

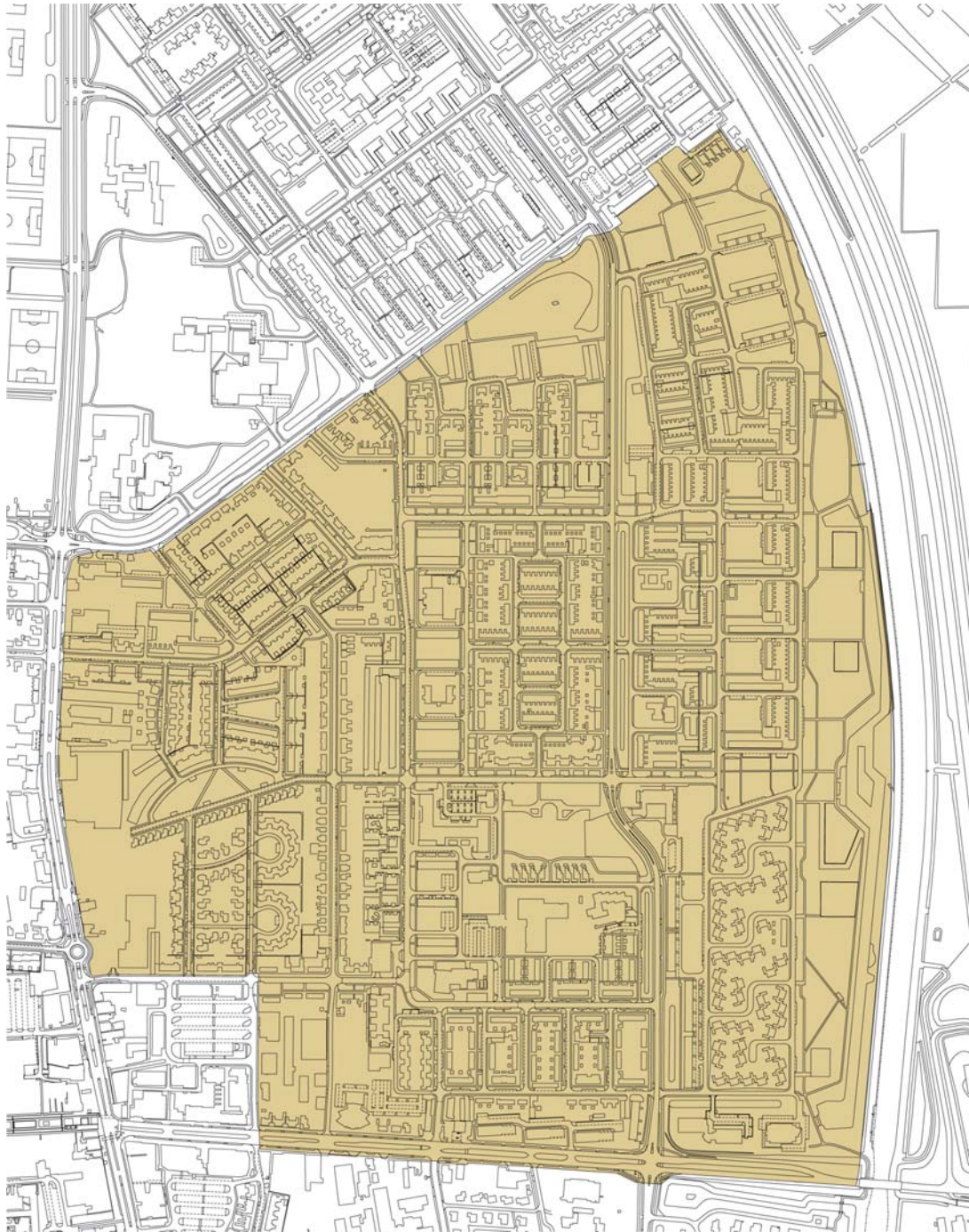
Bestemmingsplan Zuid 2006

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1. Inleiding	7
2. Bestaande situatie	9
2.1. Begrenzing plangebied	9
2.2. Vigerende bestemmingsplannen	9
2.3. Ruimtelijke structuur plangebied	10
2.4. Functionele structuur plangebied	22
3. Beleid	29
3.1. Europees beleid	29
3.2. Rijksbeleid	29
3.3. Provinciaalbeleid	29
3.4. Gemeentelijke beleid	30
4. Gewenste Ontwikkeling / Planuitgangspunten	33
4.1. Ruimtelijke structuur	33
4.2. Functionele structuur	40
5. RandvoorwaardenOmgeving / Milieu	45
5.1. Bodem	45
5.2. Archeologie	47
5.3. Water	48
5.4. Ecologie	52
5.5. Geluid	53
5.6. Luchtkwaliteit	54
5.7. Bedrijvigheid	54
5.8. Externe veiligheid	56
6. Beschrijving van het plan	59
6.1. Het plan	59
6.2. Plantoelichting	59
7. Handhaving	63
7.1. Algemeen	63
7.2. Inventarisatie	63
7.3. Beleidskeuzen	63
7.4. Inzet gemeentelijk apparaat	63
8. Uitvoerbaarheid	65
8.1. Economischeuitvoerbaarheid	65
8.2. Maatschappelijkeuitvoerbaarheid	65
9. Inspraaken vooroverleg	69
9.1. Inspraak	69
9.2. Overleg ex artikel 10 Bro 1985	69
9.3. Reactienota Zuid 2006	69
Voorschriften	75
Inleidende bepalingen van algemene aard	77
Artikel 1: Begripsbepalingen	77

Artikel 2:	Wijze van meten	82
Bestemmingsbepalingen		83
Artikel 3:	Woondoeleinden (W)	83
Artikel 4:	Woonwagenlocatie (WL)	86
Artikel 5:	Wooncentrum (WC)	88
Artikel 6:	Maatschappelijkdoeleinden (M)	90
Artikel 7:	Bedrijfsdoeleinden (B)	92
Artikel 8:	Centrumdoeleinden (C)	94
Artikel 9:	Gemengde doeleinden (GD)	96
Artikel 10:	Dienstverlening (DV)	97
Artikel 11:	Horecadoeleinden (H)	99
Artikel 12:	Nutsdoeleinden (N)	101
Artikel 13:	Speelsterrein (SP)	102
Artikel 14:	Tuin (T)	103
Artikel 15:	Groenvoorzieningen (G)	105
Artikel 16:	Verkooppunt van motorbrandstoffen (VM)	107
Artikel 17:	Verkeersdoeleinden (V)	108
Artikel 18:	Garageboxen (GB)	109
Artikel 19:	Water (WA)	110
Dubbelbestemmingsbepalingen		111
Artikel 20:	Geluidzone	111
Overige bepalingen		113
Artikel 21:	Anti-dubbeltelbepaling	113
Artikel 22:	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	114
Artikel 23:	Algemene wijzigingsbevoegdheid	115
Artikel 24:	Overgangsbepalingen	116
Artikel 25:	Slotbepaling	117
Bijlagen		119
BIJLAGE I: Staat van bedrijfsactiviteiten		121
BIJLAGE II: Staat van Horeca-inrichtingen		125
Plankaart		127

Toelichting



Afbeelding 1 Overzicht van het plangebied

1. Inleiding

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 globaler, flexibeler en beter handhaafbaar te maken. 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.

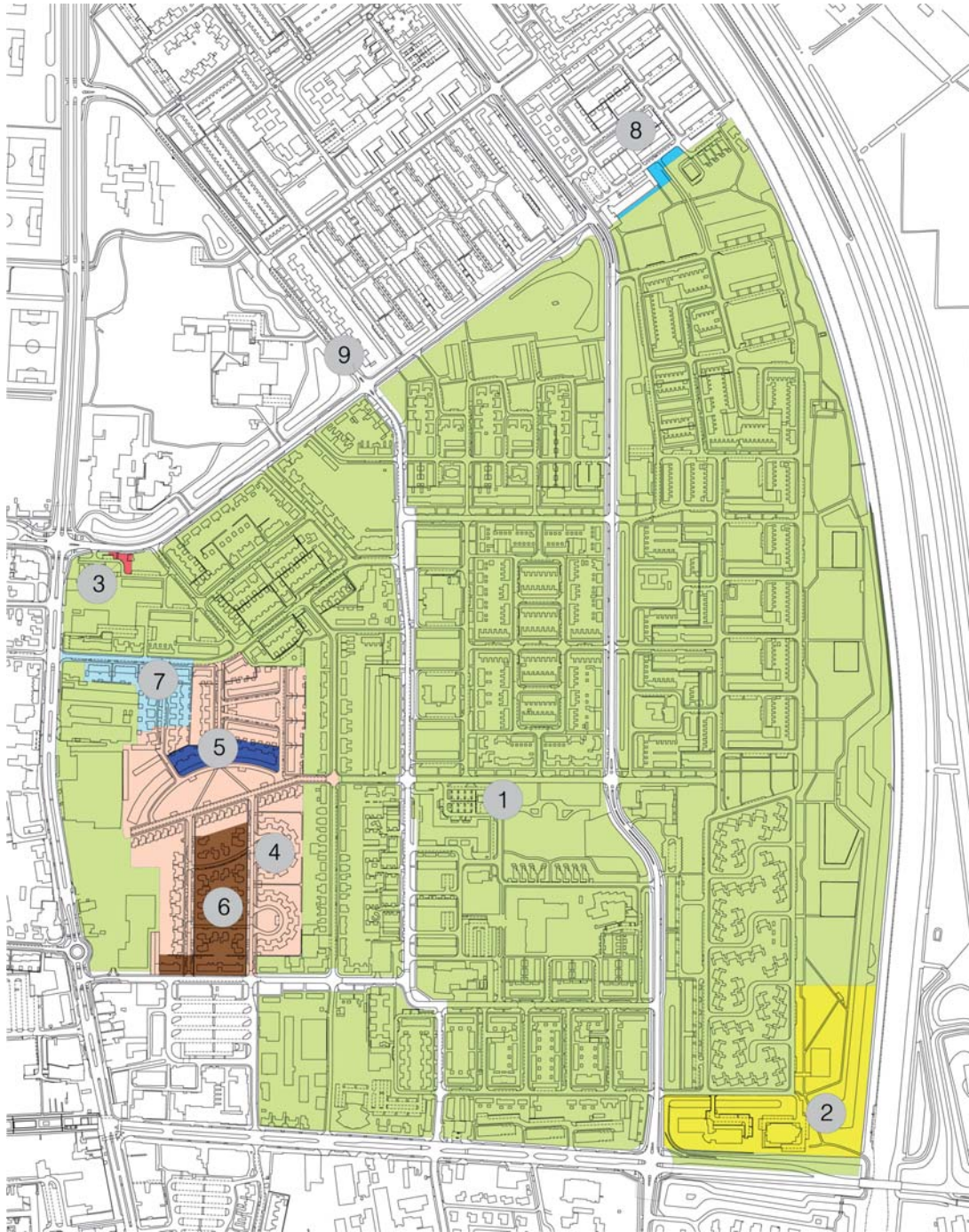
De belangrijkste functie van het bestemmingsplan is een vertrekpunt van het planologisch beleid voor een bepaald gebied, met daarbij een duidelijke afweging van alle bij het beleid betrokken belangen en functies. Dit betekent wel dat dan het bestemmingsplan actueel moet zijn. Het gemiddelde bestemmingsplan binnen de gemeente 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.

De wijk Zuid is gelegen ten zuiden van het centrum van Hogeveen en ten noorden van Rijksweg A 37, Hogeveen – Emmen (Duitsland). Per 1 januari 2005 bedroeg het aantal inwoners circa 6350 (inclusief het gebied ten noorden van het Beukemaplein). De hele wijk Zuid is nog geregeld in een bestemmingsplan uit 1972. Hierna zijn nog een zestal bestemmingsplannen gemaakt in verband met nieuwbouw en wijzigingen op het oude plan, waarvan het eerste bestemmingsplan in 1978 is gemaakt en het laatste bestemmingsplan in het jaar 2000.

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.



Afbeelding 2 Overzicht van de vigerende bestemmingsplannen

2. Bestaande situatie

2.1. Begrenzing plangebied

Het plan heeft betrekking op het gebied dat in het noorden globaal begrensd wordt door de Korte Wijkstraat en het Beukemaplein en de achterterreinen van de gemengde bebouwing aan Het Haagje, in het oosten door de Wolfsbosstraat en De Grutto, in het zuiden door de Hoogeveense Vaart en ten slotte in het westen door de Alteveerstraat.

2.2. Vigerende bestemmingsplannen

Zoals uit afbeelding 2 blijkt (waarbij de cijfers verwijzen naar onderstaande tekst), geldt voor een groot gedeelte van het gebied het bestemmingsplan Zuid, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 25 maart 1971 en (gedeeltelijk) werd goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op

2 mei 1972 (1). Het plan is onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 17 augustus 1974, waarbij goedkeuring is onthouden aan enkele bepalingen van de voorschriften.

Naar aanleiding van het Koninklijk Besluit is op 25 mei 1978 een herziening voorschriften bestemmingsplan Zuid door de gemeenteraad vastgesteld. Deze herziening is op 3 juli 1979 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd.

Om de bouw van drie appartementsgebouwen aan het zuidelijk gedeelte van de Alteveerstraat mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan Zuid (Tichelwerkstraat) gemaakt, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 28 april 1977 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 27 juni 1978 (2).

Om de bouw van een snackkiosk aan de Wolfsbosstraat mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan Zuid gemaakt, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 februari 1998 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 12 mei 1998 (3).

Voor het voormalige bedrijfsterrein van Lucas Aardenburg geldt het bestemmingsplan Aardenburg dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 27 april 1995 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 22 augustus 1995 (4).

Een 1^e wijziging van het bestemmingsplan Aardenburg is door burgemeester en wethouders vastgesteld op 20 februari 1996 (5).

Een 2^e wijziging van het bestemmingsplan Aardenburg is door de gemeenteraad vastgesteld op 9 september 1997 (6).

In het verlengde van het bestemmingsplan Aardenburg is rondom de Schoklandstraat een bestemmingsplan Aardenburg II gemaakt, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 23 december 1999 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 29 februari 2000 (7).

Aan de Grutto is een klein gedeelte van het bestemmingsplan Wolfsbos binnen het plan Zuid opgenomen. Het bestemmingsplan Wolfsbos is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 maart 1982 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 maart 1983 (8).

Voor de kom van de gemeente Hoogeveen is het bestemmingsplan Verkeersdoeleinden op 18 december 1997 vastgesteld door de gemeenteraad en op 14 juli 1998 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe. Het plan is van toepassing op enkele wegen binnen het plangebied (9).

2.3. Ruimtelijke structuur plangebied

2.3.1. Ontstaansgeschiedenis en bebouwing

Van oudsher ligt Hogeveen op een kruispunt van wegen. Het stramien van Hogeveen heeft immers vanouds een kruis als hoofdmotief gehad. De oude gemeenschap Hogeveen is ontstaan aan een kruising van enkele hoofdkanalen, welke eeuwen geleden werden gegraven om de te vervenen gebieden te ontsluiten en de gewonnen turf af te voeren naar elders. In de volksmond wordt nog altijd gesproken van 'Het Kruis'. Van dit kruis van waterwegen is overigens de naar het noorden gerichte arm in 1949 gedempt; dit is dus de tegenwoordige Hoofdstraat. Met de demping van de drie overgebleven waterwegen is in 1971 een aanvang gemaakt, nadat de naar het zuiden gerichte arm, het Alteveerse Opgaande, in 1965 reeds grotendeels was gedempt. Het kruis is daarmee weer in ere hersteld, zij het nu als wegenkruis. De oude Hogeveense Vaart – eens een slagader voor de Hogeveense gemeenschap – voldeed al lang niet meer aan de te stellen eisen. Het profiel was niet alleen te klein voor de nu in de vaart zijnde schepen, maar ook voor een vlot verwerken van een teveel aan water in de perioden van grote wateroverlast. Bovendien was het kanaal een groot obstakel, doordat het een barrière vormde tussen de nieuwe woonwijken ten zuiden van het kanaal en het centrum van de gemeente en verbreding van het kanaal ontmoette zoveel bezwaren, dat werd besloten tot omlegging. Langs de zuidrand van Hogeveen is daarom een nieuw kanaal gegraven, dat is berekend op schepen tot 300 ton. Het wegenpatroon van Drenthe toont een netwerk waarin Hogeveen op één der knooppunten ligt. In dit patroon sprongen vooral naar voren een noord-zuid gerichte en een oost-west gerichte verbinding. Deze laatste verbinding, Rijksweg A37 naar Emmen / Duitsland, ligt juist ten zuiden van de bestaande bebouwing en de omlegging van de Hogeveense Vaart.

De snelle na-oorlogse ontwikkeling van Hogeveen roept uiteraard allerlei problemen op, met name op het gebied van de huisvesting. Meer inwoners betekenen meer huizen; er moeten nieuwe woonwijken komen.

De arbeidsplaatsen in industrie en groothandel zijn tussen 1959 en 1970 verdrievoudigd; de bevolking is in deze periode met name in de kom 2,5 keer zo groot geworden.

De snelle groei heeft Hogeveen met name aan twee factoren te danken. In de eerste plaats aan het royale aanbod van arbeidskrachten, ontstaan door:

- afstoting van werkkrachten in de landbouw;
- een aanzienlijk vestigingsoverschot.

Het bijzonder aantrekkelijke woon- en werkklimaat is hierbij niet zonder invloed geweest.

De tweede, minstens even belangrijke factor bij de ontwikkeling van Hogeveen is geweest de gunstige ligging en de aanwezigheid respectievelijk de aanleg van goede infrastructuur en voorzieningen, in het bijzonder ten aanzien van het verkeer.

De eerste na-oorlogse groei kon nog worden opgevangen binnen de bestaande kom. Elke gemeente zal er daarbij naar streven dat volgende uitbreidingen geschieden op een harmonische wijze. Dit was nu in Hogeveen een bijzonder probleem en wel omdat de oude kom ligt in de uiterste noordwesthoek van het gemeentelijk grondgebied. Uitbreiding naar het noorden en westen was bij de bestaande gemeentegrenzen onmogelijk. In de gegeven situatie zou, bij uitbreiding uitsluitend in oostelijke en zuidelijke richting, die excentrische ligging van het hart verder worden geaccentueerd, met alle bezwaren daaraan verbonden.

Vanouds wordt het bebouwde gebied van Hogeveen aan de noordzijde begrensd door de spoorlijn Zwolle-Groningen. Hier ligt ook de grens met de gemeente Ruinen en beide hebben altijd een barrière gevormd. Het gevolg is geweest dat de uitbreiding van de bebouwing steeds heeft plaatsgevonden in zuidelijke richting. In vroeger periode kon hier van een werkelijk probleem

eigenlijk niet gesproken worden omdat men in deze vrijwel statische periode immers volop ruimte had. Nu men wel met ruimtegebrek te kampen krijgt, is uiteraard het stichten van een woonwijk ten noorden van de spoorlijn overwogen. Hiertegen bestonden echter twee fundamentele bezwaren. Ten eerste zou het dan nodig zijn voor een onbelemmerde doorstroming van het verkeer tussen deze wijk en het centrum de kruising met de spoorbaan uit te voeren in de vorm van een tunnel en dat is een kostbare oplossing.

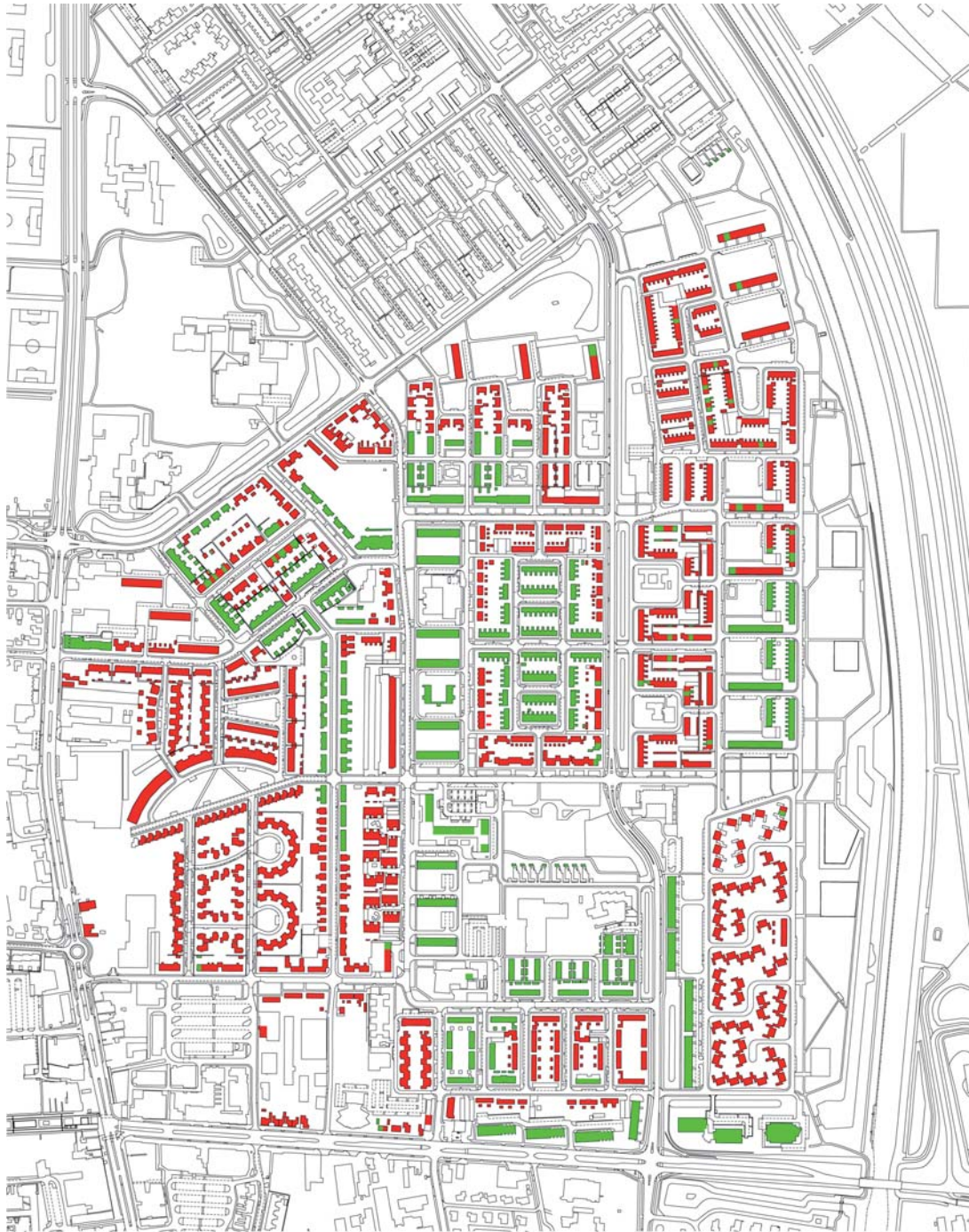
Het tweede bezwaar is dat het uit stedenbouwkundig oogpunt ontoelaatbaar zou zijn dit betrekkelijk kleine gebied tussen de spoorlijn en het Spaarbankbos (70 ha) vol te bouwen. Hier is een groenstrook verre te verkiezen boven een te kleine woonwijk, welke zich door allerlei bij voorbaat vaststaande beperkingen toch niet behoorlijk zou kunnen ontwikkelen.

In oostelijke richting bestaan wel mogelijkheden tot uitbreiding. Hierbij moet worden bedacht dat het noordoostelijk deel van de gemeente is gereserveerd voor uitbreiding van het bedrijven-terrein. In het algemeen projecteert men bedrijventerreinen bij voorkeur in de noordoosthoek van een gemeente, omdat de bewoners dan bij de overheersend waaiende zuidwestelijke winden de geringste last van mogelijke luchtverontreiniging ondervinden.

Grenzend aan het ten zuiden van de weg naar Coevorden gelegen waterwingebied was voldoende ruimte voor het ontwerpen van twee nieuwe woonwijken, elk van beperkte omvang, namelijk Krakeel en Wolfsbos. De beperking is vooral gelegen in het tracé van de om te leggen Hoogeveense Vaart. Aan de zuidzijde vormen het omgelegde kanaal en de oost-westverbinding een natuurlijke begrenzing voor de bebouwing. Hier zijn twee woonwijken ontworpen, namelijk Zuid en Venesluis.

Deze vier nieuw woonwijken ten oosten en ten zuiden van de oude kern liggen min of meer in de vorm van een schelp rond de oude kern gegroepeerd. Deze nieuwe wijken pasten geheel in het structuurplan voor de kom van de gemeente uit 1961. Dit structuurplan voorzag eveneens in de realisering van een woonwijk in het gebied De Weide, ten westen van de bebouwde kom. Met de voltooiing van deze laatste woonwijk is het structuurplan afgerond waarmee de schelp hiermee compleet is.

De uitbreiding in Hoogeveen-zuid is de eerste volledig moderne woonwijk van na de Tweede Wereldoorlog geworden, waarin met alle factoren die van belang zijn voor een goed woonklimaat in zekere zin rekening is gehouden. Deze woonwijk heeft een goed geschakeerd woningpatroon met eengezinswoningen, seniorenwoningen, flats in verschillende hoogtes en aan de rand een torenflat.



- HURWONINGEN
- KOOPWONINGEN

Afbeelding 3 Eigendomsverhouding woningen

Ook wat het huurniveau betreft zijn de verschillende woontypes op een harmonische wijze samengebracht. In het hart van Zuid bevindt zich een winkelcentrum met een centrale groenpartij en een vijver. Op met zorg gekozen plaatsen zijn kerken en schoolgebouwen verzeid. Andere opmerkelijke elementen zijn de brede ringweg, die de verschillende woonwijken met het centrum van de gemeente verbindt en het wandelpark met een oppervlakte van ruim 18 hectare aan de zuidzijde van deze woonwijk.

Zuid is juist door zijn vormgeving en door het goed hanteren van een aantal elementaire richtlijnen een mooi voorbeeld van een zelfstandige moderne woonwijk.

Overigens is het een bekend verschijnsel dat het niet in de eerste plaats de vorm van de gebouwen is, die de eenheid bepaalt, maar in veel sterker mate hoe de onbebouwde partijen zijn aangelegd. De moderne aanpak bij de stadsuitleg van Hoogeveen komt vooral tot uitdrukking in de aandacht voor de groenvoorzieningen. Zo zijn de wijken Zuid, Wolfsbos en Krakeel van elkaar gescheiden door een brede groenstrook. Deze gordels monden uit in het Bentinckspark, een groot groen hart tussen de nieuwe wijken en de oude kern van de gemeente.

Dit groene hart wordt gevormd door het waterwingebied van de gemeente; aangezien ter plaatse geen woningen mogen worden gebouwd, heeft het een recreatieve bestemming gekregen. Het Bentinckspark is ontworpen voor een aantal actieve en passieve recreatieve voorzieningen.

Aan de Wethouder Robaardstraat komen in 1947 de eerste normale woningwoningen tot stand, een complex van 28, gevolgd door een complex aan dezelfde straat en aan de Wolfsbosstraat.

Op basis van het uitbreidingsplan uit 1948 worden de gronden tussen de Wethouder Robaardstraat en de Wolfsbosstraat ontsloten, wat leidt tot de bouw van 100 geprefabriceerde woningen: het complex dat later de naam Tuindorp krijgt. Deze 100 woningen zijn eerst toegezegd aan de gemeente Emmen, maar kunnen daar niet worden gebouwd wegens het ontbreken van bouwterrein.

In 1959 heeft Hoogeveen 300 woningen extra toegewezen gekregen als te stimuleren groeikern. Daarvan worden 117 premiewoningen gebouwd in Zuid. Dit zijn drie flats van 24 woningen en 45 eengezinswoningen. De eengezinswoningen komen aan de Seringenlaan en loodrecht daarop de flats aan de Asterstraat, Hortensiastraat, Narcisstraat en Tulpenstraat. In dezelfde periode verrijzen enkele honderden woningen rond De Vriesestraat (nu H. Radijsstraat) en de Baarlelaan. In 1964 worden drie flats in vijf bouwlagen, samen 90 woningen, opgeleverd bij het winkelcentrum De Nije Nering.

De zestiger jaren zijn de jaren van een pluriform en expansief bouwbeleid. Met de groei van de welvaart stijgen ook de eisen, die een huurder stelt aan zijn woning. Groeiend is de vraag naar grotere en betere huurwoningen. In diezelfde tijd verschuift de woningbouw van ambacht naar industrie. Arbeid in de bouw wordt duur. Gezocht wordt naar middelen, om die dure arbeid zoveel mogelijk te beperken. Het gevolg is, dat de complexen steeds groter worden, om de kosten per woning zo laag mogelijk te houden. Het rijk stimuleert zelf deze ontwikkeling. Er worden namelijk extra woningen toegewezen, als er industriële bouwsystemen worden toegepast.

Het bouwen op kleine schaal is voorgoed voorbij; de bevolking groeit snel en er zijn veel jonge gezinnen. Nieuwe industrieën vestigen zich binnen de gemeente en Zuid wordt volgebouwd.

De karakteristieken van de wijk Zuid zijn dat het een rechthoekig verkavelings-systeem heeft, uitgaande van de structuur van de bodem. Verder is het een overwegend jaren '60-wijk met meerdere herkenbare buurtjes en het heeft een gemengd woonmilieu en een gemengde eigendomsverhouding (zie afbeelding 3). Zuid kenmerkt zich door een omvangrijk aanbod van goedkope huur- en koopwoningen.



Hoofdstructuur bomen



Boomstructuur (buurt, wijkniveau)



Overig groen

Afbeelding 4

Groenstructuur

Iets meer dan de helft van het aantal woningen zijn koopwoningen (circa 56%), met name in het noordelijk en het zuidelijk deel, de andere helft van het aantal woningen zijn goedkope huurwoningen (circa 44%). Dat zijn dan eengezinswoningen, kleine seniorenwoningen en portieketagewoningen waarvan de meeste een sobere uitstraling hebben.

Zuid wordt door twee belangrijke verkeersroutes (de Tamboerlaan en de Lomanlaan / Boekweitlaan) opgedeeld in drie gebieden.

Ten noorden van de Tamboerlaan ligt de oudere bebouwing van Zuid met relatief kleine woningen en heeft er een invulling van het voormalige fabrieksterrein Aardenburg plaatsgevonden met koopwoningen. In de noordwesthoek is nog een groot bouwbedrijf aanwezig.

Het middengebied bestaat voornamelijk uit woningbouw (met name huursector) en wordt gekenmerkt door een grote hoeveelheid portieketagewoningen en verder een aantal scholen, waaronder de Brede School Zuid, een drietal kerken en een wijkwinkelcentrum. Verder is er veel groen in dit gedeelte met in het midden van de wijk het Raiffeisenpark en in het oosten het hertenkamp.

In het westelijk gedeelte staan zowel eengezinswoningen, middelhoge galerijflats en bejaardenwoningen.

Het zuidelijk deel wordt gekenmerkt door een groot aantal koopwoningen met naar het oosten toe afgewisseld met portieketagebouw; aan de Boekweitlaan en de Lomanlaan zijn een tweetal scholen en een twee kerken gelegen.

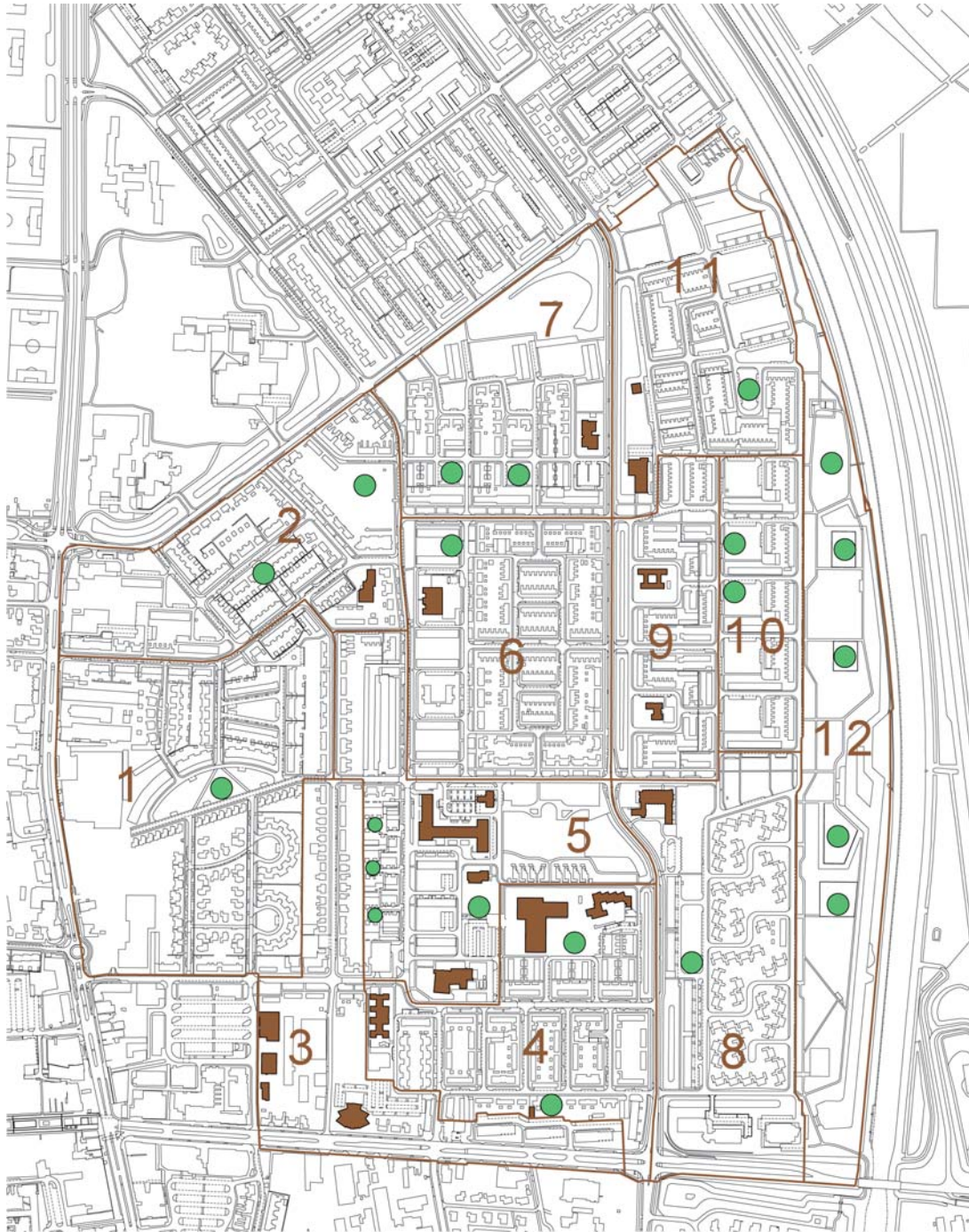
Vooraf het westelijk deel van de wijk is zeer gedifferentieerd van opzet. De Bloemenbuurt is eentonig en heeft een hofjesstructuur rond de portiekflats. Rond de Goudenregenstraat is in hoge dichtheden met ondiepe woningen gebouwd.

Aan de zuidzijde kent deze wijk veel groen door het Zuiderpark en de kanaalzone.

2.3.2. Groen

Bij de openbare groenvoorzieningen (zie afbeelding 4) is een achttal elementen te onderscheiden, te weten:

- a. aan de zuidzijde van de wijk het Zuiderpark met een belangrijke recreatieve functie zowel op wijkniveau als op bovenwijkniveau;
- b. aan de oostzijde van de wijk het Hertenkamp met ook een bovenwijkse functie;
- c. in het midden van de wijk het Raiffeisenpark;
- d. groene bufferstroken en groene verbindingen tussen de eerdervermelde parken;
- e. het kleinschalige buurtgroen aan de noordzijde van de wijk, bestaande uit pleinachtige elementen;
- f. hoofdstructuur van bomen langs de Alteveerstraat en de Lomanlaan / Boekweitlaan;
- g. hoofdstructuur van bomen op buurt- en wijkniveau langs de Beckerstraat, de Tamboerlaan, Aardenburg en de Middenweg;
- h. het kleinschalige buurtgroen.



- Speelvoorziening
- Openbaar en/of bijzonder gebouw

Afbeelding 5 Overzicht speelvoorzieningen

Buurtgroen is in voldoende mate aanwezig, zelfs in een zodanige mate, dat een en ander verlagend heeft gewerkt op de bebouwingsdichtheid. De rangschikking van het groen wordt niet bevorderlijk geacht ten aanzien van de herkenbaarheid van de wijken. Voor het wijkgroen geldt hetzelfde; ook dit groen is in voldoende mate aanwezig maar teveel versnipperd. Als wijkparken kunnen worden aangemerkt het Raiffeisenpark en het Zuiderpark. De inrichting van deze gebieden is voornamelijk gericht op de belevingswaarde (kijkgroen) en minder op het gebruik.

Inventarisatie groen en speelvoorzieningen per buurt (zie afbeelding 5);

1. Centraal in Aardenburg is een speelvoorziening in het verlengde van de Fictorielaan aanwezig voor kinderen van 0-12 jaar.
2. Naast een buurthuis heeft de vereniging een uitgebreide speeltuin. De speeltuin van de buurtgemeenschap tuindorp-zuid is een volwaardige speelvoorziening voor kinderen in de leeftijd van 0-12 jaar. Verder is er een volwaardige speelvoorziening voor kinderen in de leeftijd van 0-6 jaar aan de Jan van de Veenstraat.
3. In dit buurtje zijn geen speelvoorzieningen.
4. Achter de Hendrik Radijsstraat ligt de Joh. Calvijnschool met een groot schoolplein. De buurtgemeenschap Tuindorp-zuid heeft aan de Sloodstraat een dependance met het clubgebouw de Pelikaan en daarnaast gelegen een omheinde speeltuin. Er is een volwaardige speelvoorziening voor kinderen tot 12 jaar. Aan de Du Boisstraat is een trapveldje.
5. Het Raiffeisenpark heeft een open karakter met een grote vijver, gazon en beperkte groenvoorzieningen. Verder lopen er voet- en fietsroutes door het park. Het accent van het park ligt voornamelijk op de recreatieve functie. Er is een trapveld aan de Boekenberghstraat, verder zijn er speelvoorzieningen voor kinderen in de leeftijd van 0-6 jaar in de hofjes aan de Tamboerlaan.
6. Aan de overzijde van de Tamboerlaan is de speeltuin Tuindorp (gebied 2) van de speeltuinvereniging. Aan de Anemoonstraat tegenover de Bosbesstraat is nog een speelvoorziening voor kinderen in de leeftijd van 0-6 jaar.
7. In de hoek van de Wolfsbosstraat en de Boekweitlaan ligt het hertenkamp met een educatieve, recreatieve en wijkoverstijgende functie. Er is een spartelvijver aan de Dahliastreet / Irisstraat; voor kleinere kinderen van 0-6 jaar zijn er aanvullend enkele kleinere speeltoestellen. Er is een speelvoorziening voor kinderen van 0-12 jaar aan de Dahliastreet / Anemoonstraat.
8. Aan de zuidkant van de buurt ligt het Zuiderpark. Er is een speelvoorziening aan de Veenluydenstraat in aansluiting met het aangrenzende grasveld voor kinderen van 0-12 jaar.
9. De twee (voormalige) schoolgebouwen hebben elk een schoolplein. Voor speelvoorzieningen voor kinderen van 0-9 jaar moet men naar gebied 10. Kinderen van 6-12 jaar kunnen gebruik maken van speelvoorzieningen in het Zuiderpark.
10. Aan de zuidzijde ligt het Zuiderpark. De hoogbouw wordt telkens afgewisseld met een stuk openbaar plantsoen. Deze plantsoenen vormen een soort van hofjes. Speelvoorzieningen zijn er aan de Begoniastraat / Duizendschoonstraat voor kinderen in de leeftijd van 0-9 jaar en er is een spartelvijver aan de Begoniastraat / Tulpenstraat.
11. Het gebied Bloemenbuurt-oost ligt iets geïsoleerd in het puntje van de wijk met aan de noordkant de Boekweitlaan als belangrijke doorgaande weg en de flat de Arend aan de oostzijde. Tussen de hogere woonblokken aan de zuidzijde liggen gazons en openbaar groen. Er is een centrale speelvoorziening voor de jeugd van 0-12 jaar aan de Hazelaarstraat.
12. Het Zuiderpark. Dit park begrenst de wijk Zuid aan de zuidzijde. Het Zuiderpark vormt de 'groene zoom' van de wijk en heeft daardoor een belangrijke recreatieve functie. Daarnaast liggen in het park een aantal verharde terreinen die een functie hebben ten behoeve van de sportbeoefening. In het park zijn voet- en fietspaden aangelegd. Naast gazon zijn er ook diverse groenvoorzieningen en straatmeubilair. In het midden van het park ligt de zogenoemde kanovijver dat in open verbinding staat met de kanaalsloot. Het park heeft duidelijk een speel-, sport- en ontmoetingsfunctie ten behoeve van verschillende leeftijdsgroepen en diverse buurtactiviteiten op wijk of zelfs stedelijk niveau. Een nadeel is echter dat het park ten opzichte van de wijk Zuid als geheel niet centraal ligt. Ter hoogte van de kanovijver ligt een volwaardige speelplek van 4-12 jarigen. Verder is er een trapveld in het verlengde van de Oleanderstraat en basketbalspel op een verhard gedeelte tussen het verlengde van Duizendschoonstraat en Tulpenstraat. Tussen het verlengde van de Asterstraat en de Narcisstraat ligt een tennisveld. Ten westen van de speelplek is een groot verhard plein met een spel- en sportfunctie voor de oudere jeugd (skateboarden, skeeleren, fietscrossen 14-20 jaar).

2.3.3. Wegen en parkeren

Door de welvaartsgroei is het autobezit in Nederland de afgelopen jaren explosief gegroeid. Bij het oplossen van problemen die daar het gevolg van zijn wordt veel aandacht besteed aan het rijdende verkeer, echter een auto rijdt gemiddeld maar 1 uur per etmaal en staat 23 uur stil. Parkeren verdient daarom ook de nodige aandacht binnen het verkeersbeleid.

Bijna alle wijken in Hoogeveen zijn gebouwd in een tijd waarin weliswaar rekening werd gehouden met de aanwezigheid van auto's, maar niet in die mate zoals dat nu het geval is. Wat dat betreft zijn de verschillen in de diverse wijken goed zichtbaar. In de oudere wijken zijn straten vaak relatief breed zonder speciale parkeervakken, waardoor er op straat geparkeerd kan worden. In de nieuwere wijken worden veel parkeervakken aangelegd en komt het parkeren op straat amper meer voor.

Omdat het aantal klachten met betrekking tot parkeren in woongebieden de laatste jaren drastisch is gestegen, is enkele jaren geleden een groot parkeeronderzoek opgezet in de buitendorpen van de gemeente. Ook uit de wijken komen echter steeds meer klachten. Om de klachten objectief te kunnen beoordelen en ook om situaties met elkaar te kunnen vergelijken, is besloten om voor heel de kern Hoogeveen een parkeeronderzoek op te zetten. Dit parkeeronderzoek heeft plaatsgevonden in maart 2005.

In de gemeente Hoogeveen ligt het gemiddelde autobezit inmiddels op circa 1,1 auto per woning. Inclusief bestelauto's, die ook vaak in de wijk worden geparkeerd, ligt het gemiddelde autobezit thans zelfs op 1,19 per woning. Het parkeren vindt vooral plaats bij de woning en in mindere mate bij het werk / winkelcentrum, etc.

Met name op de late avond, als de meeste mensen thuis zijn, is de parkeerdruk in de woonstraten het hoogst. Overdag is de parkeerdruk aanzienlijk lager. Om die reden is de parkeerdrukmeting dan ook 's avonds uitgevoerd.

Voor het achterhalen van de parkeerdruk in de wijken was het noodzakelijk dat het onderzoeksgebied opgedeeld wordt in kleinere gebieden, de zogenaamde clusters. Deze kunnen bestaan uit één of meerdere straten of een gedeelte daarvan. Norm daarbij is dat het qua loopafstand nog acceptabel moet zijn dat iemand zijn auto parkeert aan de ene kant van de cluster, terwijl hij woonachtig is aan de andere kant van de cluster. Per cluster heeft een inventarisatie plaatsgevonden van het aantal parkeerplaatsen op eigen erf, openbare parkeerplaatsen, parkeerplaatsen op straat en het aantal verschillende types woningen. Deze gegevens zijn nodig om, na het houden van een parkeertelling, de bezetting van de parkeerplaatsen, het autobezit en het parkeeraanbod te berekenen.

De conclusie is dat over het geheel genomen het met de verkeersproblemen in Hoogeveen meevalt. Bijna overal valt binnen een aanvaardbare loopafstand van 50 – 100 meter wel een vrije openbare parkeerplaats te vinden. Maar of dat voor een ieder aanvaardbaar is, is maar de vraag. Bewoners willen hun auto het liefst geparkeerd zien voor de woning zodat toezicht mogelijk is. Helaas is dat niet altijd mogelijk, hoeveel extra parkeerplaatsen men ook aan zou leggen.

Verkeerskundig gezien hoeft een hoge bezetting binnen een cluster nog geen probleem te zijn. Het wordt pas een probleem als omliggende clusters ook geen of weinig vrije parkeerplaatsen hebben.

Voordat in een cluster over wordt gegaan tot het aanleggen van meer parkeervoorzieningen, dient de situatie eerst nader te worden geanalyseerd. In een aantal clusters is namelijk rekentechnisch gezien een parkeerprobleem, maar zal dat door bewoners niet als zodanig worden ervaren. Ook in woonerven is dat het geval, omdat er massaal buiten de vakken wordt geparkeerd zonder dat dit tot noemenswaardige problemen leidt. In dat soort gevallen kun je daarom niet zonder meer stellen dat de situatie problematisch is en aangepakt moet worden.

Het merendeel van de woningen (48% van in totaal 2661 woningen) zijn rijtjeswoningen. Van de woningen heeft circa 30% de mogelijkheid om de auto op eigen terrein te parkeren. Parkeren op de openbare weg vindt voornamelijk plaats in parkeervakken of parkeerhavens. In totaal zijn er circa 3600 parkeerplaatsen, wat het parkeeraanbod in deze wijk op gemiddeld 1,35 parkeerplaats per woning brengt. In het najaar van 2003 hebben de twee inventarisaties naar het aantal geparkeerde personenauto's plaatsgevonden. Gemiddeld werden in de wijk circa 2000 geparkeerde auto's gesignaleerd. Dat komt neer op een autobezit van 0,75 auto per woning. De gemiddelde bezetting van de openbare parkeerplaatsen is 56%.

Wat de bezettingsgraad betreft, is gebleken dat van de 119 clusters:

- 96 clusters een bezettingsgraad hebben lager dan 80%;
- 18 clusters een bezettingsgraad hebben tussen 80 en 100%;
- 5 clusters een bezettingsgraad hebben van 100% of meer.

De straten met een bezettingsgraad van 100% of meer zijn:

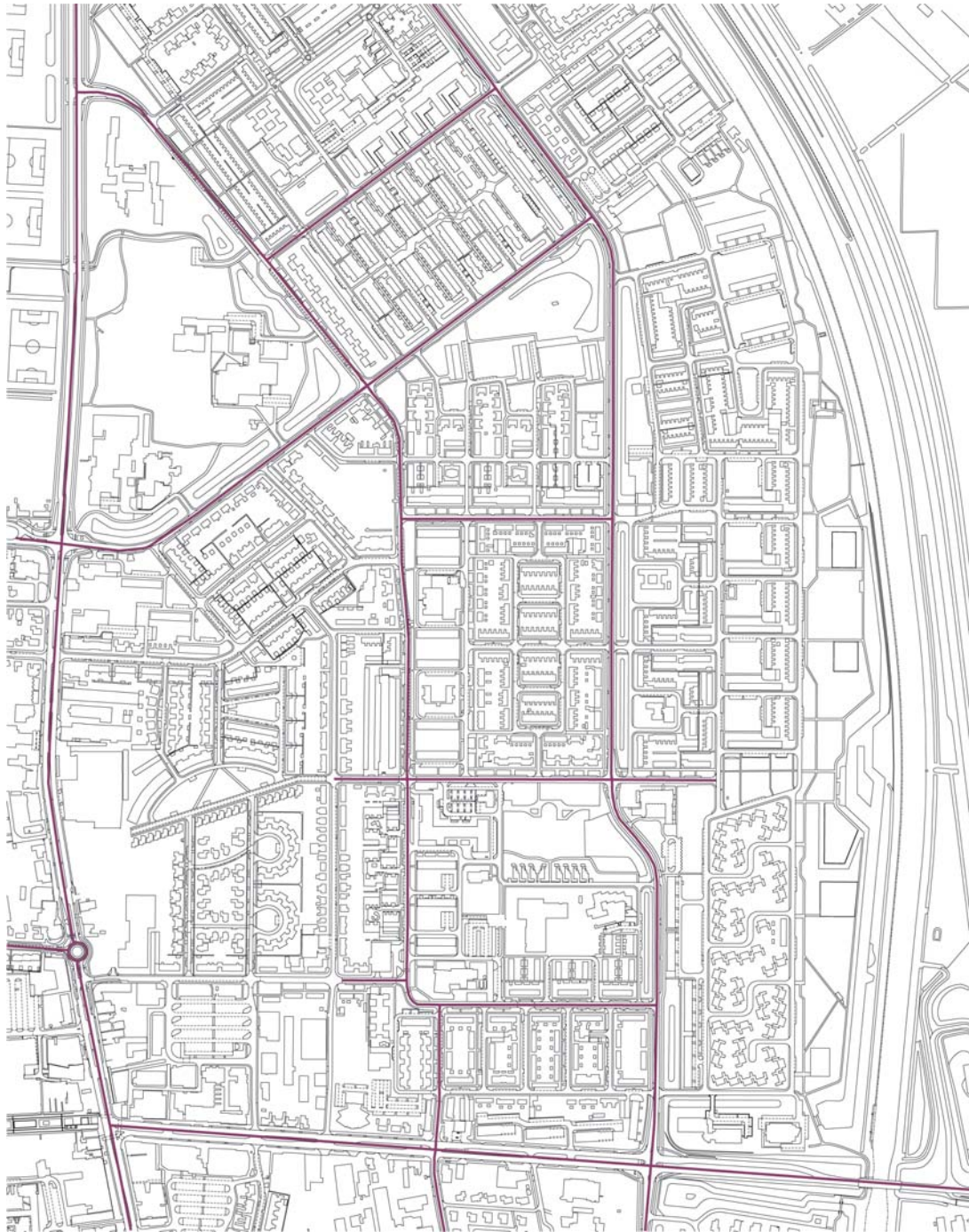
De Bosbesstraat met een bezettingsgraad van 100%. Bewoners van dit gedeelte kunnen binnen een loopafstand van 50 meter eventueel uitwijken naar twee naastgelegen clusters, te weten een gedeelte van de Ranonkelstraat en een gedeelte van de Goudenregenstraat.

De Witsenborghstraat met een bezettingsgraad van 100%. Bewoners van dit gedeelte kunnen binnen een loopafstand van 50 meter eventueel uitwijken naar twee naastgelegen clusters, te weten een gedeelte van de Tamboerlaan en een gedeelte van de Wolfsbosstraat.

De Tulpenstraat met een bezettingsgraad van 104%. Bewoners van dit gedeelte kunnen binnen een loopafstand van 50 meter eventueel uitwijken naar twee naastgelegen clusters, te weten, een gedeelte van de Seringenlaan en een gedeelte van de Begoniastraat.

Het oostelijk gedeelte van de Mimosastraat met een bezettingsgraad van 108%. Bewoners van dit gedeelte kunnen binnen een loopafstand van 50 meter eventueel uitwijken naar twee naastgelegen clusters, te weten een gedeelte van de Anemoonstraat en een gedeelte van de Tamboerlaan.

De Berberisstraat met een bezettingsgraad van 113%. Bewoners van dit gedeelte kunnen binnen een loopafstand van 50 meter eventueel uitwijken naar een gedeelte van de Weigeliastraat.



Afbeelding 6 hoofdwegenstructuur

Gebleken is dat bewoners van twee clusters (Anjerstraat / Boekweitlaan met een bezettingsgraad van 85% en de Sneeuwbesstraat/Boekweitlaan met een bezettingsgraad van 90%) geen mogelijkheden hebben om uit te wijken naar een aanliggende cluster binnen een redelijke loopafstand. Een aantal clusters heeft weliswaar een uitwijkmogelijkheid, maar de parkeerdruk in die clusters ligt vaak ook erg hoog. In een aantal clusters zijn beginnende parkeerproblemen, maar worden nog niet op de prioriteitenlijst gezet. Dat geldt wel voor de volgende vijf clusters:

Boekweitlaan / Anjerstraat, Boekweitlaan / Sneeuwbesstraat, Berberisstraat, Mimosastraat (oostelijk gedeelte) en Tulpenstraat.

In de Rozenstraat heeft men regelmatig last van geparkeerde auto's. Er zijn te weinig parkeerplaatsen als er een dienst in de kerk is of als er activiteiten in het gebouw van de Turkse Arbeidersvereniging zijn.

2.4. Functionele structuur plangebied

2.4.1. Wonen

De wijk Zuid heeft grotendeels een woonfunctie. Naast de noodzakelijke voorzieningen, zoals kerken, scholen en een winkelcentrum, zijn er in de wijk ook nog enkele bedrijven gevestigd. Het beeld binnen het plangebied wordt vooral bepaald door een afwisseling van vrijstaande en halfvrijstaande woningen en aaneengebouwde woningen, zowel laag- als hoogbouw van maximaal zes lagen. Het parkeren geschiedt bij de vrijstaande en halfvrijstaande woningen voornamelijk op eigen terrein en voor het overige zijn er een aantal parkeerstroken of -terreintjes aangelegd. Ook zijn er verspreid door het gehele plangebied garageboxen aanwezig, waaronder een groot complex tussen de Tamboerlaan en de Wethouder Robaardstraat. Ook bij de hoogbouw zijn op de begane grond veelal garageboxen aanwezig. In de wijk zijn een viertal bijzondere woonvormen aanwezig, te weten:

Philadelphia Zorg, kort-verblijf-huis wonen en logeren
RIBW Drenthe

Woonvorm voor lichamelijk gehandicapten 'De Tippe'

Woonvoorziening voor Verstandelijk gehandicapten 'De Robaard'

Leliestraat 2-10

Sloodstraat 13-23

Sloodstraat 29-37

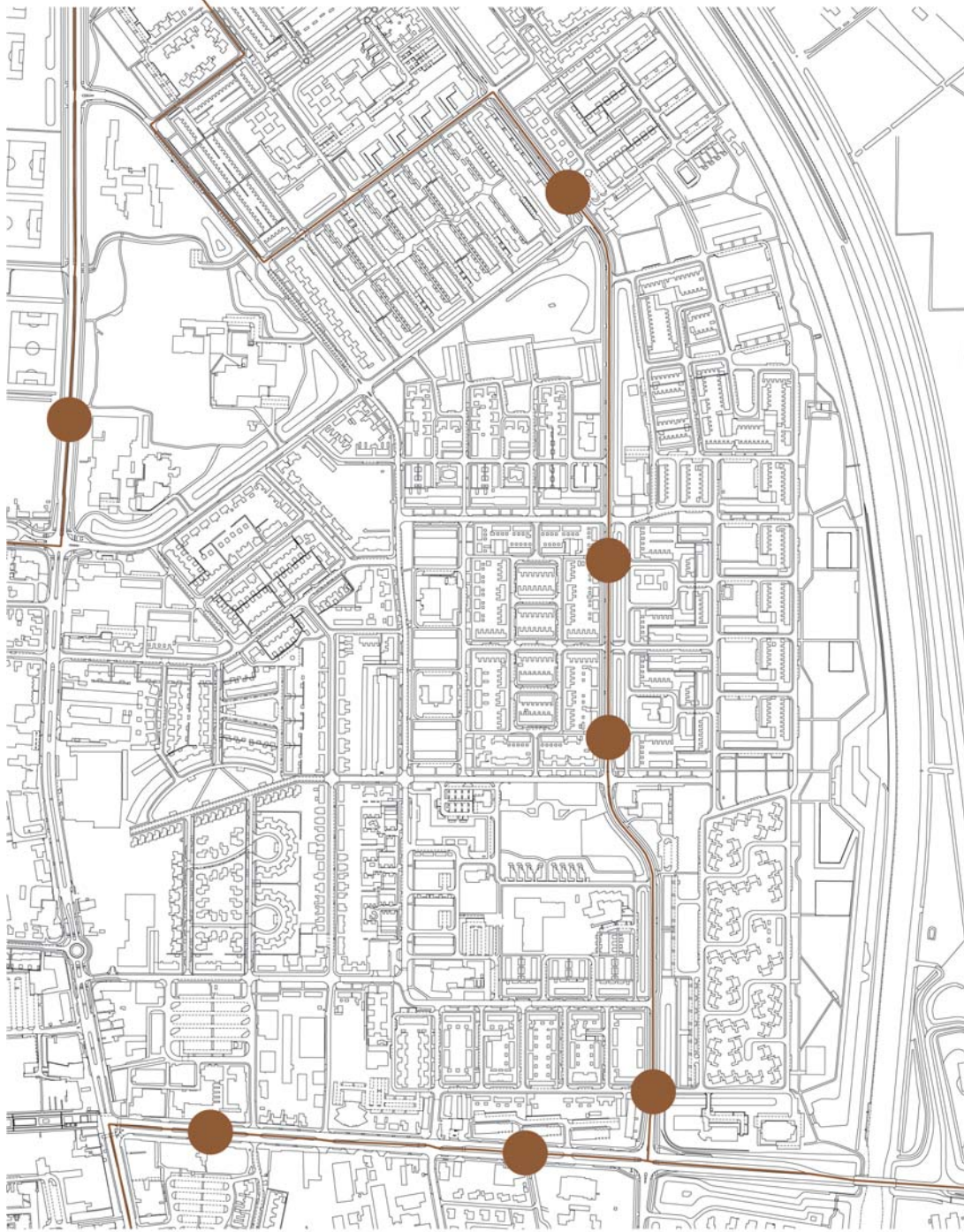
A. Steenbergstraat 49

Ten slotte zijn er twee locaties voor woonwagens, namelijk aan de Bootzelaerstraat (acht standplaatsen) en een kleinere aan De Grutto (vier standplaatsen).

2.4.2. Verkeer

2.4.2.1. autoverkeer

De wegen binnen het plangebied (zie afbeelding 6) hebben in het algemeen slechts een functie voor de aanliggende bebouwing in het verblijfsgebied, zodat deze een beperkte verkeersfunctie vervullen. Deze wegen behoren dan ook tot het 30 km/h-gebied en worden gecategoriseerd als erftoegangswegen. Alleen de Lomanlaan / Boekweitlaan als onderdeel van de stedelijke binnenring en de Alteveerstraat als verbinding naar Alteveer kunnen als doorgaande weg worden bestempeld en worden gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg.



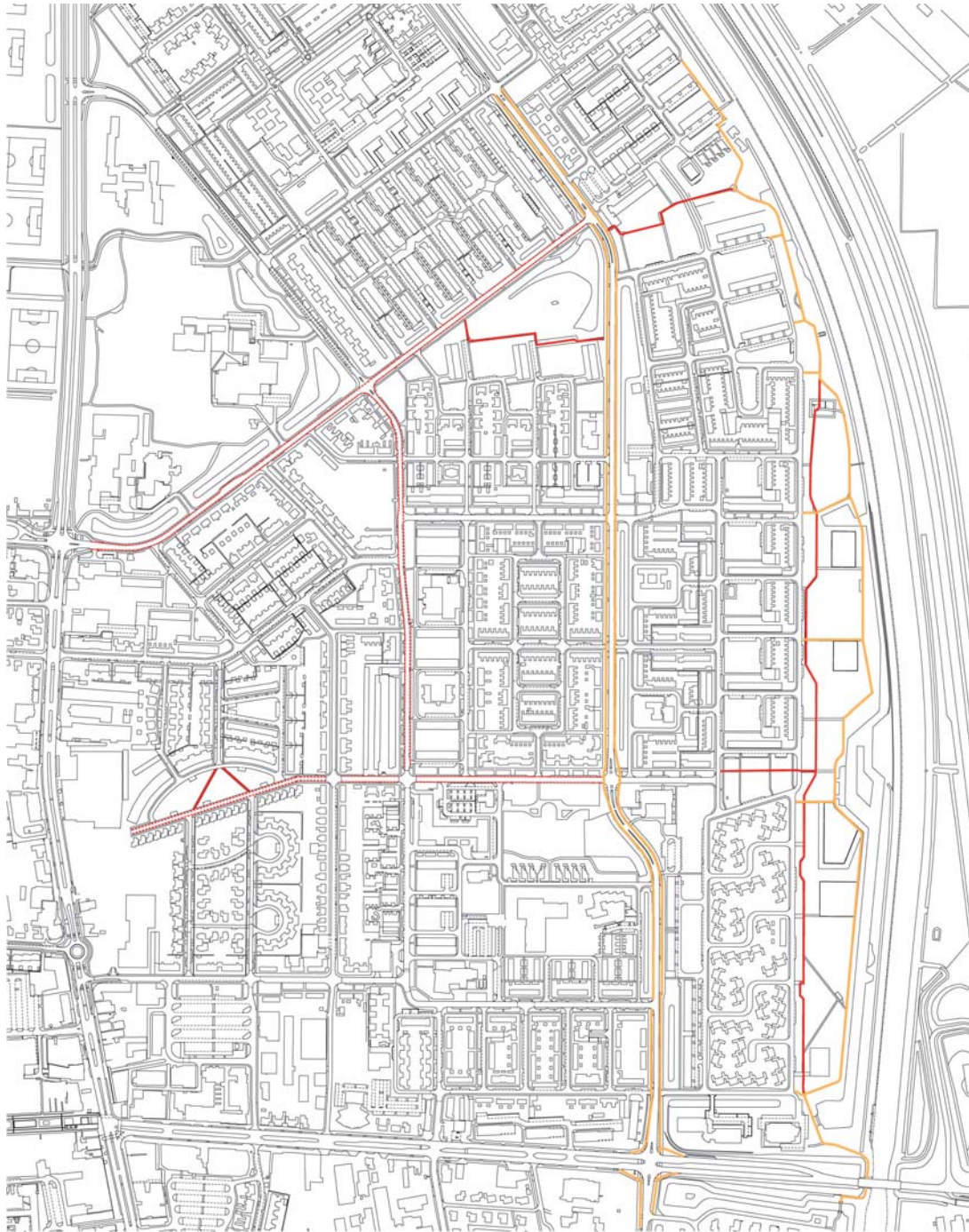
Busroute met halte

Afbeelding 7

Openbaar vervoer

2.4.2.2. openbaar vervoer

In zuiden van Hoogeveen rijdt een stadsbuslijn (zie afbeelding 7) vanaf het station NS via de Vos van Steenwijklaan, de wijken Krakeel en Wolfsbos naar de Boekweitlaan en verder via de Lomanlaan en de Alteveerstraat, Het Haagje en het Raadhuisplein weer naar het NS-station. Langs de rand van de wijk rijden diverse buslijnen vanaf het station NS, via de Kanaalweg en de Mr. Cramerweg en verder via Noordscheschut naar Emmen, via Noordscheschut, Hollandscheveld en Elim naar Coevorden, via Tiendeveen naar Beilen, via Noordscheschut en Nieuweroord naar Orvelte en Westerbork en via Hollandscheveld naar Hardenberg. Net als bovenvermelde lijnen heeft ook de sneldienst (Q liner) naar Emmen een tweetal haltes op de hoek van de Wolfsbosstraat / Het Haagje / Mr. Cramerweg. Tot slot is er nog een buurtbus die vanaf Station NS via de Alteveerstraat (met enkele haltes) naar Drogteropslagen rijdt.



-  Fietsstroken
-  Fietspad
-  Voetpad

Afbeelding 8 Langzaam verkeerroutes

2.4.2.3. langzaamverkeer

In de wijk is langs de doorgaande weg Lomanlaan / Boekweitlaan aan weerszijden van de weg een fietspad aanwezig (zie afbeelding 8).

Verder is er in een gedeelte van het Zuiderpark een recreatieve fietsroute aanwezig, met verbindingen onder de Alteveerstraat door naar de wijk Venesluis en aan de andere kant naar de wijk Wolfsbos. Fietsstroken zijn er langs de belangrijkste wegen, de Middenweg, Aardenburg, de Tamboerlaan vanaf de Middenweg naar de Wolfsbosstraat en de Wolfsbosstraat zelf.

2.4.3. Bedrijven en detailhandel

Uit de inventarisatie uitgevoerd in het eerste kwartaal van 2006 is gebleken dat:

De volgende bedrijven binnen het plangebied aanwezig zijn:

42	Autocentrum Hoogeveen (leegstaand)	Alteveerstraat 125
42	Benzinestation 'Shell Express'	Alteveerstraat 125a
25	Opslag gemeentewerken 'De Arend'	De Grutto 2
28	Bakkerij Faber BV	Het Haagje 114
27	Metaalverwerkingsbedrijf Slump-Victorie	Het Haagje 154
26	Garagebedrijf Scholing Auto	Het Haagje 230
22	Autobedrijf	Tamboerlaan 1
23	Houthandel	Wethouder Robaardstraat 1
24	Vishandel Bruinsma	Wethouder Robaardstraat 17

De volgende horecabedrijven binnen het plangebied aanwezig zijn:

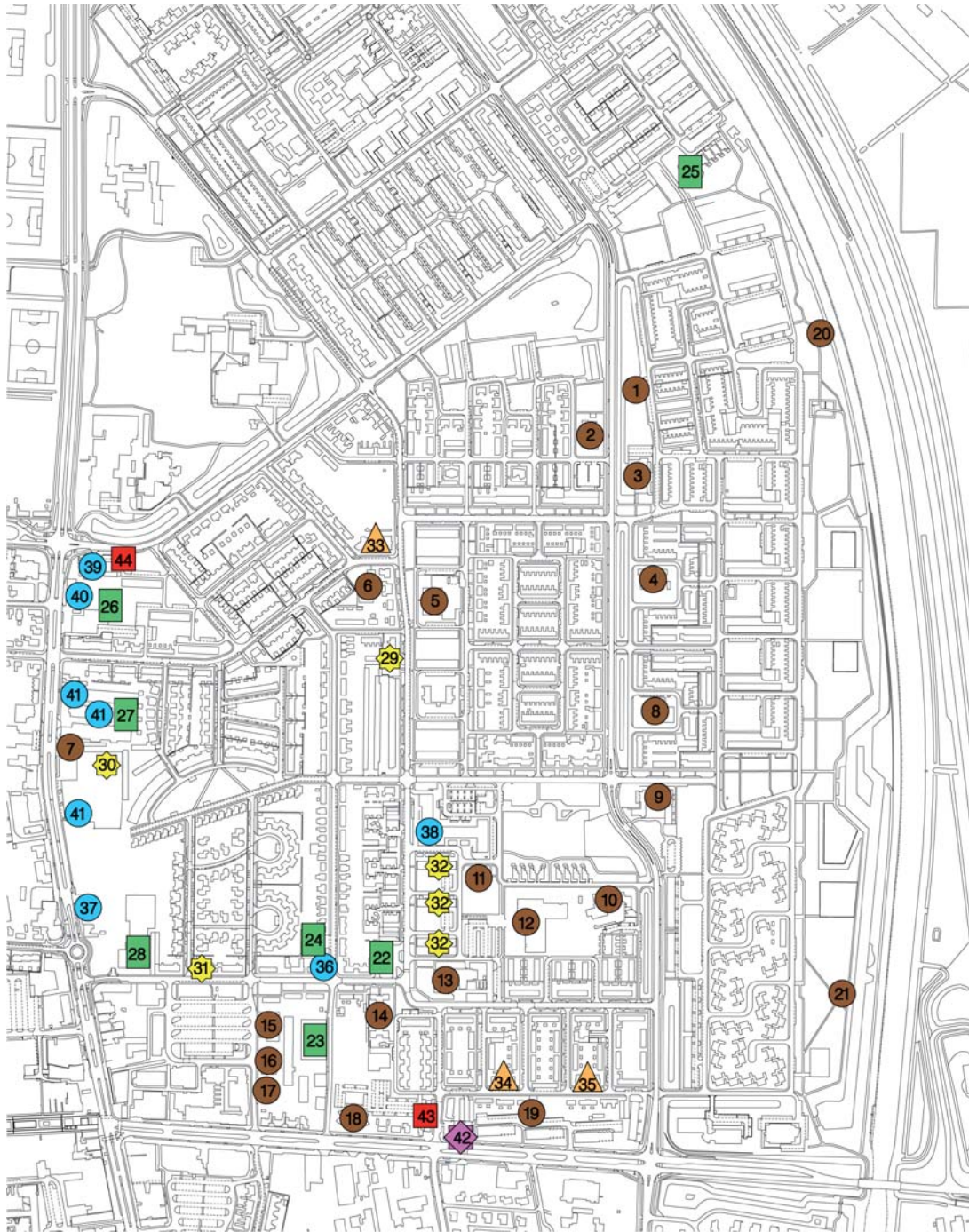
43	Chinees japans restaurant 'Feng Sheng'	Alteveerstraat 123
38	Chinees restaurant 'Wan Seng'	De Nije Nering 62-64
38	Snackbar Whip Inn	De Nije Nering 68
44	Snackbar Come Back	Wolfsbosstraat 6








De volgende kantoren en praktijkruimten binnen het plangebied aanwezig zijn:

31	Tandarts 'Medi Match'	Beukemastraat 31
32	Vier kantoortjes en één praktijkruimte	Bouwmeesterstr. 2, 14, 26, 50 en 62
30	Reclamestudio Van Dalen	Het Haagje 148
32	Eén kantoor, kapsalon 'Maccie en één praktijkruimte	Pronckstraat 2, 14 en 50
32	Eén kantoor en drie praktijkruimten	Schilperoortstraat 2, 14, 50 en 62
29	Praktijkruimte fysiotherapie	Tamboerlaan 319

Aan detailhandel/ dienstverlening is binnen het plangebied aanwezig:

41	Woninginrichting	Het Haagje 140 - 146, 156 en 158
40	Kleding	Het Haagje 260
38	Winkelcentrum, 11 winkels en een accountantskantoor met een pinautomaat	De Nije Nering 8 – 56
37	Kapsalon 'Alexandra'	Het Haagje 114a
36	Kapsalon 'Kuifje'	Beukemastraat 71
38	Kapsalon 'Francis'	De Nije Nering 42
39	Supermarkt	Wolfsbosstraat 2



- | | | | |
|---|---|---|------------------------------------|
|  | Maatschappelijke doeleinden (1 t/m 21) |  | Detailhandel (36 t/m 41) |
|  | Bedrijfsdoeleinden (22 t/m 28) |  | Verkooppunt motorbrandstoffen (42) |
|  | Kantoren en praktijkruimten (29 t/m 32) |  | Horeca (43 + 44) |
|  | Wooncentrum (33 t/m 35) | | |

Afbeelding 9 Functiekaart

2.4.4. Voorzieningen

6	Buurtcentrum DES-Gebouw, jeugdsoos 'Southgate' en peuterspeelzaal 't Köppeltje	Alb. Steenbergstraat 44
18	Vrijgem. Geref. Kerk 'De Opgang'	Alteveerstraat 105
4	Prot. Chr. School 'De Sprong'	Anjerstraat 1 (dislocatie)
13	Geref. Zuiderkerk (met pastorie)	Baarlelaan 1
16	Centrum voor jeugdhulp en dienstverlening 'De Toegang'	Beukemaplein 64
15	Total fitness center 'Fantastic Sports' (met bovenwoning)	Beukemaplein 66
14	Vrijgem. Geref. School 'Johannes Calvijn'	Beukemastraat 44
21	Onderkomen groenvoorzieningen	Bieleveldlaan
11	Gymnastieklokaal/sportzaal	Boekenberghstraat 1
12	Brede School Zuid	Boekenberghstraat 14
2	Baptistengemeente 'Beth-El' met jeugdthonk	Boekweitlaan 65a
20	Onderkomen groenvoorzieningen	Esdoornlaan
17	Het Open Huis van de kerken 'De Schakel' / dagactiviteiten 'Het Keerpunt'	Kortewijkstraat 2
7	Lucas Aardenburg Schietvereniging	Het Haagje 152a
10	Prot. Chr. School 'De Sprong'	Lomanlaan 123
9	Herv. Goede Herderkerk	Middenweg 14
5	Openb. Basisschool 'Het Spectrum'	Mimosastraat 2
3	Chr. Geref. Ichthuskerk	Rozenstraat 1
1	Turkse Arbeidersvereniging H.T.I.C.	Rozenstraat 5
19	Buurthuis 'De Pelikaan'	Sloodstraat 22a
8	Regionaal dagactiviteitencentrum en inloophuis 'De Klimop'	Sneeuwbesstraat 1

3. Beleid

3.1. Europees beleid

3.1.1. Verdrag van Malta

In 1992 werd het Europese Verdrag van Valletta (Malta) ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland, met als doel om het (Europese) archeologische erfgoed veilig te stellen. De ondertekenaars hebben zich verplicht, archeologische belangen tijdig te betrekken bij de ruimtelijke planvorming voor woningbouw, landinrichting, wegeaanleg, en dergelijke. Het beleid is gericht op het behoud van de archeologische waarden in de bodem en de planologische bescherming van waardevolle archeologische vindplaatsen. De gronden vallende binnen de herziening van het bestemmingsplan Zuid zijn op basis van dit verdrag getoetst.

3.1.2. Vogel- en Habitatrichtlijn

De laatste tijd ondervindt de ruimtelijke ordening steeds meer invloed van het Europese beleid. In het bijzonder geldt dit voor de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Bij herzieningen van bestemmingsplannen wordt aandacht gevraagd voor het veiligstellen van de beschermde flora en fauna. Hiervoor dient als basis de Flora- en faunawet van 1 april 2002; deze wet regelt de bescherming van soorten. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zijn in principe verboden. Daarnaast erkent de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren voor de mens van onvervangbare waarde zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen kan onder voorwaarden worden afgeweken, met een ontheffing of een vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) of, in geval van beheer en schadebestrijding, van Gedeputeerde Staten. De herziening van het bestemmingsplan Zuid is aan deze wet getoetst.

3.2. Rijksbeleid

Het beleid van Europa en de rijksoverheid is van invloed op het te voeren Drentse omgevingsbeleid. Zo is er op Europees niveau veel aandacht voor het verbinden van economische kerngebieden door vervoersnetwerken, de aansluiting van relatief zwak ontwikkelde regio's, landoverschrijdende samenwerking, stroomgebieden, ecologische relaties en duurzame ontwikkeling.

Op nationaal niveau zijn diverse beleidsvoornemens verschenen, zoals de Nota wonen in de 21^e eeuw en de Nota Ruimte, waarover veelal met de provincie overleg is gevoerd. Het rijksbeleid komt voornamelijk, voorzover van toepassing, in de milieuparagraaf aan de orde.

3.3. Provinciaal beleid

In 2004 is het tweede Provinciaal Omgevingsplan Drenthe (POP II) vastgesteld. Het POP II vormt het beleidskader voor het totale omgevingsbeleid. De verschillende sectorale beleidslijnen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving zijn met elkaar in verband gebracht, zoals milieu, water, verkeer, maar ook de economische en sociale aspecten.

Voor het spreidings- en inrichtingsbeleid blijft de huidige kernenstructuur het uitgangspunt. Hiermee wordt bereikt dat ook in de toekomst voldoende samenhang is tussen wonen, werken, recreatie, verzorging en infrastructuur.

De vier streekcentra binnen de provincie Drenthe, waaronder Hoogeveen, vormen het zwaartepunt bij de verdere verstedelijking van de provincie Drenthe. De belangrijkste opdracht is dat elk van de

vier streekcentra voldoet aan de ruimtelijk-economische opgave die voor deze kernen wordt gesteld.

Voor de ontwikkeling van de woonfunctie is de doelstelling, dat de streekcentra voortdurend kunnen voldoen aan de reële vraag naar woonruimte die daar optreedt, zowel lokaal als vanuit de regio. Hierdoor zal de vestigingsdruk op de kernen in de omgeving van de streekcentra verminderen, waardoor de omgevingskwaliteit van de provincie als geheel gehandhaafd wordt.

In bepaalde gevallen staat de gewenste ontwikkeling van de streekcentra, in samenhang met het streven naar een evenwichtige opbouw van de kern, op gespannen voet met het elders in het POP geformuleerde beleid ter bescherming van de omgevingswaarden. In dergelijke gevallen kan de realisatie van de gewenste ontwikkeling de voorkeur krijgen, mits sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang en afwezigheid van reële alternatieven. Het toepassen van compensatie, in geval omgevingswaarden worden aangetast, is onderdeel van de besluitvorming.

Volgens de provincie zijn het toekomstige woonmilieu, de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing vaste uitgangspunten bij plannen voor woningbouw. Meer concreet wordt aangegeven, dat de toekomstige stedenbouwkundige structuur aan dient te sluiten op de bestaande ruimtelijke kenmerken (verkaveling, karakter bestaande bebouwing, aanwezige beplantingen, enzovoort).

In algemene zin wordt een bepaald woonmilieu gekenmerkt door de bereikbaarheid, de ligging ten opzichte van voorzieningen en de dichtheid van de bebouwing.

Voor de ontwikkeling van de bedrijvigheid is de doelstelling voor de streekcentra, dat er voortdurend voldoende mogelijkheden zijn voor de vestiging van bedrijven op bedrijventerreinen, met inachtneming van de verscheidenheid die zich in de vraag naar soorten terreinen kan voordoen.

Het beleid is erop gericht nieuwe bedrijven te stimuleren zich te vestigen in de streekcentra, om te bewerkstelligen dat het economische milieu er wordt versterkt.

De streekcentra vormen de spil in de verzorgingsstructuur. Nieuwe voorzieningen met een regionale functie worden in principe in de streekcentra gesitueerd.

Ten aanzien van de in het POP II genoemde aspecten milieu, water, archeologie en ecologie zijn onderzoeken uitgevoerd, waarbij voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar hoofdstuk 5. In hoofdstuk 5 is eveneens nader uitgewerkt hoe de gemeente toepassing geeft aan het aspect duurzaam bouwen.

3.4. Gemeentelijke beleid

In juni 2000 is de Toekomstvisie voor Hogeveen vastgesteld door de gemeenteraad. De Toekomstvisie strekt zich uit tot 2030 en gaat over de ontwikkeling van Hogeveen in brede zin. Voor de dorpen van Hogeveen ligt de nadruk op wonen in het groene Drenthe dichtbij alle voorzieningen van de stad. De Toekomstvisie verkiest kwaliteit boven kwantiteit en het versterken van het bestaande boven groei. In de Toekomstvisie wordt ingezet op beheerste groei om in de toekomst de aanwezige voorzieningen in stand te kunnen houden. Deze doelstelling kan alleen worden gehaald, indien een kwaliteitsimpuls wordt bewerkstelligd. Deze kwaliteitsimpuls heeft met name betrekking op het wonen, werken, de voorzieningen en het landschap. Dit betekent het aanbieden van hoogwaardiger woonmilieus, verbeteren van de kwaliteit van de winkels en sportaccommodaties en het behoud en versterken van de cultuurlandschappen.

De uitgangspunten van de Toekomstvisie zijn nader onderzocht. Op grond van deze onderzoeksresultaten is als vervolg op de Toekomstvisie de Structuurvisie Hogeveen 2015–2030 uitgebracht, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 23 december 2004. Deze Structuurvisie is eigenlijk de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie. Hij spreekt zich uit over de ruimtelijke ontwikkeling van de gehele gemeente en beschrijft de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten

voor het buitengebied, de dorpen en de stad.

De Structuurvisie is een voorbeeld van planning van onderop, vanuit het lokale denken. Deze Structuurvisie heeft daarom het POP II niet als vertrekpunt genomen, maar neemt eerder een voorschot op POP III. Deze aanpak past overigens goed binnen de Nota Ruimte van het Rijk, die niet zozeer de fysieke ruimte vastlegt maar eerder bevoegdheden en figuurlijke ruimte geeft aan het lokale bestuur, om zelf vorm en inhoud te geven aan buitengebieden, dorpen en steden.

De gemeente formuleert in de Structuurvisie en ook in de Nota Wonen 2005 een groeiambitie. Deze ambitie komt voort uit de krappe woningmarkt en de verwachte huishoudens- en bevolkingsgroei tot 2015. In de Structuurvisie is de ambitie van de gemeente voor de komende 15 jaar, met een doorkijk naar het jaar 2030, neergelegd ten aanzien van veel beleidsterreinen, waaronder het wonen. Het doel van de gemeente is om de woningvoorraad tussen 2000 en 2015 te laten groeien met 3.200 woningen, waarvan 510 gerealiseerd moeten worden in de dorpen.

Voor de realisatie van de groeiambitie zal met name worden ingezet op inbreiding in de bestaande kernen, zowel in de kern Hoogeveen als in de buitendorpen.

De opgave voor de kern Hoogeveen bedraagt 2.700 woningen. Binnen dit aantal zit ook een vraag naar landelijk wonen van 640 woningen. Voor deze groep, die groen en ruim wil wonen, kan geen ruimte worden gevonden in de kern Hoogeveen. Gelet op de barrières rondom Hoogeveen en de daadwerkelijk vraag die aanwezig is naar landelijk wonen, is besloten deze vraag te realiseren in de dorpen en in het landelijk gebied.

De Structuurvisie laat zien dat door een stevige verdichting en herstructurering van delen van Hoogeveen, alle woningen binnen de huidige grenzen gebouwd kunnen worden. Het uitbreiden van de dorpen zal 'lucht brengen' in de bestaande buurten van Hoogeveen, waar ingezet wordt op kleinschalige in plaats van grootschalige herontwikkeling.

Een kleinschalige herontwikkeling van buurten met een gedifferentieerd woningaanbod naar soort en financieringscategorie is voor alle partijen en met name voor de bewoners veel beter te overzien. Met het bouwen van nieuwe woningen voor alle doelgroepen binnen de stadsgrenzen wordt voorkomen, dat hogere inkomensgroepen en jongeren uit Hoogeveen wegtrekken.

In zijn algemeenheid is te verwachten dat de wijk Zuid, zowel stedenbouwkundig als demografisch in de komende jaren een gematigde ontwikkeling door zal maken. Na de realisatie van Aardenburg is er op dit moment weinig tot geen ruimte meer voor nieuwbouw in Zuid, behoudens de seniorenwoningen achter de kerk aan de Alteveerstraat.

In de toekomst zal de houthandel aan de Wethouder Robaardstraat verhuizen naar een andere locatie, zodat hier ruimte vrijkomt voor wat grootschaliger woningbouw. Verder zal er mogelijk een herstructurering plaatsvinden van het wijkwinkelcentrum, met een toename van met name zorgwoningen.

Bepaalde locaties en gebieden worden wellicht op kleine schaal aangepakt worden om het woon- en leefklimaat te verbeteren, zoals het omzetten van bepaalde huurwoningen in koopwoningen.

Naast bijvoorbeeld straatmeubilair en speelvoorzieningen is het openbaar groen een belangrijk aspect als het gaat om de beleving van de leefbaarheid in de wijk. De samenhang tussen de speelvoorzieningen en de aankleding van de buurt en het openbaar groen zou in bepaalde gevallen verbeterd kunnen worden. Deze gebundelde aanpak zal een versterkend effect hebben en de speellocaties ten goede komen.

4. Gewenste Ontwikkeling / Planuitgangspunten

4.1. Ruimtelijke structuur

4.1.1. 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 iets nader te beschrijven.

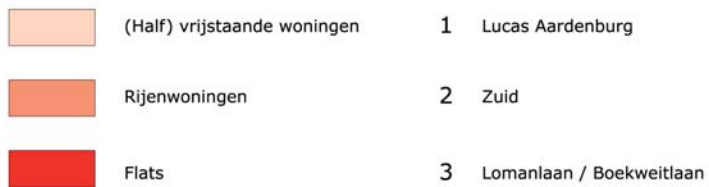
4.1.2. Wonen

Het beleid voor het plangebied komt kort geformuleerd neer op het behoud en 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 ruimtelijke kenmerken, zoals verkaveling, karakter bestaande bebouwing en aanwezige beplantingen;
- 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 de wijk;
- het bevorderen van optimale ontwikkelingsmogelijkheden voor het woongenot van de bestaande woningen door passende regelingen;
- het bevorderen van de instandhouding en het geven van uitbreidingsmogelijkheden van de voorzieningen voor de leefbaarheid van de wijk;
- het bouwen van levensloopbestendige woningen die voor vele doelgroepen in verschillende levensfasen geschikt zijn, waardoor gedifferentieerde wijken 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.

Binnen de begrenzing van het onderhavige plan Zuid staan circa 2700 woningen met ongeveer 5700 bewoners, voornamelijk gebouwd in de vijftiger en zestiger jaren. Zowel in het noorden en in het zuiden staan voornamelijk de duurdere koopwoningen.

De wijk Zuid wordt door twee belangrijke verkeersroutes (de Tamboerlaan en de Lomanlaan/Boekweitlaan) in drie gebieden opgedeeld (zie afbeelding 10):



Afbeelding 10 Woningcategorieën

1. Gebied Lucas Aardenburg, waarvan het woonmilieu wordt getypeerd als comfortabel en onderscheidend;
2. Gebied Zuid, waarvan het woonmilieu wordt getypeerd als hecht en betaalbaar. Noordelijk van de Beckerstraat / Tamboerlaan ligt de oudste (Alteveerstraat 97: 1919) en de nieuwste bebouwing (Beckerstraat 3-17 / Hendrik Radijsstraat 2-30: 2003) van de wijk Zuid;
3. Gebied Lomanlaan/Boekweitlaan waarvan het woonmilieu wordt getypeerd als verscheiden en ruim. In de twee laatste gebieden is de huursector dominant. In die woonmilieus ligt het aandeel huurwoningen gemiddeld op 60%.

Binnen deze gebieden zijn de volgende samenhangende buurten te onderscheiden (zie afbeelding 5).

1. Het voormalige Aardenburgterrein is circa 8,8 hectare groot met een totale capaciteit van circa 250 woningen. In het noorden van het plangebied grenst het terrein aan een circa 80 meter brede strook bedrijfsbebouwing van matige kwaliteit

Het Aardenburgterrein zelf is tot eind 1992 in gebruik geweest bij Iglo, waar hoofdzakelijk diepvriesproducten werden vervaardigd en opgeslagen. Door verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar elders is het totale fabriekscomplex eind 1992 leeg komen te staan en is in 1994 gesloopt.

In 1997 is een begin gemaakt met het bouwen van een woonwijk bestaande uit 250 galerijwoningen, (half) vrijstaande parkvilla's, terrasappartementen en laanwoningen die alle koopwoningen zijn.

Het voornaamste uitgangspunt voor deze buurt was om een totaal samenhangend gebied te maken van hoge kwaliteit, waarin de samenhang zeker niet verstoord dient te worden door een doorgaande verkeersroute.

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van het gebied is zodanig ontworpen, dat het merendeel van de woningen is gericht op een optimale bezonning en wordt verder gevormd door een centraal in het plan gelegen groengebied, dat van de randen naar binnen toe in transparantie toeneemt. Er is gekozen voor het ontwikkelen van een samenhangend totaalconcept van binnenstedelijk wonen in het groen. Hiermee is bereikt dat de buurt als geheel herkenbaar is en een positief imago uitstraalt.

In Aardenburg zijn voldoende structurele groenelementen die de woonkwaliteit van het ietwat introverte woongebied garanderen.

De groenstructuur kent twee hoofdcomponenten: een buurtparkje met haaks hierop staande groene lanen. Het ellipsvormig buurtparkje ligt in noord-zuidrichting en heeft een lengte van circa 150 meter en een breedte van maximaal 50 meter. Om deze forse openbare ruimte goed vorm te kunnen geven is aan de noordzijde een drie à vijf verdiepingen hoog gebogen appartementengebouw gerealiseerd met grote terrassen aan de zuidzijde. Aan de andere randen van het park is een wand gecreëerd middels woningen met een hoogte van twee tot drie woonlagen, welke aaneengesloten of met kleine onderlinge tussenruimten zijn gebouwd. Vooral de woningen aan de westzijde vallen op door een zaagtandverkaveling, waardoor er een transparante wand is ontstaan met een zuid- en westoriëntatie voor elke woning.

In oost-westrichting zijn vanaf de Beukemastraat tot aan het park twee lanen van circa 15 meter breed aangelegd. Het karakter van deze lanen is groen waarbij de verhardingen tot een minimum beperkt zijn met aan de randen hagen en/of hekwerken waarachter de vrijstaande of halfvrijstaande woningen met forse tussenruimten gelegen zijn, om de nodige transparantie en openheid te verkrijgen. De lanen hebben een belangrijke functie om de beoogde samenhang c.q. eigenheid in de wijk te bereiken. Ze zijn uitnodigend om doorheen te wandelen maar hebben tegelijkertijd voldoende transparantie naar de aangrenzende woningen toe, om de sociale veiligheid te waarborgen. Aan de zuidzijde van de Gruythuysenlaan zijn halfvrijstaande woningen

in twee halve cirkels gebouwd. De omgeving heeft hierdoor een besloten karakter gekregen, waarbij de aansluitingen op de laan voldoende open zijn, zodat de kwaliteiten van beide ruimten elkaar versterken.

Vanaf het park naar het oosten loopt eveneens een qua maat en karakter vergelijkbare laan. Middels geschakelde herenhuizen aan de noordzijde wordt een overgang van het open park naar de rijenbebouwing aan de oostzijde van de Schoklandstraat verkregen. Aan de zuidzijde van deze laan opent zich een secundair groen plein, waaraan de rijenwoningen zijn gesitueerd. Deze groene ruimte eindigt tegen een woonstraat waaraan eenzijdig de woningen zijn gebouwd door middel van korte woonblokjes. Ten noorden van deze laan is een straat aangelegd met een gebogen rij woningen, waarbij de achtertuinen van deze woningen van de bedrijfsterreinen worden afgeschermd door middel van een tuinmuur. De open ruimte die is ontstaan door de combinatie van gebogen en rechte vormen, geeft het 'hofje' zijn groene karakter.

De lanen zijn zodanig ingericht dat visuele relaties aanwezig zijn tussen de Beukemastraat en Schoklandstraat enerzijds en het centrale groengebied anderzijds.

Aan de oostzijde is de buurt gelegen aan de Schoklandstraat. De woonbebouwing wordt doorgezet tot aan het hoekperceel gelegen aan Het Haagje. Op deze wijze wordt een duidelijke straatwand gerealiseerd. Verbijzonderingen in architectuur en volume accentueren op een bescheiden wijze de ontsluiting vanaf de Schoklandstraat naar het erachter gelegen hofje.

De hoofdroute voor langzaam verkeer met het centrum loopt via het Beukemaplein en de Kruisstraat naar de Hoofdstraat. Secundaire routes naar de Hoofdstraat zijn mogelijk via de Beukemastraat en middels een eventuele doorbraak aan Het Haagje, ongeveer in het midden van het plangebied.

Er is veel groen in de wijk, maar daar staat wel druk op vanuit de omliggende buurten, zoals de Wethouder Robaardstraat en te zijner tijd ook door de nieuwbouw langs Het Haagje. In die buurten is namelijk weinig groen. Het groen is evenwichtig in het gebied verspreid. Ten behoeve van het beperken van beheerskosten is zoveel mogelijk 'snippergroen' in privé uitgegeven of gebundeld in grotere openbare groenelementen.

De Stichting Woonconcept bezit in het directe gebied om Aardenburg zo'n 75 huurwoningen (Wethouder Robaardstraat en Albert Steenbergenstraat) die voor het overgrote deel in de veertiger jaren zijn gebouwd.

2. Binnen dit gebied ligt het oudste gedeelte van de wijk Zuid (Tuindorp). De Stichting Woonconcept bezit in dit gebied 96 woningen. Deze woningen zijn overwegend aan het eind van de veertiger jaren gebouwd. Een kleiner deel (11 woningen) zijn van 1958. Aan Het Haagje heeft de stichting woonconcept nog 33 woningen die in 1985 zijn gebouwd. In de Jan van de Veenstraat zijn in het verleden een aantal huizen afgebroken en anderen zijn verkocht. Dit is gedaan om de achteruitgang in de buurt tegen te gaan. Drukke verkeerswegen, Tamboerlaan, Het Haagje en Wolfsbosstraat vormen de begrenzing van deze volksbuurt. Tegen de Tamboerlaan aan liggen het tehuis voor geestelijk gehandicapten (De Robaard) en het buurthuis (DES-gebouw). Het DES-gebouw is eigendom van de gemeente en in beheer bij de buurt- en speeltuinvereniging Buurtgemeenschap Tuindorp-zuid.

In het noordelijk deel staan vooral oudere portiekwoningen en eengezinshuizen. De portiekflats zijn verkocht, maar het onderhoud geeft problemen, waardoor dit gebied wat een achterstallige uitstraling heeft. De eengezinswoningen in het oostelijk deel rond de Witsenborgstraat zijn koopwoningen.

3. De Stichting Woonconcept heeft aan de Alteveerstraat 63 woningen in eigendom. Deze woningen zijn in 1974 gebouwd. Het westelijk deel van Zuid is inmiddels een sterk vergrijsde omgeving met galerijflats en gedateerde ouderenwoningen. Langs de Wethouder Robaardstraat staan voornamelijk koopwoningen, met uitzondering van de 18 rijenwoningen in het oostelijk gedeelte, die in het bezit zijn van de Stichting Woonconcept.

Ook in dit gebied ligt de in 2004 gebouwde kerk 'De Opgang' aan de Alteveerstraat, met aan de achterzijde een groot parkeerterrein.

4. Aan de Lomanlaan heeft Domesta Woningstichting in dit gebied 18 flatwoningen uit 1966 en de Stichting Woonconcept 30 woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens die in 1984 zijn gebouwd.

De Stichting Woonconcept bezit in dit gebied 152 woningen. Deze eengezinswoningen zijn allemaal tussen 1959 en 1964 gebouwd, met uitzondering van de woningen aan de Vriesestraat. De drie portieketageflats die hier stonden zijn in 2003 gesloopt en in 2004 vervangen door (koop) eengezinswoningen (nu Hendrik Radijsstraat).

Daarnaast heeft de Stichting nog 5 woningen aan de Sloodstraat die medio 1996 zijn gebouwd en 8 woningen die in 2000 zijn gebouwd. Het gaat hier om woningen ten behoeve van een bijzondere doelgroep.

Naast de woningbouw staan er in deze buurt de Brede School Zuid aan de Boekenberghstraat en een Prot. Chr. School 'De Sprong' aan de Lomanlaan. Het gebied met onder meer de schoolgebouwen vormen een soort van scheiding naar het Raiffeisenpark en het wijkwinkelcentrum.

5. De Stichting Woonconcept bezit aan de Bouwmeesterstraat, Pronckstraat en Schilperoortstraat in totaal 90 woningen. Het zijn alle portieketagewoningen, waar onlangs nog grootonderhoud heeft plaatsgevonden.

De Nije Nering heeft de functie van een wijkwinkelcentrum, dat aan twee kanten wordt begrensd door drukke wegen, aan de noordzijde de Tamboerlaan en aan de oostzijde de Middenweg. Het eerste deel van de Tamboerlaan kenmerkt zich door eengezins-eigendomswohnungen die gesitueerd zijn aan hofjes. Het deel van de Tamboerlaan oostelijk van de Middenweg heeft qua bebouwing (inmiddels verkochte) flats c.q. maisonnettes. In dit gebied liggen verder de Zuiderkerk met pastorie en een gymnastieklokaal.

Zuidelijk van het winkelcentrum ligt het Raiffeisenpark. Dit park wordt door twee drukke verkeersaders begrensd met aan de zuidzijde door de Lomanlaan en aan de oostzijde door de Middenweg. Daardoor ligt het park wat geïsoleerd in de wijk. Verder zijn er aan de kant van de Bootzelaarstraat nog een achttal woonwagendplaatsen aanwezig.

6. Deze buurt wordt begrensd door drukke straten zoals de Tamboerlaan, Boekweitlaan, Middenweg en Ericalaan. De Chr. Woningstichting Hoogeveen heeft in dit gebied 120 flatwoningen van 3 hoog uit 1961 en 1962 aan de Middenweg, Leliestraat, Ericalaan en Mimosastraat. Verder staan er 103 eengezinswoningen uit 1959, waarvan er 21 aan de Hyacinthstraat en de Geraniumstraat onlangs door seniorenwoningen zijn vervangen. De Stichting Woonconcept heeft aan de Leliestraat nog een klein aantal van zes woningen uit 1994, waarin een kort-verblijf-voorziening voor gehandicapten is gevestigd van Philadelphia Cluster Z-O Drenthe. Aan de Mimosastraat is nog de basisschool (Het Spectrum) aanwezig.

7. De Chr. Woningstichting Hoogeveen bezit in dit gebied onder meer 48 eengezinswoningen, 8 seniorenwoningen (Dahliastraat) en 36 flatwoningen uit 1961 aan de Ericalaan. De meesten zijn rijtjeswoningen die tot het goedkopere segment van de marktsector behoren. De buurt wordt omgeven door grote en drukke doorgaande straten zoals de Boekweitlaan en de Tamboerlaan. Aan de Boekweitlaan staat nog de Beth-El kerk. Aan de rand geven de drie gebouwde bouwblokken (koopwoningen) in vier bouwlagen, een zekere openheid naar het hertenkamp toe.

8. In dit gebied staan 90 flatwoningen uit 1965 (Veenluydenstraat) en 106 flatwoningen voor ouderen aan de Tichelwerkstraat (De Kluft en 't Vonder). Op de hoek van de Lomanlaan en de Middenweg staat de Goede Herderkerk.

Het gebied tussen de Veenluydenstraat en de Bieleveldlaan heeft een heel ander aanzien. Het gebied bestaat uit twee onder een kap woningen en was voor de woningbouw in Aardenburg het

duurste woongebied in Zuid. De kronkelende straten geven de buurt een aantrekkelijke en groene uitstraling.

9. De buurt kent qua bebouwing eengezinswoningen in de koopsector. In de buurt liggen twee schoolgebouwen aan de Sneeuwbesstraat (Het Sneeuwkllokje) en de Anjerstraat (De Sprong) Aan de noordzijde ligt de Boekweitlaan als een drukke doorgaande straat.

De basisschool aan de Sneeuwbesstraat bestaat niet meer. In het schoolgebouw is inmiddels het inloophuis Regionaal dagactiviteiten Centrum (RDAC) gevestigd. Dit is een vrijetijdsvoorziening van de RIBW-Drenthe. Het is een laagdrempelige voorziening voor mensen met een psychische handicap die op zoek zijn naar activiteiten in hun vrije tijd.

10. De woningen ten westen van de Tulpenstraat zijn eigendom van de Stichting Woonconcept. Deze woningen, 72 portieketagebouw en 44 eengezinsrijenwoningen, zijn in 1960 gebouwd. De andere woningen zijn voornamelijk koopwoningen. De Begoniastraat is weliswaar geen doorgaande straat, maar is door het bestemmingsverkeer redelijk druk.

11. Aan de zuidrand staan drie blokken met etagebebouwing van drie hoog, gebouwd medio 1960. De woningen behoren tot de goedkopere prijsklasse in de koopsector.

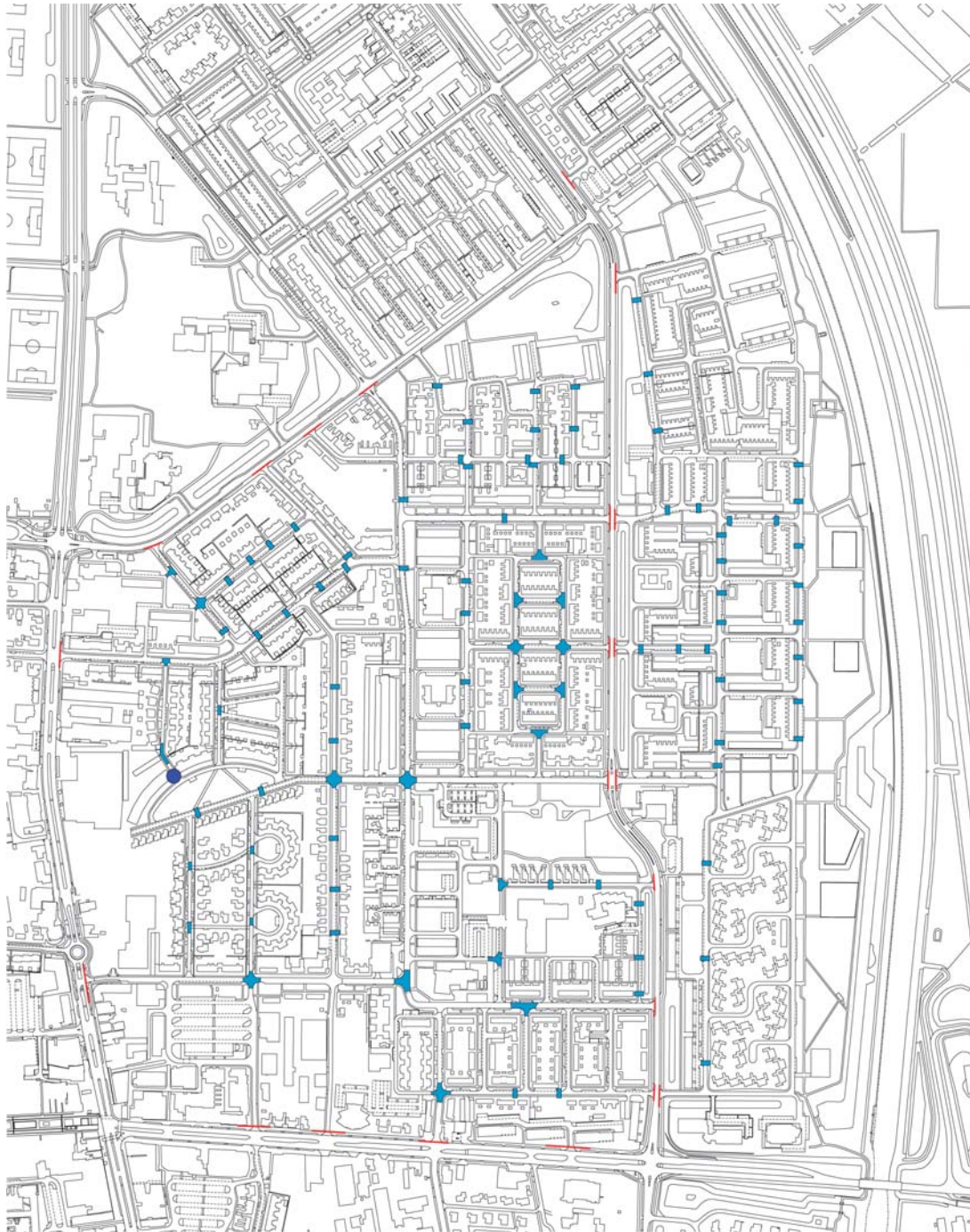
In de Rozenstraat en Weigeliastraat gaat het qua woningbouw om eengezinsrijenwoningen. Deze koopwoningen hebben veelal een tuintje en aan de voorzijde bloemperkjes, enz. Aan de noordzijde ligt tussen de Rozenstraat en de Boekweitlaan de 'Ichtuskerk' en het gebouw van de Turkse Arbeidersvereniging. Op de grens tussen de wijken Zuid en Wolfsbos liggen nog een viertal woonwagendplaatsen.

4.1.3. 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 wijken thuishoren doch slechts kunnen worden toegestaan op een industrieterrein.

In de wijk Zuid liggen de wat grotere bedrijven aan Het Haagje, net ten noorden van het plangebied. In het gebied is nog wel een grote bouwhandel aan de Wethouder Robaardstraat aanwezig, maar het is de bedoeling dat dit bedrijf in de nabije toekomst naar een andere locatie verhuist. Verder gaat het slechts om kleinschalige bestaande bedrijfjes, met als functie opslagdoeleinden.

Het wijkwinkelcentrum aan 'De Nije Nering' zal verbeterd worden. Het gaat dan met name om zowel de sfeer en de uitstraling, als om het meer zichtbaar maken van etalages. Hierbij zal het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak gelijk blijven. De mogelijkheid bestaat dat de winkels anders worden gesitueerd en dat het aantal boven de winkels gelegen woningen wordt uitgebreid. Op dit moment worden de toekomstige mogelijkheden onderzocht.



(Plateau) drempels



30 km/h- gebied



Inrit

Afbeelding 11

Bestaande verkeersmaatregelen

4.1.4. Verkeer en vervoer

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

Concreet houdt dit in, dat de verkeersruimten niet wezenlijk worden uitgebreid, maar dat de bestaande infrastructuur beter moet worden benut door een herinrichting van de ruimte. Binnen het grootste deel van het plangebied vinden verkeersbewegingen plaats voor het bestemmingsverkeer (erftoegangswegen). Alleen de Alteveerstraat en de Boekweitlaan / Lomanlaan hebben een min of meer doorgaande functie en dus een grotere stroomfunctie.

Door middel van beheersmaatregelen zullen dan ook binnen deze gebieden doorgaande verkeersbewegingen en een hogere snelheid ontmoedigd moeten worden. De wijze van bestemmen (verkeersdoeleinden) belet deze ontwikkeling niet. Afbeelding 11 geeft een overzicht van de bestaande verkeersmaatregelen die al zijn genomen.

4.1.5. Groen en water

Belangrijke grote groenelementen binnen deze wijk zijn het Zuiderpark, het hertenkamp en het Raiffeisenpark, met hun uitloopgebieden de wijk in.

Het beleid is erop gericht het groen dat verder in de wijk aanwezig is te behouden en waar nodig te versterken en uit te breiden. De bestaande bomenstructuur is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Daarnaast zijn de kenmerkende groene hofjes en pleintjes met soms een speelvoorziening bestemd tot groenvoorzieningen.

4.2. Functionele structuur

4.2.1. Het bouwprogramma

Het provinciale beleid ten aanzien van het wonen is in het Provinciaal Omgevingsplan (POP I en II) van Drenthe (1998 en 2004) weergegeven. Hierbij is het beleid vooral gericht op de afbakening van kernen voor het wonen en op de aantallen. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn de concentratie van wonen en de bescherming van waardevolle gebieden.

In de Beleidsnota Wonen Drenthe (2001) heeft de provincie een actualisatie van het POP I-beleid gegeven. Deze nota richt zich ook op de zorg voor woonkwaliteit en zorg voor doelgroepen die in de knel komen. De provincie wil de gesignaleerde knelpunten oplossen met behulp van de zogenoemde 'knelpuntenpot' bedoeld voor specifieke projecten zoals woningen voor starters.



Afbeelding 12

Verkavingschets nieuwbouwlocatie Weth. Robaardstraat

4.2.2. Nieuwbouwlocaties

Het noordelijk deel van de locatie direct ten zuiden van de Wethouder Robaardstraat maakt onderdeel uit van een oud industrieterrein, van oorsprong gericht op agrarische bedrijvigheid. Op de locatie was tot 1977 nog bedrijfsbebouwing aanwezig. Sinds de afbraak van de oude bedrijfsbebouwing in 1977 is getracht het terrein her te bestemmen voor onder meer woningbouw. De geluidszonering rond de zuivelfabriek maakte dit tot nu toe niet mogelijk. Provincie, zuivelfabriek en gemeente hebben inmiddels overeenstemming bereikt over de te treffen geluidsreducerende maatregelen. Deze maatregelen en het tijdsbestek waarbinnen deze moeten worden uitgevoerd zijn vastgelegd in een saneringsprogramma. Nu dit saneringsprogramma in procedure is gebracht bestaat de mogelijkheid om het terrein, dat dicht bij het stadscentrum is gelegen, te bestemmen voor woningbouw en de bouw van een kerk. Een gedeelte van de toekomstige woningbouw en de kerk zijn inmiddels gerealiseerd door middel van een vrijstellingsprocedure.

De percelen liggen nabij het stadscentrum en sluiten aan twee zijden aan op woningbouw. Voor het stadscentrum heeft de gemeenteraad in 1991 een structuurvisie vastgesteld. Een van de hoofddoelstellingen van de structuurvisie is de versterking van de woonfunctie in het centrum. De omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en kerk sluit hierbij uitstekend aan.

In 1997 is het woningmarktonderzoek Hoogeveen van het bureau Kolpron verschenen. In het rapport worden aanbevelingen gedaan om de positie van de bestaande wijken op de woningmarkt te verbeteren. Het gedeelte van de wijk Zuid, ten oosten van de Alteveerstraat, is zo'n gebied waar maatregelen gewenst zijn. Geadviseerd is deze plek te benutten als inbreidingslocatie voor woningbouw.

In overleg met de Woningstichting Domesta zijn op het noordoostelijk terreingedeelte grondgebonden seniorenwoningen gepland.

De langgerekte en ondiepe vorm van het terrein en de ligging nabij de grootschalige bedrijfsbebouwing aan de Wethouder Robaardstraat, is bepalend geweest voor de verkavelingsrichting op dit terreingedeelte. De ontsluiting van het nieuwe woongebied vindt haaks op de Wethouder Robaardstraat plaats. Bij de seniorenwoningen wordt uitgegaan van één parkeerplaats per woning. De twee oostelijke rijen seniorenwoningen worden rond een besloten pleintje of hofje gesitueerd. In dit hofje worden zowel parkeren als openbaar groen opgenomen. Op deze manier wordt een vriendelijke en besloten woonsfeer gecreëerd.

Het westelijke blok seniorenwoningen is gesitueerd aan een insteekweg die ook voor de ontsluiting van het kerkerrein wordt gebruikt. Deze insteekweg is voorzien van het benodigde parkeren en groen ten behoeve van de seniorenwoningen. Tussen de insteekweg en de Beckerstraat komt een fiets/voetverbinding.

Langs de Wethouder Robaardstraat is nu geen beplanting aanwezig. Langs de zuidkant van de straat wordt daarom een voetpad aangebracht met een groenstrook van circa drie meter breed met bomen. Hierdoor wordt de overgang gemarkeerd tussen de bedrijfsbebouwing aan de noordkant en het nieuwe woongebied en geeft de Wethouder Robaardstraat meer het karakter van een woonstraat.

In 2005 is een begin gemaakt met het bouwen van de Brede School Zuid, op de plaats van het voormalige schoolgebouw van de Prot. Chr. school 'De Sprong' aan de Boekenberghstraat.

Een brede school is een netwerk van onderwijs en andere voorzieningen voor kinderen en ouders, zoals opvang, zorg, welzijn, cultuur, sport etc. met als doel de actieve deelname van kinderen aan de samenleving te bevorderen, kinderen een goede 'dagindeling' te bieden, mogelijke

achterstanden van kinderen weg te nemen en hun sociale competentie te vergroten. De basis van een brede school is inhoudelijke samenwerking tussen de betrokken organisaties. Tevens wordt er gestreefd naar gezamenlijke huisvesting.

In het plan is op de hoek Jasmijnstraat/ Hazelaarstraat een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van een gebouw ten behoeve van maatschappelijke doeleinden mogelijk te maken. Hiermee wordt de mogelijkheid open gehouden om overeenkomstig de huidige bestemming uit het bestemmingsplan Zuid 1972 bebouwing te realiseren ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Indien toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid dan dient de bebouwing aan te sluiten op de reeds bestaande bebouwing, dient er geen onevenredige aantasting plaats te vinden van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen en de milieusituatie.

5. Randvoorwaarden Omgeving / Milieu

In dit advies worden de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan Zuid biedt, beschreven in relatie tot milieubeleid en –regelgeving op Europees, nationaal, provinciaal / regionaal en lokaal niveau. Daarbij is gekeken in hoeverre functies passend zijn vanwege omgevingsfactoren en naar de invloed van de voorziene ontwikkelingen op de omgeving. Verder worden met betrekking tot het milieu randvoorwaarden gesteld aan ontwikkelingen.

5.1. Bodem

De wijk Zuid van Hoogeveen is een woonwijk. Binnen de wijk is een variatie van gebruiken aanwezig, waaronder wonen, werken, wegen, etc. Het gebied was van oorsprong een hoogveengebied dat in de afgelopen eeuw is afgegraven.

Het gebied, dat in de jaren 60 is ontwikkeld tot onder meer woningbouw, had daarvoor een agrarisch gebruik. Binnen het plangebied waren destijds watergangen aanwezig. Voor de herontwikkeling van de hele wijk Zuid zijn deze watergangen gedempt. Vermoedelijk is hier grond uit de directe omgeving voor gebruikt.

5.1.1. Onderzoek

Middels een uitgevoerd dossieronderzoek is een inventarisatie gemaakt van alle potentiële bodemverontreinigende activiteiten (=PBVA). Hierbij zijn de volgende archieven geraadpleegd :

- Kamer van Koophandelregister;
- Ondergrondse tankenbestand (op basis van actie tankslag I en II);
- Archief van Stichting Bodem Sanering in gebruik zijnde Bedrijfsterreinen;
- Hinderwetarchief;
- Archief van de vigerende Wet Milieubeheer vergunningen.

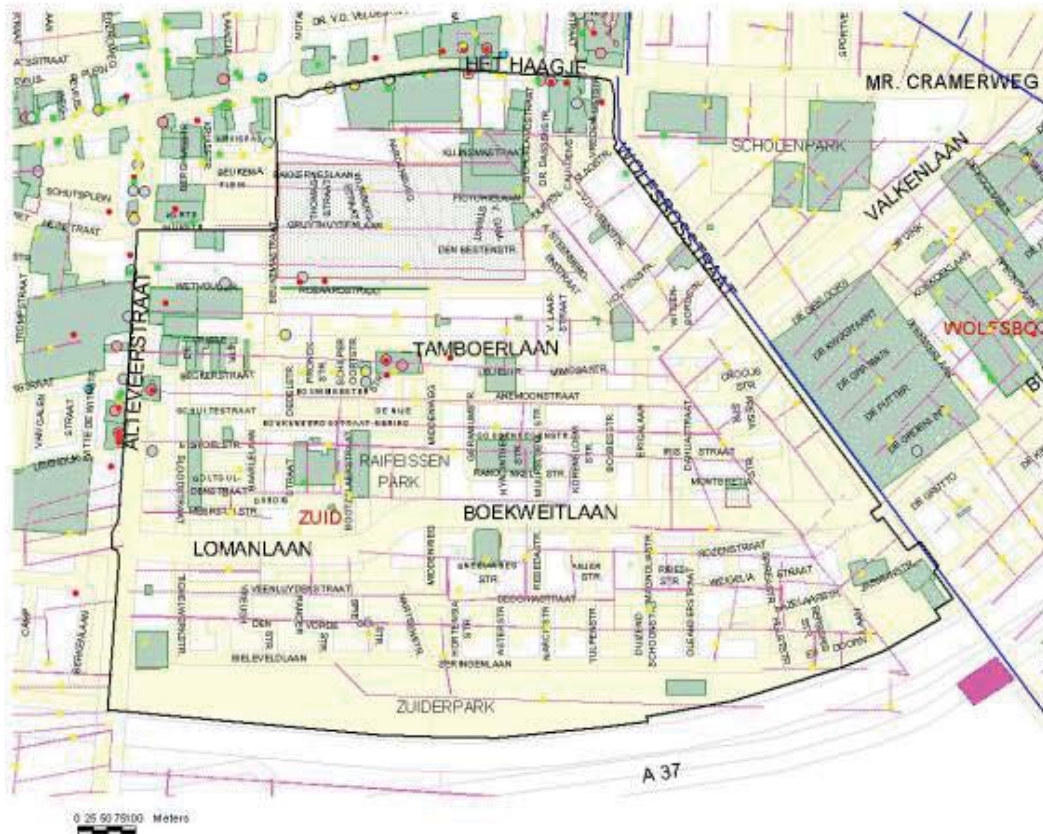
In verband met de aanwezigheid van dempingen van watergangen, (voormalige) erfverhardingen, stortplaatsen en dergelijke, is een luchtfoto onderzoek uitgevoerd.

Op basis van deze gegevens kan worden gesteld dat binnen het gebied sprake is van minimaal 45 locaties met (voormalige) potentieel bodembedreigende activiteiten.

Een onderscheid in potentie van de verontreiniging (urgentie of ernst) is aan te brengen op basis van de activiteiten en/of gebruikte producten. Als voorbeeld kan worden gegeven dat een benzineservicestation sneller tot een bodemverontreiniging kan leiden dan een autodetailhandel zonder reparatie. De activiteiten zijn landelijk in vier categorieën ingedeeld:

- Potentieel Urgent (PU);
- Potentieel Ernstig (PE);
- Potentieel Verontreinigd (PV);
- Potentieel Niet Verontreinigd (NV).

Binnen dit plangebied is sprake van minimaal 15 potentiële urgente, 23 potentiële ernstige en 7 potentiële verontreinigde locaties. Daarbij liggen er nog een groot aantal gedempte wijken/sloten in het gebied, waarvan de kwaliteit onbekend is.



- Zuid.shp
- Werkvoorraad concept.shp
 - Niet Verontreinigd
 - Potentieel Ernstig
 - Potentieel Urgent
 - Potentieel Verontreinigd
 - Dem pingen (niet gespecificeerd) .shp
- Voormalige dem pingen terrein.shp
 - autovrakenterrein
 - dem ping (niet gespecificeerd)
 - erfverharding (niet gespecificeerd)
 - erfverharding met puin en/of bouw en sloopafval
 - rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi)
 - stortplaats op land (niet gespecificeerd)
 - olie opslag
 - grondsanering
 - voormalige sloot
 - olie verontreiniging in het verleden
- Bodem saneringsprogramma en stuiting aug2003.dbf
 - Aandachtlocatie
 - Provinciaal Bodemprogramma
- Wijken.shp
 - Gevallen grond
 - Gevallen grondwater
 - Onderzoeken
 - Locaties
- Bouwstoffenbesluitkaart.shp
- Gemeentelijke eigendommen.dgn

Afbeelding 13 Bodemkwalitatieve aspecten

Op grond van bovenstaande informatie is onderstaande stippenkaart gemaakt die aangeeft waar mogelijk bodemverontreiniging aanwezig is. Delen van het gebied zijn in het verleden milieuhygiënisch onderzocht (zie afbeelding 13). Een deel van deze onderzoeken is niet meer als actueel te beschouwen. Van een aantal locaties is bekend dat daar verontreiniging aanwezig is, die nog nader onderzocht moeten worden en/of gesaneerd moet worden voordat er eventuele herinrichtingswerkzaamheden plaats gaan vinden. De locaties waarvan al bekend is dat er een verontreiniging ligt zijn:

- Hoek Het Haagje (voorheen 190) / Wolfsbosstraat;
- Alteveerstraat 125;
- Hoek Alteveerstraat / Wethouder Robaardstraat (zuidzijde);
- Wethouder Robaardstraat 1;
- Lucas Aardenburgstraat.

Op basis van de huidige situatie, gebruik en historische informatie, kan geconcludeerd worden dat er bodemverontreinigingen te verwachten zijn, die een belemmering kunnen gaan vormen voor eventuele herontwikkeling van (een deel van) het gebied. Alvorens (een deel van) het gebied ontwikkeld gaat worden, dient hier onderzoek (historisch-, locatie-, verkennend-onderzoek en eventueel een nader- en saneringsonderzoek) plaats te vinden ter plaatse van alle geconstateerde potentiële bodemverontreinigende activiteiten.

In een beperkt aantal gevallen is onderzoek voorhanden. In een vervolgonderzoek zal de beschikbare informatie worden meegewogen of eventuele verontreinigingen voldoende in beeld zijn gebracht en of een sanering (na het volgen van de juiste procedures) dient te worden uitgevoerd. Te allen tijde dient verontreinigde grond op een verantwoorde wijze te worden afgevoerd.

In het kader van geplande bouw is het in sommige situaties noodzakelijk om een bodemonderzoek (conform de geldende normering) ter plaatse van de geplande opstallen uit te voeren. De beoordeling van de noodzaak hiervan ligt bij de gemeente.

In alle situaties moet men streven naar een gesloten grondbalans. In die situaties, waar grond vrij gaat komen, wordt sterk aanbevolen om de kwaliteit van de vrijkomende bodem analytisch vast te stellen. Uiteraard dient het onderzoek representatief te zijn voor de hele vrijkomende partij.

Indien bij werkzaamheden grond vrijkomt gelden de navolgende beperkingen:

- grond met bijmenging met puin of andere bodemvreemde materialen dient bij voorkeur binnen het betreffende perceel te worden verwerkt;
- bij grond ter plaatse van locaties met potentiële bodemverontreinigingen dient men te letten op bijzonderheden, waardoor een eventuele bron/oorzaak van de hogere concentraties van verontreinigingen kunnen worden achterhaald;
- graafwerkzaamheden op en of nabij locaties met een potentiële bodemverontreiniging en werkzaamheden waarbij verontreinigde grond en / of –grondwater vrijkomt moeten vooraf aan de gemeente worden gemeld en zal bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden;
- indien tijdens graafwerkzaamheden een brandstof-, verfgleur, andere bodemvreemde geuren of bijzonderheden (bijzonderheden die mogelijk duiden op de aanwezigheid van een mogelijke bodemverontreiniging zoals bijvoorbeeld ondergrondse tanks of leidingen) worden waargenomen, moet dit onmiddellijk aan de gemeente worden gemeld.

5.2. Archeologie

Door archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef is een inventarisatie gemaakt van eventuele archeologisch belangrijke en interessante locaties binnen de bebouwde kom van de gemeente Hoogeveen. Hiervan is verslag gedaan in rapport nummer 2006-03/16 van juni 2006.

Voor een groot deel van de bebouwde kom van Hoogeveen zijn geen archeologische onderzoeken bekend. Ook zijn geen gegevens voorhanden over vondsten in het verleden. De Geomorfologische

Kaart van Nederland en de Bodemkaart van Nederland geven voor de bebouwde kom vrijwel geen informatie. Hierdoor is ook op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) het plangebied een grijze vlek.

Uit het uitgevoerde bureauonderzoek is gebleken dat Hoogeveen in een veengebied ligt waarvan weinig prehistorische vondsten bekend zijn. Als dorp is Hoogeveen aan het begin van de 17^e eeuw gesticht en kent sindsdien een continue bewoning. De eerste twee eeuwen kende Hoogeveen een kleine bevolkingsgroei, maar na de Tweede Wereldoorlog is het inwoneraantal snel gestegen.

Uit de directe omgeving van Hoogeveen zijn niet veel meldingen bekend van archeologisch waardevolle terreinen. De bekende vondsten zijn allen gedaan op zandgronden ten noorden en zuidwesten van Hoogeveen. Van de verveende gebieden is in een aantal onderzoeken vastgesteld dat alle eventueel aanwezige resten uit historische periodes zijn vernietigd. Binnen de bebouwde kom is op sommige plaatsen uit milieukundig bodemonderzoek echter gebleken dat de mogelijkheid bestaat dat nog gave podzolbodems voorkomen. Hiermee bestaat ook de kans dat dergelijke bodems, en daarmee mogelijke onverstoorde archeologische grondsporen, ook in de ongekarteerde zones van de bebouwde kom van Hoogeveen kunnen worden verwacht.

Bij bodemingrepen die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld is het derhalve van belang de gaafheid van de bodem vast te stellen. Indien uit de voorgeschiedenis van het terrein niet blijkt dat eerdere bodemingrepen hebben plaatsgevonden – waarmee vaststaat dat de gaafheid van de bodem is verstoord – dient een inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van dat onderzoek kan worden besloten of een uitgebreid onderzoek noodzakelijk is.

Voor projecten met een oppervlak kleiner dan 100 vierkante meter hoeft geen onderzoek te worden verricht. Het gaat hierbij om dermate kleine ingrepen dat de kans op archeologische vondsten vrijwel nihil is. Dit sluit aan bij de aankomende wijziging van de Monumentenwet 1988, waarbij het Verdrag van Valetta over de archeologische waarden in de wet wordt verwerkt.

5.3. Water

5.3.1. Waterbeleid

Europees beleid

De waterkwaliteit in Nederland is gebonden aan internationale afspraken die eind 2000 zijn vastgesteld. De gemaakte afspraken zijn vormgegeven in de 'Europese Kaderrichtlijn Water'. De Kaderrichtlijn Water is belangrijk en omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die in 2015 moeten worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De gemeente Hoogeveen ligt in het stroomgebied Rijn-Oost. De Kaderrichtlijn Water heeft voor alle stroomgebieden waterlichamen aangewezen met een bijbehorend watertype. Hieraan worden chemische en ecologische doelen gekoppeld. Binnen de gemeente Hoogeveen komen twee watertypen voor:

- de laagveenvaarten en kanalen (waterlichamen: Hoogeveense Vaart, het Linthorst Homankanaal, de Middenraai en de Zuidwolder Waterlossing)
- een langzaam stromende middenloop/benedenloop op veenbodem (waterlichaam: het Oude Diep).

Landelijk beleid

De belangrijkste doelstellingen voor het landelijke waterbeleid liggen vast in de 'Vierde nota waterhuishouding'. Duurzaam en integraal waterbeheer zijn de belangrijkste uitgangspunten van de nota, waarbij het principe van watersysteembenadering wordt toegepast. Eén van de doelstellingen uit de Vierde nota waterhuishouding is het afkoppelen van het verharde oppervlak zodat de rioolwaterzuiveringsinstallaties minder belast worden met relatief schoon water.

In 2003 is het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' ondertekend. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden. Als gevolg van de gebeurtenissen van wateroverlast en overstromingen is een nieuw beeld ontstaan over de manier waarop met water moet worden omgegaan. Water moet meer de ruimte krijgen, voordat het zelf de ruimte neemt. In het kader van 'Waterbeheer 21^e eeuw' wordt extra aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast en watertekort. De waterbeheerder zoekt naar duurzame oplossingen en water moet zoveel mogelijk binnen een plangebied worden vastgehouden. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen moet worden gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, moet zoveel mogelijk worden vastgehouden of worden geborgen. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

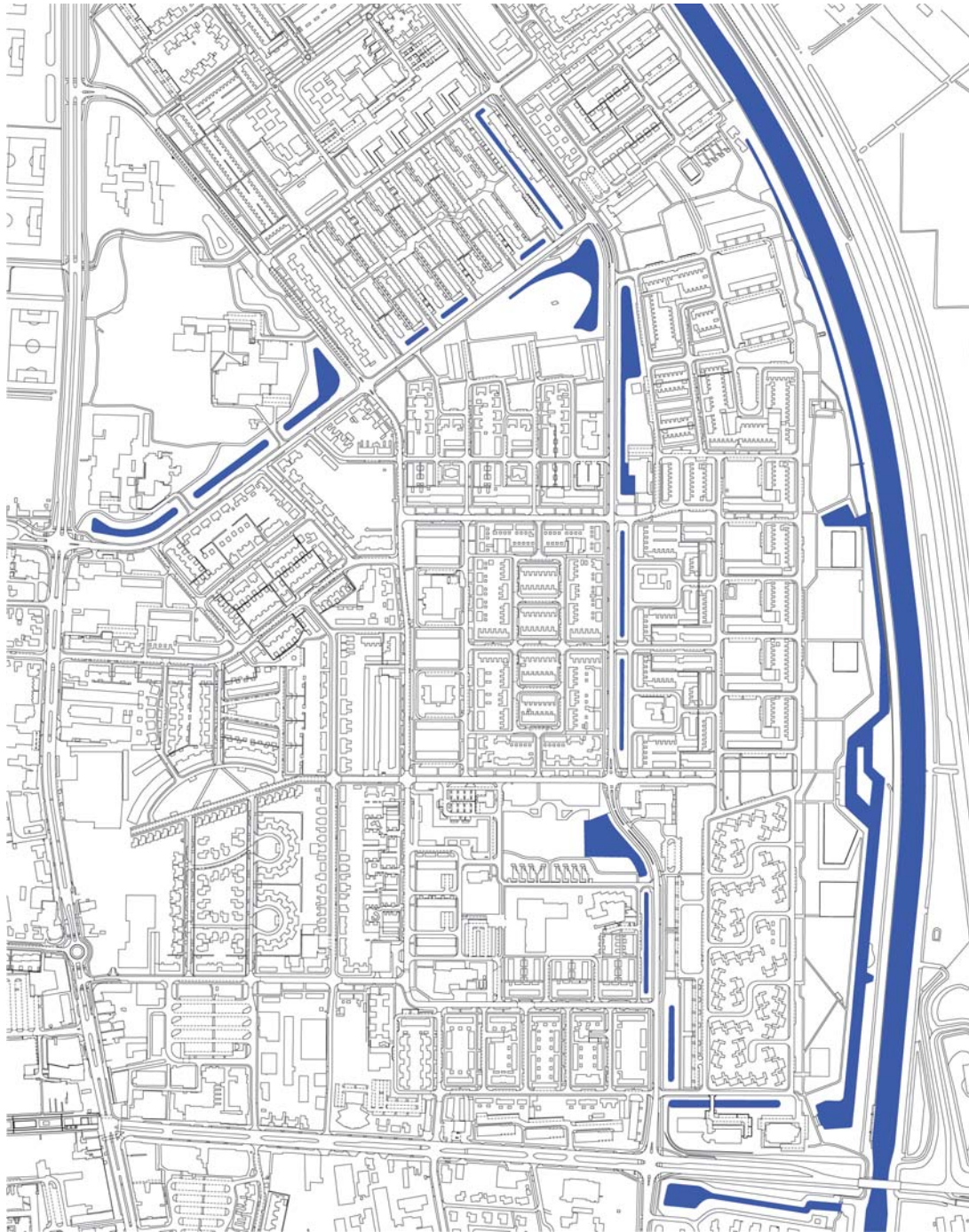
Het besef dat water een belangrijk ordenend principe is komt ook naar voren in de 'Nota Ruimte' en in de beleidslijn 'Ruimte voor de rivier'. Daarin wordt vastgesteld dat bij elk ruimtelijk plan goed moet worden gekeken naar het aspect water. Om dit te bewerkstelligen is sinds

november 2003 de watertoets van kracht. Hiermee wordt beoogd dat de belangen van water op voldoende en evenwichtige wijze worden meegenomen in de planvorming.

Naast de kwantitatieve opgave ligt er een kwaliteitsopgave in de uitwerking van de Europese Kaderrichtlijn Water (zie Europees beleid).

Lokaal beleid

In april 2005 is het gemeentelijke waterplan vastgesteld. Het gemeentelijke waterplan bevat de gezamenlijke visie van de gemeente en de waterschappen op het stedelijke waterbeheer en de vertaling hiervan in concrete beleidsdoelen. Het plan geeft in brede zin aan hoe, wat en op welke wijze het water in alle facetten een mede-ordende rol speelt in ruimtelijke ontwikkelingen die de structuurvisie aangeeft. Het waterplan vormt het kader voor de watertoetsprocedure.



Afbeelding 14 Waterhuishouding

In het waterplan Hoogeveen wordt voor de kern waarvan het plangebied deel uitmaakt, gesteld dat de komende jaren het gehele watersysteem wordt verbeterd. Bestaand verhard gebied in Hoogeveen-Zuid wordt waar mogelijk afgekoppeld en bij eventuele nieuwbouw wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het bergen van regenwater vindt plaats in vijvers en watergangen (eventueel nieuw aan te leggen) en in het helofytenfilter dat ten noorden van Hoogeveen wordt aangelegd. De doorstroming van huidige watergangen/partijen wordt de komende jaren verbeterd door het uitvoeren van baggerwerkzaamheden. Eventuele realisatie van nieuwe woningen in Zuid wordt benut om de waterhuishouding te verbeteren. Nieuwe uitbreidingen mogen geen overschrijding van de afvoernorm tot gevolg hebben. Voor de kwaliteit van het oppervlaktewater blijft de basiskwaliteit het uitgangspunt. Om de belevingswaarde te vergroten zullen functies worden toegekend aan stadswateren. Daar in Zuid incidenteel sprake is van grondwateroverlast, worden de oorzaken daarvan onderzocht, oplossingen en aanpak geformuleerd en vervolgens uitgevoerd.

5.3.2. Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze 'watertoets' is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) moeten ook de eventuele gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging worden onderzocht.

Watersysteem (zie afbeelding 14)

Het plan Zuid is gelegen in het stroomgebied van de Hoogeveense Vaart, die ter hoogte van het plangebied een peil heeft van 11,10 m+NAP. Oppervlaktewater in het plangebied heeft een peil van 10,70 m+NAP. Het gebied Zuid watert dan ook af via vijvers (peil in Zuid 10,70 m+NAP) en grachten in westelijke richting op een lager peilvak van de Hoogeveense Vaart (peil 4,80 m+NAP).

De gemiddelde grondwaterstand ligt tussen 70 en 120 cm beneden maaiveld. Tijdens erg natte perioden kan het grondwater plaatselijk tot dicht aan het maaiveld stijgen.

In het plangebied komen watergangen van het waterschap voor. In het plan wordt rekening gehouden met de kernzone, zoals deze in de keur van het waterschap wordt genoemd. Voor een schouwsloot loopt de kernzone van boveninsteek tot boveninsteek. Nabij een watergang geldt een obstakelvrije beschermingszone van minimaal 5 meter vanaf de boveninsteek (bovenkant talud) ten behoeve van beheer en onderhoud. Voor werkzaamheden binnen de kernzones en de beschermingszone wordt vergunning aangevraagd bij het waterschap.

Waterketen (riolering)

Door het Zuiderpark loopt een transportleiding. In de waterketen is deze leiding belangrijk voor de afvoer van afvalwater. Er wordt in het plan rekening gehouden met de ligging van de transportleiding.

De bestaande bebouwing in Hoogeveen-Zuid is grotendeels aangesloten op een gemengd (voor zowel hemelwater als vuilwater) rioolstelsel. In het in 1997 gerealiseerde gebied Aardenburg is al een gescheiden rioolstelsel aanwezig. De afvoer van het hemelwater vindt daar plaats via het regenwaterriool in het Haagje dat in verbinding staat met de vijverpartijen langs de Wolfsbosstraat. Deze vijvers hebben voldoende bergings- en afvoercapaciteit. Ze zijn namelijk aangelegd ten behoeve van het bedrijf Lucas Aardenburg dat toen nog op deze locatie in bedrijf was. Het totaal verhard oppervlak van dit bedrijf was destijds aanzienlijk groter dan het verhard

oppervlak van de huidige bebouwing.

Waterbeheer binnen het onderhavige plangebied

Uitgangspunt voor het plangebied is dat bij herinrichtings- en reconstructiewerkzaamheden 'werk met werk' wordt gemaakt. Zoveel mogelijk verhard oppervlak wordt afgekoppeld van het gemengd rioolstelsel. Daartoe worden op perceelniveau gescheiden rioolstelsels aangelegd waardoor relatief schoon hemelwater apart kan worden afgevoerd. Zolang er nog geen mogelijkheid is voor aparte afvoer van regenwater naar het oppervlaktewater wordt zowel het vuil- als het hemelwaterriool aangesloten op het gemengd rioolstelsel in het openbaar gebied. Voor afkoppeling komen in eerste instantie gebieden met de bestemming maatschappelijke doeleinden en openbaar gebied in aanmerking. Bij de te realiseren 'Brede school' en de bijbehorende parkeervoorzieningen wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het hemelwater wordt afgevoerd naar binnen het plangebied aanwezige oppervlaktewater (vijverpartij).

Invloed op de waterhuishouding

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Het plan heeft geen grote ontwikkelingen voor ogen en de bestaande situatie blijft vrijwel gehandhaafd. Voor de waterhuishouding geldt dat er niets verandert. Wel noemt het waterschap enkele aandachtspunten op ten behoeve van mogelijke ontwikkelingen in de toekomst:

Het plan bevindt zich niet in een beekdal of risicogebied. In het verleden is geen wateroverlast als gevolg van overstromingen geconstateerd, incidenteel is wel sprake van grondwateroverlast. De toename van het verharde oppervlak is zo gering dat het geen invloed heeft op de bestaande waterhuishouding. Het plan ligt niet in een zone van hydrologische beïnvloeding. Wijzigingen in de grondwaterstand hebben dus geen invloed op de omliggende functies van het plan.

Proces

De initiatiefnemer heeft het waterschap tijdig ingelicht over de planvorming. Hierdoor heeft het waterschap de initiatiefnemer goed op de hoogte kunnen stellen van de waterhuishoudkundige aspecten binnen het plan. Indien tijdens de uitvoering waterhuishoudkundige aspecten aan bod komen, wordt het waterschap daarover ingelicht. Ten behoeve van een goede toekomstige waterhuishouding is aan de de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid de bepaling toegevoegd dat het ontwerpplan ter advisering wordt voorgelegd aan het waterschap.

Het waterschap heeft het volgende wateradvies uitgebracht op het voorontwerpplan:

De procedure in het kader van de watertoets is gevoerd conform de Handreiking Watertoets II. Het waterschap Reest & Wieden geeft een positief wateradvies.

5.4. Ecologie

In verband met de Flora- en faunawet en de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, is het nodig ruimtelijke plannen en ingrepen te toetsen aan deze wet- en regelgeving. In dit kader heeft een beoordeling van de aanwezige natuurwaarden in het bestemmingsplangebied plaatsgevonden. Hiervan heeft Ecogroen Advies verslag gedaan in haar rapport Ho(16)-230404. De aanwezige natuurwaarden zijn vastgesteld op basis van veldonderzoek en in aanvulling daarop zijn ook verspreidingsgegevens uit atlasen en de databank van de Provincie Drenthe geraadpleegd.

Uit het rapport blijkt ondermeer dat het bestemmingsplangebied niet in de invloedssfeer van gebieden met een speciale beschermingsstatus ligt. Ook vinden in het plangebied geen activiteiten plaats die een mogelijk negatief effect hebben op gebieden die op grond van de Natuurbeschermingswet zijn aangewezen.

Het Zuiderpark kan worden gezien als de meest waardevolle groenstructuur in de wijk, vanwege

oude loofbomen van diverse soorten en voortplantingswater voor amfibieën.

Binnen het bestemmingsplangebied of in de directe nabijheid daarvan, zijn geen soorten met een middelhoog tot hoog beschermingsregiem (lijst 2 en 3) of 'bedreigde' of 'ernstig bedreigde' soorten van Rode lijsten bekend.

Bij de planning van ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde soorten. Elk voornemen voor een ruimtelijke ingreep in het gebied zal nader worden getoetst aan de effecten die dit voornemen heeft op de aanwezige beschermde soorten. De gemeente verleent alleen medewerking aan een ruimtelijke ingreep als er vooraf zekerheid is over het verkrijgen van een ontheffing dan wel een vrijstelling voor het toebrengen van schade aan beschermde soorten.

Voor schade aan soorten met een middelhoog tot hoog beschermingsregiem dient een ontheffing ofwel vrijstelling aangevraagd te worden bij Dienst Regelingen-LNV of, indien geen ontheffing verkregen kan worden, dient schade voorkomen te worden (het laatste kan het geval zijn bij soorten die strikt beschermd zijn in Bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn - o.a. vleermuizen en Poelkikker - en inheemse vogelsoorten).

5.5. Geluid

Bij alle aanpassing en/of herziening van bestemmingsplannen wordt een inventarisatie gemaakt van de geluidsbelasting in het plangebied (op grond van de Wet geluidhinder). Daarbij kan het gaan om geluid afkomstig van lucht-, weg- of railverkeer en / of van bedrijven. Ook wordt bekeken of er wettelijk vastgestelde geluidszones binnen het plangebied vallen.

Het plangebied Zuid valt buiten de geluidszone van het vliegveld Hoogeveen.

5.5.1. Wegverkeer

Bij de beoordeling van de gevolgen van wegverkeersgeluid wordt rekening gehouden met nieuwbouw- en uitbreidingsmogelijkheden die het plan biedt. In dit plan zijn geen nieuwe uitbreidingsmogelijkheden voorzien op geluidsbelaste locaties. Capabel BV heeft in haar rapport, nummer 205306 van 18 januari 2006, berekend met welke verkeersgeluidsbelasting rekening moet worden gehouden. Hierbij is gekeken naar de huidige situatie en de verwachte situatie aan het eind van de planperiode in 2016.

Bij de geluidsberekeningen is uitgegaan van de gebiedsontsluitingswegen die ook in de toekomst een maximum toegestane snelheid van 50 km/h blijven houden, met een zone van 200 meter aan weerszijden van deze wegen. Binnen het plangebied liggen geen wegen met een hogere maximumsnelheid. Direct ten zuiden van het plangebied ligt de Rijksweg A37 (Hoogeveen - Emmen / Duitsland). De wettelijk bepaalde zone van deze weg heeft een breedte van 400 meter aan weerszijden van de weg. Omdat deze zone gedeeltelijk binnen het plangebied valt, is ook Rijksweg A37 meegenomen in de geluidsberekeningen.

De geluidsbelasting op de eerstelijnsbebouwing door wegverkeer binnen 'zones langs wegen' met het jaar 2006 als referentiejaar en het jaar 2016 als prognosejaar, is vastgesteld langs de volgende wegen:

- Alteveerstraat;
- Het Haagje;
- Wolfsbosstraat;
- Boekweitlaan;
- Rijksweg A37.

Voor het bestemmingsplan Zuid hoeven alleen die woningen te worden getoetst waar ten opzichte van de vigerende plannen een uitbreiding mogelijk is. Mocht blijken dat bij die woningen de

voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, kan een hogere geluidsgrenswaarde worden aangevraagd om de uitbreiding alsnog mogelijk te maken. Binnen dit plangebied zijn geen extra uitbreidingen opgenomen.

In het verleden zijn al hogere geluidsgrenswaarden verleend langs de gebiedsontsluitingswegen. Uit het geluidsonderzoek is gebleken dat het aantal woningen met een geluidsbelasting van meer dan 55 dB(A) iets toeneemt gedurende de planperiode van 2006 tot 2016. Deze toename is echter kleiner dan in eerdere prognoses (onder meer het Bestemmingsplan verkeersdoeleinden van 1996) werd verwacht. Ook blijkt op de meeste plaatsen de hoogte van de geluidsbelasting 2 à 3 dB(A) lager uit te vallen dan eerder werd berekend.

De toenemende verkeersdruk op Rijksweg A37 zal er naar verwachting toe leiden dat de geluidsbelasting als gevolg van de snelweg met 1 à 2 dB zal toenemen in de periode tot 2016.

5.5.2. Industrielawaai

Aan de Alteveerstraat is de zuivelfabriek DOC Kaas b.a., een zogenaamde grote lawaaimaker, gevestigd. Voor het gebied rond het bedrijf is dan ook een geluidszone vastgesteld, die op de plankaart met een aparte bestemming (dubbelbestemming) is aangegeven, zoals die is vastgesteld op basis van de Wet geluidhinder. Binnen deze geluidszone geldt een maximaal geluidsniveau van 50 dB(A) op de gevels van nieuw te bouwen woningen. Er is een mogelijkheid voor het aanvragen van een hogere geluidsgrenswaarde tot 55 dB(A).

De geluidszone is in de afgelopen jaren kleiner geworden als gevolg van geluidsbeperkende maatregelen. In een recent afgesloten convenant is vastgelegd dat de geluidsproductie bij DOC Kaas nog verder wordt teruggebracht gedurende de planperiode. De invloed van de geluidsbelasting door DOC Kaas op het plangebied wordt daardoor steeds kleiner. De verwachting is dat de geluidszone nog binnen de planperiode kan worden aangepast. Het resultaat zal zijn dat voor woningen binnen de geluidszone in het plangebied de maximale geluidbelasting als gevolg van Industrielawaai maximaal 55 dB(A) zal bedragen.

5.6. Luchtkwaliteit

Bij ieder besluit dat de kwaliteit van de lucht kan beïnvloeden moet worden gekeken naar de verwachte luchtkwaliteit (Besluit Luchtkwaliteit 2005). Bij bestemmingsplannen is het van belang te bezien hoe de luchtkwaliteit zich gedraagt gedurende de planperiode. Hierbij worden de volgende stoffen beoordeeld: stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes als PM10 (ook wel fijn stof genoemd), benzeen, zwaveldioxide (SO₂), kool(stof)monoxide (CO) en lood.

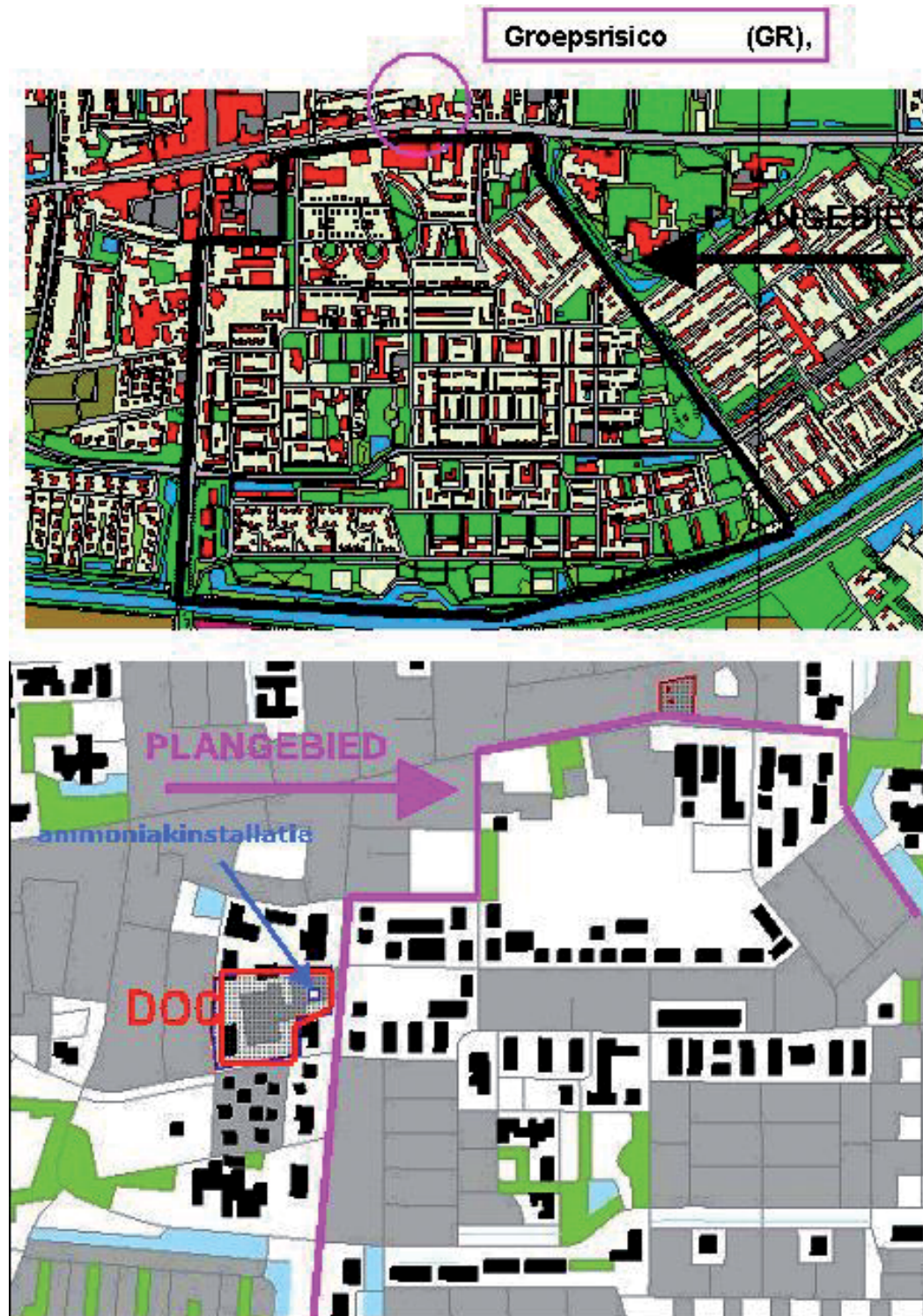
In de (directe) omgeving van het plangebied zijn geen industriële bronnen aanwezig die een negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. Dit houdt in dat de verkeersbewegingen bepalend zijn voor de luchtkwaliteit in het gebied.

Op basis van de verkeersgegevens heeft het bureau Capabel een berekening gemaakt van de luchtkwaliteit voor het referentiejaar 2004 en de prognosejaren 2010 en 2015. Daarvoor zijn maatgevende berekeningspunten langs de rand van wegen (5 meter uit het hart van de weg) gebruikt. Uit het rapport (nr. 205306 van 18 januari 2006) blijkt dat gedurende de planperiode geen overschrijding van de luchtkwaliteitseisen plaatsvindt, ook niet op of langs drukke tracés als Het Haagje en de Rijksweg A37.

5.7. Bedrijvigheid

In het hart van de wijk is het winkelcentrum 'De Nije Nering' gevestigd. Verspreid over de wijk wordt het zogenaamde 'beroep aan huis' uitgeoefend. Deze beperkte bedrijvigheid levert geen beperkingen op voor de woonfunctie.

Binnen het plangebied liggen verder een aantal versnipperde bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden" te weten:



Afbeelding 15 Ligging tankstation en zuivelfabriek DOC

- hoek Beukemastraat - Wethouder Robaardstraat (noordzijde);
- hoek Beukemastraat - Tamboerlaan (noordzijde);
- hoek Alteveerstraat - Beckerstraat (noord- en zuidzijde);
- hoek Alteveerstraat - Wethouder Robaardstraat (noordzijde);

In het kader van deze herziening is een afweging nodig over de invloed van deze bedrijfsbestemmingen op de omgeving, vooral gezien de primaire functie van het plangebied. Deze functie bestaat hoofdzakelijk uit wonen in combinatie met functies zoals winkelcentra, zorg en scholen. Het is duidelijk dat bedrijfsbestemmingen hiermee kunnen conflicteren. Het probleem zit erin dat de bedrijfsmatige activiteiten in een woonomgeving vaak leiden tot overlast. Juist het bestemmingsplan is het aangewezen instrument om dat te voorkomen. Dat kan bijvoorbeeld door de aard van de bedrijven in te perken door het toepassen van een 'Staat van bedrijfsactiviteiten' waarmee de vestiging van bedrijven kan worden gereguleerd. Er is dan ook voor gekozen om de aard van bedrijven die zich op deze locaties mogen vestigen zoveel mogelijk te beperken tot ambachtelijke bedrijven. Voor de bedrijven die nu in het plangebied zijn gevestigd geldt uiteraard het overgangsrecht.

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een strook die van oudsher de bestemming 'industriële doeleinden' kent. In deze strook hebben zich bedrijven gevestigd als bijvoorbeeld bakkerij Faber, metaalbewerkingsbedrijf Slump Fictorie en garagebedrijf Scholing Auto. Veel bedrijven zijn al vertrokken en bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. Uiteindelijk zal de bedrijvenfunctie hier gaan verdwijnen en plaats maken voor woningbouw. Tot die tijd zal echter rekening moeten worden gehouden met de aanwezige bedrijven. Aangezien hier de huidige situatie wordt vastgelegd, heeft dit geen verdere milieuhygiënische gevolgen.

5.8. Externe veiligheid

Op basis van de in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) zijn binnen het plangebied geen inrichtingen (als bedoeld in de Wet milieubeheer, artikel 2, lid 1) die verhoogde risico's met zich meebrengen voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten en waarvoor veiligheidsafstanden in acht moeten worden genomen.

5.8.1. Tankstation Q8 Roozeboom

Ten noorden van het plangebied bevindt zich aan Het Haagje 145 tankstation Q8 Roozeboom waar LPG wordt verkocht. Dit is een categoriale inrichting op basis van artikel 2 lid 1 e van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De plaatsgebonden risicocontouren (PR) liggen niet binnen het plangebied. Op basis van het Bevi moet het tankstation op 1 januari 2010 voldoen aan de afstandseisen ten aanzien van het PR. Het verplaatsen van het vulpunt is gelet op de omgeving geen optie: dit betekent dat deze activiteit gestaakt zal moeten worden. Het aandachtsgebied ten aanzien van het groepsrisico ligt vooralsnog binnen het plangebied. Echter wanneer de LPG activiteit verdwijnt komt ook het aandachtsgebied van het groepsrisico te vervallen. In de bestaande situatie is er sprake van een zeer ruime overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Het uitbreiden van kwetsbare objecten binnen het aandachtsgebied, op basis van eventueel nieuwe bestemmingen in het plangebied, is niet te verantwoorden. Zolang binnen het aandachtsgebied de bestemming Bedrijven geldt, is dat geen probleem. Het omschakelen naar een woonbestemming, is binnen dit aandachtsgebied alleen mogelijk na sanering van de LPG-installatie.

De locatie met de bestemming uit te werken woondoeleinden op de hoek van Het Haagje en de Wolfsbosstraat valt echter buiten dit aandachtsgebied.

5.8.2. Zuivelfabriek DOC Kaas ba Alteveerstraat 70

Ten westen van het plangebied bevindt zich de zuivelfabriek DOC Kaas. Dit is een categoriale inrichting op basis van artikel 2 lid 1 g van het Bevi (aanwezigheid van een koel- of vriesinstallatie met een inhoud van meer dan 400 kg). Het maximum voor de ammoniakinstallatie is 2.500 kg. De contour voor het 10^{-6} plaatsgebonden risico (PR) heeft een straal van 45 meter. De PR-contour loopt tot de middenberm van de Alteveerstraat. Een beoordeling op basis van groepsrisico is bij deze installatie niet van toepassing. De PR-contour is aangegeven op afbeelding 14.

5.8.3. Route gevaarlijke stoffen

Binnen het plangebied bevinden zich géén vastgestelde transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, waarvoor op basis van de "Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en de "Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS)" veiligheidsafstanden in acht moeten worden genomen voor eventuele planontwikkeling. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de

rijksweg A37 welke een aangewezen onderdeel is van de route gevaarlijke stoffen. Het aandachtsgebied moet op de plankaart worden aangegeven.

Binnen of in de nabijheid van het plangebied bevinden zich géén vastgestelde transportroutes voor gevaarlijke stoffen over het spoor waarvoor op basis van de "Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en de "Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS)" veiligheidsafstanden in acht moeten worden genomen voor eventuele planontwikkeling.

Hoofdtransportgasleidingen en hoogspanningsleidingen zijn eveneens binnen het plangebied niet aanwezig.

6. Beschrijving van het plan

6.1. Het plan

De woningen zijn een mengeling van portiekwoningen in drie of vier lagen, rijtjeswoningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. De vrijstaande woningen zijn vooral te vinden in de buurt Aardenburg in het noorden van het plangebied. Voor specifieke woongroepen zijn aan de Albert Steenbergenstraat een woonvoorziening voor verstandelijk gehandicapten en aan de Sloodstraat een tweetal bijzondere woonvormen voor lichamelijk gehandicapten.

Verdeeld over het gehele plangebied liggen een viertal kerken, een vijftal scholen, waaronder de Brede School Zuid, een drietal buurthuizen of verenigingsgebouwen en ten zuiden van het Beukemaplein twee gebouwen met een maatschappelijke functie en een sportschool.

Op de begane grond van drie flatgebouwen ten noorden van de Bouwmeesterstraat zijn een aantal kantoorruimtes en praktijkruimtes gevestigd. Verder is er nog een kantoor gecombineerd met een praktijkruimte in de Tamboerlaan.

Behalve in het winkelcentrum met twee horecavestigingen, is er nog een restaurant aan de Alteveerstraat en een snackbar aan de Wolfsbosstraat gevestigd. In het noordelijk deel zijn, behalve een garagebedrijf, nog een aantal kleine bedrijfjes gelegen die voornamelijk voor opslagdoeleinden in gebruik zijn.

Het Zuiderpark, het Raiffeisenpark en het hertenkamp zijn met hun uitloopgebieden grote groenelementen in het plangebied. Aan de westkant van het Raiffeisenpark en in de zuidoosthoek van het plangebied liggen een aantal woonwagendplaatsen.

6.2. Plantoelichting

6.2.1. Toelichting op de systematiek

Als opzet voor de planologische regeling van dit gebied, is gekozen voor een plankaart met flexibele bestemmings- en bebouwingsvoorschriften, waarin het door de gemeente vastgestelde beleid wordt omschreven. Hiermee wordt een materiële rechtszekerheid beoogd; alleen activiteiten die in het karakter van de wijk passen zijn toegestaan. De in het plangebied voorkomende stedenbouwkundige kwaliteiten worden door de keuze van de bestemming en de daarin gegeven bebouwingsvoorschriften 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.

6.2.2. Toelichting op de bestemmingen

6.2.2.1. Woondoeleinden

Woningen

De woonfunctie binnen het plangebied blijft volledig gehandhaafd. Alle bestaande woningen zijn als zodanig bestemd. Voor de bouwstrookdiepte is een maat van twaalf meter aangehouden, zodat over het algemeen de meeste woningen nog naar achteren kunnen uitbreiden. Voor enkele grotere vrijstaande woningen op grote kavels is een bouwstrookdiepte 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. Voor de verschillende woningtypen zijn door middel van bouwklassen passende maxima voor de goot- en bouwhoogte, dakhelling en kapvorm aangegeven.

Bijgebouwen

Bij de meeste woningen mogen bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 60 m² worden gebouwd, mits het bij het hoofdgebouw aansluitende erf minstens voor de helft vrij van bebouwing blijft. Het is toegestaan om het bijgebouw te voorzien van een plat dak dan wel van een kap.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het vergroten van de gezamenlijk toegestane oppervlakte aan bijgebouwen tot ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 100 m², mits het achtererf minstens voor de helft vrij van bebouwing blijft.

Nevenfuncties van woningen

In het algemeen mogen woningen en de daarbij behorende bijgebouwen gedeeltelijk worden gebruikt voor een beroep aan huis voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. Dit betekent dat slechts maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen tot ten hoogste 75 m² gebruikt mag worden voor het aan-huis-verbonden beroep.

6.2.2.2. Woonwagenlocatie

Voor een tweetal woonwagenlocaties met in totaal een twaalftal standplaatsen is deze bestemming opgenomen. Per standplaats is een bouwvlak, met maxima voor goot- en bouwhoogte en dakhelling aangegeven.

6.2.2.3. Wooncentrum

Voor een drietal locaties waar bijzondere woonvoorzieningen zijn gerealiseerd is deze specifieke bestemming opgenomen. Voor elke locatie is een bouwvlak opgenomen, met maxima voor goot- en bouwhoogte, dakhelling en bebouwingspercentage. Tevens is het aantal wooneenheden opgenomen.

6.2.2.4. Maatschappelijkdoeleinden

Onder deze bestemming vallen doorgaans de educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en openbare dienstverlening.

Voor al deze voorzieningen zijn een bouwvlak, een maximale goot- en bouwhoogte, dakhelling en een bebouwingspercentage opgenomen, afgestemd op de bestaande of toekomstige bouwmassa.

6.2.2.5. Bedrijfsdoeleinden

De houthandel aan de Wethouder Robaardstraat, het garagebedrijf op de hoek van de Beukemastraat en de Tamboerlaan, het leegstaande garagebedrijf aan de Alteveerstraat en de vishandel aan de Wethouder Robaardstraat, bakkerij Faber aan het Haagje en de andere bedrijven aan het Haagje hebben deze bestemming gekregen.

Alle bedrijven hebben de bestemming naar hun huidige functie gekregen, met uitzondering van de bedrijvenstrook langs Het Haagje, waar bedrijven met categorie I en II zijn toegestaan volgens de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'.

Voor alle bedrijven is een bouwvlak en een maximale goot- en bouwhoogte, dakhelling en een bebouwingspercentage opgenomen.

6.2.2.6. Centrumdoeleinden

Het winkelcentrum aan de Nije Nering valt onder deze bestemming. Er is een bouwvlak opgenomen, met een maximale goot- en bouwhoogte.

6.2.2.7. Gemengdedoeleinden

De drie flats ten noorden van de Bouwmeesterstraat en het gedeelte van het garagebedrijf met de bovenwoningen, vallen onder deze bestemming. Op de begane grond liggen namelijk kantoren, een kapsalon, praktijkruimten en een gedeelte van een garagebedrijf. Bouwvlakken zijn opgenomen met een maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling.

6.2.2.8. Dienstverlening

De kapsalons aan Het Haagje en op de hoek van de Beukemastraat en de Wethouder Robaardstraat zijn als enige onder deze bestemming geregeld. Bouwvlakken zijn opgenomen, met een maximale goot- en bouwhoogte.

6.2.2.9. Horecadoeleinden

Het restaurant aan de Alteveerstraat en de snackbar aan de Wolfsbosstraat zijn beide onder deze bestemming geregeld. Ze vallen beide onder categorie B van de horeca-inrichtingen zoals opgenomen in de bijlage achter de voorschriften. Verder is een bouwvlak opgenomen, met de maximale goot- en bouwhoogte.

6.2.2.10. Nutsdoeleinden

De trafogebouwtjes aan de Meerstalstraat en de Bosbesstraat hebben een aparte bestemming gekregen vanwege hun grotere bouwhoogte.

6.2.2.11. Speelsterrein

De beide speeltuinen, aan de Sloodstraat en aan de Tamboerlaan / Witsenborgstraat vallen onder deze bestemming. Voor het gebouwtje aan de Tamboerlaan is een bouwvlak opgenomen.

6.2.2.12. Tuin

De gedeelten van de percelen waar geen (bij)gebouwen 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 kunnen houden.

6.2.2.13. Groenvoorzieningen

Overeenkomstig de grotendeels bestaande situatie zijn de structuurbepalende elementen zoals beschreven in hoofdstuk 2, bestemd tot "groenvoorzieningen". Het overige aanwezige 'kleinschalige woongroen' en/of ondergeschikte groen is geregeld binnen de bestemming "verkeersdoeleinden". In de bepalingen is eveneens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor bebouwing ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen op de hoek van de Jasmijnstraat/ Hazelaarstraat.

6.2.2.14. Verkooppunt motorbrandstoffen

Het benzinstation aan de Alteveerstraat valt als enige onder deze bestemming.

6.2.2.15. Verkeersdoeleinden

Onder deze bestemming vallen alle wegen binnen het plangebied. Ook de parkeervoorzieningen, eventuele uitbreiding van de parkeervoorzieningen, ondergeschikte groenvoorzieningen en kleine gedeelten van voortuinen (in bruikleen gegeven) zijn hierbij opgenomen.

6.2.2.16. Garageboxen

Alle garageboxen verspreid over het gehele plangebied en die niet gelegen zijn op een bouwperceel behorende bij een woning, zijn onder deze bestemming geregeld.

6.2.2.17. Water

Al het water binnen het plangebied en van belang voor de waterhuishouding met de bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, zoals bruggen en duikers vallen onder deze bestemming. Gebouwen zijn niet toegestaan.

6.2.2.18. Geluidszone (dubbelbestemming)

Hieronder valt de geluidszone van de zuivelfabriek Doc Kaas aan de Alteveerstraat in verband met het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen. Een op grond van de basisbestemming toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw mag binnen deze zone niet worden gebouwd.

6.2.2.19. Overige regelingen

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

Een bestemmingsplan bevat dus niet alle bepalingen 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. Het betreft een grotendeels flexibel plan, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen worden gestimuleerd.

7. Handhaving

7.1. Algemeen

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van de wijk Zuid. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen voorschriften worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst. Middels het stelsel van vergunningsverlening worden de voorschriften toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de voorschriften activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

7.2. Inventarisatie

Er heeft een grondige inventarisatie van het plangebied plaatsgevonden. Hierbij is gekeken naar het grondgebruik, de verschillende functies en de bebouwing. Daarnaast wordt door middel van de inspraakmogelijkheden eenieder in de gelegenheid gesteld de plankaart te controleren op onjuistheden. Hiermee is een zo correct mogelijke plankaart de procedure ingegaan.

7.3. Beleidskeuzen

Recentelijk is door gemeente Hoogeveen de Kadernota Handhaven in Hoogeveen (2005 - 2006) vastgesteld. Deze nota is de start van programmatisch handhaven in de gemeente Hoogeveen.

Programmatisch handhaven is een structurele en integrale aanpak van de handhaving, waarbij de uitvoering onder andere is gebaseerd op een handhavingsprogramma. Daarbij wordt door het bestuur de prioriteiten bepaald en worden handhavingsactiviteiten zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. In deze aanpak worden beleid en uitvoering opgevolgd door evaluatie en bijsturing. Programmatisch handhaven is daarmee een cyclisch, democratisch, integraal en transparant proces. Voor nadere details omtrent het gemeentelijke handhavingsbeleid wordt verwezen naar het rapport Handhaven in Hoogeveen, kadernota integrale handhaving 2005 - 2006.

7.4. Inzet gemeentelijk apparaat

Een belangrijk aspect met betrekking tot handhaving is ook de tijd en inzet van de betrokken ambtenaren. Zij werken met het plan en moeten dan ook zeker het gevoel hebben dat met de voorschriften te werken valt en bovenal dat de betreffende voorschriften zo belangrijk zijn dat het nut van handhaving wordt ingezien. Aan de controle van het onderhavige plan wordt binnen de interne organisatie inhoud gegeven door een aantal ambtenaren die zich continu met handhaving bezighouden.

8. Uitvoerbaarheid

8.1. Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente en zullen uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen betaald worden. Voorzover er sprake is van functieveranderingen, zullen de kosten voor ontwikkeling van dergelijke initiatieven gedragen worden door particulieren. Aan de wijziging van een functie wordt alleen meegewerkt, wanneer de particulier heeft aangetoond dat de wijziging van de functie financieel haalbaar is.

Hiermee wordt geacht dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is aangetoond.

De gronden ten behoeve van de nieuwbouwlocatie aan de Wethouder Robaardstraat zijn in eigendom van de woningstichting Domesta. Alle kosten voor de realisering van het plan zijn voor rekening van Domesta. Er is geen financieel risico voor de gemeente Hoogeveen.

8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In 1996 is de methode buurtbeheer in de wijk Zuid ingesteld. Buurtbeheer is een manier van werken waarbij de wijk als een eenheid wordt gezien. Binnen buurtbeheer wordt nauw samengewerkt binnen twee vormen van beheer, te weten het (fysiek-)technisch beheer (onder andere gemeente en woningcorporaties) en het sociaal beheer (o.a. welzijnswerk, politie enz.)

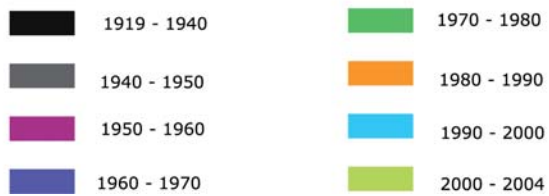
De medewerkers kijken bij problemen altijd naar de samenhang en de grotere verbanden en proberen die integraal aan te pakken. Uitgangspunt is dat bewoners en uitvoerders in de wijken centraal staan, bijvoorbeeld bij het ontwikkelen van plannen waar vanaf het begin de communicatie met bewoners gevraagd wordt. Bewoners en gebruikers worden daarnaast betrokken bij de uitvoering en het beheer.

Op voormalige bedrijfsterreinen of op locaties waar woningen worden gesloopt ontstaat ruimte voor nieuwbouwprojecten in de oudere Hoogeveense wijken. Twee voorbeelden hiervan zijn te vinden in de wijk Zuid:

- Woonpark Aardenburg op het voormalige bedrijventerrein van Lucas Aardenburg;
- de flats aan De Vriesestraat die gesloopt zijn, waarna ruimte is ontstaan voor nieuwbouw.

Voor de bestaande bebouwing heeft dit de volgende positieve aspecten:

- De bouw van nieuwe woningen op braakliggende terreinen en in oudere buurten, verhoogt de sociale veiligheid van de wijk en heeft invloed op het aantal inwoners van de wijk.
- Voor de aanwezige voorzieningen is bevolkingsgroei een positief gegeven. Te denken valt aan het winkelcentrum, de scholen, het buurthuis, de bibliotheek en dergelijke.
- Tegelijkertijd kunnen mogelijk aanwezige knelpunten in de omgeving worden aangepakt, zoals parkeerproblemen, verkeersknelpunten, vraag naar speelruimte en dergelijke.



Afbeelding 16 Bouwjaren woningen

Uit een wijkgesprek dat in het jaar 2002 is gehouden, bleek dat de bewoners van de wijk Zuid blij zijn met het vele groen in de wijk. De ruimte die daardoor in de wijk ontstaat stellen zij zeer op prijs en dat moet ook behouden blijven. Verdichting en verstedelijking ten koste van deze groenvoorzieningen wordt dan ook absoluut niet op prijs gesteld. Een minpunt is echter dat de groenvoorzieningen zeer eenzijdig zijn. Vooral grasstroken en grasveldjes met steeds dezelfde typen bomen. De eenzijdigheid in flora resulteert ook in eenzijdigheid in fauna. Ander minpunt van het groen is dat het veelal gebruikt wordt om de hond uit te laten.

De bewoners van de wijk geven aan dat wat hun betreft de woningvoorraad redelijk goed in evenwicht is. De wijken staan behoorlijk vol, waardoor men weinig ruimte ziet voor verdere inbreiding. Bewoners benadrukken dat er geen groen verloren mag gaan ten gunste van bebouwing.

Als gevolg van de relatief goedkope woningen is Zuid voor starters (met een laag inkomen) op de woningmarkt erg aantrekkelijk. Het aandeel van 1-2 persoonshuishoudens is met 69% relatief groot en er wonen in verhouding veel 25-39 jarigen in Zuid. In Zuid wonen ook relatief veel ouderen, maar die zijn in een paar delen van de wijk geconcentreerd, voornamelijk aan de westzijde waar specifieke woningbouw voor ouderen is gepleegd. De wijk kent een gemiddelde woningbezetting van 2,11.

In Zuid is sprake van vergrijzing. Dat wil zeggen dat het aantal ouderen ten opzichte van de andere leeftijdsgroepen toeneemt door de natuurlijke bevolkingsontwikkeling. Met betrekking tot de kinderen is de verwachting dat er in het totaal aantal kinderen tot 18 jaar weinig zal veranderen.

Zuid heeft als wijk zijn sterke en zwakke punten. In het rapport Wonen in Hoogeveen zijn deze benoemd. Zo is de leegstand gemeten aan het totaal beperkt, maar zijn er wel concentraties van leegstand waar te nemen. Verder is er een overschot aan goedkopere huur- en koopwoningen. In verhouding wonen er dan ook relatief veel huishoudens met een lage welstand. De ontwikkeling van het Woonpark Aardenburg betekent een kwaliteitsimpuls voor de wijk als geheel. Hierbij moet worden aangetekend dat de aansluiting met het daarachter gelegen gebied optimaal is. Verder kent Zuid een overschot aan portieketagewoningen (hoge mutatiegraad). De zuidwesthoek, het zogenaamde dronken dorp, heeft daarentegen een aantrekkelijke uitstraling.

Samenvattend kun je zeker niet spreken van verloedering en verpaupering. Toch zijn er delen in dewijk waar het leefmilieu onder druk is komen te staan.

Middels dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie in de wijk Zuid omschreven en vastgelegd. Hierbij wordt gestreefd om een zo groot mogelijke ontplooiingsruimte voor burgers en particuliere organisaties te realiseren. Dit is gedaan door dit bestemmingsplan globaler en flexibeler van opzet te maken dan de voorgaande bestemmingsplannen voor de wijk Zuid.

Voor wat betreft de invulling van de nieuwbouwlocatie aan de Wethouder Robaardstraat heeft in juni 2001 een informatieavond plaatsgevonden.

Gezien het vorenstaande wordt het bestemmingsplan als maatschappelijk uitvoerbaar gezien.

9. Inspraak en vooroverleg

9.1. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 juni 2006 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in overeenstemming met de gemeentelijke inspraakverordening in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te brengen op het voorontwerpplan.

De resultaten van de inspraak zijn neergelegd in de op 19 juni 2007 vastgestelde nota inzake inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Zuid 2006. Deze nota is in paragraaf 9.3. van de plantoelichting opgenomen. Op basis van de resultaten van de inspraak wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid verondersteld.

Het ontwerpplan heeft vanaf 28 juni 2007 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te brengen op het ontwerpplan. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

9.2. Overleg ex artikel 10 Bro 1985

Het plan is voorgelegd aan de betrokken partijen als bedoeld in het Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De resultaten van het vooroverleg zijn neergelegd in de op 19 juni 2007 vastgestelde nota inzake inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Zuid 2006. Deze nota is als hoofdstuk 9.3 Reactienota Zuid 2006 bij deze plantoelichting opgenomen en wordt derhalve geacht deel uit te maken van deze plantoelichting. Op basis van de resultaten van het vooroverleg wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid verondersteld.

9.3. Reactienota Zuid 2006

Inspraaken vooroverleg

Inspraak

Het plan heeft vanaf 22 juni 2006 gedurende 4 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het compagnieshuis, Raadhuisplein 24 te Hoogeveen. Een kennisgeving van de ter inzage legging is gepubliceerd in de Hoogeveensche Courant van 21 juni 2006.

Tijdens de termijn van ter inzage ligging heeft mevrouw M.D. Ubbink van Huiskes Stellingwerf Advocaten Notaris Bedrijfsadviseurs namens Bakkerij Faber B.V. een schriftelijke inspraakreactie ingediend bij brief van 18 en 19 juli 2006.

De familie Hooijer heeft op 22 juni 2006 een mondelinge inspraakreactie ingebracht.

Inspraakreacties:

1. M.D. Ubbink van Huiskes Stellingwerf Advocaten Notaris Bedrijfsadviseurs namens Bakkerij Faber B.V.;

Adressant heeft met het oog op denkbare toekomstige aanpassingen c.q. uitbreidingen moeite met de beperkingen die voortvloeien uit de aan de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" verbonden (bouw)voorschriften. Zo is het bouwvlak qua omvang beperkt tot de afmetingen van de huidige bebouwing. De vrijstelling biedt een zeer minimale uitbreidingsmogelijkheid. Het bedrijf wordt aldus "op slot" gezet. Adressant verzoekt om verruiming van de mogelijkheden tot op het thans toegelaten niveau.

Het is adressant verder onduidelijk wat de consequenties zijn van de indeling van de broodfabriek

in bouwklasse 1. Ook geeft adressant aan dat de voorschriften een lagere goothoogte toestaan dan de huidige bebouwing en een eventuele toekomstige aan/uitbouw van/aan het huidige bedrijfsgebouw. Adressant verzoekt dan ook om verruiming van de maximaal toegestane goothoogte in overeenstemming met die van haar huidige bedrijfsgebouw, althans verhoging tot 7 meter.

Het strekt volgens adressant te ver dat de inrichting van het perceel van Bakkerij Faber bij nieuwbouwplannen middels nadere eisen mede zou kunnen worden bepaald door (nog) niet gerealiseerd toegelaten gebruik van belendende percelen hetgeen zal leiden tot een onevenredige inbreuk op van het eigendomsrecht. Adressant verzoekt artikel 8, lid 3, sub b te schrappen.

Adressant acht de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van de milieusituatie in strijd met artikel 15, lid 1, sub b (vergelijk KB 5 februari 1997, AB 1997/429) aangezien dit punt niet omschreven is in het plan. Adressant verzoekt artikel 8, lid 3, sub c te schrappen.

Adressant doet het verzoek om de vrijstellingsprocedure ex artikel 8 lid 7 te schrappen zodat minimale regels elders van toepassing zijn.

Reactie gemeente:

Met het oog op toekomstige aanpassingen wordt het bouwblok in het ontwerpplan ten opzichte van het voorontwerpplan vergroot. Het bouwblok is overeenkomstig de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan in het ontwerpplan opgenomen.

In de bestemming Bedrijfsdoeleiden zijn vijf bouwklassen opgenomen. De aanwezige bedrijven zijn op basis van de bedrijfsactiviteitenactiviteiten ingedeeld in een bouwklasse. Bakkerij Faber heeft bouwklasse I gekregen en is aldus bestemd voor een broodfabriek. Voor de omschrijving van de bestemming is aangesloten bij de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2001. Hieraan wordt vastgehouden. Ten aanzien van de bouwhoogte wordt tegemoetgekomen aan het verzoek van adressant door voor bedrijfsgebouwen een maximale bouwhoogte toe te staan van 7 meter.

Ten aanzien van het verzoek om in artikel 8 lid 3 sub b en c te schrappen het volgende. Allereerst merken wij op dat de door adressant aangehaalde jurisprudentie betrekking heeft op een vrijstelling ex artikel 15 van de wet op de Ruimtelijke Ordening en niet op het stellen van een nadere eis waar in de huidige situatie sprake van is. Daarnaast merken wij op dat in het plan is omschreven op welke punten de nadere eis betrekking heeft. Namelijk op de plaats en de afmeting van de bebouwing. Wij zijn dan ook van mening dat de voorschriften op dit onderdeel in stand kunnen blijven.

Ten aanzien van het verzoek om de in de voorschriften beschreven vrijstellingsprocedure te schrappen merken wij het volgende op. Eén van de uitgangspunten van het herzien van de bestemmingsplannen is dat voor alle van toepassing zijnde plannen binnen de gemeente dezelfde systematiek wordt gehanteerd. Hier willen wij, met het oog op rechtsgelijkheid, aan vasthouden door ook in de voorschriften van het onderhavige plan de vrijstellingsprocedure te beschrijven. De inzagetermijn is overigens korter dan de procedures die in de WRO en de Awb zijn beschreven aangezien in het bestemmingsplan een termijn van twee weken wordt gehanteerd terwijl zowel in de WRO als de Awb een termijn van 6 weken wordt gehanteerd.

Conclusie:

De inspraakreactie is gegrond voor zover het de uitbreidingsmogelijkheden betreft en voor het overige ongegrond. De bebouwingsmogelijkheden worden uitgebreid.

2. De familie Hooijer wonende aan Aardenburg 12 te Hoogeveen

Adressanten vragen zich af waarom de weg Aardenburg niet is doorgetrokken naar Het Haagje. Daarnaast vragen adressanten zich af waarom niet wordt opgetreden tegen het (sluip)verkeer langs de weg Aardenburg. Tot slot zijn adressanten van mening dat het kruispunt Aardenburg met de Den Bestenstraat er niet uit ziet en verkeersonveilig is.

Reactie gemeente:

Allereerst merken wij op dat in het voorliggende bestemmingsplan in principe de feitelijke situatie is vastgelegd. In de toelichting op het bestemmingsplan Aardenburg is in paragraaf 4.1 aangegeven dat aansluiting van gemotoriseerd vervoer direct op Het Haagje ongewenst is. Wel is aangegeven dat aansluiting van langzaam verkeer op Het Haagje wenselijk is. Door de aanleg van drempels zijn reeds maatregelen genomen om de snelheid te beperken. De gemeente heeft verder geen plannen om het kruispunt Aardenburg met de Den Bestenstraat aan te passen.

Conclusie:

De inspraakreactie is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Vooroverleg

Artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro '85) schrijft voor dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met verschillende instanties en besturen. Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van dit overleg toegezonden aan:

1. Provincie Drenthe, commissie afstemming ruimtelijke plannen (CARP); *
2. VROM-Inspectie regio Noord; *
3. Ministerie van Economische Zaken, regio Noord;
4. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, directie Noord;
5. Waterschap Reest en Wieden; *
6. N.V. Nederlandse Gasunie; *
7. N.V. Rendo; *
8. Essent Netwerk Noord N.V.
9. N.V. Waterleidingmaatschappij Drenthe;
10. KPN Telecom; *
11. Rijksdienst voor de Monumentenzorg; *
12. Brandweer Hoogeveen;
13. Regiopolitie Drenthe district Zuid-West;
14. Milieufederatie Drenthe
15. Prorail. *

Van de onder punt 1, 2, 5, 6, 7, 10, 11 en 15 genoemde instanties is een reactie ontvangen. Deze reacties zijn in het navolgende samengevat en voorzien van commentaar.

Provincie Drenthe, commissie afstemming ruimtelijke plannen (CARP)

De commissie geeft een beschrijving van het plan en noemt enkele belangrijke uitgangspunten van het Provinciaal omgevingsplan. De commissie heeft over het plan opmerkingen over archeologie, bodem, ecologie en de voorschriften.

De commissie spreekt haar waardering uit voor de wijze waarop met de archeologische verwachtingen wil omgegaan. Gezien de mate van (naoorlogse) bebouwing en de sterk gedifferentieerde verwachting van het omringende gebied adviseert de commissie de

archeologische onderzoeksplicht zeer beperkt in te zetten. Alleen de grotere, althans onbebouwde gebieden en waar bovendien in dit plan ontwikkelingen zijn voorzien, komen hiervoor in aanmerking.

De commissie adviseert om indien van een beperking van toepassing is ten aanzien van bodemaspecten aan de toelichting toe te voegen dat naast de melding aan de gemeente ook bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

Ten aanzien van ecologie merkt de commissie op dat de verwijzing naar de onlangs vastgestelde Natuurbeschermingswet nog ontbreekt.

De commissie heeft geconstateerd dat in artikel 9 van de voorschriften Centrumdoeleinden (C) een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bestemming te wijzigen in verkeersdoeleinden terwijl in de toelichting is aangegeven dat een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om meer woningen mogelijk te maken. Daarnaast ontbreken de criteria a en b.

Reactie gemeente:

Archeologie

Aan de voorschriften wordt een bepaling toegevoegd dat verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is bij bebouwing groter dan 100m² en bij bodemingrepen dieper dan 30 cm. Voor het instellen van onderzoeksplicht is geanticipeerd op het wetswijzigingsvoorstel van de Monumentenwet 1988 die aan de eerste kamer is aangeboden. Hierbij hebben wij aansluiting gezocht bij het bepaalde in de artikelen 40 en 41a van het wijzigingsvoorstel. Het vorengaan wordt in de toelichting verwerkt.

Bodem

De commissie vraagt om toevoeging van de verplichting tot het uitvoeren van een bodemonderzoek. Wettelijk is het inderdaad zo geregeld dat bij het vermoeden van verontreiniging onderzoek moet plaatsvinden. Het tekstvoorstel van de commissie wordt in de toelichting verwerkt.

Ecologie

De commissie vraagt om een verwijzing naar de Natuurbeschermingswet. Dit kan door na de eerste zin van de tweede alinea in 5.4 op te nemen: Ook vinden in het plangebied geen activiteiten plaats die een mogelijk negatief effect hebben op gebieden die op grond van de Natuurbeschermingswet zijn aangewezen.

Voorschriften

De wijzigingsbepalingen ten behoeve van de bestemmingen Centrumdoeleinden en Verkeersdoeleinden zijn geschrapt uit de voorschriften aangezien de plannen en de uitvoerbaarheid hiervan niet voldoende zijn uitgewerkt.

Conclusie:

In de voorschriften wordt een onderzoeksplicht opgenomen ten aanzien van archeologie. De wijzigingsbepalingen in de voorschriften bij de bestemmingen Centrumdoeleinden en Verkeersdoeleinden worden geschrapt. De paragrafen met betrekking tot archeologie, bodem en ecologie worden aangevuld.

VROM-Inspectie regio Noord

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de inspectie geen reden tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorliggende plan.

Reest en Wieden

Het waterschap vindt het noodzakelijk dat voor de in het plan opgenomen nieuwbouwlocaties de waterhuishouding goed geregeld moet worden en dat dit uit het bestemmingsplan blijkt. Het waterschap adviseert om in de wijzigingsbevoegdheid en de uitwerkingsbepaling aan te geven dat binnen de nieuwe ontwikkeling wordt gezorgd voor een goede waterhuishouding. Wanneer met bovenstaande rekening wordt gehouden komt het waterschap tot het volgende advies: "De procedure in het kader van de watertoets is gevoerd conform de Handreiking Watertoets II. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

Reactie gemeente:

Zowel de uitwerkingsbepaling als de wijzigingsbepaling is komen te vervallen. In de waterparagraaf wordt opgenomen dat het waterschap een positief wateradvies heeft afgegeven.

Conclusie:

De waterparagraaf wordt aangepast.

N.V. Nederlandse Gasunie

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft N.V. Nederlandse Gasunie geen reden tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorliggende plan.

N.V. Rendo

De Rendo doet het verzoek om de in de bijgevoegde lijst aangegeven gasreducerstations en transformatorstations de bestemming "Nutsdoeleinden" te geven.

Reactie gemeente:

De herziening van het bestemmingsplan Zuid maakt onderdeel uit van het gemeentelijke project om de bestemmingsplannen op orde te brengen. Bij de herziening van de bestemmingsplannen is ervoor gekozen om ten aanzien van de openbare nutsgebouwen alleen de gebouwen met een aanzienlijke omvang als zodanig te bestemmen. De overige gebouwen/ bouwwerken zijn gelegen binnen de bestemmingen Openbaar groen en Verkeersdoeleinden en zijn aldaar toegestaan. Aan deze systematiek willen wij vasthouden.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorliggende plan.

KPN Telecom

KPN Telecom B.V. verzoekt bij nadere uitwerking van het plan rekening te houden met de belangen van KPN als met de belangen van de burgers en de bedrijven van de plaats Hogeveen. In hoofdlijnen bestaan deze uit de volgende zaken:

- Het creëren van kabeltracés aan beide zijden van nieuwe wegen;
- het handhaven van bestaande kabeltracés binnen het plangebied;
- het vrijhouden van de nieuwe en bestaande tracés van bomen, beplanting en/of andere obstakels;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van kabelverdeelkasten van KPN;
- het bieden van alternatieve routes van kabeltracés in openbare gronden die aan de openbaarheid worden onttrokken.

Reactie gemeente:

Er is ruimte gereserveerd ten behoeve van de nutsvoorzieningen. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorliggende plan.

Rijksdienst voor de Monumentenzorg

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg geeft vanuit het oogpunt van cultuurhistorie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen over het voorontwerp- bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorliggende plan.

Prorail

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft Prorail geen reden tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorliggende plan.