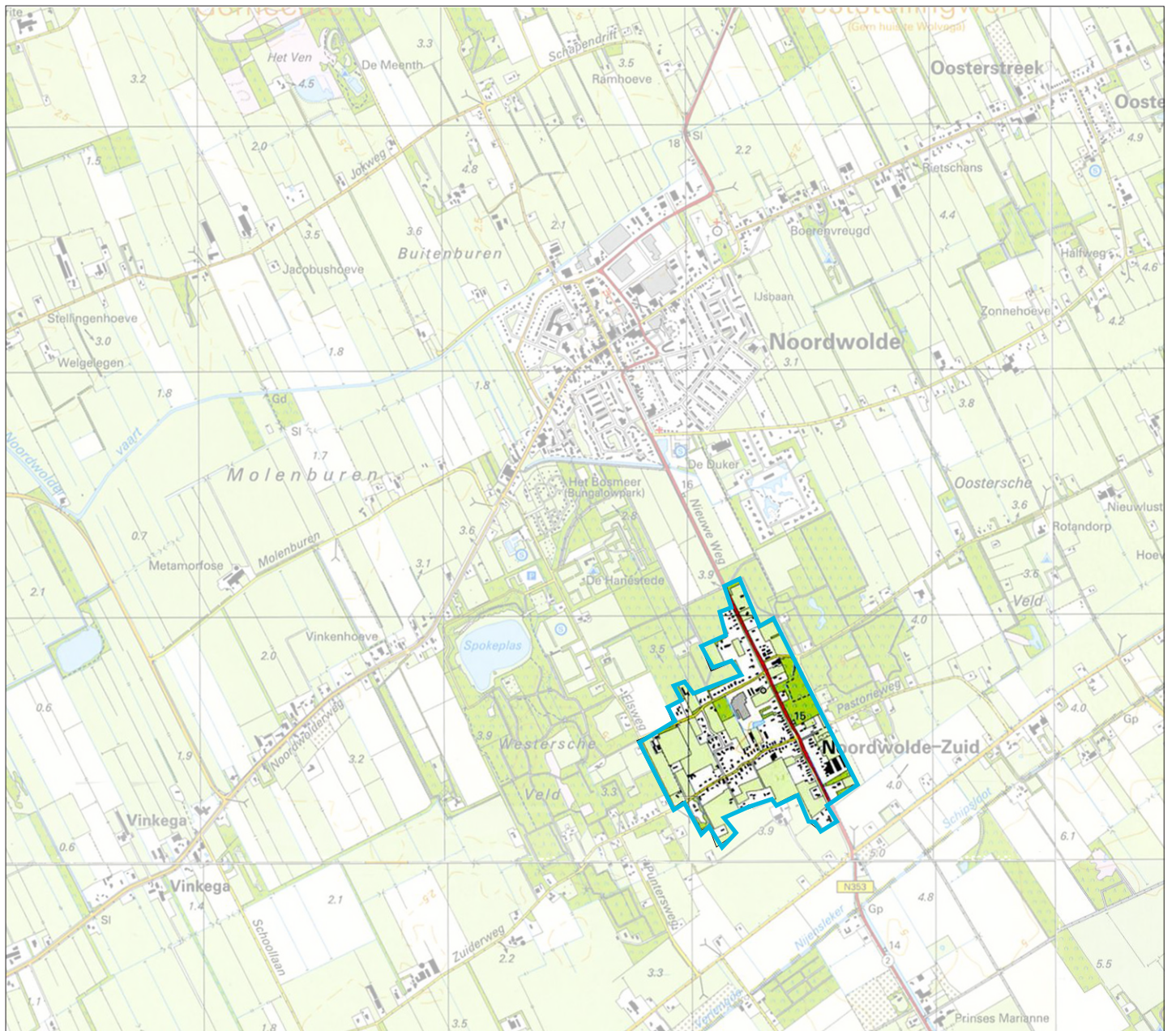
datum

26 januari 2011

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

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



locatie plangebied Noordwolde - Zuid

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 Noordwolde-Zuid 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 Noordwolde-Zuid 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 Noordwolde-Zuid. Voor dit plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan “Noordwolde Zuid” vastgesteld op 17 juni 1996, goedgekeurd op 4 oktober 1996. Daarnaast is voor het Rohé-terrein op 21 mei 2007 een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Dat bestemmingsplan wordt echter in een aparte procedure gewijzigd. Het al gerealiseerde deel wordt meegenomen in de actualisering, maar het te wijzigen plangebied is buiten beschouwing gelaten. De twee delen, Noordwolde-Zuid en het gerealiseerde deel van het Rohé-terrein, worden verwerkt tot één bestemmingsplan voor het gehele plangebied.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft het dorp Noordwolde-Zuid, met uitzondering van het nog niet gerealiseerde deel van het Rohé-terrein, zoals is aangegeven op de kaart. Noordwolde-Zuid ligt in het zuidoostelijke deel van Friesland. Het dorp wordt omringd door een gevarieerd coulisselandschap en grenst aan het Nationale Park Drents-Friese Wold. Grofweg bestaat het plangebied uit de dorpsbebouwing aan de Nieuweweg, de Zuiderweg, de Johannes Mooijstraat en de Mauritsweg. In het westen maken ook de agrarische percelen en enkele woningen tot aan de Elsweg deel 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 Noordwolde-Zuid kent een gebiedsgerichte bestemming, wat inhoudt dat bestemmingen worden toegekend aan samenhangende gebieden en niet aan de functie van individuele percelen.

digitaal bestemmingsplan

Een 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. 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.

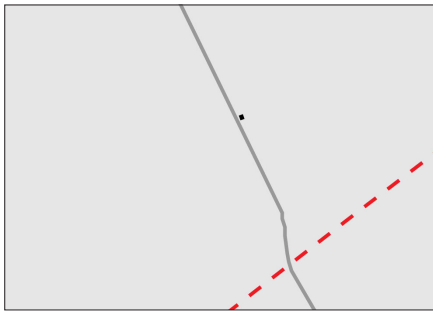
Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van het bestemmingsplan waarin het ruimtelijke beleid per thema aan de orde komt.

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

vlechtindustrie

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 langs 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. 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.

Nadat een einde was gekomen aan de turfwinning ontstond per toeval en uit nood de rotanindustrie. Een Duitse werkloze veenarbeider leerde een familie manden vlechten van wilgentenen en al gauw waren talloze gezinnen aan het vlechten. Omdat de wilgentwijgen schaars werden ging men op zoek naar andere producten en zo werd een start gemaakt met de vervaardiging van rotanstoelen. Vanwege het succes

werd in 1870 een station aangelegd in Peperga op het traject Arnhem-Leeuwarden. Kort daarna werd in Noordwolde de vakopleiding voor mandenmakers gestart.

In 1914 werd de tramlijn Steenwijk-Noordwolde-Oosterwolde aangelegd. Dit betekende een grote impuls voor de rotanindustrie. Helaas was deze bloei van korte duur. Door het uitbreken van de eerste wereldoorlog viel de export volledig weg en namen de Belgen de productie over. Sindsdien is de rotanindustrie niet of nauwelijks meer teruggekomen.

occupatie

Rond 1200 ontstonden verschillende streekdorpen op de hoger gelegen zandruggen. 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 werd weer gebruikt als brandstof.

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 ecologische 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.

Maatschappij van Weldadigheid

Noordwolde-Zuid 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 onderscheidten 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.

De Scheidingsweg laat de grens zien tussen het dorp en de kolonie.

2.2 Noordwolde-Zuid

Het plangebied is gelegen aan de rand van de gemeente Weststellingwerf op de grens van de provincie Drenthe. Ten noorden ligt de kern Noordwolde en het ligt op de rand van het Drents-Friese woud, een boscomplex dat zich uitstrekt van Steenwijk tot Appelscha.

Het plangebied wordt globaal begrensd door de bebouwing aan de Mauritsweg, Elsweg, Zuiderweg, Lombokweg en de Nieuweweg. Het buurtschap is in de negentiende eeuw ontstaan, maar pas in het laatste kwart van de 20^e eeuw komt de naam Noordwolde-Zuid voor. Tot die tijd werd de buurtschap Lombok genoemd.

2.3 Functionele structuur

wonen



Noordwolde-Zuid bestaat uit ongeveer 300 woningen die voornamelijk zijn gelegen in de linten langs de Nieuweweg en de Zuiderweg. Deze bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen, voornamelijk voorzien van één bouwlaag met een kap op ruime kavels. Rijwoningen zijn niet aanwezig in het dorp.

Op de voormalige locatie van de Rotanfabriek Rohé worden op dit moment elf woningen aan de Mauritsweg en de Nieuweweg gerealiseerd. Tevens is er in het bestemmingsplan van 21 mei 2007 voorgesorteerd op de realisatie van woningen aan een nieuw aan te leggen lus over het fabrieksterrein.

voorzieningen

Op het vlak van voorzieningen, waaronder de dagelijkse boodschappen, zijn de inwoners van Noordwolde-Zuid afhankelijk van het naastgelegen Noordwolde. In het dorp is aan de Zuiderweg een openbare basisschool gevestigd waar ongeveer 80 kinderen uit de buurt naar school gaan. Sinds 2004 bestaat het Jeugdhonk, waar verschillende activiteiten voor kinderen worden georganiseerd zoals knutselen, disco en de Spooktocht.

2.4 Ruimtelijke structuur

De structuur van het landschap rondom Noordwolde-Zuid wordt voornamelijk bepaald door de loop van de stroomdalen van de Linde, de Tjonger en het Koningsdiep in combinatie met de veenontginningen. De verkaveling staat loodrecht op deze stroompjes. De meeste zandruggen in Weststellingwerf liggen in oost-westrichting, terwijl de zandrug waarop Noordwolde-Zuid is gevestigd in noord-zuidrichting is gelegen aan de verbinding tussen Noordwolde en Frederiksoord van de Nieuweweg tot de gedempte Splitting. Het landschap rondom het dorp kenmerkt zich door het coulisselandschap van elzensingels afgewisseld met boscomplexen. Hierdoor heeft het een vrij gesloten karakter. De houtwallen en elzensingels zijn 150 tot 200 jaar geleden ontstaan als perceelsscheidingen. Daarnaast waren het houtleveranciers. De boeren hielden de wallen in stand door ze om de 10-12 jaar te kappen waarna de stobben opnieuw uitliepen. Tegenwoordig is het hout niet meer van belang voor de boeren en worden de wallen en singels niet meer regelmatig gekapt. Ze zijn op vele plekken verwaarloosd geraakt of zelfs gerooid.



Langs de wegen is veel bebouwing geplaatst, terwijl vrijwel direct daarachter de bossen liggen. Aan de Nieuweweg ligt op een groot stuk het bos aan de weg.

2.5 Verkeersstructuur



De belangrijkste ontsluitingsweg van Noordwolde-Zuid is de Nieuweweg. Dit is de verbindingsweg tussen Drenthe en Noordwolde, waar vroeger de tram langs liep. Deze noord-zuidverbinding was één van de redenen waardoor Noordwolde zo groot kon worden. De Zuiderweg is een oud lint door de veenontginningen, waarvan het oostelijke deel flink verdicht is. Deze weg heeft geen doorgaande functie. Ook de overige wegen in het dorp zijn voornamelijk bedoeld voor ontsluiting voor lokaal verkeer.

2.6 Groenstructuur



Noordwolde-Zuid wordt gekenmerkt door verschillende boscomplexen met houtwallen. Het dorp wordt ingesloten door boscomplexen. Aan de zuidzijde is nog een open voormalig veengebied dat de dorpen ooit hebben moeten afstaan aan de veencompagnieën: de Vierdeparten. Midden in het dorp liggen nog enkele graslanden, maar door de vele boscomplexen is het dorp relatief gesloten. Samen met de laanbeplanting langs de Zuiderweg en de voortuinen heeft het dorp een groen karakter.



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

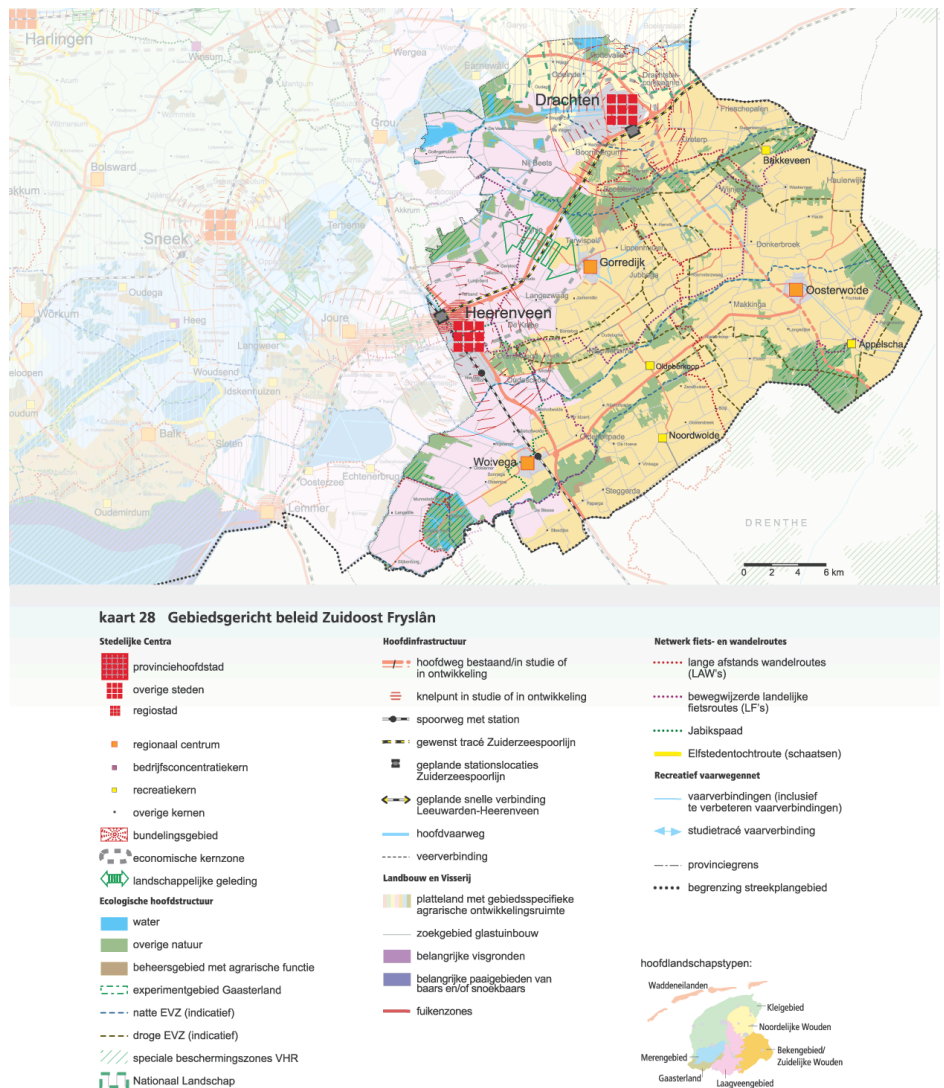
Streekplan Fryslân

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 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 een uitdaging een duurzaam sociaal-economisch ontwikkelingsperspectief voor het platteland te vinden met behoud en verster-

king 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 mogen vooral bij regionale centra plaatsvinden. Noordwolde is aangewezen als centrumdorp. Dorpen worden aangemerkt als centrumdorp als er minimaal een basisschool, supermarkt, huisarts en een dorps huis/café aanwezig zijn. 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 woningbouwruim-

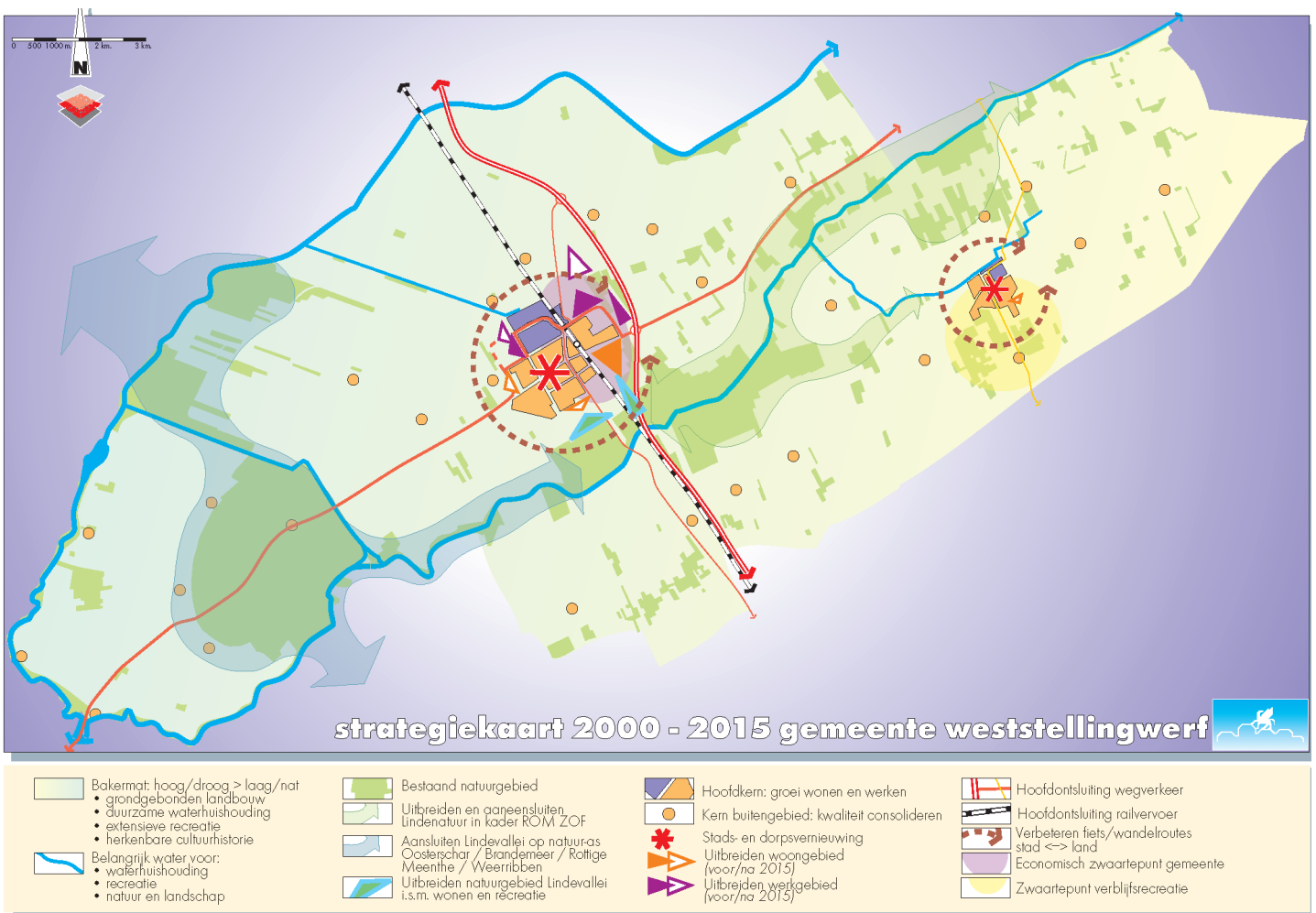
te op het platteland is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Wel legt de provincie een accent op locaties die goed met het openbaar vervoer zijn ontsloten. Als de woningtypen en de bouwstromen goed worden afgestemd op deze plaatselijke behoefte, kan de woningbouw naar mening van de provincie 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 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 ook alle ontwikkelingsmogelijkheden.



structuurplankaart (bron: Structuurplan Weststellingwerf 2000 - 2015)

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) moeten plaatsvinden. De min of meer aaneengesloten woonbebouwing van Noordwolde-Zuid valt binnen de contour, maar de grotere boselementen worden er bewust buiten gelaten. Binnen de contour is alleen ruimte voor versterking langs de linten. Ook op het Rohé-terrein wordt nog ruimte geboden voor het ontwikkelen van enkele nieuwbouwkavels. De contour bij de Zuiderweg is strak getrokken om het vrije zicht op de karakteristieke Westvierdeparten intact te laten.



bebouwingscontour (bron: Structuurplan Weststellingwerf 2000 - 2015)

Structuurvisie Noordwolde 1999-2015

Voor Noordwolde is, ter voorbereiding van het gemeentelijke Structuurplan, een deelvisie gemaakt. Noordwolde-Zuid is hier ook onderdeel van. Uit de probleemanalyse volgt dat voor ruimtelijke ontwikkelingen twee richtingen mogelijk zijn:

- maximaal benutten van de kwaliteiten en de kansen in het buitengebied en de ligging in de randzone van het Nationale Park, met name op het gebied van natuur en landschap, wonen en recreatie en toerisme;
- snijden in slechte plekken en het stimuleren van de vitale delen.

Samenvattend wordt in het buitengebied voortgebouwd op reeds aanwezige kwaliteiten ter versterking van natuur en landschap en de ontwikkeling van recreatie en toerisme. Uitgangspunt is een zonering, waarbij ten noorden van Noordwolde het accent ligt op natuur en landschap met recreatief medegebruik en ten zuiden van het dorp op het uitbouwen van de recreatief-toeristische (verblijfs)functie en in het gebied passende speciale woonvormen.

In de dorpskern worden de inspanningen primair gericht op een structurele kwaliteitsverbetering en het aantrekkelijker en veelzijdiger maken van de openbare ruimte. Enerzijds om het woon- en leefklimaat in het dorp verder te verbeteren, anderzijds om Noordwolde als een van de 'voorportalen' van het Nationale Park 'Drents-Friese Wold' aantrekkelijker te maken voor bezoekers. Dorpsontwikkeling in Noordwolde betekent kwaliteitsverbetering en afronding en geen expansie.

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 prijsklassen 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 woningbouwcorporaties 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. Voor Noordwolde-Zuid zijn 32 woningen opgenomen voor het Rohé-terrein. Daarnaast is een sloopprogramma van 15 woningen per jaar opgenomen, verdeeld over alle kernen. Voor Noordwolde-Zuid is geen specifiek 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. Dit is in Noordwolde-Zuid 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 inspannen 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 moeten ieder jaar gemaakt worden in de kadernota.

3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. Noordwolde-Zuid betreft een kleine kern waar, conform provinciaal en gemeentelijk beleid, geen nieuwe woningbouw wordt voorgestaan, met uitzondering van de reeds planologisch geregelde woningbouw op het Rohé-terrein. Het plangebied kent een 30 km/uur zonerings 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 Noordwolde-Zuid meer gericht op beheer en het huidige 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 nauwelijks 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 m² een quickscan te verrichten. Overige gebieden liggen in “Karterend onderzoek 1” en een klein deel bevindt zich ter plaatse van “Waarderend onderzoek”. 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 500m² 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. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen inzicht geven in de aanwezigheid van dekzandkopjes of -ruggen, waarop zich archeologische resten kunnen bevinden. De zone voor waarderend onderzoek betreft een reeds bekende vuursteenvindplaats. Een gedeelte hiervan is mogelijk al verstoord. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 50 m² deze vindplaatsen middels een waarderend archeologisch onderzoek te bestuderen. De resultaten van dit onderzoek, dat zich vooral moet richten op de waarde en de begrenzing van de vindplaats, kunnen inzicht geven in de behoudenswaardigheid van de vindplaats.

ijzertijd/middeleeuwen

Voor de ijzertijd/middeleeuwen kent het plangebied het advies “geen onderzoek noodzakelijk”. Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode midden-brons-tijd – vroege middeleeuwen op gefundeerde gronden zodanig laag is dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is. Mochten er bij ingrepen in deze zone toch bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog. 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 ‘karterend onderzoek 1’ geen bouwmogelijkheden groter dan 500 m² die niet al mogelijk waren op basis van het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse van het “waarderend onderzoek” zijn in principe bouwmogelijkheden toegestaan van meer dan 50 m². Om de archeologische waarden te beschermen, is een dubbelbestemming opgenomen.

Het bestemmingsplan mag wat betreft het aspect archeologie uitvoerbaar worden geacht. Bij eventuele kleinere ingrepen aangetroffen bodemvondsten dienen bij de provinciaal archeoloog gemeld te worden.

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. Vanwege de afstand van dit gebied tot het plangebied zijn ten gevolge van dit bestemmingsplan geen effecten te verwachten en blijft dit verder buiten beschouwing. Het Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold ligt op circa 2,5 km van het plangebied, maar 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. 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. Er zijn geen ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen die negatieve effecten kunnen hebben voor het Natura 2000-gebied. Ecologische aspecten vormen derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

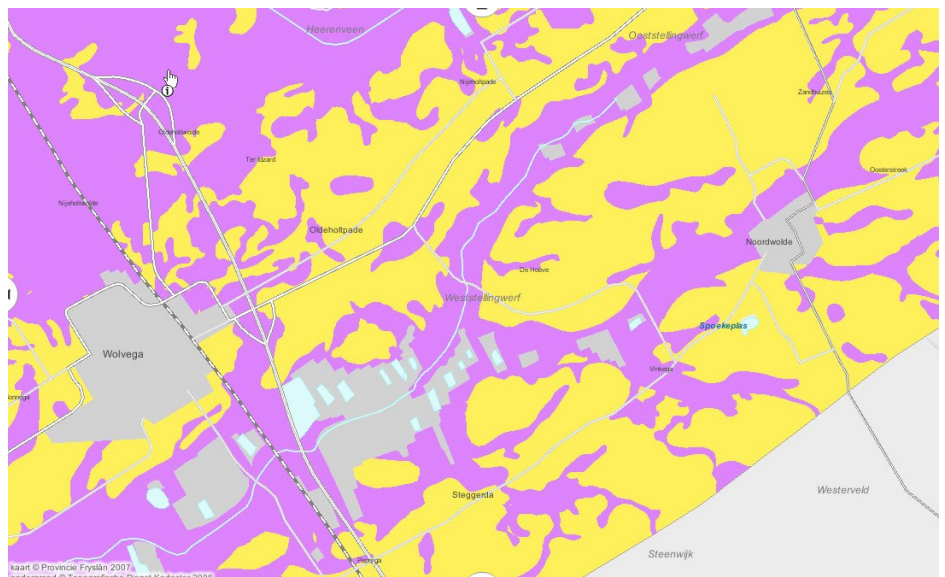
4.3 Bodemkwaliteit

landschap

Uit de cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân blijkt dat het landschap wordt gekenmerkt door een dekzand- en keileemlandschap.

Landschapstypen

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



landschapstypen

dekzandlandschap

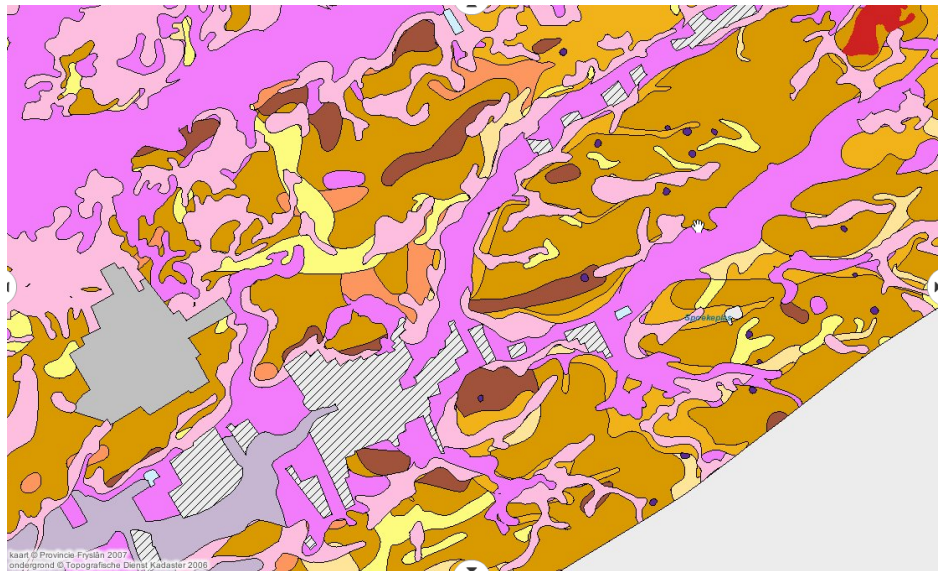
Het dekzandlandschap is ontstaan in het Weichselien, een ijstijd van 100.000 tot 10.000 jaar geleden, op het onbegroeide, bevroren en versneden keileemplateau. Het reliëf van het uit de vorige ijstijd daterende keileemplateau was aanzienlijk groter dan nu aan het oppervlak zichtbaar is. Dit is het gevolg 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. 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

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

Dekzand- en keileemlandschap

- Stuifzanden
- 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

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 één gesaneerde locatie. Dit betreft het Rohé-terrein. Daarin is het perceel Nieuweweg 52, waar nog een woning moet worden gebouwd, ook meegenomen. Tevens is er een aantal locaties waar bodemonderzoek is uitgevoerd en geen vervolgonderzoek noodzakelijk is en locaties waar de procedure nog in gang is. Tenslotte zijn er enkele locaties waar historische activiteiten bekend zijn.

Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen. Eventuele ontwikkelingen worden bij wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Bij deze wijzigingsbevoegdheden is het aspect bodemverontreiniging als voorwaarde voor de wijziging opgenomen. Voor de nog te bouwen woning aan de Nieuweweg 52 is reeds een sanering uitgevoerd. 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 speelt 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. De wegen in het plangebied kennen een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze wegen gaan buiten de dorpen over in 60 km/uur. 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 “Noordwolde-Zuid” 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 21^e 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^e 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

Rond Noordwolde-Zuid is sprake van zandrugontginningen, gekenmerkt door maximale infiltratie van regenwater, een vertraagde waterafvoer en de intentie tot het afbouwen van de particuliere grondwaterwinning.

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, en daarmee in de omgeving van Noordwolde-Zuid, worden de beken gevoed door afstroming van oppervlaktewater van de hogere zandruggen. Ook is sprake van kwel in de beekdalen van in de zandruggen geïnfiltrerd 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 is ook het geval in het gebied rond Noordwolde-Zuid. Het grondwaterpeil bedraagt tussen één en twee meter boven NAP.

De riolering van het dorp bestaat voor het overgrote deel uit een gemengd rioelstelsel. In de toekomst is het de bedoeling om tegelijk met rioolvervanging of herinrichtingen van wegen te kijken of er verhard oppervlak afgekoppeld kan worden. Het afvalwater van Noordwolde-Zuid wordt geïnjecteerd in of geloosd op het rioleringsstelsel van Noordwolde. Het wordt via het gemaal van het Wetterskip Fryslân getransporteerd naar de rioolwaterzuivering in Wollega. Noordwolde-Zuid kent één riooloverstort, in het noorden van het dorp.

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 waterbergende 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 (NO₂) 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. Deze wijzigingen 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.

- Basisschool: 30 meter voor geluid (cat. 2)
- Meubelfabriek: 100 meter voor geluid (cat. 3.2)

Deze afstanden zijn, zoals vermeld, richtafstanden. In bestaande situaties worden de bestaande afstanden gehandhaafd. Daarnaast kunnen andere eisen zijn gesteld in de vergunning voor de inrichting. De kussenfabriek aan de Nieuweweg 61a is verhuisd. Er is daarom een standaard bedrijfsbestemming opgenomen, waardoor er maximaal een bedrijf tot en met categorie 2 kan worden gevestigd.

5. PLANBESCHRIJVING

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.

5.1 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 Noordwolde-Zuid 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 behoud van de beeldkwaliteit en de stedenbouwkundige structuur van de woonstraten. 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.

Ter plaatse van de voormalige Rohé-fabriek is inmiddels een aantal woningen langs de rand gebouwd. Deze woningen passen binnen de regels van de bestemming 'Woongebied'. De planvorming voor het binnenterrein wordt nog ontwikkeld. De bedrijfsbebouwing is echter al gesloopt, waardoor de bedrijfsbestemming niet wordt overgenomen. De herontwikkeling wordt in een apart bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

bedrijvigheid	<p>Aangezien het wonen in het plangebied voorop staat, is bedrijvigheid die storend is voor de woonfunctie binnen het plangebied, in principe niet toegestaan. Beroep aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, indien ze ondergeschikt zijn aan de woonfunctie.</p> <p>In het plangebied bevinden zich, verspreid tussen de woningen, enkele bedrijven. Ten aanzien van de uitgangspunten voor bedrijvigheid is het van belang onderscheid te maken in de zwaarte van de bedrijven (in milieuhygiënisch opzicht). Zwaardere bedrijven die wel hinder veroorzaken horen niet in het plangebied thuis. Het gaat hier om bedrijven uit milieucategorie 3 en hoger. Het bestaande meubelbedrijf is op basis van de huidige milieusituatie passend in de omgeving. In het bestemmingsplan is deze specifiek mogelijk gemaakt. Het beleid is erop gericht om nieuwe bedrijven in deze zwaardere categorieën zoveel mogelijk te situeren op het bedrijventerrein.</p> <p>Nutsvoorzieningen hebben een specifieke bestemmingsregeling gekregen.</p>
voorzieningen	<p>In Noordwolde-Zuid is tevens een basisschool gevestigd. Gezien de belangrijke sociale functie die de school vervult, wordt gestreefd naar handhaving. Eventuele functieverandering of -verbreding is voor deze functie mogelijk.</p>
groen	<p>Algemeen voorkomend groen zoals plantsoentjes en perken maken onderdeel uit van het woongebied. Gestreefd wordt naar handhaving. De geitenweide en de laanbeplanting langs de wegen is als groen bestemd en geniet daardoor een hogere mate van bescherming. De bossen zijn specifiek als 'Bos' bestemd.</p>
agrarisch	<p>Binnen het plangebied zijn tevens agrarische gronden aanwezig. Deze weilanden zijn kenmerkend voor de structuur in Noordwolde-Zuid en zijn derhalve ook als zodanig bestemd.</p>

5.2 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:

- behoud van het stedenbouwkundige patroon van straten, doorkijkken en singels, en het bijbehorende bebouwingspatroon;
- behoud van de waterstructuur;
- 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 vorm 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 van de aanvrager is dat er sprake is van één loket en één vergunning. Een omgevingsvergunning aanvragen kan digitaal via 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** De bestemming “Bedrijf” is van toepassing op de bedrijven in het plangebied. Deze bestemming regelt over het algemeen kleinschalige bedrijven. Binnen de bestemming is een bedrijfswoning toegestaan. De aanwezige agrarische handelsonderneming en het bouwbedrijf zijn aangeduid. Binnen de bestemming “Bedrijf” wordt de aard van de bedrijven vastgelegd. De meeste bedrijven zijn nabij woningen gelegen en een negatieve beïnvloeding van de woonfunctie moet worden voorkomen. Daarom wordt uitgegaan van een basisregeling die bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toestaat. Het aanwezige meubelbedrijf heeft een milieucategorie van 3.2. Dit is daarom specifiek mogelijk gemaakt voor de betreffende locatie middels een functieaanduiding. Gelet op de gewenste flexibiliteit is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor niet onder categorie 1 en 2 vallende bedrijven, die wel aanvaardbaar kunnen zijn, omdat ze qua invloed op de woonomgeving vergelijkbaar zijn met de wel genoemde bedrijven. In de looptijd van het bestemmingsplan kunnen zich immers bedrijfsoorten of (andere) productieprocessen aandienen, die niet in de lijsten zijn opgenomen en die toch binnen de planuitgangspunten passen. Het is mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming “Bedrijf” te wijzigen in “Woongebied” en in “Agrarisch”.
- 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** In het oosten van en centraal in het plangebied is bosgebied aanwezig. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Uitzondering hierop zijn nutsgebouwen met een maximale inhoud van 75 m³. 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 Noordwolde-Zuid zijn bestemd als “Groen”. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitzondering hierop zijn nutsgebouwen met een maximale inhoud van 75 m³.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied, hebben de bestemming “Maatschappelijk”. 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.

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 zijn bedoeld 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 bebouwingsregels 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 goothoogte 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. De woningen ter plaatse van het voormalige Rohé-terrein zijn hoger gebouwd. De maximale hoogten zijn daarvoor op de verbeelding aangegeven. Binnen bepaalde grenzen bieden de regels de mogelijkheid om af te wijken van een aantal regels.

Waarde – Archeologie

Ter bescherming van de (verwachte) archeologische waarden in het gebied is een dubbelbestemming opgenomen. Indien er bouwwerken of werkzaamheden plaatsvinden groter dan 50 m² en dieper dan 40 cm dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd om te bepalen of archeologische resten kunnen worden geschaad door de ingreep.

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.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan ligt zes weken voor een ieder ter inzage. In deze periode kunnen inspraakreacties 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.