

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN OOSTERWOLDE DORP 2005

	bladzijde
1 Inleiding	9
2 Bestaande situatie	11
2.1 Begrenzing plangebied	11
2.2 Vigerende bestemmingen	11
2.3 Ontstaansgeschiedenis en bebouwing	15
2.4 Ruimtelijke structuur	21
3 Beleidskader	29
3.1 Rijksbeleid	29
3.2 Provinciaal beleid	29
3.3 Gemeentelijk beleid	31
4 Randvoorwaarden omgeving / milieu	39
4.1 Archeologie	39
4.2 Bodem	41
4.3 Ecologie	43
4.4 Externe veiligheid	45
4.5 Geluid	46
4.6 Luchtkwaliteit	47
4.7 Milieuzonering	48
4.8 Nutsvoorzieningen	50
4.9 Water	51
5 Gewenste ontwikkeling / Planuitgangspunten	55
5.1 Ruimtelijke structuur	55
5.2 Nieuwbouwlocaties woningen	63
5.3 Locatie uitbreiding sportterrein	68
6 Beschrijving van het plan	71
6.1 Het plan	71
6.2 Toelichting op de plansystematiek	71
6.3 Handhaving	80
7 Uitvoerbaarheid van het plan	83
7.1 Economische uitvoerbaarheid	83
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	84
8 Inspraak, overleg en zienswijzen	85
8.1 Inspraak bestemmingsplan 'Oosterwolde 2003; woonzorgvoorziening'	85
8.2 Inspraak voorontwerp bestemmingsplan 'Oosterwolde Heerdtwijk'	91
8.3 Inspraak voorontwerp bestemmingsplan 'Oosterwolde-Kom 2005'	94
8.4 Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Oosterwolde 2003; woonzorgvoorziening'	95
8.5 Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Oosterwolde Heerdtwijk'	96
8.6 Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Oosterwolde-Kom 2005'	100
8.7 Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan 'Oosterwolde 2003; woonzorgvoorziening'	101
8.8 Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan 'Oosterwolde Heerdtwijk'	104
8.9 Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan 'Oosterwolde Dorp 2005'	110

Separate bijlagen

- Milieutechnisch onderzoek betreffende verkennend bodemonderzoek aan de Groote Woldweg 2-4, IJB Geotechniek bv, afd. IJB Milieu te Lemmer, januari 2003
- Oosterwolde, Een Verkennend Archeologisch Onderzoek in de Gemeente Oldebroek, De Steekproef, Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau te Zuidhorn, februari 2003
- Hydrologisch onderzoek te Oosterwolde, Tauw bv afdeling Stedelijk Waterbeheer & Riolering te Deventer, oktober 2003
- Flora- en fauna onderzoek Oosterwolde, Eelerwoude Ingenieursbureau B.V. te Goor, juli 2004
- Geohydrologisch onderzoek en advies Uitbreidingslocatie Heerdtwijk Oosterwolde, DHV Ruimte en Mobiliteit BV te Arnhem, juli 2004
- Inventariserend archeologisch onderzoek plangebied Heerdtwijk, RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. te Amsterdam, 2004
- Rapportage verkennend bodemonderzoek locatie Heerdtwijk te Oosterwolde, Witteveen+Bos te Deventer, juli 2004
- Waterhuishoudingsplan Heerdtwijk te Oosterwolde, DHV Ruimte en Mobiliteit BV te Arnhem, april 2005
- Milieukundig bodemonderzoek op de locatie Heerdtwijk te Oosterwolde (GLD), IDDS B.V. milieu en techniek te Ede, mei 2006
- Verkennend bodemonderzoek brandplek Eikenhof ("Heerdtwijk") te Oosterwolde, Mateboer Milieutechniek B.V. te Kampen, juni 2007
- Verkennend bodemonderzoek op een locatie aan de Zwarteweg 27 te Oosterwolde (gemeente Oldebroek), Boluwa Eco Systems BV te Hattem, oktober 2007
- Quick scan natuurtoets Zwarteweg 27, Oosterwolde, Ecologisch Adviesbureau Mulder te Apeldoorn, 2007
- Bestemmingsplan "Oosterwolde Heerdtwijk", onderzoek geluid en luchtkwaliteit, Regio Noord-Veluwe, januari 2008
- Bestemmingsplan "Oosterwolde Kom 2005", onderzoek luchtkwaliteit, Regio Noord-Veluwe, januari 2008
- Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Oosterwolde dorp 2005 Zwarteweg 27, Gemeente Oldebroek, september 2008

1 Inleiding

De belangrijkste functie van het bestemmingsplan is een vertrekpunt van het planologische beleid voor een bepaald gebied, met daarbij een duidelijke afweging van alle bij dat beleid betrokken belangen en functies. Dit betekent wel dat dan het bestemmingsplan actueel moet zijn. Het gemiddelde bestemmingsplan binnen de gemeente Oldebroek is echter ouder dan tien jaar. Dit heeft tot gevolg dat:

- de samenhang en de consistentie van de bestaande bestemmingsplannen onvoldoende is;
- door versnippering en verschillen in vorm en opzet de toegankelijkheid van de plannen te wensen over laat;
- er geen uniformiteit in bouw- en gebruiksmogelijkheden is;
- er relatief veel ontheffingen (artikel 3.23 Wro) nodig zijn om plannen te realiseren.

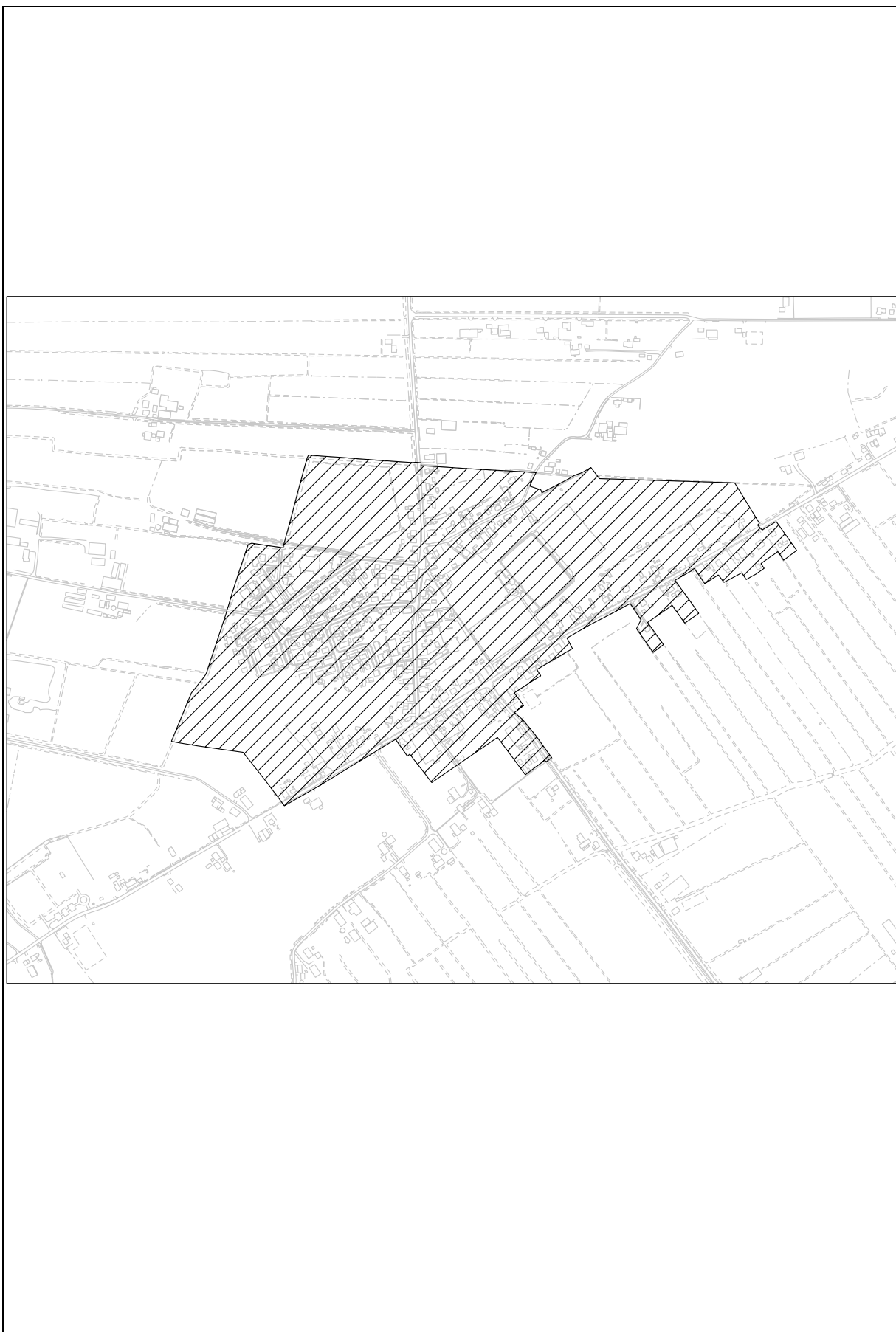
De herziening van een bestemmingsplan beoogt de verouderde plannen in een bepaald gebied van de gemeente aan te passen en zo mogelijk in één plan onder te brengen. Tevens leeft de wens binnen de gemeente om een zo groot mogelijke ontplooiingsruimte voor burgers en particuliere organisaties te realiseren, door de bestemmingsplannen flexibeler en beter handhaafbaar te maken door een zelfde planmethodiek toe te passen. Daarmee krijgt het gemeentebestuur een instrument ter beschikking, waarmee over een reeks van jaren de waardevolle elementen in het gebied beschermd kunnen worden, zonder gewenste nieuwe ontwikkelingen al te zeer te belemmeren.

Het dorp Oosterwolde maakt onderdeel uit van de gemeente Oldebroek en is circa drie kilometer ten noorden van de kern Oldebroek gelegen.

Per 1 januari 2007 bedroeg het aantal inwoners circa 2.025. Het grootste deel van Oosterwolde is voornamelijk geregeld in een tweetal bestemmingsplannen uit 1984 (sportvelden) en uit 1986. Hierna is nog een elftal bestemmingsplannen gemaakt in verband met nieuwbouw en wijzigingen op het oude plan, waarvan het eerste bestemmingsplan in 1987 is gemaakt en het laatste bestemmingsplan in 2002.

De diverse bestemmingsplannen en wijzigingsplannen die voor het gebied gelden, zijn weliswaar sindsdien op meerdere punten door middel van vrijstellingsprocedures herzien, maar een eigentijdse ruimtelijke visie met een daarmee samenhangende stedenbouwkundige regeling ontbreekt.

Deze herziening heeft alle bestaande en vigerende plannen in één plan ondergebracht, inclusief het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Oosterwolde; Heerdtwijk' en het ontwerp-bestemmingsplan 'Oosterwolde 2003; Woonzorgvoorziening'. Daarnaast zijn er een aantal andere nieuwe ontwikkelingen in meegenomen, waarvan de belangrijkste zijn de bouw van twee woningen op de percelen Groote Woldweg 4 en 6 en de uitbreiding van het sportterrein van de voetbalvereniging V.S.C.O.



Afbeelding 1 Ligging plangebied

2 Bestaande situatie

2.1 Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gehele dorp Oosterwolde.

In het noorden ligt de grens langs noordzijde van de Streektersloot, loopt tussen de percelen Groote Woldweg 54 en 56 en Duinkerkerweg 21 en 23 door en gaat vervolgens langs de Duinkerkerweg en een landbouwontsluitingsweg achter het nieuwe sportveld van V.S.C.O. en een agrarisch perceel ten noorden van de Zwarteweg.

In het oosten loopt de grens tussen de percelen Zwarteweg 41 en 43 en Zwarteweg 54 en 56 door. In het zuiden wordt het plan begrensd door de Zwarteweg en de achtertuinen van woningen en bedrijven aan de Zwarteweg. Ook vallen de percelen aan de Mheneweg Noord 14 tot en met 20, 21, Molenpad 2 en Oostendorperstraatweg 88, 90 en 92 en een agrarisch perceel achter de woningen Zwarteweg 12 en 18 binnen het plangebied. In het zuidwesten wordt het plan begrensd door de Oostendorperstraatweg en loopt vervolgens tussen de percelen Oostendorperstraatweg 73 en 75 door naar de Streektersloot. In het westen wordt het plan begrensd door de westzijde van de Streektersloot.

2.2 Vigerende bestemmingsplannen

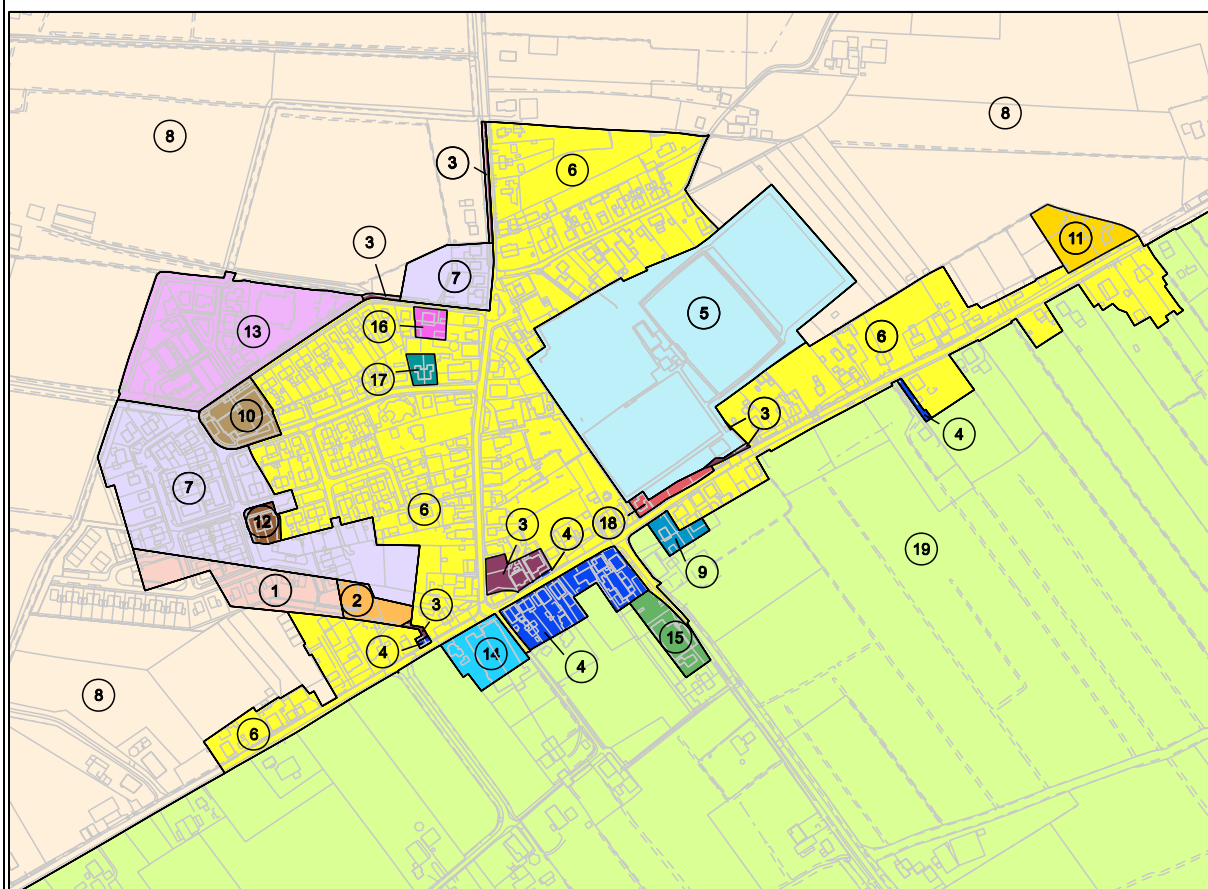
De cijfers in het overzicht vigerende bestemmingsplannen (afbeelding 2) verwijzen naar onderstaande tekst.

Een klein gedeelte aan de zuidzijde van de Eikenhof is nog geregeld in een uitbreidingsplan in hoofdzaak en een uitbreidingsplan in onderdelen 1963, gedeelte Oosterwolde van de gemeente Doornspijk, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de (voormalige gemeente) Doornspijk op 25 juli 1963, onder nummer 12 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 13 mei 1964, onder nummer 5208/128-3305 (1 en 2).

Aan de noordzijde van de Zwarteweg geldt voor een tweetal percelen het bestemmingsplan 'Oosterwolde 1973', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de (voormalige gemeente) Doornspijk op 23 januari 1974, onder nummer 9 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 26 februari 1975, onder nummer 3295/1025-3303 (3).

Aan de zuidzijde van de Zwarteweg geldt voor een tweetal percelen het bestemmingsplan 'Buitengebied 1973/1980', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 30 september 1980, onder nummer 801743/2 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 6 november 1981, onder nummer B12982/5-ROV 15210 (4).

Een wijziging van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1973/1980', is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 29 juni 1982, onder nummer 821185/2 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 27 december 1982, onder nummer RO2697/5-ROV/G5208.



Afbeelding 2

Overzicht vigerende bestemmingsplannen

Een tweede wijziging van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1973/1980', is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 30 juni 1987, onder nummer 871236/2.

De sportvelden zijn geregeld in het bestemmingsplan 'Oosterwolde 1984 nr. 1 (V.S.C.O.)', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 29 oktober 1985, onder nummer 851703/2 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 29 april 1986, onder nummer RO 85.4115/5-RPV/G5211 (5).

Het grootste gedeelte van het dorp is geregeld in het bestemmingsplan 'Oosterwolde Kom', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 25 maart 1986, onder nummer 860525/2 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 11 december 1986, onder nummer RO86.20093-ROV/G5211 (6).

Een nieuwe uitbreiding aan de westzijde van het dorp en een aantal woonwagendplaatsen ten noorden van de Schiksweg zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Oosterwolde', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 24 februari 1987, onder nummer 870311/2 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 25 september 1987, onder nummer RO87.6945-ROV/G5211. Bij Koninklijk Besluit van 14 maart 1990 is onder nummer 90.006234 goedkeuring onthouden aan een gedeelte van het plangebied (7).

Kleine gedeelten aan de randen van het dorp die binnen het onderhavige plan vallen en die nu nog geregeld zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oosterwolde', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 27 september 1988 en 13 oktober 1988, onder nummer 881988/2 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 27 april 1989, onder nummer RO88.33603-ROV/G5218 (8).

De bouw van een bedrijfswoning aan de Zwarteweg is geregeld in het bestemmingsplan 'Oosterwolde (Zwarteweg)', dat door de gemeenteraad van Oldebroek is vastgesteld op 30 augustus 1988, onder nummer 881740/2 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 13 oktober 1988 onder nummer RO88.27773-ROV/G5208 (9).

De uitbreiding van het dorpshuis aan de Schiksweg is geregeld in het bestemmingsplan 'Kom Oosterwolde (De Heerdt)', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 10 september 1991, onder nummer 912403/2 en dat door Gedeputeerde Staten van Gelderland is goedgekeurd op 29 oktober 1991, onder nummer RG91.50416-RWG/G5208 (10).

De uitbreiding van een landbouwmechanisatiebedrijf aan de Zwarteweg is geregeld in het bestemmingsplan 'Zwarteweg (J. Schoonhoven)', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 6 september 1994, onder nummer 942123/320 en dat door Gedeputeerde Staten van Gelderland is goedgekeurd op 8 december 1994, onder nummer RG 94.47206 (11).

De bouw van twee woningen aan de Essenakker is geregeld in het bestemmingsplan 'Essenakker', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 4 maart 1997, onder nummer 970977/320 en dat door Gedeputeerde Staten van Gelderland is goedgekeurd op 27 mei 1997, onder nummer RE 97.25555 (12).

Een nieuwe uitbreiding van het dorp ten noorden van de Schiksweg met de naastgelegen basisschool is geregeld in het bestemmingsplan 'Oosterwolde Schiksweg', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 16 december 1997, onder nummer 975246/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 5 maart 1998, onder nummer RE97.1116654 (13).

Een functieverandering van een bedrijfspand aan de Oostendorperstraatweg is geregeld in het bestemmingsplan 'Oostendorperstraatweg (van Boven-van 't Hof)', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 31 maart 1998, onder nummer 981444/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 2 juni 1998, onder nummer RE98.36953 (14).

Een functieverandering van een bedrijfspand aan de Mheneweg Noord is geregeld in het bestemmingsplan 'Mheneweg Noord (1998)', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 7 juli 1998, onder nummer 982894/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 1 oktober 1998, onder nummer RE98.71752 (15).

De bouw van een woning aan de Schiksweg is geregeld in het bestemmingsplan 'Schiksweg (Prakken)', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 6 juli 1999, onder nummer 993033/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 1 september 1999, onder nummer RE1999.65061 (16).

De bouw van twee woningen aan de Van Oldebarneveldweg is geregeld in het bestemmingsplan 'Van Oldebarneveldweg (Kuyلمان)', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 3 oktober 2000, onder nummer 2000.004109 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 16 november 2000, onder nummer RE2000.89894 (17).

De bouw van een vervangende woning aan de Zwarteweg is geregeld in het bestemmingsplan 'Zwarteweg (Lodewijk)', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 1 oktober 2002, onder nummer 2002.004158 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 11 maart 2003, onder nummer RE2002.97951 (18).

Tot slot ligt er nog een aantal percelen ten zuiden van de Zwarteweg die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oldebroek-Zuid' geregeld zijn, maar nu zijn opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Oldebroek-Zuid' is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 17 februari 2004, onder nummer 2004021701 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 28 september 2004, onder nummer RE2004.24364 (19).

2.3 *Ontstaansgeschiedenis en bebouwing*

De naam Oosterwolde verwijst naar de wouden, de moerasachtige oerbossen, die er vroeger waren en betekent Oosterwoud. Oosterwolde scheidde zich in 1300 af van het kerspel Elburg, waarbij ook de ontwikkeling begon om het moerasachtige land te ontginnen en in cultuurgrond om te zetten.

Doelmatige ontginning hield in eerste instantie systematische ontwatering in, wat bereikt werd door het graven van sloten, waarbij men vanaf een zogenaamde ontginningsas begon met in het veengebied sloten te graven evenwijdig aan die as. Hierbij werden haaks op de sloten de wegen aangelegd. Op deze manier ontstond de zogenaamde strokenverkaveling, met in deze gebieden een welvarende akkerbouw.

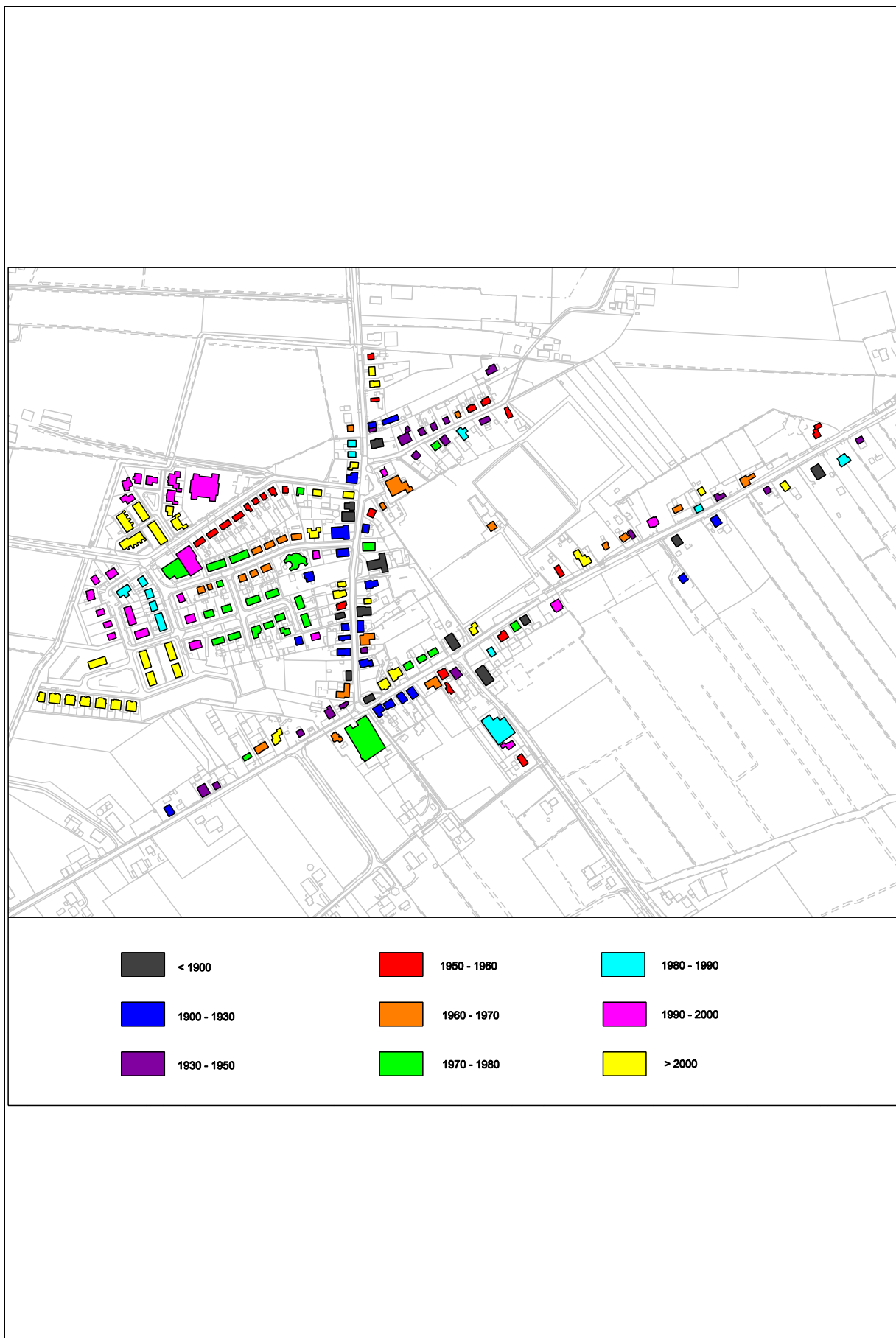
De steeds frequenter wordende stormen uit het noordwesten en het hiermee samenhangende opstuwende water van de IJssel in de richting van de nieuwe ontginningen, zorgden voor veel wateroverlast. In 1360 werd dan ook begonnen met de aanleg van dijken en waterbeheer. Deze dijken vormden tegelijkertijd de belangrijkste wegen in het gebied.

Ook werd er een polderbestuur ingesteld, waarmee de polder Oosterwolde behoorde tot één van de oudste regionaal vertegenwoordigende instellingen in Nederland. In de polder had zich in de loop der tijd een soort woonkern gevormd rond de kapel, op de plaats van het nu nog bestaande Kerkdorp, in het midden van de polder Oosterwolde. Deze kapel werd in de veertiende eeuw vervangen door de Sint Nicolaaskerk.

Oosterwolde is dus al een heel oud woongebied maar is nooit dichtbevolkt geweest. Het vormde een complexe gemeenschap, bestaande uit een aantal buurtschappen, waarvan de Zandweg er één was. De Zwarteweg vormde de scheiding van twee buurtschappen en was al een oude verkeersverbinding, opgenomen in de postkoetsroute. De uitritten van de weilanden liepen oost-west en kwamen uit op de Kleine Woldweg, die een T-kruising vormt met de Zwarteweg.

Naarmate de bewoners uit de polder - steeds maar weer bedreigd door water en zand - zich meer vestigden op het hoge gedeelte in de omgeving van de Zandweg (de huidige Groote Woldweg), ontstond de wens tot verplaatsing van de kerk. Koning Willem III gaf ten slotte toestemming voor het verplaatsen van de kerk onder het beding dat ook in Noordeinde een kerkje werd gebouwd. In 1844 sloeg echter de bliksem in de torenspits, waarbij de schade zo groot was dat men besloot de kerk te slopen.

In 1845 werd de kerk van Oosterwolde vanuit het huidige Kerkdorp aan de Groote Woldweg, verplaatst naar de kruising met de Zwarteweg. De kerk werd gebouwd als zaalkerkje in neoromaanse stijl. Vanaf dat moment wordt de nederzetting bij de kruising Zwarteweg/Groote Woldweg niet langer 'Zandweg' maar Oosterwolde genoemd. Ten zuiden van de nieuwe kerk aan de Groote Woldweg was toen slechts een geringe concentratie van bebouwing aanwezig, evenals enige verspreid liggende hoeven langs de Zwarteweg. Verspreide bebouwing kwam ook al voor in een zone ongeveer halverwege tussen de Groote Woldweg en de Winterdijk, waarvan het landgoed Morren het meest belangrijk was.



Afbeelding 3 Bouwjaren hoofdbebouwing

Met de kerk verplaatste zich ook het sociale centrum van het Kerkdorp naar de Zandweg. Er werd een molen gebouwd en er kwam een pastorie tegenover de nieuwe kerk aan de Zandweg. Ook de school uit Kerkdorp werd afgebroken en weer opgebouwd aan de Zandweg.

De groei van de gemeenschap bracht dus ook de vestiging van bedrijven van buiten de landbouw met zich mee, dat in de negentiende eeuw langzaam op gang kwam met dorpssmeden en bakkerijen en zich voortzette in de twintigste eeuw met onder meer slagerijen, een groentezaak en een melkzaak.

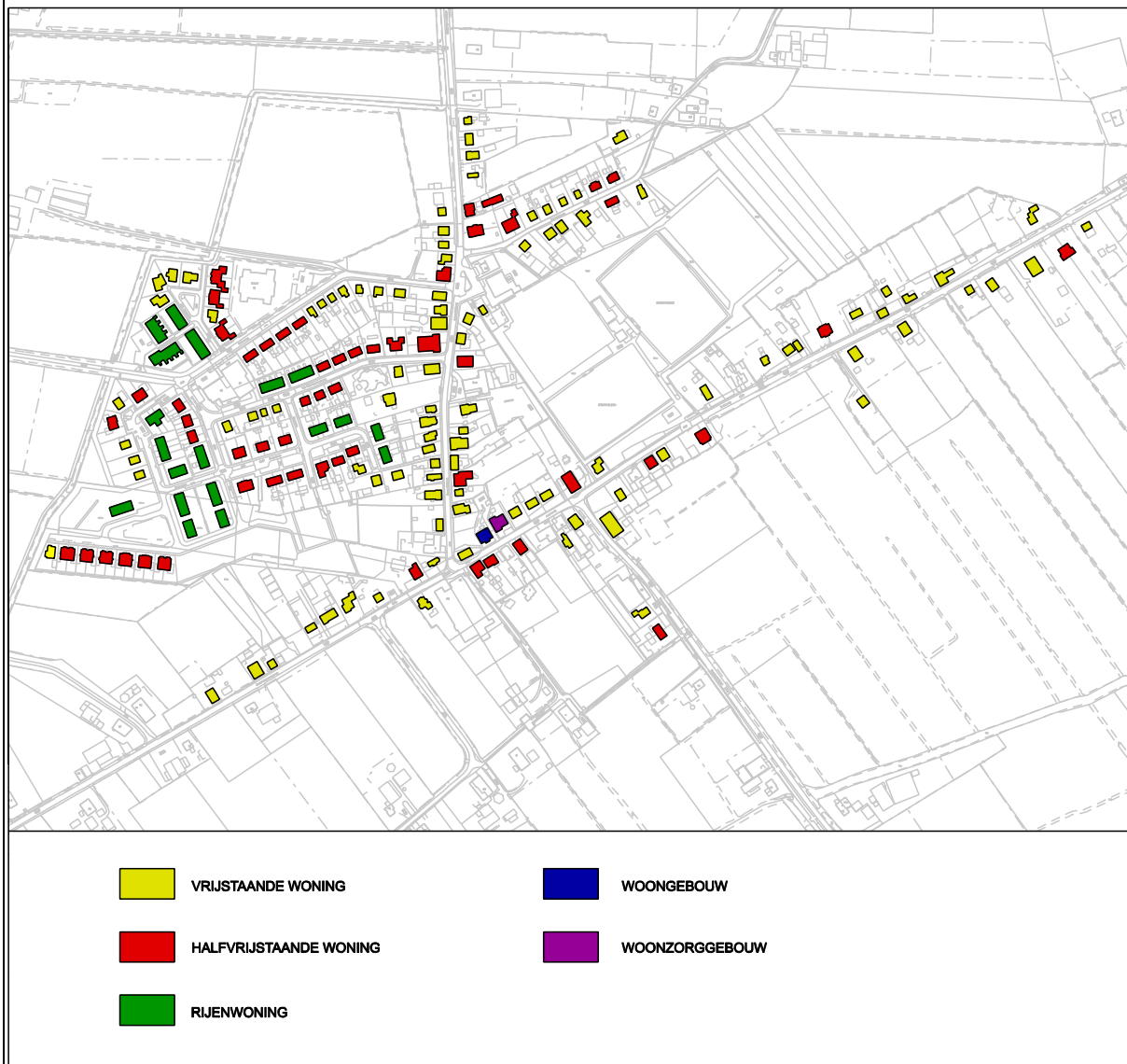
Aan het einde van de 19^e eeuw is een echt dorp ontstaan, met het zuidelijke uiteinde van de Groote Woldweg als kern en een uitloper langs de Zwarteweg in oostelijke richting. De driehoek Mheneweg Noord/Zwarteweg/Groote Woldweg tekent zich duidelijk af als bebouwingskern in het agrarische verkavelingspatroon.

Het bebouwingspatroon is tot op heden in grote lijnen hetzelfde gebleven. Een verdichting van de bebouwing vond plaats langs de Zwarteweg, langs het begin van de Mheneweg Noord en langs het begin van de oude Duinkerkerweg. Ten westen van de oude dorpskern heeft een kleine uitbreiding plaatsgevonden, in de richting van het Landgoed Morren. De verdere woningbouw concentreerde zich vooral ten westen van de Groote Woldweg waar ook een dorpshuis en een school werden gebouwd.

Het meest zuidelijke deel van de Groote Woldweg vormt de kern van het huidige dorp Oosterwolde. Het kerkgebouw aan de Groote Woldweg vormt een oriëntatiepunt in het noorden van het dorp. De toren is zichtbaar vanaf belangrijke wegen als de Mheneweg Noord en de Groote Woldweg. De bebouwing bestaat uit een menging van agrarische panden, soms wat terugliggend en meer dorpse bebouwing, die vrij dicht aan de weg ligt. Hierdoor ontstaat een besloten karakter, met veel doorzichten naar groene erven en tuinen. De meeste panden hebben een nog vrij oorspronkelijk karakter.

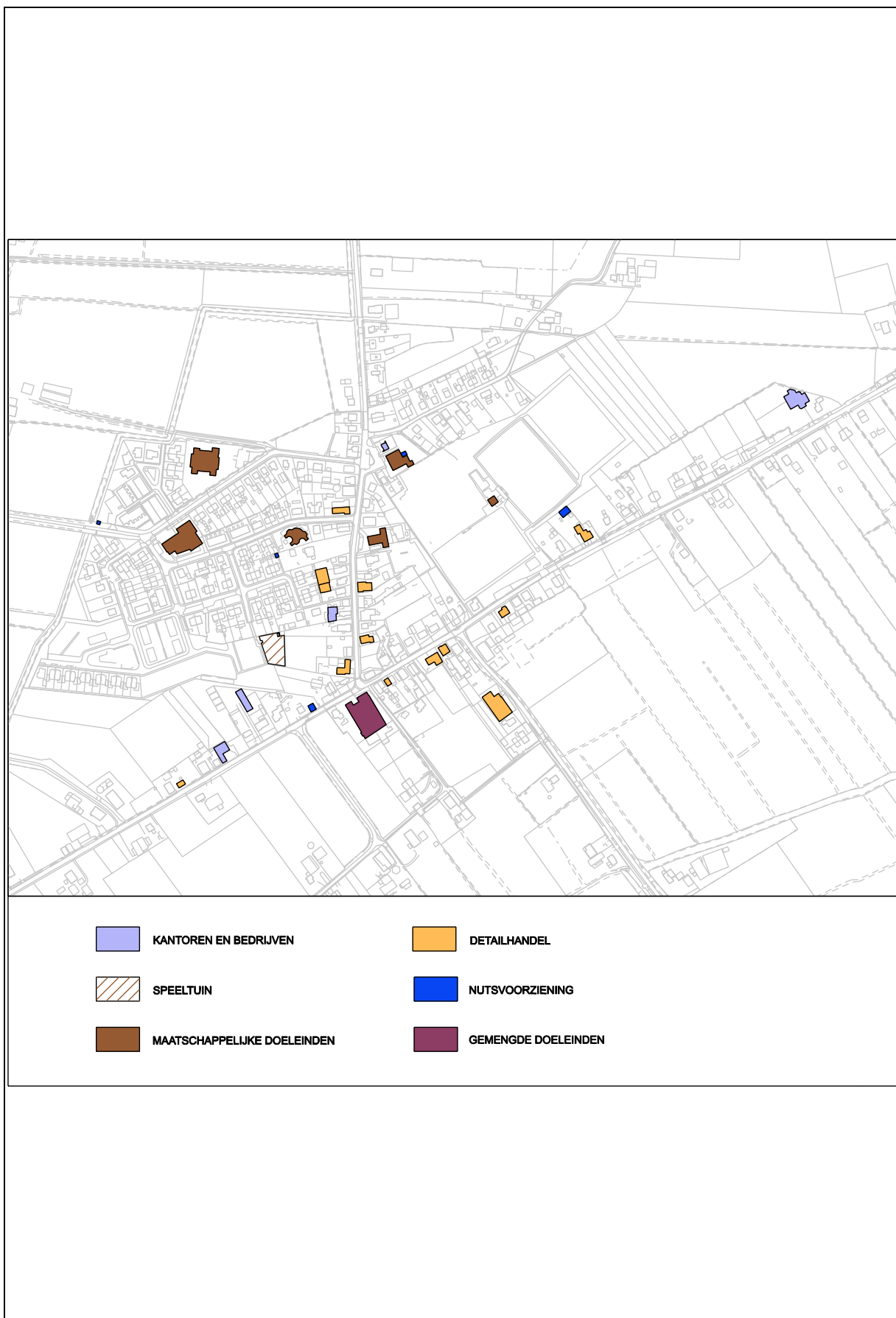
De bebouwing bij de kruising van de Zwarteweg en de Mheneweg Noord vormt een waardevol ensemble. De bebouwing benadrukt het einde van de Mheneweg Noord en de entree tot Oosterwolde. De erfafscheidingen in de vorm van hagen ondersteunen dit gegeven.

Oosterwolde ligt in landschappelijk en cultuurhistorisch opzicht in een bijzonder gebied. Het dorp is op een glooiende dekzandrug gesitueerd, waarop van oorsprong de eerste, veelal agrarische bebouwing is gesitueerd. In en om het dorp komen verschillende middeleeuwse terpen voor. Ten noorden van het dorp begint het typische open poldergebied, een vlak veenweidegebied. Ten westen van het dorp is de kenmerkende openheid van het poldergebied niet zo prominent aanwezig omdat het beeld hier wordt bepaald door het Landgoed Morren met zijn dichte laanbeplanting. Het huidige Huize Morren dateert van het eind van de achttiende eeuw, maar het landgoed kent een meer dan vijfhonderdjarige geschiedenis en is hiermee een van de oudste landgoederen van de Veluwe.



Afbeelding 4 Woningcategorieën

Oosterwolde vormt dus een waardevol geheel. Het beeld van het dorp staat niet op zichzelf maar is verbonden met zijn omgeving: de polder Oosterwolde (Groote Woldweg), het landgoed Morren (lanen), de nederzetting Eekt (landbouwcoöperatie), de dekzandrug (Oostendorperstraatweg/Zwarteweg) en de polder Oldebroek.



Afbeelding 5 **Functiekaart**

2.4 Ruimtelijke structuur

2.4.1 Wonen

Afbeelding 5 geeft een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke functies in het plangebied. Duidelijk is dat de woonfunctie overheerst, waarbij het beeld binnen het plangebied vooral wordt bepaald door het grote aantal vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Met name langs de van oudsher al aanwezige wegen Groote Woldweg en Zwarteweg liggen vooral vrijstaande woningen, met hier en daar halfvrijstaande woningen. Voornamelijk in de nieuwbouw aan de westzijde van het dorp liggen de rijenwoningen.

Op het perceel Zwarteweg 1 is een woonzorggebouw 'Adelaarsnest' gelegen, bestaande uit twee bouwlagen met een kap, ten behoeve van een bijzondere woonvorm. Het gebouw bestaat uit acht zorgunits voor mensen met een verstandelijke handicap. Naast dit woonzorggebouw op het perceel Zwarteweg 1A t/m F is een woongebouw gelegen, bestaande uit twee bouwlagen met een kap, dat uit een zestal (kleine) appartementen bestaat. Dit woongebouw is geschikt voor zowel senioren als kleine huishoudens.

Het parkeren vindt voornamelijk op straat plaats in aparte parkeerstroken of op een parkeerterreintje. Bij de vrijstaande en de halfvrijstaande woningen is over het algemeen een parkeerplaats op eigen erf aanwezig. Bij de wooneenheden zijn veertien parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig.

2.4.2 (Aan-huis-verbonden) bedrijven en kantoren (zie afbeelding 5)

De volgende (aan-huis-verbonden) bedrijven en kantoren zijn in het dorp aanwezig:

Van Dorp, administratieve dienstverlening V.O.F.	De Heerdtweg 10
Saskia hair & make-up	Duinkerkerweg 7
Vervaardiging van zitmeubels	Ebbenerve 6
Ruitenbergh Sport Consult	Essenakker 6
AgraFid, agrarische en financiële dienstverlening	Essenakker 24
Jolanda 's Voetverzorging	Essenakker 53
H & S Bestratingen	Essenakker 60
Veldhoen Financieel Advies	Essenakker 61
Van Loon Airbrush	Groote Woldweg 8
Kolthoorn & Smit installaties	Groote Woldweg 15
Party-Service-Catering Van Beek	Groote Woldweg 18
Informatiecentrum P.S.O.	Groote Woldweg 27
Schoonhoven installatiediensten	Groote Woldweg 33
Rabobank	Groote Woldweg 38
Judith Bos, ambulante kapsalon	Groote Woldweg 40
Smit schilderwerken	Groote Woldweg 43
Bouwkundig teken- en adviesbureau Van de Streek	Van Oldebarneveldweg 14
R.J. Hekwerken & Montagebedrijf	Van Oldebarneveldweg 22
Smederij G.J. Mulder	Oostendorperstraatweg 79
Machine Verhuur Oosterwolde	Oostendorperstraatweg 90

Service en Onderhoudsbedrijf Snoek	Zwarteweg 6
Firma Van 't Hul, installatietechniek	Zwarteweg 10
Transportbedrijf J.J.Schoonhoven	Zwarteweg 13
Tegelwerken Cor Veldhoen	Zwarteweg 20
H. Westerink, transportbedrijf	Zwarteweg 35
Fa. Schoonhoven Service, verkoop en reparatie van grondverzet en landbouwmachines	Zwarteweg 41
Lokhorst Koeriersdiensten B.V.	Zwarteweg 42
Bright Design / Beleza Software Architects BV	Zwarteweg 50
D. van 't Hof, grondverzet	Zwarteweg 52-I
B. Steert, transportbedrijf	Zwarteweg 54

2.4.3 Detailhandel

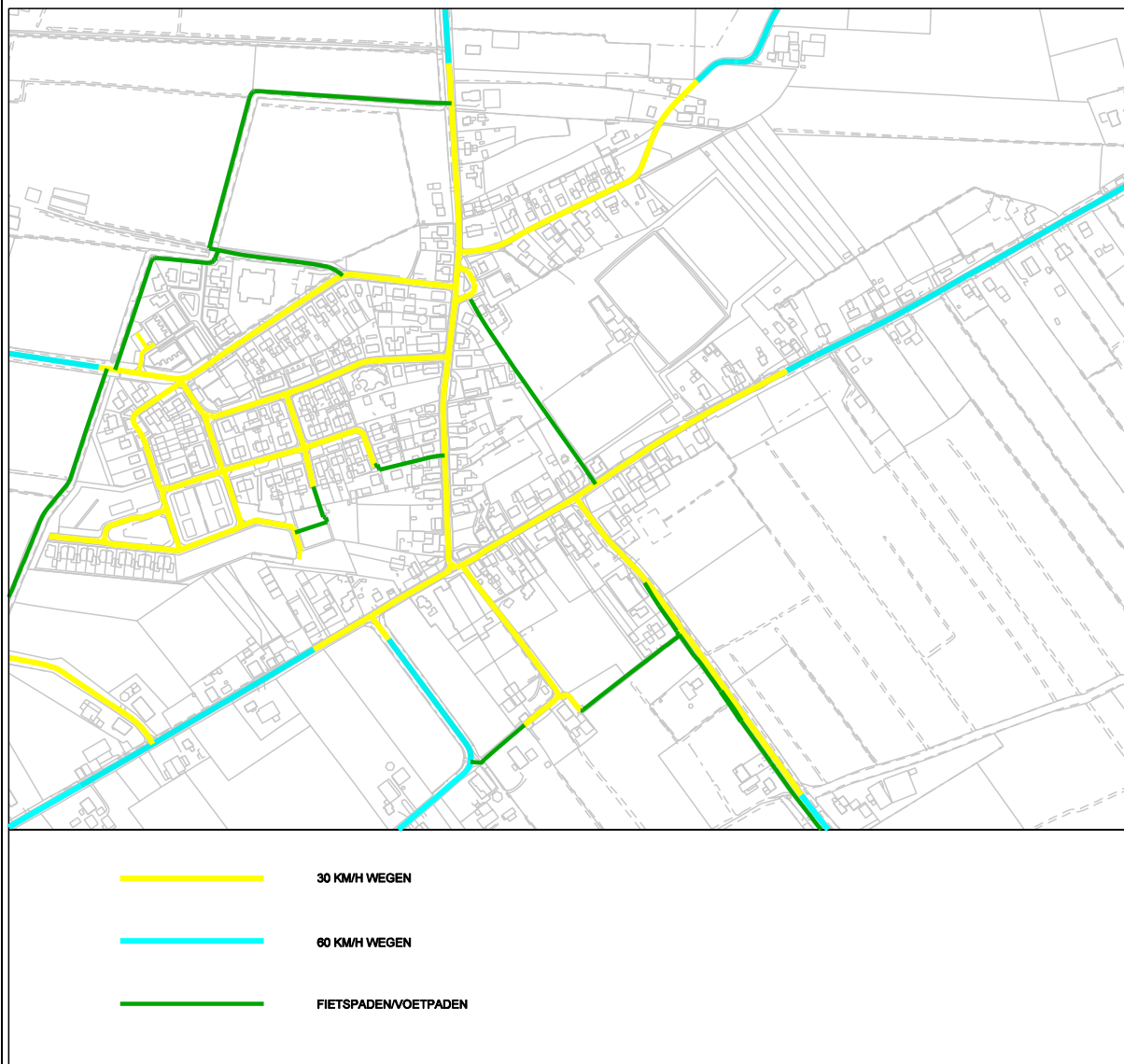
De detailhandel is voornamelijk geconcentreerd langs de Zwarteweg en de Groote Woldweg en bestaat uit de volgende winkels:

Bakkerij Evert Spijkerboer	Groote Woldweg 3
Van Loon Airbrush	Groote Woldweg 8
Leegstaande winkel	Groote Woldweg 18
Kwakkel 's Groente en Fruithandel	Groote Woldweg 25A
Drogisterij 'De Beauterie'	Groote Woldweg 35
Veluws Rijwielhuis Dickhof B.V.	Mheneweg Noord 20
Kapsalon Bea	Oostendorperstraatweg 75A
Bouwmarkt De Meule	Oostendorperstraatweg 92
Kringloopwinkel O&O	Van Oldebarneveldweg 17
Schoen en Lederwaren Handel J.J.Wentzel	Zwarteweg 16
Drogisterij-Parfumerie W.J.Gerritse	Zwarteweg 18
Koele 's Textielhuis	Zwarteweg 21
Slagerij H. van de Weg & Zn. V.O.F.	Zwarteweg 24

2.4.4 Voorzieningen

Gebouwen met een maatschappelijke functie zijn de volgende:

Speeltuin 'De Haerkamp'	Essenakker
Nederlands Hervormde Kerk	Groote Woldweg 26
Hersteld Hervormde Gemeente 'Pniëlkerk'	Groote Woldweg 36
Chr. Basisschool 'De Wegwijzer'	Schiksweg 12
Dorpshuis 'De Heerdt' / sportzaal	Schiksweg 27
Peuterspeelzaal 'Roezemoes'	Van Oldebarneveldweg 17
Sportpark 'De Heughte'	Zwarteweg 15



Afbeelding 6 Verkeer

2.4.5 Verkeer (afbeelding 6)

De wegen in het gehele dorp liggen binnen een 30 km/h-gebied en zijn ook als zodanig ingericht. Binnen het plangebied vallen alleen het meest westelijke gedeelte van de Oostendorperstraatweg en het meest oostelijke gedeelte van de Zwarteweg buiten de bebouwde kom en liggen binnen het 60 km/h-gebied. Overigens zijn alle wegen gecategoriseerd als erftoegangswegen.

Voor de ontsluiting van het dorp zijn vooral de Mheneweg Noord, de Oostendorperstraatweg/Zwarteweg en de Groote Woldweg van belang. De overige straten fungeren veelal alleen als woonstraat ter ontsluiting van de woningen.

Voor het langzaam verkeer liggen er fietsstroken langs de Groote Woldweg, langs de Oostendorperstraatweg en langs de Zwarteweg en ter hoogte van de fietsenhandel aan de Mheneweg Noord begint een eenzijdig vrijliggend fietspad naar Oldebroek.

In het plangebied is een tweetal voetgangersverbindingen aanwezig, waarvan de eerste ligt tussen de Essenakker en de Groote Woldweg en de tweede langs de sportvelden die de Groote Woldweg bij de Duinkerkerweg verbindt met de Zwarteweg. Een derde verbinding ligt net ten zuiden van het plangebied en verbindt de Eekterweg met de Mheneweg Noord.

Ten slotte ligt er een halfverhard voetpad langs de Streektersloot, vanaf de Groote Woldweg in het noorden van het plangebied naar het Streekterpad in het zuiden van het plangebied. Tevens zijn er enkele verbindingen met de nieuwbouwwijk aan de westzijde van Oosterwolde.

Oosterwolde heeft een buurtbusverbinding met zowel het NS Station in 't Harde als met het NS station te Wezep.

Het betreft lijn 514 van de busmaatschappij Veolia Transport Veluwe die deze verbinding uitvoert van maandag tot en met vrijdag overdag in een uurdienst.

De route loopt vanaf het NS Station te Wezep via 't Loo, Mullegen, Oldebroek (langs het gemeentehuis), Oosterwolde (via Mheneweg Noord, Zwarteweg, Groote Woldweg, Schiksweg, De Heerdtweg, Van Oldebarneveldweg, Groote Woldweg en Oostendorperstraatweg), Elburg en Hoge Enk naar het NS station te 't Harde.



- 1 Speeltuin
- 2 Trapveld
- 3 Landgoed Morren

Afbeelding 7 Groenstructuur

2.4.6 Groen (zie afbeelding 7)

Het landelijke karakter waarin de kern Oosterwolde is gelegen komt tot uiting in de huidige groenstructuur van het dorp, vooral in de laan- en bomenrijstructuren aan de noordwestzijde waarin het rechte lijnige karakter van de slagenverkaveling terugkomt. De meeste wegen naar de entrees van Oosterwolde worden begeleid door een bomenrij dat de verkavelingsstructuur van het polderlandschap benadrukt. De entree weg aan de zuidwestzijde (Oostendorperstraatweg) heeft een opener karakter. De entrees van de bebouwde kom zelf worden geaccentueerd met privé-groen.

Langs de smalle hoofdwegen door het dorp (Zwarteweg en Groote Woldweg) vormen (accenten van) solitaire bomen en boomgroepen (zowel openbaar als privé-terrein) de groene 'parels' in het overwegend stenige karakter.

De groenstroken aan de westzijde op de overgang naar het buitengebied zijn bepalend voor het aanzicht van het dorp. Deze hebben een deels open en gesloten karakter (bomenrij) en passen binnen het kleinschalige karakter van de omgeving.

Een opvallend groene markering in de oksel van de Duinkerkerweg/Groote Woldweg/Zwarteweg is de hoge beplanting rondom het sportpark.

De latere uitbreiding van Oosterwolde aan de westzijde wordt ontsloten door de Groote Woldweg en de Schiksweg. De dicht op elkaar staande bomen langs de Schiksweg vormen een duidelijke lijn door de wijk en sluiten aan bij het landschappelijke karakter van het buitengebied.

Vrijwel alle groenzones binnen de bebouwde kom behoren tot de structuurbepalende groene dorps- en wijkstructuur, waarbij vooral de groenzones langs de Heerdtweg en de Essenakker een opvallende groenstructuur in de wijk vormen (Groenvisie gemeente Oldebroek, 2007).

De bebouwing aan de westzijde wordt begrensd door de Streektersloot die tevens de begrenzing vormt van de historische buitenplaats Morren (een rijksmonument) en is van algemeen cultuur-, architectuur- en tuintechnisch belang:

- als representatief voorbeeld van een buitenplaats gelegen binnen een tuin- en parkaanleg in landschapsstijl;
- vanwege het 18^e eeuwse lanenpatroon en open weiden waarbinnen het huis een centrale positie inneemt;
- vanwege de visueel-ruimtelijke en functionele samenhang tussen en met de andere onderdelen van de buitenplaats.

3 **Beleidskader**

Uitgaande van de woningbehoefte is het gewenst dat de woningvoorraad van Oosterwolde enigszins toe zal nemen, waarbij met name de aandacht uitgaat naar specifieke doelgroepen en daarop afgestemde woningtypen. Een dergelijke vergroting dient echter wel te passen binnen het rijksbeleid en het provinciale beleid. Deze ontwikkeling is uiteraard afgestemd op het gemeentelijke beleid. Hieronder wordt op één en ander ingegaan.

3.1 *Rijksbeleid*

De Nota Ruimte (vastgesteld januari 2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De Nota Ruimte is het vervolg op de Vijfde Nota. Een belangrijk element in de ruimtelijke visie van het rijk vormt de nationale 'Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS)'. In de RHS zijn de gebieden en netwerken opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn voor Nederland. Het rijk heeft voor de RHS dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Buiten de nationale RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Voor deze gebieden wordt een basiskwaliteit nagestreefd.

Voor het onderhavige plangebied wordt geconcludeerd dat dit gebied buiten de nationale RHS valt. Dit houdt in dat het rijk voor dit gebied een basiskwaliteit wil bereiken. Daarvoor zal vooral het beleid van de provincie Gelderland en de gemeente Oldebroek het richtinggevende kader moeten vormen waarbinnen de nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden.

3.2 *Provinciaal beleid*

Het Streekplan Gelderland 2005 'Kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld. Het streekplan geeft het provinciale ruimtelijke beleid voor de komende jaren op hoofdlijnen aan, die herkenbaar zijn in de 'ruimtelijke hoofdstructuur' en bestaat uit de volgende onderdelen:

- 'Groenblauw raamwerk', gebieden die kwetsbaar zijn voor intensieve vormen van ruimtegebruik. Hierbij zijn van belang:
 - bescherming van ecologische kerngebieden en waardevolle open gebieden;
 - realisering van ecologische verbindingzones, die de ecologische kerngebieden verbinden;
 - afbakening en bescherming van regionale waterbergingsgebieden;
 - maatregelen in het kader van Ruimte voor de Rivier.
- 'Rood raamwerk', waarbij de ontwikkeling van sterke, aantrekkelijke en goed bereikbare stedelijke netwerken en regionale centra met daarin aanwezige regionale voorzieningen voorop staan. Hierbij zijn van belang:
 - bereikbaarheid in (boven)regionaal en (inter)nationaal verband;
 - behoefte aan regionale bedrijventerreinen accommoderen in aansluiting op infrastructuurknooppunten;
 - benutten van de toplocaties primair door stedelijke vernieuwing/herstructurering;
 - zorgen voor voldoende recreatie en groen in en om de steden.

- 'Multifunctioneel gebied' dat het grootste deel van de provincie beslaat. Het omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctionele platteland.

De ontwikkeling binnen dit gebied vindt plaats door:

- uitvoering van reconstructieplannen;
- accommoderen van nieuwe economische dragers;
- accommoderen van behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken;
- inspelen op de regionale structuurkenmerken;
- gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.

Oosterwolde behoort tot het 'Multifunctioneel gebied' en is nader op de streekplankaart aangeduid als 'bebouwd gebied 2000' en is omsloten door 'waardevol landschap'.

In het streekplan geeft de provincie aan zich te willen heroriënteren op het provinciale woonbeleid. Zo wil de provincie onder meer een nieuwe invulling geven aan het vigerende beleid 'inbreiding boven uitbreiding'. Tevens wil de provincie een omslag maken van een beleid gericht op het opheffen van een kwantitatief woningtekort, naar een beleid gericht op het aanbieden van kwalitatief passende woningen en woonmilieus. De provincie heeft daartoe de Woonvisie Gelderland vastgesteld, bestaande uit drie delen:

- de algemene woonvisie voor Gelderland (Woonbeleid met Kwaliteit);
- de regionale woonvisie, inclusief de regionale kwalitatieve woonbehoefte (Anders wonen in de regio);
- het provinciaal Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014, inclusief afspraken met gemeenten en corporaties (KWP 2).

De woonvisie is een streekplanuitwerking waarin de woonconsument en zijn kwalitatieve woonwens centraal staat, naast het realiseren van een passend en gevarieerd aanbod aan woonmilieus ten behoeve van sterke steden en vitale dorpen. Hierbij zijn vooral de begrippen keuzevrijheid en zeggenschap, passend aanbod aan woonmilieus, wonen, zorg en welzijn, identiteit en ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid belangrijk. In principe zijn er geen beperkingen meer ten aanzien van aantallen (contingent). Het aantal te realiseren woningen zal worden bepaald door de ruimtelijke en stedenbouwkundige mogelijkheden en de uitvoerbaarheid.

De provincie zal bestemmingsplannen, waarin woningbouw is opgenomen, beoordelen aan de hand van het Gemeentelijk Kwalitatief Woonprogramma en de regionale afspraken die daarover zijn gemaakt. Wanneer een woningbouwplan volgens de provincie niet of onvoldoende aansluit op het kwalitatief woonprogramma (en/of het regionale afsprakenkader) kan dit leiden tot vertraging van de bestemmingsplanprocedure.

In het nieuwe streekplan is tevens verwoord dat nieuwbouwwijken (uitbreidingen) moeten zijn opgenomen in de zoekzones voor stedelijke uitbreidingen, zoals dat is verwoord in het regionaal beleid dat door de regio's is opgesteld. De nieuwbouwlocatie 'Heerdtwijk' is gelegen binnen één van de zoekzones voor een stedelijke uitbreiding van de kern Oosterwolde. Op basis daarvan voldoet de nieuwbouwlocatie aan het nieuwe streekplan.

Aangezien Oosterwolde ver buiten het Centraal Veluws Natuurgebied (CVN) ligt, is het beleidskader zoals geformuleerd in de nota 'Veluwe2010, een kwaliteitsimpuls!' niet van toepassing voor het onderhavige bestemmingsplan.

De Veluwe is verder aangemerkt als reconstructiegebied. De doelen en maatregelen die voor dit gebied gelden, zijn omschreven in het door Provinciale Staten op 30 maart 2005 vastgestelde 'Reconstructieplan Veluwe'. Het doel van dit plan is het geven van een kwaliteitsimpuls aan een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de daarmee samenhangende leefbaarheid in het landelijke gebied. Dit gebeurt op een dusdanige manier dat de verscheidenheid en de eigen identiteit van de Veluwe behouden blijven. De kwaliteitsimpulsen richten zich op landschap, natuur en water, bos, landbouw en tuinbouw, toerisme en wonen en werken. In het reconstructieplan worden geen concrete reconstructiemaatregelen aangegeven die van belang zijn voor het onderhavige bestemmingsplan. Wel worden voor het deelgebied Randmerengebied (Zichtbare Overgangen) doelstellingen benoemd, waarop met de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties in ieder geval zoveel mogelijk aangesloten zou moeten worden. Het gaat hierbij onder andere om:

- behouden en versterken van landschappelijke en natuurlijke overgangen tussen het CVN en de Veluwse Randmeren tussen 't Harde en Wezep;
- realiseren van ruimte voor waterberging in een streekplanuitwerking; in de polder Oosterwolde staat een op de landbouw afgestemde waterhuishouding voorop, rekening houdend met specifieke natuurwaarden in dit gebied.

3.3 *Gemeentelijk beleid*

3.3.1 Algemeen

De Woonvisie Gelderland vormt tevens de basis voor het gemeentelijk Kwalitatief Woonprogramma, waaraan de gemeente in het algemeen alle bouwvoornemens toetst. In dat kwalitatief woonprogramma wordt aangegeven dat de gemeente voldoende woningen wil realiseren voor de opvang van de eigen woningbehoefte.

Voor de beoordeling van de locatie en de woningbouwdifferentiatie op de nieuwbouwlocatie 'Heerdtwijk', is gebruik gemaakt van de Structuurvisie 2000-2030 en het Kwalitatief Woonprogramma 2000-2015 van de gemeente Oldebroek, het evaluatierapport Woonruimteverdeelsysteem Wezep 2002 van deltaWonen en de wachtlijst voor gemeentelijke bouw kavels (kern Oosterwolde) van de gemeente Oldebroek.

Deze beoordeling heeft geleid tot een indicatief woningbouwprogramma van de woningbouwlocatie 'Heerdtwijk'. De woningbouwvoornemens zijn getoetst aan de uitkomsten van het woonwensenonderzoek 1995, de gemeentelijke kernennota 1996-2005 en het Kwalitatief Woonprogramma 2000-2015.

Omdat de inwoners van de gemeente Oldebroek zich verbonden voelen met hun eigen woonkern wenst de gemeente een gedifferentieerde woningvoorraad te realiseren in de meeste kernen, zodat verschillende alternatieven binnen de eigen kern kunnen worden aangeboden.

Bovendien zullen de woningen dienen aan te sluiten bij de woonwensen van de burgers, waarbij tevens rekening wordt gehouden met demografische ontwikkelingen. De lokale woningbehoefte zal in de toekomst sterk bepaald worden door de vergrijzing en de trend van het kleiner wordende gezin.

3.3.2 Welstandsnota

Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit wordt mede bepaald door het welstandsbeleid van de gemeente Oldebroek, dat is vastgelegd in de Welstandsnota Gemeente Oldebroek (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2004). In de nota staan welstandscriteria die burgemeester en wethouders gebruiken bij de beoordeling of een bouwplan redelijkerwijs voldoet aan de eis van welstand, met als doel een bijdrage te leveren aan het behoud en de verbetering van het woonmilieu en de aantrekkelijkheid van onder andere de kern Oosterwolde.

Deze criteria zijn algemeen en gaan niet in op specifieke kenmerken van locaties waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. De nieuwe dorpsrand die zal ontstaan met de bouw van 'Heerdtwijk' zal afgestemd moeten worden op het landschap. Om die afstemming vorm te geven zijn aanvullende welstandscriteria geformuleerd, zodat een goede toetsing van bouwplannen kan plaatsvinden. Daarom is voor de 'Heerdtwijk' een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin criteria worden aangereikt, die erop gericht zijn de samenhang in de nieuwe uitbreiding te waarborgen en het aanzien van de dorpsrand goed op het landschap af te stemmen.

Uitgangspunt is dat hierbij het zogenaamde 'Welstandsniveau 1' als basis wordt aangehouden. Dit niveau geldt voor alle ontwikkelingsgebieden in de gemeente, waarbij als referentie voor het beeld in het gebied de aangrenzende woonwijk geldt, die in de welstandsnota is getypeerd als gemengde bebouwing, het kleinschalige woongebied rondom het centrum van de kern, dat kenmerkend is voor het dorpsbeeld. In dit gebied bevindt zich nog voornamelijk vrijstaande karakteristieke bebouwing.

Verder is in de welstandsnota de lintbebouwing langs de Zwarteweg, de Groote Woldweg en de zuidzijde van de Duinkerkerweg aangemerkt als 'historische dorpse bebouwingslinten', een reeks van gebouwen langs een route die met elkaar en met de route een ruimtelijke eenheid vormt. De historische dorpse bebouwingslinten kenmerken zich in het algemeen door een relatief open bebouwingsbeeld en een zekere variatie in de bebouwing en in de openbare ruimte.

Uit de welstandsniveaukaart blijkt verder dat de rest van het plangebied in de onderhavige herziening is aangemerkt als 'Welstandsniveau 2'. Hieronder vallen gebieden die vanuit het perspectief van de gehele gemeente geen zware toetsing nodig hebben, maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied.

3.3.3 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als 'sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie en ontwikkeling'. Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwkundige monumenten.

Bepaalde landschappelijke waarden als houtwallen, bosjes, bomen, waterlopen etc, hebben voor een deel een duidelijke samenhang met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van de streek. Om deze geschiedenis te behouden en zichtbaar te maken, zijn deze landschappelijke waarden waar nodig beschermd binnen de bestemmingen, zoals een groenbestemming of het behouden van een bepaalde mate van openheid door geen bebouwing toe te staan.

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Volgens de 'Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) 3^e generatie' is het dorp Oosterwolde aangemerkt als een 'lage/middelhoge/hoge archeologische trefkans'. De trefkans geeft aan wat de verwachtingswaarde is voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem. Slechts op een paar locaties laat het onderhavige plan nieuwe ontwikkelingen toe. Voor al die locaties is afzonderlijk naar de archeologische aspecten gekeken.

De gemeente heeft als beleid dat bij een bouwaanvraag zal worden bekeken wat de verwachtingswaarde op de locatie is en zal dan in overleg met een deskundige bepalen of er nader onderzoek noodzakelijk is.

De Monumentenwet (1988) heeft als doel de bescherming van monumenten. Deze wet heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads- en dorpsgezichten en archeologische monumenten boven en onder water. Het gaat daarbij om onroerende zaken die van algemeen belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap, hun cultuurhistorische waarde of de onderlinge of structurele samenhang.

In het plangebied zijn de volgende bouwwerken in de zin van de Monumentenwet aangewezen als gemeentelijk monument (G) of als rijksmonument (R):

- **Groote Woldweg 26 (G)**
Nederlands Hervormd kerkgebouw, gelegen aan een klein voorplein. De kerk vormt een oriëntatiepunt in het noorden van het dorp en is zichtbaar vanaf de belangrijke wegen als de Mheneweg en de Groote Woldweg. De neo-romaanse dorpskerk was in oorsprong een zaalkerkje, gebouwd in 1845. In de voorgevel is boven de entree een gedenksteen aangebracht met de tekst: 'De eerste steen gelegd door de kerkmeesters H. Fikse, H. Hijman, C Spiekerboer den 16 april 1845'. Later werd de kerk aan de achterzijde uitgebreid met een dwars bouwvolume, zodat een T-vormig grondplan is ontstaan. Aan de achterzijde van de kerk is een parochiecentrum

Het kerkgebouw is in architectuurhistorisch opzicht beschermenswaardig als een representatief voorbeeld van een neo-romaanse dorpskerk, waarvan het oorspronkelijke karakter goed bewaard is gebleven in de hoofdvorm, het materiaalgebruik en de detaillering.

- **Groote Woldweg 31 (G)**
Tegenover de Nederlands Hervormde kerk gelegen voormalige pastorie, gebouwd in 1922. In de portiek is een gedenksteen aangebracht met de tekst: 'De eerst steen gelegd door de kerkvoogden G.J.van den Weg, W. van Norel, H. Spijkerboer, 1 KON. 8:29a, anno 1922'. Het pand is van de weg af gelegen en heeft een grote voortuin, waarin een zonnewijzer, met aan de straatzijde een smeedijzeren spijlenhek tussen gemetselde pijlers. Aan de achterzijde bevindt zich een balkon dat steunt op gemetselde pijlers en tegen de linkerzijgevel is op de begane grond een serreaanbouw geplaatst, waarop een groot balkon met een gemetselde balustrade.

Het pand is in architectuurhistorisch opzicht beschermenswaardig als een representatief voorbeeld van een pastorie behorend bij de tegenovergelegen Nederlands Hervormde kerk, waarvan het oorspronkelijke karakter zeer goed bewaard is gebleven in de hoofdvorm, het materiaalgebruik en de detaillering. Het is een groot en statig huis in de dorpskern van Oosterwolde.

- **Mheneweg Noord 21 (G)**
Een grote langsdeelboerderij gebouwd in de jaren 1890-1892, met de zijgevel evenwijdig aan de Mheneweg Noord en waarvan de voorgevel naar de Zwarteweg is gericht. De boerderij is gebouwd op een rechthoekig grondplan en bestaat uit één bouwlaag met zolder, waarbij het wolfsdak is gedekt met riet. Op het erf staan nog een schuur deels in hout, deels in baksteen opgetrokken met een rieten dak en een overgebonden nok, waarover golfplaten zijn gelegd en een deels houten deels bakstenen stal, gedekt met gesmoorde Muldenpannen. Het gebinte in het stalgedeelte vermeldt het jaar 1890, het tuinhekje in de voortuin het jaar van voltooiing 1892.

De boerderij met de achter de boerderij gelegen schuur is in architectuurhistorisch opzicht beschermenswaardig als een representatief voorbeeld van een hallehuis-boerderij, waarvan het oorspronkelijke karakter en de indeling van de gevels goed bewaard zijn gebleven, behoudens vensterwijzigingen in de rechterzijgevel die van ondergeschikt belang zijn.

- Zwarteweg 50 (R)
Deze woning, een voormalige goed bewaarde boerderij, staat sinds 23 mei 1973 op de rijksmonumentenlijst. Blijkens de jaartalankers is de boerderij gebouwd in 1811, heeft een rieten wolfsdak en vensters met luiken en 20-ruitsschuiframen. De deur heeft een eenvoudig gesneden bovenlicht.
- Aansluitend liggen aan de westzijde van het plangebied de terreinen van de buitenplaats Morren (R), Oostendorperstraatweg 69.

3.3.4 Woningbouw 'Heerdtwijk'

Zoals in het beleidskader ook al is aangegeven, is de woningdifferentiatie van de 'Heerdtwijk' bepaald op basis van het 'Gemeentelijk Kwalitatief Woonprogramma 2000-2015' en op basis van het met de provincie Gelderland overeengekomen afsprakenkader in het kader van het 'Regionaal Kwalitatief Woonprogramma 2000-2009 Noord-Veluwe'.

Het bestemmingsplan voorziet in de 'Heerdtwijk' in de bouw van 7 vrijstaande woningen, 22 halfvrijstaande woningen en 25 rijenwoningen (waarvan 7 seniorenwoningen). In totaal worden er dus maximaal 54 woningen gebouwd, waarvan 15% huurwoningen en 85% koopwoningen (40% goedkoop, 40% middelduur en 20% duur). Inmiddels zijn er al 31 woningen opgeleverd of in aanbouw.

Deze procentuele toevoegingen kunnen vervolgens concreet worden gemaakt door voor elke prijscategorie een aantal woningen aan te geven, dat resulteert in de volgende aantallen woningen en typen:

Prijscategorie	Aantal
Koop eengezinswoningen goedkoop < € 170.000 v.o.n.	18
Koop eengezinswoningen duur > € 233.700 v.o.n.	29
Huur eengezinswoningen betaalbaar (aanvangshuur < aftoppingsgrens huursubsidiewet)	7
Totaal aantal te bouwen woningen	54

De goedkope koopwoningen zijn bedoeld als starterskoopwoningen, geschikt voor starters en lagere inkomensgroepen.

De gemeente is eigenaar van de gronden. Dit betekent concreet dat de gemeente de 'Heerdtwijk' zal ontwikkelen en daarbij een bepaalde fasering zal hanteren. Dit laatste is vooral wenselijk om ten aanzien van het woningbouwprogramma nog enige flexibiliteit te behouden. Het plan zal daarom in twee fasen worden uitgevoerd:

Fase 1: 2006 - 2008	fase 2: 2008 - 2010
	7 rijenwoningen (seniorenwoningen)
18 rijenwoningen	
12 halfvrijstaande woningen (zuidzijde)	10 halfvrijstaande woningen (oostzijde)
1 vrijstaande woning	6 vrijstaande woningen

3.3.5 Woningbouw Groote Woldweg 4 en 6

Op de percelen Groote Woldweg 4 en 6 zullen twee seniorenwoningen worden gerealiseerd. De inbreidingslocatie is opgenomen in het gemeentelijk Kwalitatief Woningbouwprogramma. Daaruit blijkt dat er maximaal twee woningen op de inbreidingslocatie gebouwd mogen worden. Omdat de woningen uit maximaal één bouwlaag dienen te bestaan, zijn ze aantrekkelijk voor senioren.

3.3.6 Woningbouw Oostendorperstraatweg

De vrijstaande woning die op een perceel aan de Oostendorperstraatweg gerealiseerd zal worden, maakt ruimtelijk gezien geen deel uit van de 'Heerdtwijk'.

Binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma wordt uiteraard wel rekening met deze woning gehouden, die tot de categorie dure eengezinswoning kan worden gerekend.

Op basis van het gemeentelijk 'Kwalitatief Woonprogramma 2000-2015' wenst de gemeente de volgende zaken ten aanzien van het voorliggende plan nader uit te werken:

- overleg plegen met de plaatselijke woningbouwcorporatie om de mogelijkheden van alternatieve vormen van eigendomsconstructies zoals koophuur en maatschappelijk gebonden eigendom te inventariseren;
- in overleg treden met betrokken partijen om na te gaan in hoeverre de geplande huurwoningen voor senioren een functie kunnen vervullen in het kader van de te ontwikkelen woonzorgzone Oldebroek;
- de te realiseren huurwoningen laten voldoen aan het basisprogramma Woonkeur;
- strategische woningbouw gericht op de toekomstige behoeften en wensen is vanwege de beperkte bouw mogelijkheden van groot belang; dit pleit voor het realiseren van levensloopbestendige woningen.

Bij de uitgifte van woningbouwkavels wil de gemeente in overleg treden met verwervers van een kavel om te komen tot de ontwikkeling van een bouwplan, waarin alle woonfuncties zijn geprojecteerd op de begane grond dan wel dat de mogelijkheden daartoe geboden zijn.

3.3.7 Bed en breakfast

In de gemeentelijke beleidsnota 'Recreatie & Toerisme in de gemeente Oldebroek (2002)' wordt ter bevordering van de verbreding van het toeristisch product de diversiteit en de kwaliteitsverbetering in het aanbod van verblijfsaccommodaties gestimuleerd. Er staat verder in vermeld dat er behoefte is aan enerzijds meer toeristische overnachtingsmogelijkheden in de gemeente en anderzijds aan meer rustpunten langs de diverse routenetwerken in het buitengebied, ter bevordering van het gebruik van de aanwezige lange afstand wandel- en fietsroutes en het fietsknoppennetwerk Veluwe.

Omdat een bed en breakfast voorziening gezien wordt als een welkome aanvulling op het huidige toeristische aanbod, is bij de bestemming "Wonen" door middel van een ontheffing een regeling opgenomen om onder voorwaarden een bed en breakfast voorziening mogelijk te maken.

3.3.8 Ondersteunende horeca

De gemeente Oldebroek kent momenteel geen beleidskader waarmee ondersteunende horeca kan worden gereguleerd. Dit gemis leidt tot onduidelijkheid over de (on)mogelijkheden, tevens leidt dit tot handhavingsactiviteiten. De opgave is om een visie te ontwikkelen op het verschijnsel ondersteunende horeca. Het gaat hierbij voor de gemeente Oldebroek vooral om ondersteunende horeca bij de bestemmingen "Detailhandel", "Maatschappelijk", "Recreatie" en "Sport". Om voormelde reden is er beleid in voorbereiding dat bijvoorbeeld aangeeft wat ondersteunende horeca is en wat de planologische mogelijkheden daaromtrent zijn.

Er is sprake van ondersteunende horeca wanneer men in een inrichting, die geen (planologische) hoofdbestemming horeca heeft, (kleine) eetwaren en/of dranken kan consumeren en men daarvoor moet betalen.

Er zijn voortdurend nieuwe trends en ontwikkelingen, waarbij onder andere ondersteunende horeca wordt gezien als een aanvulling op de horecavestigingen en positief kan bijdragen aan de inkomsten van sociaal-culturele instellingen en winkels.

Het is echter geen positieve ontwikkeling als hierin een wildgroei ontstaat of wanneer deze ondersteunende activiteiten in feite belangrijker worden dan de hoofdactiviteiten en/of er oneigenlijke concurrentie ontstaat voor de al gevestigde horeca.

3.3.9 Paardenbakken of paddocks

Door de afnemende agrarische functie in het buitengebied komen steeds meer boerderijen en weidegrond beschikbaar voor particulieren. Hierdoor is een tendens ontstaan dat steeds meer burgers hobbymatig paarden gaan houden. Dit heeft tot gevolg dat bij woningen meer zogenaamde paardenbakken worden aangelegd. Deze kunnen afbreuk doen aan de landschappelijke waarden van het buitengebied, doordat ze vaak prominent in het zicht liggen en op deze wijze een onderdeel van het 'zichtbare' landschap vormen. Daarnaast kan het gebruik van een paardenbak overlast voor de omgeving met zich meebrengen.

Om wildgroei aan paardenbakken en 'verrommeling' (aan de rand) van het buitengebied te voorkomen en om sturing te geven aan de totstandkoming van paardenbakken, is het van belang om regels op te stellen die de burgers de mogelijkheid biedt om op een legale manier een paardenbak aan te leggen gericht op het hobbymatig gebruik, waarbij rekening wordt gehouden met de inpassing in het landschap en het voorkomen van overlast voor de omgeving.

Het aanleggen van paardenbakken of paddocks is onder bepaalde voorwaarden met name geregeld in de bestemmingen "Agrarisch" en "Wonen", waarbij in de bestemming "Agrarisch" tevens een aanlegvergunning is opgenomen.

4 Randvoorwaarden omgeving / milieu

4.1 Archeologie

In 1992 is het Europese Verdrag van Valletta door een groot aantal EU-landen ondertekend, waaronder ook Nederland. Doelstelling van dit verdrag is de veiligstelling van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet vooral gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Concreet heeft dit tot gevolg dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. Uitgangspunt is dat indien er sprake is van archeologische waarden, in het betreffende bestemmingsplan een beschermende regeling ten aanzien van archeologische waarden dient te worden opgenomen.

Volgens de 'Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) 3e generatie' is een groot deel van het plangebied aangemerkt als een 'middelhoge archeologische trefkans'. Het zuidwestelijke deel van het plangebied is aangemerkt als een 'hoge archeologische trefkans'. De trefkans geeft aan wat de verwachtingswaarde is voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem. Omdat onderhavig plan grotendeels conserverend van aard is, hoeft er geen verkennend archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Bij iedere gravende activiteit kan echter het aantreffen van (niet voorspelbare) toevallsvondsten niet worden uitgesloten. Indien hiervan sprake mocht zijn, moet er zorgvuldig mee worden omgegaan en desnoods de werkzaamheden stopzetten voor nader onderzoek. Ook dient de overheid (Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten RACM en de gemeente) op de hoogte te worden gesteld in het kader van de meldingsplicht (Monumentenwet 1988).

Gelet op de hierboven vermelde trefkansen dient er wel een onderzoek plaats te vinden indien er zich in de toekomst veranderingen voordoen binnen het plangebied. Hierbij kan gedacht worden aan de (diepe) graafwerkzaamheden bij grootschalige nieuwbouw. Indien er een verkennend onderzoek noodzakelijk is, dient nagegaan te worden in hoeverre er archeologische resten aanwezig zijn. In navolging van een verkennend onderzoek kunnen er vervolgonderzoeken noodzakelijk zijn.

De Archeologische Monumentenkaart (AMK) geeft aan dat er zich binnen het plangebied geen archeologisch waardevol terrein bevindt en geeft een overzicht van alle bekende, waardevol geachte, archeologische terreinen. De terreinen van zeer hoge archeologische waarde zijn beschermd op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg.

Net buiten het plangebied komt wel een locatie voor die aangemerkt is als 'terrein van hoge archeologische waarde'. Het gaat hierbij om het perceel Duinkerkerweg 20 dat is aangemerkt als een huisterp uit de late Middeleeuwen, met de daarbijbehorende strikte beheersvoorwaarden.

Nieuwbouwlocatie Groote Woldweg 4 en 6

De locatie aan de Groote Woldweg behoort tot een gebied met een middelhoge trefkans. In dit gebied bestaat er een kans op het voorkomen van archeologische resten. De verwachte dichtheid van archeologische resten is niet dusdanig groot, dat bodemingrepen die naar hun aard schadelijk zijn voor archeologische resten, per definitie vermeden dienen te worden.

In verband hiermee is in februari 2003 een verkennend archeologisch onderzoek verricht. Het doel van het onderzoek is het in kaart brengen en het bepalen van de kwaliteit van eventuele archeologische sporen op deze locatie.

Tijdens het onderzoek zijn geen archeologische indicatoren (vondsten of een cultuurlaag) aangetroffen. De bodem is mede door eerdere, sub-recente, bebouwing al verstoord, waarbij onder de verstoorde laag het gele zand ligt. De kans dat er in het onderzoeksgebied nog onverstoorde archeologische grondsporen aanwezig zijn, is zeer gering.

Op grond van de huidige staat van kennis zijn beschermende c.q. beperkende maatregelen voor het onderzochte gebied niet wetenschappelijk verdedigbaar. Een archeologisch vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

De rapportage van het verkennend onderzoek is als bijlage opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

Nieuwbouwlocaties 'Heerdtwijk' en Oostendorperstraatweg

De locatie 'Heerdtwijk' ligt in een zone met een middelmatige tot hoge archeologische verwachting, die gebaseerd is op de aanwezigheid van de zuidwest-noordoost georiënteerde dekzandrug in de ondergrond. In september 2004 is op deze locatie een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd, waarbij geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen, die kunnen duiden op de aanwezigheid van archeologische resten binnen het onderzochte gebied.

Naar verwachting zal er als gevolg van de geplande werkzaamheden dan ook geen verstoring van archeologische waarden optreden. Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten wordt dan ook geen vervolgonderzoek aanbevolen.

De rapportage van het verkennend onderzoek is als bijlage opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

Nieuwbouwlocatie Zwarteweg 27

Uit informatie van het archeologisch bureau RAAP is gebleken dat archeologisch vooronderzoek niet zinvol is, vanwege de geringe omvang van het te onderzoeken terrein, de relatief lage verwachting en de (waarschijnlijke) bodemverstoringen die er reeds zijn.

De gemeentes zijn bevoegd in het voeren van een eigen beleid ten aanzien van de Archeologische Monumentenzorg, maar doorgaans worden algemene richtlijnen die door het rijk worden gegeven gevolgd. Eén daarvan is de minimummaat van een te onderzoeken terrein van 100 m², die in dit geval kleiner is.

Locatie nieuw sportveld

Gelet op de gedeeltelijke aanwezigheid van een lage en een middelhoge trefkans kan een archeologisch verkennend onderzoek nodig zijn. Het gaat echter om de aanleg van een voetbalveld, waarbij niet diep in de bodem wordt gegraven, hooguit 30-40 cm (de bouwvoor). Door deze geringe gravingsdiepte worden mogelijk aanwezige archeologische resten niet aangetast. Gelet daarop en gelet op de geringe trefkans wordt een archeologisch verkennend onderzoek niet nodig geacht.

4.2 *Bodem*

Voor wat betreft het al bebouwde deel van het plangebied wordt dit aspect geregeld in het kader van de aanvraag van een bouwvergunning.

Voor de verschillende nieuwbouwlocaties binnen het onderhavige plan zijn de volgende bodemonderzoeken verricht.

Nieuwbouwlocatie Groote Woldweg 4 en 6

In januari 2003 is een verkennend onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit ter plaatse van bovenvermelde locatie. De aanleiding voor het onderzoek wordt gevormd door de mogelijke bouw van twee woningen. Het doel van het onderzoek is vaststellen of er sprake is van mogelijke bodemverontreiniging. Voorafgaand aan het bodemonderzoek is een vooronderzoek gebaseerd op de richtlijnen in de NVN 5725 uitgevoerd. Op basis hiervan werd geconcludeerd dat de locatie 'niet-verdacht' is, met betrekking tot het voorkomen van verontreinigende stoffen in de bodem.

Uit het onderzoek is gebleken dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK, koper, lood en minerale olie. De lichte minerale olieverontreiniging is vermoedelijk het gevolg van het voorkomen van PAK-verbindingen en humuszuren in de bodem. De herkomst van de verontreinigingen met metalen en PAK-verbindingen is onduidelijk. In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, zoals deze uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is gebleken, vormt geen belemmering voor de geplande nieuwbouw. Ook geven de resultaten van het huidige onderzoek geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of een nader bodemonderzoek.

Nieuwbouwlocatie 'Heerdtwijk'

Om te kunnen beoordelen of de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de locatie voldoet aan de toekomstige bestemming en gebruik, is in juli 2004 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie luidt dat bij het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu aanwezig zijn. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bezien zijn er aldus geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemming en het toekomstige gebruik (woningen) van de locatie.

In mei 2006 is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd op de betreffende locatie. Het onderzoek betrof zowel een asbestonderzoek, als een onderzoek naar de chemische kwaliteit van de grond. Het asbestonderzoek beoogt het verkrijgen van inzicht in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige asbest op of in de bodem. Het doel van het chemisch bodemonderzoek is het bepalen van de hergebruiks- en afzetmogelijkheden van de eventueel vrijkomende grond.

Het onderzoek is uitgevoerd om vast te stellen of de verdenking op de aanwezigheid van asbest ter plaatse van de onderzoekslocatie terecht is. Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- op het maaiveld van de onderzoekslocatie is in zeer beperkte mate asbesthoudend materiaal aangetroffen;
- in de vrijgegraven bodem van een deellocatie is een klein stukje asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen;
- in de analytisch onderzochte grondmengmonsters is geen asbest aangetroffen;
- in de bodemlaag van 0,5 - 2,0 meter minus maaiveld is visueel geen asbest aangetoond.

Gelet op de onderzoeksresultaten dient de hypothese 'onverdacht' formeel te worden verworpen. De aangetoonde concentratie asbest is echter lager dan de interventiewaarde. Daarom is geen nader onderzoek noodzakelijk naar de verspreiding van asbest in de bodem.

Op basis van het uitgevoerde chemisch bodemonderzoek kan voor de verschillende partijen grond worden geconcludeerd, dat de gemeten concentraties van de onderzochte stoffen lager zijn dan de samenstellingswaarden voor schone grond uit het Bouwstoffenbesluit. Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt de onderzochte grond ingedeeld als zijnde schone grond.

In mei 2007 is door 'Mateboer Milieutechniek B.V.' een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd gelegen aan de Eikenhof ter plaatse van een brandplek. Doel van dit onderzoek is het bepalen van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de grond ter plaatse van die brandplek. De ashoudende toplaag is voorafgaand aan het onderzoek door de gemeente verwijderd.

De kwaliteit van de bodem is met het uitgevoerde bodemonderzoek voldoende vastgesteld. In de onderzochte bodem zijn maximaal licht verhoogde waarden gemeten. Bij de gemeten waarden zijn geen risico's voor milieu en volksgezondheid aanwezig en hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden.

Wel is geadviseerd de brandresten op het maaiveld alsnog te verwijderen.

De eindconclusie is dan ook dat de gronden, zowel op basis van de resultaten van het asbestonderzoek als op basis van de chemische bodemonderzoeken, vanuit milieuhygiënisch oogpunt vrij toepasbaar zijn.

Nieuwbouwlocatie Oostendorperstraatweg

Op deze locatie is in juli 2004 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Bij de opzet van het onderzoek is uitgegaan van een 'onverdachte' locatie. Op basis van de onderzoeksresultaten is deze hypothese formeel niet juist gebleken, aangezien enkele licht verhoogde gehalten zijn gemeten.

Doordat alle gemeten concentraties in de bodem beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek liggen, is de gehanteerde onderzoeksstrategie doelmatig gebleken voor het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit op de locatie. Bij de gemeten gehalten zijn geen risico's voor het milieu en/of de volksgezondheid te verwachten. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Er zijn, vanuit milieuhygiënisch oogpunt bezien, geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemming en het toekomstige gebruik (woningen) van de locatie.

De volledige rapportages van bovenstaande locaties zijn als bijlage opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

Nieuwbouwlocatie Zwarteweg 27

Op deze locatie is in oktober 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door het Milieu advies en onderzoeksbureau 'Boluwa Eco Systems BV' te Hattem.

Uit dit onderzoek is gebleken dat op de betreffende locatie geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden, aangezien geen van de gemeten gehalten zich boven het gemiddelde bevindt. Zowel de boven- als de ondergrond voldoet echter niet geheel aan het criterium van multifunctionaliteit. Hergebruik van eventueel bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond is toegestaan op het eigen terrein. Eventueel vrijkomende grond mag echter niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast.

De volledige rapportage is als bijlage opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

Locatie nieuw sportveld

Met betrekking tot eventuele bodem- en grondwatervervuiling kan worden opgemerkt dat, gezien de gebruikssituatie zoals die tot op heden altijd is geweest (weidegrond), er geen aanleiding bestaat om te veronderstellen dat de locatie als verdacht dient te worden beschouwd. Gezien het feit dat het gaat om een sportveld (waar grotendeels geen bebouwing wordt toegelaten) ligt het niet in de rede om een (verkenning) bodemonderzoek uit te voeren.

4.3 Ecologie

Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend plan waarbij het bestaande gebruik wordt voortgezet. Het plangebied maakt feitelijk deel uit van het verstedelijke gebied. In het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met het Europese en nationale beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

- Gebiedsbescherming

Om inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden in en om het plangebied en de eventuele gevolgen van de geplande ontwikkelingen op de aanwezige waarden, dient nagegaan te worden of in of nabij het plangebied sprake is van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) of van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied ingevolge de Natuurbeschermingswet. Dit levert het volgende beeld op. Het plangebied is gelegen tussen de twee Natura 2000-gebieden 'Veluwe' en 'Veluwerandmeren'. Gezien de ruime afstand van het plangebied tot aan deze gebieden (minimaal 3,5 kilometer) en de aard van de geplande ontwikkelingen, kan worden aangenomen dat er geen sprake is van een significant effect op de waarden binnen deze beschermde gebieden.

- Soortenbescherming

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 aangewezen, niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden, dat planten niet geplukt of verzameld mogen worden en dat het niet is toegestaan om nesten, holen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rustplaatsen te beschadigen, te vernietigen of te verstoren. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij' beginsel.

Nieuwbouwlocaties Heerdtwijk en Oostendorperstraatweg

In het kader van de nieuw te ontwikkelen nieuwbouwlocaties Heerdtwijk en Oostendorperstraatweg is in juli 2004 een ecologisch onderzoek verricht door 'Eelerwoude Ingenieursbureau B.V.' te Goor. De resultaten daarvan zijn verwerkt in de rapportage 'Flora- en fauna onderzoek Oosterwolde'. Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van een veldinventarisatie en een beperkt literatuuronderzoek. Naar aanleiding van het onderzoek wordt geconcludeerd dat een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet niet noodzakelijk is. Door de beperkte omvang en de ingreep is er geen sprake van aantasting van de duurzame instandhouding van de aanwezige populaties van de verschillende soorten. Tevens geven de resultaten van het onderzoek geen redenen voor nader onderzoek. Door de aanwezigheid van broedvogels in het te ontwikkelen gebied, kunnen werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd worden, zodat de ecologische schade voor deze groep tot een minimum beperkt blijft.

De volledige rapportage is als bijlage opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

Nieuwbouwlocatie Groote Woldweg

Gezien de situering van de locatie binnen de bebouwde kom van Oosterwolde en vanwege het feit dat er geen bebouwing en opgaande groenelementen voorkomen, komen er naar verwachting geen beschermde soorten voor die aangewezen zijn in de Flora- en faunawet. Daarnaast grenst de locatie aan infrastructuur (Groote Woldweg), wat de nodige verstoring met zich meebrengt.

Nieuwbouwlocatie Zwarteweg 27

Uit de Quick scan natuurtoets van het 'Ecologisch Adviesbureau Mulder' te Apeldoorn die in 2007 voor deze locatie is uitgevoerd, is gebleken dat tijdens het veldbezoek geen beschermde planten of dieren zijn aangetroffen.

Voor onderhavig perceel zijn geen aanwijzingen dat het bij uitstek geschikt zou zijn als verblijf- of foerageerplaats c.q. belangrijke vlieg- en jachtroutes voor vleermuizen.

In de omgeving van de locatie liggen geen Vogel- of Habitatrichtlijngebieden of beschermde natuurmonumenten. De provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ligt nabij, maar de locatie ligt hier geheel buiten.

De volledige rapportage is als bijlage opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

Locatie nieuw sportveld

In de streekplanuitwerking is per zoekzone door middel van een voortoets beoordeeld of er voor de daar mogelijke toekomstige projecten een passende beoordeling nodig is. Uit de streekplanuitwerking blijkt dat voor de zoekzone Oo4, waarin ook het nieuwe sportveld is gelegen, geen passende beoordeling nodig is, omdat voor de bedoelde zoekzone voor wat betreft de Natuurbeschermingswet, mogelijke effecten vrijwel zijn uit te sluiten. De zoekzone is om die reden ook als 'Groene zoekzone' aangemerkt. Groene zoekzones vormen voor wat betreft effecten op Natura 2000-gebieden geen probleem.

Naast de Natuurbeschermingswet is ook de Flora- en Faunawet van belang. De gronden bestaan uit intensief grasland, waardoor er geen natuurwaarden aanwezig zijn. Er komen ook geen sloten voor, terwijl er in of langs sloten over het algemeen natuurwaarden aanwezig kunnen zijn. Daarnaast zijn bedoelde gronden al zodanig omsloten door bebouwing en bestaande voetbalvelden, dat tijdens voetbalwedstrijden en trainingen enige (geluids- en licht)hinder aanwezig is, waardoor mag worden aangenomen dat er geen diersoorten voorkomen waar een ontheffing voor nodig is.

Bovendien zullen de randen van een in breedte variërende beplantingsstrook worden voorzien, waardoor de natuurwaarde van het gebied zal toenemen, met name voor park- en struweelvogels, zoals koolmees, merel, roodborst, tjiftjaf en winterkoning.

4.4 Externe veiligheid

In het onderhavige bestemmingsplan geldt ten aanzien van externe veiligheid als uitgangspunt, dat met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie wordt voldaan aan de eisen die voortvloeien uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) dat op 27 oktober 2004 in werking is getreden. Dit besluit heeft grote gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Bij het plannen van risicogevoelige objecten in de omgeving van een risicovolle inrichting moet nu op bindende wijze rekening worden gehouden met de mogelijke invloed van die inrichting.

Voor het onderhavige plan kan worden geconstateerd dat in of in de directe nabijheid van het plangebied geen sprake is van een risicovolle inrichting. Dit betekent dat bij de ontwikkeling van de woningbouwlocaties geen rekening gehouden hoeft te worden met risicocontouren. Aangezien het bestemmingsplan geen bestemmingen bevat die risicovolle functies insluit, is het expliciet uitsluiten van risicovolle inrichtingen dan ook niet noodzakelijk.

4.5 *Geluid*

Het voorliggende plan is in de eerste plaats een consoliderend plan waarmee de bestaande situatie wordt vastgelegd. Het plan biedt uiteraard wel de mogelijkheid om al bestaande woningen te vervangen door nieuwbouw op de huidige locatie.

Wat betreft het wegverkeerslawaai hebben op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) alle wegen een geluidszone. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de betreffende weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied, de toegestane maximumsnelheid, de aard van het wegverkeer en van het aantal rijstroken. Wegen waarvoor de maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, hebben geen zone.

Ten aanzien van het wegverkeerslawaai geldt als uitgangspunt dat de toekomstige woningbouw geen onevenredige hinder ondervindt van het wegverkeerslawaai. Concreet houdt dit in dat de geluidsbelasting op de gevel van de te bouwen woningen niet hoger dient te zijn dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Nieuwbouwlocatie Groote Woldweg 4 en 6

De locatie Groote Woldweg 4 en 6 is binnen de bebouwde kom gelegen waar een maximumsnelheid van 30 km/h in het kader van Duurzaam Veilig van kracht is. De Wet geluidhinder is voor wat betreft de toelaatbare geluidsbelasting door het wegverkeer niet van toepassing binnen dit gebied.

Nieuwbouwlocatie Heerdtwijk en bouw extra woning aan Oostendorperstraatweg

Wel is de Oostendorperstraatweg aan de zuidzijde van de 'Heerdtwijk' van belang, waarvoor een maximumsnelheid van 60 km/h geldt. De breedte van de geluidszone bedraagt aan weerszijden van de weg 250 meter. Omdat het plangebied binnen deze zone is gelegen, is een akoestisch onderzoek verricht. Daaruit blijkt dat zowel de nieuwbouwlocatie Heerdtwijk als de extra woning aan de Oostendorperstraatweg voldoen aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

De volledige rapportage van het onderzoek is als bijlage opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

Locatie Zwarteweg 27

De woning Zwarteweg 27 wordt vanwege ruimtelijke aspecten, stedenbouwkundige overwegingen en bouwkundige redenen geamoveerd. Ter vervanging van deze woning wordt op hetzelfde perceel een nieuwe woning gebouwd. De nieuwe woning komt verder van de weg af te liggen.

De woning ligt buiten de bebouwde kom waarbij de maximale toegestane snelheid van het wegverkeer ter plaatse 60 km/h is. Omdat de nieuw te bouwen woning in de geluidszone van de Zwarteweg is gelegen, is er met betrekking tot het geluid een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de verplaatsing. Uit dat onderzoek blijkt dat er een verbetering van de geluidssituatie optreedt.

Het akoestisch onderzoek is als bijlage opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

4.6 *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de zogeheten 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen, alsook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 . De Nederlandse overheid verzoekt de EU momenteel om verlenging van de termijn (derogatie) waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Als derogatie is verleend, vermoedelijk begin 2009, zal het NSL in haar volle omvang in werking treden. Ook zullen de uitvoeringsregels rond saldering dan verruimd worden. Verder zal de definitie van 'niet in betekende mate' verlegd worden van 1% naar 3% van de grenswaarde.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). Het kabinet kiest in de strijd tegen luchtvervuiling voor vier 'sporen':

Maatregelen. Het kabinet wil onder andere roetfilters, biobrandstoffen en schoner openbaar vervoer stimuleren.

Wetten en regels. Aftrek van zeezout en saldering is mogelijk en zorgt voor een soepele afweging tussen ruimte en luchtkwaliteit.

Internationaal. Nederland wil vooral strengere EU-normen voor de uitstoot van auto's, vrachtwagens en vaartuigen.

In de onderhavige situatie wordt de luchtkwaliteit in het plangebied beïnvloed door het verkeer en de heersende achtergrondconcentraties. In het plangebied zijn behoudens de drie nieuwbouwlocaties, Groote Woldweg 4 en 6, de extra woning aan de Oostendorperstraatweg en de 'Heerdtwijk' en de vervangende woning aan de Zwarteweg, geen nieuwe bebouwde ruimtelijke ontwikkelingen geprojecteerd. Derhalve is voor de eerste drie bouwlocaties een luchtkwaliteitsonderzoek verricht.

Voor het aspect lucht worden de grenzen van de drie bouwprojecten die bijdragen aan een mogelijke verslechtering van de luchtkwaliteit niet overschreden. De rapportages van de twee luchtkwaliteitsonderzoeken voor de bouwlocaties zijn als bijlage opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

4.7 Milieuzonering

Ten aanzien van bedrijvigheid geldt als uitgangspunt dat toekomstige woningen geen onevenredige milieuhinder (geluid, geur etc.) mogen ondervinden van nabijgelegen bedrijvigheid. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, uitgave juni 2007, wordt in verband met de aanwezigheid van milieubelastende functies indicatieve afstandsrichtlijnen gehanteerd tot milieugevoelige functies, vooral wonen.

In dit kader zijn voor het onderhavige plan de volgende bedrijven en aspecten van belang:

- Agrarisch bedrijf, Schiksweg 37

Voor het agrarische bedrijf geldt een milieucontour van 100 meter. Aangezien de feitelijke afstand van het bedrijf tot aan de nieuwbouwlocatie 'Heerdtwijk' circa 200 meter bedraagt, liggen de toekomstige woningen ruim buiten deze contour en legt deze situatie geen milieuhygiënische beperkingen op.

- Agrarische gronden in en om het plangebied

Om uit te sluiten dat op agrarische gronden in het plangebied en die gelegen zijn binnen minimaal 50 meter vanaf de perceelgrens van bestaande en toekomstige woningen in het plangebied, gewassen worden geteeld waarbij bestrijdingsmiddelen kunnen worden gebruikt die schadelijk kunnen zijn voor de volksgezondheid, zijn deze gronden met de bestemming agrarisch in het plan opgenomen en mogen alleen gebruikt worden als grasland met een verbod tot het gebruik van de gronden voor akkerbouw, sierteelt en/of tuinbouw. In het toekomstige bestemmingsplan "Buitengebied 2007" zal voor agrarische gronden rondom de kernen ook een soortgelijke regeling/beperking worden opgenomen, waaronder ook de agrarische gronden ten westen van de Streektersloot die behoren tot het landgoed Morren (Oostendorperstraatweg 69).

- Buitenplaats Morren, Oosterwolderstraatweg 69

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van het landgoed Morren, maar omdat het plangebied geheel buiten de begrenzing van de historische buitenplaats Morren valt, legt dit geen beperkingen op aan de ontwikkelingen in het plangebied.

- Dorpshuis 'De Heerdt', Van Oldebarneveldweg 42 / Schiksweg 27

Voor een buurt- c.q. dorpshuis dient volgens de bedrijvenlijst een afstand van 30 meter aangehouden te worden. Aangezien de afstand van het dorpshuis tot aan de meest nabijgelegen grens van de woningbouwlocatie 'Heerdtwijk' circa 180 meter bedraagt, gelden er geen milieuhygiënische beperkingen.

- Locatie nieuw sportveld

Voor een sportveld geldt een minimale afstand van 50 meter, voornamelijk in verband met geluidshinder. Langs het extra veld worden tevens verlichtingsmasten geplaatst. Zodoende dient minimaal 50 meter te worden aangehouden tussen het nieuwe sportveld en de bouwgrenzen van omliggende gevoelige functies (met name woningen).

Het gaat hierbij met name om de bestaande woningen aan de Zwarteweg. Daarom zal er achter de achtertuinen van deze woningen een groenbestemming worden opgenomen, zodat het nieuwe sportveld op minimaal 50 meter zal worden aangelegd vanaf de van de weg afgekeerde bouwgrens van de dichtstbijgelegen woning aan de Zwarteweg.

- Ponyhouderij, Oostendorperstraatweg 83

Bij de ponyhouderij Morren is de milieuvergunning beëindigd, waarbij echter het hobbymatig houden van pony's wel mogelijk blijft. Er hoeft dan ook geen rekening meer te worden gehouden met een bepaalde afstand, vanaf de nieuw te bouwen woningen tot aan de ponyhouderij.

- Smederij, Oostendorperstraatweg 79

Voor de smederij geldt volgens de bedrijvenlijst een milieucontour van 30 meter. Door het bouwvlak van de dichtstbijgelegen nieuwbouwwoning aan de Oostendorperstraatweg buiten deze contour te situeren, wordt voldoende afstand ten opzichte van de werkplaats aangehouden en wordt daarmee een goede milieuhygiënische situatie gewaarborgd.

- Winkel / bakkerij, Groote Woldweg 3

Tegenover de geplande nieuwbouwlocatie aan de Groote Woldweg is een winkel met een bakkerij gesitueerd. De indicatieve afstand van de winkel tot de gevel van de nieuwe woning dient 10 meter te bedragen. De afstand van de bakkerij tot aan de nieuwe woning moet minimaal 30 meter bedragen.

De minimale afstand tot aan de winkel bedraagt circa 12 meter en tot aan de bakkerij circa 50 meter, waarmee voldaan wordt aan deze richtlijn.

- Radarzone Nieuw-Milligen

De radarzone is een aandachtsgebied waarbinnen hoogbouw getoetst moet worden door het Ministerie van Defensie. Pas na toetsing blijkt of een bouwwerk aanvaardbaar is of niet. De toetsingshoogte is 45,00 meter, welke geldt vanaf de NAP-hoogte van het radarstation. Aangezien in het plan de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde via een algemene ontheffingsregel maximaal 40,00 meter mag bedragen, is in het onderhavige plan de radarzone niet relevant.

4.8 *Nutsvoorzieningen*

Op basis van de informatie die het Streekplan Gelderland geeft over verbindingen, leidingen en kabels kan worden vastgesteld dat in het onderhavige plangebied geen sprake is van belangrijke verbinding sleidingen en/of kabels. Ten aanzien van dit aspect gelden aldus voor het plangebied geen ruimtelijke beperkingen.

4.9 *Water*

Tot 1 november 2003 had de watertoets uitsluitend een bestuurlijke status, gebaseerd op de afspraken gemaakt in de startovereenkomst 'Waterbeheer in de 21^e eeuw'. Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets ook wettelijk verplicht bij provinciale, regionale en gemeentelijke structuurvisies, bij bestemmingsplannen en bij ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in de vermelde ruimtelijke plannen en besluiten.

De gemeente Oldebroek, waar de kern Oosterwolde en dus ook het onderhavige plangebied deel van uitmaakt, ligt in het stroomgebied van het Drontermeer. Het overtollige water uit de polders Oldebroek, Oosterwolde en het stroomgebied van de Puttenerbeek wordt afgevoerd naar het westelijk gelegen Drontermeer. Het poldergebied is rijk aan oppervlaktewater. De polders Oldebroek en Oosterwolde worden permanent bemalen door gemaal De Wenden. De polder Oosterwolde is circa 3.000 hectare groot en bestaat uit veen- en zeekleigronden. Het laagste maaiveld in deze polder ligt op circa NAP- 0,60 meter.

In het 'Waterplan Oldebroek' worden uitgangspunten, randvoorwaarden en streefbeelden weergegeven. De gemeente wil een gezond en veerkrachtig watersysteem realiseren met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem, een duurzame waterketen en de overige aangrenzende beleidsterreinen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijke beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik en is erop gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren.

In principe wordt dan ook geen nieuwe drainage toegepast, mits aangetoond kan worden dat dit geen negatief effect heeft op de waterhuishoudkundige situatie (waterneutraal). In plaats daarvan gaat de voorkeur uit naar ophoging van het maaiveld. Nieuwe wijken dienen 'wateraantrekkelijk' ingericht te worden, het water moet in de woonwijken worden vastgehouden en afstromend water wordt geïnfiltreerd in de bodem of, indien noodzakelijk, door middel van een filtervoorziening zoals een bodempassage, vertraagt geloosd op het oppervlaktewater.

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Hoofdverantwoordelijke voor het waterbeheer is het 'Waterschap Veluwe'. Het plan biedt ten opzichte van het moederplan en een aantal geëffectueerde partiële herzieningen geen nieuwe functies. Ondanks het feit dat onderhavig plan conserverend van aard is, is het toch wenselijk dat het afvoeren van grondwater (draineren) beperkt dient te worden. Zodoende kan duurzaam worden omgegaan met hemelwater, wat strookt met het Waterplan Oldebroek.

De kom van Oosterwolde is grotendeels op de riolering aangesloten, voornamelijk bestaande uit het zogenaamde gemengde stelsel. Nieuwbouwplannen in Oosterwolde hebben wel al een gescheiden rioolstelsel. Het beleid is erop gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Bij voorkeur wordt hemelwater afgekoppeld van de riolering en zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Verder moet ter bescherming van het grondwater het gebruik van uitlogende bouwmaterialen bij nieuwbouw zoveel mogelijk beperkt worden.

Nieuwbouwlocatie Groote Woldweg 4 en 6

In oktober 2003 heeft Tauw bv afdeling Stedelijk Waterbeheer & Riolering een hydrologisch onderzoek uitgevoerd. Voor deze locatie heeft de gemeente aangegeven dat de mogelijkheden moeten worden bekeken voor infiltratie van het hemelwater in de bodem. Dat is op deze locatie goed mogelijk, omdat de bodem bestaat uit zandgrond. De locatie is gelegen op een zandrug, het hoogste punt van de kern Oosterwolde.

Dit blijkt ook uit de plaatsgevonden doorlatendheidsmetingen. Tijdens de doorlatendheidsmetingen is de grondwaterstand niet aangetroffen in de boringen die geplaatst zijn tot 1,00 meter minus maaiveld. Wel zijn roestverschijnselen aangetroffen op 0,60 meter minus maaiveld. Roestverschijnselen kunnen een indicatie geven over de hoogte van de grondwaterstand die in het verleden zijn opgetreden op de betreffende locatie.

Toch is het mogelijk dat in de winterperiode hoge grondwaterstanden kunnen voorkomen. Gezien bovenstaande gegevens met betrekking tot de grondwaterstanden wordt geadviseerd een ondiepe bovengrondse infiltratievoorziening aan te leggen, zoals een wadi. Gerelateerd aan het afvoerende oppervlak bedraagt de benodigde hoeveelheid berging voor beide woningen 5 m³. Per woning is dan een wadilengte nodig van 3,00 meter.

De volledige rapportage van het onderzoek is als bijlage opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

Nieuwbouwlocaties 'Heerdtwijk' en Oostendorperstraatweg

In juli 2004 heeft DHV Ruimte en Mobiliteit BV een geohydrologisch onderzoek en advies opgesteld en in april 2005 heeft DHV Ruimte en Mobiliteit BV voor bovenstaande nieuwbouwlocaties een waterhuishoudingsplan opgesteld. Deze locaties zijn momenteel hoofdzakelijk in gebruik als landbouwgrond, met als bestemming agrarisch gebied.

De maaiveldhoogte binnen de 'Heerdtwijk' varieert van minimaal NAP+ 1,26 meter in het westelijke deel tot maximaal NAP+ 2,53 meter in het oostelijke deel.

De bodem in de omgeving van de 'Heerdtwijk' varieert sterk volgens de bodemkaart van Nederland. In en in de nabije omgeving van de 'Heerdtwijk' komen hoge zwarte enkeerdgronden en laarpodzolgronden voor. Het betreft leemarm en zwak lemig fijn zand en lemig fijn zand. Aan de westzijde van het gebied is een waterloop (de Streektersloot) gelegen.

De hoogste grondwaterstand (GHG) in het gebied varieert tussen 0,30 en 0,60 meter beneden maaiveld. De laagste grondwaterstand (GLG) varieert van 2,10 tot 2,50 meter beneden maaiveld. Het maaiveld en de grondwaterstanden lopen globaal licht af van oost naar west in de richting van de westelijk gelegen watergang.

De actuele grondwaterstanden (half mei 2004) variëren van 1,30 tot 1,85 meter beneden maaiveld. De permanente bemaling van de polders heeft geen invloed op de grondwaterstand in en nabij de 'Heerdtwijk'.

Ten noorden van de 'Heerdtwijk' is circa tien jaar geleden de wijk 'Essenakker' gebouwd. Na aanleg van deze wijk treedt er in natte perioden in het noordelijk deel van de 'Heerdtwijk' plasvorming op. Het lijkt erop dat de aanleg van de 'Essenakker' de afwatering en/of ontwatering van het gebied ten zuiden daarvan verstoord heeft. In dit advies dient rekening te worden gehouden met bovenstaand gegeven. Bij het aanleggen van de 'Heerdtwijk' moet hier rekening mee worden gehouden, door bijvoorbeeld langs de zuidzijde van de 'Heerdtwijk' een voorziening (greppel of drain) op te nemen, die het water af kan vangen waardoor dit probleem in de toekomst voorkomen wordt.

In het geohydrologisch onderzoek zijn enkele ontwateringseisen voor verschillende functies (wegen, verhardingen en woonstraten, bebouwing en groenzones) opgenomen. Wanneer deze eisen worden toegepast op de huidige situatie, blijkt dat de ontwatering van het terrein waar de locatie 'Heerdtwijk' is gelegen, onvoldoende is. Er zijn voor deze functies ontwateringsdiepten van 0,50 tot 0,80 meter nodig.

Dit geeft aanleiding tot nadere maatregelen, waarbij de gewenste ontwateringsdiepte kan worden bereikt door:

- drainage aan te leggen waardoor piekgrondwaterstanden worden afgetopt;
- ophoging van het maaiveld.

Aangezien drainage niet past binnen het beleid zal het maaiveld afhankelijk van het type bebouwing (met of zonder kruipruimtes) plaatselijk maximaal 0,50 meter opgehoogd dienen te worden.

Uit het geohydrologisch onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor infiltratie. Omdat de GHG's in de huidige situatie hoog liggen, wordt in de 'Heerdtwijk' gekozen voor het bovengronds infiltreren van hemelwater. De infiltratie wordt vorm gegeven als een wadi waarbij onder de wadi een drain wordt aangelegd. Deze drain zal onder normale omstandigheden niet werken (geen actieve grondwateronttrekking). Deze dient slechts als aftopping van (zeer) hoge grondwaterstanden, in combinatie met extreme regenval. De nooduitlaat van de drain, uitgevoerd als IT-riool, wordt aangebracht op de aanwezige A-watergang, waarbij het waterschap Veluwe heeft aangegeven dat de afvoer maximaal gelijk mag zijn aan de landelijke afvoer.

Ten behoeve van een goede afwatering is tevens aan de zuidelijke rand van het plangebied een infiltratiesloot opgenomen. Aangezien de infiltratiesloot geen structurele verlaging van de grondwaterstand tot gevolg mag hebben en de afvoer van de A-watergang niet vergroot mag worden in vergelijking tot de huidige situatie, is de infiltratiesloot niet direct aangesloten op de watergang. De primaire functie van de infiltratiesloot is het bergen en laten infiltreren van afstromend hemelwater (dakwater). Alleen tijdens zeer hoge grondwaterstanden, in combinatie met extreme neerslag wordt het surplus door middel van een overstortconstructie afgelaten op de A-watergang. De sloot heeft tevens de functie om de afwatering van het agrarische gebied ten zuiden van de 'Heerdtwijk' in de toekomst te waarborgen en in natte perioden plasvorming te voorkomen.

Een combinatie van ophoging en de aanleg van deze voorziening, zal naar verwachting een adequate oplossing voor de wateroverlast in dit gebied zijn.

Op basis van circa 10.000 m² toekomstig verhard oppervlak in de 'Heerdtwijk' is de benodigde berging circa 350 m³ (wadi's inclusief infiltratiesloot). Voordat de globale lengte van de wadi's wordt berekend, wordt eerst bepaald welk deel van de verharding direct kan lozen op de infiltratiesloot. Het betreft het hemelwater afkomstig van de woningen grenzend aan de infiltratiesloot evenals een deel van de parkeerplaatsen en woonstraten. In totaal kan de infiltratiesloot het afstromende hemelwater bergen, afkomstig van circa 2.700 m² verharding. Dit komt overeen met circa 100 m³. Dit betekent dat de wadi een bergingscapaciteit moet hebben van circa 250 m³.

De rapportages van beide onderzoeken zijn als bijlagen opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

Locatie nieuw sportveld

De uitbreiding van het sportterrein omvat in hoofdzaak de aanleg van een voetbalveld. Direct ten noorden van het veld wordt een gebouw toegelaten met een oppervlakte van maximaal 100 m². Gelet op het feit dat het om een voetbalveld gaat en de bebouwing beperkt is, kan het hemelwater direct in de grond infiltreren, waardoor waterhuishoudkundige voorzieningen niet nodig zijn. Het gehele sportterrein is gelegen op de hoogste gronden in Oosterwolde. De grond bestaat uit (kalkloze) zandgrond. De grondwatertrap ter plekke is V en de maaiveldhoogte bedraagt 2-4 meter +NAP. Drainage is derhalve niet noodzakelijk.

Al met al kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling geen gevolgen heeft voor het watersysteem.

5 Gewenste ontwikkeling / planuitgangspunten

5.1 Ruimtelijke structuur

5.1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen te sturen en functionele kwaliteiten te stimuleren of juist af te remmen. Het zal voor de komende tien jaar een juridische basis vormen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het gebied. Het is daarom van belang de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan nader te beschrijven.

5.1.2 Wonen

Het beleid voor het plangebied komt kort geformuleerd neer op het behoud en de versterking van de kwaliteit van het woonmilieu. Die kwaliteit komt ook tot uiting in de stedenbouwkundige en architectonische kenmerken en dit wordt onder meer bereikt door:

- het toekomstige woonmilieu, de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing als vaste uitgangspunten bij nieuwbouwplannen te laten zijn; de toekomstige stedenbouwkundige structuur dient aan te sluiten op de bestaande ruimtelijke kenmerken, zoals verkaveling, karakter bestaande bebouwing en aanwezige plantingen;
- het grotendeels handhaven van de huidige bouwmassa, waardoor de aanwezige structuur van de bebouwing aanwezig blijft;
- speciale aandacht voor het behoud en de versterking van de groenstructuur;
- het weren uit de woonstraten van het verkeer met een bestemming elders;
- het realiseren van nieuwe woningen op mogelijk vrijkomende terrein(en), passend in de schaal en het architectonische karakter van het dorp;
- het bevorderen van optimale ontwikkelingsmogelijkheden voor het woongenot van de bestaande woningen door passende regelingen;
- het bevorderen van de instandhouding van de voorzieningen voor de leefbaarheid van het dorp;
- het bouwen van levensloopbestendige woningen die voor vele doelgroepen in verschillende levensfasen geschikt zijn, waardoor gedifferentieerde buurten ontstaan;
- het bouwen of verbouwen van woningen met een optimale energie- en waterbesparing, door het toepassen van een combinatie van maatregelen uit het nationale pakket Duurzaam Bouwen;
- de verkeersveiligheid, sociale veiligheid en inbraakpreventie belangrijke aspecten te laten zijn bij het bouwen van woningen.

Tot het midden van de vorige eeuw was de bebouwing van het dorp Oosterwolde geconcentreerd in het gebied waar de Groote Woldweg, de Zwarteweg, de Oostendorperstraatweg en de Mheneweg Noord op elkaar aansluiten. Deze bebouwing had toen grotendeels nog een agrarische functie. Uitbreidingen van het dorp bestonden slechts uit het af en toe bijbouwen van een huis tussen, of in aansluiting op, de al bestaande bebouwing.

Daardoor wordt de stedenbouwkundige structuur in belangrijke mate bepaald door deze lintstructuren die een gevarieerd beeld opleveren door de verdichting die in de loop der jaren heeft plaatsgevonden.

Een keerpunt in deze ontwikkeling wordt gemarkeerd door de eerste planmatige dorpsuitbreiding aan de westzijde van de Groote Woldweg in het begin van de jaren 60 van de vorige eeuw. Sindsdien is die uitbreidingsrichting aangehouden zodat het dorp voornamelijk gegroeid is in noordwestelijke richting in het gebied ten westen van de Groote Woldweg en ten noorden van de Oostendorperstraatweg.

Het kleinschalige woongebied rondom het centrum van de kern is kenmerkend voor het dorpsbeeld. In zo 'n gebied bevindt zich nog veel karakteristieke bebouwing, voornamelijk vrijstaande bebouwing aan historische linten. Door de geleidelijke groei van het gebied bezit het een grote diversiteit aan bouwstijlen met nog enkele historische boerderijen. Soms is er sprake van een woningenensemble dat tegelijkertijd is ontstaan, deze overstijgen zelden het straatniveau.

Het straatbeeld is afwisselend door het gevarieerde wegbeloop, de individuele plaatsing van panden en de onderlinge verschillen in bouwstijl en functie. In het gebied worden historische panden aangetroffen met de kenmerken van de agrarische bebouwing. Gebouwen met een bijzondere functie zijn in veel gevallen door hun forse massa, prominente plaatsing en uitvoerige detaillering goed te onderscheiden.

Vrijwel alle bebouwing bestaat uit één of twee lagen met een forse kap en staat direct gericht naar de openbare ruimte. De bebouwing is meestal van de straat gescheiden door een smalle strook of een voortuin. Door de losse setting van de bebouwing vloeit de openbare ruimte op vanzelfsprekende wijze over in de privé-ruimtes. Kenmerkend is de afwisseling in het straatbeeld en het (oorspronkelijk) groene karakter van de openbare inrichting. Het groen van de bomen in de openbare ruimte en op de erven maakt wezenlijk onderdeel uit van de belevingswaarde van de omgeving.

Traditionele kenmerken van de architectuur overheersen het straatbeeld. Voornamelijk aan de invalswegen bevinden zich panden met karakteristieke architectonische elementen.

In de gemengde woongebieden is sprake van een matige dynamiek. Functieverandering van panden, schaalvergroting, verdichting van de bebouwing en faciliteiten ten behoeve van parkeren geven aanleiding tot aanpassingen aan gebouwen, op erven en in de openbare ruimte. Deze wijzigingen zijn vaak noodzakelijk, maar kunnen de kwaliteit van het gebied onder druk zetten, vooral door de toenemende parkeerbehoefte. Dit gaat ten koste van de rust en de privacy van omwonenden. Ook het groene karakter van de dorpse binnenterreinen dat meespeelt in de beleving van de sfeer van het gebied, wordt door toenemend autobezit aangetast dat kan leiden tot een overbelast en verbrokkeld dorpsbeeld.

Het beleid is gericht op het behouden van het kleinschalig variërende bebouwingsbeeld en waar nodig op het versterken van de ruimtelijke karakteristiek. Deze komt vooral tot uitdrukking in de losse opstelling van de bebouwing, in het individuele en kleinschalige karakter van de panden enerzijds en in het samenhangende architectonische karakter van de gevels anderzijds. Verdichting en schaalvergroting zijn slechts in beperkte mate mogelijk. Nieuwe bebouwing zal wat betreft maat en schaal en ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden, waarbij scherpe contrasten vermeden dienen te worden.

Ondanks dat de secundaire bebouwingslinten vrijwel zijn opgegaan in de dorpskernen hebben deze linten, door een paar historische boerderijen en door de dorpse situering van latere bebouwing iets van hun oorspronkelijk karakter behouden. Zo spelen ze een belangrijke rol bij het verankeren van de naastgelegen woonwijken in hun landelijke omgeving.

De bebouwing aan de secundaire linten is op organische wijze gegroeid. Hierdoor wordt de bebouwing door een verscheidenheid aan gebouwen gekenmerkt, veelal kleinschalig met incidenteel grotere bebouwingsblokken. Deze zijn veelal op ruime afstand van de weg gelegen en staan vrij op de kavel. Het afwisselende bebouwingsbeeld komt voornamelijk door het individuele karakter van de bebouwing. De hoofdmassa's zijn eenvoudig van opzet, waarbij verschillende dakvormen naast elkaar voorkomen, met de nokrichtingen afwisselend evenwijdig aan of haaks op de weg.

De secundaire bebouwingslinten bepalen van diverse kleine kernen de uitstraling. Veelal is het wegenpatroon, waaraan de kernen zijn ontstaan wat betreft het straatbeeld nog intact. Ze onderscheiden zich, soms nadrukkelijk, van de achterliggende wijken door de bebouwingsrichting. De gemeente wil dit beeld instandhouden, het gebied onderscheidt zich vooral door de criteria.

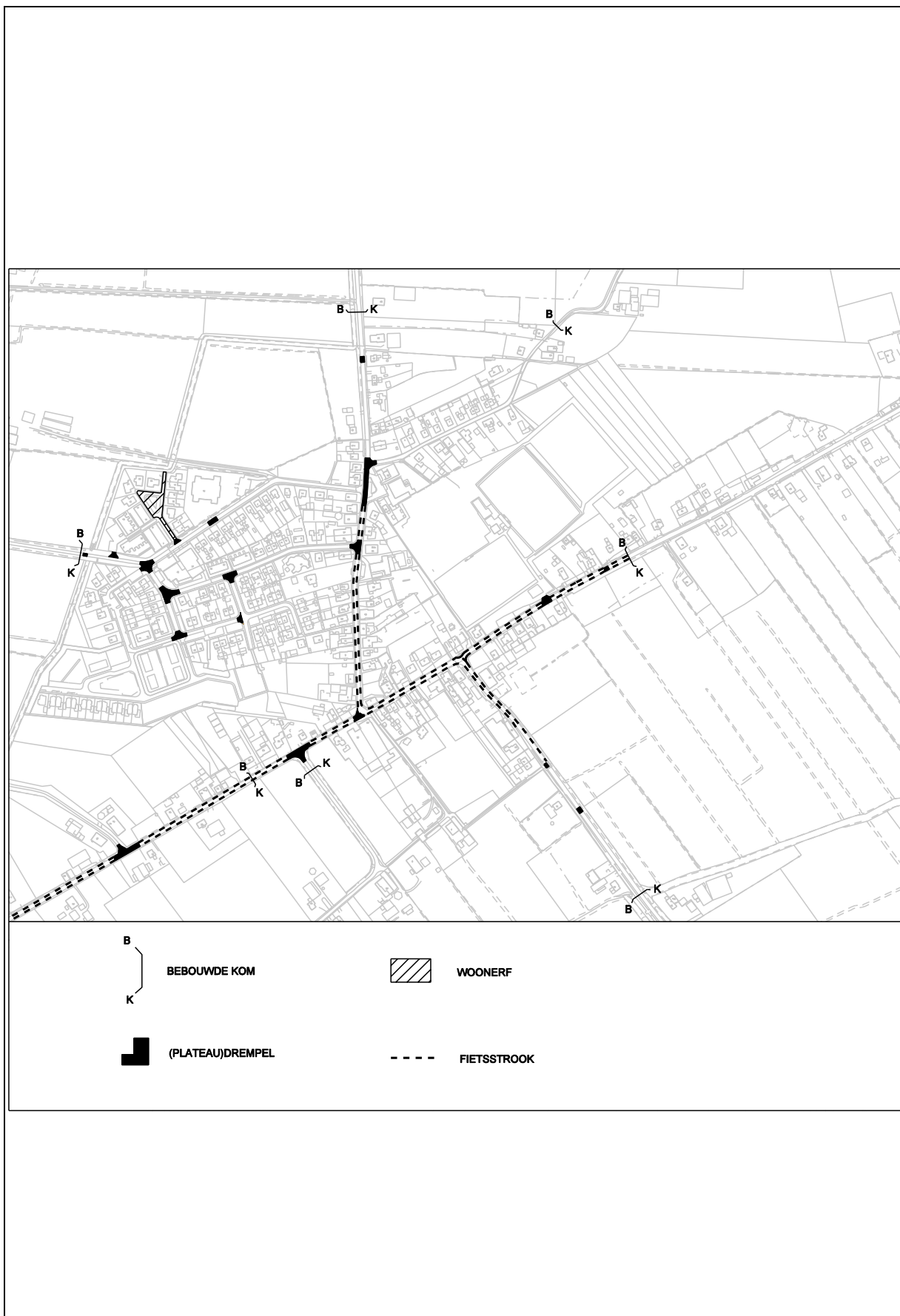
Op plaatsen waar dat mogelijk is, zal de relatie met het landelijke gebied versterkt worden. Bebouwing dient zich te voegen in de bestaande structuur waardoor de oorspronkelijk afwisselende karakteristiek van het bebouwingslint behouden blijft.

5.1.3 Bedrijven en detailhandel

Uitgangspunt van het beleid van de gemeente ten aanzien van bedrijfsactiviteiten is dat sterk milieuhinderlijke en/of grootschalige bedrijven niet in de dorpen thuishoren doch slechts kunnen worden toegestaan op een bedrijventerrein.

Het beleid van de gemeente is erop gericht de bedrijvigheid binnen het plangebied te beperken tot:

- a ambachtelijke bedrijven waarbij wordt gedacht aan kleinschalige bedrijven in de ambachtelijke sfeer;
- b kleinschalige milieuvriendelijke bedrijven; als richtlijn voor de milieuhinder die bedrijven naar verwachting zullen veroorzaken, is aansluiting gezocht bij de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' die een indicatieve afstand geeft voor diverse activiteiten tot de woonomgeving.



Afbeelding 8

Bestaande verkeersmaatregelen

Het dorp is het best te vergelijken met een rustige woonwijk waarbij voor bepaalde milieubelastingsaspecten minimum afstanden zijn aangehouden die vergeleken kunnen worden met de afstanden die voor een rustige woonwijk gelden. Welke bedrijven dan zijn toegestaan hangt af van de afstand van de bedrijfsbebouwing tot de meest nabijgelegen woningen, bedrijfswoningen niet meegerekend.

Naast de te verwachten milieuhinder spelen ook ander beleidsoverwegingen een rol in het toestaan van bedrijven in de dorpen. Zo is in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' een selectie toegepast: alleen kleinschalige bedrijven binnen categorie 1 en 2 welke passen in de dorpen zijn in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' opgenomen.

Bij de aanwezige bedrijven in de randzone van Oosterwolde (Oostendorperstraatweg, Mheneweg Noord en Zwarteweg), is geïnventariseerd wat de uitbreidingsbehoefte is en zijn de uitbreidingsmogelijkheden per bedrijf bekeken.

Het gaat hierbij met name om aanwezige detailhandel die beperkt wil uitbreiden ten behoeve van buiten- en binnenopslag of de aanleg c.q. verplaatsing van laad- en losvoorzieningen en parkeervoorzieningen vooral uit het oogpunt van verkeersveiligheid.

Met de uitbreidingsmogelijkheden wordt het behoud van detailhandel in de kleine kernen voorgestaan om daarmee een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid in de kleine kernen. De (beperkte) uitbreidingen van de aanwezige detailhandelsbedrijven passen binnen het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling, waarbij het accent ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied.

5.1.4 Verkeer en vervoer

Vervoerswijze en tracékeuze zullen (nog) meer dan tot nu toe moeten stoelen op de visie, dat het kostbare en kwetsbare woonmilieu van de gemeente Oldebroek in het algemeen en die van het dorp Oosterwolde in het bijzonder, zowel moet worden beschermd, als hoogwaardig ontsloten. Het particuliere autoverkeer zal waar mogelijk ontmoedigd moeten worden, ten gunste van het langzaam verkeer en het openbaar vervoer.

Concreet houdt dit in, dat de verkeersruimten niet worden uitgebreid, maar dat de bestaande infrastructuur beter moet worden benut. Binnen het grootste deel van het plangebied vinden verkeersbewegingen plaats voor het bestemmingsverkeer. Alleen de Groote Woldweg, de Mheneweg Noord, de Oostendorperstraatweg en de Zwarteweg verwerken ook bovenlokaal verkeer. Alle wegen binnen het plangebied zijn echter gecategoriseerd als erftoegangswegen en vallen binnen het 30 km/h-gebied (binnen de bebouwde kom) of het 60 km/h-gebied (buiten de bebouwde kom).

Door middel van beheersmaatregelen zullen dan ook binnen deze gebieden verkeersbewegingen met een hoge snelheid ontmoedigd moeten worden. De wijze van bestemmen belet deze ontwikkeling niet. Afbeelding 8 geeft een overzicht van de bestaande verkeersmaatregelen.

5.1.5 Groen en buitenspeelruimte

Binnen de bestemming 'Groen' zijn ruimtes gereserveerd voor buitenspeelruimte. In een beleidsbrief heeft het ministerie van VROM de gemeenten verzocht een bijdrage te leveren aan het beschikbaar zijn van voldoende en van goede buitenspeelruimte.

De richtlijn voor buitenspeelruimte is ongeveer drie procent van de voor wonen bestemde gebieden, waarbij stoepen en vergelijkbare openbare ruimten niet worden meegeteld. Bij de totstandkoming van deze richtlijn wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende niveaus:

- blokniveau (1 hectare);
- buurniveau (9 hectare);
- wijkniveau (100 hectare).

Deze oppervlaktes zijn gemiddelden en zijn in de feitelijke situatie variabel, afhankelijk van de fysieke en sociale situatie.

De afmetingen van de verschillende speelvoorzieningen, zoals die op basis van redelijkheid kunnen worden vastgesteld, vormen de basis van de berekening.

Voor het blokniveau geldt voor een speelvoorziening, zoals een grasveldje of een zandbak, een oppervlakte van minimaal 100 m², op het buurniveau is ruimte benodigd voor een trapveld van minimaal 1.225 m² en de voorziening op wijkniveau, zoals een basketbalveld, moet minimaal 6.400 m² bedragen.

Binnen het onderhavige plangebied, een woongebied met een oppervlakte van ongeveer 40 hectare, zijn ruimtes opgenomen voor een trapveld met een oppervlakte van circa 1.400 m² en een speeltuinvoorziening met een oppervlakte van circa 1.200 m². Behalve de gereserveerde ruimten voor het buitenspelen die dan ook als zodanig zullen worden ingericht, is in principe alle openbare ruimte, dus de totale woonomgeving inclusief groenvoorzieningen, voor kinderen, jongeren en ouderen als speelruimte of spelactiviteiten te beschouwen.

Verder is het beleid erop gericht om het groen dat in het dorp aanwezig is, te behouden en waar nodig te versterken en uit te breiden. Daarom zijn de belangrijkste boom- en groenstructuren zoals beschreven in paragraaf 2.4.6 bestemd tot "Groen". De bovenvermelde buitenspeelruimtes hebben of binnen de bestemming "Groen" een aparte bestemming gekregen of zijn binnen de bestemming "Sport" opgenomen.

Behalve de Streektersloot aan de westzijde van het plangebied, de ontwateringssloot aan de zuidzijde van de nieuwbouwlocatie 'Heerdtwijk' en enige greppels en sloten, die opgenomen zijn in de bestemming "Groen", is er verder geen water binnen het plangebied aanwezig.



Afbeelding 9

Verkavelingsschets nieuwbouwlocaties
Heerdtwijk en Oostendorperstraatweg

5.2 *Nieuwbouwlocaties woningen*

5.2.1 Locatie 'Heerdtwijk' (zie afbeelding 9)

Bij de stedenbouwkundige inrichting van de locatie 'Heerdtwijk' is getracht een harmonieuze aansluiting te vinden bij de bestaande dorpsstructuur. Deze structuur wordt in belangrijke mate bepaald door bebouwing welke is geconcentreerd langs de samenkomende wegen van de Oostendorperstraatweg/Zwarteweg en de Groote Woldweg. Lange tijd heeft de groei van het dorp langs deze wegen, in de vorm van uitbreiding en verdichting van de lintbebouwing plaatsgevonden. Een keerpunt in deze ontwikkeling wordt gemarkeerd door de eerste planmatige dorpsuitbreiding aan de westzijde van de Groote Woldweg in het begin van de zestiger jaren van de vorige eeuw. Vanaf dat moment is op die keuze doorgegaan bij de verdere dorpsuitbreiding.

De meest recente uitbreiding heeft plaatsgevonden in het gebied ten zuiden van de Van Oldebarneveldweg. Het plan vormt de definitieve afronding van het dorp aan de westzijde. Om de afstand te bewaren tot het landgoed Morren en het dorp is gekozen voor een uitbreiding welke op de meest westelijke punt wordt begrensd door de in 1983 in het kader van de ruilverkaveling gegraven watergang. Het gebied rond het landgoed is een landschappelijk waardevol gebied met kleine percelen en bomenlanen, die de schaal en de openheid van dit gebied bepalen. De oostelijke begrenzing van het landgoed is op afbeelding 7 aangegeven.

Uitgangspunt bij het realiseren van de nieuwe wijk is dat er een aantrekkelijk woongebied wordt gerealiseerd, waarbij wordt gezocht naar een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing om een zorgvuldig vormgegeven afronding van de kern Oosterwolde te realiseren. Daarmee wordt bedoeld dat enerzijds het ontwerp van de uitbreiding aansluit bij de waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken van het gebied, anderzijds dat het plan in ruimtelijk opzicht één geheel vormt met de al bestaande dorpsbebouwing en -structuur.

Door de Essenakker welke een fraaie zichtlijn op de toren van de N.H. kerk geeft, in het nieuwe woongebied door te trekken, wordt de organische samenhang met het bestaande dorp versterkt. Omdat het tevens de nieuwe dorpsrand wordt, is de wat lossere bebouwing aan de randen van het plan gesitueerd, waardoor de relatie met het omringende agrarische gebied voelbaar zal blijven.

Voor de locatie 'Heerdtwijk' vormt het wonen aan de dorpsrand het uitgangspunt. De nieuwe dorpsuitbreiding bestaat uit 'traditionele' woningen (met een kap), die afhankelijk van de ligging, bestaan uit één of twee bouwlagen met een kap in bij het dorp passende aardtinten (rood/bruine en zwarte kleuren). Door het gebruik van deze kleuren ontstaat een harmonisch geheel van de woningen in de dorpsrand en het landschap en wordt op een goede wijze ingespeeld op de ligging grenzend aan het landschap, waaronder het nabij gelegen landgoed.

De overgang naar het landschap zal nog verder worden versterkt, doordat aan de zijde van het landgoed een groene afronding met een wandelpad zal worden gerealiseerd.

Om optimaal aan te kunnen sluiten bij de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden, zijn binnen de nieuwbouwlocatie drie stedenbouwkundige eenheden gedefinieerd aan de hand van de ligging ten opzichte van de open ruimtes, waarbij drie belangrijke open ruimtes worden onderscheiden met daaraan gekoppeld de volgende beeldzones:

◇ Wonen aan de groenzone.

Dit gedeelte heeft betrekking op het middengedeelte van het plan, waar binnen een blokvormig stratenpatroon ruimte is gemaakt voor rijenwoningen en een blokje met halfvrijstaande woningen. In de verkavelingsschets is in ruimtelijk opzicht optimaal aangesloten op het bestaande bebouwde gebied door het al bestaande min of meer blokvormige stratenpatroon, door onder andere De Heerdtweg en de Essenakker zo veel mogelijk te continueren. Tevens zijn de nieuwe woningen zo gesitueerd, dat er een logisch vervolg op de bestaande bebouwingsstructuur wordt gerealiseerd.

◇ Wonen in de zuidelijke dorpsrand.

In de zuidelijke dorpsrand is vooral aansluiting met het aangrenzende landschap gezocht door de bebouwing in een halfopen patroon te situeren. De woningen zijn met de voorzijde op een centrale groenzone gericht en met de achterzijde naar buiten gericht, waardoor de achtertuinten vooral aan de zuidzijde bijdragen aan een geleidelijke overgang naar het aangrenzende landelijke gebied.

Verder wordt in het westelijke en noordwestelijke gedeelte van het plangebied een beplantingsstrook aangebracht, waardoor de nieuwe locatie landschappelijk zal worden ingepast en het landgoed Morren nog meer wordt beschermd. Daarnaast ontstaat daarmee een landschappelijke, dorpse afronding in westelijke richting. Langs deze rand is een wandelpad geprojecteerd, waardoor het maken van 'een ommetje' tot de mogelijkheden behoort.

◇ Wonen in de zuidoostelijke dorpsrand.

Aan de zuidoostelijke dorpsrand is voor een open bebouwingsstructuur gekozen met zowel halfvrijstaande woningen als met vrijstaande woningen. Dit losse patroon sluit aan bij de bestaande bebouwingstructuur langs de Oostendorperstraatweg. Langs de zuidzijde van de bebouwing is een beplantingsstrook met een wadi gesitueerd.

De bijbehorende beoordelingscriteria zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan die voor de locatie 'Heerdtwijk' is vastgesteld, waarmee een goede afstemming op de stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied wordt gewaarborgd.

Bij de verkavelingsschets is enerzijds uitgegaan van een gemiddelde maatvoering voor met name rijenwoningen en halfvrijstaande woningen. Anderzijds wordt door middel van ruimere kavels ook ruimte geboden voor overwegend vrijstaande woningen. Hiermee wordt ingespeeld op de trend dat woningen een zekere ontwikkelingsruimte moeten hebben, onder meer ten behoeve van 'werken aan huis' of een uitbouw van woonfuncties op de begane grond.

Voor de ontsluiting van de 'Heerdtwijk' geldt als uitgangspunt dat de hoofdontsluiting van de woningen plaats dient te vinden via het bestaande stratenpatroon, waarbij aandacht moet worden geschonken aan de plaats en de vormgeving van de ontsluiting op de bestaande infrastructuur. Een directe ontsluiting op de Oostendorperstraatweg is niet aan de orde. Verder dient het interne stratenpatroon te fungeren voor bestemmingsverkeer van aanwonenden en voor het langzaam verkeer.

De bestaande straten Essenakker en De Heerdtweg bieden de juiste mogelijkheden voor de ontsluiting van de woningbouwlocatie. Beide straten zijn in het plangebied doorgetrokken, waarop vervolgens een rondgaande en een doodlopende woonstraat zijn aange-takt. Voorts is aan de oostzijde van de 'Heerdtwijk' rekening gehouden met een toegangspad naar de bestaande speeltuin.

Door de bouw van de 'Heerdtwijk' neemt het aantal verkeersbewegingen op de Essenakker weliswaar toe, maar de verwachting is dat op basis van het totale aantal woningen het aantal verkeersbewegingen beperkt blijft tot ongeveer 600 per etmaal. Op grond van het ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeers Voorzieningen) 2004 is er in dat geval sprake van een erftoegangsweg. Voor een erftoegangsweg wordt een bovengrens van 5000 à 6000 verkeersbewegingen per etmaal gehanteerd. Dit aantal wordt in het geval van de 'Heerdtwijk' niet gehaald.

In de toekomstige situatie zal er daarom geen sprake zijn van een verkeersonveilige situatie en de bestaande ontsluitingsstructuur kan het nieuwe verkeersaanbod afhandelen.

Bij het parkeren wordt uitgegaan dat dit zowel op eigen terrein als op openbaar terrein zal plaatsvinden. Bij de halfvrijstaande en vrijstaande woningen wordt op eigen erf geparkeerd (oprit, garage). Ook is parkeren op eigen erf beperkt mogelijk bij de hoekkavels van de rijenwoningen. Al het overige parkeren van de tussenwoningen en de bezoekers zal plaatsvinden op openbaar terrein. Dat kan zowel langs de aan te leggen wegen, als in de aan te leggen parkeerstroken in het hart van de nieuwe woonwijk.

Bij het opstellen van de verkavelingsschets is voor rijenwoningen een parkeerrichtlijn van 1,7 parkeerplaatsen/woning, bij de halfvrijstaande woningen 1,9 parkeerplaatsen/woning en bij de vrijstaande woningen 2,2 parkeerplaatsen/woning aangehouden. Onder aftrek van minimaal 39 garage's/parkeerplaatsen die op eigen erf gelegen zijn, betekent dit dat minimaal 61 parkeerplaatsen langs de openbare weg aanwezig moet zijn. Hiermee is in het plan rekening gehouden.

Uitgangspunt is dat bij het vormgeven van de stedenbouwkundige opzet van het gebied met de aspecten groen en water ingespeeld wordt op de aanwezige landschappelijke en hydrologische kenmerken en eisen van het gebied.

Specifiek voor het openbaar groen geldt dat deze zoveel mogelijk wordt geconcentreerd en een duidelijke ruimtelijke functie krijgt in de opbouw van de buurt.

Centraal in het westelijk plandeel is gekozen voor een ruime groenzone die geschikt is voor meerdere functies. Deze zone heeft naast een structurerende functie ook een functie als openbaar groen en als waterberging (wadi) met een bergingscapaciteit van circa 350 m³, waarbij een waterafvoermogelijkheid naar de westelijk gelegen waterloop noodzakelijk is.

Ten behoeve van een goede waterhuishouding en een voldoende bergingscapaciteit in het plangebied is aan de zuidzijde van het plangebied een infiltratiesloot aangelegd. Deze sloot heeft een lengte van circa 300 meter en een bergingscapaciteit van circa 100 m³. De sloot is overigens niet in directe verbinding met de westelijk gelegen watergang gebracht, maar heeft alleen een overloopmogelijkheid.

5.2.2 Locatie Oostendorperstraatweg

Voor de woning aan de Oostendorperstraatweg is om ruimtelijke en milieuhygiënische redenen gekozen, om deze achter op het perceel te projecteren. Dit houdt in dat de woning in ruimtelijk opzicht geen deel uitmaakt van de lintbebouwing aan de Oostendorperstraatweg.

Om toch tot een goede ruimtelijke en functionele inpassing te komen, gelden voor deze situatie de volgende uitgangspunten:

- ◇ de woning dient zo gesitueerd te worden dat deze voldoet aan de normen van de Wet geluidhinder en moet buiten de milieucontour van 30 meter van de smederij aan de Oostendorperstraatweg 79 komen te liggen;
- ◇ de woning dient vanaf de Oostendorperstraatweg te worden ontsloten;
- ◇ de bestaande opgaande beplantingsstructuur dient zoveel mogelijk gehandhaafd te worden;
- ◇ de bestaande romney-loodsen zullen worden afgebroken;
- ◇ de woning dient qua hoogte (één bouwlaag met kap) te passen bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving;
- ◇ eventuele bijgebouwen dienen achter op het perceel gerealiseerd te worden. Daarbij geldt als uitgangspunt dat er voldoende ruimte wordt vrijgehouden langs de waterloop, om zo een aanvaardbaar (grotendeels onbebouwd) beeld langs de waterloop te verkrijgen. Voorkomen moet worden dat eventuele bijgebouwen op het onderhavige perceel en bijgebouwen op de percelen aan de overzijde van de waterloop te dicht op elkaar kunnen worden gerealiseerd.

5.2.3 Locatie Zwarteweg 27

Op het huidige perceel bevindt zich een oude kleine vrijstaande woning. De woning is direct naast de woning Zwarteweg 25 gebouwd, op een afstand van circa één meter. De eigenaar heeft de gemeente verzocht om een nieuwe woning te mogen bouwen op een grotere afstand van het perceel Zwarteweg 25. Het erf van deze woning is met de auto alleen te bereiken door om de woning Zwarteweg 27 heen te rijden. Omdat er door het verplaatsen van de woning (ongeveer zeven meter) een verbetering ontstaat van de huidige percelen, is de nieuwe bouwmogelijkheid opgenomen in het onderhavige plan.

5.2.4 Locatie Groote Woldweg 4 en 6

Tussen de bestaande woningen Groote Woldweg 2 en 8 bevindt zich een kleine inbreidingslocatie. Bij het zoeken naar bouwlocaties dient in de eerste plaats gezocht te worden naar mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied. Dit principe, inbreiden gaat voor uitbreiden, wordt ook toegejuicht door het provinciaal beleid. Uit het Streekplan Gelderland 2005 blijkt dat het accent van de provinciale beleidsambities gelegen is op de vernieuwing van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is volgens de provincie een intensivering van het stedelijk grondgebruik nodig, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldige omgang met open ruimten daarbinnen.

De bedoelde inbreidingslocatie langs de Groote Woldweg ligt voor de hand omdat hier in feite sprake is van een open ruimte in de overigens vrijwel aaneengesloten lintbebouwing langs de Groote Woldweg (het centrum van het dorp). De nieuwe bebouwing zal zich dienen te voegen in het bestaande dichte bebouwingsbeeld, hetgeen een goede beeldkwaliteit vereist en met name beperkingen met zich meebrengt ten aanzien van de 'korrelgrootte' oftewel de schaal van de nieuwbouw.

Voor de bouw van een tweetal woningen op de nieuwbouwlocatie is gekeken naar de bestaande woningen in de omgeving, zodat de nieuwe woningen stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien inpasbaar zijn op de bedoelde locatie. De omgeving van de nieuwbouwwoningen wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen in één of twee bouwlagen met een kap. Om die redenen worden er op de nieuwbouwlocatie twee vrijstaande woningen in één bouwlaag toegelaten.

Bij de totstandkoming van de voorgevelrooilijn van de twee nieuwe woningen is eveneens aangesloten bij de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen langs de Groote Woldweg. Kenmerkend voor de Groote Woldweg is onder meer een verspringende voorgevelrooilijn. Daarom worden de bouwvlakken van de twee nieuwe woningen onder een hoek gesitueerd ten opzichte van de Groote Woldweg, evenwijdig aan de woning gelegen ten noorden van de nieuwbouwlocatie. De kortste afstand van de woning tot de kant van de rijweg zal circa 4,00 meter bedragen en op deze manier iets terugliggen ten opzichte van de belendende percelen. Op deze manier sluiten de nieuwbouwwoningen naadloos aan bij de bestaande bebouwing langs de Groote Woldweg.

De onderlinge afstanden tussen de bouwvlakken van de nieuwe woningen en de zijdelingse perceelgrenzen van de naastliggende bestaande bouwpercelen bedraagt minimaal drie meter. Deze afstand is overeenkomstig de afstand die voor nieuwbouwwoningen gebruikelijk is binnen de gemeente en veelal aanwezig is tussen diverse omliggende bestaande woningen langs de Groote Woldweg en de zijdelingse perceelgrenzen.

Overeenkomstig de parkeerrichtlijn die gehanteerd wordt voor nieuwe vrijstaande woningen (2,2 parkeerplaatsen per woning) en rekening houdend met één parkeerplaats op eigen terrein, zullen er drie parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

5.3 *Locatie uitbreiding sportterrein*

Binnen de voetbalvereniging VSCO is er behoefte aan uitbreiding van het sportterrein met een extra veld. Het ledenaantal van de voetbalclub is de laatste decennia zodanig gegroeid dat een extra voetbalveld noodzakelijk is.

Het sportterrein is gelegen in de kern van Oosterwolde en wordt voor circa 80% omsloten door de bestaande bebouwing en de bestaande infrastructuur van de kern Oosterwolde. Het sportterrein grenst alleen in het noordoosten aan het buitengebied. Daarom is een uitbreiding alleen mogelijk in noordoostelijke richting, waardoor een klein gedeelte van het buitengebied dient te worden omgezet in sportterrein.

Volgens het Streekplan Gelderland 2005 is de bedoelde locatie gelegen in het 'Multifunctioneel gebied (Waardevol landschap)'. Voor ruimtelijke ingrepen in de waardevolle landschappen geldt een 'ja, mits benadering'. Nieuwe bebouwing en andere ruimtelijke ingrepen dienen te passen binnen de door de regio vast te stellen zoekzones voor stedelijke functies en moet recht worden gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen. Voor bedoeld gebied gelden de volgende kernkwaliteiten:

- karakteristieke veenontginningen ten noorden van de Zuiderzeestraatweg met strokenverkaveling;
- de smalle dekzandrug bij Oosterwolde kent een onregelmatige en een kleinschalige blokverkaveling met grasland en bouwland in contrast met omliggend veenontginning- en kleilandschap.

De locatie is gelegen in het gebied tussen de Zwarteweg en de Duinkerkerweg. De agrarische gronden zijn al zodanig in gebruik dat het gezien kan worden als een randzone tussen het echte buitengebied en de bebouwde kom. Gelet op voormelde redenen worden de kernkwaliteiten van de halfopen dekzandrug niet aangetast.

In de streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' is het extra voetbalveld van VSCO geheel gelegen binnen de 'zoekzone wonen' met code Oo4 en zodoende past de uitbreiding van het sportterrein binnen de streekplanuitwerking.

De agrarische gronden bestaan uit een vijftal zeer smalle, langgerekte percelen en zijn noord-zuid georiënteerd. Tussen de percelen bevinden zich geen sloten. De overige agrarische gronden ten noorden van de Zwarteweg zijn haaks gesitueerd op de Groote Woldweg, oftewel met een oost-west oriëntatie. Derhalve is er bij de bedoelde gronden in de huidige situatie al geen sprake meer van een unieke strokenverkaveling. De gronden waar het agrarische gebruik zal worden beëindigd, zijn tevens al omsloten door de bebouwing. Bovendien zijn vanaf de openbare weg bedoelde gronden niet zichtbaar in verband met de aanwezige lintbebouwing langs de Zwarteweg.

Het meest westelijk gelegen aanwezige veld op het sportterrein is zodanig dicht op de bestaande bebouwing (met woonfuncties en maatschappelijke functies) gelegen, dat er doordeweeks tijdens het trainen in de avonduren sprake is van geluids- en lichthinder voor de omliggende bebouwing. Na aanleg van het nieuwe veld zal het trainen doordeweeks op het bestaande veld verplaatst worden naar het nieuw aan te leggen veld.

Nadien zal het bestaande veld doordeweeks alleen (deels) worden gebruikt voor de jeugd van Oosterwolde en op zaterdagen als wedstrijdveld voor de voetbalclub. Zodoende vinden er geen trainingen meer plaats door de week, waardoor de overlast beperkt zal worden.

In de kom van Oosterwolde is geen vast trapveld voor de jeugd aanwezig. Er bevindt zich op dit moment wel een tijdelijk trapveldje in een woonwijk. Deze zal worden opgeheven als er elders een nieuw trapveld komt. Omwonenden van het tijdelijk aanwezige trapveldje ondervinden hiervan teveel hinder. Daarom bestaat er behoefte om het trapveld te verplaatsen, maar er zijn in de kern van Oosterwolde geen andere locaties voorhanden.

Door de aanleg van een extra veld naast het huidige sportterrein komt er op een westelijk gelegen bestaand veld ruimte vrij voor een trapveld voor de jeugd van Oosterwolde. Het bestaande veld kan zodoende multifunctioneel gebruikt worden, zowel als wedstrijdveld op de zaterdagen voor de leden van de voetbalclub en voor het overige als trapveld voor de jeugd van Oosterwolde.

Ook de provincie juicht multifunctioneel gebruik toe. In het Streekplan Gelderland 2005 wordt als uitgangspunt vermeld, dat bij ruimtelijke inrichtingsplannen ook voorzieningen gerealiseerd dienen te worden, die nodig zijn om een goede sociaal-culturele infrastructuur in stand te houden of op te bouwen. Door een gunstige situering van functies ten opzichte van aanwezige voorzieningen, kan er een goede bereikbaarheid worden gerealiseerd en kan er voldoende draagvlak blijven bestaan.

Om voormelde redenen is het ruimtelijk gezien wenselijk om een deel van het sportterrein multifunctioneel te gebruiken. Op deze manier wordt er nuttig en optimaal gebruik gemaakt van de ruimte. Voor een kleine kern als Oosterwolde draagt dit tevens bij aan een verbetering van de sociaal-culturele aspecten, omdat voorzieningen op deze manier bij elkaar worden gebracht. Een dergelijke ontwikkeling past in en vloeit voort uit de in 2007 door de gemeente opgestelde rapportage 'Multifunctioneel gebruik accommodaties, uitwerking kern Oosterwolde'. Eén van de actiepunten uit deze rapportage is 'verbreding maatschappelijke functie vereniging VSCO'.

In verband met de noodzakelijke verlichting zal de rand van het sportveld op een minimale afstand van 50 meter komen te liggen ten opzichte van de dichtstbijgelegen woonbestemmingen aan de Zwarteweg. Bovendien zal het veld worden omringd door forse groenstroken die een verbinding zullen vormen met het bestaande groen.

Ten behoeve van de opslag van materialen zal er aan de noordzijde van het nieuwe veld een bouwmogelijkheid worden opgenomen voor het plaatsen van een berging met een oppervlakte van maximaal 100 m² en een maximale hoogte van 3,00 meter.

De uitbreiding van het sportterrein heeft niet tot gevolg dat er een extra ingang wordt gecreëerd. Het nieuwe veld is alleen toegankelijk via de bestaande ingang aan de Zwarteweg. Er wordt wel een nieuwe noodingang gerealiseerd via de Duinkerkerweg, die alleen gebruikt zal worden voor het aanvoeren van materieel voor het nieuwe veld.

6 Beschrijving van het plan

6.1 *Het plan*

Met het onderhavige plan wordt in de eerste plaats beoogd een planologische regeling te bieden, welke zo goed mogelijk aansluit bij de ruimtelijke mogelijkheden in de historisch gegroeide situatie. Daarbij is het huidige karakter van vooral het oude dorpsgedeelte hoog gewaardeerd. Dat karakter wordt bepaald door de typische dorpsbebouwing welke is gesitueerd langs de Groote Woldweg en de Zwarteweg, de samenkomst van wegen waar het dorp is ontstaan. Het vrij staan van de afzonderlijke gebouwen en de steeds verspringende en licht van richting veranderende voorgevelvlakken bepalen het ruimtelijke beeld, terwijl de levendigheid wordt vergroot door het grote aantal functies dat er wordt aangetroffen. Bij het zoeken naar de juiste wijze van bestemmen is er naar gestreefd deze waardevolle kenmerken tot uitdrukking te brengen.

Voor de nieuwbouwlocatie 'Heerdtwijk' is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin behalve stedenbouwkundige uitgangspunten ook welstandscriteria zijn opgenomen. Uitgangspunt is dat hierbij het 'Welstandsniveau 1' als basis wordt aangehouden. Dit niveau geldt voor alle ontwikkelingsgebieden in de gemeente. Als referentie voor het beeld in het gebied geldt de aangrenzende woonwijk, die in de welstandsnota is getypeerd als gemengde bebouwing. De mogelijkheid bestaat om in het beeldkwaliteitsplan aanvullende welstandscriteria op te nemen. De in het onderhavige bestemmingsplan voorziene bebouwing zal bij de welstandsbeoordeling vervolgens ook aan de aanvullende welstandscriteria worden getoetst.

6.2 *Toelichting op de plansystematiek*

De planregeling heeft grotendeels een conserverend karakter dat vooral geldt ten aanzien van het stedenbouwkundige aspect. Als opzet voor de planologische regeling van dit gebied, is gekozen voor een plankaart met flexibele bestemmings- en bouwregels, waarin het door de gemeente vastgestelde beleid wordt omschreven. Hiermee wordt een materiële rechtszekerheid beoogd, waarbij alleen activiteiten die in het karakter van het dorp passen zijn toegestaan. De in het plangebied voorkomende stedenbouwkundige kwaliteiten worden door de keuze van de bestemming en de daarin gegeven bouwregels zoveel mogelijk gewaarborgd. Hoewel deze kwaliteiten niet voor alle in het plangebied voorkomende gebieden even waardevol zijn, is gekozen voor een uniforme wijze van bestemmen voor het gehele gebied.

6.2.1 Indeling planregels per bestemming

De planregels zijn als volgt ingedeeld:

1 Bestemmingsomschrijving

Hierin staat voor welke functie(s) de gronden mogen worden gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van de functies is.

2 Bouwregels

Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

3 Nadere eisen

Hierbij is bepaald dat het college nadere eisen kan stellen aan de afmetingen en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- a de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed;
- b de milieusituatie:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking;
- c een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld:
ten aanzien van de situering en de vormgeving van bouwwerken, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. totstandbrengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, harmonieus straat- en bebouwingsbeeld;
- d de sociale veiligheid:
uit het oogpunt van sociale veiligheid is het beleid om de oriëntatie van de (verblijfsgebieden van) gebouwen zoveel mogelijk op de openbare ruimte (straatzijde) te richten en het aanleggen van zichtbelemmerende voorzieningen tegen te gaan;
- e de verkeersveiligheid:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. totstandbrengen van een verkeersveilige situatie.

4 Ontheffing van de bouwregels

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen die thans nog niet voorzien zijn, waaruit blijkt dat de bouwregels niet toereikend blijken te zijn. Daarom kan het college voor ondergeschikte aspecten binnen een bestemming ontheffing verlenen van de bouwregels.

Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt. Een ontheffing is bedoeld om in uitzonderingssituaties te kunnen afwijken van de basisregeling. In eerste aanleg zal dan ook gestreefd worden naar het laten voldoen van de plannen aan de basisregeling.

Blijkt er dan toch een noodzaak om meer ruimte te benutten, dan zal een afweging omtrent het toepassen van een ontheffingsregel worden gemaakt. De criteria die hierbij gelden, zijn bij de ontheffingsregel in de planregels opgenomen. Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid gelden specifieke procedureregels.

5 Specifieke gebruiksregels

In principe moeten de gronden en gebouwen worden gebruikt in overeenstemming met de bestemming. Waar nodig zijn voor de duidelijkheid en ten behoeve van het aangeven van de reikwijdte van de bestemming gebruiksvormen genoemd, die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.

6 Ontheffing van de gebruiksregels

Omdat van een aantal gebruiksvormen niet op voorhand gezegd kan worden of ze aanvaardbaar zijn of niet, is een ontheffing voor het gebruik opgenomen. Deze wordt afgegeven na een zorgvuldige afweging van functies en waarden binnen de bestemming.

7 Aanlegvergunning

Voor een aantal van de vermelde werken en werkzaamheden geldt een aanlegvergunningsplicht. Het gaat daarbij om werken en werkzaamheden die ingrijpen in de aard van de bestemming. Dat betekent dat deze pas mogen worden uitgevoerd, nadat een vergunning van het college is verkregen. Hierbij vindt een afweging van belangen naar evenredigheid plaats.

6.2.2 Bestemmingen

6.2.2.1 Agrarisch

De gronden met deze bestemming zijn overwegend agrarisch in gebruik zijn en liggen achter de woningen en achter het bedrijf aan de noordzijde van de Zwarteweg, achter de zuidzijde van de Zwarteweg bij het Molenpad, ten zuiden van de nieuwbouwlocatie 'Heerdtwijk', ten noorden van de Schiksweg en ten westen van de Groote Woldweg, achter de woningen aan de noordzijde van de Duinkerkerweg en in de noordoosthoek van het plangebied ten zuiden van de Duinkerkerweg. Ten slotte ligt er nog een tweetal agrarische percelen achter de erven van de woningen aan de noordzijde van de Oostendorperstraatweg en van de Zwarteweg.

Op deze gronden is verder geen bebouwing toegestaan behalve een reeds bestaande veldschuur bij het Molenpad, die op de plankaart een aparte aanduiding heeft gekregen. Verder zijn er wel bouwwerken geen gebouwen toegestaan, waaronder bouwwerken ten behoeve van een paardenbak of een paddock, waarvoor specifieke regels zijn opgenomen.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat het gebruik van de gronden voor akkerbouw, sierteelt en/of tuinbouw is verboden, in verband met het mogelijk gebruiken van bestrijdingsmiddelen die schadelijk voor de volksgezondheid kunnen zijn.

Bij de ontheffing van de bouwregels is opgenomen het, onder voorwaarden, bouwen van een schuilgelegenheid voor het hobbymatig houden van vee.

Tot slot is er een aanlegvergunning opgenomen voor het aanleggen van een paardenbak of van een paddock.

6.2.2.2 Bedrijf

Deze bestemming is gegeven aan het installatiebedrijf aan de Groote Woldweg, de smederij aan de Oostendorperstraatweg, het landbouwmechanisatiebedrijf aan de Zwarteweg en de koeriersdienst aan de Zwarteweg (met name voor het stallen van auto's). Indien de huidige activiteiten worden beëindigd, kunnen zich in deze gebouwen bedrijven vestigen in de milieucategorie 1 en 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Deze bedrijfstypen zijn opgenomen in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan en is opgenomen als bijlage achter de voorschriften. Op de eerste drie locaties is binnen het bouwvlak één bedrijf met maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Bij de koeriersdienst is geen bebouwing toegestaan.

Door middel van een ontheffing kunnen zich ook niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' vermelde bedrijven vestigen en bedrijven met één hogere categorie, die in milieuhygiënisch opzicht vergelijkbaar zijn met het ter plaatse gevestigde bedrijf. Dit laatste geldt met name voor het bedrijf dat gevestigd is aan de Zwarteweg 41. Het gemeenschappelijke kenmerk van deze bedrijven is dat zij weinig hinderlijk zijn en zonder bezwaar in een woonomgeving gesitueerd kunnen worden.

Voor de eerste drie bedrijven zijn een bouwvlak en een maximale goot- en bouwhoogte en een bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwvlak opgenomen, afgestemd op zowel de huidige als de toekomstige bouwmassa.

6.2.2.3 Detailhandel

De winkels aan de Groote Woldweg, de Mheneweg Noord en de Zwarteweg hebben deze bestemming gekregen. Bedrijfsmatige activiteiten verband houdende met de detailhandelsfunctie en ondergeschikt hieraan, kunnen ook binnen deze bestemming worden uitgeoefend. Bovendien is er bij elk bedrijf één bedrijfswoning toegestaan. Voor deze vestigingen zijn een bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte en een bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwvlak opgenomen, afgestemd op zowel de huidige als de toekomstige bouwmassa.

6.2.2.4 Gemengd

De gemengde bestemming is gelegd op twee bedrijven die gevestigd zijn aan de Oostendorperstraatweg 88-90-92, vanwege het feit dat er meerdere in elkaar overlopende functies worden uitgeoefend, zoals een bouwmarkt, detailhandel en machineverhuur. Bovendien is er bij beide bedrijven een bedrijfswoning aanwezig.

Om zoveel mogelijk het laden en lossen op eigen terrein te laten plaatsvinden, is aan de achterzijde buiten het bouwvlak met een aanduiding aangegeven, welk gedeelte voor buitenopslag kan worden gebruikt, in verband met het vrijhouden voor een keermogelijkheid van vrachtauto's.

De buitenopslag is met een aparte aanduiding (bo) op de plankaart aangegeven en is zodanig gesitueerd, dat er op de terreinen ruimte is vrijgehouden voor zowel het keren van vrachtauto's op het eigen terrein, als voor het plaatsen van een erfafscheiding met een haag. Deze haag heeft een hoogte van minimaal 2,00 meter en bestaat uit inheemse boom- en/of struiksoorten, waardoor de buitenopslag zoveel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken. Ook deze groenstrook is met een aparte aanduiding op de plankaart aangegeven.

Voor beide bedrijven zijn bouwvlakken met een maximale goot-en bouwhoogte en een bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwvlak opgenomen, afgestemd op zowel de huidige als de toekomstige bouwmassa.

6.2.2.5 Groen

In overeenstemming met de grotendeels bestaande situatie zijn de structuurbepalende elementen zoals beschreven in paragraaf 2.4.6 bestemd tot "Groen".

Het overige aanwezige kleinschalige woongroen en/of ondergeschikte groen is geregeld binnen de bestemming "Verkeer".

6.2.2.6 Groen - Speelvoorziening

Deze gronden zijn bestemd voor zowel groenvoorzieningen als de speeltuin en het spelen trapveld. Het gebouwtje op het terrein van de speeltuin heeft een bouwvlak met een maximale goothoogte en bouwhoogte gekregen. Binnen deze bestemming zijn ten behoeve van onder meer de speeltoestellen, bouwwerken toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 5,00 meter.

6.2.2.7 Kantoor

De Rabobank aan de Groote Woldweg is onder deze bestemming geregeld. Voor de vestiging is een bouwvlak opgenomen afgestemd op de huidige en toekomstige bouwmassa, met een maximale goot- en bouwhoogte, waarbij het bouwvlak volledig kan worden bebouwd.

6.2.2.8 Maatschappelijk

In paragraaf 2.4.4 is een overzicht gegeven van de aard van deze activiteiten. In algemene termen gesteld kunnen gebouwen met deze bestemming, benut worden voor educatieve voorzieningen, levensbeschouwelijke voorzieningen en uitvaart, sociaal-culturele en sociaal-medische voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, alsook ondergeschikte detailhandel en/of ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen. Deze flexibele regeling heeft in het verleden zijn nut bewezen. De regeling maakt bijvoorbeeld op simpele wijze hergebruik mogelijk van vrijkomende kerk- en schoolgebouwen voor één van de bovenvermelde voorzieningen.

Bij de Pniëlkerk aan de Groote Woldweg 36 is nog een bouwmogelijkheid opgenomen voor een kleine toren, waarbij de totale bouwhoogte van het gebouw maximaal 17,00 meter mag bedragen. Met het bepalen van de plaats van deze toren is rekening gehouden met een richtafstand van circa 30 meter tot aan de omliggende woningen.

Voor alle voorzieningen zijn een bouwvlak, een maximale goot- en bouwhoogte en een bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwvlak opgenomen, afgestemd op de huidige en toekomstige bouwmassa.

6.2.2.9 Sport

Het sportpark met de entree aan de Zwarteweg valt onder deze bestemming. Binnen deze bestemming is rekening gehouden met een uitbreiding van het sportpark met een vijfde sportveld en een berging voor opslagdoeleinden en een uitbreiding van de kleedaccommodatie.

Voor het clubgebouw met kleedkamers, kantine, tribune en de berging zijn bouwvlakken, een maximale goot- en bouwhoogte en een bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwvlak opgenomen, afgestemd op de huidige en toekomstige bouwmassa.

Bij de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel de reclamebouwwerken als de reclamemasten met een grotere bouwhoogte opgenomen.

6.2.2.10 Tuin

De gedeelten van de percelen waar geen (bij)gebouwen (behoudens onderschikte bouwdelen) mogen worden gebouwd, hebben deze bestemming gekregen. Meestal liggen deze gronden tussen de voorgevel van de gebouwen en de openbare weg. Ook kan aan de zijkant van de gebouwen deze bestemming gelegen zijn, om een bepaalde openheid te waarborgen.

6.2.2.11 Verkeer

Alle wegen binnen het plangebied die zowel gericht zijn op de ontsluiting van de aanliggende bebouwing als de wegen met een (min of meer) doorgaand karakter, de Groote Woldweg, de Mheneweg Noord, de Oostendorperstraatweg en de Zwarteweg, vallen onder deze bestemming. Ook de parkeervoorzieningen en ondergeschikte groenvoorzieningen kunnen hierbij zijn opgenomen.

De garages verspreid in het gehele plangebied en die gelegen zijn op een bouwperceel behorende bij een woning, zijn onder de bestemming "Wonen" geregeld.

6.2.2.12 Water

De Streektersloot, een zogenaamde A-watergang aan de west- en aan de noordzijde van het plangebied en de ontwateringssloot ten zuiden van de nieuwbouwlocatie 'Heerdtwijk', zijn onder deze bestemming geregeld.

- Woningen

De bouwregeling van deze bestemming omvat een aantal regels dat ten doel heeft om het bestaande stedenbouwkundige beeld te bewaren, zonder dat dit leidt tot verstarring.

De woonfunctie binnen het plangebied blijft volledig gehandhaafd. Alle bestaande woningen zijn als zodanig bestemd. Voor de bouwvlakdiepte is bij de halfvrijstaande woningen en rijenwoningen in de meeste situaties een maat van twaalf meter aangehouden, zodat over het algemeen de meeste woningen nog naar achteren kunnen uitbreiden.

Voor de meeste vrijstaande woningen op grotere kavels is een bouwvlakdiepte van vijftien meter opgenomen. In enkele gevallen is de afstand tussen de achtergevels echter zo beperkt, dat er uit stedenbouwkundig oogpunt geen uitbreiding toelaatbaar wordt geacht en is er dus geen uitbreidingsmogelijkheid aangegeven.

De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens aan de niet aangebouwde zijde bedraagt minimaal 3,00 meter.

Voor de verschillende woningtypen zijn door middel van de volgende bouwklassen passende minima en maxima voor zowel de goothoogte als de bouwhoogte aangegeven:

- 1 vrijstaande woningen met een lage goothoogte;
- 2 vrijstaande woningen met een hoge goothoogte;
- 3 vrijstaande woning met een hoge goothoogte;
- 4 halfvrijstaande woningen met een lage goothoogte;
- 5 halfvrijstaande woningen met een hoge goothoogte;
- 6 rijenwoningen met een lage goothoogte;
- 7 rijenwoningen met een hoge goothoogte;
- 8 woongebouw met een hoge goothoogte;
- 9 woonzorggebouw met een hoge goothoogte.

Voor de bouwklassen 1, 4 en 6 geldt een goothoogte van maximaal 3,50 en een maximale bouwhoogte van 9,00 meter.

Voor bouwklasse 2 geldt een goothoogte van minimaal 4,00 meter en maximaal 6,00 meter en een maximale bouwhoogte van 10,00 meter.

Voor bouwklasse 3 geldt een goothoogte van maximaal 8,00 meter en een maximale bouwhoogte van 12,00 meter.

Voor de bouwklassen 5 en 7 geldt een goothoogte van minimaal 4,50 meter en maximaal 6,00 meter en een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

Ten slotte geldt voor de bouwklassen 8 en 9 een goothoogte van maximaal 6,00 meter en een bouwhoogte van maximaal 9,00 meter.

- **Bijgebouwen**

Bij de meeste woningen mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m², met de beperking dat de maximale gezamenlijk bebouwde oppervlakte van het bouwperceel 50% bedraagt bij de bouwklassen 1, 2 en 3, 60% bij de bouwklassen 4, 5, 8 en 9 en 70% bij de bouwklassen 6 en 7.

De monumenten hebben een aparte aanduiding (mo) gekregen om aan te geven dat bij deze gebouwen de instandhouding van de bestaande monumentale hoofdvorm wordt nagestreefd. Bovendien zijn bij woningen meer bebouwingsmogelijkheden voor bijgebouwen mogelijk, teneinde een cultuurhistorisch verantwoorde reconstructie van de oorspronkelijke bijgebouwen mogelijk te maken. Via een ontheffing kan dan het bijgebouwen-oppervlak per monument worden vergroot tot maximaal 200 m².

Bij een nieuwbouwwoning aan de Oostendorperstraatweg is ter vervanging van enkele bestaande loodsen een aparte aanduiding (bij+) opgenomen voor een vergroting van de toegestane maximale oppervlakte aan bijgebouwen, tot een maximale oppervlakte van 210 m².

Bij de bouwklassen 1, 2 en 3 mogen de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen slechts aan één zijde van de woning op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd, aan de andere zijgevel dient een afstand te worden bewaard van ten minste 3,00 meter tot de zijdelingse perceelgrens.

De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,50 meter en dienen minimaal 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd; de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3,00 meter.

- **Nevenfuncties van woningen**

Een ieder heeft de mogelijkheid om maximaal 40%, met een maximum van 100 m², van de vloeroppervlakte van de woning inclusief de bijgebouwen, waaronder aan- en uitbouwen, te gebruiken voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf. Deze beroepsactiviteiten dienen zo klein van schaal te zijn, dat zij niet voldoen aan de bepalende criteria voor de meldings- of vergunningsplicht Wet milieubeheer.

Een ontheffing van de gebruiksregels is opgenomen voor het onder voorwaarden aanbrengen van een bed en breakfast voorziening in de woning.

- Bij de bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden onder meer bouwwerken geregeld ten behoeve van een paardenbak of van een paddock waarvoor specifieke regels zijn opgenomen.

6.2.2.14 Overige regelingen

In dit bestemmingsplan worden de gronden in het plangebied voor verschillende doeleinden bestemd. Daarbij worden regels gegeven voor het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken en gebouwen, voor zover dat in het belang van een goede ruimtelijke ordening nodig is.

Een bestemmingsplan bevat dus niet alle regels die het bouwen op en het gebruik van de grond regelen. Zo zijn er bijvoorbeeld nog andere gemeentelijke verordeningen, de milieuwetten en de waterschapskeur, waarin eisen en beperkingen kunnen voorkomen, waarover het bestemmingsplan zich niet uitspreekt. Bij een procedure waarbij vergunningen (bijvoorbeeld een bouwvergunning) worden verleend, kunnen die andere regels beperkingen opleggen op andere gronden dan planologische.

Per 1 oktober 2000 is het algemene bordeelverbod opgeheven. De opheffing van dit verbod heeft tot gevolg gehad dat de gemeenten tot taak hebben gekregen om de verschillende vormen van prostitutie in het kader van de ruimtelijke ordening te reguleren.

De bebouwde kom van Oosterwolde is grotendeels bestemd voor "Wonen". Binnen deze bestemming is de aanwezigheid van seksinrichtingen en/of escortbedrijven ongewenst, nu het beleid gericht is op de bescherming van de woonfunctie. Bij de functie wonen zijn aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegelaten. In de begrippen van de planregels worden seksinrichtingen en/of escortbedrijven uitgesloten van het begrip 'aan-huis-verbonden beroep', om iedere twijfel hieromtrent te voorkomen.

De vestiging van seksinrichtingen is evenmin wenselijk binnen de overige bestemmingen in dit plangebied, omdat deze bestemmingen zich bevinden in of in de directe nabijheid van woongebieden. Zekerheidshalve is hiertoe in de specifieke gebruiksregels de regel opgenomen dat het verboden is de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor seksinrichtingen.

Het betreft een grotendeels flexibel plan, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen worden gestimuleerd. Mochten zich gedurende de looptijd van het plan nieuwe wensen openbaren, dan kunnen deze binnen de grenzen die in het plan zijn aangegeven door middel van ontheffingen nader gestalte krijgen.

6.2.3 Overgangsrecht

Het overgangsrecht geldt voor bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. In beginsel mogen de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Meestal is dat een eenmalige handeling aan het bouwwerk. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

6.2.4 Relatie met de Bouwverordening

In de planregels is gezorgd voor een afstemming met de Bouwverordening. Een aantal meer specifieke zaken, zoals de regeling voor de afstand tussen gebouwen en de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, blijft geregeld met de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening. In de algemene bouwregels wordt aangegeven welke gevallen het betreft.

Sinds 1 januari 2003 is de gewijzigde Woningwet met het daarbijbehorende Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken (Bblb) in werking getreden.

Dit betekent dat een grote categorie bouwwerken, zoals garages, serres en dergelijke binnen nader gestelde maximale afmetingen, bouwvergunningsvrij gerealiseerd kan worden. Het bouwen van deze bouwwerken wordt niet aan het bestemmingsplan getoetst.

6.3 Handhaving

6.3.1 Algemeen

Handhaving neemt tegenwoordig een steeds belangrijkere plaats in. In het collegeprogramma is aangegeven dat handhaving op alle beleidsterreinen een hoge prioriteit heeft. Met het oog hierop worden/zijn extra middelen vrijgemaakt ter ondersteuning van de toezichthouders op het gebied van de ruimtelijke ordening en bouw- en woningtoezicht. De inzet van deze extra middelen is echter beperkt waardoor toch een zekere prioritering aangebracht moet worden.

In verband hiermee is op 16 juni 2003 de gemeentelijke beleidsnota 'Handhaving Bouwen en Ruimtelijke Ordening' vastgesteld. Deze nota bevat tevens een prioriteitstelling met betrekking tot de handhavingstaken en -gebieden.

Daarnaast zal de gemeente vooral investeren in het voorkomen van overtredingen, de zogenaamde preventieve handhaving. Deze vorm van handhaving bestaat uit communicatie en voorlichting naar burgers en bedrijven, advisering, stimulering, toezicht en zichtbaar optreden. Het uitvoeren van een stringenter handhavingsbeleid betekent meer duidelijkheid en rechtszekerheid voor burgers en bedrijven, terwijl ook de gemeente zich gebonden weet aan de regels van dit vastgestelde beleid. Hiermee worden willekeur en strijdigheid met het gelijkheids- en vertrouwensbeginsel voorkomen.

Ingeval er sprake is van een illegale situatie die op grond van de geldende bestemmingsplanregels niet kan worden gelegaliseerd, bestaat er in beginsel een afspraak dat optreden zal worden met de inzet van bestuursrechtelijke dwangmiddelen, gelet op de ruimtelijke bescherming die het bestemmingsplan biedt. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan worden afgezien van handhaving.

Kortom, handhaven moet indien er geen uitzicht op legalisering bestaat en er geen bijzondere omstandigheden aanwezig zijn op grond waarvan afgezien zou moeten van handhaving.

Een nieuw bestemmingsplan betekent echter niet dat met de wet en/of verordening strijdige situaties met betrekking tot bebouwing en gebruik gelegaliseerd worden. Per geval zal worden beoordeeld of optreden noodzakelijk is.

Strafrechtelijk optreden is gewenst bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het kappen van houtwallen. Ook bij overtredingen die zich telkens weer herhalen (zoals permanente bewoning van recreatiewoningen) en kortdurende overtredingen (zoals detailhandelsactiviteiten in loodsen) is deze aanpak wenselijk.

In de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 van kracht is geworden, is een artikel opgenomen waarin staat vermeld dat het verboden is om gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Een overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

7 Uitvoerbaarheid van het plan

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan omvat de bebouwde kom van Oosterwolde. Behoudens de drie nieuwbouwlocaties, de nieuwe locatie van een vervangende woning en de eventuele reconstructies van woonstraten in de toekomst, zijn er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plan opgenomen.

De gemeente is eigenaar van de gronden in de nieuwbouwlocatie 'Heerdtwijk' en ontwikkelt het plan om die reden ook. De gemeente heeft als uitgangspunt om de uitvoering te laten plaatsvinden binnen de planologische randvoorwaarden die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, inclusief het opgestelde beeldkwaliteitsplan.

De stedenbouwkundige verkaveling van de woonwijk is volgens de gangbare principes binnen de gemeente opgesteld, waar het gaat om de verdeling van uitgeefbare en niet-uitgeefbare gronden. Om de financiële haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkelingen in de toekomstige woonwijk te onderzoeken, is er een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd, dat bestaat uit een berekening op hoofdlijnen. Uit dit haalbaarheidsonderzoek, als voorloper op de definitief op te stellen grondexploitatie, is gebleken dat het plan, op basis van de daarin aangehouden uitgangspunten financieel haalbaar is te ontwikkelen.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen (extra) maatregelen en/of onderzoeken meer nodig zijn. Om die reden kan worden aangenomen dat er geen extra c.q. onvoorziene kosten ontstaan.

In het plan zijn op diverse locaties groenvoorzieningen opgenomen. Dergelijke groenelementen zorgen er voor dat omwonenden geen of minimale planschade kunnen eisen. Daarnaast is in geldende bestemmingsplannen al aangegeven dat er bouwvoornemens zijn op de bedoelde locatie. Onder andere om bovenvermelde redenen kan worden aangenomen dat er geen grote onvoorziene kosten ontstaan, die er voor zorgen dat het project niet meer haalbaar is.

Het plan zal in twee fases worden uitgevoerd en heeft een totale looptijd van 2006 tot 2010. De laatste woningen worden naar verwachting in 2010 opgeleverd (afhankelijk van de definitieve verkaveling):

Fase 1: 2006 - 2008	fase 2: 2008 - 2010
	7 rijenwoningen (seniorenwoningen)
18 rijenwoningen	
12 halfvrijstaande woningen (zuidzijde)	10 halfvrijstaande woningen (oostzijde)
1 vrijstaande woning	6 vrijstaande woningen

De gronden van het perceel aan de Oostendorperstraatweg en aan de Groote Woldweg bij de Zwarteweg zijn in particulier eigendom. De bouw van de nieuwe woningen die hier is voorzien, komt voor rekening van particulier(en).

Eventuele planschade die ontstaat door de bouw van de vrijstaande woning aan de Oostendorperstraatweg en de woningen aan de Groote Woldweg bij de Zwarteweg is voor rekening van de initiatiefnemer(s) van de te bouwen woningen.

De gemeente participeert niet in de planexploitatie. Wel heeft de gemeente zich vergewist van de planeconomische uitvoerbaarheid. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

Gelet op het vorengaande mag worden aangenomen dat de opzet financieel gezien tot een uitvoerbaar plan zal leiden.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In 2004 is het dorpsgericht werken gestart met de naam 'Dorpen in Beeld'.

De belangrijkste doelen zijn hierbij:

- ◇ verbetering van de communicatie per dorp of wijk tussen bestuur en burgers over de taakuitvoering in hun directe woonomgeving;
- ◇ vergroting van de betrokkenheid van de inwoners bij de inrichting en het beheer van de eigen woonomgeving;
- ◇ vergroting van de duidelijkheid (transparantie) van het gemeentelijke beleid rond inrichting en beheer van de woonomgeving;
- ◇ vergroting van de klantgerichte houding van de medewerkers.

Om deze doelen te bereiken zijn in 2005 drie dorpscontactambtenaren benoemd, die fungeren als aanspreekpunt voor de dorpen.

De inwoners van de gemeente hebben behoefte aan meer en tijdige informatie over gemeentelijke plannen voor inrichting, onderhoud en beheer van hun dorp of wijk. De dorpscontactambtenaar heeft als belangrijkste taak om de contacten daarover tussen de inwoners en de gemeente te verbeteren, waarbij het doel is dat de afstand tussen de inwoners en de gemeente wordt verkleind. De dorpscontactambtenaar fungeert als een soort verbindingsschakel en ziet erop toe dat de gemeente haar afspraken nakomt.

Het college stelt jaarlijks een dorpsplan op en komt naar de dorpen toe om dat plan aan de inwoners toe te lichten. Op donderdag 24 april 2008 heeft in het dorpshuis 'De Heerdt' aan de Schiksweg zo 'n dorpsgesprek plaatsgevonden.

Het is de bedoeling om de komende jaren het dorpsgericht werken verder te laten groeien. Namens de gemeente probeert de dorpscontactambtenaar stap voor stap de wederzijdse communicatie en betrokkenheid verder te verbeteren en uit te bouwen. Dat moet in 2010 leiden tot het gezamenlijk opstellen van een toekomstvisie voor de dorpen.

Ten slotte kan nog vermeld worden dat de gemeenteraad in 2005 een budget heeft vrijgemaakt voor de uitvoering van diverse werkzaamheden die de kwaliteit van de leefomgeving zullen verbeteren. Het gaat hierbij vooral om werkzaamheden op het gebied van verkeer, parkeren en groen, waar de bewoners bij de uitwerking van de plannen nauw worden betrokken.

8 **Inspraak, overleg en zienswijzen**

8.1 *Inspraak bestemmingsplan 'Oosterwolde 2003; woonzorgvoorziening'*

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Oosterwolde 2003; woonzorgvoorziening', heeft vanaf 23 juli 2003 gedurende vier weken ten behoeve van informatie en inspraak ter inzage gelegen.

Binnen deze periode zijn twee inspraakreacties binnengekomen die zijn ingediend door:

- 1 De heer G.J. van de Werfhorst, Zwarteweg 1, 8097 PR Oosterwolde.
- 2 De heer W.J.B. van Loon en mevrouw M.E.A.M. van Loon-van Lierop, Groote Woldweg 8, 8097 RS Oosterwolde.

De binnengekomen zienswijzen worden hieronder in het kort weergegeven, met in cursief de reactie van de gemeente.

1 De heer G.J. van de Werfhorst, Zwarteweg 1, 8097 PR Oosterwolde (Huidig adres: Groote Woldweg 2, 8097 RS Oosterwolde).

De geplande bebouwing zal deels worden opgericht in bestemmingsvlak I waar dat volgens de voorschriften van het bestemmingsplan niet is toegestaan en komt bovendien op de plaats waar voorheen een gemeentemonument stond.

De twee gebouwen worden opgericht aan de Zwarteweg op gronden die vallen onder het geldende bestemmingsplan 'Oosterwolde 1973'. Op basis van het geldende bestemmingsplan mogen de gronden ook bebouwd worden. Omdat er in 1999/2000 een aantal bouwwerken (waaronder een boerderij met bijgebouwen) op de nieuwe bouwlocatie zijn gesloopt, leent de locatie zich goed voor een nieuwe invulling.

De in het verleden gesloopte bouwwerken waren geen monument. Indien de bouwwerken monumentaal waren, mocht er ook geen sloopvergunning worden afgegeven.

In februari 2003 is er een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek is gebleken dat er op of direct nabij de locatie waar de oude bouwwerken stonden geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen.

Volgens belanghebbende brengt de doelgroep die bestemd is voor deze woongebouwen overlast met zich mee. Refererend aan het aantal bewoners en parkeerplaatsen en verlichting zal er een dusdanige overlast van autobewegingen ontstaan aan de noordoostkant van zijn woning en dat is onacceptabel.

Met betrekking tot de verlichting heeft de woningbouwvereniging schriftelijk toegezegd dat er geen hoge verlichtingsmasten worden geplaatst. Ze geeft aan dat er hooguit lage tuin- en/of parkverlichting wordt aangebracht.

Verder is de verwachte verkeerstoename gering gelet op de aard van de doelgroepen waarvoor gebouwd wordt. Zowel de Zwarteweg als de Groote Woldweg kunnen de geringe toename van het verkeer eenvoudig verwerken omdat deze wegen al de belangrijkste ontsluitingswegen door Oosterwolde zijn.

Verder voorziet het plan in een bebouwing met 2 lagen met een totale goot- en gebouwhoogte van maar liefst respectievelijk 6 en 9 meter hoog met daaroverheen nog weer eens een toegestane afwijking met een tolerantie van 10%. Belanghebbende maakt bezwaar tegen de woonunits op de eerste verdieping omdat er vanuit deze woningen een regelrechte inkijk is in zijn tuin, keuken, kamer en slaapkamer en is bang dat zijn privacy zal komen te vervallen.

Het aansluitende terrein ten noorden van de te bouwen gebouwen, wat eveneens gelegen is achter de woning aan de Groote Woldweg 8, zal benut worden als parkeerplaats, waardoor het vrij zal blijven van bebouwing. Het bedoelde terrein is in het geldende bestemmingsplan 'Oosterwolde Kom' bestemd als 'Centrumbebouwing III'. Binnen dit bestemmingsvlak kunnen gebouwen ten dienste van de uitoefening van een vrij beroep, verkoopruimten, bedrijfsruimten, hobby- en bergruimten, garages etc., met een maximale hoogte van 6,00 meter worden gebouwd.

Het bouwplan heeft tot gevolg dat, ten opzichte van de bouwmogelijkheden in de geldende bestemmingsplannen, het uitzicht vanaf de achterzijde van de woning in kwaliteit toeneemt. Er wordt in de voorgenomen situatie niet langer vanuit de woonkamer en de achtertuin tegen bebouwing aangekeken.

Gezien de situering van het pand Groote Woldweg 2 ten opzichte van de nieuwe gebouwen is inkijk in de woningen uitgesloten. Bovendien zal de afstand tussen het appartementengebouw en de Groote Woldweg 2 minimaal 12,50 meter bedragen. Niettemin zal de privacy van de bewoners van het pand enigszins afnemen. Vooral ten opzichte van de huidige situatie, waarin het perceel sinds 1999/2000 onbebouwd is, terwijl de geldende bestemmingsplannen wel bebouwing toelaten.

De locatie is ongeschikt voor een dergelijke woonvorm omdat voorzieningen als openbaar vervoer, arts en apotheek ontbreken.

In de kern Oosterwolde ontbreken (op dit moment) bepaalde (centrum)voorzieningen. Het ontbreken van deze voorzieningen maakt een locatie op zich niet ongeschikt. Uit de inspraakreactie zou kunnen blijken dat beide gebouwen helemaal niet in Oosterwolde gebouwd dienen te worden. In dat verband zou ook de redenering kunnen volgen dat er helemaal geen mensen kunnen wonen in de kern Oosterwolde omdat bepaalde centrumvoorzieningen ontbreken.

In het 'Kwalitatief Woonprogramma 2000-2015 (KWP)' van de gemeente wordt gesteld dat woonzorgcomplexen bij voorkeur gebouwd dienen te worden nabij centrumvoorzieningen. Er staat niet dat woonzorgcomplexen niet gebouwd mogen worden indien bepaalde (centrum)voorzieningen ontbreken of niet in de nabijheid van (centrum)voorzieningen zijn gelegen. De initiatiefnemer en de gemeente vinden het ontbreken van bepaalde (centrum)voorzieningen in Oosterwolde geen argument om af te zien van het realiseren van beide gebouwen. In het KWP staat dat de gemeente het wenselijk acht dat ook in de kern Oosterwolde een woonvoorziening ten behoeve van mensen met een verstandelijke beperking wordt gerealiseerd. De gemeente ondersteunt het huidige initiatief omdat hiermee in een woonbehoefte wordt voorzien voor de kern Oosterwolde en omgeving.

Ten slotte wordt over het bovenstaande opgemerkt dat de in het gebouw ten behoeve van een bijzondere woonvorm te huisvesten doelgroep (mensen met een verstandelijke beperking) zorgbegeleiding en -ondersteuning krijgen van 's Heeren Loo Midden Nederland (waaronder 24-uurs zorg). De behoefte aan vervoer zal worden georganiseerd door de Stichting Woonzorgvoorziening Oosterwolde.

De economische waarde van de woning zal enorm afnemen en/of onverkoopbaar worden.

Belanghebbende heeft het recht om te zijner tijd op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een verzoek tot tegemoetkoming in schade in te dienen.

**2 De heer W.J.B. van Loon en mevrouw M.E.A.M. van Loon-van Lierop,
Groote Woldweg 8, 8097 RS Oosterwolde.**

Het gedeelte achter de woning van belanghebbenden valt in bestemmingsvlak I van het geldende plan en is bestemd voor erven, tuinen en verharding, waarmee de voorgenomen bebouwing van dit terrein in strijd is. De geplande bouw in het onderhavige plan mag worden gebouwd tot op een afstand van 0,75 meter vanaf de perceelgrens van belanghebbende, terwijl in het vigerende bestemmingsplan een minimale aan te houden afstand van 2 meter geldt. Enige ruimte voor groenvoorziening blijft hierdoor volledig buiten beeld waarbij belanghebbende zeer in zijn privacy zal worden aangetast.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zal een dergelijke minimale afstand bovendien de kern van Oosterwolde te zeer verdichten. In artikel 6 lid 1 van de voorschriften is bovendien bepaald dat men ook nog eens met 10% van de minimale eisen kan afwijken. Bovendien wordt in artikel 4 lid 3 sub d wel een afstand van 2 meter voorgeschreven. In de toelichting wordt dit ook aangegeven, maar er wordt niet onderbouwd waarom men deze verschillende afmetingen hier hanteert.

De twee gebouwen worden opgericht aan de Zwarteweg op gronden die vallen onder het geldende bestemmingsplan 'Oosterwolde 1973'. Op basis van het geldende bestemmingsplan mogen de gronden ook bebouwd worden. Omdat er in 1999/2000 een aantal bouwwerken (waaronder een boerderij met bijgebouwen) op de nieuwe bouwlocatie zijn gesloopt, leent de locatie zich goed voor een nieuwe invulling.

Belanghebbenden geven aan dat er door de plaatsing van vlaggenmasten en lichtmasten tot een maximale hoogte van 8 meter, een vergaande inbreuk plaatsvindt op grond van het geldende bestemmingsplan, met voor de omwonenden verstrekkende gevolgen. Met name de ongebreidelde mogelijkheid om lichtmasten op de grond met de bestemming 'woondoeleinden' te plaatsen, geeft een onvoldoende belangenafweging weer. De lichtmasten op zo'n korte afstand zullen met name voor overlast in de avond zorgdragen.

De woningbouwvereniging heeft aangegeven dat het nog maar de vraag is of er in de toekomst een vlaggenmast zal worden geplaatst. Mocht er in de toekomst een vlaggenmast worden geplaatst dan gaat het om hoogstens één mast, die zal worden opgericht nabij de Zwarteweg, zodat deze vanaf de weg zichtbaar is.

Met betrekking tot de lichtmasten heeft de woningbouwvereniging schriftelijk toegezegd dat er geen hoge verlichtingsmasten worden geplaatst. Ze geeft aan dat er hooguit lage tuin- en/of parkverlichting wordt aangebracht.

Op de 1^e verdieping komen woonunits, deze hebben uitzicht in de achtertuin en slaapkamer zodat belanghebbenden weinig privacy overhouden. Dit klemmt te meer nu er slechts een minimale afstand van 0,75 meter in acht genomen hoeft te worden.

De toekomstige situatie betekent ten opzichte van het geldende plan voor de belanghebbenden een verbetering, omdat het terrein achter de woning Groote Woldweg 8 wordt benut als parkeerplaats en tuin (groenvoorzieningen) en daardoor zeker vrij zal blijven van bebouwing. Het ontwerp biedt in vergelijking met wat aan bebouwing mogelijk is op basis van de vigerende plannen geen kansen voor een verdichting van het ruimtegebruik. Uit het hiervoor vermelde kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van het voornemen om op minimaal 0,75 meter uit de zijdelingse perceelgrens te bouwen, omdat de aanleg van parkeerplaatsen en tuin immers geen 'bouwen' is. Uit het vergunde bouwplan blijkt dat de dichtstbijgelegen bebouwing (in dit geval de bergruimte) op minimaal 2 meter uit de perceelgrens van het perceel Groote Woldweg wordt gebouwd, waarbij de afstand tussen beide gebouwen en het voormelde perceel minimaal 10 meter zal bedragen.

De woning kan onverkoopbaar worden door de vestiging van een zorgcentrum.

Belanghebbenden hebben het recht om te zijner tijd (nadat het bestemmingsplan 'Oosterwolde Dorp 2005' rechtskracht heeft verkregen) op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een verzoek tot tegemoetkoming in schade in te dienen.

In het dorp ontbreken de noodzakelijke voorzieningen, waaronder arts/fysiotherapeut, apotheek en openbaar vervoer. Dit leidt tot twijfel over de keuze van de woonvoorziening op deze locatie en kan leiden tot extra verkeersbewegingen.

Belanghebbenden maken zich ernstige zorgen over de verkeersstroom naar de geplande parkeerplaatsen achter de woning van belanghebbenden en de effecten hiervan op de buurt. Er is geen onderzoek verricht naar de toestroom van verkeer en het daarmee gepaard gaande geluid. Alvorens dit plan vast te stellen zal eerst duidelijk moeten zijn wat de verkeersgevolgen van de komst van de appartementen en de zorginstelling zijn.

In de kern Oosterwolde ontbreken (op dit moment) bepaalde (centrum)voorzieningen. Het ontbreken van deze voorzieningen maakt een locatie op zich niet ongeschikt. Uit de inspraakreactie zou kunnen blijken dat beide gebouwen helemaal niet in Oosterwolde gebouwd dienen te worden. In dat verband zou ook de redenering kunnen volgen dat er helemaal geen mensen kunnen wonen in de kern Oosterwolde omdat bepaalde centrumvoorzieningen ontbreken.

In het 'Kwalitatief Woonprogramma 2000-2015 (KWP)' van de gemeente wordt gesteld dat woonzorgcomplexen bij voorkeur gebouwd dienen te worden nabij centrumvoorzieningen. Er staat niet dat woonzorgcomplexen niet gebouwd mogen worden indien bepaalde (centrum)voorzieningen ontbreken of niet in de nabijheid van (centrum)voorzieningen zijn gelegen. De initiatiefnemer en de gemeente vinden het ontbreken van bepaalde (centrum)voorzieningen in Oosterwolde geen argument om af te zien van het realiseren van beide gebouwen. In het KWP staat dat de gemeente het wenselijk acht dat ook in de kern Oosterwolde een woonvoorziening ten behoeve van mensen met een verstandelijke beperking wordt gerealiseerd. De gemeente ondersteunt het huidige initiatief omdat hiermee in een woonbehoefte wordt voorzien voor de kern Oosterwolde en omgeving.

Ten slotte wordt over het bovenstaande opgemerkt dat de in het gebouw ten behoeve van een bijzondere woonvorm te huisvesten doelgroep (mensen met een verstandelijke beperking) zorgbegeleiding en -ondersteuning krijgen van 's Heeren Loo Midden Nederland (waaronder 24-uurs zorg). De behoefte aan vervoer zal worden georganiseerd door de Stichting Woonzorgvoorziening Oosterwolde.

Verder is de verwachte verkeerstoename gering gelet op de aard van de doelgroepen waarvoor gebouwd wordt. Zowel de Zwarteweg als de Groote Woldweg kunnen de geringe toename van het verkeer eenvoudig verwerken omdat deze wegen al de belangrijkste ontsluitingswegen door Oosterwolde zijn.

Belanghebbenden vragen zich af of het handhaven van een ruimte van minimaal 5 meter tussen de beide geplande bouwblokken groot genoeg is om het gewenste beeld van twee afzonderlijke bouwblokken te garanderen, dat bovendien in de toelichting niet nader is onderbouwd. Verder zal de toegestane oppervlakte en hoogte van bijgebouwen (oppervlakte 66m² en 44m², hoogte 3 meter) dit beeld niet versterken.

Een afstand van 5 meter is de minimale acceptabele afstand tussen de twee afzonderlijke gebouwen. Op deze manier wordt de minimaal te handhaven tussenruimte van de afzonderlijke gebouwen gegarandeerd, waardoor er een goede inpassing in het bebouwingsbeeld aan de Zwarteweg is gewaarborgd. Dit gelet op de maximale toegelaten vloeroppervlakten, de bouwhoogten en de vereiste dakvorm en is conform de strekking van het geldende bestemmingsplan dat bebouwing tot 2 meter uit de zijdelingse perceelgrens toestaat.

De bijgebouwen zijn aan de achterzijde van beide gebouwen gesitueerd en zullen hierdoor geen invloed hebben op het te creëren ruimtelijke beeld.

Belanghebbenden vragen zich af of met het voorontwerp wel voldaan wordt aan de randvoorwaarde dat de bebouwing zich dient te voegen in het bestaande bebouwingsbeeld. Vooral het beeld van het boerderijtje op de hoek van de Zwarteweg en de Groote Woldweg wordt door de toegestane goothoogtes en bouwmassa's geweld aangedaan. Bovendien lijkt het of alleen de woningen aan de Zwarteweg 1 (nu Groote Woldweg 2) en 3 in de 'beoordeling' zijn meegenomen.

In het onderhavige plan is rekening gehouden met het bestaande bebouwingsbeeld in het bebouwingslint langs de Zwarteweg. Het geldende bestemmingsplan schrijft een vrije zone van 2 meter langs de perceelgrens voor. De afstand tussen het pand Groote Woldweg 2 en de beide gebouwen is ruim voldoende om de gewenste openheid rondom dit relatief lage bouwwerk te kunnen bewaren.

Omdat het pand aan de Groote Woldweg anders is gesitueerd ten opzichte van de geplande nieuwbouw, kan in deze situatie worden volstaan met de (bouw)regels uit het onderhavige plan. Bovendien laten de geldende bestemmingsplannen ook al een grotere verdichting toe ten opzichte van de huidige situatie.

Bij het bouwplan van de appartementen is rekening gehouden met de stedenbouwkundige inpasbaarheid van beide gebouwen. Zo is er gekeken hoe de gebouwen zich zo kwalitatief mogelijk kunnen voegen in het bestaande bebouwingsbeeld, duidend op de schaal en de geleding van de nieuwe gebouwen. Daarnaast is gekeken naar de oriëntatie van de gebouwen.

Door de welstandscommissie is het vergunde bouwplan beoordeeld op het uiterlijk en de plaatsing van de bouwwerken, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan. Dit houdt een leidende stedenbouwkundige toetsing in, al dan niet in relatie met het geldende bestemmingsplan. Gelet op vorenstaande heeft de commissie rekening gehouden met het daar voorkomende bebouwingsbeeld en heeft geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

8.2 *Inpraak voorontwerp bestemmingsplan 'Oosterwolde Heerdtwijk'*

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Oosterwolde Heerdtwijk', heeft vanaf 24 november 2004 gedurende vier weken ten behoeve van informatie en inspraak ter inzage gelegen.

Binnen deze periode zijn vier inspraakreacties binnengekomen die zijn ingediend door:

- 1 De heer J. Meffert en mevrouw C.A. Meelissen-Damen, Oostendorperstraatweg 69, 8097 PL Oosterwolde.
- 2 Familie L.K. Knulst, Essenakker 50, 8097 SR Oosterwolde.
- 3 De heer A. Wijnne, Oostendorperstraatweg 73, 8097 PL Oosterwolde.
- 4 De heer D. Beijeman, Oostendorperstraatweg 67, 8097 PL Oosterwolde.

De zienswijzen vermeld onder 3 en 4 zijn niet-ontvankelijk, omdat zij zijn ontvangen buiten de daarvoor gestelde termijn.

De zienswijzen vermeld onder 1 en 2 worden hieronder in het kort weergegeven, met in cursief de reactie van de gemeente.

1 De heer J. Meffert en mevrouw C.A. Meelissen-Damen, Oostendorperstraatweg 69, 8097 PL Oosterwolde.

De indiener geeft aan geen verder bezwaar meer tegen het bestemmingsplan te hebben, indien de gemeente de volgende uitgangspunten hanteert:

- 1 De beek en de sloot aan de zuidzijde de grenzen van het plan zijn en blijven. De grijze strook in zuidoostelijke richting overwegend vrij blijft van bebouwing en geen aanleiding is tot het verder doortrekken van bebouwing of wegen.

Er zijn geen verdere voornemens om de nieuwbouwlocatie groter te maken waarbij ook het doortrekken van wegen niet aan de orde is. Met de ontwikkeling van deze locatie wordt een goede afronding van de zuidwestzijde van de kern Oosterwolde tot stand gebracht.

De bedoelde grijze strook aan de zuidoostzijde is bedoeld voor één vrijstaande woning, waarbij de rest van het perceel overwegend vrij blijft van bebouwing.

- 2 Aan de zuid- en westzijde direct een brede opgaande beboste groenstrook wordt aangebracht in aansluiting op de al in het plan aangegeven groenstrook aan de zuidoostzijde.

Conform het advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg is in het bestemmingsplan een groenstrook langs de A-watgang aangegeven, om de nieuwe woonwijk een duidelijke groene begrenzing en afsluiting te geven aan de zijde van de buitenplaats.

Aan de zuidzijde geldt dat behoud van openheid van belang is tussen de nieuwe wijk en de buitenplaats. Dit betekent dat de infiltratiesloot in combinatie met de groene inrichting van de achtertuinen, aan deze zijde een goede begrenzing en afsluiting van de woonwijk vormt.

3 Er geen enkele brug of andere verbinding wordt gemaakt of toegestaan over de beek tussen de woonwijk en het zogenaamde wandel-fietspad.

De beek waar op bedoeld wordt, is in eigendom van het Waterschap.

Bij de verkoop van de percelen (wat plaats vindt door de gemeente) die gelegen zijn langs de watergang, wordt niet in het verkoopcontract opgenomen dat de eigenaren recht hebben of krijgen om een verbinding te maken over de watergang. Bovendien is in de bestemming "Water" waarbinnen de beek is geregeld het aanleggen van bruggen niet opgenomen.

De zin van het grijs aangegeven gebied in zuid-oostelijke richting is voor ons niet duidelijk. Voorlopig gaat de indiener er vanuit dat dit niet behoort tot de te bebouwen gebiedsuitbreiding en nu niet aan de orde is.

De bedoelde grijze strook aan de zuidoostzijde is bedoeld voor één vrijstaande woning, waarbij de rest van het perceel overwegend vrij blijft van bebouwing.

Ten aanzien van overwegende bezwaren tegen eventuele uitwegen naar de oprijlaan van Morren hebben de indieners in een vorige brief reeds vermeld. Verzocht wordt dan ook om deze brief te zien en te behandelen als een officieel bezwaarschrift.

Hierin wordt onder meer door de indieners aangegeven dat er voornemens zijn om een uitweg te creëren naar de Oostendorperstraatweg over het perceelnummer 105. De wenselijkheid of noodzaak is zowel aan de zijde van de eigenaar van het perceel als bij het Landgoed niet aanwezig. Dit te meer daar via een andere buurman een directe uitgang naar de straat mogelijk zou zijn. Voor alle duidelijkheid, van de zijde van het Landgoed zal deze toestemming tot overpad niet worden gegeven.

De infiltratiesloot die de begrenzing vormt van de nieuwe woonwijk is in eigendom van de gemeente. Bij de verkoop van de percelen door de gemeente wordt niet opgenomen dat de eigenaren van de nieuwe woningen recht hebben of het recht krijgen, om een verbinding te maken over de sloot en/of gebruik te mogen maken van omliggende percelen die in eigendom zijn van particulieren.

2 Familie L.K. Knulst, Essenakker 50, 8097 SR Oosterwolde.

De indiener geeft in zijn zienswijze aan dat hij het landelijk en agrarisch gevoel en fraaie vrije uitzicht kwijtraakt.

Dat er plannen waren om in Oosterwolde een uitbreidingslocatie te realiseren, is al sinds lange tijd bekend. Zo is het noordelijke deel van de nieuwbouwlocatie al voorzien in het bestemmingsplan 'Oosterwolde' uit 1987. Tevens is in de Structuurvisie 2030, waarin het gemeentelijke beleid voor de middellange en lange termijn is beschreven, de locatie als 'potentiële uitbreidingslocatie' aangemerkt. Opgemerkt wordt verder dat als gevolg van de uitbreiding het uitzicht veranderd. Maar het belang van een vrij uitzicht wordt aangemerkt als een individueel belang, dat naar mening van de gemeente niet opweegt tegen het grote maatschappelijke belang van de nieuwbouwlocatie voor Oosterwolde.

Er treedt een forse toename van de verkeersintensiteit op van de Essenakker, omdat er geen ontsluitingsweg wordt gerealiseerd naar de Oostendorperstraatweg.

Vanuit ruimtelijk en verkeerskundig opzicht is voor het plan gekozen. Het uitgangspunt bij de ontsluiting van de nieuwbouwlocatie is gericht op de ontsluiting via de bestaande infrastructuur. Omdat het verkeer van de nieuwbouwlocatie via drie mogelijkheden (de Essenakker, De Heerdtweg en de Haerkamp) de Groote Woldweg kan bereiken, worden de verkeersbewegingen enigszins verspreid. De toename van verkeer als gevolg van de nieuwbouwlocatie wordt aanvaardbaar geacht.

8.3 *Inspraak voorontwerp bestemmingsplan 'Oosterwolde-Kom 2005'*

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Oosterwolde-Kom 2005', heeft vanaf 2 maart 2005 gedurende vier weken ten behoeve van informatie en inspraak ter inzage gelegen.

Binnen deze periode is één inspraakreactie binnengekomen die is ingediend door:

De heer W.J.B. van Loon, Groote Woldweg 8, 8097 RS Oosterwolde.

De binnengekomen zienswijze wordt hieronder in het kort weergegeven, met in cursief de reactie van de gemeente.

- 1 Er is totaal geen ruimte gemaakt in het plan voor enige groenvoorziening in de kom van Oosterwolde.

Het betreft hier een conserverend plan waar - behoudens de bouw van woningen in het plan 'Heerdtwijk', op de hoek van de Groote Woldweg/Zwarteweg en een perceel aan de Oostendorperstraatweg - geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Voorts heeft de aanleg van nieuwe groenvoorzieningen in een dorp met een overwegend landelijk karakter in een landelijke omgeving geen prioriteit.

- 2 De woonzorgvoorziening aan de Zwarteweg is meegenomen in het plan terwijl het bestemmingsplan 'Oosterwolde 2003; woonzorgvoorziening' nog niet is goedgekeurd.

De gemeente kiest er voor om de ontwikkeling van de woonzorgvoorziening op te nemen in het onderhavige bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de bestemmingsplanprocedure voor de locatie aan Zwarteweg is beëindigd (conform raadsbesluit van 13 september 2005), waarbij opgemerkt wordt dat de belangen van reclamant meegewogen zullen worden in de onderhavige planprocedure, waardoor derden niet in hun belangen worden geschaad.

8.4 *Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Oosterwolde 2003; woonzorgvoorziening'*

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Oosterwolde 2003; woonzorgvoorziening' in juli 2003 ter beoordeling toegezonden aan onderstaande instanties:

- 1 De dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland.
- 2 VROM-Inspectie Regio Oost.
- 3 Waterschap Veluwe.

De instanties vermeld onder 2 en 3 hebben laten weten geen opmerkingen over het plan te hebben.

De reactie van de provinciale diensten wordt hieronder in het kort weergegeven, met in cursief de reactie van de gemeente.

Ook bij inbreidingsplannen moeten, conform de watertoets, de gevolgen voor de waterhuishouding van de ruimtelijke ingreep in beeld worden gebracht. Het beleid is erop gericht om negatieve gevolgen voor het (natuurlijke) waterhuishoudingssysteem te voorkomen en waar mogelijk te verbeteren. Voorliggend plan biedt enkel inzicht in de relevante aspecten, niet in de gevolgen.

Niettemin gaan de diensten ervan uit dat het plan de mogelijkheden biedt voor infiltratie, extra waterberging of bijvoorbeeld ophoging en wegen zij af dat er sprake is van een kleinschalig inbreidingsplan. Daarom wordt geadviseerd het plan verder in procedure te brengen.

Met betrekking tot de gevolgen van het bouwplan voor de lokale waterhuishouding is een hydrologisch onderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van dit onderzoek (waarin onder andere de uitvoering van wadi's naar voren komt) is het bouwplan enigszins aangepast. Zo is op één van de bouwtekeningen aangegeven dat de hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de aan te leggen wadi's.

8.5 *Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Oosterwolde Heerdtwijk'*

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Oosterwolde Heerdtwijk' in februari 2005 ter beoordeling toegezonden aan onderstaande instanties:

- 1 De dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland.
- 2 VROM-Inspectie Regio Oost.
- 3 Waterschap Veluwe.
- 4 Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

De instanties vermeld onder 2 en 3 hebben laten weten geen opmerkingen over het plan te hebben.

De reacties van de instanties vermeld onder 1 en 4 worden hieronder in het kort weergegeven, met in cursief de reactie van de gemeente.

1 De dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland

De provincie merkt op dat de door de gemeente opgestelde Structuurvisie 2030 niet ter advisering in het kader van artikel 10 bij de provincie is ingediend. De diensten zijn niet in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze over de structuurvisie te formuleren en de gemeente in deze te adviseren, met als gevolg dat de beoordeling van de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling in zekere zin niet mogelijk is. Zij geven met nadruk aan om van gedachten te wisselen over de structuurvisie.

De gemeente wordt in overweging gegeven om op basis van de Structuurvisie 2030 voor ondermeer Oosterwolde een dorpsvisie op te stellen. Een dorpsvisie functioneert als een goede onderlegger voor diverse ontwikkelingen in en rond het dorp. Het is voorstelbaar om de dorpsvisie op te stellen parallel aan het planproces 'Heerdtwijk', waarbij ze elkaar mogelijkwerijs kunnen beïnvloeden.

In september 2005 heeft de gemeente de Structuurvisie 2030 naar de provincie gezonden. Naar aanleiding daarvan hebben de provinciale diensten in januari 2006 laten weten dat zij deze structuurvisie een goede ruimtelijke onderbouwing vinden voor de voorgenomen ontwikkeling van 'Heerdtwijk'. De gemeente mag het als basis beschouwen voor de in het nieuwe streekplan aangekondigde regionale zoekzonebenadering. Tevens hebben de provinciale diensten kennis genomen van het akkoord van de regio (23 november 2005) ten aanzien van de ontwikkeling van 'Heerdtwijk'.

Ten slotte blijkt uit het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek dat het onderhavige bestemmingsplan, een plan van lokale aard, voldoet aan de eisen van het Besluit luchtkwaliteit.

Naar mening van de provincie is er in voldoende mate rekening gehouden met de gewenste woningdifferentiatie. Voorgesteld wordt om het middengebied (met onder andere het woongebouw) niet als laatste te ontwikkelen. Dit in verband met de actuele vraag naar het goedkope woonsegment. Het uitstellen van de planning en de realisatie van het woongebouw en de rijenwoningen is niet wenselijk en lijkt niet noodzakelijk. Het duurder en dure segment kunnen worden gerealiseerd in de tweede en derde fase.

De fasering van de woningbouw is in de toelichting aangepast. Opgenomen is dat het plan in twee fases wordt uitgevoerd. Conform door de provincie is geadviseerd, wordt het merendeel van de goedkopere woningen (de starterswoningen en de halfvrijstaande woningen aan de zuidzijde) en één vrijstaande woning in fase 1 (2006-2008) gebouwd. De overige vrijstaande woningen, tien halfvrijstaande woningen aan de oostzijde en de seniorenwoningen worden in de tweede fase (2008-2010) gebouwd.

Er is geen stedenbouwkundige samenhang tussen de Heerdtwijk en de individuele vrijstaande woning 'aan' de Oostendorperstraatweg. Naar de mening van de provinciale diensten is de betreffende bouwmogelijkheid wel erg naar achteren gelokaliseerd en de provinciale diensten zouden graag zien dat de woning zich meer voegt in het bebouwingslint van de Oostendorperstraatweg. In ieder geval dient er bijzondere aandacht te worden besteed aan de architectuur van deze woning, waarbij het hoofdgebouw qua vorm op de straatweg dient te zijn georiënteerd. De vraag is ook of het noodzakelijk is dat het aangewezen terrein 'erfbouwwing toegestaan' zo groot moet zijn.

Een ligging buiten het bebouwingslint is noodzakelijk omdat de fysieke ruimte op het perceel te beperkt is om een nieuwe woning in het bebouwingslint te situeren.

Bovendien stelt de milieucontour rondom de aangrenzende smederij Oostendorperstraatweg 79 eisen aan de situering van de woning. Voor deze werkplaats geldt volgens de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' een milieucontour van 30 meter. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt dient de nieuwe woning op meer dan 30 meter van de smederij gesitueerd te worden. Op het moment dat de woning meer in het lint zou worden geplaatst, zou de woning te dicht bij de smederij komen te liggen. Gekozen is daarom voor een situering buiten de vermelde contour.

In de verdere planvorming zal in er ieder geval bijzondere aandacht worden besteed aan de architectuur van deze woning, waarbij ook de situering van het hoofdgebouw zal worden meegenomen.

Op het gedeelte van het erf waar aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegelaten, is een grotere oppervlakte door middel van een aparte aanduiding toegelaten. Het totale gedeelte kan voor ongeveer eenderde deel worden bebouwd (maximaal 210 m²). Dit is overigens aanzienlijk minder dan de oppervlakte van de huidige romneyloodsen. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit dat er qua aanzicht sprake is van een duidelijke verbetering.

In de toelichting staat aangegeven dat de betreffende individuele woning zal bestaan uit één laag en een kap. De voorschriften maken echter mogelijk dat een bouwhoogte van maximaal 10 meter wordt gehanteerd en een goothoogte van 6,50 meter. Hier is dan sprake van twee lagen en een kap. Wat is nu precies de bedoeling, maar van belang is dat in ieder geval de aanwezige loodsen worden opgeruimd.

De tekst in de toelichting en de planregels betreffende deze woning zijn op elkaar afgestemd. Uitgangspunt blijft een hoofdvorm van één bouwlaag met kap.

Verzocht wordt een beeldkwaliteitsplan op te stellen, omdat de uitbreidingslocatie 'Heerdtwijk' door middel van het onderhavige bestemmingsplan wordt opgevoerd als een stedenbouwkundige afronding van de kern Oosterwolde. De gemeente wordt daarom verzocht om voor deze stedenbouwkundige opgave dan ook een beeldkwaliteitsplan op te stellen en deze door te laten werken in de bestemmingsvoorschriften.

Er is een beeldkwaliteitsplan voor de nieuwbouwlocatie 'Heerdtwijk' opgesteld waarin aanvullende welstandscriteria zijn opgenomen die op een aantal onderdelen vertaald zijn in de planregels. De in het onderhavige bestemmingsplan voorziene bebouwing zal bij de welstandsbeoordeling vervolgens aan deze welstandscriteria worden getoetst.

De in het bestemmingsplan opgenomen indicatieve inrichtingsschets geeft niet direct zicht op een kwalitatieve en interessante afronding van de kern. Het is meer een voortzetting van de al bestaande woonwijk die met achterkanten (tuinen) toevallig doodloopt in de aangegeven waterloop. Meer visie in deze is gewenst. Bij het ontwerpen van een dorpsrand kan ook aandacht besteed worden aan de openbare toegankelijkheid van de rand. Toevoegen van bijvoorbeeld een wandelpad biedt wellicht een welkome aanvulling voor het dorpse 'ommetje', waarbij een dergelijk pad mogelijk kan worden aangelegd langs de nieuwe waterloop.

Een belangrijk aspect bij de ontwerpogave is de aanwezigheid van de aangrenzende beschermde historische buitenplaats. Als gevolg hiervan dienen nader aan te duiden kenmerken meegenomen te worden in de planvorming om de buitenplaats te beschermen en te versterken, maar ook om de dorpse afronding kwaliteit mee te geven.

De indicatieve inrichtingsschets is aangepast. In het westelijke en noordwestelijke gedeelte van het plangebied is een beplantingsstrook aangebracht, waardoor de nieuwe locatie landschappelijk wordt ingepast en de buitenplaats Morren wordt beschermd. Daarnaast ontstaat daarmee een landschappelijke, dorpse afronding in westelijke richting. Langs deze rand is een wandelpad geprojecteerd, waardoor het maken van een 'ommetje' tot de mogelijkheden behoort. Het is niet wenselijk om langs de zuidelijke rand een beplantingsstrook aan te leggen. Dit zowel in het belang van een goede landschappelijke inpassing als van de economische haalbaarheid van het plan.

De voorschriften voor het woongebouw geven voor goothoogte en bouwhoogte respectievelijk maximaal 6 en 9 meter aan. De maten voor de overige woningen zijn respectievelijk maximaal 6,50 en 10 meter. De provinciale diensten zijn van mening dat een woongebouw ruimer bemeten mag worden.

In verband met de woonwensen van de 45-plussers van Oosterwolde is het woongebouw inmiddels komen te vervallen en worden de seniorenwoningen als grondgebonden woningen gebouwd.

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie conformeren de provinciale diensten zich in grote lijnen aan het advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Voor wat betreft de overige aspecten die de ruimtelijke ordening raken, geven de toelichting en de achterliggende onderzoeken voldoende informatie.

4 Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Uitgaande van het monumentale belang van de historische buitenplaats, dat aan de zijde van het plangebied bestaat uit een aantal open graslandpercelen die bepalend zijn voor de structuur, het zicht vanuit het hoofdgebouw en de relatie met de omgeving van de buitenplaats, is het van belang dat de nieuwe woonwijk een duidelijke groene begrenzing en afsluiting krijgt aan de zijde van de buitenplaats.

Het voorgelegde plan laat dat niet zien, ondanks dat er in de toelichting wordt gesproken over een uitbreiding met een 'naar binnen gekeerd karakter'. De plankaart en de toelichting laten een duidelijke naar het westen gerichte opening zien in de verkaveling en inrichting, dat een verdere doortrekking suggereert en een aanloop voor een brug zou kunnen zijn. Omdat een brug aan de andere zijde weer een vervolgaanleg zou moeten krijgen, zou dat een ongewenste aantasting zijn van de structuur van de buitenplaats. Ook aan de zuidzijde geldt dat behoud van openheid van belang is tussen de nieuwe wijk en de buitenplaats. De nieuw te maken infiltratiesloot in combinatie met een groene inrichting van de achtertuinen vormt aan deze zijde dan ook een goede begrenzing.

Samenvattend is het oordeel dat het plan aan de zijde van de A-watgang aanpassing behoeft ten behoeve van een duidelijker afronding c.q. beëindiging en groene afscherming. Aanpassing betreft het laten vervallen van de bestemming 'verkeers- en verblijfsdoeleinden' (en dus ook van een eventueel plan voor een brug) en van het huidige vlakje 'groenvoorziening' tegen de watgang aan.

Dit biedt dan weer ruimte voor een andere positionering van de woningen, waarbij het 'inkorten' van het bouwvlak voor 13 woningen aan de zijde van de watgang dient te worden meegenomen. De groene afscherming zou gediend zijn door het leggen van een strookje 'groenvoorziening' langs de A-watgang.

Zowel de verkavelingsschets als het bestemmingsplan zijn aan de zijde van de A-watgang aangepast, met een duidelijke groene begrenzing en een verkaveling met een meer 'naar binnen gekeerd karakter'. De bestemming "Verkeer" eindigt nu dus tegen de bestemming "Groen" aan, waarbij tevens binnen de bestemming "Water" de aanleg van bruggen wordt uitgesloten.

8.6 *Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Oosterwolde-Kom 2005'*

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Oosterwolde-Kom 2005' in maart 2005 ter beoordeling toegezonden aan onderstaande instanties:

- 1 De dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland.
- 2 VROM-Inspectie Regio Oost.
- 3 Waterschap Veluwe.

De instanties vermeld onder 2 en 3 hebben laten weten geen opmerkingen over het plan te hebben.

De reactie van de provinciale diensten wordt hieronder in het kort weergegeven, met in cursief de reactie van de gemeente.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt meerdere malen aangegeven dat het plan conserverend van aard is. In dit verband verzoekt de provincie duidelijkheid te verschaffen - de zogenaamde retrospectieve toets - over de woonzorgvoorziening aan de Zwarteweg en 'De Heerdt' aan de Schiksweg. Indien de ontwikkeling van deze locaties in onderhavig bestemmingsplan worden meegenomen dienen alle ruimtelijk relevante aspecten te worden meegenomen.

Zowel de woonzorgvoorziening aan de Zwarteweg (gerealiseerd via een artikel 19 procedure) als 'De Heerdt' aan de Schiksweg (al een aantal jaren geleden gerealiseerd), zijn op de ondergrond als bestaande gebouwen aangegeven. Hierbij heeft de woonzorgvoorzieningen de bestemming "Wonen" met de bijbehorende bouwklasse 'woongebouw' gekregen en 'De Heerdt' de bestemming "Maatschappelijk", omdat dit gebouw meerdere functies heeft.

8.7 *Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan 'Oosterwolde 2003; woonzorgvoorziening'*

Met ingang van 9 februari 2005 heeft het bestemmingsplan 'Oosterwolde 2003; woonzorgvoorziening' gedurende vier weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder bij de gemeenteraad een schriftelijke zienswijze indienen. Tijdens de tervisielegging zijn in totaal twee zienswijzen binnengekomen.

Zienswijzen zijn ingediend door:

- 1 De heer W. van Loon, Groote Woldweg 8, 8097 RS Oosterwolde.
- 2 De heer G.J. van de Werfhorst, Zwarteweg 1, 8097 PR Oosterwolde.

De binnengekomen zienswijzen worden hieronder in het kort weergegeven, met in cursief de reactie van de gemeente.

1 De heer W. van Loon, Groote Woldweg 8, 8097 RS Oosterwolde.

1 Het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan kom Oosterwolde 1986 welke gedeeltelijk is goedgekeurd. Het perceel waarop de woonvoorziening komt is niet goedgekeurd. Onder welk bestemmingsplan valt dit nu.

Voor de gronden ten behoeve van de bestemming "Wonen" zoals opgenomen op de plankaart van het onderhavige bestemmingsplan zijn de bestemmingsplannen 'Oosterwolde 1973' en 'Oosterwolde Kom' van kracht.

2 Er blijkt dat er twee gebouwen komen, een gebouw voor 'gewoon wonen' en een gebouw voor een 'bijzondere woonvorm'. Belanghebbende is het hier niet mee eens omdat er een schrijven uitgegeven is, waarin staat dat beide gebouwen een bijzondere woonvorm hebben.

In het onderhavige bestemmingsplan is het woongebouw geregeld onder de bestemming "Wonen, bouwklasse 7, woongebouw" en is het woonzorggebouw geregeld onder de bestemming "Wonen, bouwklasse 8, woonzorggebouw". Het oprichten van de gebouwen en het gebruik van de gronden dient dus in overeenstemming te zijn met deze bestemming.

3 Er staat in het ontwerp-bestemmingsplan dat er maar een gebouw bijzondere woonvorm mag komen en hoe is het nu mogelijk dat er twee komen.

Binnen de bestemming "Wonen bouwklasse 7, woongebouw" is een woongebouw toegestaan en binnen de bestemming "Wonen bouwklasse 8, woonzorggebouw" is het bouwen van een woonzorggebouw toegestaan, met inachtneming van de bouwregels.

- 4 De hoogte van de gebouwen wijkt af van de hoogtes genoemd in het bestemmingsplan.

Er dient te worden gebouwd met inachtneming van de regels van het onderhavige bestemmingsplan. De bebouwing kan dus niet hoger worden dan de toegelaten hoogten die volgens de regels van dit bestemmingsplan mogelijk zijn.

- 5 Naar de mening van belanghebbende worden er besluiten genomen en illegaal gebouwd omdat enkele raadsleden persoonlijke belangen hebben bij de bouw.

In zijn algemeenheid is het juist dat er besluiten worden genomen door de raad. De opmerking dat er illegaal wordt gebouwd en dat er sprake is van belangenverstrengeling wordt niet nader onderbouwd. Voor de bouw van de voorziening is een bouwvergunning in overeenstemming met de daarvoor geldende wettelijke regels verleend.

2 De heer G.J. van de Werfhorst, Zwarteweg 1, 8097 PR Oosterwolde.

De bouwvergunning is al door de gemeente verleend, terwijl er nog geen toestemming is verleend voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid door middel van een ontheffingsprocedure - een bijzondere planologische procedure - ontheffing en een bouwvergunning te verlenen voor een bouwplan dat strijdig is met de regels van het geldende bestemmingsplan.

De bouwvergunning is verleend terwijl door de bezwaaradviescommissie wordt beaamd dat het in zijn algemeenheid niet mogelijk is een bouwplan te realiseren vanwege civielrechtelijke beletselen.

Vooraf vanwege het feit dat er in het bouwplan vensters binnen 2 meter van de erfgrans zijn voorgenomen en de constatering van de commissie dat de formulering van de tekst van de planvoorschriften ruimte open laat voor onduidelijkheden, wordt geconcludeerd dat de bouwvergunning niet op redelijke gronden is verleend.

Volgens de bezwaaradviescommissie is de bouwvergunningaanvraag niet in orde maar zullen de zaken die strijdig zijn met het burendrecht, via een civielrechtelijke procedure moeten worden belet.

De bezwaaradviescommissie merkt terecht op dat het 'in zijn algemeenheid' niet mogelijk is een bouwplan te realiseren vanwege civielrechtelijke beletselen. In dit geval waren er geen civielrechtelijke beletselen aanwezig, waardoor de bouwvergunning niet zou kunnen worden verleend.

Opgemerkt wordt verder dat bovenvermelde onderdelen van de zienswijze geen grond hebben in het voorliggende bestemmingsplan. De vermelde onderdelen richten zich vooral op het advies van de bezwaaradviescommissie. Tegen het besluit van het college, mede gebaseerd op dat advies van de bezwaaradviescommissie, stond voor belang-

hebbende(n) beroep open, waar bovenvermelde bezwaren hadden kunnen worden ingebracht.

Het wooncomfort zal voor de bewoners op Zwarteweg 1 in hoge mate worden geschaad door het genoemde bouwplan met zijn speciale woondoeleind en zal er overlast zijn in de vorm van inkijk, het ontnemen van zonlicht gedurende een bepaalde periode van de dag door de hoogte van het bouwwerk en de toenemende drukte van bewoners en bezoekers, al dan niet met auto's en zal de economische waarde van zijn woning sterk afnemen.

De overlast in de vorm van inkijk, beperking van het zonlicht, toenemende drukte en verkeersintensiteit is minimaal, waarbij wordt aangetekend dat enige - niet onevenredige - hinder in een bebouwde omgeving zoals het dorp Oosterwolde niet onaanvaardbaar is.

Overigens heeft belanghebbende het recht om te zijner tijd (nadat het bestemmingsplan 'Oosterwolde Dorp 2005' rechtskracht heeft verkregen) op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een verzoek tot tegemoetkoming in schade in te dienen.

8.8 *Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan 'Oosterwolde Heerdtwijk'*

Met ingang van 1 februari 2006 heeft het bestemmingsplan 'Oosterwolde Heerdtwijk' gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder bij de gemeenteraad een schriftelijke zienswijze indienen. Tijdens de tervisielegging zijn in totaal drie zienswijzen binnengekomen.

Zienswijzen zijn ingediend door:

- 1 De heer R. Leusink, Essenakker 53, 8097 ST Oosterwolde;
- 2 De heer L.K. Knulst, Essenakker 50, 8097 SR Oosterwolde;
- 3 Munk advocaten, Postbus 43, 8090 AA Wezep namens de heer C. Morren en mevrouw J.J. Morren-Hardloper te Oosterwolde.

De binnengekomen zienswijzen worden hieronder in het kort weergegeven, met in cursief de reactie van de gemeente.

1 De heer R. Leusink, Essenakker 53, 8097 ST Oosterwolde

1 Het woongebouw welke uit twee bouwlagen zal bestaan, wat inhoud constante bewoning op de eerste verdieping, dit ontnemt de belanghebbende en ook meerdere bewoners aan de Essenakker onze volledige privacy.

Belanghebbenden hadden liever hiervoor vrijstaande woningen gesitueerd en het woongebouw op een andere plaats in het plan waar de mensen er geen last van zullen hebben.

Het onderhavige plan is zodanig aangepast dat het woongebouw is vervallen en daarvoor in de plaats zijn grondgebonden (senioren)woningen gekomen met een lage goothoogte.

2 Wat betreft de groenvoorziening aan de west- en noordzijde, vinden belanghebbenden dat er totaal niet is nagedacht over hun situatie, maar dat er wel rekening is gehouden met de bewoners van het landgoed 'Morren'. Als de plannen doorgaan met een dergelijke hoge groenvoorziening houden belanghebbenden slechts 15% zicht over naar de achterzijde. Wanneer de groenvoorziening niet hoger zou worden dan de nu bestaande afrastering van het perceel van de fam. Morren, dan zou dit geen bezwaar zijn omdat belanghebbenden namelijk dan hun zicht behouden.

Inderdaad zal als gevolg van de bouw van 'Heerdtwijk' vooral in zuidelijke richting het zicht op het landelijke gebied veranderen. Overigens moet daarbij worden opgemerkt dat het zicht naar het landgoed Morren wel blijft bestaan, omdat het aan de achtertuinen grenzende gebied onbebouwd blijft en daardoor een open karakter houdt. Het onderhavige bestemmingsplan is op deze gronden niet van toepassing, waardoor hier geen wijziging van de bestemming aan de orde is. De huidige bestemming "Groen" blijft hier ongewijzigd.

Het doel van de beplantingsstrook is onder meer om een groene buffer (met een bepaalde omvang) tussen de bestaande woningen aan de Essenakker (en in het bijzonder nummer 53) en de nieuwbouw te creëren. Een redelijke hoogte van de beplanting is daarbij gewenst, maar het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om de hoogte van beplanting te maximaliseren. Wel zal bij het op te stellen inrichtingsplan / beplantingsplan rekening worden gehouden met de wensen van de bewoners.

De gemeente wil tot slot, zoals ook hierboven al aangegeven is, het grote maatschappelijke belang van de locatie benadrukken en heeft tevens de uitdrukkelijke wens om voor een zo optimaal mogelijke stedenbouwkundige inrichting en landschappelijke inpassing te zorgen. Dat daarbij op individueel niveau plaatselijk het uitzicht verandert, is echter nooit uit te sluiten.

2 De heer L.K. Knulst, Essenakker 50, 8097 SR Oosterwolde.

1 De gemeente stelt in haar reactie naar aanleiding van de inspraakreactie dat het noordelijk deel van de nieuwbouwlocatie al voorzien is in het bestemmingsplan 'Oosterwolde' uit 1987. Voorzover belanghebbende kan bepalen, betreft dit noordelijk deel juist niet het voor zijn uitzicht verminderend deel.

Vervolgens wordt opgemerkt dat over het gehele dan wel gedeeltelijke plan goedkeuring is onthouden.

Tevens stelt de gemeente dat in de Structuurvisie 2030 dat gebied als potentiële uitbreidingslocatie aangemerkt wordt. Deze Structuurvisie dateert echter van 2002, dus ruim nadat belanghebbende zijn woning in 1994 heeft betrokken.

De onderhavige uitbreiding was weliswaar in het bestemmingsplan 'Oosterwolde' uit 1987 voorzien, maar heeft inderdaad vanwege de gedeeltelijke onthouding van dit bestemmingsplan geen juridisch planologische basis kunnen vinden. De gemeentelijke wens om ook het zuidelijke gedeelte van de uitbreiding alsnog te realiseren, is destijds in de gemeentelijke Structuurvisie verwoord.

De gemeente verwoordt haar gewenste ruimtelijke ontwikkelingen doorgaans in beleidsstukken om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen. Het is daarbij van belang dat de gemeente om de paar jaar haar ruimtelijk beleid actualiseert en zo nodig bijstelt. De nieuwe beleidsrichtingen (dus ook de nieuwbouwlocatie 'Heerdtwijk') heeft de gemeente in de Structuurvisie weergegeven.

2 Als bewoner van perceel Essenakker 50 blijft belanghebbende erbij dat het aantal verkeersbewegingen, gerelateerd aan het huidige aantal, fors zal toenemen.

Door de bouw van 'Heerdtwijk' neemt het aantal verkeersbewegingen op de Essenakker inderdaad toe, maar de verwachting is dat op basis van de planomvang het totale aantal verkeersbewegingen beperkt blijft tot ongeveer 600 per etmaal. Op grond van de Aanbevelingen Stedelijke Verkeers Voorzieningen 2004 (ASVV) is er in dat geval sprake van een erftoegangsweg. Voor een erftoegangsweg wordt een bovengrens van 5.000 à 6.000 verkeersbewegingen per etmaal gehanteerd. Dit aantal wordt in het geval van 'Heerdtwijk' dus lang niet gehaald.

In de toekomstige situatie zal er geen sprake zijn van een verkeersonveilige situatie en de bestaande ontsluitingsstructuur kan het nieuwe verkeersaanbod via meerdere wegen (de Essenakker, De Heerdtweg en de Haerkamp) afhandelen. Eventuele calamiteiten kunnen eveneens via de bestaande openbare infrastructuur worden opgelost.

3 Munk advocaten, Postbus 43, 8090 AA Wezep namens de heer C. Morren en mevrouw J.J. Morren-Hardloper te Oosterwolde.

In de toelichting staat vermeld betreffende ponyhouderij Morren dat deze als gevolg van de nieuwe uitbreiding zal verdwijnen. Deze afspraak is vastgelegd in een overeenkomst tussen de eigenaar en de gemeente. Deze activiteit heeft dus geen invloed op de geplande ontwikkelingen.

Het gestelde is echter een onjuiste voorstelling van zaken. Tussen de gemeente en Morren bestaat terzake geen enkele overeenkomst. De gemeente heeft voordat de onderhavige gronden zakenrechtelijk aan haar zijn geleverd, nimmer gewag gemaakt van de noodzaak tot het beëindigen van de onderhavige activiteiten. Morren verkeerde in de veronderstelling dat de ponyhouderij-activiteiten geheel los stonden van de oprichting van woningen in het bestemmingsplan en zijn nieuw te bouwen woning en houdt daarom vast aan zijn activiteiten en de daarvoor door de gemeente afgegeven milieuvergunning.

Door de gemeente wordt wel verband gelegd tussen de milieuvergunning en zijn te bouwen woning, doch niet tussen de vergunning en het onderhavige bestemmingsplan terwijl die er kennelijk wel is (stankcirkel 50 meter).

Uit de ondertekende overeenkomst tussen de heer C. Morren en de gemeente blijkt inderdaad dat in de overeenkomst niet is opgenomen dat de ponyhouderij verdwijnt als gevolg van de uitbreiding.

Bij de ponyhouderij Morren moet een afstand van 100 meter ten opzichte van de woningen in de 'Heerdtwijk' in acht worden genomen, zolang op de betreffende inrichting een rechtsgeldige milieuvergunning rust. Dit ondanks het feit dat er sinds de milieuvergunning alleen op hobbymatige schaal pony's worden gehouden. De milieuvergunning is inmiddels beëindigd, waarbij het hobbymatig houden van pony's echter wel mogelijk blijft. Met de afstand van 100 meter vanaf de ponyhouderij tot aan de nieuwe woningen behoeft dan ook geen rekening meer te worden gehouden.

Morren maakt bezwaar tegen de verwoording in de toelichting terzake de vrijstaande woning. Gesteld wordt dat deze woning buiten het woningbouwprogramma valt en vraagt zich af waarom deze woning buiten dat programma moet vallen.

In paragraaf 3.3.4 (woningbouw 'Heerdtwijk') is het woningbouwprogramma voor de locatie 'Heerdtwijk' uiteengezet. De woning van Morren maakt ruimtelijk gezien geen deel uit van de nieuwbouwlocatie 'Heerdtwijk'. Uiteraard houdt de gemeentelijke woningbouwprogramma wel rekening met de nieuwbouw van deze specifieke woning.

De faseringen die in de toelichting zijn verwoord, zijn in de visie van Morren innerlijk tegenstrijdig en vindt dat ten behoeve van de rechtszekerheid een eenduidige regeling noodzakelijk is.

De genoemde faseringen in de toelichting zijn inderdaad tegenstrijdig en zijn daarom als volgt met elkaar in overeenstemming gebracht:

<i>Fase 1: 2006 - 2008</i>	<i>fase 2: 2008 - 2010</i>
	<i>7 rijenwoningen (seniorenwoningen)</i>
<i>18 rijenwoningen</i>	
<i>12 halfvrijstaande woningen (zuidzijde)</i>	<i>10 halfvrijstaande woningen (oostzijde)</i>
<i>1 vrijstaande woning</i>	<i>6 vrijstaande woningen</i>

Ten tijde van de onderhandelingen met de gemeente over de aankoop van de ondergrond ten behoeve van het onderhavige perceel heeft Morren nadrukkelijk betoogd dat hij onder geen beding tot verkoop zou overgaan indien er in de directe omgeving een speel- of sportveld zou worden gerealiseerd.

De gemeente heeft onder verwijzing naar de inrichtingschets gegarandeerd dat dit niet het geval zou zijn. Ondanks deze garantie heeft de gemeente in het onderhavige plan op korte afstand van de huidige en toekomstige woning een speel- en sportveld gepland.

Een en ander klemmt temeer nu het kennelijk zo is dat de gemeenteraad op 26 juni 2001 terzake een besluit heeft genomen. Het heeft er de schijn van dat de gemeente Morren willens en wetens onjuist heeft geïnformeerd.

Morren maakt uitdrukkelijk bezwaar tegen de situering van de voorziening, omdat een dergelijke voorziening gedurende de dag tot geluidsoverlast van voetballende kinderen en anderen leidt en gedurende de avond en mogelijk nacht tot hangplek met de daaraan verbonden geluidsoverlast aanleiding zal geven. Ten onrechte is geen onderzoek naar de geluidsbelasting gedaan.

In de overeenkomst tussen de heer C. Morren en de gemeente is in artikel 22 opgenomen dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft, dat in het nieuwe plangebied langs de percelen van de heer C. Morren geen speelveld of bijzondere bebouwing wordt opgenomen. Uit het onderhavige bestemmingsplan blijkt dat er geen speelvoorziening of bijzondere bebouwing is opgenomen langs de percelen van de heer C. Morren.

Morren acht de uitgangspunten van onderhavige situatie onhelder. Zo is gesteld dat de woning geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan en vraagt zich dan ook af hoe zich dit verhoudt met de functie 'woondoeleinden 3'. Eveneens vraagt hij zich af in hoeverre de bouwvoorschriften 'woondoeleinden 3' zich verhouden met de beperking '1 laag met kap'.

In de toelichting worden ondermeer de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de vrijstaande woning aan de Oostendorperstraatweg beschreven. Hierbij is een van de uitgangspunten dat de woning qua hoogte (één bouwlaag met kap) dient te passen bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving. In de planregels is dit uitgangspunt juridisch vertaald. Door de goothoogte op maximaal 3,50 meter te bepalen, is er sprake van maximaal één bouwlaag met kap.

In dit verband maakt Morren ook bezwaar tegen het in de toelichting gestelde, dat de gemeente zich het recht voorbehoud om het (bouw)oppervlak te verkleinen.

In de voorschriften is verder bepaald dat het gebied binnen de bestemming "Wonen" met de aanduiding '(bij+)', voor maximaal 210 m² mag worden bebouwd met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Omdat tot op heden geen bouwplan door de heer C. Morren is ingediend, acht de gemeente een verkleining van het vlak met de aanduiding '(bij+)' dan ook niet zinvol. Daarom behoudt dit vlak een oppervlakte van circa 630 m², waarbinnen maximaal 210 m² (zijnde eenderde) aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag worden gerealiseerd.

Hij ziet niet in om welke reden op zijn perceel ten behoeve van het beheer en onderhoud van de waterloop voldoende ruimte moet worden vrijgehouden. Omdat de waterloop eigendom van de gemeente is, zal de gemeente tussen de waterloop en de uit te geven gronden een strook voor onderhoud vrij dienen te houden, althans een erfdiensbaarheid ten laste van de uit te geven percelen dienen op te nemen. De gemeente heeft zich tevens verplicht op de grens met het perceel Morren een afrastering op te richten.

In de toelichting is inderdaad aangegeven dat langs de waterloop rekening moet worden gehouden met een onbebouwde ruimte. Dit ten behoeve van het beheer en onderhoud van de waterloop. Belangrijker is echter nog dat ter plaatse een goede ruimtelijke inrichting ontstaat, waarbij ook rekening wordt gehouden met de achterkantsituaties bij de toekomstige woningen aan de overzijde van de waterloop. In verband hiermee is ervoor gekozen om de bestemming "Tuin" rondom het gebied met de aanduiding '(bij+)' door te laten lopen tot aan de erfgrans bij de waterloop, waardoor eventuele bebouwing niet direct aan de waterloop kan worden gebouwd, om zo een aanvaardbaar (grotendeels onbebouwd) beeld langs de waterloop te verkrijgen. Voorkomen moet worden dat eventuele bijgebouwen op het perceel van de indiener en op de percelen daar tegenover niet te dicht op elkaar kunnen worden gerealiseerd.

Bovendien is het de bedoeling dat op het perceel van de indiener de bebouwing een compacte situering krijgt.

Morren maakt bezwaar tegen de bestemming cultuurgrond van een deel van zijn perceel O 3265 c.q. O 3097. De bestemming belemmert het meest doelmatige gebruik. Dit terwijl het maximaal te bebouwen oppervlak aan 'bijgebouwen' al tot 210 m² is beperkt. Ten onrechte is niet in de toelichting vermeld dat de bebouwing met 'bijgebouwen' tot 210 m² is beperkt. Het totale te bebouwen oppervlak belooft 400 m² plus 210 m² maakt 610 m².

Een en ander is temeer van belang nu de naastgelegen, niet tot het onderhavige plan behorende, percelen al cultuurgrond - weidegrond - en beeldbepalend zijn.

Het betreffende perceel is feitelijk in gebruik als weiland met opgaande beplanting. Door het huidige karakter te behouden en de betreffende percelen onbebouwd te laten, blijft er sprake van een groene buffer tussen het landgoed Morren en de toekomstige vrijstaande woning aan de Oostendorperstraatweg. In het bestemmingsplan is echter wel de mogelijkheid opgenomen om een duiventil op het betreffende perceel te realiseren.

In het kader van het artikel 10 overleg heeft de provincie aangegeven dat er vraagtekens kunnen worden gezet bij de omvang van het aangewezen terrein met de aanduiding 'bij+'. Om die reden is er bij de gemeentelijke reactie ingegaan op de te bouwen oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die binnen de aanduiding 'bij+' maximaal mogelijk is. In de reactie is tevens aangegeven dat binnen het aangegeven gebied de maximale maat van 210 m² aan erfbebouwing gehandhaafd is. De oppervlakte van het bouwvlak (dat bedoeld is voor de vrijstaande woning aan de Oostendorperstraatweg) heeft een totale oppervlakte van 400 m² en kan dus volledig worden bebouwd. Dit betekent dus dat het totale te bebouwen oppervlak van het bedoelde perceel 610 m² bedraagt.

In de tussen partijen gesloten overeenkomst is door de gemeente opgenomen dat Morren geen bezwaar tegen het onderhavige bestemmingsplan mag maken en is van oordeel dat deze bepaling hem niet kan worden tegengeworpen, daar dit een beperking van zijn rechten in het kader van het bestuursrecht oplevert.

Daarenboven staat buiten kijf dat de gemeente de tussen partijen gesloten overeenkomst niet te goeder trouw nakomt. Morren moet het er derhalve voor houden, dat de gemeente deze bepaling opzettelijk heeft opgenomen om van de tussen partijen gesloten overeenkomst te kunnen afwijken en Morren langs de zijlijn te plaatsen.

In de overeenkomst tussen de heer C. Morren en de gemeente is in artikel 20 weergegeven dat: 'de heer Morren verklaart dat hij op geen enkele wijze bezwaar zal maken tegen de bestemmingsplanwijziging op de verkochte percelen in het plangebied Oosterwolde West'. Uit jurisprudentie blijkt inderdaad dat een dergelijke voorwaarde gezien kan worden als een onverbindende verklaring. In een (privaatrechtelijke) overeenkomst is het niet mogelijk om publiekrechtelijke rechten van personen terug te nemen. Dit houdt in dat de heer C. Morren zich daar niet aan hoeft te houden en dus bezwaar kan maken tegen het bestemmingsplan.

8.9 Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan 'Oosterwolde Dorp 2005'

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Oosterwolde Dorp 2005' heeft van woensdag 16 januari 2008 tot en met dinsdag 26 februari 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk ter kennis van de gemeenteraad te brengen, zodat daar bij de vaststelling rekening mee kan worden gehouden. Er zijn in totaal 39 zienswijzen binnengekomen. Zienswijze 9 is bij brief van 15 september 2008 ingetrokken.

Bovendien is er voor de bewoners op 23 januari 2008 een informatieavond gehouden in het dorpshuis 'De Heerdt'.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1	Duinkerkerweg	37	8097 RX	Oosterwolde	de heer J. Hofmeijer
2	Eekterweg	13A	8097 PC	Oosterwolde	de heer H. v.d. Weg
3	Zwarteweg	2	8097 PV	Oosterwolde	de heer J. Puttenstein
4	Zwarteweg	35	8097 PR	Oosterwolde	de familie J.H. Westerink
	Zwarteweg	35 (naast)	8097 PR	Oosterwolde	de familie B. Aarten
5	Groote Woldweg	43	8097 RP	Oosterwolde	de heer H. Smit
6	Oostendorperstr.weg	75	8097 PL	Oosterwolde	de heer M. Strijkert
7	Groote Woldweg	13-15	8097 RN	Oosterwolde	de heer D. Smit
	Groote Woldweg	13-15	8097 RN	Oosterwolde	de heer J. van Kolthoorn
8	Oostendorperstr.weg	67	8097 PL	Oosterwolde	D. Beijeman
9	Koekoeksweg	2A	8084 GM	't Harde	de heer J. Mulder
10	Groote Woldweg	33	8097 RP	Oosterwolde	de heer J. Schoonhoven
11	Groote Woldweg	35	8097 RP	Oosterwolde	de heer W.J. Steert
12	Schiksweg	37	8097 SG	Oosterwolde	de heer A. Verhoef
13	Schiksweg	37	8097 SG	Oosterwolde	de heer A. Verhoef
14	Schiksweg	37	8097 SG	Oosterwolde	de heer A. Verhoef
15	Groote Woldweg	8	8097 RS	Oosterwolde	de familie Van Loon
16	Zwarteweg	12	8097 PV	Oosterwolde	de heer S. Doornewaard
17	Essenakker	53	8097 ST	Oosterwolde	de familie Van der Linde
18	Essenakker	53	8097 ST	Oosterwolde	de familie Van der Linde
	Essenakker	55	8097 ST	Oosterwolde	de familie Plender
	Essenakker	57	8097 ST	Oosterwolde	de familie Leusink
19	Schiksweg	27	8097 SE	Oosterwolde	dorpshuis 'De Heerdt' t.a.v. secretaris K. van de Beek
20	Groote Woldweg	8	8097 RS	Oosterwolde	de familie Van Loon
	Groote Woldweg	2	8097 RS	Oosterwolde	de familie Van de Werfhorst
21	Groote Woldweg	8	8097 RS	Oosterwolde	de familie Van Loon
	Groote Woldweg	2	8097 RS	Oosterwolde	de familie Van de Werfhorst
22	Groote Woldweg	2	8097 RS	Oosterwolde	de familie Van de Werfhorst
23	Groote Woldweg	8	8097 RS	Oosterwolde	de familie Van Loon

	Groote Woldweg	2	8097 RS	Oosterwolde	de familie Van de Werfhorst
24	Groote Woldweg	8	8097 RS	Oosterwolde	de familie Van Loon
	Groote Woldweg	2	8097 RS	Oosterwolde	de familie Van der Werfhorst
25	Zuiderzeestraatweg	92			Makelaarskantoor De Boer
	Postbus 19		8080 AA	Elburg	t.a.v. de heer E. de Boer
26	Zuiderzeestraatweg	92			Makelaarskantoor De Boer
	Postbus 19		8080AA	Elburg	t.a.v. de heer E. de Boer
27	Zuiderzeestraatweg	92			Makelaarskantoor De Boer
	Postbus 19		8080 AA	Elburg	t.a.v. de heer E de Boer
28	Anthonie Fokkerstraat 1A		3772 MP	Barneveld	Van Westreenen
					t.a.v. de heer S. van Westreenen
29	Eikenhof	33	8097 SZ	Oosterwolde	de familie S. Klomp
	Eikenhof	35	8097 SZ	Oosterwolde	de familie H. van Os
	Eikenhof	37	8097 SZ	Oosterwolde	de familie G. Wolf
30	Oostendorperstr.weg	91	8097 PL	Oosterwolde	de familie E.W. van Kolthoorn
31	Molenpad	4	8097 PH	Oosterwolde	de heer F.J. van Oosten
32	Oostendorperstr.weg	91A	8097 PL	Oosterwolde	de familie C. Steert
33	Groote Woldweg	21	8097 RN	Oosterwolde	ing. W. Bonestro
34	Punterstraat	7	8081 KA	Elburg	de heer E. van Hattem
35	Zwarteweg	42	8097 PW	Oosterwolde	de heer D. Lokhorst
36	Gerichtenweg	29	8085 PW	Hoge Enk	de familie D.M. van Wijhe
37	Zwarteweg	6	8097 PV	Oosterwolde	de heer J.W. Snoek
38	Anthonie Fokkerstraat 1A		3772 MP	Barneveld	Van Westreenen
					t.a.v. de heer S. van Westreenen
39	Zwarteweg	48	8097 PW	Oosterwolde	Sticht. Dorpsbelang Oosterwolde
					t.a.v. de heer H.J. Schoonhoven.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan in zijn vergadering van 30 september 2008 vastgesteld. In het raadsvoorstel en in het daarbij behorende raadsbesluit (inclusief de bijlagen I, II, III en IV) wordt onder andere nader ingegaan op de zienswijzen. Het raadsvoorstel en het raadsbesluit zijn als bijlage toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan.