

Bestemmingsplan Krakeel 2007

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1. Inleiding	7
2. Bestaande situatie	9
2.1. Begrenzing plangebied	9
2.2. Vigerende bestemmingsplannen	9
2.3. Ruimtelijke structuur plangebied	9
2.4. Functionele structuur plangebied	15
3. Beleid	19
3.1. Rijksbeleid	19
3.2. Provinciaal beleid	19
3.3. Gemeentelijke beleid	20
4. Gewenste Ontwikkeling / Planuitgangspunten	21
4.1. Ruimtelijke structuur	21
4.2. Functionele structuur	25
5. Randvoorwaarden Omgeving / Milieu	27
5.1. Geluidshinder	27
5.2. Luchtkwaliteit	29
5.3. Water	31
5.4. Bodem	32
5.5. Bedrijvigheid en externe veiligheid	35
5.6. Ecologie	36
5.7. Archeologie	37
5.8. Duurzaam bouwen	38
6. Beschrijving van het plan	39
6.1. Het plan	39
6.2. Plantoelichting	39
7. Handhaving	43
7.1. Algemeen	43
7.2. Inventarisatie	43
7.3. Beleidskeuzen	43
7.4. Inzet gemeentelijk apparaat	43
8. Uitvoerbaarheid	45
8.1. Economische uitvoerbaarheid	45
8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
9. Inspraak en vooroverleg	47
9.1. Inspraak	47
9.2. Overleg ex artikel 10 Bro 1985	47
9.3. Inspraaknota	47
9.4. Reactienota	50
Voorschriften	51
Inleidende bepalingen van algemene aard	53
Artikel 1: Begripsbepalingen	53
Artikel 2: Wijze van meten	59
Bestemmingsbepalingen	61
Artikel 3: Woondoeleinden (W)	61
Artikel 4: Woondoeleinden uit te werken (WU)	65
Artikel 5: Woonwagenlocatie (WL)	69
Artikel 6: Garageboxen (GB)	73
Artikel 7: Wooncentrum (WC)	75
Artikel 8: Maatschappelijke doeleinden (M)	79

Artikel 9: Centrumdoeleinden (C)	83
Artikel 10: Nutsdoeleinden (N)	87
Artikel 11: Dagrecreatieve doeleinden (DR)	89
Artikel 12: Speelterrein (SP)	93
Artikel 13: Tuin (T)	95
Artikel 14: Groenvoorzieningen (G)	97
Artikel 15: Verkeersdoeleinden (V)	99
Artikel 16: Water (WA)	101
Dubbelbestemmingsbepalingen	103
Artikel 17: Geluidzone vanwege vliegveld	103
Artikel 18: Geluidzone vanwege industrieterrein	105
Overige bepalingen	107
Artikel 19: Anti-dubbeltelbepaling	107
Artikel 20: Algemene vrijstellingsbevoegdheid	109
Artikel 21: Overgangsbepalingen	111
Artikel 22: Slotbepaling	113
Bijlage	115
BIJLAGE I: Staat van Horeca-inrichtingen	117
Plankaart	121

Toelichting

1. Inleiding

Krakeel is een wijk die een complete metamorfose ondergaat. Veranderende woonwensen en verouderde bebouwing en openbare ruimte hebben geleid tot een ingrijpende wijkvernieuwing. Een ambitieus plan is sinds juli 2000 in uitvoering. Sloop, verbouw, nieuwbouw en herinrichting van de openbare ruimte moet de leefbaarheid van Krakeel sterk verbeteren. Ook de voorzieningen in de wijk, zoals scholen, het winkelcentrum, wijkcentrum en zorg worden sterk verbeterd.

Het bestemmingsplan Krakeel dateert uit 1983 en is inmiddels op diverse onderdelen herzien, een samenhangend geheel ontbreekt daardoor. Dit is de directe aanleiding voor de herziening van het bestemmingsplan Krakeel. Daarnaast maakt de herziening van het bestemmingsplan Krakeel onderdeel uit van een totale herzieningstraject van (verouderde) bestemmingplannen, om bestemmingsplannen globaler, flexibeler en beter handhaafbaar te maken.

Deze herziening brengt alle bestaande en vigerende plannen binnen Krakeel in één plan onder. Doel van het nieuwe bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling voor een reeks van jaren, met ruimte voor gewenste ontwikkelingen en met voldoende waarborgen voor behoud van waardevolle elementen en de ruimtelijke kwaliteit. 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.



Afbeelding 1 Overzicht van het plangebied

2. Bestaande situatie

2.1. Begrenzing plangebied

Het plan wordt aan de noordzijde begrensd door de industriehaven, aan de oostzijde door de Hoogeveense Vaart, aan de zuidzijde door de Mr. Cramerweg en aan de westzijde door de Galileilaan. Zie afbeelding 1 Overzicht van het plangebied.

2.2. Vigerende bestemmingsplannen

Afbeelding 2 laat een overzicht zien van de vigerende plannen. De nummers die voor de plannen staan, verwijzen naar de nummers in afbeelding 2 Overzicht vigerende plannen.

1. Bestemmingsplan Krakeel, door de gemeenteraad vastgesteld op 24 februari 1983 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 6 december 1983.

2. Partiële herziening Krakeel, door de gemeenteraad vastgesteld op 24 april 1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 oktober 1986.

3. Wijziging bestemmingsplan Krakeel, door de gemeenteraad vastgesteld op 1 juni 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 juli 1992.

4. Bestemmingsplan Krakeel, deelplan Kometenlaan e.o., door de gemeenteraad vastgesteld op 25 februari 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 april 1999.

5. Wijziging bestemmingsplan Krakeel (De Kroon), door de gemeenteraad vastgesteld op 19 juni 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 juni 2001.

6. Bestemmingsplan Krakeel, deelplan De Kroon, door de gemeenteraad vastgesteld op 24 april 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 1 augustus 2003.

2.3. Ruimtelijke structuur plangebied

2.3.1. Ontstaansgeschiedenis en bebouwing

De wijk Krakeel is gelegen aan de oostrand van Hoogeveen. Krakeel heeft haar oorsprong in de jaren '60 en heeft ruim 4900 inwoners. Krakeel was een typische naoorlogse woonwijk, die eind jaren '60 begin jaren '70 in korte tijd is ontwikkeld.

De wijk heeft een ruim opgezette stedenbouwkundige hoofdstructuur, met een behoorlijke hoeveelheid groen en een sterke nadruk op huurwoningen. Er is een mix van laagbouw (rijenwoningen) en hoogbouw aanwezig, waarbij laagbouw overheerst. De wijk is ontworpen als een opzichzelfstaande eenheid, zonder veel verband met de omgeving. Dat heeft deels te maken met de geografische ligging, maar ook met de opvattingen van die tijd. Met de auto valt er prima te komen, maar voor voetgangers en fietsers is de bereikbaarheid slechter.



Afbeelding 2 Overzicht vigerende plannen

Sinds juli 2000 wordt uitvoering gegeven aan een grootschalige herstructureringsopgave. In Krakeel waren de effecten van de ontwikkelingen op de woningmarkt en maatschappelijke trends van de afgelopen tijd sterk aanwezig. De wijk was niet meer in trek als woonwijk en 'liep leeg'. De eerste stap in het herstructureringsproces is het opstellen van een WijkOntwikkelingsPlan (WOP) geweest.

Krakeel telde ongeveer 2300 woningen. Daarvan zijn er zo'n 460 gesloopt. Op die slooppplaatsen is al nieuwbouw gerealiseerd of wordt gewerkt aan plannen. In totaal komen er ca. 425 nieuwe woningen. Andere woningen zijn gerenoveerd. Doel hiervan was om door middel van enkele fysieke ingrepen het karakter van de wijk te verbeteren. In paragraaf 2.4.1 wordt op de sloop- en nieuwbouw van woningen in Krakeel nader in gegaan.

De wijk Krakeel is opgezet als een structuur van duidelijk herkenbare buurten. De deelgebieden worden onderling verbonden door de lineaire hoofdstructuur. Over het algemeen betreft dat de belangrijkste wegen in het gebied en de verbinding naar de groene kern. Twee belangrijke deelgebieden zijn het wijkpark en het centrumgebied.

De herstructurering van het centrumgebied en het wijkpark is sluitstuk van het wijkontwikkelingsplan. Dit plangebied betreft het totaal aan locaties dat nu wordt ingenomen door de bestaande wijkvoorzieningen: het buurthuis de Magneet, het winkelcentrum Grote Beer, de ouderenwoningen De Zonnehof (inmiddels gesloopt), de basisscholen Apollo en De Morgenster, de sportzaal, de bibliotheek, de kinderboerderij en het overige deel van het park. De aanwezigheid van het park als groene ruimte in het hart van de wijk wordt door de bewoners als positief ervaren. Het park kent vier uitlopers die de verbindingen vormen tussen het park, de buurten en het groen langs de buitenkant van de wijk. Het wijkpark is op dit moment een optelsom van een aantal functies die geen ruimtelijke samenhang hebben (kinderboerderij, speelveldjes, etc). Voor alle voorzieningen geldt dat de bebouwing ofwel niet meer aan de huidige eisen voldoet danwel een gebrekkige uitstraling kent, vaak door verkeerde situering van entrees en onduidelijke voor- en achterkanten.

2.3.2. Groen en water



Krakeel heeft een groen karakter en ook water speelt daarbij een belangrijke rol. Samen met de ruime opzet van de wijk functioneert de aanwezigheid van het vele groen en water als één van de belangrijkste positieve elementen in de wijk. Het geeft Krakeel een aangename uitstraling. Op afbeelding 3 is de groen- en waterstructuur weergegeven.

De hoofdstructuur van het groen is in de jaren zestig, bij de opbouw van de wijk aangelegd. De hoofdgroenstructuur is in hoofdzaak opgebouwd uit het wijkpark, de groene randen (Industriehaven, Hoogeveense Vaart, Mr. Cramerweg), de groene geleiding van de hoofdontsluitingsroute door de wijk (Melkweg, Nadirilaan, Sterrenlaan, Atlaslaan, Zenithlaan) en de vier uitlopers die het park verbinden met de rand.

Wijkpark

Het wijkpark is een optelsom van een aantal onderdelen: een kinderboerderij, een vijver, een stenen cirkel met enkele bankjes en bosjes. Opvallend is het nagenoeg ontbreken van volgroeide bomen (het park is inmiddels 40 jaar oud). Afschermdende bosjes leiden ertoe dat het park vanaf de belangrijkste fietsroutes door de wijk nauwelijks gezien kan worden. De waterkant wordt goed gebruikt, maar heeft daar ook onder geleden.



-  Hoofdstructuur bomen
-  Overig groen

Afbeelding 3 Groenstructuur

Uitloper zuid

Uitloper zuid loopt vanaf het wijkpark, via een woonstraat (Neptunus) door naar de Mr. Cramerweg. Verloop, inrichting en begrenzing zijn zeer grillig. De bijzondere functie van het pad in het grotere geheel wordt tot uitdrukking gebracht door de groenrichting en een bijzonder verlichtingsbeeld voor deze route.

Dit sluit goed aan bij de gewenste sociale veiligheid van de route die woningtoegangen en achterkanten van woningen verenigt.

Uitloper oost

Uitloper oost loopt via Zuiderkruis en Sirius slingerend naar een kenmerkend bruggetje aan de Hoogeveensche Vaart. De samenhang met het wijkpark komt tot stand via de dwarsverbindingen naar de brede groenstrook aan de noordzijde van de woningen aan het Zuiderkruis.

De groeninrichting van het Zuiderkruis is van relatief hoge kwaliteit. De verbijzondering wordt gezocht in de vorm van bijzondere bestrating.

Uitloper west

De uitloper west ligt tussen het wijkpark en het centrum. De inrichting wordt gekenmerkt door een brede groenstrook met bomen.

Uitloper noord

De uitloper noord loopt van het wijkpark naar de Industriehaven en wordt over de gehele lengte begeleid door water.

Het element water is op twee niveaus binnen Krakeel karakteristiek. Op het bovenlokale niveau als begrenzing van de wijk in de vorm van de Hoogeveensche Vaart. Op het lokale niveau in de vorm van vijverpartijen in het gebied zelf.

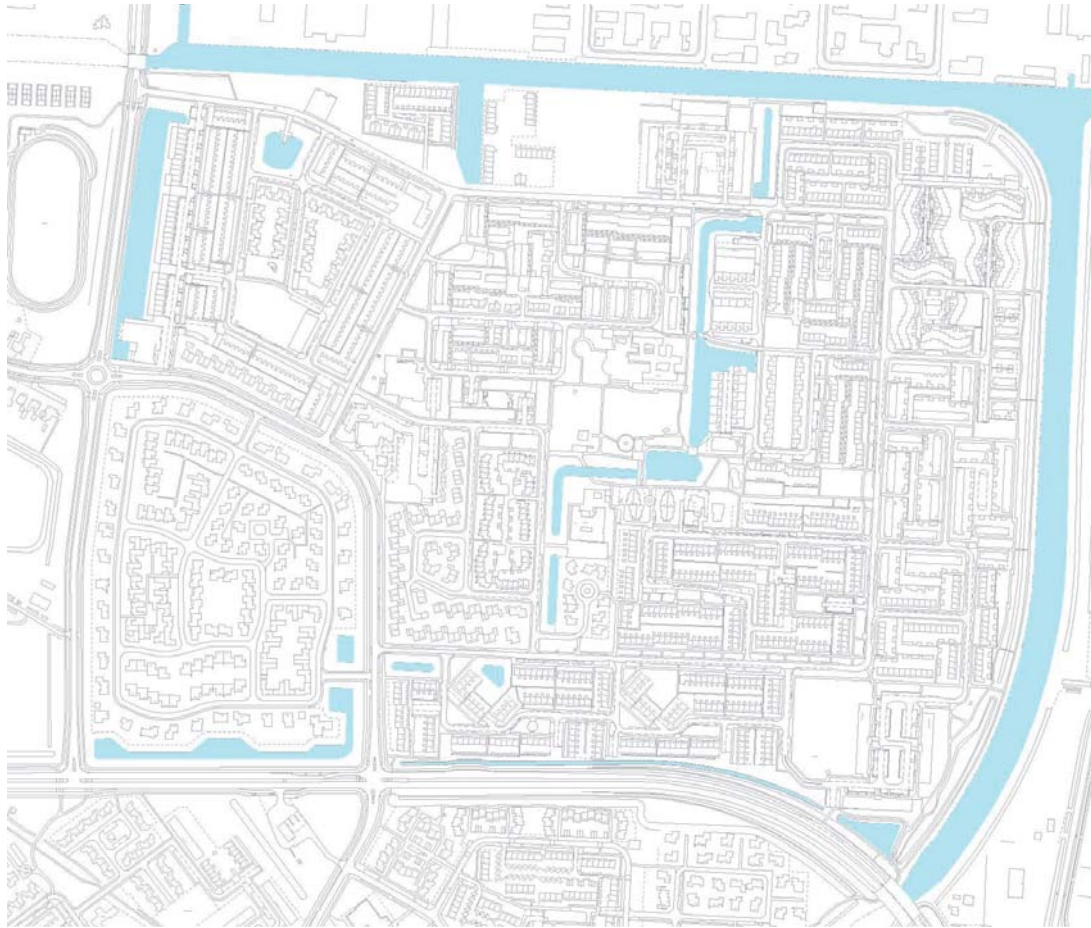
2.3.2.1. Speelvoorzieningen

In 2004 is een inventarisatie uitgevoerd naar de speelvoorzieningen in Krakeel. Uit de inventarisatie is gebleken dat het buitenspelen zich niet beperkt tot de 15 speelplaatsen, overal wordt gespeeld. Uit de gesprekken met kinderen bleek dat veel kinderen in de leeftijd van 8 jaar en ouder veel speeltoestellen saai vinden. Er staat veel van hetzelfde.

De inventarisatie heeft in samenspraak met bewoners geleid tot het Speelplan Krakeel 2005-2015.

2.3.3. Hoofdwegen

De autoverkeersstructuur van Krakeel is duidelijk en sluit aan bij de verkeersstructuur van Hoogeveen. De hoofdontsluitingsroute (zie afbeelding 5) door de wijk wordt gevormd door de Melkweg, de Nadirlaan, Sterrenlaan, de Atlaslaan en de Zenithlaan. Vanaf de hoofdroute worden de verschillende buurten ontsloten.



Afbeelding 4 Waterstructuur

2.4. Functionele structuur plangebied

2.4.1. Wonen

De wijk Krakeel heeft behalve de noodzakelijke voorzieningen, zoals scholen en een winkelcentrum, grotendeels een woonfunctie.

Toen in de jaren 60 Krakeel werd gebouwd werden voornamelijk huurwoningen gebouwd, waaronder flats. Ruim 70% waren huur- en bijna 30% waren koopwoningen. Er was weinig variatie in woningen en met name de huurwoningen voldeden niet meer aan de eisen van de tijd waardoor leegstand en beheerproblemen onstonden. Veel mensen trokken weg naar koopwoningen in andere wijken. Door de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad kwam de wijk in de jaren negentig in een neergaande lijn. Na afloop van de herstructurering zal de verhouding huur-koop 46%-54% zijn.

Krakeel telde ongeveer 2300 woningen. Daarvan zijn er zo'n 460 gesloopt. Op de meeste sloopplaatsen is inmiddels nieuwbouw gerealiseerd. Het grootste aandeel nieuwbouw in Krakeel staat in het gebied Weg/Antares/Perseus (WAP), in een deel van De Kroon en in de Meteorenlaan.

Hieronder worden de grootste veranderingen van de afgelopen jaren in de diverse woonbuurten binnen Krakeel beschreven:

Poolster e.o.

In het gebied Poolster en omgeving zijn 36 verouderde seniorenwoningen gesloopt en 12 eensgezinswoningen aan de Sterrenlaan en Zenithlaan. Deze zijn vervangen door 35 koopwoningen (multifunctioneel) en 12 seniorenwoningen.

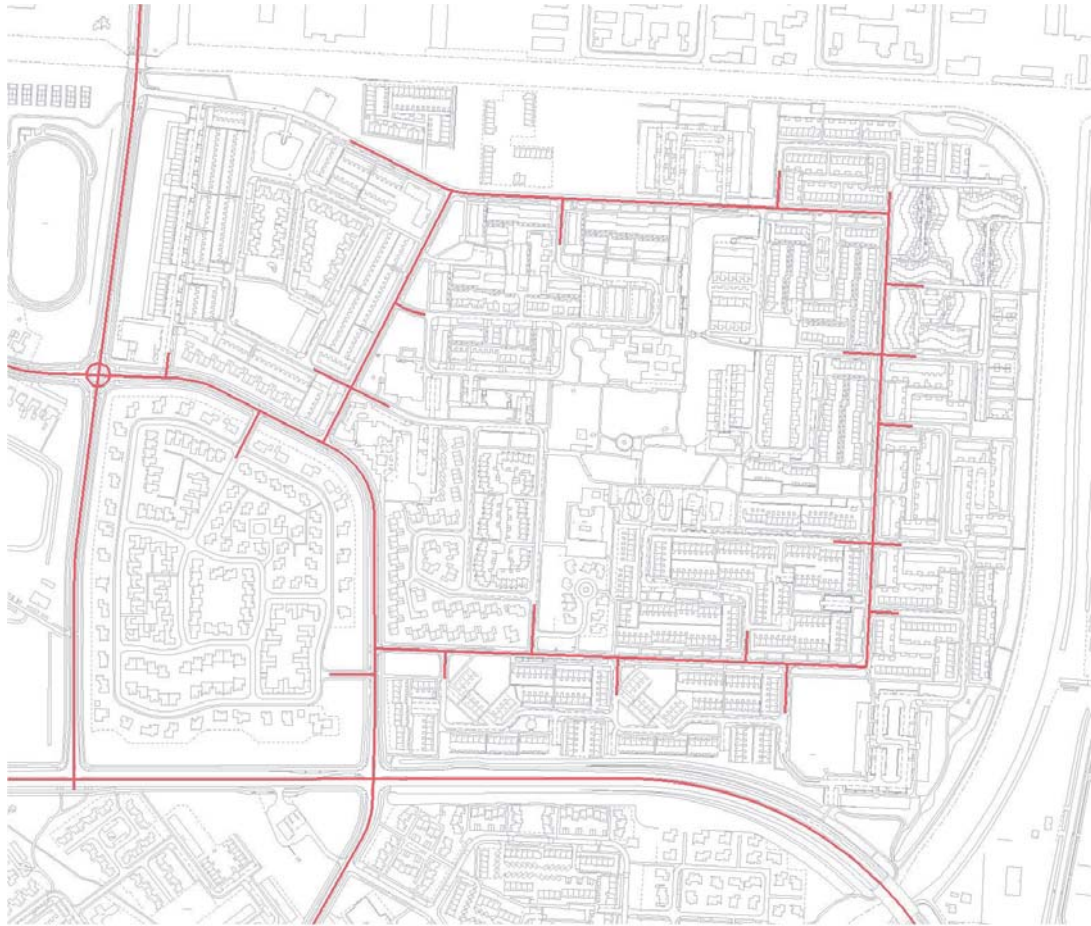
De oorspronkelijke verkaveling en ontsluiting van het middengebied is 90 graden gedraaid en aangesloten op de Kometenlaan. Hierdoor is een minder besloten gebied ontstaan. De nieuwe bebouwing richt zich nu ook op de nieuwe groene plek aan de Zenithlaan (hoofdontsluiting Krakeel) en op het grote speelterrein in het hart van het gebied.

In de noordoosthoek op de hoek van de Sterrenlaan en de Zenithlaan is een seniorencomplex in drie lagen opgericht. Het gaat om een prominente plek in de wijk.

De bestaande rijen woningen in dit gebied zijn gerenoveerd.

De Kroon

126 woningen in De Kroon hebben een geheel nieuwe uitstraling gekregen. Aan de buitenkant zijn o.a. de voor- en achtergevels vernieuwd. Enkele woningen hebben een garage of een uitbouw gekregen. Binnen zijn de keuken en badkamer vervangen en is de woningen voorzien van een zonnegascombi. Tot slot zijn de woningen voorzien van dak-, vloer- en gevelisolatie en zonnepanelen.



— Hoofdwegen

Afbeelding 5 Hoofdwegenstructuur

Naast de renovatie van woningen is een deel van de woningen gesloopt. Het nieuwbouwgebied is opgeplitst in drie deelgebieden. Deze verdeling vloeit voort uit het bestaande wegtracé en de gerealiseerde fietsverbinding in oost-westrichting via de bestaande brug. In elk deelgebied is een ander type woning voor een bepaalde doelgroep gerealiseerd; rijenwoningen voor starters, twee-onder één kap-woningen en geschakelde woningen.

Meteorenlaan

De 32 nieuwbouwwoningen aan de Meteorenlaan geven door hun ligging, met hun terras aan een waterpartij, Krakeel een nieuw gezicht en vergroten de uitstraling van de wijk naar buiten toe. Naast deze koopwoningen zijn aan de Meteorenlaan 48 huurappartementen gerealiseerd, waarvan 24 zorgappartementen en 24 appartementen voor de reguliere huur.

WAP-gebied

Het betreft hier de nieuwbouw in het gebied dat vele jaren is bepaald door de portiekflats aan de Wega, Antares en Perseus. Het bouwterrein voor de drie clusters wordt ca 40 cm opgehoogd ten opzichte van het omliggende gebied. Het overkoepelende thema is landelijk wonen.

Perseus bestaat nu uit 28 eengezinswoningen die in een carrévorm rond een binnenhof zijn gebouwd. Het gaat om 17 koopwoningen (6 twee-onder-één-kap en 11 rijwoningen) en 11 huurwoningen aan de haven en de parkzijde. Het binnenhof is deels parkeerplaats.

Antares bestaat uit 30 woningen, allen met een rietendak. Het gaat om 4 twee-onder-één-kapwoningen en 13 rijwoningen aan de haven en 13 rijwoningen aan het park. Parkeren kan op eigen terrein onder een carport en op een parkeerplaats voor bezoekers op het binnenterrein.

Zuiderkruis, Neptunus en Saturnus

Aan 69 woningen aan het Zuiderkruis, Nadir laan en Atlaslaan en 118 woningen aan de Neptunus, Helios, en Saturnus zijn zowel aan de binnen- als buitenzijde groot onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.

Centrum Krakeel

Als laatste woningbouwproject zullen in het Centrumgebied 120 nieuwe koop- en huurwoningen en zorgwoningen worden gebouwd.

Bungalowbuurt Krakeel

De enige buurt binnen Krakeel waar geen veranderingen hebben plaatsgevonden is de bungalowbuurt van Krakeel. Hier bevindt zich laagbouw in de vorm van vrijstaande en geschakelde woningbouw. De Melkweg en een brede groenstrook scheiden deze buurt af van de rest van de wijk waardoor het een opzichzelfstaande buurt is.

2.4.2. Verkeer

2.4.2.1. autoverkeer

De hoofdonthuttingsroute voor de wijk is helder en functioneel. Het autoverkeer concentreert zich op de hoofdroute waardoor het onderliggende wegennet (woonstraten) wordt ontlast. De overige wegen binnen het plangebied hebben in het algemeen slechts een functie voor de aanliggende bebouwing in het verblijfsgebied, zodat deze een beperkte verkeersfunctie vervullen.

2.4.2.2. openbaar vervoer

Krakeel is bereikbaar met de bus. De huidige busroute loopt via de hoofdonthoudingsroute Melkweg, Sterrenlaan, Zenithlaan, Atlaslaan, Nadiralaan. Het winkelcentrum van Krakeel, het NS station en het centrum van Hoogeveen zijn in de busroute opgenomen.

2.4.2.3. langzaam verkeer

De verbinding vanaf de wijk naar de stad is goed (vrijliggende fietspaden). Een minpunt is dat de route via de Bentincksdijk bij Krakeel eindigt op de Galileilaan en er geen mogelijkheid is om via een korte doorsteek het centrum van Krakeel te bereiken. Ontbrekende schakel in het langzaam verkeernetwerk is de verbinding met de landschappelijke buitenwereld. Binnen Krakeel zijn op diverse plaatsen verbeteringen aangebracht in de langzaam verkeerverbindingen.

2.4.2.4. parkeren

In Krakeel is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. In het kader van de reconstructies in verschillende gebieden zijn de parkeervoorzieningen verruimd.

2.4.3. *Bedrijven en voorzieningen*

In het centrum van Krakeel bevindt zich de meeste bedrijvigheid vooral in de vorm van winkels voor de 'dagelijkse boodschappen'.

Naast het winkelcentrum zijn er diverse voorzieningen in het plangebied te vinden, zoals:

- Wijkcentrum
- Twee basisscholen
- Bibliotheek
- Kinderboerderij

In hoofdstuk 4 wordt uitgebreid in gegaan op de toekomstige ontwikkeling van het centrumgebied van Krakeel.

3. Beleid

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

In de Nota Ruimte, die op 17 januari 2006 door de Eerste Kamer is aangenomen, zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijke gebied.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zo veel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied.

Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Binnen de wijk Krakeel vindt herstructurering van woon- en leefomgeving plaats. Dit is in overeenstemming met de rijksdoelstellingen zoals hiervoor aangegeven.

3.2. 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.

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.

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

3.3. Gemeentelijke beleid

In juni 2000 is de Toekomstvisie tot 2030 voor Hoogeveen vastgesteld door de gemeenteraad. De Toekomstvisie gaat over de ontwikkeling van Hoogeveen in brede zin. De Toekomstvisie verkiest kwaliteit boven kwantiteit en het versterken van het bestaande boven groei.

De Toekomstvisie is vervolgens ruimtelijk vertaald in de Structuurvisie Hoogeveen 2015–2030. Deze is door de gemeenteraad op 23 december 2004 vastgesteld en beschrijft de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten voor het buitengebied, de dorpen en de stad.

De gemeente formuleert in de Structuurvisie en ook in de Nota Wonen 2005 een beheerste 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.

De Structuurvisie laat zien dat door een stevige verdichting en herstructurering van delen van Hoogeveen, alle woningen binnen de huidige grenzen gebouwd kunnen worden. De (relatief) kleinschalige herontwikkeling van buurten, zoals in Krakeel is gebeurd, met een gedifferentieerd woningaanbod naar soort en financieringscategorie is voor alle partijen en met name voor de bewoners goed te overzien. Met het bouwen van nieuwe woningen voor alle doelgroepen binnen de stadsgrenzen wordt voorkomen, dat hogere inkomensgroepen en jongeren uit Hoogeveen wegtrekken.

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 de herstructurering van de wijk en daarmee dit bestemmingsplan iets nader te beschrijven.

Voor de wijk Krakeel is een wijkontwikkelingsplan (WOP) opgesteld waarin het programma is aangegeven voor de herstructurering van deze woonwijk. Vervolgens is dit WOP stedenbouwkundig vertaald in een stedenbouwkundige visie Krakeel en uitgewerkt voor diverse deelgebieden. De ambitie van de nieuwe stedenbouwkundige visie voor Krakeel is niet om te komen tot een volledig nieuwe opzet. De bedoeling is om voortbouwend op het bestaande, verbeteringen aan te brengen.

4.1.2. Bebouwing

De wijk Krakeel is opgebouwd uit een aantal buurten die duidelijk herkenbaar zijn en ook door bewoners als zodanig worden ervaren.

De deelgebieden worden onderling verbonden door de lineaire hoofdstructuur. Over het algemeen betreft dat de belangrijkste wegen in het gebied en de verbinding naar de groene kern/park. De hoofdstructuur van Krakeel en de bebouwingskarakteristiek in grote delen van de wijk is in de opzet voor de herstructurering niet veranderd. De stedenbouwkundige structuur wordt overheerst door laagbouw en was in oude situatie te omschrijven als uniform en eentonig. Dit werd veroorzaakt door de vele rijtjeswoningen het herhaaldelijk voorkomen van dezelfde partronen ('stempels'). Via aanpassingen in de woningvoorraad, de architectuur en de openbare ruimten hebben de afzonderlijke buurten een gevarieerder karakter gekregen.

De begrenzing van de wijk door het kanaal aan de noord- en oostzijde en de twee doorgaande wegen aan de zuid- en westzijde maakt dat de wijk als het ware in zichzelfgekeerd ligt. De nieuwe opzet voor de wijk gaat daarom uit van het 'openbreken' van de wijk naar de randen toe.

Op hoofdlijnen waren voor de herstructurering van wijk de volgende aspecten van belang:

1. Vergroting van de herkenbaarheid naar buiten toe. Krakeel zal zich zoveel mogelijk met enige allure naar de omgeving moeten presenteren;
2. Vergroting van de samenhang met de omgeving;
3. Gestreefd wordt naar een veel grotere differentiatie. Waar dat niet lukt met het (woning)bouwprogramma gebeurt dit door de inrichting van de openbare ruimte en architectonische aanpassingen;
4. Door koppeling van kerngroen en randgebied worden de groene randen een belangrijker onderdeel van de groenstructuur;

5. Bijzondere functies, winkels, scholen en voorzieningen moeten een positieve bijdrage leveren aan de beeldvorming in de wijk;



Afbeelding 6 Centrumgebied Krakeel

6. De ruimtelijke structuur van de wijk moet aansluiten bij het 30 km/uur regiem dat voor het grootste deel van de wijk is ingevoerd.

Centrumgebied Krakeel

De verbetering van het centrumgebied en het wijkpark is de laatste opgave van de herstructurering van Krakeel. Het plangebied betreft het totaal aan locaties dat nu wordt ingenomen door de bestaande wijkvoorzieningen; het buurthuis De Magneet, het winkelcentrum Grote Beer, de voormalige ouderenwoningen de Zonnehof, de basisscholen Apollo en De Morgenster, de sportzaal, de bibliotheek, de kinderboerderij en het overige deel van het park.

Stedenbouwkundige uitgangspunten voor het centrumgebied zijn:

1. Concentratie en optimalisatie in uitstraling van de verouderde wijkvoorzieningen op nieuwe plek in het hart van de wijk;
2. De uitstraling van de wijkentree vergroten en de entrees van het park aan alle randen zichtbaar maken;
3. De herkenbaarheid van de wijkstructuur vergroten door het versterken van de groenstructuur:
 - a. de uitloper met eigen karakter als verbindende elementen tussen de woonbuurten en het park;
 - b. het park als groen verblijfsgebied

Voor een heldere structuur van de openbare ruimte is van belang:

- Hoofdentrees gebouwen aan belangrijkste openbare ruimte
- Duidelijke voor- en achterkanten bebouwing
- Duidelijke routing tussen de verschillende gebouwen
- Goede aansluiting op omliggende buurten
- Aantrekkelijke uitstraling vanaf wijkentree
- Levendig en overzichtelijk maaiveld

Afbeelding 6 laat zien hoe de openbare ruimte en de nieuwe en bestaande centrumfuncties geïntegreerd zijn in een nieuw multifunctioneel centrumgebied voor Krakeel.

Voor de bebouwing is een bebouwingszone weergegeven, aan de noorzijde van de westelijke uitloper van het park. Hier krijgen de nieuwe centrumfuncties, - de brede school, het multifunctioneel centrum en het woonservicegebouw, een plek in een aaneenschakeling van gebouwen. Boven de voorzieningen, die over 2 lagen worden gebouwd worden woningen voor verschillende woonvormen gerealiseerd. De appartementen op de west- en oosthoek van de bebouwingsstrook vormen de

hoogteaccenten.

Beeldkwaliteit

In de deelplannen voor de herstructurering van Krakeel is uitgebreid aandacht besteed aan de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte. Belangrijkste opgave voor nog te realiseren bebouwing binnen Krakeel is een balans tussen eenheid en verschil binnen een buurt te vinden.

4.1.3. *Bedrijven*

Aan de zuidzijde van de bebouwingszone van het centrumgebied bevindt zich het bestaande winkelcentrum. Deze zal ingrijpend worden gerenoveerd. De huidige bebouwing aan de voorzijde wordt gesloopt. Bestaande winkels en horeca worden gehuisvest in de aanbouw aan de brink en in de nieuwbouw aan de noordzijde.

4.1.4. *Wegen*

De verkeerstructuur binnen Krakeel is ongewijzigd gebleven. In de hele wijk is, met uitzondering van de Melkweg, een 30 km per uur regime ingevoerd, volgens de principes van Duurzaam Veilig. Door middel van beheersmaatregelen worden binnen het gebied doorgaande verkeersbewegingen en een hogere snelheid ontmoedigd. De wijze van bestemmen (verkeersdoeleinden) belet deze ontwikkeling niet. Op de Melkweg wordt ter hoogte van het centrum de rijbaan versmald en een plateau aangebracht dat extra de nadruk vestigt op de aanwezigheid van het centrum.

Langzaam verkeer- en openbaar vervoerroutes zijn aantrekkelijker gemaakt om het gebruik hiervan te bevorderen. De busroute is verbeterd. De ontbrekende schakel in het langzaam verkeernetwerk de verbinding met de landschappelijke buitenwereld wordt gerealiseerd in de vorm van een fietsbrug over de Hoogeveensche Vaart, ter hoogte van Sirius/Helios. De kenmerkende bruggetjes over de sloot parallel lopend aan de Hoogeveensche Vaart zijn inmiddels gerealiseerd.

4.1.5. *Groen en water*

Krakeel is van oorsprong ruim opgezet met veel groen en water. Deze kernkwaliteit blijft centraal staan. Omdat ervoor is gekozen de bebouwingskarakteristiek van grote delen van de wijk te handhaven blijft ook de groenstructuur op hoofdlijnen gelijk. De beleving en gebruik van open water zal worden versterkt.

Het groen in de wijk is bij de uitvoering zoveel mogelijk behouden en er is rekening gehouden met divers gebruik van de groene ruimte.

Het wateroppervlak in de wijk is verruimd en waar mogelijk verder de wijk ingebracht (voorbeelden WAP-gebied en de vijvers Meteorenlaan/Zenithlaan/De Kroon).

Centrumgebied Krakeel

Het wijkpark blijft integraal gehandhaafd als groengebied. Bebouwing heeft uitsluitend een functie die daar direct aan gekoppeld is. De begrenzing van de uitlopers is zeer ruim gekozen.

Het park krijgt een nieuwe inrichting als groen en verblijfsgebied voor de buurt. Naast aanplant van bomen en de aanleg van wandelpaden, worden er speelpleinen voor de scholen en voor de kinderen uit de wijk ingericht. De kinderboerderij blijft in het park. De vorm en uitstraling van het water en de oevers moet kinderen en wijkbewoners uitnodigen er actief gebruik van te maken. Een deel van de oevers krijgt natuurlijk beheer en een deel blijft beschoeid.

Op de vrijgekomen plekken aan de rand van het park, zullen nieuwe woningen worden gebouwd, waarbij uitstraling en typologie van de woningen in relatie tot het

park centraal staan.

4.1.5.1. Speelvoorzieningen

In het Speelplan Krakeel 2005-2015 wordt onderscheid gemaakt in speelplaatsen en speelplekken. Op vier plekken in de wijk worden speelplaatsen gemaakt. Deze speelplaatsen worden ingericht met attractieve speeltoestellen en hier is ruimte voor sport- en spelactiviteiten. De aandacht gaat hierbij vooral uit naar oudere kinderen. De speelplaatsen komen aan Castor/Pollux, het Sterrenpark, Helios en Komentenlaan.

Voor speelplekken blijven wel ruimtes in het openbaar gebied beschikbaar waar gespeeld kan worden en waar dit gestimuleerd wordt, maar niet met speeltoestellen. Voorbeelden hiervan zijn: gekleurde verhardingen, poefs of een speelbosje. Deze voorzieningen passen binnen de bestemming Groen.

4.2. Functionele structuur

4.2.1. Wonen

In de nota Wonen 2005 worden binnen Krakeel twee typen woonmilieus onderscheiden; "Verscheiden en ruim" en "Comfortabel en onderscheiden".

Verscheiden en ruim, wordt gekenmerkt door:

- Veel verschillende bevolkingsgroepen;
- Geen hechte sociale samenhang, ook niet los;
- Gedifferentieerd woningaanbod (huur, koop, gestapeld, grondgebonden)
- Buurtwinkelvoorzieningen.

Comfortabel en onderscheiden, wordt gekenmerkt door:

- Stedelijk activiteitenpatroon;
- Eenzijdig woningaanbod;
- Duurdere grote koopwoningen;
- Ruime woonomgeving/veel groen;
- Geen voorzieningen.

Uitgangspunten vanuit de nota Wonen 2005 ten aanzien van woningbouw in Krakeel zijn:

- verbetering van de woonkwaliteit en uitstraling van Krakeel
- differentiatie aan woontypes en prijsklasse
- bouwen voor verschillende doelgroepen

Resultaat van de herstructurering is dat een gevarieerd aanbod van woningen is te vinden in Krakeel. Een goede mix van woningtypen en prijsklassen sluit niet alleen beter aan bij de woningbehoefte, maar verbetert ook de doorstroming binnen de wijk.

4.2.2. *Bedrijven*

In overeenstemming met het uitgangspunt van het beleid van de gemeente dat sterk milieuhinderlijke en grootschalige bedrijven niet in woonwijken thuishoren wordt aan dergelijke bedrijvigheid geen ruimte geboden in Krakeel.

De juridische regeling is zodanig opgesteld, dat in het plangebied geen bedrijvigheid wordt toegestaan die niet past in de directe nabijheid van woningen.

4.2.3. *Verkeer*

4.2.3.1. parkeren

Bij alle nieuwbouw van woningen wordt uitgegaan van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Voor de bestaande situatie is 1 parkeerplaats per woning de norm. Voor het WAP-gebied geldt specifiek dat er tenminste 1 parkeerplaats, ook voor appartementen, op eigen erf gerealiseerd is met 5 m opstelruimte voor de garage.

Centrum Krakeel

Aan de voorzijde van het winkelcentrum is een groot parkeerterrein gesitueerd. Aan de noorzijde van de bebouwingszone van het centrumgebied is de Draco doorgetrokken langs de bebouwing naar de Sterrenlaan. Hier kan worden geparkeerd en is plaats voor de kiss&ridestrook van de scholen. Vanwege de hoge parkeerdruk die de nieuwe centrumfuncties met zich meebrengen is ook aan de zuidzijde van het voetgangersgebied een parkeervoorziening geprojecteerd.

Er is een parkeerbalans opgemaakt voor het centrumgebied. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen in het centrumgebied komt uit op ca 360. Op een aantal locaties moeten ook voor de bestaande woningen parkeerplaatsen worden meegerekend. Het gaat hierbij om ca 50 extra parkeerplaatsen. De totale behoefte komt daarmee op circa 410.

5. Randvoorwaarden Omgeving / Milieu

5.1. Geluidshinder

Bij elke 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- en railverkeer en van bedrijven. Ook wordt bekeken of er wettelijk vastgestelde geluidzones binnen het plangebied vallen. In dit plangebied is geen sprake van invloeden van spoorweggeluid.

5.1.1. Wegverkeerslawaai

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-VI van 19 juli 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. De geluidbelasting op de eerstelijnsbebouwing door wegverkeer binnen 'zones langs wegen' is vastgesteld langs:

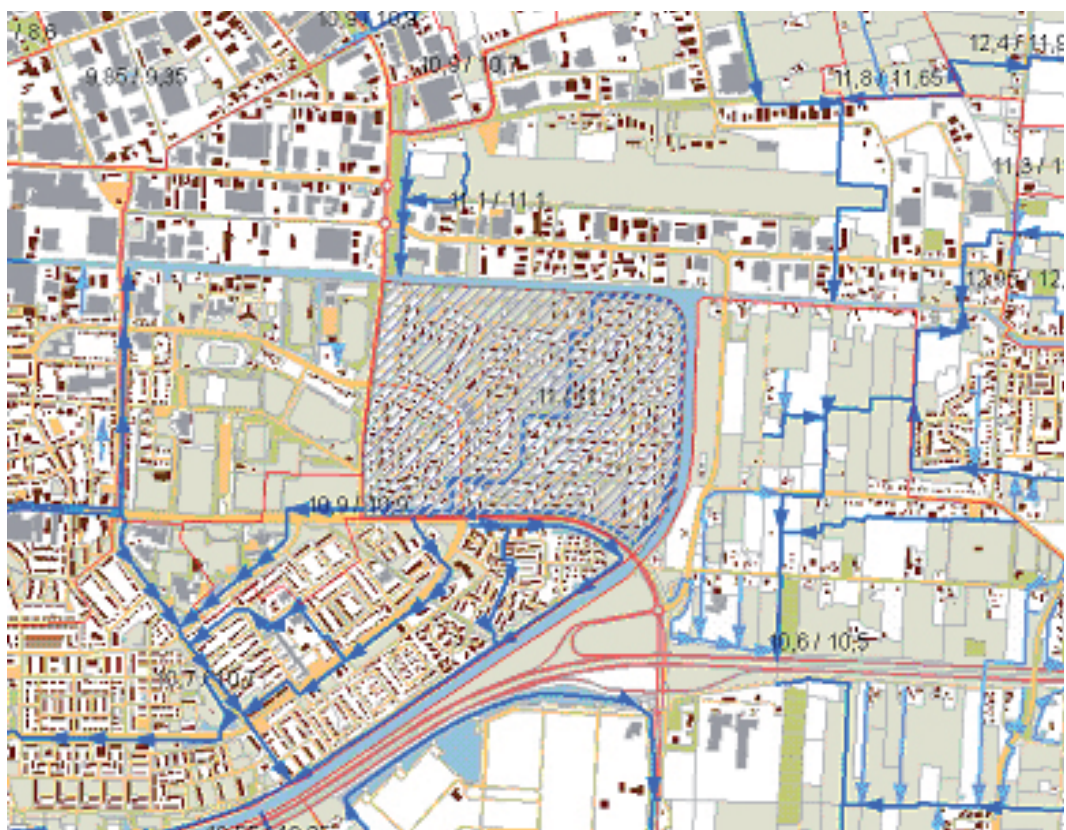
- de Galileilaan;
- de Melkweg;
- de Mr. Cramerweg;
- de Weg om de Oost;
- de A37.

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 (1996) zijn al hogere geluidgrenswaarden verleend ten behoeve van de realisering van het verkeerscirculatieplan. Als gevolg van dit plan wordt het autoverkeer geconcentreerd op de Galileilaan en de Mr. Cramerweg. Uit het onderzoek blijkt dat nog steeds wordt voldaan aan de in 1996 vastgestelde uitgangspunten. In 2005/2006 is op de hoek Melkweg – Galileilaan een woon-zorg-complex gerealiseerd en zijn aan de Meteorenlaan nieuwe woningen gebouwd. Hiervoor zijn meerdere flatgebouwen gesloopt. Bij de nieuwbouw is rekening gehouden met de geluidniveaus en zijn ook hiervoor hogere geluidgrenswaarden vastgesteld.

Gedurende de planperiode zal de geluidbelasting als gevolg van de autonome groei van het wegverkeer op de lokale wegen toenemen met ongeveer 1 dB.



Afbeelding 7 Bestaande waterhuishouding

5.1.2. *Vliegveld*

Het vliegveld Hoogeveen wordt voornamelijk gebruikt door klein recreatief vliegverkeer. Rond het vliegveld is een geluidzone vastgesteld op grond van het Besluit geluidhinder kleine luchtvaart. Deze zone loopt over een deel van het plangebied. Binnen deze zone kunnen alleen onder voorwaarden nieuwe woningen worden gebouwd. De bestemmingsvlakken "uit te werken woondoeleinden (WU) in dit plangebied vallen buiten de geluidzone van het vliegveld.

5.1.3. *Industrielawaai*

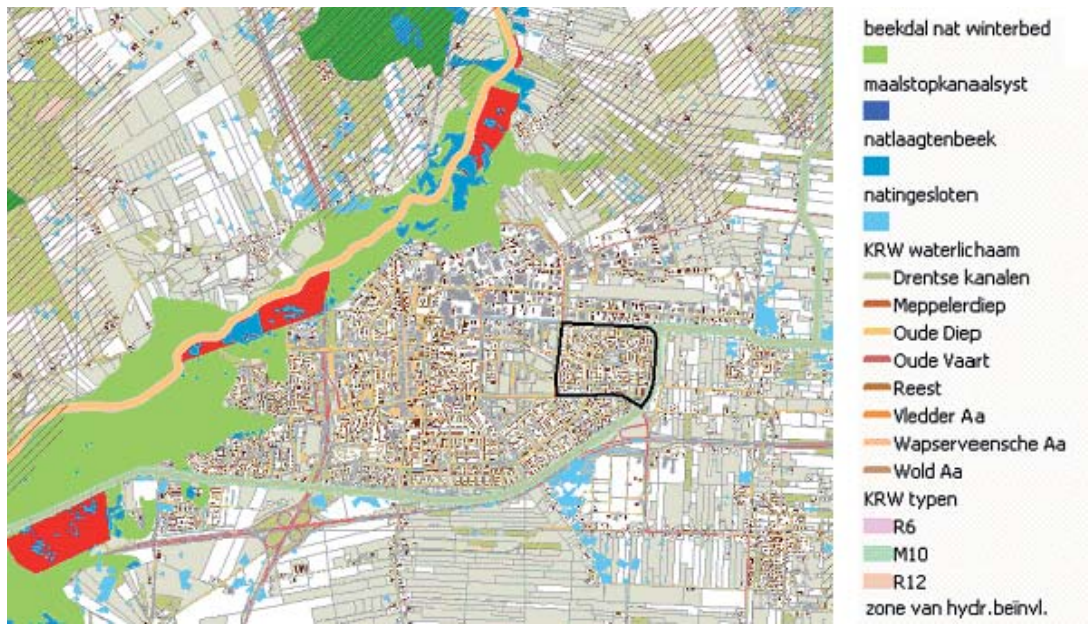
Ten noorden van het plangebied – aan de overzijden van de Industriehaven – ligt het bedrijventerrein De Wieken. Dit is een gezoneerd industrieterrein op grond van de Wet geluidhinder. De in het verleden vastgestelde geluidzone loopt gedeeltelijk over het plangebied. Voor nieuwbouwprojecten binnen deze zone dient een hogere geluidgrenswaarde te worden vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn binnen deze geluidzone geen nieuwbouwprojecten opgenomen.

5.2. **Luchtkwaliteit**

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

In de (directe) omgeving van het plangebied zijn geen industriële bronnen aanwezig die een negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. Dit houdt in dat de verkeersbewegingen bepalend zijn voor de luchtkwaliteit in het gebied. Aangezien in dit plan het verkeer de bron is van verontreinigende stoffen, zijn alleen stikstofdioxide en fijn stof gemodelleerd. De overige in het Besluit Luchtkwaliteit 2005 aangewezen stoffen spelen in dit plangebied geen rol.

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 (rapportnummer 206303-VI van 19 juli 2007) blijkt dat gedurende de planperiode geen overschrijding van de luchtkwaliteitseisen plaatsvindt, ook niet op of langs drukke tracés als de Galileilaan en Mr. Cramerweg.



Afbeelding 8 Beleidskaart water

5.3. Water

5.3.1. Bestaande waterhuishouding

De wijk Krakeel grenst aan de Hoogeveens Vaart (zie afbeelding 7). In de wijk loopt een watergang (een stelsel van vijvers en sloten) die in beheer en onderhoud is van het waterschap. De wijk bevindt zich in een peilgebied met een waterpeil van NAP+11,00m. in het zuidwesten ligt een klein deel van de wijk in het peilgebied met een waterpeil van NAP+10,90. Er zijn geen gedetailleerde gegevens over de bodemgesteldheid bekend. Wel komt in het gebied keileem voor. Deze slecht doorlatende laag kan voor grondwateroverlast zorgen.

5.3.2. Waterbeleid

In het waterbeheer zijn drie grote beleidsthema's waar het waterschap zich mee bezighoudt.

- Voor het dagelijkse waterbeheer is dat het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR). Doel daarvan is gedurende een heel groot deel van het jaar die wateromstandigheden te realiseren die het beste passen bij de functie zoals de provincies die hebben vastgesteld.
- Om in extreem natte en extreem droge omstandigheden de schade als gevolg van wateroverlast of watertekort te beperken, kennen we WB21. Hierin zit de trits vasthouden-bergen-afvoeren als voorkeursvolgorde en afwegingskader en het principe van niet afwentelen. Doel is het watersysteem zo in te richten dat het in extreme omstandigheden en in de toekomst goed functioneert.
- Voor het bereiken van de goede ecologische toestand van het water zijn er de Europese richtlijnen voor ecologie en waterkwaliteit. Dit thema bestaat uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en de Vogel- en Habitatrichtlijnen (vertaald in Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet). Doel daarvan is dat alle Europese wateren, zowel oppervlaktewater als grondwater, zich in 2015 in een goede ecologische en goede chemische toestand bevinden. Met goede argumenten is uitstel mogelijk tot uiterlijk 2027. Voor de Natura 2000- gebieden is geen uitstel mogelijk.

Deze drie thema's hangen zo met elkaar samen dat het niet mogelijk is ze afzonderlijk van elkaar te realiseren. Dat gebeurt dus ook niet. Er wordt voor gezorgd dat het watersysteem tijdig op orde is, duurzaam is ingericht, voldoet aan de landelijke normen voor het voorkomen van wateroverlast, bijdraagt aan het bereiken van grond- en oppervlaktewaterpeilen in relatie tot de functies van die wateren en gebieden, de verdroging wordt tegengegaan en er wordt rekening gehouden met de eisen vanuit de KRW.

5.3.3. *Uitgangspunten voor het plan*

Waterketen (riolering)

In Krakeel ligt een gemengd stelsel. De afgelopen jaren is er reeds een kwart van de wijk (gedeeltelijk) afgekoppeld en bij recente nieuwbouw wordt het hemelwater afgevoerd naar in de wijk gelegen vijverpartijen. In het kader van het project afkoppelplan/-kansenkaart wordt in 2007 onderzocht welke delen van Krakeel in de toekomst kunnen worden afgekoppeld. Gebieden waar ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden zijn in dit kader extra kansrijk. 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

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

5.3.4. *Watertoets*

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.

Het waterschap heeft het volgende wateradvies uitgebracht op het voorontwerpplan:

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

5.4. Bodem

De wijk is vooral 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 is in de jaren 70 ontwikkeld tot onder meer woningbouw. Daarvoor had het een agrarisch gebruik. Binnen het plangebied waren destijds watergangen aanwezig. Als gevolg van de herontwikkeling 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 echte duidelijkheid verschaffen.

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

geraadpleegd:

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

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

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 9 opgenomen.

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. Ter plaatse van een aantal locaties zijn al saneringswerkzaamheden uitgevoerd.

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 wordt gestreefd 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

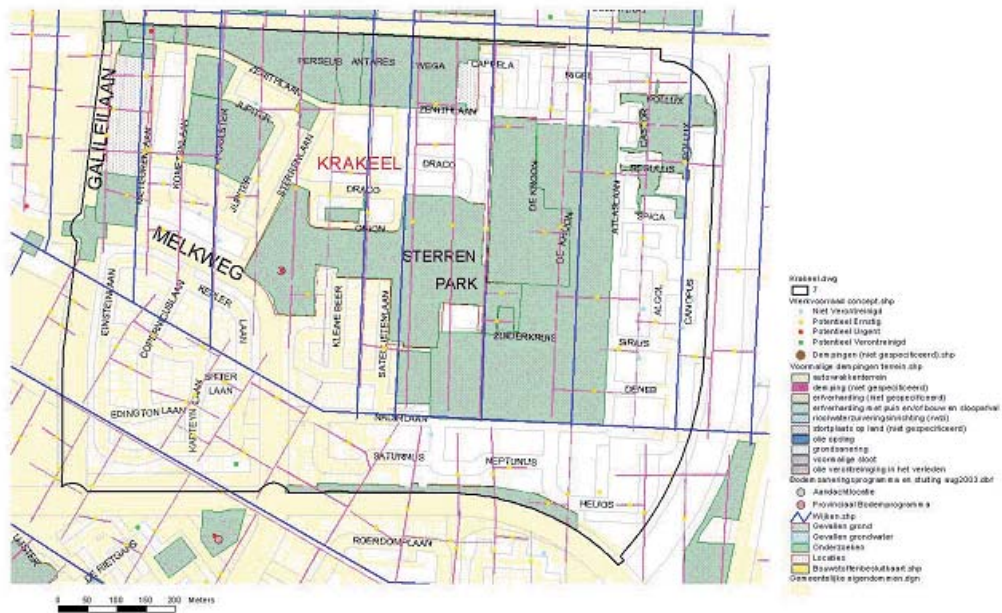
Indien bij werkzaamheden grond vrijkomt gelden de navolgende beperkingen:

- grond met bijmenging met puin of andere bodemvreemde materialen dient bij

voorkeur binnen het betreffende perceel te worden verwerkt;

- bij grond ter plaatse van locaties met potentiële bodemverontreinigingen dient men te letten op bijzonderheden, waardoor een eventuele bron/oorzaak van de hogere concentraties van verontreinigingen kunnen worden achterhaald;

Bodem Informatie Systeem gemeente Hoogeveen



Afbeelding 9 Bodemkwalitatieve aspecten

- 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;
- 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 en zal bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.

Diepe grondboringen

In het gehele plangebied is het niet toegestaan diepe grondboringen (dieper dan 50 m) uit te voeren of uit te laten voeren. Aangezien dit verbod in de Provinciale Omgevingsverordening op adequate wijze is geregeld zijn in dit bestemmingsplan hierover geen verdere bepalingen opgenomen.

5.5. Bedrijvigheid en externe veiligheid

Het centrumgebied van de wijk gaat vrijweg volledig op de schop. Dat houdt in dat de bedrijven die hier zijn gevestigd ook een nieuwe plaats gaan krijgen. Het betreft voornamelijk detailhandelfuncties. De definitieve vormgeving van het nieuwe centrumgebied staat nog niet volledig vast. Met het bepalen van de bouwblokken is echter voldoende rekening gehouden met de in de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" opgenomen afstand van 10 meter. Andere bedrijvigheid van ruimtelijk belang is in de wijk niet aanwezig.

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

BP tankstation Zuid-Oost Buizerdlaan 147

Ten zuiden van de Mr. Cramerweg buiten het plangebied bevindt zich aan de Buizerdlaan 147 een tankstation van 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 niet binnen het plangebied. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is 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 binnen de wijk Wolfsbos, maar deels ook binnen het plangebied 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.

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

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.

Aardgas hoofdtransportleidingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen hoofdgastransportleidingen.

5.6. 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 de EHS of binnen de invloedssfeer van Natura 2000-gebieden. Ook zijn er geen waardevolle ecologische structuren aanwezig zoals vermeld op de POP II-kaart 7. Wel zijn enkele lanen of restanten daarvan en enkele vijvers/sloten aanwezig met beperkte ecologische en landschappelijke waarde.

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 in bomen of bebouwing.

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.)

5.7. 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 Hogeveen. Hiervan is verslag gedaan in rapport nummer 2006-03/16 van juni 2006.

Voor een groot deel van de bebouwde kom van Hogeveen 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 Hogeveen in een veengebied ligt waarvan weinig prehistorische vondsten bekend zijn. Als dorp is Hogeveen aan het begin van de 17^e eeuw gesticht en kent sindsdien een continue bewoning. De eerste twee eeuwen kende Hogeveen een kleine bevolkingsgroei, maar na de Tweede Wereldoorlog is het inwoneraantal snel gestegen.

Uit de directe omgeving van Hogeveen zijn niet veel meldingen bekend van archeologisch waardevolle terreinen. De bekende vondsten zijn allen gedaan op zandgronden ten noorden en zuidwesten van Hogeveen. 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 mogelijk onverstoord archeologische grondsporen, ook in de ongekarteerde zones van de bebouwde kom van Hogeveen kunnen worden verwacht.

In dit plangebied zijn geen archeologische gegevens bekend. 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 m² 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 m². Deze

vrijstellingsmogelijkheid is in de voorschriften opgenomen bij bestemmingsbepalingen met bouwmogelijkheden groter dan 500 m².

5.8. Duurzaam bouwen

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 Krakeel heeft ook het waterbeheer een duidelijk verband met duurzaamheid. Zoals in de waterparagraaf 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.

6. Beschrijving van het plan

6.1. Het plan

De woningen zijn een mengeling van voornamelijk rijtjeswoningen, halfvrijstaande, geschakelde en vrijstaande woningen. De geschakelde en vrijstaande woningen zijn vooral te vinden in de bungalowbuurt. Flats staan aan de zuidoostkant van het plangebied (Helios). Voor specifieke vormen van wonen zoals voor senioren of begeleid wonen wordt ruimte geboden op diverse plaatsen in het plangebied (Meteorienlaan, Sterrenlaan/Zenithlaan, centrumgebied).

In het hart van de wijk ligt het wijkpark met de groene uitlopers. De centrumfuncties, bestaande uit het winkelcentrum, de brede school, het multifunctioneel centrum en een woonservicegebouw, bevinden zich in een bebouwingszone grenzend aan de westelijke uitloper van het park.

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

Voor de verschillende woningtypen zijn door middel van bouwklassen passende maxima voor de goot- en bouwhoogte, dakhelling en kapvorm aangegeven.

Bijgebouwen

Bij de meeste woningen mogen bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 60 m² worden gebouwd, mits het bij het hoofdgebouw aansluitende erf minstens voor de helft vrij van bebouwing blijft.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het vergroten van de

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

Nevenfuncties van woningen

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

6.2.2.2. Woonwagenlocatie

Voor een woonwagenlocaties met in totaal 2 standplaatsen is deze bestemming opgenomen. Per standplaats is een bouwvlak, met maxima voor goot- en bouwhoogte en dakhelling aangegeven.

6.2.2.3. Wooncentrum

Voor een locatie waar bijzondere woonvoorzieningen zijn gerealiseerd is deze specifieke bestemming opgenomen. Voor de locatie is een bouwvlak opgenomen, met maxima voor goot- en bouwhoogte, dakhelling en bebouwingspercentage.

6.2.2.4. 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 deze voorziening is een bouwvlak, een maximale goot- en bouwhoogte, dakhelling en een bebouwingspercentage opgenomen, afgestemd op de bestaande of toekomstige bouwmassa.

6.2.2.5. Centrumdoeleinden

Het centrumgebied Krakeel valt onder deze bestemming. Er is een bouwvlak opgenomen, met een maximale goot- en bouwhoogte.

6.2.2.6. Nutsdoeleinden

Enkele nutsvoorzieningen hebben vanwege hun grootte een aparte bestemming gekregen.

6.2.2.7. Dagrecreatieve doeleinden

De kinderboerderij aan de Satellietenlaan en grenzend aan het park valt onder deze bestemming. Er is een bouwvlak opgenomen met een maximale goot- en nokhoogte.

6.2.2.8. Speelterrein

De vier speelplaatsen aan Castor/Pollux, het Sterrenpark, Helios en Kometenlaan, vallen onder deze bestemming.

6.2.2.9. 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.

6.2.2.10. 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".

6.2.2.11. Verkeersdoeleinden

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

6.2.2.12. 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.

6.2.2.13. 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 Krakeel. 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 vergunningverlening 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, voorschriften handhaafbaar zijn 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

Het vaststellen van de Kadernota Handhaven in Hoogeveen (2005 - 2006) is de start voor het programmatisch handhaven in de gemeente Hoogeveen geweest. Programmatisch handhaven is een structurele en integrale aanpak van de handhaving, waarbij de uitvoering onder andere is gebaseerd op een handhavingsprogramma. Daarbij bepaalt het bestuur de prioriteiten en worden handhavingsactiviteiten zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Een nieuwe kadernota handhaving voor de periode 2007 - 2011 wordt opgesteld.

7.4. Inzet gemeentelijk apparaat

Aan de controle van het onderhavige plan wordt binnen de interne organisatie inhoud gegeven door een aantal ambtenaren die zich continu met handhaving bezighouden. De in het plan opgenomen voorschriften zijn getoetst op handhaafbaarheid.

8. Uitvoerbaarheid

8.1. Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Hoogeveen, Stichting Woonconcept en Stichting Welzijnswerk hebben als meest betrokken organisaties in november 2001 een "Plan van aanpak en projectovereenkomst uitvoering Wijkontwikkelingsplan Krakeel Hoogeveen" ondertekend. In dit plan zijn onder andere afspraken gemaakt over de bijdragen van Woonconcept aan de financiering van infrastructuur en inrichting van het openbaar gebied. Woonconcept levert een bijdrage van 50% in de directe kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het openbare gebied. Onder directe kosten wordt verstaan de ontwikkelings- en herinrichtingskosten. Daarnaast zijn in het investeringsplan van de gemeente bedragen opgenomen voor de herstructurering van het openbare gebied. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente en zullen uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen betaald worden.

Hiermee wordt het bestemmingsplan als economische uitvoerbaar gezien.

8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van de wijk Krakeel is het werk van vele partijen. De start is gemaakt door woningcorporatie Woonconcept, Stichting Welzijnswerk (SWW) en de gemeente Hoogeveen. Bij de ontwikkeling van het nieuwe centrum voor Krakeel zijn alle betrokken instanties en toekomstige gebruikers betrokken via deelname aan verschillende werkgroepen. Bewoners zijn vanaf het begin vertegenwoordigd door het Wijkplatform. Het platform adviseert over alle plannen. In het platform zitten bewoners en vertegenwoordigers van organisaties, die in de wijk werken.

Krakeel is één van de tien gebieden in de gemeente Hoogeveen waar op 30 mei 2007 De Smederij van start is gegaan. De Smederij van Krakeel is de opvolger van Buurtbeheer. Bewoners krijgen met de Smederij nog meer te zeggen over veranderingen in de buurt. Bewoners en instanties smeden samen plannen en voeren ze uit, voor een beter woon- en leefklimaat. De uitvoering daarvan kost natuurlijk geld. Elke Smederij heeft ook een eigen budget. Binnen dat budget kunnen bewoners samen en zelf de plannen kiezen die het beste lijken.

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

Hiermee wordt het bestemmingsplan als maatschappelijk uitvoerbaar gezien.

9. Inspraak en vooroverleg

9.1. Inspraak

Over dit plan is in overeenstemming met de gemeentelijke inspraakverordening gelegenheid geboden tot inspraak. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 november 2007 ter inzage gelegen. Een kennisgeving van de ter inzage legging is gepubliceerd in de Hoogeveensche Courant van 28 november 2007. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn er geen inspraakreacties ingediend.

De resultaten van de inspraak zijn neergelegd in de op 1 april 2008 vastgestelde nota inzake inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Krakeel 2007. Deze nota is opgenomen in hoofdstuk 9.3 en wordt derhalve geacht deel uit te maken van deze plantoelichting. Op basis van de resultaten van de inspraak wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid verondersteld.

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 1 april 2008 vastgestelde nota inzake inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Krakeel 2007. Deze nota is opgenomen in hoofdstuk 9.3 en wordt derhalve geacht deel uit te maken van deze plantoelichting. Op basis van de resultaten van het vooroverleg wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid verondersteld.

9.3. Inspraaknota

Inspraak

Het plan heeft vanaf 29 november gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen bij de centrale publieksbalie in het Raadhuis, ingang Prins Bernardstraat te Hoogeveen. Een kennisgeving van de ter inzage legging is gepubliceerd in de Hoogeveensche Courant van 28 november 2007. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn geen inspraakreacties ingediend.

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; *
11. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
12. Brandweer Hoogeveen;
13. Regiopolitie Drenthe district Zuid-West;
14. Milieufederatie Drenthe;
15. NS Railinfrabeheer B.V, regio Noordoost;
16. NS Vastgoed, afdeling Ruimtelijke Ordening.

Van de onder punt 1, 2, 5, 6, 7 en 10 genoemde instanties is een reactie ontvangen. Deze reacties zijn in het navolgende samengevat en waar nodig 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 geeft een aantal kwalitatieve opmerkingen:

- de watertoets ontbreekt;
- hetgeen in de toelichting is opgenomen over archeologie komt niet geheel overeen met hetgeen in de voorschriften is opgenomen;
- het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied, waarvoor in het Provinciaal Omgevingsplan beleid is opgenomen.

Ractie gemeente

Watertoets

De commissie geeft aan dat de watertoets ontbreekt. Hoofdstuk 5, paragraaf 5.3, van de toelichting wordt aangevuld met het positief wateradvies dat in het kader van het vooroverleg door het waterschap is afgeven.

Grondwaterbeschermingsgebied

De commissie merkt op dat het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. In paragraaf 5.4 is reeds aangegeven dat diepe grondboringen in het plangebied niet zijn toegestaan op grond van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

Archeologie

De commissie merkt op dat hetgeen in de toelichting is opgenomen over archeologie

niet geheel overeenkomt met hetgeen in de voorschriften is opgenomen. 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 m² 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. De toelichting en de van toepassing zijnde voorschriften van het plan zijn geactualiseerd conform het huidige provinciale vrijstellingenbeleid voor archeologie.

Conclusie

Paragraaf 5.4 van de toelichting wordt aangepast met het positief wateradvies van het waterschap. Paragraaf 5.7 en de van toepassing zijnde voorschriften worden aangepast aan het huidige provinciale vrijstellingenbeleid archeologie.

VROM-Inspectie regio Noord

Het voorontwerpbestemmingsplan Krakeel 2007 geeft de VROM-Inspectie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

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

Reest en Wieden

Uitgaande van de door de gemeente geleverde informatie komt waterschap Reest & Wieden tot het volgende advies:

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

Reactie gemeente

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

N.V. Nederlandse Gasunie

Het voorontwerpbestemmingsplan Krakeel 2007 geeft de Gasunie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

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

N.V. Rendo

Het voorontwerpbestemmingsplan Krakeel 2007 geeft de N.V. Rendo geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

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

KPN Telecom

Het voorontwerpbestemmingsplan Krakeel 2007 geeft KPN geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

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

9.4. Reactienota

Zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Krakeel 2007

Het ontwerpplan Krakeel 2007 heeft vanaf 3 april 2008 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingebracht.