

Bestemmingsplan Zandhuizen

Bestemmingsplan Zandhuizen

Code 07-87-02-04 / 15-12-08

**GEMEENTE WESTSTELLINGWERF 07-87-02-04 / 15-12-08
BESTEMMINGSPAN ZANDHUIZEN**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Digitalisering	2
1. 3. Opzet van de toelichting	2
2. BESCHRIJVING PLANGEBIED	3
2. 1. Historie	3
2. 2. Ruimtelijke structuur	4
2. 3. Functionele structuur	4
3. PROGRAMMA VAN EISEN	6
3. 1. Nationaal beleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	12
4. 1. Archeologie	12
4. 2. Ecologie	13
4. 3. Bodem	15
4. 4. Waterparagraaf	15
4. 5. Verkeerslawaaï	16
4. 6. Bedrijvigheid	17
4. 7. Externe veiligheid	17
4. 8. Luchtkwaliteit	18
5. PLANUITGANGSPUNTEN	20
5. 1. Functionele structuur	20
5. 2. Stedenbouwkundige structuur	21
6. PLANBESCHRIJVING	22
6. 1. Het juridische systeem	22
6. 2. Voorschriften per bestemming	22
6. 3. Bestemmingen	23
7. UITVOERBAARHEID	26
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	26

BIJLAGEN

- Bijlage 1** **Advies Wetterskip Fryslân**
- Bijlage 2** **Beantwoording overleg ex art 10 Bro 1985**
- Bijlage 3** **Beantwoording inspraakreacties**
- Bijlage 4** **Verslag inspraakavond**
- Bijlage 5** **Overlegreacties**
- Bijlage 6** **Inspraakreacties**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor het dorp Zandhuizen. Het vigerende plan is vastgesteld op 18 augustus 1980 en goedgekeurd op 22 maart 1982.

Zandhuizen is één van de kernen in de gemeente Weststellingwerf en heeft ongeveer 350 inwoners. Het plangebied heeft betrekking op het dorp Zandhuizen. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

Een groot aantal bestemmingsplannen van de gemeente Weststellingwerf is verouderd en wat betreft de planologisch-juridische regeling niet meer actueel. Dit is voor de gemeente aanleiding om door middel van een inhaalslag over actuele en eenduidige bestemmingsplannen te beschikken. Actualisering van het plan is wenselijk en noodzakelijk.

Het onderhavige bestemmingsplan geeft het kader aan waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling van Zandhuizen zich de komende jaren zal kunnen voltrekken. Het plan heeft enerzijds het karakter van een conserverend plan, waardoor het bestemmingsplan zich voor een groot deel kan richten op het actualiseren van bestemmingen van bestaande functies.

Anderzijds speelt het in op de verwachte ontwikkelingen in het dorp. Ontwikkelingsmogelijkheden zijn voornamelijk perceelsgebonden.

1. 2. Digitalisering

Het voorliggende bestemmingsplan is een analoge (papieren) versie, in de vorm zoals de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening dit voorschrijven. Met ingang van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt dat alle nieuwe ruimtelijke plannen ook digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar moeten zijn. Daarom is het plan opgesteld volgens de SVBP 2006 en is eveneens een digitale versie ontwikkeld. Daarmee wordt tevens ingespeeld op de wensen van de gemeente inzake digitale toegankelijkheid van informatie aan de burger.

In verband met de in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) op te nemen nevenschikking, zal het analoge bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Beide plannen zijn overigens identiek; het analoge plan is een 'uitdraai' van het digitale plan.

1. 3. Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgezet. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de historie en de ruimtelijke structuur. Aan de hand van de onderwerpen 'Bevolking en wonen', 'Voorzieningen', 'Bedrijven', 'Verkeer', 'Openbare ruimte' en 'Toerisme en recreatie' wordt vervolgens de functionele structuur in het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader. Hier wordt met name ingegaan op zowel het provinciaal als het gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de ontwikkelingen in het plangebied.

In hoofdstuk 4 worden de planologische randvoorwaarden beschreven, waarna in hoofdstuk 5 de planuitgangspunten aan de orde komen.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op het algemene juridisch-planologische systeem en bevat een toelichting op de bestemmingen.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan uiteengezet.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

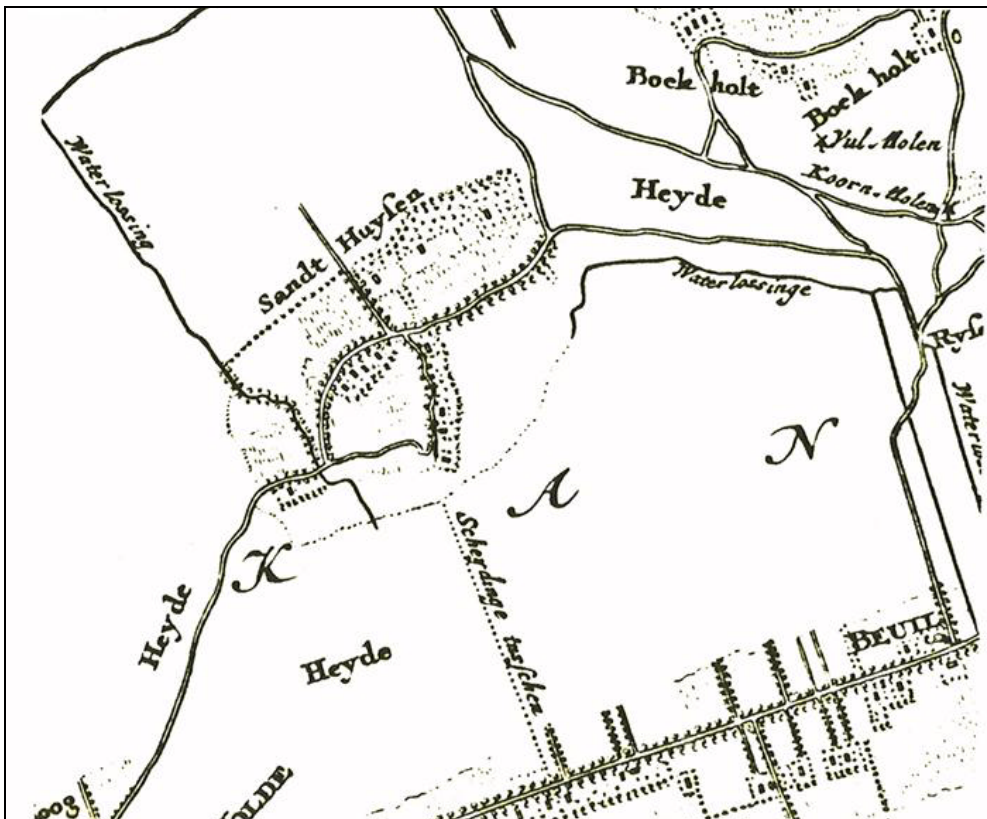
2. 1. Historie

Opgravingen wijzen erop dat er reeds vanaf de ijstijden mensen in de gemeente Weststellingwerf wonen. Het waren voornamelijk jagers die zich in kleine nederzettingen vestigden langs rivieren waar ook het wild kwam.

In de Middeleeuwen hoorde Weststellingwerf, samen met buurgemeente Ooststellingwerf bij het huidige Drenthe. In die tijd viel het gebied onder het gezag van de bisschop van Utrecht, iets waar de bewoners niet altijd blij mee waren. Door overname van de Hertog van Saksen werden de beide Stellingwerven in 1504 ingedeeld bij het huidige Friesland.

Mede hierdoor wordt er in de Stellingwerven geen Fries gesproken, maar Stellingwerfs. Een taal die nauw verwant is aan de dialecten die in Drenthe en Noordwest Overijssel gesproken worden.

De eerste vermelding van Zandhuizen dateert van 1861. De naam verwijst naar een op zand gelegen huizengroep, zie figuur 2. Het dorp is waarschijnlijk tussen 1000 en 1100 ontstaan als uithof van een klooster uit Rinsumageest. Ondanks dat het dorp al zoveel jaren bestaat, komen er geen monumenten voor.



Figuur 2. Fragment van de kaart van Schotanus 1718.

2. 2. Ruimtelijke structuur

In de gemeente Weststellingwerf zijn verschillende landschapstypen te onderscheiden. Het meest opvallend van het landschapsbeeld is het onderscheid in een meer besloten oostelijk deel en het open westelijk deel. Tussen deze delen is geen scherpe grens, ze lopen vrij geleidelijk in elkaar over.

Zandhuizen is in het meer besloten oostelijke deel gelegen. Ten noorden van het dorp ligt het beekdal van de Linde, ten zuiden ervan een open gebied tot aan de bebouwing van Noordwolde - Boijl. Het oorspronkelijke dorp wijkt qua bebouwingsstructuur af van de overige dorpen in de gemeente.

Zandhuizen bestaat uit twee gedeelten. Het oostelijk deel is van oorsprong een wegdorp met hoeven, terwijl het westelijk gedeelte meer geconcentreerd is bij de es, waarbij de es gedeeltelijk is omkranst. Hier bevinden zich ook enkele voorzieningen. De es werd omzoomd door de Wetering, een uitgediept natuurlijk stroompje dat oorspronkelijk door een met veen gevulde laagte noordwaarts aansloot bij het Lindedal.

De bebouwing in het dorp bestaat voornamelijk uit voormalige agrarische bebouwing en woningen.

2. 3. Functionele structuur

2.3.1. Bevolking en wonen

Zandhuizen had in 2006 348 inwoners, verdeeld over 138 woningen. Het aantal inwoners is sinds 1994 enigszins afgenomen, maar de laatste jaren redelijk stabiel. De laatste nieuwe woningen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, zijn gebouwd tussen 1998 en 2002. Het aantal woningen is tussen 1998 en 2002 iets toegenomen. De gemiddelde woningbezetting ligt op 2,5 bewoners per woning. Dit ligt iets boven het landelijk gemiddelde van 2,3.

	1994	1998	2002	2006
Aantal inwoners	365	346	341	348
Aantal woningen	135	135	138	138
Woningbezetting	2.7	2.6	2.5	2.5

De ontwikkeling van het aantal inwoners en de woningvoorraad (1 januari 2006)

2.3.2. Voorzieningen

In Zandhuizen is het voorzieningenniveau laag. Naast het sportterrein is er een horeca-aangelegenheid op het kruispunt. Voor de overige voorzieningen zijn de inwoners van Zandhuizen aangewezen op Noordwolde en het regionaal centrum Wolvega.

2.3.3. Bedrijven

Van oorsprong waren er in het dorp een aantal agrarische bedrijven. Ook het laatste aanwezige agrarische bedrijf heeft inmiddels een andere bestemming. Op deze locatie is nu een handelsonderneming gevestigd in combinatie met een wonen. Aan de Zandhuizerweg is een sauna gevestigd.

Bedrijvigheid is veelal gevestigd in de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Hierdoor zijn de bedrijven verspreid over het dorp gelegen, tussen de woningen.

2.3.4. Verkeer

Zandhuizen is ontstaan als dorp op het kruispunt van wegen, de Oldebekoperweg en de Zandhuizerweg. Het dorp heeft daarmee te maken met een doorgaande verkeersroute door het dorp over de Oldebekoperweg. De toegestane snelheid op die weg is 50 km/u. Op de Zandhuizerweg geldt een maximum snelheid van 30 km/u.

2.3.5. Openbare ruimte

Door de open ruimtes tussen de bebouwing en de aanwezigheid van agrarisch gebied ontstaat een dorp met een groen karakter. Daarnaast worden de wegen en enkele percelen begeleid door groensingels, waardoor een deels besloten en deels open landschap ontstaat. Kenmerkend voor het dorp zijn de doorkijken vanaf de wegen naar het omliggende land.

2.3.6. Toerisme en recreatie

In Zandhuizen zijn geen belangrijke toeristisch recreatieve functies gelegen. Wel is de omgeving van Zandhuizen door de aanwezigheid van de natuurgebieden als het Drents-Friese Wold en de Lindevallei zeer waardevol. Er zijn diverse fiets- en wandelpaden aanwezig in de omgeving.

3. PROGRAMMA VAN EISEN

3. 1. Nationaal beleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (formeel in werking sinds 27 februari 2006) is het ruimtelijk beleid opgenomen van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het beleid dat is opgesteld door het Rijk is globaal en strategisch. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevrage functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota Ruimte 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 uitwerking wordt overgelaten aan provincies en gemeenten.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Friesland

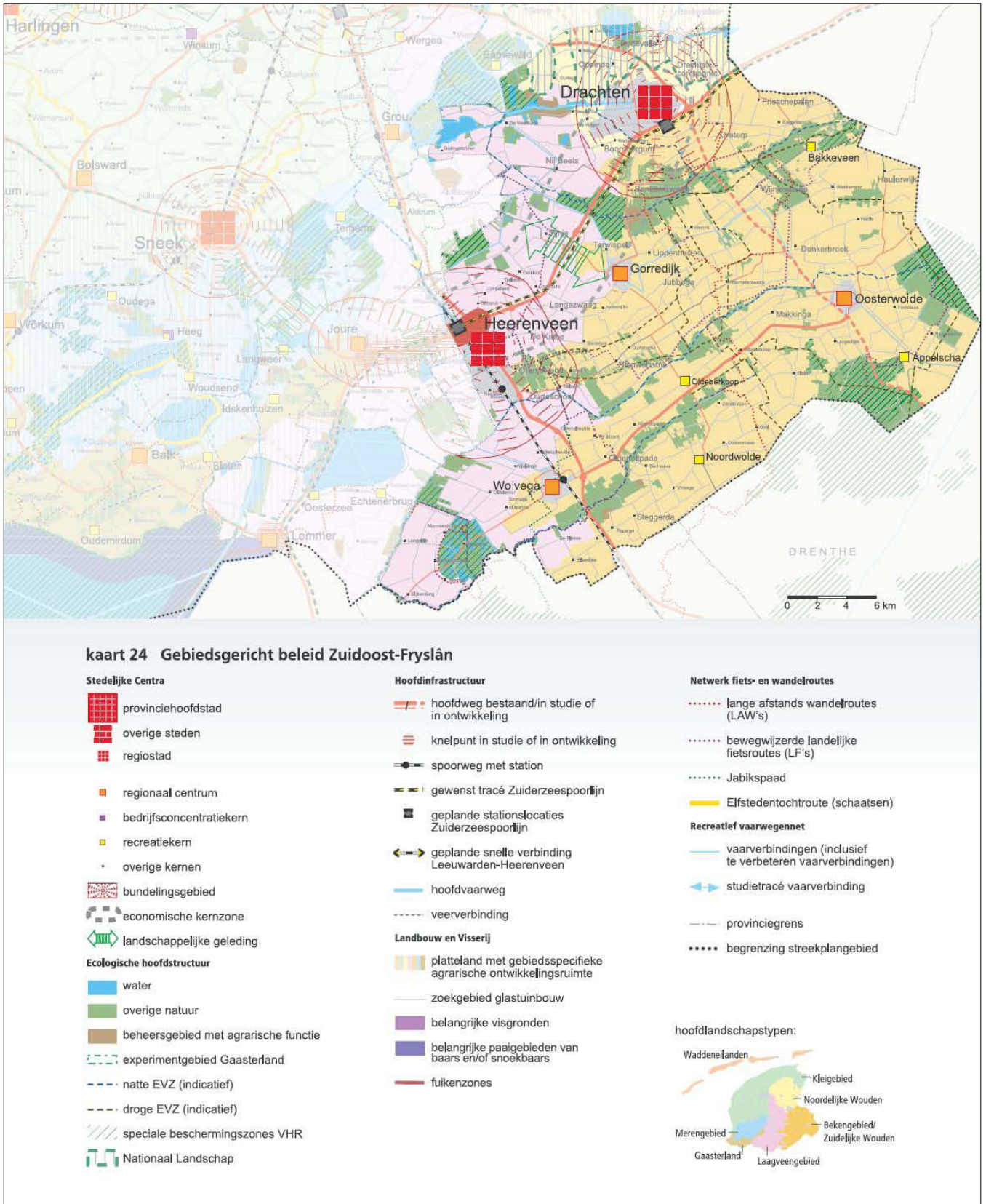
Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân*, vastgesteld op 13 december 2006.

De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde in stand worden gehouden en verder worden ontwikkeld.

Ondanks de verweving tussen steden en platteland wordt er nog steeds een grote waarde gehecht aan onderscheid tussen de dynamiek en intensiteit van steden en de rust en de ruimte van het gebied eromheen. Deze onderscheiden kwaliteiten moeten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

De meeste kernen in de gemeente Weststellingwerf zijn aangewezen als kleine kernen, Wolvega is aangewezen als regionale kern en Noordwolde als recreatiekern, zie figuur 3. Voor kleine kernen is een terughoudend woningbouwbeleid opgenomen. 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. De verdeling per kern is dan ook in het gemeentelijk volkshuisvestingsplan opgenomen.

Ten aanzien van de bedrijvigheid wordt voor kleine kernen gesteld dat ruimte voor lokale bedrijven bijdraagt aan de levendigheid en de economische vitaliteit op het lokale schaalniveau.



Figuur 3. Kaart 24 Streekplan Zuidoost Friesland.

Primair wordt binnen het bestaande bebouwde gebied gezocht naar ruimte door onder meer functieveranderingen, het intensiveren en combineren van functies en het benutten van open ruimten.

Voor wat betreft de recreatie geldt dat eventuele ontwikkeling vooral te koppelen is aan de netwerken voor landrecreatie (wandelen, fietsen, paardrijden), de cultuurhistorie, de bossen/landgoederen en de recreatietoervaart.

3. 3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurplan Weststellingwerf 2000-2015

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

In het structuurplan is Wolvega als hoofdkern aangewezen, met daarbij ook allerlei 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 en er worden geen nieuwe woningen en bedrijven in het buitengebied toegestaan.

In het structuurplan is aangegeven dat er geen planmatige uitbreidingen meer zullen plaatsvinden bij de overige kernen in de gemeente. Rondom de kernen zijn dan ook contouren aangegeven waarbinnen de ontwikkelingen plaats moeten vinden, zie figuur 4.



Figuur 4. Weergave rode contour Zandhuizen

Zandhuizen

De kern bestaat uit een komgedeelte langs de Oldeberkoperweg en een oostelijk daarvan gelegen klein esdorp langs de Zandhuizerweg. Voor de Zandhuizen geldt dat sprake is van een 'losse' zand- of heidenederzetting en niet van een lint als ontginningsbasis. De structuurplancontour is daarom strak om de bestaande kavels gelegd en biedt alleen ruimte voor nog enkele bescheiden nieuwbouwkavels langs de wegen.

3.3.2. Woonplan Weststellingwerf

De visie op de ontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeente Weststellingwerf is voor de periode tot 2015, recentelijk opgenomen in het *Woonplan (concept) juni 2006*.

Voor de kleinere kernen in de gemeente Weststellingwerf wordt uitgegaan van vervangende nieuwbouw bij herstructurering en een beperkte toename van de woningvoorraad zodat de natuurlijke groei van de bevolking kan worden opgevangen.

Als richtinggevende uitgangspunten gelden het bevorderen van leefbaarheid van bestaande wijken, meer woningen voor ouderen, intensief sociaal beheer, het voorkomen van verpaupering, de landschappelijke inpassing bij dorpen en het evalueren van het woonruimteverdelingssysteem. Het woonplan richt zich op het creëren van voldoende en passend aanbod in alle segmenten in de markt, het vergroten van de kwaliteit van het wonen in alle wijken en dorpen en het vergroten van kansen voor doelgroepen op de lokale woningmarkt. Bij deze laatste doelstelling gaat het vooral om de doelgroepen ouderen, zorgbehoevenden en mensen met lage inkomens/starters.

De woningproductie zal gelijkmatig over de jaren verdeeld worden en moet bijdragen aan de diversiteit van de woningvoorraad en de leefbaarheid van wijken en dorpen. Aan herstructureringsmaatregelen en de verkoop van huurwoningen wordt een groot belang gehecht.

Voor Zandhuizen geldt dat de woningbouw alleen gericht is op de eigen behoefte en een goede landschappelijke inpassing. In het woonplan zijn geen concrete plannen opgenomen voor Zandhuizen.

3.3.3. Welstandsnota

De gemeente Weststellingwerf heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de *Welstandsnota* (2004). In de Welstandsnota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk.

In de welstandsnota is Zandhuizen onderverdeeld in een aantal deelgebieden. Een deel van het dorp langs de Oldebekoperweg is ondergebracht bij de lintdorpen. Het gaat hierbij om de bebouwing in het dicht op elkaar bebouwde deel, waarin vaak oudere bebouwing staat.

De bebouwing in deze lintdorpen kenmerkt zich veelal door een bebouwingswand met individuele panden. Naarmate de woningen verder van het dorpscentrum zijn verwijderd neemt de bebouwingsdichtheid vaak af. Dit manifesteert zich ruimtelijke gezien in meer ruimte tussen de woningen. Ook neemt het aandeel boerderijen toe naarmate de afstand tot de dorpskern afneemt.

Oostelijk van de Zandhuizerweg is een deelgebied aangegeven waarin voornamelijk woningen staan met een meer individuele uitstraling. De woningen zijn vaak royaal opgezet met veel groen en water, maar maken nog wel deel uit van het dorp. Westelijk van de Zandhuizerweg staan een aantal woningen die vallen onder het deelgebied met woningen die meer seriemaatig zijn opgezet.

Afstemming Welstandsnota - bestemmingsplan

Bij de ruimtelijke toetsing van bouwaanvragen in het onderhavige plangebied zijn twee toetsingsinstrumenten van belang: de Welstandsnota en het bestemmingsplan. Inhoudelijk zijn beide instrumenten op elkaar afgestemd. Als regel geldt dat de welstandscriteria in de Welstandsnota zich bewegen binnen de bebouwingmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn met name voorschriften opgenomen die betrekking hebben op de maatvoering en de plaatsing van gebouwen en andere bouwwerken. De zaken die niet in het bestemmingsplan zijn geregeld of niet kunnen worden geregeld, maar wel vanuit het oogpunt van welstand belangrijk zijn, worden via de Welstandsnota geregeld.

Volgens de Woningwet mogen in de Welstandsnota criteria worden opgenomen die betrekking hebben op het *uiterlijk* en de *plaatsing* van bouwwerken. Het is duidelijk dat er een bepaalde overlap tussen het bestemmingsplan en de Welstandsnota kan voorkomen. Daarom geldt bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanvoorschriften, waarvan in de onderhavige situatie overigens geen sprake is, dat de bestemmingsplanvoorschriften voorgaan.

3.3.4. Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

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

1. *stroomwegen*: dit zijn de (regionale) hoofdwegen, waar een maximumsnelheid van 100 of 120 km/uur is toegestaan;
2. *gebiedsontsluitingswegen*: dit zijn de 80 km/uur wegen die gebieden aansluiten op het hoofdwegennet;
3. de wegen in het landelijk verblijfsgebied krijgen een typering *erftoegangsweg A* of *erftoegangsweg B*. Bij de A-wegen is een vrijliggend fietspad gelegen en geldt een maximale snelheid van 60 + km/uur. Voor de B-wegen geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur;
4. *verblijfsgebied*: een maximumsnelheid van 30 km/uur voor alle dorpskernen/bebouwde komgebieden.

Voor Zandhuizen geldt dat de Oldebekoperweg in het dorp is ingericht als verblijfsgebied met een verkeersfunctie waardoor een maximum snelheid geldt van 50 km/u. Voor de Zandhuizerweg geldt dat deze is ingericht als verblijfsgebied met een maximum snelheid van 30 km/u.

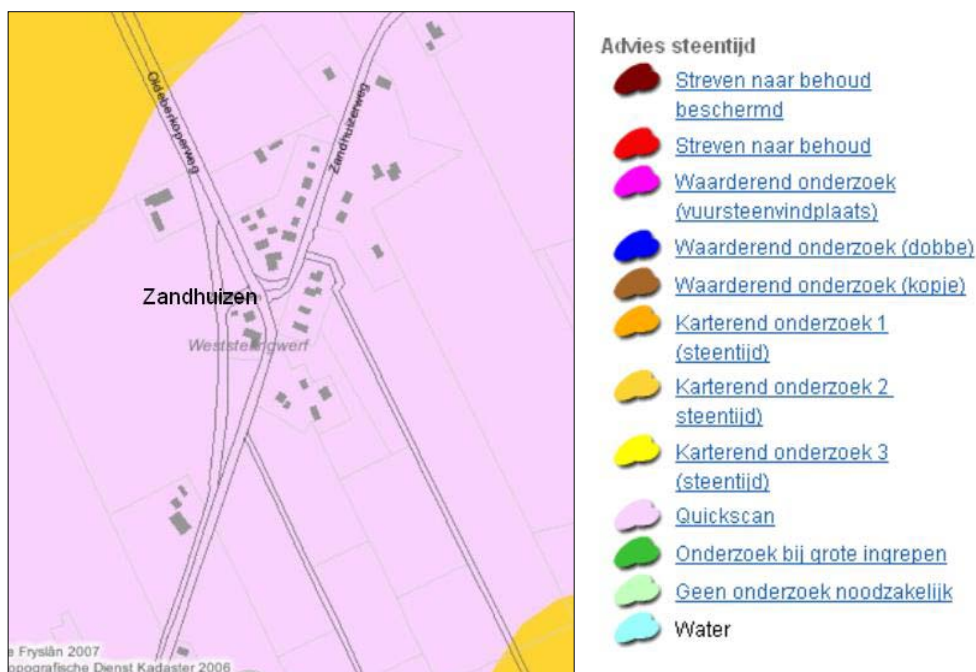
4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

4. 1. Archeologie

De kern van het huidige beleid op het gebied van de archeologie, opgenomen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is, dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Deze wet, die ter implementatie van het Verdrag van Malta is opgesteld, is op 1 september 2007 in werking getreden. De wet geeft aan dat archeologische belangen op een verantwoorde manier worden meegenomen in ruimtelijke plannen. Gemeenten dienen dus bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden en provincies hebben hierbij een toetsende rol.

De provincie heeft als uitwerking van het Verdrag van Malta gebieden aangewezen die (naar verwachting) archeologisch waardevol zijn. De provincie Fryslân heeft deze gebieden aangegeven op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Verwerkt in de FAMKE is ook de Archeologische Monumentenkaart (AMK), waarop de monumenten staan aangegeven. Op basis van de FAMKE kan bepaald worden welke archeologisch waardevolle gebieden planologisch zullen worden beschermd.

Op de advieskaart Steentijd - Bronstijd wordt voor Zandhuizen aangegeven, dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dat het niet met zekerheid is te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een quickscan te verrichten. Op figuur 2 is dit gebied aangegeven in het roze.



Figuur 5. FAMKE-kaart Steentijd-Bronstijd Zandhuizen en omgeving

Voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen geldt dat in het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen uit de periode midden-bronstijd vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en vol-middeleeuwse veenontginningen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. In het algemeen geldt dat de uitkomsten van het onderzoek uitwijzen of vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Omdat het voorliggende bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, is op dit moment geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor de gebieden, waar een wijzigingsbevoegdheid van 'Agrarisch' naar 'Woongebied' voor is opgenomen, geldt dat wanneer gebruik gemaakt gaat worden van deze bevoegdheid wel een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden als de ingreep groter is dan 5000m².

4. 2. Ecologie

Op grond van de Europese regelgeving is in het kader van een bestemmingsplan inzicht nodig in de mogelijke effecten van het plan op de aanwezige ecologische waarden. Binnen de natuurbescherming in Nederland wordt onderscheid gemaakt tussen de bescherming van gebieden en van soorten (planten en dieren).

Bij de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur (EHS) of van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Op grond van de Natuurbeschermingswet is in Nederland een groot aantal Natura 2000-gebieden aangewezen, waarvoor momenteel de vaststellingsprocedure loopt. Op dit moment is de procedure tot aanwijzing van de Natura 2000-gebieden nog niet afgerond; naar verwachting worden de aanwijzingsbesluiten eind 2007, begin 2008 door het ministerie van LNV gepubliceerd.

Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Natuurbeschermingswet en behoeven daardoor geen bescherming via het bestemmingsplan. De relatie tussen de natuurbeschermingswet en het bestemmingsplan is echter gelegen op het punt van de uitvoering van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet worden aangetoond. Het bestemmingsplan moet echter wel rekening houden met de beschermde status van de aangewezen gebieden. Het bestemmingsplan mag geen ontwikkelingen mogelijk maken waarvan verwacht moet worden dat daarvoor geen vergunning wordt verleend op basis van de Natuurbeschermingswet.

Aangezien het plangebied op een afstand van meer dan 4 km is gelegen van Natura 2000-gebieden het Drents Friese Wold en Leggelderveld en het plan conserverend is opgesteld, zijn er geen negatieve effecten van het plan op deze gebieden te verwachten.

Tevens geldt dat sprake is van een conserverend plan, waardoor geen negatieve effecten zijn te verwachten.

Bij de soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van belang. In deze wet is bepaald dat beschermde dieren, die in de wet zijn of worden aanwezig, niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden, dat beschermde planten niet geplukt of verzameld mogen worden en dat het niet is toegestaan om nesten, holen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rustplaatsen van dieren te beschadigen, vernietigen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode Lijstsoorten opgenomen in bijlage IV, zijn de ontheffingsvoorwaarden zeer streng.

De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook - in het kader van de Flora- en faunawet - de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen. Een beoordeling op het moment dat activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het maken van het bestemmingsplan) geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Indien op dat moment blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit in strijd is met de bepalingen uit de Flora- en faunawet, zal de betreffende activiteit pas plaats kunnen vinden na het verkrijgen van een ontheffing.

Mochten er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen kraamkolonies en verblijfsplaatsen in het betreffende pand bevinden. Dit om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in de *Flora- en faunawet* en de *Habitatrictlijn* worden overtreden. Ook voor de gier- en huiszwaluwen geldt dat in geval van sloop de mogelijke aanwezigheid van deze vogels onderzocht dient te worden.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is een overwegend conserverende bestemming van de groengebieden vanwege primair de landschappelijke betekenis, ook met het oog op eventueel aanwezige ecologische waarden. Voor het overige, bebouwde gebied, heeft dit bestemmingsplan een beheersmatig en conserverend karakter, gericht op bestendig gebruik en op de aanwezige functies. Vanuit oogpunt van ecologie is daar geen sprake van (bijzondere) waarden.

Voor zover dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, betreft dit de incidentele invulling/ herstructurering binnen het bestaande bebouwingspatroon, de ontwikkelingsruimte die aanwezige functies hebben gekregen en de mogelijkheid tot ontwikkeling via een wijzigingsbevoegdheid naar 'Woongebied'.

Voor incidentele invulling/ herstructurering en ontwikkelingsruimte geldt dat, gelet op het huidige gebruik en de ligging temidden van bestaande functies, geen significante invloed op beschermde soorten te verwachten.

Voor de gebieden waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen geldt dat de concrete toets van de ecologische waarden voor het betreffende gebied wordt uitgevoerd ten tijde van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Geconcludeerd kan worden dat de haalbaarheid van het bestemmingsplan op grond van de *Flora- en faunawet* in het algemeen niet in het geding is. In voorkomende gevallen zal sectoraal, dus naast het bestemmingsplan, een ontheffingsprocedure op grond van de *Flora- en faunawet* gevolgd moeten worden.

4. 3. Bodem

Het dorp Zandhuizen is al eeuwenlang bewoond en bebouwd, zodat een historische achtergrondverontreiniging (met metalen) niet uit te sluiten is. Door de demping van een aantal waterlopen in en rond de kern met mogelijk verontreinigde grond, worden deze locaties als potentieel verontreinigd aangegeven op de signaleringskaart (mogelijke) bodemverontreiniging van de provincie Fryslân. Tevens staan hier diverse puntlocaties waar in het verleden brandstoffen opgeslagen hebben gestaan.

In het algemeen geldt bij nieuwe ontwikkelingen dat de bodem en het grondwater onderzocht moeten worden en een "schone grond-verklaring" moet worden overlegd waaruit blijkt dat het te ontwikkelen gebied zonder risico voor de volksgezondheid gebruikt kan worden. Bij gebleken verontreiniging zal een stappenplan moeten worden opgesteld en aangemeld bij de provincie. Het bestemmingsplan is echter conserverend opgesteld waardoor bodemonderzoek op dit moment niet noodzakelijk is.

Voor de gebieden waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen geldt dat op het moment van toepassing van de bevoegdheid een "schone grond-verklaring" overlegd moet worden.

4. 4. Waterparagraaf

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening wordt van waterschappen een eerdere en sterkere betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in bestemmingsplannen.

4.4.1. Beleid

Waterbeleid 21e eeuw

In december 2000 is het kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21e eeuw" vastgesteld. Met het waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd.

Dit zijn de tritsen:

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

De trits “vasthouden, bergen en afvoeren” houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd. Bij “schoonhouden, scheiden en zuiveren” gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Dreaun troch it wetter

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

4.4.2. Situatie plangebied

In het kader van de Watertoets wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan maakt alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen het bestaande bebouwingspatroon. Bij deze ontwikkelingen, en meer in het algemeen bij nieuwbouw, kan er sprake zijn van een toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Bij een toename dient een vergroting van het waterbergend oppervlak plaats te vinden.

In het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Bij de realisering van nieuwe plannen zal echter rekening gehouden moeten worden met de aansluiting op een gescheiden stelsel overeenkomstig het beleid van de gemeente en de wensen van Wetterskip Fryslân. Daarbij wordt het hemelwater naar het gebiedseigen oppervlaktewater afgevoerd.

Het bestemmingsplan is zoals eerder aangegeven een conserverend bestemmingsplan. Ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding zijn slechts bij wijziging mogelijk. Dergelijke functiewijzigingen zijn daarbij gebaseerd op het structuurplan, waarvoor de watertoets is doorlopen. Voor het onderhavige plan is daarom Wetterskip Fryslân verzocht een versnelde watertoets van toepassing te verklaren. Wetterskip Fryslân heeft in mei 2007 ingestemd met een versnelde watertoetsprocedure bij dit bestemmingsplan. Deze reactie is als bijlage bijgevoegd (bijlage1). Wetterskip Fryslân zal tijdens het artikel 10 Bro een wateradvies betreffende de actualisatie geven.

4. 5. Verkeerslawaaï

Op grond van de *Wet geluidhinder* hebben alle wegen in principe een geluidzone. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken.

Wegen binnen een woonerf of wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur hebben geen zone.

Op de Oldebekoperweg is in het dorp een snelheid toegestaan van 50 km/u. Voor dit gebied worden bij recht geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Nieuwe functies zijn alleen bij vrijstelling of wijziging mogelijk. In de planvoorschriften is binnen de vrijstellings- en wijzigingsvoorwaarden opgenomen dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een te verlenen hogere waarde. Of hieraan wordt voldaan zal bij de dan aan de orde zijnde situatie moeten worden onderzocht.

Het overige deel van de bebouwde kom van Zandhuizen is aangewezen als 30 km/u-gebied. Dit betekent dat voor dat deel van het plangebied geen zone geldt.

4. 6. Bedrijvigheid

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "Bedrijven en milieuzonering" ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot woongebieden.

Aan de lichtste categorieën (categorie 1 en 2) is in de VNG-lijst een richtlijnafstand van respectievelijk minimaal 10 en 30 meter gekoppeld. Bedrijfstypen die tot deze categorieën behoren, kunnen over het algemeen naast de woonfunctie voorkomen. De handelonderneming en de sauna behoren beide tot categorie 1. Deze bedrijven (en naar aard en invloed vergelijkbare bedrijven) vormen in milieuhygiënisch opzicht over het algemeen dus geen bijzonder knelpunt. Bedrijven uit een hogere categorie dan categorie 2, in Zandhuizen is dat de horeca, zijn in principe niet toegestaan. Deze is specifiek inbestemd.

Voor alle bedrijven geldt dat de milieuwetgeving c.q. de milieuvergunning uiteindelijk bepalend is voor de milieubelasting in het individuele geval.

4. 7. Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen* (BEVI) ingegaan.

Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen centraal.

Het individuele risico (IR) van een bepaalde activiteit is de kans per jaar, op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. De grenswaarde voor het IR is 10^{-6} . Deze grenswaarde is plaatsgebonden en op een kaart aan te geven. Plaatsen met een zelfde risico worden in de vorm van risicocontouren aangegeven. Met een norm voor het individueel risico wordt voorkomen dat er te dicht bij woonwijken of andere plaatsen waar veel mensen aanwezig zijn activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Daarnaast wordt het begrip groepsrisico onderscheiden: de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De normstelling voor het groepsrisico heeft niet de status van een grenswaarde maar van een oriënterende waarde. Op grond van het besluit moeten gemeenten in hun ruimtelijk en milieubeleid rekening houden met de veiligheidsnormen.

Voor de bepaling van de risicogevoelige en risicovolle inrichtingen in het plangebied kan ondermeer gebruik worden gemaakt van de risicokaart van de provincie Fryslân. Op deze kaart zijn in Zandhuizen geen locaties aangegeven die risicovol of gevaarzettend zijn. In de directe omgeving is één locatie aangegeven die op voldoende afstand, meer dan een kilometer, is gelegen, waardoor geen negatieve effecten zijn te verwachten. Uit navraag bij de Gasunie is tevens gebleken dat in of in de nabijheid van het plangebied geen aardgastransportleidingen aanwezig zijn.

4. 8. Luchtkwaliteit

Op grond van het *Wet Milieubeheer (WM)* 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 (PM_{10}), lood, koolmonoxide en benzeen. Daaronder behoort onder meer de bevoegdheid op grond van artikel 10 van de *Wet op de 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 fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) 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 WM wordt voldaan. 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 betekende mate invloed hebben op de luchtkwaliteit. Deze wijzigingen mogen daarom wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

Dit bestemmingsplan vormt hoofdzakelijk een uitwerking van het ruimtelijk beleid zoals dit is vastgelegd in het structuurplan. Dit bestemmingsplan voorziet in een juridische regeling voor de in het structuurplan voor het plangebied vastgelegde ruimtelijke kwaliteit. Binnen deze context zullen in dit hoofdstuk de uitgangspunten worden geformuleerd voor het plangebied.

5. 1. Functionele structuur

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.

Op enkele plaatsen in het plangebied komt de woonfunctie in combinatie met een andere functie voor. Deze functiemenging blijft in het onderhavige plan gehandhaafd.

In het plangebied wordt op enkele locaties de mogelijkheid geboden woningbouw te realiseren. Deze locaties passen binnen de rode contour uit het structuurplan. Tevens wordt er ruimte geboden bij vrijkomende bedrijven voor nieuwe woningen.

Bedrijvigheid

Aangezien het wonen in het plangebied voorop staat, is bedrijvigheid die storend is voor de woonfunctie binnen het plangebied in principe niet toegestaan. 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).

Bedrijvigheid die zich goed verdraagt met de woonfunctie is toelaatbaar in het plangebied. Het gaat hier om lichte bedrijvigheid die weinig milieuoverlast veroorzaakt. Deze bedrijven zullen binnen de woonfunctie mogelijk worden gemaakt. Voor zwaardere bedrijven die wel hinder veroorzaken geldt dat deze niet in het plangebied thuis horen. Het gaat hier om bedrijven uit categorie 3 en hoger.

Het beleid is erop gericht om nieuwe bedrijven in deze zwaardere categorieën zoveel mogelijk te situeren op het bedrijventerrein.

Voor het bestaande horecabedrijf geldt echter dat deze onderdeel uitmaakt van het dorp en zal worden inbestemd.

In het plangebied zijn bedrijven uit een hogere categorie dan categorie 2 van de VNG-Basiszoneringslijst, in principe niet toegestaan. Het in het plangebied aanwezige, bestaande bedrijf categorie 3, te weten Café de Driesprong, is door de aard en schaal van de bedrijvigheid in deze situatie milieuhygiënisch inpasbaar. Via wijziging is het mogelijk de bestemming om te zetten naar 'Woongebied'.

Voorzieningen

In het plangebied is aan de noordzijde aan de Oldebekoperweg een sportterrein gelegen. Gezien de belangrijke sociale functie die de in het plangebied aanwezige voorziening vervult, wordt gestreefd naar handhaving. Eventuele functieverandering of functieverbreiding is voor deze functie mogelijk.

Aan de Oldebekoperweg tegenover het sportterrein gaat een voorziening ten behoeve van zorg zich vestigen. Er zijn op dit moment geen plannen voor het realiseren van nieuwe voorzieningen in het plangebied, maar mocht hiervan sprake zijn, dan is het mogelijk om, door middel van een partiële herziening op een geschikte locatie in het dorp nieuwe voorzieningen te realiseren. Dit geldt ook voor de dienstverlenende functies.

Verkeer

Ten aanzien van de verkeerssituatie zijn er in de afgelopen jaren een aantal maatregelen genomen die tot een afname van de verkeersintensiteit en snelheid hebben geleid, zoals de invoering van een 50 km- en 30 km-zone. Gestreefd wordt naar handhaving.

5. 2. Stedenbouwkundige structuur

Stedenbouwkundig is het van groot belang dat de kenmerkende structuur van het lint door middel van het bestemmingsplan wordt beschermd en dat bij verbouw en nieuwbouw de schaal en maat van de bebouwing ingepast wordt 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 bijbehorend bebouwingspatroon;
- het behoud van de waterstructuur;
- het behoud van de groenstructuur (inclusief de particuliere tuinen);
- het behoud van de openheid aan noord- en zuidzijde van het plangebied.

Voor zover het Rijksmonumenten betreft, zijn deze krachtens de Monumentenwet beschermd. Binnen het plangebied komen echter geen monumenten voor.

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

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Het juridische systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de in het plangebied voorkomende functies, de ontwikkelingen daarbinnen en de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde gesteld. Het in de voorgaande hoofdstukken beschreven beleid krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen zijn vastgelegd in de voorschriften en op de plankaart. Het bestemmingsplan geeft dus aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

De voorschriften, het regelende deel van het bestemmingsplan, bevat de meer kwantitatieve bepalingen, zoals grondgebruik, maatvoering en situering van bebouwing. Burgemeester en Wethouders kunnen hierbij sturend optreden door onder andere het stellen van nadere eisen, het verlenen van vrijstellingen of aanlegvergunningen óf het wijzigen in een andere bestemming.

6. 2. Voorschriften per bestemming

Relatie met aanverwante wet- en regelgeving

Bouwverordening

In de voorschriften is gezorgd voor een afstemming met de Bouwverordening.

Een aantal meer specifieke zaken, zoals de regeling voor erfafscheidingen, blijft geregeld met de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening. De voorschriften geven in een algemene toepassingsbepaling aan welke gevallen het betreft.

10%-regeling

Bij hoge uitzondering kan door middel van vrijstelling worden toegestaan dat van de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, wordt afgeweken.

Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

Relatie bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en verkeer

In de bebouwingsbepalingen van de verkeersbestemmingen is slechts een maximale hoogte gesteld aan bouwwerken die geen directe relatie hebben met de verkeersfunctie (bijvoorbeeld reclameborden). Dit omdat bouwwerken ten behoeve van verkeersvoorzieningen aangemerkt worden als vergunningsvrije bouwwerken, die niet aan het bestemmingsplan worden getoetst.

Vergunningsvrij bouwen

Op 1 januari 2003 is de gewijzigde Woningwet met het daarbijbehorende Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) in werking getreden. Dit betekent dat een grote categorie bouwwerken, zoals garages, serres, e.d., binnen nader gestelde maximale afmetingen, bouwvergunningstvrij gerealiseerd kan worden. Het bouwen van deze bouwwerken wordt niet aan het bestemmingsplan getoetst.

6. 3. Bestemmingen

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

Agrarisch

De weilanden in het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch'. In het plangebied komt geen agrarische bebouwing meer voor. Het is de bedoeling dat de weilanden open blijven, op deze gronden is dan ook geen bebouwing toegestaan.

In de voorschriften is binnen deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aangegeven agrarische gronden te wijzigen in 'Woongebied'. Voor deze bevoegdheid geldt dat de wijzigingsbevoegdheid gebaseerd is op de rode contouren in het structuurplan, voor zover binnen deze contouren geen sprake is van bebouwd gebied.

Bos

In het plangebied is aan de zuidzijde een bosgebied aanwezig. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Het beleid is gericht op handhaving van het aanwezige bos. Om dit te ondersteunen is een aanlegvergunning vereist zonder welke het niet mogelijk is (opgaande) beplanting te verwijderen, voor zover dit niet het normale onderhoud en beheer betreft.

Horeca

Gezien de bijzondere functie en de invloed op de omgeving is het horecabedrijf aan de Oldebekoperweg onder een specifieke bestemming geregeld. Het betreft hier een café met bedrijfswoning. Op deze locatie is geen bar/dancing toegestaan. Met betrekking tot de bouwvoorschriften zijn vergelijkbare regelingen van toepassing als in de woonbestemming.

Het café valt onder categorie 3 van de VNG-Basiszoneringslijst. Verandering van de bestemming is mogelijk naar 'Woongebied'.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorziening in het plangebied, het gebouw aan de Oldebekoperweg waar een zorgfunctie zal komen, heeft de bestemming 'Maatschappelijk'.

Een maatschappelijke functie gecombineerd met een detailhandelsfunctie is mogelijk, mits de detailhandel ten dienste van en ondergeschikt is aan de maatschappelijke functie. Een combinatie van een maatschappelijke functie met een dienstwoning is toegestaan.

De bestemming is afgestemd op de toekomstige situatie. Kwalitatieve verbeteringen blijven desgewenst mogelijk, uitbreidingen voor zover deze ruimtelijk inpasbaar zijn. Ook is ruimte voor functieverbreiding/ of -wisseling geboden.

Sport

Deze bestemming heeft betrekking op het aan de noordzijde van het plan gelegen sportterrein. Het betreft hier een sportveld met bijbehorende gebouwen.

De voorschriften bij deze bestemming zijn afgestemd op de bestaande situatie. Voor de gebouwen is een bouwvlak opgenomen.

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

Verkeer

De op de plankaart aangegeven bestemmingen voor 'Verkeer' betreffen de doorgaande straten in het plangebied met in hoofdzaak een functie voor het bestemmingsverkeer. Ook snippergroen (bermen) 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 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, naast de kwantitatieve bepalingen, 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 publieks-aantrekkende functie;
- er mag geen buitenopslag van goederen en materieel plaatsvinden.

De bebouwingsbepalingen van de bestaande panden met deze bestemmingen zijn in beginsel op het bestaande bebouwingsbeeld afgestemd. Op de plankaart 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.

In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van bouw- en goothoogte, afstand tot de zijdelingse perceelgrens en dakhelling. De bouwhoogte is gesteld op maximaal 9 m, terwijl de goothoogte maximaal 4 m is. Voor bijgebouwen en andere bouwwerken zijn specifieke maten opgenomen in de bebouwingsbepalingen.

Binnen bepaalde grenzen bieden de voorschriften de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van een aantal bepalingen.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat volgens artikel 9 lid 2 van het Besluit op de 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.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het onderhavige bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot Inspraak geboden. Verder zijn in het kader van het verplichte Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening, de betrokken diensten en rijk en provincie alsmede maatschappelijke organisaties gehoord. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 17 januari 2008 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Tevens was het bestemmingsplan in te zien op de gemeentelijke website. Tijdens de inspraakprocedure zijn een tweetal inspraakreacties ontvangen. Het eindverslag van de inspraakreacties en de beantwoording daarvan is als bijlage bijgevoegd.

7. 2. 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 evenwel primair op een moderne planologische regeling voor bestaande functies. Perceelsgebonden ontwikkelingen zijn daarop binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan mogelijk. Vanuit gemeentelijk optiek zijn daarvoor geen consequenties die noodzakelijk tot uitleg in het kader van de economische uitvoerbaarheid.

Binnen de openbare bestemmingen biedt het bestemmingsplan de ruimte voor gewenste vernieuwings- of herinrichtingsmaatregelen. Financiële consequenties daarvan worden via sectoraal beleid bijvoorbeeld aangaande het verkeer, apart afgewogen.

===