



# GEMEENTE HOOGVEEEN

## BESTEMMINGSPLAN Wolfsbos 2006

vaststelling	21 aug 2008
in werking	8 jan 2009
onherroepelijk	8 jan 2009



---

Status	Datum besluit B&W/Raad	Publicatiedatum	Inzagetermijn
Voorontwerp	10 okt 2006	28 mrt 2007	29 mrt t/m 9 mei 2007
Ontwerp	11 mrt 2008	19 mrt 2008	20 mrt t/m 30 apr 2008
Vastgesteld	21 aug 2008	17 sept 2008	18 sept t/m 29 okt 2008
onherroepelijk	8 jan 2009		

---

Vaststellingsbesluit .....H.08.00515  
Raad van State (onherroepelijk) .....I.09.00789

## **Bestemmingsplan Wolfsbos 2006**



# Inhoudsopgave

<b>TOELICHTING</b>	<b>7</b>
1. Inleiding	9
2. Bestaande situatie	11
2.1. Begrenzing plangebied	11
2.2. Vigerende bestemmingsplannen	11
2.3. Ruimtelijke structuur plangebied	12
2.4. Functionele structuur plangebied	23
3. Beleid	31
3.1. Europees beleid	31
3.2. Rijksbeleid	31
3.3. Provinciaal beleid	32
3.4. Gemeentelijke beleid	33
4. Gewenste Ontwikkeling / Planuitgangspunten	35
4.1. Ruimtelijke structuur	35
4.2. Functionele structuur	39
5. Randvoorwaarden Omgeving / Milieu	43
5.1. Bodem	43
5.2. Archeologie	44
5.3. Water	46
5.4. Ecologie	48
5.5. Duurzaamheid	49
5.6. Geluid	49
5.7. Luchtkwaliteit	50
5.8. Bedrijvigheid	51
5.9. Externe veiligheid	51
6. Beschrijving van het plan	55
6.1. Het plan	55
6.2. Plantoelichting	55
7. Handhaving	59
7.1. Algemeen	59
7.2. Inventarisatie	59
7.3. Beleidskeuzen	59
7.4. Inzet gemeentelijk apparaat	60
8. Uitvoerbaarheid	61
8.1. Economische uitvoerbaarheid	61
8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
9. Inspraak en vooroverleg	63
9.1. Inspraak	63
9.2. Overleg ex artikel 10 Bro 1985	63

9.3. Reactienota Wolfsbos 2006	63
--------------------------------	----

<b>BIJLAGE</b>	<b>67</b>
----------------	-----------

BIJLAGE I: Bijlage I : Bedrijveninventarisatie	69
BIJLAGE II: Wateradvies Reest en Wieden	71

<b>VOORSCHRIFTEN</b>	<b>77</b>
----------------------	-----------

Inleidende bepalingen van algemene aard	79
Artikel 1: Begripsbepalingen	79
Artikel 2: Wijze van meten	85
Bestemmingsbepalingen	87
Artikel 3: Woondoeleinden (W)	87
Artikel 4: Woondoeleinden uit te werken (WU)	91
Artikel 5: Woonwagenlocatie (WL)	93
Artikel 6: Wooncentrum (WC)	95
Artikel 7: Wooncentrum uit te werken (WCU)	97
Artikel 8: Maatschappelijke doeleinden (M)	99
Artikel 9: Centrumdoeleinden (C)	101
Artikel 10: Gemengde doeleinden (GD)	103
Artikel 11: Dienstverlening (DV)	105
Artikel 12: Nutsdoeleinden (N)	107
Artikel 13: Speelterrein (SP)	109
Artikel 14: Tuin (T)	111
Artikel 15: Groenvoorzieningen (G)	113
Artikel 16: Verkooppunt van motorbrandstoffen (VM)	115
Artikel 17: Verkeersdoeleinden (V)	117
Artikel 18: Garageboxen (GB)	119
Artikel 19: Water (WA)	121
Dubbelbestemmingsbepalingen	123
Artikel 20: Leidingzone	123
Overige bepalingen	125
Artikel 21: Anti-dubbeltelbepaling	125
Artikel 22: Algemene vrijstellingsbevoegdheid	127
Artikel 23: Algemene wijzigingsbevoegdheid	129
Artikel 24: Overgangsbepalingen	131
Artikel 25: Slotbepaling	133

<b>BIJLAGEN</b>	<b>135</b>
-----------------	------------

BIJLAGE I: Staat van Horeca-inrichtingen	137
--	-----

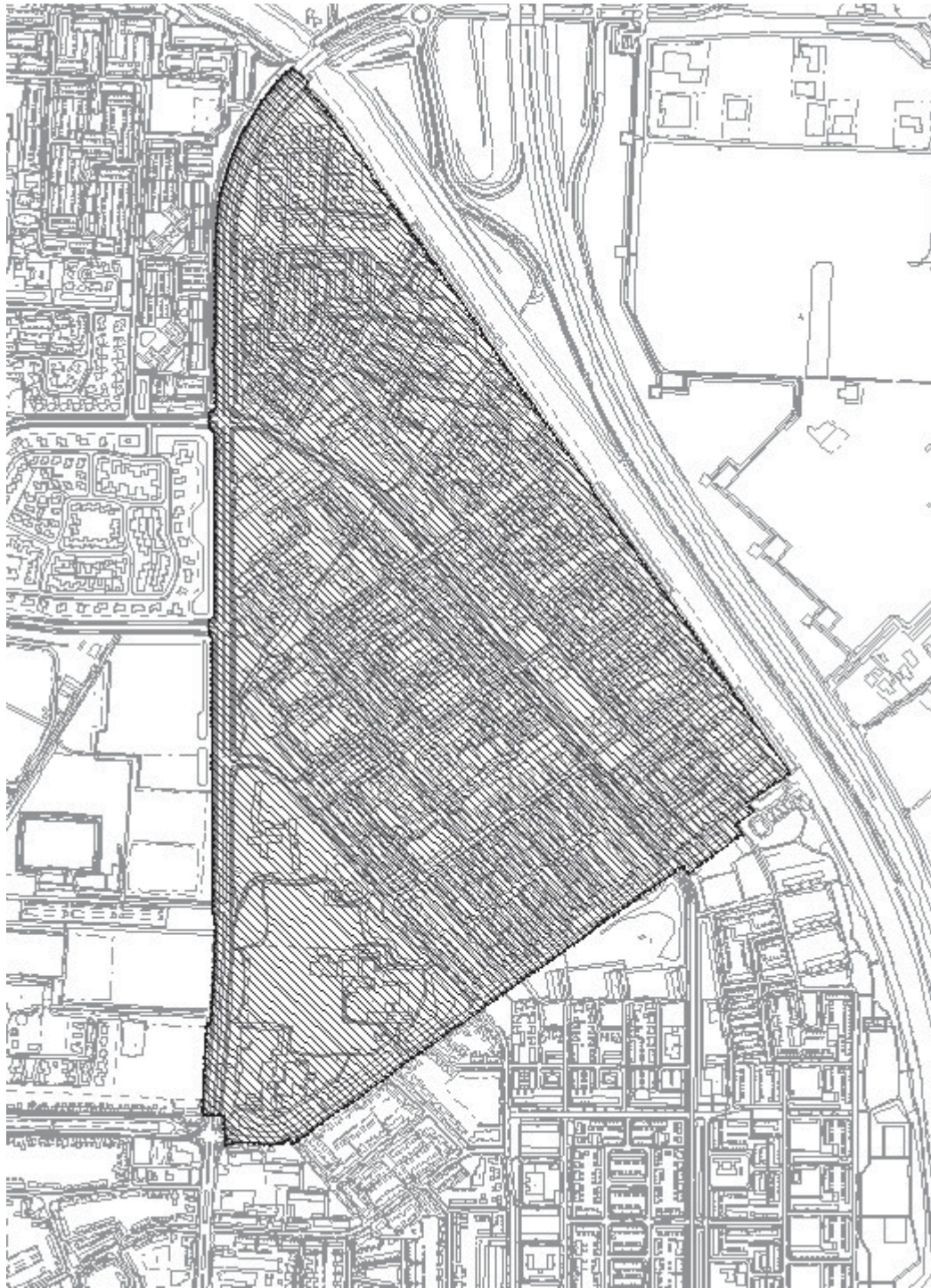
<b>PLANKAART</b>	<b>139</b>
------------------	------------







## **TOELICHTING**



**Afbeelding 1**      Overzicht van het plangebied

# 1. Inleiding

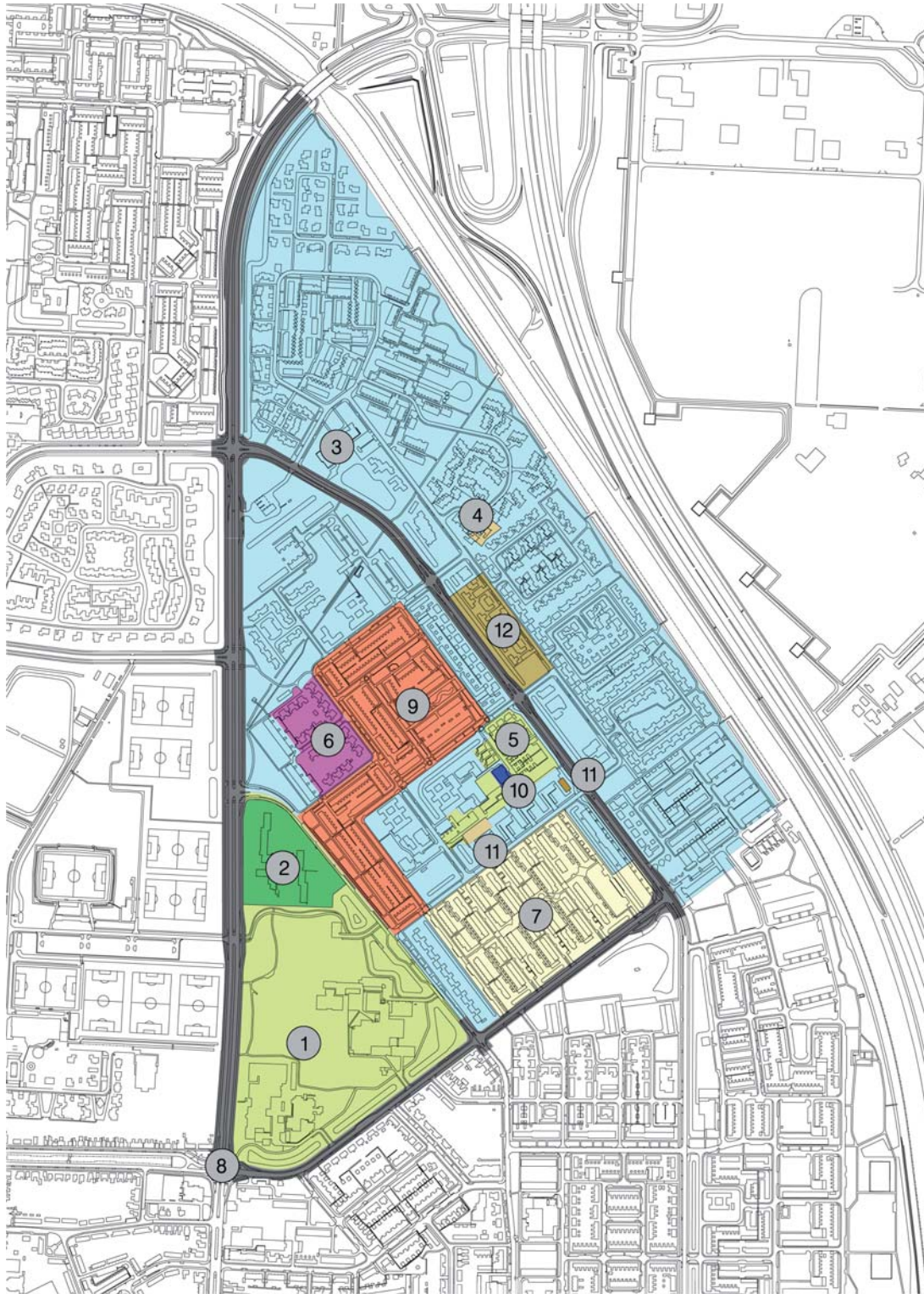
De herziening van een bestemmingsplan beoogt de verouderde plannen in een bepaald gebied van de gemeente aan te passen en zo mogelijk in één plan onder te brengen. Tevens leeft de wens binnen de gemeente om een zo groot mogelijke ontplooiingsruimte voor burgers en particuliere organisaties te realiseren, 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:

- I. de samenhang en de consistentie van de bestaande bestemmingsplannen onvoldoende is;
- II. door versnippering en verschillen in vorm en opzet de toegankelijkheid van de plannen te wensen over laat.

De wijk Wolfsbos is gelegen ten zuidoosten van het centrum van Hoogeveen en ten noorden van Rijksweg A 37, Hoogeveen – Emmen (Duitsland). Per 1 januari 2006 bedroeg het aantal inwoners van de wijk circa 4.300. Het noordoostelijk gedeelte van de wijk (scholenpark) is nog geregeld in een bestemmingsplan uit 1967. Verder is de wijk Wolfsbos geregeld in een bestemmingsplan uit 1982. Hierna zijn nog een tiental bestemmingsplannen gemaakt in verband met nieuwbouw en wijzigingen op het oude plan, waarvan het eerste bestemmingsplan in het jaar 1973 is gemaakt en het laatste bestemmingsplan in het jaar 2003.

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 Mr. Cramerweg, in het zuidoosten door de Hoogeveense Vaart en in het westen door De Grutto en de Wolfsbosstraat.

### **2.2. Vigerende bestemmingsplannen**

Zoals uit afbeelding 2 blijkt (waarbij de cijfers verwijzen naar onderstaande tekst), geldt voor noordwestelijk gedeelte van het gebied nog een bestemmingsplan uit de zestiger jaren van de vorige eeuw. Dit bestemmingsplan is Bentinckspark, scholenpark, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 28 september 1967 en door Gedeputeerde Staten werd goedgekeurd op 2 april 1968 (1).

Ten oosten van het scholenpark geldt het bestemmingsplan Bentinckspark, serviceflat dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 1 maart 1973 en door Gedeputeerde Staten op 11 december 1973 werd goedgekeurd (2).

Voor het grootste gedeelte van de wijk geldt het bestemmingsplan Wolfsbos, dat door de gemeenteraad werd vastgesteld op 25 maart 1982 en door Gedeputeerde Staten werd goedgekeurd op 22 maart 1983 (3).

Van dit plan is een 1<sup>e</sup> wijziging Tapuitlaan 123 en 125 vastgesteld door burgemeester en wethouders op 7 januari 1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 maart 1986 (4).

Een partiële herziening van het bestemmingsplan Wolfsbos (De Wielewaal) is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 2 oktober 1990 (5).

Een tweede partiële herziening van het bestemmingsplan Wolfsbos (De Koolmees e.o.), is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 augustus 1991 (6).

Een herziening van de voorschriften Bentinckspark, is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 november 1995.

Bestemmingsplan De Nachtegaal, is vastgesteld door de gemeenteraad op 5 september 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 december 1996 (7).

Bestemmingsplan Verkeersdoeleinden, is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 juli 1998 (8).

Bestemmingsplan Wolfsbos, deelplan De Fazant en omgeving, is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 november 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 januari 2000 (9).

Bestemmingsplan Wolfsbos, deelplan "Gezondheidscentrum", is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 april 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26

juni 2001 (10).

Bestemmingsplan Wolfsbos, deelplan De Wielewaal, is vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 januari 2003 (11).

Bestemmingsplan Wolfsbos, deelplan Leeuweriklaan, is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 maart 2004 (12).

## **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:

- I. afstoting van werkkrachten in de landbouw;
- II. 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 Hoogeveen 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 Hoogeveen 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 Hoogeveen 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 nieuwe 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.



- 1964 - 1971
- 1971 - 1981
- 1991 - 2001
- 2001 - 2007

**Afbeelding 3**      Bouwjaren woningen



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.

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 terwijl in de aansluitende wijk Zuid nog wordt gebouwd, worden in Wolfsbos al de eerste woningen neergezet.

De uitbreiding in Wolfsbos (genoemd naar de vroegere eigenaar Wolf van het gebied) is de tweede 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 wordt getypeerd door een aantal buurtjes die redelijk op zichzelf staan. Het verkavelingspatroon ligt in een hoek van 45° ten opzichte van de as van de Hoofdstraat in het centrum. Deze hoek komt voort uit de verkavelingsstructuur van het voormalige veenkoloniale gebied dat hier was gelegen. De soms afwijkende hoek van bebouwing ten opzichte van het wegenpatroon vindt eveneens zijn oorsprong in het oude landschappelijke patroon.

De karakteristieken van de wijk Wolfsbos zijn dat het een rechthoekig verkavelingssysteem heeft, de aanwezigheid van watergangen en veel over de wijk verdeeld openbaar groen en een ruime stedenbouwkundige opzet. 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). Wolfsbos kenmerkt zich door een omvangrijk aanbod van goedkope huur- en koopwoningen. Ruim 60% van het aantal woningen zijn koopwoningen (circa 62%), verspreid door de hele wijk. Hier vallen ook de koopflats in de serviceflat 'Valkenstede' onder. Bijna 40 % van het aantal woningen (38 %) zijn goedkope huurwoningen. Dat zijn dan eengezins-rijenwoningen, kleine seniorenwoningen en portieketagewoningen waarvan de meeste inmiddels al gerenoveerd zijn.

Wolfsbos wordt door een belangrijke verkeersroute, de Buizerdlaan opgedeeld in twee gebieden.



Huur  
Koop

**Afbeelding 4** Eigendomsverhouding woningen

Ten noorden van de Buizerdlaan ligt de oudere bebouwing van Wolfsbos met relatief kleine woningen, waarbij ten noorden van de Valkenlaan een grote scholengemeenschap en een woonserviceflat zijn gesitueerd.

De wijk heeft een goed geschakeerd woningpatroon met eengezinswoningen, seniorenwoningen, flats in verschillende hoogtes en aan de rand een torenflat (De Arend). In het hart van de wijk Wolfsbos bevindt zich een winkelcentrum met een aantal voorzieningen, zoals een bibliotheek, een buurtcentrum, een kerk, een school en een apotheek met een huisartsenpraktijk. Een tweede voorzieningenstrook ligt net ten zuiden van het winkelcentrum evenwijdig langs de Buizerdlaan. Hier zijn onder meer te vinden een kinderhotel, een fysiotherapiepraktijk, een politiebureau, een school en een kerk. Andere opmerkelijke elementen zijn de brede ringweg, die de verschillende woonwijken met het centrum van de gemeente verbindt, die in het noorden de Mr. Cramerweg kruist met een aansluiting op de Rijksweg A37 (Hoogeveen - Emmen/Duitsland). Wolfsbos is juist door zijn vormgeving en door het goed hanteren van een aantal elementaire richtlijnen een mooi voorbeeld van een zelfstandige moderne woonwijk.

In 1964 / 1965 is als eerste de buurt tussen de Wolfsbosstraat en de Sperwerlaan volgebouwd met stroken eengezins-rijenwoningen. De Arend, de hoogste flat in de omgeving op de grens van de wijken Zuid en Wolfsbos is gebouwd in 1965, gevolgd door de flats aan de Reiger (1965) en de Lijster (1966). Zo wordt tot 1970 de wijk Wolfsbos-noord in een snel tempo voor het grootste gedeelte volgebouwd.

Wolfsbos-zuid volgt in de zeventiger jaren met voornamelijk koopwoningen en daarmee is de hele wijk Wolfsbos in 1980 afgerond, op een klein gedeelte in de hoek De Wielewaal / Spechtlaan na, die rond 1992 is gerealiseerd.

In het kader van een reconstructie van de wijk Wolfsbos begon in het begin van de negentiger jaren in de omgeving van de Lijster de sloop van vier flatgebouwen, waarvoor halfvrijstaande woningen werden teruggebouwd.

Aan het eind van de negentiger jaren was de hele buurt met stroken rijenwoningen tussen de Wolfsbosstraat en de Sperwerlaan aan de beurt. In de middenstrook werden garageboxen afgebroken waarvoor in de plaats enkele vrijstaande woningen zijn gerealiseerd, gedeeltelijk zijn er huurwoningen verkocht en op de hoeken zijn vrijstaande bungalows voor senioren gebouwd.

De omgeving van De Fazant volgde in de jaren 2001 / 2002, waarbij ook de omgeving duurzaam werd ingericht. Hier werden 40 woningen en een aantal autoboxen gesloopt, waarvoor in de plaats circa 50 woningen terugkwamen.

Als laatste werd in 2005 op vrijkomende terreinen in de strook tussen De Buizerdlaan en de Leeuweriklaan een aantal halfvrijstaande (patio)woningen neergezet.

De flat op de hoek van de Wolfsbosstraat en de Buizerdlaan werd in 2005 / 2006 gesloopt, waarmee een bouwterrein tot stand is gekomen met het terrein van de reeds in het jaar 2000 gesloopte woningen aan De Groenling. Omdat de ontwikkelingen voor deze hoek nog niet geheel zijn afgerond, is in het bestemmingsplan een bestemming uit te werken woondoeleinden opgenomen.



**Afbeelding 5** Groenstructuur

### 2.3.2. Groen

Bij de openbare groenvoorzieningen (zie afbeelding 5) is een zevental elementen te onderscheiden, te weten:

1. aan de zuidzijde van de wijk de groene verbindingzone langs de Hoogeveense Vaart en is onderdeel van de 'groene' verbinding tussen de wijken Venesluis - Zuid - Wolfsbos - Krakeel; daardoor heeft deze groene zone een belangrijke recreatieve functie;
2. aan de noordzijde van de wijk een grotere groene bufferstrook langs de Mr. Cramerweg met uitlopers de wijk in, met name langs de Buizerdlaan en die een verbinding heeft met de bovenvermelde groene zone;
3. in het midden van de wijk het Bentincksdijkje een voormalige landweggetje met bomen omzoomd, dat nog als enige structuurlijn uit het verleden is gespaard;
4. het groengebied rondom de scholengemeenschap en de woonserviceflat 'Valkenstede', met een belangrijke recreatieve functie;
5. de grotere groene ruimtes op buurtniveau, met name langs de Wolfsbosstraat, de Sperwerlaan en de Spechtlaan en in De Fazant;
6. hoofdstructuur van bomen langs de Wolfsbosstraat, de Mr. Cramerweg en de Buizerdlaan;
7. het kleinschalige buurtgroen.




Buurtgroen is in voldoende mate aanwezig, zelfs in een zodanige mate, dat een en ander verlagend heeft gewerkt op de bebouwingdichtheid. 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. De inrichting van deze gebieden is vooralsnog gericht op de belevingswaarde (kijkgroen) en minder op het gebruik.

Inventarisatie groen en speelvoorzieningen per buurt (zie afbeelding 6).

1. Binnen dit gebied, onderdeel van 'De Groene Driehoek' staan drie schoolgebouwen van de Regionale Scholengemeenschap Wolfsbos voor het voortgezet onderwijs. De scholengemeenschap heeft zijn eigen sport- en speelvoorzieningen. Daarnaast is er aan de Valkenlaan een sporthal en is er binnen het gebied nog een openbaar trapveld te vinden. Tevens is de recreatieve functie, met ondermeer vijvers en wandel- en fietspaden, erg groot.
2. In deze buurt ligt naast het buurthuis aan de ene kant de speeltuin 'De Wolfsbos' met aan de andere kant een trap-/speelveldje en tevens is er de buurt-schoolspeelplaats van 'De Goudvink'.
3. Op de hoek van De Lijster en de Merel is een speelvoorziening en tussen de woningen aan De Lijster en de Bentincksdijk is een verhard speelveld aanwezig. In de groene ruimte tussen de Mr. Cramerweg en de Bentincksdijk is als enige in deze wijk een JOB aanwezig.
4. Een kleine speelvoorziening op het pleintje aan de Rietgans en een grote speelvoorziening in het groengebied tussen De Reiger en de Bentincksdijk.
5. Aan de Fazant is een speelvoorziening en verder is er de schoolspeelplaats van De Krullebaar aan de Korhoenlaan.
6. Aan de Wielewaal is een trap-/speelveldje bij de sportzaal en verder kunnen de kinderen terecht in de speeltuin in gebied 2.
7. Verschillende speelvoorzieningen gekoppeld aan een langzaam verkeersroute in de groene middenstrook die De Groenling verbindt met De Geelgors.
8. Tussen de laagbouwoningen aan De Grutto is een speelvoorziening aanwezig en tussen dit gebied en de Leeuweriklaan ligt een trapveld.



-  Openbaar en/of bijzonder gebouw
-  Speelvoorziening
-  J.o.p. (jongeren ontmoetings plek)

**Afbeelding 6**      Overzicht speelvoorzieningen

9. Een speelterrein op een binnenterrein aan De Kievit en tussen De Plevier en De Wulp een speelterrein in de 'kanaalstrook'.
10. In de lange bocht van de Tapuitlaan een kleine speelvoorziening en bij de Bentincksdijk een grote speelvoorziening.
11. wee kleine speelvoorzieningen in het binnengebied van de Roerdomplaan en een grote speelvoorziening 'De Heksenberg' in de kanaalstrook.
12. Aan de Leeuweriklaan naast de sportzaal een trapveld en tegenover De Plevier is een ruimte vrijgehouden voor een verhard speelveld.
13. Het hertenkamp ligt net buiten aan de overkant van de Wolfsbosstraat in de wijk Zuid, maar heeft voor de wijk Wolfsbos wel een educatieve en recreatieve functie.
14. Het Zuiderpark ten zuiden van de wijk Zuid en aansluitend aan de wijk Wolfsbos heeft ook duidelijk een functie voor deze wijk, ook omdat de kanaalstrook als uitloopgebied van het Zuiderpark wordt gezien.

### 2.3.3. *Wegen en parkeren*

Door de welvaarts-groei 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 (50% van in totaal circa 1800 woningen, exclusief Valkenstede) zijn rijtjeswoningen. Van de woningen heeft circa 46% 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 2800 parkeerplaatsen, wat het parkeeraanbod in deze wijk op gemiddeld 1,50 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 1500 geparkeerde auto's gesignaleerd. Dat komt neer op een autobezit van 0,80 auto per woning. De gemiddelde bezetting van de openbare parkeerplaatsen is 50%.

Wat de bezettingsgraad betreft, is gebleken dat van de 76 clusters:

- I. 68 clusters een bezettingsgraad hebben lager dan 80%.
- II. 6 clusters een bezettingsgraad hebben tussen 80 en 100%.
- III. 2 clusters een bezettingsgraad hebben van 100% of meer.

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

- I. De Tapuitlaan (oostelijk gedeelte met de rijenwoningen) met een bezettingsgraad van 104%. Bewoners van dit gedeelte kunnen binnen een loopafstand van 50 meter eventueel uitwijken naar een naastgelegen cluster, te weten een gedeelte van de Leeuweriklaan, ten noorden van de Tapuitlaan.
- II. De Roerdomplaan (zuidelijkste gedeelte) met een bezettingsgraad van 100%. bewoners van dit gedeelte kunnen niet uitwijken naar een andere cluster.
- III. De meeste van de clusters met een bezettingsgraad tussen 80 en 100 % hebben uitwijkmogelijkheden binnen een loopafstand van 50 meter, naar een aanliggende cluster waar de bezettingsgraad niet zo hoog is.

Voor het aanleggen van extra parkeervoorzieningen staan qua prioriteit drie van deze clusters bovenaan die alle gelegen zijn aan de Roerdomplaan.



## 2.4. Functionele structuur plangebied

### 2.4.1. Wonen

Wolfsbos heeft grotendeels een woonfunctie. Naast de noodzakelijke voorzieningen, zoals kerken, scholen (waaronder de Regionale Scholengemeenschap Wolfsbos) en een winkelcentrum, is er in de wijk ook een dependance van de bibliotheek en een politiebureau 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 vijf lagen. De enige uitzondering hierop is de flat 'De Arend' die met 12 lagen het hoogste gebouw van Hoogeveen is. 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 met name in het noorden van het plangebied en tegenover 'De Arend' garageboxen aanwezig. Ook bij de hoogbouw zijn op de begane grond van de appartementsgebouwen veelal garageboxen aanwezig.

In de wijk is ten noorden van de Valkenlaan het woonservicecentrum 'Valkenstede' gevestigd, met koopappartementen voor.

Ten slotte is er nog een locatie voor drie woonwagens op de hoek van De Wielewaal en de Spechtlaan.



**Afbeelding 7**      Hoofdwegenstructuur



**Afbeelding 8** Openbaar vervoer



- Fietsstrook
- Fietspad
- Voetpad
- Toekomstige fietsverbinding

**Afbeelding 9** Langzaamverkeersroutes

#### 2.4.2. Verkeer

##### 2.4.2.1. autoverkeer

De wegen binnen het plangebied (zie afbeelding 7) 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 Buizerdlaan als onderdeel van de stedelijke binnenring, de Wolfsbosstraat als verbinding vanuit het centrum naar de wijken Zuid en Wolfsbos en de Mr. Cramerweg naar de aansluiting op de Rijksweg A37 (Hoogeveen - Emmen) kunnen als doorgaande weg worden bestempeld en worden gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg.

##### 2.4.2.2. openbaar vervoer

In zuiden van Hoogeveen rijdt een stadsbuslijn (zie afbeelding 8) in één richting vanaf het station NS via de Vos van Steenwijklaan en de wijk Krakeel naar de Buizerdlaan en verder via de Lomanlaan en de Alteveerstraat, Het Haagje weer naar het NS-station.

Een tweede lijn, de zogenaamde servicelijn die de meeste woonvoorzieningen voor senioren, verzorgingscentra, het ziekenhuis, medische instanties en het centrum met het station NS verbindt, rijdt in één richting vanaf het station NS via de Kanaalweg, Mr. Cramerweg, Valkenlaan en verder via Alteveerstraat Schutstraat en de wijk De Weide, het ziekenhuis en het gemeentehuis weer naar het station NS.

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 Bellen, 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 drietal haltes op de Mr. Cramerweg.

##### 2.4.2.3. langzaam verkeer

In en langs de wijk zijn langs de doorgaande wegen Buizerdlaan en Mr. Cramerweg aan weerszijden van de weg fietspaden (zie afbeelding 9) aanwezig. Het fietspad langs deze laatste weg wordt vanaf de Buizerdlaan eenzijdig richting bedrijventerrein Buitenvaart.

Verder is er langs het grootste gedeelte van de Hoogeveense Vaart een recreatieve fietsroute aanwezig, met naar het noordoosten een verbinding onder de Mr. Cramerweg door naar de wijk Krakeel en naar het zuidwesten toe een verbinding met de wijk Zuid.

Tot slot is het scholenpark in het noordwesten van het plangebied omringd door fietspaden.

Langs de twee belangrijkste ontsluitingswegen van de wijk, de Valkenlaan en de Wolfsbosstraat zijn fietsstroken aanwezig.

Aan de kanaalzijde loopt een fiets / wandelpad dat deel uitmaakt van een route die loopt van de wijk Krakeel in het noorden naar de wijk Kattouw in De Weide.



- Maatschappelijke doeleinden (1 t/m 8, 13, 14, 17 t/m 23, 25 t/m 28, 31)
- ★ Kantoren (10 t/m 12)
- ▲ Wooncentrum (24)
- Detailhandel (9 en 29)
- ◆ Verkooppunt motorbrandstoffen (16)
- Horeca (15 en 30)

**Afbeelding 10**      Functiekaart

#### 2.4.3. Bedrijven en detailhandel

Uit de inventarisatie van juli 2006 is gebleken dat de volgende (horeca)bedrijven binnen het plangebied liggen (zie afbeelding 10):

16	BP Express tankstation Zuid-oost	Buizerdlaan 147
29	Cafetaria 'De Wielewaal'	De Wielewaal 11
15	Chinees spec. restaurant 'Golden Garden'	De Wielewaal 20

De volgende kantoren en praktijkruimten binnen het plangebied liggen:

11	Autorijschool	Buizerdlaan 109
10	Kantoorruimte (leegstaand)	De Wielewaal 32 - 34

Aan detailhandel binnen het plangebied ligt:

9	Winkelcentrum De Wielewaal, 6 winkels	De Wielewaal 2 - 30
30	Kapsalon 'Akse'	De Wielewaal 9
12	Kantoor buurtbeheer	De Arend 1

#### 2.4.4. Voorzieningen

Uit de inventarisatie in 2006 is gebleken dat de volgende voorzieningen (zie afbeelding 10) binnen het plangebied aanwezig zijn:

31	Speeltuin 'De Wolfsbos'	Koekoeklaan
3	Wijkcentrum 'De Ark'	Koekoeklaan 3
2	Logegebouw Odd Fellowhuis	Koekoeklaan 3a
13	Prot. Chr. Basisschool 'De Krullebaar'	Korhoenlaan 3
23	Kinderhotel 'De Nanny' met 2 woningen	Leeuweriklaan 5
22	Sportzaal	Leeuweriklaan 7
21	Palazio thermen met woning	Leeuweriklaan 7a en 7b
20	BAG, Bureau voor Arbeid en Gezondheid	Leeuweriklaan 9
19	Politiebureau	Leeuweriklaan 17
18	Kinderdagcentrum 'De Krulekoare'	Leeuweriklaan 19
17	Geref. Kerk met kosterswoning	Leeuweriklaan 33-35
14	Kinderopvang	De Reiger 102
27	Regionale Scholengemeenschap Wolfsbos locatie Groene Driehoek met sporthal	Valkenlaan 1 en 3
28	Sporthal	Valkenstede 1a
24	Serviceflat 'Valkenstede'	Valkenstede 1
1	Buurthuis 'De Wolfsbos'	De Vink 2
4	'De Vogelwiek' met peuterspeelzaal 't Wolfje, openbare basisschool 'De Goudvink', kinderdagcentrum 'De Krule-koare', Ned. Rode Kruis district Z.W. Drenthe, Stichting Welzijnswerk en Int. Vrouw Act. Centrum	De Vink 6
5	Prot. Chr. Basisschool 'De Carrousel'	De Wielewaal 1
6	Bibliotheek	De Wielewaal 5
8	Apotheek 'De Wielewaal' en huisartsenpraktijk	De Wielewaal 15
7	Sportzaal	De Wielewaal 17
25	Regionale Scholengemeenschap Wolfsbos, locatie Harm Smeenge	Wolfsbosstraat 3
26	Regionale Scholengemeenschap Wolfsbos, locatie Dikkenberg	Wolfsbosstraat 7

In bijlage I is de bedrijfsinventarisatie (juli 2006) voor de herziening van het bestemmingsplan Wolfsbos bijgevoegd.



## **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 Wolfsbos 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, landsoverschrijdende samenwerking, stroomgebieden, ecologische relaties en duurzame ontwikkeling.

Op nationaal niveau zijn diverse beleidsvoornemens verschenen, zoals de Nota wonen in de

21<sup>e</sup> 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.

Het plangebied is gelegen nabij een waterwingebied voor de bereiding van drinkwater. Op basis van de Provinciale Omgevingsverordening (POV) zijn grondboringen dieper dan 50 meter niet toegestaan.

### **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 Hogeveen als in de buitendorpen.

De opgave voor de kern Hogeveen 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 Hogeveen. Gelet op de barrières rondom Hogeveen 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 Wolfsbos, zowel stedenbouwkundig als demografisch in de komende jaren een gematigde ontwikkeling door zal maken. Er is op dit moment alleen nog ruimte voor nieuwbouw op een locatie op de hoek van de Buizerdlaan, De Groenling en de Wolfsbosstraat.

Tussen het scholenpark en 'De Valkenstede' zal in de toekomst nog een woonzorgcentrum gebouwd worden.

Bepaalde locaties en gebieden worden wellicht op kleine schaal aangepakt 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

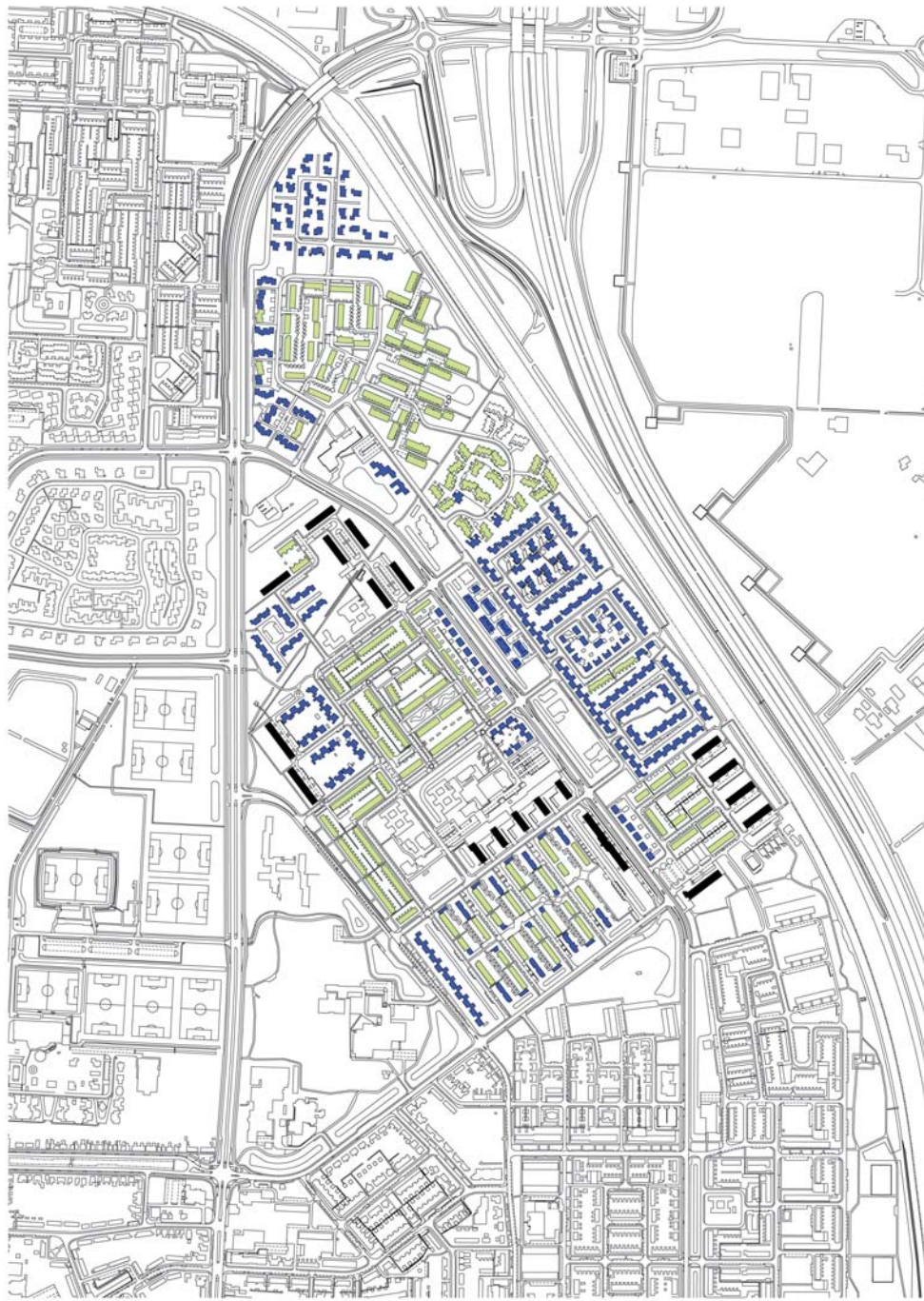
Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen te sturen en functionele kwaliteiten te stimuleren of juist af te remmen. Het zal voor de komende tien jaar een juridische basis vormen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het gebied. Het is daarom van belang de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

1. 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;
2. het grotendeels handhaven van de huidige bouwmassa, waardoor de aanwezige structuur van de bebouwing aanwezig blijft;
3. speciale aandacht voor het behoud en de versterking van de groenstructuur;
4. het weren uit de woonstraten van het verkeer met een bestemming elders;
5. het realiseren van nieuwe woningen op mogelijk vrijkomende terrein(en), passend in de schaal en het architectonische karakter van de wijk;
6. het bevorderen van optimale ontwikkelingsmogelijkheden voor het woongenot van de bestaande woningen door passende regelingen;
7. het bevorderen van de instandhouding en het geven van uitbreidingsmogelijkheden van de voorzieningen voor de leefbaarheid van de wijk;
8. het bouwen van levensloopbestendige woningen die voor vele doelgroepen in verschillende levensfasen geschikt zijn, waardoor gedifferentieerde wijken ontstaan;
9. 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;
10. de verkeersveiligheid, sociale veiligheid en inbraakpreventie belangrijke aspecten te laten zijn bij het bouwen van woningen.

Binnen de begrenzing van het onderhavige plan Wolfsbos staan circa 1.900 woningen met ongeveer 4.300 bewoners, voornamelijk gebouwd in de zestiger en zeventiger jaren van de vorige eeuw. Voornamelijk in het zuiden van de wijk staan de duurdere koopwoningen.



- VRIJE WONINGEN
- (HALF) VRIJSTAANDE WONINGEN
- FLATS

**Afbeelding 11**      Woningcategorien

De wijk Wolfsbos wordt door een belangrijke verkeersroute (de Buizerdlaan) in twee woonmilieus onderscheiden (zie afbeelding 11):

1. Gebied Wolfsbos-Noord waarvan het woonmilieu wordt getypeerd als verscheiden en ruim, en waar de huursector dominant is.

De onderscheiden kwaliteiten van dit woonmilieu zijn:

- I. veel verschillende bevolkingsgroepen;
- II. vrijwel geen sociale samenhang;
- III. gedifferentieerd woningaanbod;
- IV. ruime woonomgeving;
- V. buurtwinkelvoorzieningen.

2. Gebied Wolfsbos-zuid, waarvan het woonmilieu wordt getypeerd als comfortabel en onderscheidend.

De onderscheiden kwaliteiten van dit woonmilieu zijn:

- I. stedelijk activiteitenpatroon;
- II. eenzijdig woningaanbod;
- III. duurdere grote koopwoningen;
- IV. ruime woonomgeving / veel groen;
- V. geen voorzieningen.

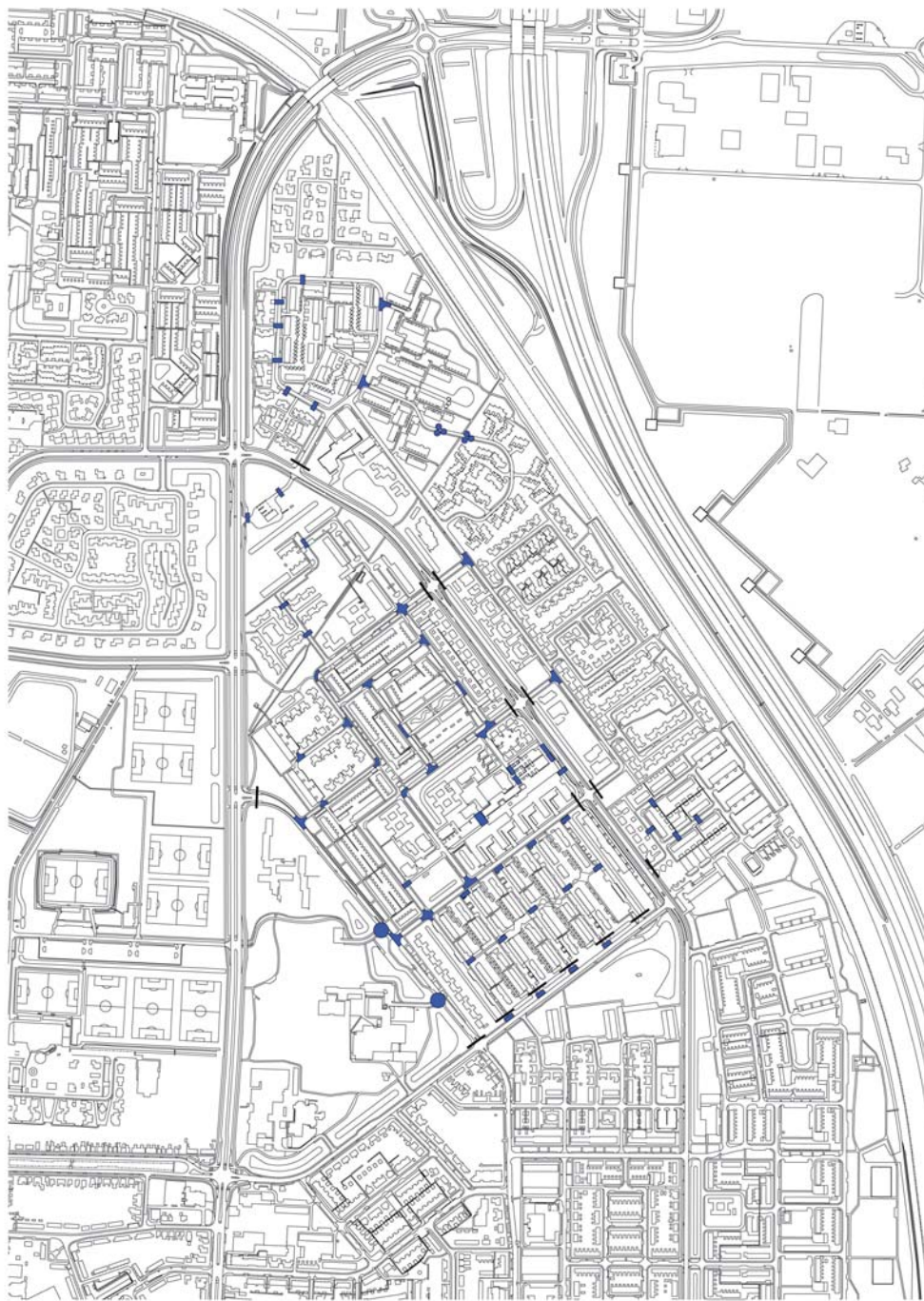
#### *4.1.3. Bedrijven en detailhandel*





In Wolfsbos zijn geen bedrijven gevestigd.

Het wijkwinkelcentrum 'De Wielewaal' en zijn omgeving is een paar jaar geleden opgeknapt en heringericht en er heeft een herschikking van winkels plaatsgevonden. Het winkelfront is hierbij dichtgebouwd en op het voormalige parkeerterrein aan de zuidzijde zijn woningen gebouwd.

Nieuwvestiging van winkels in dit winkelcentrum was niet mogelijk, omdat de gemeente de zogenaamde nuloptie hanteert, wat inhoudt dat de totale winkeloppervlakte niet mag toenemen.

Het winkelcentrum is goed bereikbaar met de auto en heeft door de herinrichting voldoende parkeerplaatsen. Bovendien is het goed bereikbaar met het openbaar vervoer met een bushalte 'voor de deur'.



-  (Plateau) drempel
-  30 km/h gebied
-  Inrit
-  "Hobbels"

Afbeelding 12 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 Hogeveen in het algemeen en die van de wijk Wolfsbos 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 Buizerdlaan, de Mr. Cramerweg en de Wolfsbosstraat 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 12 geeft een overzicht van de bestaande verkeersmaatregelen die al zijn genomen.

#### *4.1.5. Groen en water*

Belangrijke grote groenelementen binnen deze wijk zijn de groene driehoek ten noorden van de Valkenlaan, de groene ruimte langs de Hogeveense Vaart en de groene ruimte rondom de voormalige Bentincksdijk.

Het beleid is er op 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.

### *4.2.2. Nieuwbouwlocaties*

1. In het plan is een gebied opgenomen met een uit te werken bestemming naar woondoeleinden.

Het betreft de hoek Buizerdlaan / Wolfsbosstraat met de vigerende bestemmingen uit te werken woondoeleinden, openbaar groen en verblijfsgebied, waar in de toekomst (levensloopbestendige) woningen gebouwd kunnen worden, door middel van de uit te werken bestemming woondoeleinden.

De hoek Buizerdlaan / Wolfsbosstraat vormt één van de oriëntatiepunten in de route Buizerdlaan - Boekweitlaan - Lomanlaan. Langs deze route is geen stedenbouwkundige structuur aanwezig. De oriëntatiepunten worden gekenmerkt door incidentele bijzondere bebouwing in de vorm van een kerk of door hoogbouw. Ook deze hoek vraagt om een dergelijk bijzonder gebouw dat de hoek een accent geeft. In de vormgeving van het gebouw moet dit tot uitdrukking worden gebracht.

Daarom wordt er gedacht aan een appartementencomplex in minimaal twee en maximaal vier lagen, met een accent tot maximaal zes lagen.

Het accent van extra bouwlagen zou kunnen voorkomen dat het gebouw als 'platte doos' overkomt. Waar het mogelijke accent geplaatst wordt hangt af van de precieze invulling van het gebied en de vorm van het gebouw.

De bebouwing dient de buurt niet af te sluiten. De relatie van het gebied tussen de Sperwerlaan en de Wolfsbosstraat met het hertenkamp en de route naar het Zuiderpark moet juist versterkt worden.

De hoofdbestemming van het gebouw is gericht op wonen. Uit volkshuisvestingsoverwegingen wordt uitgegaan van het realiseren van levensloopbestendige of generatiebestendige woningen, in aansluiting op de bestaande ouderenwoningen in de naastgelegen flat 'De Buizerd'. Wel is de mogelijkheid aanwezig, om op de begane grond kantoor- en praktijkruimten te realiseren.

Wanneer het voorontwerp van de uitwerking zover gereed is, zal het plan eerst voorgelegd worden aan het Waterschap.

2. Een tweede nieuwbouwlocatie binnen het plangebied is een uit te werken bestemming naar wooncentrum in het gebied tussen de Mr. Cramerweg en de Valkenlaan, de zogenaamde 'Groene Driehoek'. Het verzorgingshuis 'Jannes van der Sleedenhuis' in Hoogeveen heeft te kennen gegeven naar een nieuwe locatie op zoek te zijn, omdat de bestaande vestiging niet meer voldoet aan de normen en behoeften van deze tijd.

Voor de nieuwe locatie zijn een viertal redenen aan te voeren:

- a. Binnen de driehoek Mr. Cramerweg - Valkenlaan - Wolfsbosstraat is het uitgangspunt om te bouwen in het groen in een bijzondere doeleindsfeer.
- b. Om de oost - west verbinding tussen de wijk Krakeel en het Centrum gevoelsmatig te verkorten is het gewenst deze verbindingssas te versterken met nieuwe bebouwing.
- c. De nieuwe locatie past binnen het plan voor de toekomstige spreiding van woonzorglocaties in Hoogeveen.
- d. Een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

Voor het bouwen op deze locatie gelden de volgende uitgangspunten:

- a. het kenmerkende van dit gebied is dat er wel bebouwing mogelijk is, maar dat het ' groen' bepalend blijft en verharding tot het meest noodzakelijke wordt beperkt;
- b. de 'Groene driehoek' heeft een groen karakter die bestaat uit gebouwen in het

groen dat gehandhaafd moet worden en waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan, ten behoeve van de groene beleving van het gebied is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen van 20%;

- c. bebouwing en noodzakelijke terreinverharding zijn zoveel mogelijk geconcentreerd ten opzichte van elkaar en de openbare weg;
- d. ten behoeve van een goede aansluiting op de ruimtelijke structuur van het gebied mag de bebouwing maximaal uit 5 lagen bestaan;
- e. de richting van de bebouwing haaks op de Mr. Cramerweg situeren, waarbij tevens de overhoekse structuur van de bestaande bebouwing langs de Valkenlaan gevolgd wordt en waarbij de gevelopbouw een afspiegeling moet zijn van een helder architectonisch concept;
- f. ontsluiting vanaf de Valkenlaan en het parkeren beneden het maaiveld situeren zodat de auto's niet direct in het zicht staan;
- g. het principe duurzaam bouwen toepassen door zo weinig mogelijk oppervlakteverharding toe te passen en de wateropvang in waterpartijen te laten plaatsvinden;
- h. bestaande waterpartijen mogen worden aangepast, maar bij de definitieve inrichting moet minimaal dezelfde oppervlakte aan water zijn teruggebracht.

Wanneer het voorontwerp van de uitwerking zover gereed is, zal het plan eerst voorgelegd worden aan het Waterschap.

- 3. Een derde nieuwbouwlocatie binnen het plangebied en ook binnen de ' Groene Driehoek' is een uitbreiding van de Scholengemeenschap Wolfsbos. Hierbij wordt ernaar gestreefd de nieuwbouw zoveel mogelijk in de nabijheid de bestaande gebouwen te realiseren, om het bestaande groen zo min mogelijk aan te tasten. Ook de maximale hoogte zal aansluiten bij de reeds bestaande hoogte van de gebouwen die nu is toegestaan.



## 5. Randvoorwaarden Omgeving / Milieu

### 5.1. Bodem

De wijk Wolfsbos van Hoogeveen is te typeren als een woonwijk. Binnen deze wijk is een variatie van gebruiken aanwezig, waaronder wonen, werken, wegen, etc. Het gebied was van oorsprong een hoogveengebied wat in de afgelopen eeuw is afgegraven.

Het gebied, wat in de jaren 70 is ontwikkeld tot onder meer woningbouw, had daarvoor een agrarisch gebruik. Binnen het plangebied waren destijds watergangen aanwezig. Alsgevolg van de herontwikkeling van de hele wijk Wolfsbos zijn deze watergangen gedempt. Vermoedelijk is hier grond uit de directe omgeving voor gebruikt, maar daarover bestaat geen zekerheid. Gedempte watergangen krijgen daarom standaard een aanduiding potentieel ernstig verontreinigd. Gemeente Hoogeveen heeft de ervaring dat de gedempte watergangen in Hoogeveen zelf voornamelijk gedempt zijn met grond uit de directe omgeving en voornamelijk geen ernstige verontreinigingen bevat. Alleen een milieuhygiënisch bodemonderzoek kan hierin duidelijkheid verschaffen.

#### 5.1.1. Onderzoek

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

- I. Kamer van koophandelregister;
- II. Ondergrondse tankenbestand (op basis van actie tankslag I en II);
- III. Archief van Stichting Bodem Sanering in gebruik zijnde Bedrijfsterreinen;
- IV. Hinderwetarchief;
- V. 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.

Een onderscheid in potentie (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 leidt dan een autodetailhandel zonder reparatie. De activiteiten zijn landelijk in vier categorieën ingedeeld: Potentieel Urgent (PU), Potentieel Ernstig (PE), Potentieel Verontreinigd (PV) en potentieel Niet Verontreinigd (NV).

Grafisch zijn de posities van de locaties in afbeelding 13 opgenomen. Zoals voorgaand al opgemerkt zijn de potentieel verontreinigde locaties afkomstig uit historische gegevens en bestaan vooral uit gedempte sloten. Hoewel er geen aanleiding is (ernstige) verontreiniging aan te treffen, kan alleen een analyse van bodemonsters daarover uitsluitsel geven.

Delen van het gebied zijn in het verleden milieuhygiënisch onderzocht. De meeste onderzoeken zijn niet meer als actueel te beschouwen, aangezien wettelijk is bepaald dat gegevens slechts gedurende 5 jaar mogen worden gebruikt.

Op basis van de huidige situatie, gebruik en historische informatie, kan geconcludeerd worden dat er potentieel bodemverontreinigingen te verwachten zijn, die een belemmering kunnen gaan vormen voor een eventuele herontwikkeling van (een deel van) het gebied. Alvorens (een deel van) het gebied ontwikkeld gaat worden, dient hier bodemonderzoek plaats te vinden ter plaatse van alle geconstateerde potentiële bodemverontreinigende activiteiten. Het is overigens gebruikelijk dat bij bouwactiviteiten de kwaliteit van de bodem wordt onderzocht. In een beperkt aantal gevallen is onderzoek voorhanden. In vervolgonderzoek zal de beschikbare informatie worden meegewogen of eventuele verontreinigingen voldoende in beeld zijn gebracht en of een sanering dient te worden uitgevoerd. Te allen tijde dient verontreinigde bodem op een verantwoorde wijze te worden afgevoerd.

#### *Conclusie*

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 het Ingenieursbureau van de gemeente Hoogeveen.

In alle situaties moet men streven naar een gesloten grondbalans. In 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.

#### *Grondverzet*

Indien bij werkzaamheden grond vrijkomt gelden de navolgende beperkingen:

- I. grond met bijmenging met puin of andere bodemvreemde materialen dient bij voorkeur binnen het betreffende perceel te worden verwerkt;
- II. 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;
- III. 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;
- IV. indien tijdens graafwerkzaamheden een brandstof-, verfgeur, 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<sup>e</sup> 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.

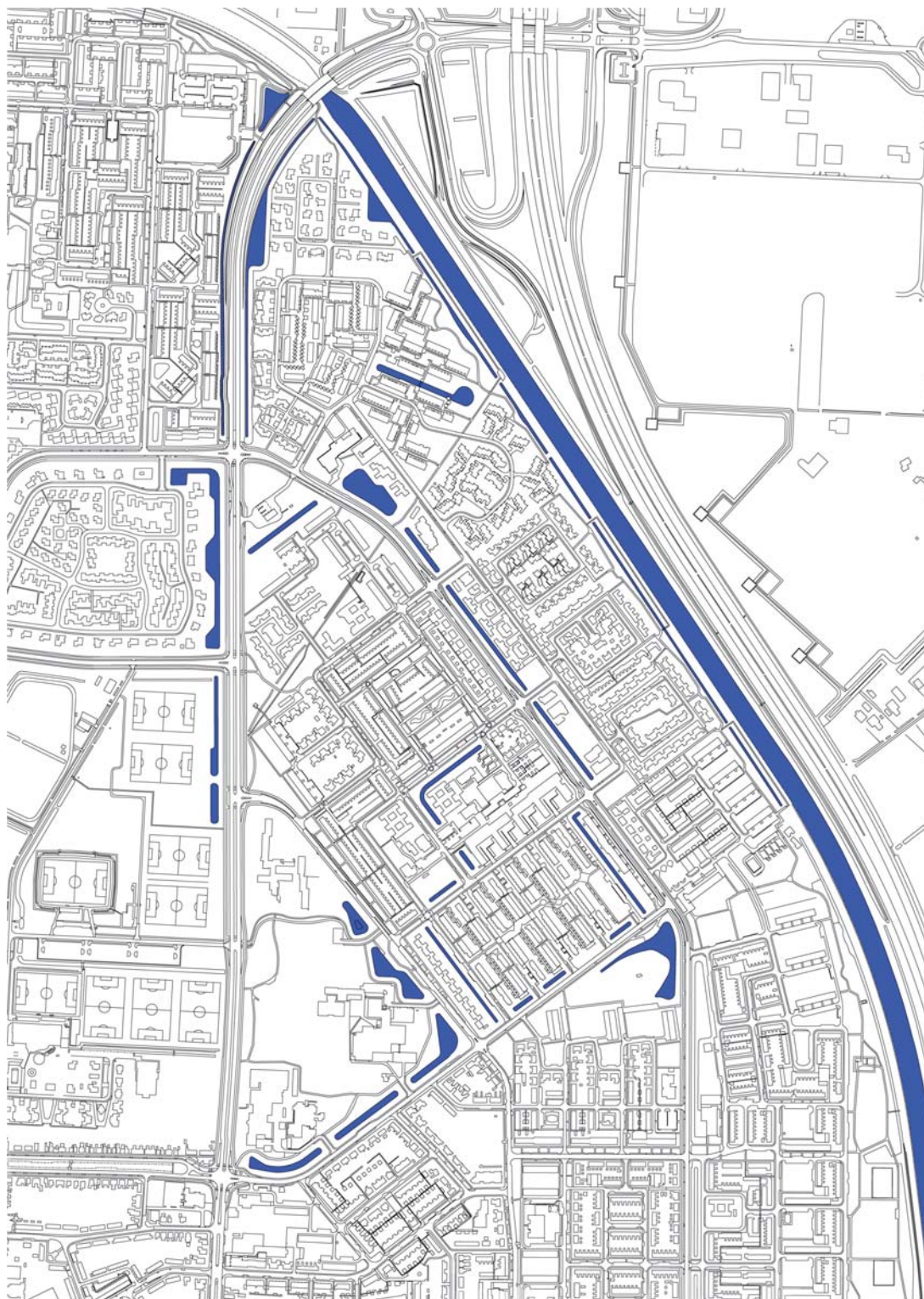
Bij bodemingrepen die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld is het derhalve van belang de gaafheid van de bodem vast te stellen. Indien uit de voorgeschiedenis van het terrein niet blijkt dat eerdere bodemingrepen hebben plaatsgevonden – waarmee vaststaat dat de gaafheid van de bodem is verstoord –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

In september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wamz biedt de mogelijkheid aan gemeenten en provincie een vrijstellingenbeleid te formuleren voor de onderzoeksplicht. De provincie heeft hier invulling aan gegeven. De provincie hanteert een vrijstellingsmogelijkheid van 500 m<sup>2</sup> van het totaal te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwblok van een samenhangend project. De vrijstelling geldt alleen voor archeologische verwachtingszones, tenzij binnen een afstand van 50 meter een archeologisch monument aanwezig is. Ook geldt de vrijstelling niet voor bekende vindplaatsen die op de archeologische monumentenkaart van Drenthe staan aangegeven.

Aangezien binnen het plangebied geen archeologisch monument aanwezig is hanteert de gemeente een vrijstellingbeleid van 500 m<sup>2</sup>. Deze vrijstellingsmogelijkheid is in de voorschriften opgenomen bij bestemmingsbepalingen met bouwmogelijkheden groter dan 500 m<sup>2</sup>.

## 5.3. Water

### 5.3.1. Waterbeleid



**Afbeelding 14** Waterhuishouding

### **Watersysteem**

bestemmingsplan Wolfsbos 2006

vastgesteld



Het plan ligt in het stroomgebied van de Hoogeveense Vaart. Binnen het plangebied komen enkele watergangen van het waterschap voor. Sommige van de watergangen bestaan uit vijverpartijen die door ondergrondse voorzieningen met elkaar in verbinding staan. In het plangebied wordt een waterpeil gehanteerd van NAP +10,70m (zowel zomer- als winterpeil).

### **Waterketen (riolering)**

Het plan ligt in een gebied met een gemengd rioolstelsel. Indien het regenwater wordt afgekoppeld van het bestaande stelsel heeft het de voorkeur om het regenwater te infiltreren. Een andere mogelijkheid is afvoer van regenwater via een bodempassage. In Wolfsbos is 5,5 ha. reeds afgekoppeld. Om de kwaliteit van het water te waarborgen wordt bij nieuwe bouwprojecten gestimuleerd om niet uitlogende materialen te gebruiken.

### **Gegevens ten behoeve van de nadere inrichting van het plan**

Gemiddeld ligt de wijk Wolfsbos op ongeveer NAP+12,00m en varieert tussen NAP+11,65 en NAP+12,20. Het plan ligt in een relatief vlak gebied. De vijverpartijen zijn goed te onderscheiden op de hoogtekkaart ze hebben een peil van NAP+10,70. Ten zuiden loopt de Hoogeveense Vaart die een peil heeft van NAP +11,10m.

Het plangebied bestaat uit zandgronden met lokaal een veenlaag. Daarnaast komt in grote delen van het plangebied een slecht doorlatende laag (keileemlaag) voor. Deze kan tot vlak onder maaiveld liggen.

Bij nieuwe ontwikkelingen mag het regenwater niet worden geloosd op het riool. Het dient ter plaatse te worden geïnfilteerd of via een berm passage te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Vanwege de slecht doorlatende laag kan plaatselijk grondwateroverlast optreden. Bij de afwatering van het perceel moet daarmee rekening worden gehouden. Dat geldt ook voor het bouwpeil (vloerpeil) van de bebouwing.

Het aanwezige oppervlaktewater mag niet vervuild raken door de agrarische activiteit of door de bouwactiviteiten. Het afstromende regenwater moet zo schoon mogelijk blijven.

### **Waterplan en project grondwateroverlast Wolfsbos**

In 2005 hebben Gemeente Hoogeveen en Waterschap Reest & Wieden het Waterplan Hoogeveen vastgesteld. Een maatregel die voortkomt uit het waterplan is het opstellen van een afkoppelkansenkaart/afkoppelplan. Dit plan moet inzicht geven waar en hoe er binnen de gemeente Hoogeveen kan worden afgekoppeld. Voor Wolfsbos zal dit plan ook duidelijkheid bieden ten aanzien van de verdere afkoppelkansen en mogelijkheden.

Een doel dat is gesteld in het waterplan is het aanpakken van grondwateroverlast in Hoogeveen.

Gemeente Hoogeveen en Waterschap Reest en Wieden hebben gezamenlijk een plan van aanpak gemaakt om de wateroverlast in de wijk Wolfsbos aan te pakken. Eén van de stappen die is geformuleerd is het ontwerp van een regenwaterstructuur. Deze structuur heeft tot doel het verwerken, bergen en afvoeren van regenwater en drainagewater. Bij het realiseren van deze structuur worden naast het oppervlaktewater ook het stratenpatroon en groenstroken ingezet, als gevolg hiervan kunnen deze elementen ook een functie voor waterberging krijgen.

### 5.3.2. Waterparagraaf

#### *Proces*

De initiatiefnemer heeft het waterschap op tijd ingelicht over de planvorming. Hierdoor heeft het waterschap de initiatiefnemer goed op de hoogte kunnen stellen van de waterhuishoudkundige aspecten binnen het plan. Er wordt rekening gehouden met bestaande wetten en regels op het gebied van de waterhuishouding. Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar de bijlage II.

#### *Wateradvies Waterschap Reest en Wieden*

Het waterschap heeft de procedure in het kader van de watertoets gevoerd conform de Handreiking Watertoets II. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven.

## 5.4. Ecologie

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet en de thans geldende Natuurbeschermingswet 1998, is het noodzakelijk om vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen en andere plannen en activiteiten niet conflicteren met aanwezige beschermde plant- en diersoorten en habitats. In dit kader heeft een beoordeling van de aanwezige natuurwaarden in het bestemmingsplangebied plaatsgevonden, op basis van éénmalig veldonderzoek en het raadplegen van verspreidingsgegevens uit atlanten en de databank van de Provincie Drenthe. Gebiedsgericht beleid en waardevolle landschapselementen Het bestemmingsplangebied ligt niet in of binnen de invloedssfeer van de EHS en Natura 2000-gebieden.

#### *Flora- en faunawet*

Binnen het bestemmingsplangebied zijn – met uitzondering van broedvogels - geen juridisch zwaarder beschermde soorten van Flora- en faunawet Tabel 2/3 of 'bedreigde' of 'ernstig bedreigde' soorten van Rode lijsten bekend. Op basis van de aanwezige biotopen kunnen echter wel vleermuizen verwacht worden. Van het door Ecogroen Advies uitgevoerde onderzoek is verslag gedaan in rapport "Natuurtoets bestemmingsplan Wolfsbos" van 13 september 2006.

#### *Aandachtspunten bij ruimtelijke ingrepen en activiteiten*

Bij de planning van ruimtelijke ingrepen wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van beschermde soorten. Elk voornemen voor een ruimtelijke ingreep in het gebied zal worden getoetst aan de effecten die dit voornemen heeft op de aanwezige beschermde soorten. De gemeente verleent alleen medewerking aan een ruimtelijke ingreep als 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 (Tabel 2/3) dient een ontheffing 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 Tabel 3 van de Flora- en faunawet - o.a. vleermuizen en broedvogels in groen en bebouwing.

## 5.5. Duurzaamheid

Hoogeveen streeft naar een duurzame ontwikkeling. Dit kan zich in verschillende vormen uiten. Een van de meest bekende begrippen is het duurzaam bouwen. Hierbij wordt bij nieuwbouw of renovatie van gebouwen vooral gelet op de gebruikte materialen en het energieverbruik. Dit kan ook breder worden getrokken tot duurzame stedenbouw of duurzame ontwikkeling. Dan gaat ook de inrichting van de omgeving een rol spelen. Binnen het plangebied Wolfsbos heeft ook het waterbeheer een duidelijk verband met duurzaamheid. Zoals in de waterparegraaf al is omschreven wordt er gezocht naar mogelijke oplossingen voor de grondwaterproblematiek in een deel van de wijk. Het verkleinen van die problemen heeft een gunstig effect op bijvoorbeeld het behoud van de woningen en de gezondheid, waarmee een bijdragen aan duurzaamheid van de gehele wijk wordt geleverd. Bij de locaties waar nog uit te werken doeleinden zijn aangegeven zal een duurzame inrichting de leidraad zijn.

## 5.6. Geluid

Bij alle aanpassing en/of herziening van bestemmingsplannen wordt een inventarisatie gemaakt van de geluidbelasting 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 geluidzones binnen het plangebied vallen.

Het plangebied Wolfsbos valt buiten de geluidzone van het vliegveld Hoogeveen.

### 5.6.1. Wegverkeer

Bij de beoordeling van de gevolgen van wegverkeersgeluid wordt rekening gehouden met nieuwbouw- en uitbreidingsmogelijkheden die het plan biedt. Capabel BV heeft in haar rapport, nummer 206303-I van 1 februari 2007, berekend met welke verkeersgeluidbelasting rekening moet worden gehouden. Hierbij is gekeken naar de huidige situatie en de verwachte situatie aan het eind van de planperiode in 2017.

Bij de geluidberekeningen is uitgegaan van de gebiedsontsluitingswegen die ook in de toekomst een maximum toegestane snelheid van 50 km/uur blijven houden. Binnen het plangebied liggen geen wegen met een hogere maximumsnelheid. Direct ten zuiden van het plangebied ligt de A37. De wettelijk bepaalde zone van deze weg heeft een breedte van 400 meter aan weerszijden van de weg. Deze zone valt gedeeltelijk binnen het plangebied. Ook de A37 is daarom meegenomen in de geluidberekeningen.

De geluidbelasting op de eerstelijnsbebouwing door wegverkeer binnen 'zones langs wegen' is vastgesteld langs:

- I. de Mr. Cramerweg;
- II. de Wolfsbosstraat;
- III. de Buizerdlaan;
- IV. de A37

met 2006 als referentiejaar en 2017 als prognosejaar.

Voor dit bestemmingsplan 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 geluidgrenswaarde worden aangevraagd om de uitbreiding alsnog mogelijk te maken. Binnen dit plangebied zijn geen extra uitbreidingen opgenomen.

In het verleden zijn al hogere geluidgrenswaarden verleend langs de gebiedsontsluitingswegen. Uit het geluidonderzoek is gebleken dat het aantal woningen met een geluidbelasting van meer dan 55 dB(A) iets toeneemt gedurende de planperiode van 2006 tot 2017. Deze toename is echter kleiner dan in eerdere prognoses (onder meer het Bestemmingsplan verkeerdoeleinden van 1996) werd verwacht. Ook blijkt op de meeste plaatsen de hoogte van de geluidbelasting 2 à 3 dB lager uit te vallen dan eerder werd berekend.

De toenemende verkeerdrukke op de A37 zal er naar verwachting toe leiden dat de geluidbelasting als gevolg van de snelweg met 1 à 2 dB zal toenemen in de periode tot 2017.

Op de hoek Wolfsbosstraat - Buizerdlaan is een bestemmingsvlak Wu (uit te werken woondoeleinden) opgenomen. Om de bebouwingmogelijkheden – wat betreft geluidbelasting – van deze locatie te beoordelen is de geluidbelasting op de toekomstige rooilijn doorgerekend. De geluidbelasting als gevolg van het verkeer vanaf de Buizerdlaan zal in 2017 ten hoogste 58 dB(A) bedragen. Als gevolg van het verkeer op de Wolfsbosstraat bedraagt de geluidbelasting maximaal 51 dB(A). Dit valt binnen de mogelijkheden van het verlenen van hogere geluidgrenswaarden. Deze procedure is tegelijkertijd met het vaststellen van het ontwerpplan opgestart.

Direct ten zuiden van de Mr. Cramerweg zijn plannen in voorbereiding voor uitbreiding van het scholencomplex en het zorgcomplex. Voor beide gebouwen gelden ook geluidnormen. Ook hier is doorgerekend welke geluidbelasting op de rooilijn wordt verwacht. Deze geluidbelasting zal in 2007 ten hoogste 55 dB(A) bedragen. Voor zorg- en onderwijsgebouwen kan voor deze geluidbelasting een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Ook hier zijn geen akoestische belemmeringen aanwezig voor de nieuwe gebouwen. De procedure tot het vaststellen van een hogere grenswaarde is tegelijkertijd met het vaststellen van het ontwerpplan opgestart.

#### *5.6.2. Industrielawaai*

Binnen het plangebied zijn geen grote lawaaimakers gevestigd. Ook is er geen geluidzone die over het plangebied loopt.

## **5.7. 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 (NO<sub>2</sub>), zwevende deeltjes als PM10 (ook wel fijn stof genoemd), benzeen, zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), 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 Capabel een berekening gemaakt van de luchtkwaliteit voor het referentiejaar 2006 en de prognosejaren 2010 en 2015.

Daarvoor zijn maatgevende berekeningspunten langs de rand van wegen (5 m uit het hart van de weg) gebruikt. Uit het verslag (rapport nummer 206303-I van 1 februari 2006) blijkt dat gedurende de planperiode geen overschrijding van de luchtkwaliteitseisen plaatsvindt, ook niet op of langs drukke tracés als de Mr. Cramerweg en de A37.

## 5.8. Bedrijvigheid

In het plangebied komt weinig bedrijvigheid voor. Meest voorkomend zijn bedrijven en instellingen met een lage milieubelasting. Deze kunnen goed samengaan met een woonomgeving. Winkels en voorzieningen zijn vooral geconcentreerd rond De Wielewaal, waardoor dit een centraal punt is in de wijk. De meeste bedrijven en instellingen vallen onder de werking van de Wet milieubeheer. Op basis hiervan zijn veelal algemene regels van toepassing om overlast en milieuschade te voorkomen.

## 5.9. Externe veiligheid

Binnen het plangebied zijn, naast het BP tankstation aan de Buizerdlaan, geen inrichtingen aanwezig, die verhoogde risico's met zich meebrengen voor de in de omgeving gelegen objecten en waarvoor veiligheidsafstanden inacht moeten worden genomen.

### 5.9.1. BP tankstation Zuid-Oost Buizerdlaan 147

Ten zuiden van de Mr. Cramerweg binnen het plangebied bevindt zich aan de Buizerdlaan 147 een tankstation BP waar ook LPG wordt verkocht. Voor deze inrichting gelden veiligheidsafstanden als gevolg van de aanwezigheid van de LPG-installatie. Voor de beoordeling van de veiligheid wordt gebruik gemaakt van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

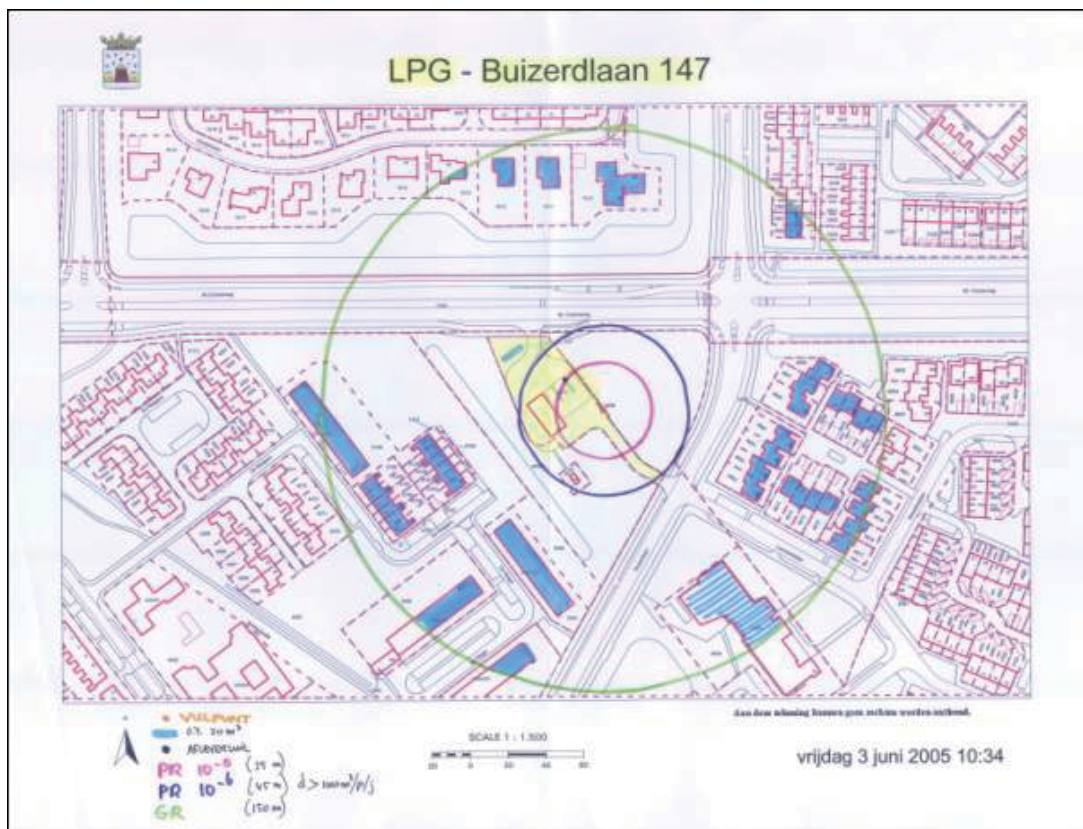
Het plaatsgebonden risico (PR) gaat uit van vaste grenswaarden die niet mogen worden overschreden. Onderzoek heeft aangetoond, dat het meeste risico op een ongeval zich voordoet tijdens het vullen van de voorraadtank. Daarom wordt voor de risicobepaling uitgegaan van het vulpunt. De maatgevende plaatsgebonden risicocontouren rond het vulpunt ( $PR 10^{-6} = 45$  meter en  $PR 10^{-5} = 25$  meter) liggen binnen het plangebied. Binnen de grootste contour van 45 meter zijn geen woningen of andere kwetsbare objecten aanwezig. Binnen deze risicocontouren is het niet toegestaan kwetsbare objecten te realiseren. Het bestemmingsplan geeft hier dan ook geen mogelijkheden toe. De contouren voor het plaatsgebonden risico liggen niet in andere bestemmingsplannen. De contouren zullen niet worden opgenomen op de plankaart. In de voorschriften is geregeld dat geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen de PR-contouren kunnen worden gerealiseerd. Omgekeerd is – in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) – geregeld dat het vulpunt niet zodanig mag worden verplaatst dat er (beperkt) kwetsbare objecten binnen de PR-contouren komen te liggen.

Het aandachtsgebied ten aanzien van het groepsrisico (GR) heeft een straal van 150 meter en ligt voor het grootste deel gedeeltelijk binnen het plangebied, maar deels ook binnen het gebied Krakeel. Het groepsrisico kent geen grenswaarden, maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat deze waarde wel mag worden overschreden, maar dat dan een afweging plaats moet vinden over de aanvaardbaarheid van het risico.

De oriënterende waarde wordt in de meeste gevallen uitgedrukt in het aantal

personen dat gemiddeld per hectare aanwezig is. In de bestaande situatie is er sprake van een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Dit is een reeds bestaande situatie. Er wordt in dit bestemmingsplan geen mogelijkheid geboden binnen het aandachtsgebied voor het groepsrisico van het tankstation nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten als woningen en scholen te realiseren. Er is dus geen toename van het groepsrisico binnen het aandachtsgebied.

Op 1 juli 2007 is de Regeling externe veiligheid inrichtingen in werking getreden. Met betrekking tot het groepsrisico moet worden vastgesteld dat dit risico niet toeneemt ten gevolge van dit plan. Verder zal de overschrijding van de oriënterende waarde afnemen ten opzichte van de huidige situatie als gevolg van de aanpassing van de rekentool. Op grond hiervan is er geen reden aan te nemen dat hier een onaanvaardbaar (groeps)risico aan de orde is.



**Afbeelding 15**

### 5.9.2. 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)" veiligheidafstanden in acht moeten worden genomen voor eventuele planontwikkeling.

### *5.9.3. Aardgas hoofdtransportleidingen*

Binnen het plangebied bevindt zich een hoofdgastransportleiding. Overeenkomstig de informatie van de Gasunie gaat het om de leiding N-521-21 met een diameter van 150 mm en een druk tussen 50 en 80 bar (kaart N 690-KT 22B). Hiervoor moeten op basis van de "Circulaire zonering langs hogedruk aardgas-transportleidingen (1984)" de veiligheidafstanden in acht worden genomen voor de planontwikkeling. Deze veiligheidszone heeft een breedte van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Binnen deze zone mogen geen zogenaamde (beperkt) kwetsbare objecten worden geplaatst.

De ligging van deze leiding en de bijbehorende veiligheidszone zijn op de plankaart aangegeven.





## 6. Beschrijving van het plan

### 6.1. Het plan

De woningen zijn een mengeling van portiekwoningen in drie of vier, zogenaamde maisonnettes bij het winkelcentrum in vijf lagen, rijtjeswoningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. In het zuidwesten staat in het verlengde van de Wolfsbosstraat de hoogste flat van Hoogeveen 'De Arend', twaalf woonlagen, met een hoogte van 36,00 meter. De vrijstaande woningen zijn vooral te vinden in de Meerkoetlaan in het zuidoosten van het plangebied. Voor senioren is er het woonservicecentrum 'Valkenstede' met 124 koopappartementen, in het noorden van het plangebied. Tegenover 'De Arend' aan de Buizerdlaan staat nog het flatgebouw 'De Buizerd' , met 31 flatwoningen voor senioren.

In het midden van het plangebied liggen een tweetal kerken, een viertal scholen, waaronder de Regionale Scholengemeenschap Wolfsbos, een buurthuis met een speeltuin en een verenigingsgebouw (Odd Fellowhuis), een dependance van de bibliotheek, een kinderhotel en een kinderdagcentrum en tot slot een politiebureau.

In het winkelcentrum zijn twee horecavestigingen en aan de zijkant van het centrum is nog een kantooruimte.

Als belangrijk groenelement is te noemen de zogenaamde 'Groene Driehoek' ten noorden van de Valkenlaan, die een verbinding heeft met de nog van oudsher aanwezige Bentincksdijk die in het zuiden aansluit op de groene kanaalstrook langs de Hoogeveense Vaart.

Ten oosten van het winkelcentrum ligt nog een drietal woonwagenstandplaatsen.

Een uit te werken bestemming naar woondoeleinden is opgenomen voor de hoek Buizerdlaan/Wolfsbosstraat, ten einde op deze locatie woningbouw mogelijk te maken.

Ten slotte is er naast 'Valkenstede' een uit te werken bestemming naar een wooncentrum opgenomen voor een vestiging van het verzorgingshuis Jannes van der Sleedenhuis.

### 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 m<sup>2</sup> worden gebouwd, mits zowel het bij het hoofdgebouw aansluitende erf minstens voor de helft vrij van bebouwing blijft, als het bij het hoofdgebouw aansluitende erf dat voor de voorgevel is gelegen minstens voor de helft vrij van bebouwing blijft.

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 m<sup>2</sup>, mits zowel het erf dat voor de voorgevel gelegen is, als het erf dat achter de voorgevel gelegen is, 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 m<sup>2</sup> gebruikt mag worden voor het aan-huis-verbonden beroep.

### 6.2.2.2. Woondoeleinden uit te werken

Voor de hoek Buizerdstraat/De Groenling/Wolfsbosstraat is een uit te werken bestemming opgenomen, omdat nog niet precies bekend is waar en hoeveel woningen er komen. Wel is bepaald dat de dat het aantal bouwlagen minimaal twee en maximaal vier moet bedragen, met een incidentele overschrijding tot maximaal zes bouwlagen. Tevens is bepaald dat het parkeren binnen dit gebied moet plaatsvinden, waarbij het aantal parkeerplaatsen afgestemd moet zijn op zowel het totale aantal woningen, als het type woning die binnen dit gebied zal worden gerealiseerd.

### 6.2.2.3. Woonwagenlocatie

Voor de woonwagenlocatie aan De Wielewaal met een drietal standplaatsen is deze bestemming opgenomen. Per standplaats is een bouwvlak, met maxima voor goot- en bouwhoogte en dakhelling aangegeven.

#### 6.2.2.4. Wooncentrum

Voor het zorgcentrum 'Valkenstede' op de hoek van de Mr. Cramerweg en de Valkenlaan waar bijzondere woonvoorzieningen zijn gerealiseerd, is deze specifieke bestemming opgenomen. Omdat de locatie deel uitmaakt van de 'Groene Driehoek' is er een minimaal bouwvlak opgenomen, met maxima voor goot- en bouwhoogte en een bebouwingspercentage.

#### 6.2.2.5. Wooncentrum uit te werken

Deze bestemming is opgenomen voor een nieuw te realiseren wijkzorgsteunpunt, maar er is op dit moment nog niet precies bekend hoeveel zorgwoningen en andere voorzieningen zullen worden gerealiseerd. Wel is bepaald dat er in maximaal vijf bouwlagen mag worden gebouwd .

Het uitgangspunt is verder dat de groene ruimte zoveel mogelijk wordt ontzien, door het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen buiten het zichtveld te laten plaatsvinden. Verder mogen de bestaande waterpartijen wel worden gewijzigd, maar bij de definitieve inrichting moet dezelfde oppervlakte minimaal weer worden aangelegd.

#### 6.2.2.6. Maatschappelijke doeleinden

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.

#### 6.2.2.7. Centrumdoeleinden

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

#### 6.2.2.8. Gemengde doeleinden

Het op de begane grond gelegen leegstaande voormalige bankfiliaal onder een flat aan De Wielewaal valt onder deze bestemming. Bouwvlakken zijn opgenomen met een maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling.

#### 6.2.2.9. Dienstverlening

Het pand aan de Leeuweriklaan 9 is bestemd voor kantoren als ook voor dienstverlenende voorzieningen. Bij dienstverlenende voorzieningen kan gedacht worden aan educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

#### 6.2.2.10. Nutsdoeleinden

Het trafogebouw ten zuiden van het benzineverkoop punt heeft een aparte bestemming gekregen vanwege zijn terreingrootte.

#### 6.2.2.11. Speelsterrein

De speeltuin op een locatie gelegen tussen De Vink en de Koekoeklaan valt onder deze bestemming. Voor het gebouwtje dat op dit terrein aanwezig is, 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".

#### 6.2.2.14. Verkooppunt motorbrandstoffen

Het benzinstation aan de Mr. Cramerweg 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. Leidingzone (dubbelbestemming)

Hieronder valt de leidingzone Een op grond van de basisbestemming toelaatbaar 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.

Mochten zich gedurende de looptijd van het plan nieuwe wensen openbaren, dan kunnen deze binnen de grenzen die in het plan zijn aangegeven door middel van vrijstellingen of wijzigingsbevoegdheid nader gestalte krijgen.

## **7. Handhaving**

### **7.1. Algemeen**

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van de wijk Wolfsbos. 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.

### **8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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.

In 1992 is de wijk Wolfsbos door de gemeente aangewezen als 'proefgebied' voor de implementatie van buurtbeheer. Als belangrijkste reden hiervoor gold het argument dat de wijk die in het eind van de jaren zestig en begin jaren zeventig tot stand is gekomen toe zou zijn aan een kwaliteitsimpuls ter vergroting van de leefbaarheid.

Hoewel de wijk zeker niet in aanmerking komt voor termen als verloedering en verpaupering, is het niet moeilijk te constateren dat het leefmilieu in bepaalde delen van de wijk onder druk is komen te staan.

Verschillende externe factoren zijn hiervoor verantwoordelijk, zoals:

- I. een concentratie van de voorraad goedkope huurwoningen in het noordelijk deel van de wijk;
- II. een leegloop in het winkelcentrum met mogelijk verstrekkende gevolgen voor andere basisvoorzieningen in de wijk;
- III. gemeentelijke bezuinigingen op het onderhoudsbudget voor groenvoorzieningen, waardoor het aanzicht van de wijk minder fraai oogt.

Op voormalige bedrijfsterreinen of op locaties waar woningen worden gesloopt ontstaat ruimte voor nieuwbouwprojecten in de oudere Hoogeveense wijken. Een aantal voorbeelden hiervan zijn te vinden in de Wolfsbos.

Zoals eerder beschreven is aan het eind van de negentiger jaren begonnen met de herstructurering van bepaalde delen van de wijk, met name in het noordelijk gedeelte, door het slopen van huurflats en het terugbouwen van halfvrijstaande

koopwoningen, een opwaardering van het winkelcentrum en een gedeeltelijke reconstructie van de buurt rondom De Fazant en de buurt tussen Wolfsbosstraat en Sperwerlaan. Ten slotte zijn in 2005 een aantal levensloopbestendige woningen in patiovorm gebouwd op een vrijkomend terrein tussen Leeuweriklaan en Buizerdlaan.

Voor de bestaande bebouwing heeft dit de volgende positieve aspecten:

1. 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;
2. Voor de aanwezige voorzieningen is bevolkingsgroei een positief gegeven. Te denken valt aan het winkelcentrum, de scholen, het buurthuis, de bibliotheek en dergelijke;
3. Tegelijkertijd kunnen mogelijk aanwezige knelpunten in de omgeving worden aangepakt, zoals parkeerproblemen, verkeersknelpunten, vraag naar speelruimte en dergelijke.

Middels dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie in de wijk Wolfsbos 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 Wolfsbos.

In 2001 zijn voor omwonenden van de 'Groene driehoek' informatieavonden verzorgd, in verband met de nieuwbouwmogelijkheden voor een wijkzorgpunt, een onderdeel van het 'Jannes van der Sleedenhuis'. Onder meer is hier toen met beeldmateriaal inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn voor het uitzicht vanuit de westvleugel van 'Valkenstede'.

Gezien het vorenstaande wordt het bestemmingsplan als maatschappelijk uitvoerbaar gezien.



## **9. Inspraak en vooroverleg**

### **9.1. Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 maart 2007 gedurende 6 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 11 maart 2008 vastgestelde nota inzake inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Wolfsbos 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 20 maart 2008 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 11 maart 2008 vastgestelde nota inzake inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Wolfsbos 2006. Deze nota is in paragraaf 9.3 van de plantoelichting opgenomen. Op basis van de resultaten van het vooroverleg wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid verondersteld.

### **9.3. Reactienota Wolfsbos 2006**

Reactienota voorontwerp-bestemmingsplan Wolfsbos 2006

Inspraak en vooroverleg

#### **Inspraak**

Het voorontwerpplan heeft vanaf 29 maart 2007 gedurende 6 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 Hoogeveense Courant van 28 maart 2007.

Er is op 10 mei 2007 een zienswijze ingebracht door mevrouw B. Eekhof wonende aan de Putter 25 te Hoogeveen. Mevrouw Eekhof heeft aangegeven dat het bouwblok van haar perceel is gewijzigd. Ze doet het verzoek om het bouwblok te situeren overeenkomstig het nu geldende bestemmingsplan De Nachtegaal. Daarnaast begrijpt mevrouw Eekhof niet dat alle woningen volgens het nu geldende plan verplicht met een plat dak moeten worden uitgevoerd, terwijl in het voorontwerpplan is opgenomen dat een deel van de woningen voorzien dient te worden van een kap.

Reactie gemeente:

Aan de reactie van adressant wordt tegemoet gekomen door de betreffende bouwblokken aan te passen. Daarnaast is de bouwklasse gewijzigd van een deel van de woningen zodat ook voor deze woningen geldt dat deze van een plat dak dienen te zijn voorzien.

Conclusie:

De plankaart en de voorschriften van de bestemming Woondoeleinden worden aangepast.

### **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 Hogeveen\*;
13. Milieufederatie Drenthe

Van de onder punt 1, 2, 5, 6, 8, 10 en 12 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 merkt op dat het plan enkel van gemeentelijk belang is en dat de verantwoordelijkheid voor de inhoud en de juridische kwaliteit bij de gemeente ligt. De commissie adviseert om in het bestemmingsplan te verwerken dat het plangebied betrekking heeft op een gebied waar diepe grondboringen (dieper dan 50 m) op basis van de Provinciale Omgevingsverordening (POV) niet zijn toegestaan.

Reactie gemeente:

In het plan wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader omschreven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan welke beleidstukken van invloed zijn op de ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze paragraaf wordt een passage toegevoegd met betrekking tot grondboringen. Aan het verzoek van de provincie wordt dan ook tegemoet gekomen.

Conclusie:

Paragraaf 3.4 van de toelichting wordt aangepast ten behoeve van het verbod tot diepe grondboringen.

#### VROM-Inspectie regio Noord

De inspectie heeft enkele opmerkingen op het gebied van externe veiligheid. Zo treedt de Regeling externe veiligheid inrichtingen op 1 juli 2007 in werking. De inspectie heeft de nieuwe afstanden in relatie tot een conserverend plan toegestuurd. Ten aanzien van de buisleidingen merkt de inspectie op dat de regelgeving met betrekking tot de veiligheidszonerings in ontwikkeling is.

#### Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de bestaande veiligheidszonerings. Eveneens is in de voorschriften aangegeven dat er geen nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan binnen de veiligheidszone. Verder is in de toelichting aangegeven dat, aangezien er sprake is van een bestaande situatie en de bestaande bebouwing niet is gelegen binnen de risicocontouren van het vulpunt (PR 10-6 en PR 10-5), de bestaande bebouwing binnen het aandachtsgebied van het risico positief is bestemd. Daarnaast dient volgens vaste jurisprudentie onderscheid te worden gemaakt tussen de herziening van het bestemmingsplan enerzijds en de aanpassing van de milieuvergunning anderzijds.

Inderdaad is op 1 juli 2007 is de Regeling externe veiligheid inrichtingen in werking getreden. Met betrekking tot het groepsrisico moet worden vastgesteld dat dit risico niet toeneemt ten gevolge van dit plan. Verder zal de overschrijding van de oriënterende waarde afnemen ten opzichte van de huidige situatie als gevolg van de aanpassing van de rekentool. Op grond hiervan is er geen reden aan te nemen dat hier een onaanvaardbaar (groeps)risico aan de orde is.

#### Conclusie:

Paragraaf 5.9 van de toelichting wordt aangevuld naar aanleiding van de op 1 juli 2007 in werking getreden Regeling externe veiligheid inrichtingen.

#### 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 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:

In het plan wordt in de uitwerkingsbepalingen opgenomen dat het ontwerp-uitwerkingsplan ter advies dient te worden voorgelegd aan het waterschap. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van het waterschap om in de uitwerkingsbepalingen op te nemen dat binnen de nieuwe ontwikkeling wordt gezorgd voor een goede waterhuishouding. In de waterparagraaf wordt opgenomen dat het waterschap een positief wateradvies heeft afgegeven.

#### Conclusie:

De waterparagraaf wordt aangepast en er wordt een aanvullende bepaling opgenomen in de uitwerkingsbepaling.

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.

Essent

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

Reactie gemeente:

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 Hoogeveen. 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.

Brandweer

De Brandweer vindt het zinvol om de WAS-lokatie (sirenepaal "Waarschuwing- en alarmeringsstelsel") aan te geven in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

In de relevante bestemmingsbepalingen wordt opgenomen dat bebouwing ten behoeve van sirenpalen is toegestaan.

Conclusie:

Aan de voorschriften wordt in de bestemming groenvoorzieningen en verkeersdoeleinden een bepaling toegevoegd.

## BIJLAGE



# BIJLAGE I: Bijlage I : Bedrijveninventarisatie

*Bedrijveninventarisatie herziening bestemmingsplan(nen) Wolfsbos, juli 2006*

Inventarisatie		Bestemmingsplan Wolfsbos 2006*			
	Naam inrichting	Straat	Nummer	Bedrijfsactiviteit	Opmerkingen
1	Snijder	Buizerdlaan	109	Rijschoolhouder	
2	BP station Zuid-Oost	Buizerdlaan	147	Tankstation incl. LPG	
3	Buurtver. Wolfsbos	Koekoeklaan	1		
	Onbekend	Koekoeklaan	tussen 2 en 4	onbekend	(nummer 2 is Rendo)
4					
5	De Ark	Koekoeklaan	3	kerk	
6	Odd Fellowhuis	Koekoeklaan	3a	verenigingsgebouw	
7	Krullebaar	Korhoenlaan	1-3	Basisschool	
8	Kinderopvang/creche	Leeuweriklaan	5	Kinderopvang/creche	
9	Gymnastieklokaal	Leeuweriklaan	7	Gymnastieklokaal	
10	Onbekend	Leeuweriklaan	7a en 7b	Woonhuis met kantoor	Pand is net verkocht
	Groepspraktijk	Leeuweriklaan	9	Praktijkruimte	
11	Fysiotherapie				
12	Wijkbureau Politie	Leeuweriklaan	17	Kantoor van regiopolitie	
13	De Leite	Leeuweriklaan	19	Woon- en dagverblijf	
14	Oosterkerk	Leeuweriklaan	35	Kerkgebouw	
	JOP	nabij De Iijster		Jeugd ontmoetingsplaats	in de groenvoorziening
15		/Mr Cramerweg			
16	Kinderopvang	De Reiger	bij 102	Kinderopvang	
	Advanced Deco	De Rietgans	43	Woning en project stoffeerbedrijf	Kantoor aan huis.
17					
18	Sporthal	Valkenlaan	1a	Sporthal	
19	Valkenstede	Valkenstede	1	Wooncentrum	
20	Buurthuis	De Vink	2	Buurthuis	
	Basisschool, Rode kruis e.d.	De Vink	5-9	Diverse maatschappelijke functies	
21	De Mikke	De Wielewaal	onb	Standplaats ambulante handel	
22					
23	De Carrousel	De Wielewaal	1	Basisschool	
24	Aldi	De Wielewaal	2-8	Supermarkt	
25	Bibliotheek	De Wielewaal	5	Bibliotheek	
26		De Wielewaal	7		niet aanwezig
27	Kapsalon Akse	De Wielewaal	9	Kapsalon	
28	Pet's Place	De Wielewaal	10/10a	Dierenspeciaalzaak	
	Cafeteria De	De Wielewaal	11	Cafeteria	
29	Wielewaal				
	Huizinga	De Wielewaal	12	Detailhandel groente en fruit	
30					
31	Drogisterij de Haan	De Wielewaal	12a	Drogisterij	
32	Slagerij Logtenberg	De Wielewaal	14	Detailhandel vlees	
33	Apotheek	De Wielewaal	15	Apotheek	
34	Huisartsenpraktijk	De Wielewaal	15a	Huisartsenpraktijk	
35	Onbekend	De Wielewaal	16	Leegstaand	
36	Gymnastieklokaal	De Wielewaal	17	Gymnastieklokaal	
37	leegstaand	De Wielewaal	18		
38	Rest. Golden Garden	De Wielewaal	20	Restaurant	
39	De Boer Supermarkt	De Wielewaal	22-30	Supermarkt	
	Onbekend	De Wielewaal	32	Kantoor onder de flat	Leegstaand, incl. nummer 34
40					
	ABN AMRO Bank N.V.	De Wielewaal	34	Kantoor/geldautomaat onder flat	
41					
	RSG Wolfsbos	Wolfsbosstraat	3-9 / 1-3	Regionale scholengemeenschap v.o.	
42		/Valkenlaan			

\* Nutsvoorzieningen zijn niet opgenomen in bovenstaande lijst.





# BIJLAGE II: Wateradvies Reest en Wieden

## Wateradvies Reest en Wieden

### Waterbeleid

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 (Ministerie van Verkeer en Waterstaat (2003), Handreiking Watertoets II, Den Haag). 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 (Zie artikel in van de Wet op de Waterhuishouding). Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap. Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies. In het bestuurlijke platform Vecht- Zwarte Water is een stroomgebiedsvisie opgesteld waarin onder andere de risico's op wateroverlast zijn omschreven. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau.

Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. We willen dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk worden vastgehouden of geborgen. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen. Het beleid van waterschap Reest en Wieden is verwoord in het waterbeheerplan 2002-2006. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

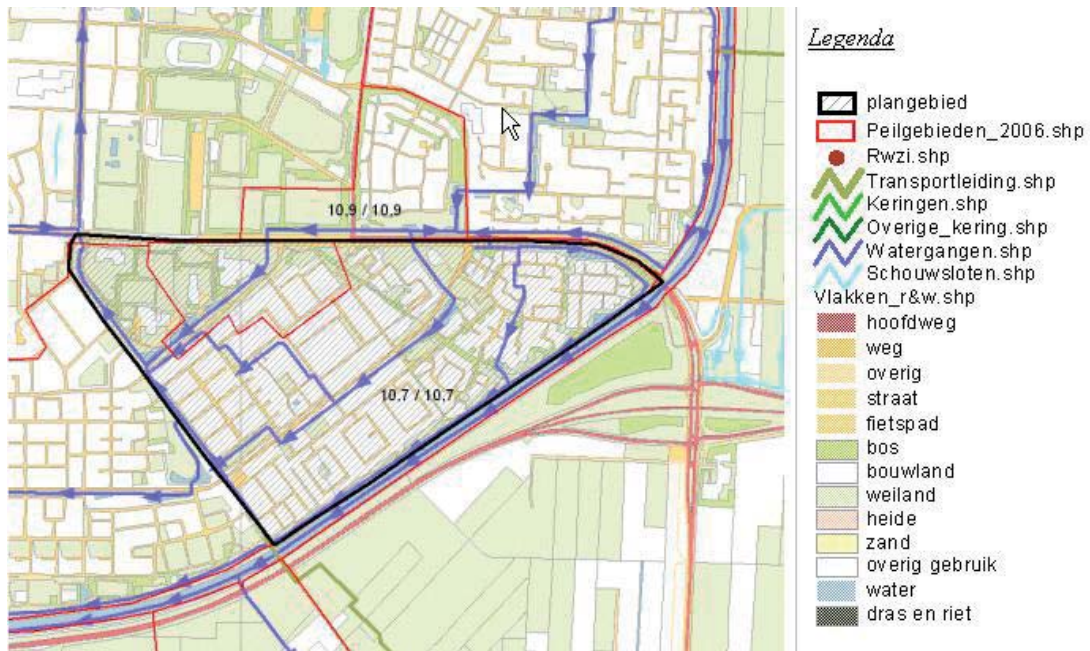
In april 2005 is het gemeentelijke waterplan vastgesteld. Het gemeentelijke waterplan bevat de gezamenlijke visie van de gemeente en de waterschappen op het stedelijke waterbeheer en de vertaling hiervan in concrete beleidsdoelen. Het plan geeft in brede zin aan hoe, wat en op welke wijze het water in alle facetten een mede ordende rol speelt in ruimtelijke ontwikkelingen die de structuurvisie aangeeft. Het waterplan vormt het kader voor de watertoetsprocedure. 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 Hoogeveen-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. Omdat in Hoogeveen-zuid sprake is van grondwateroverlast, worden de oorzaken daarvan onderzocht, oplossingen en aanpak geformuleerd en vervolgens uitgevoerd.

## **Watersysteem**

Het plan wordt in relatie tot de omgeving bekeken. De belangrijke wateren of waterstaatkundige bouwwerken worden genoemd. Ook wordt aangegeven welke watergangen, schouwsloten of waterkeringen in het plangebied aanwezig zijn. De belangrijke bevindingen worden in het blauwe kader omschreven. Deze bevindingen kunt u gebruiken ten behoeve van de uitwerking van het plan.

Het plan ligt in het stroomgebied van de Hoogeveense Vaart. Binnen het plangebied komen enkele watergangen van het waterschap voor sommige van de watergangen bestaan uit vijverpartijen die door ondergrondse voorzieningen met elkaar in verbinding staan. In het plangebied wordt een waterpeil gehanteerd van NAP +10,70m (zowel zomer- als winterpeil).

In het plan liggen watergangen en vijverpartijen van het waterschap. Er wordt rekening gehouden met de kernzone, zoals deze in de *keur van het waterschap* wordt genoemd. De kernzone loopt van boveninsteek tot boveninsteek (bovenkant talud). Nabij een watergang geldt een obstakelvrije beschermingszone van minimaal 5 meter vanaf de boveninsteek ten behoeve van beheer en onderhoud. Werkzaamheden binnen deze zones zijn vergunningplichtig op grond van de keur van het waterschap.



**Kaart I** Waterhuishouding

### Waterketen (riolering)

Het plan ligt in een gebied met een gemengd stelsel. Indien het regenwater wordt afgekoppeld van het bestaande stelsel heeft het de voorkeur om het regenwater te infiltreren. Een andere mogelijkheid is afvoer van regenwater via een bodempassage. In Wolfsbos is 5,5 ha.[XX]% reeds afgekoppeld. Om de kwaliteit van het water te waarborgen wordt bij nieuwe bouwprojecten gestimuleerd om niet uitlogende materialen te gebruiken.

### Invloed op de waterhuishouding

In dit deel worden de belangrijkste beleidsdoelstellingen van het waterbeheer vertaald naar het plan. Het gaat daarbij om de drie belangrijkste beleidslijnen die op dit moment in waterland een rol spelen: risicogebieden met betrekking tot Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw (WB21), waterlichamen in relatie tot de Kaderrichtlijn Water (KRW) en de functie van het gebied zoals dat in het waterbeheerplan is omschreven in relatie tot het Gewenste Grond –en Oppervlaktewater Regime (GGOR).

Het waterbeleid wordt in de waterparagraaf omschreven. Hieronder volgt de relatie van de belangrijkste beleidsonderdelen met het plan.

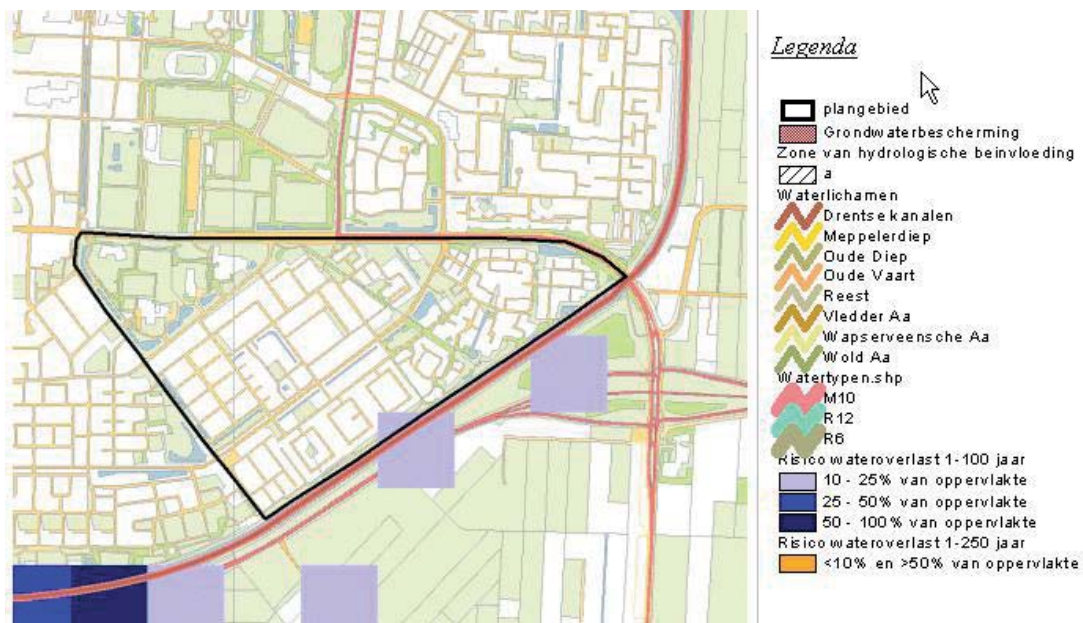
Het plan ligt niet in een zone van hydrologische beïnvloeding volgens het *Waterbeheerplan* van het waterschap.

Het plan ligt niet in een risicogebied. In de stroomgebiedsvisie Vecht – Zwarte Water is een risicokaart opgenomen, waarop deze gebieden zijn vermeld. Het risico bestaat uit wateroverlast. Dat kan betekenen dat woningen of andere gebouwen voor een deel onder water komen te staan door hevige regenval of door rivieren die buiten hun oevers treden.

Het aspect grondwateroverlast speelt wel een grote rol in de wijk Wolfsbos. Hiervoor is een project opgestart. In het bestemmingsplan kunt u aangeven waar die problemen door worden veroorzaakt.

De gemeente Hogeveen heeft een waterplan. Voor de kern Hogeveen is in het waterplan berekend dat een naar schatting tussen de 4 tot 8 hectare nodig is t.b.v. de wateropgave. Een analyse van de huidige situatie is verder te lezen in het waterplan (hoofdstuk 4 van het waterplan).

Verder speelt de Kaderrichtlijn Water een rol. De Hogeveense Vaart maakt deel uit van het waterlichaam 'Drentse Kanalen'. Dit waterlichaam valt onder het type 'Laagveen vaarten en kanalen' (M10). Hoewel de doelstellingen voor de Kaderrichtlijn Water nog moeten worden bepaald is het belangrijk dat de kwaliteit van het afstromende water naar de beek wordt gewaarborgd. Dat is mogelijk door bronmaatregelen toe te passen zoals het gebruik van duurzame materialen. Daarnaast wordt rekening gehouden met de natuurvriendelijke inrichting van een waterlichaam ten behoeve van de ecologie.



**Kaart II** Integrale beleidskaart waterbeheer

### Gegevens ten behoeve van de nadere inrichting van het plan

Dit onderdeel bevat kaarten die als hulpmiddel kunnen worden gebruikt voor de inrichting van het gebied. Het gaat hier om de hoogtes, de grondwaterstanden en de bodemgesteldheid van het plangebied. Voor Wolfsbos geldt dat de bestaande situatie wordt geactualiseerd. Deze gegevens dienen vooral ter informatie om bij eventuele bouw mogelijkheden te gebruiken. Voor grotere wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingen geldt dat daarvoor te allen tijde naar de waterhuishoudkundige situatie moet worden gekeken.

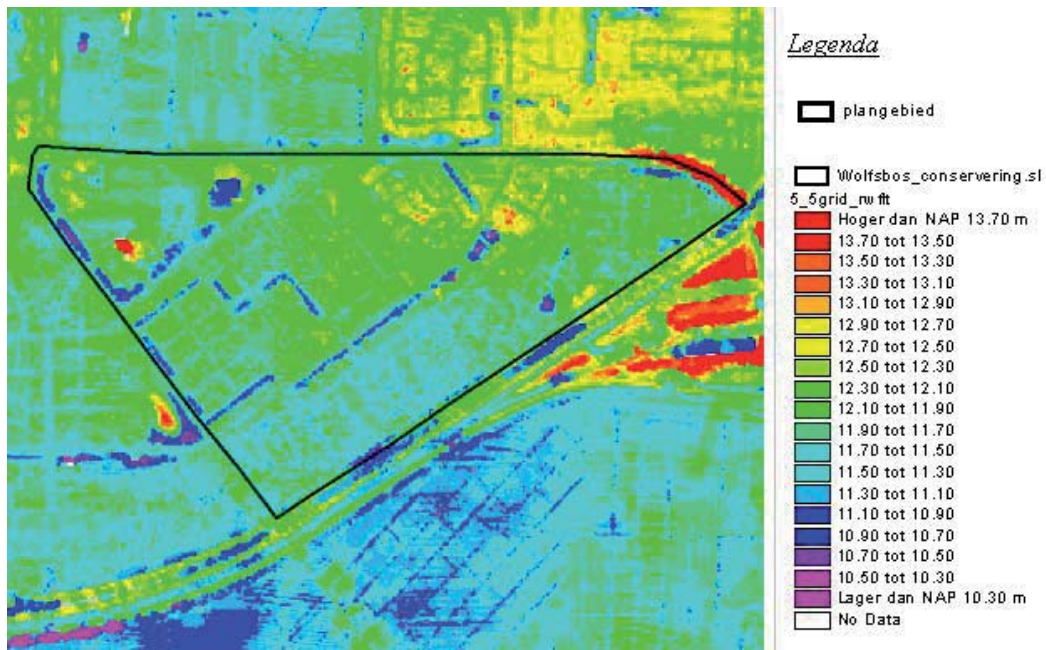
Gemiddeld ligt de wijk Wolfsbos op ongeveer NAP+12,00m. het plan ligt in een relatief vlak gebied. De vijverpartijen zijn goed te onderscheiden op de hoogtekaart. Ten zuiden loopt de Hogeveense Vaart die een peil heeft van NAP +11,10m.

Het plangebied bestaat uit zandgronden met lokaal een veenlaag. Daarnaast komt in grote delen van het plangebied een slecht doorlatende laag (keileemlaag) voor. deze kan tot vlak onder maaiveld liggen.

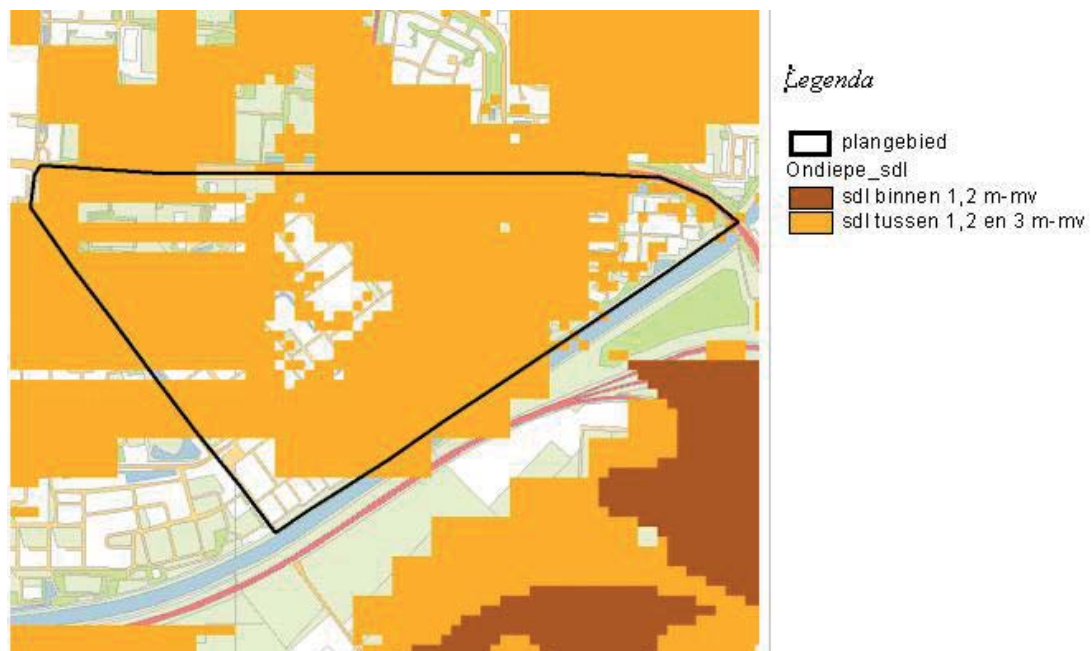
Bij nieuwe ontwikkelingen mag het regenwater niet worden geloosd op het riool. Het dient ter plaatse te worden geïnfilteerd of via een berm passage te worden

afgevoerd naar het oppervlaktewater. Vanwege de slecht doorlatende laag kan plaatselijk grondwateroverlast optreden. Bij de afwatering van het perceel moet daarmee rekening worden gehouden. Dat geldt ook voor het bouwpeil (vloerpeil) van de bebouwing.

Het aanwezige oppervlaktewater mag niet vervuild raken door de agrarische activiteit of door de bouwactiviteiten. Het afstromende regenwater moet zo schoon mogelijk blijven.



**Kaart III** Hoogtekaart



**Kaart IV** Slecht doorlatende lagen

### Waterplan en project grondwateroverlast Wolfsbos

In 2005 hebben Gemeente Hoogeveen en Waterschap Reest & Wieden het Waterplan Hoogeveen vastgesteld. Een maatregel die voortkomt uit het waterplan is het opstellen van een afkoppelkansenkaart/afkoppelplan. Dit plan moet inzicht geven waar en hoe er binnen de gemeente Hoogeveen kan worden afgekoppeld. Voor Wolfsbos zal dit plan ook duidelijkheid bieden ten aanzien van de verdere afkoppelkansen en mogelijkheden.

Een doel dat is gesteld in het waterplan is het aanpakken van grondwateroverlast in Hoogeveen.

Gemeente Hoogeveen en Waterschap Reest en Wieden hebben gezamenlijk een plan van aanpak gemaakt om de wateroverlast in de wijk Wolfsbos aan te pakken. Eén van de stappen die is geformuleerd is het ontwerp van een regenwaterstructuur. Deze structuur heeft tot doel het verwerken, bergen en afvoeren van regenwater en drainagewater. Bij het realiseren van deze structuur worden naast het oppervlaktewater ook het stratenpatroon en groenstroken ingezet, als gevolg hiervan kunnen deze elementen ook een functie voor waterberging krijgen.

### **Proces**

De initiatiefnemer heeft het waterschap op tijd ingelicht over de planvorming. Hierdoor heeft het waterschap de initiatiefnemer goed op de hoogte kunnen stellen van de waterhuishoudkundige aspecten binnen het plan. Er wordt rekening gehouden met bestaande wetten en regels op het gebied van de waterhuishouding.

### **Wateradvies Waterschap Reest en Wieden**

Het waterschap heeft de intentie uitgesproken goedkeuring te verlenen aan dit plan en zal haar definitieve goedkeuring uitspreken wanneer het complete plan wordt voorgelegd.