

Leeswijzer.

Bestemmingsplannen die zijn opgesteld na 1 januari 2010 zijn beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

De gemeente Westerveld heeft echter ook bestemmingsplannen die zijn vastgesteld voor die datum. Burgemeester en wethouders hebben, in het kader van een goede dienstverlening naar burgers en bedrijven, besloten ook de analoge bestemmingsplannen digitaal beschikbaar te stellen

Dit zijn de volgende plannen:

- Darp
- Diever 2006
- Doldersum 2004
- Dwingeloo 2005
- Kleine Kernen 2009 (Dieverbrug/Havelterberg/Vledderveen/Zorgvlied)
- Uffelte
- Vledder 2009
- Wapse 2009
- Facetbestemmingsplan 2011.

Degene die het bestemmingsplan voor Diever, Dwingeloo, Kleine kernen, Uffelte en Vledder raadpleegt dient dat in samenhang met het Facetbestemmingsplan 2011 te doen. Omissies in de plannen en uitspraken van gedeputeerde staten en de Raad van State zijn aanleiding geweest het Facetbestemmingsplan vast te stellen. Het kan dus zijn dat het plan voor bijv. Dwingeloo gedeeltelijk is gewijzigd door het Facetplan.

Wij adviseren u altijd bij de gemeente na te gaan of een bestemming nog geldend is. Door (partiële) herzieningen kan de bestemming inmiddels gewijzigd zijn. Het opvragen op informatie kan via telefoonnummer 14 0521 en via info@gemeentewesterveld.nl

De gemeente Westerveld kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor de interpretatie van de beschikbaar gestelde informatie.

GEMEENTE WESTERVELD

bestemmingsplan

Dwingeloo 2005

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. De bij het plan behorende stukken	2
1.3. Situering van het plangebied	2
1.4. Leeswijzer	2
2. Beleid	3
2.1. Algemeen	3
2.2. Rijksbeleid	3
2.3. Provinciaal beleid	4
2.4. Gemeentelijk beleid	4
3. De kern Dwingeloo	7
3.1. De ligging van Dwingeloo als esdorp	7
3.2. De structuur van Dwingeloo	7
3.3. Beschermd dorpsgezicht	8
4. Onderzoek	11
4.1. Algemeen	11
4.2. Archeologie en cultuurhistorie	11
4.3. Ecologie	12
4.4. Waterparagraaf	12
4.5. Milieuaspecten	14
4.5.1. Algemeen	14
4.5.2. Geluid	14
4.5.3. Milieuzonering	14
4.5.4. Bodem	15
4.5.5. Externe veiligheid	16
4.5.6. Luchtkwaliteit	17
5. Planbeschrijving	18
5.1. Algemeen	18
5.2. Beginspraak	18
5.3. Beschrijving van de plankaarten	18
5.3.1. Centrumgebied	18
5.3.2. Wonen	19
5.3.3. Tuinen	19
5.3.4. Voorzieningen	19
5.3.5. Bedrijven	20
5.3.6. Recreatie	20
5.3.7. Agrarische doeleinden	20
5.3.8. Multifunctionele accommodatie	20

5.3.9. Overige functies	21
5.3.10. Beschermd dorpsgezicht	21
5.3.11. Archeologisch waardevol gebied	21
6. Toelichting op de voorschriften	23
6.1. Algemeen	23
6.2. Nadere toelichting op de voorschriften	25
7. Economische uitvoerbaarheid	31
8. Inspraak en overleg	32
8.1. Inspraak ex artikel 6a WRO	32
8.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85	41
Bijlagen	
1. Notitie Waterschap	
2. Raadsvoorstel	

1.1. Algemeen

De gemeenteraad van Westerveld heeft besloten alle vigerende bestemmingsplannen en de verschillende partiële herzieningen van de kern Dwingeloo te vervangen door één bestemmingsplan: "Dwingeloo 2005". De gemeenteraad heeft hiervoor twee redenen. Ten eerste is een aantal van de vigerende bestemmingsplannen gedateerd, waardoor de plannen vaak niet meer actueel zijn. Door actualisering kunnen de plannen aangepast worden aan gewijzigde beleidsinzichten. Ten tweede wordt met de algehele herziening zowel voldaan aan het gestelde in artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) als aan de aan de Inspectie VROM gedane toezegging de verouderde plannen te actualiseren. In artikel 33 van de WRO is de verplichting opgenomen om een bestemmingsplan tenminste eens in de tien jaar te herzien. Deze verplichting is overigens niet gesanctioneerd, waardoor geen sprake is van aantasting van de juridische status van het bestemmingsplan bij overschrijding van deze termijn.

Het bestemmingsplan "Dwingeloo 2005" omvat de regeling van het gebruik van gronden en opstallen die in de kern Dwingeloo zijn gelegen. Het plan vervangt de volgende vigerende bestemmingsplannen:

- "Dwingeloo-kom", vastgesteld 19 november 1992 en goedgekeurd 14 juni 1993;
- "Bruges", vastgesteld 19 januari 1989 en goedgekeurd 27 juni 1989;
- "Partiële herziening Bruges", vastgesteld 26 november 1998 en goedgekeurd 19 januari 1999;
- "De Weijert-Nijstad", vastgesteld 21 december 1978 en goedgekeurd 26 februari 1980;
- "Broeklanden", vastgesteld 21 december 1978 en goedgekeurd 18 december 1979;
- "Woongebieden De Valderse", vastgesteld 20 juni 1991 en goedgekeurd 5 november 1991;
- "De Valderse 2", vastgesteld 30 januari 2003 en goedgekeurd 29 april 2003;
- "Bedrijventerrein De Valderse I", vastgesteld 20 juni 1991 en goedgekeurd 19 mei 1992;
- "Bedrijventerrein De Valderse fase II", vastgesteld 21 december 1995 en goedgekeurd 5 maart 1996;
- "Dwingeloo", 1966-1, gemeente Dwingeloo, vastgesteld 22 april 1966 en goedgekeurd 30 mei 1967;
- "Entinghe", vastgesteld 4 juni 1980 en goedgekeurd 25 juni 1982.

Om te komen tot een actueel bestemmingsplan is allereerst aan de hand van een visuele inventarisatie een functiekaart van Dwingeloo opgesteld. Na het opstellen van de functiekaart heeft een informatieavond plaatsgevonden. Inwoners en andere belangstellenden hebben de gelegenheid gekregen aanvullingen en opmerkingen door te geven over de functiekaart en hun wensen ten aanzien van het bestemmingsplan kenbaar te maken. Deze reacties zijn beantwoord en gebundeld en naar alle betrokkenen toegestuurd. Deze beantwoordingsnota is verwerkt in het bestemmingsplan.

Wat betreft de planologische juridische regeling is zoveel mogelijk aangesloten bij het door het Nirov vervaardigde rapport "Op de digitale leest". Met dit rapport is een voorzet gegeven voor standaardisering van bestemmingsplanvoorschriften. Bureau Witpaard-partners heeft het rapport verder uitgewerkt en nader verfijnd. De bestemmingsplankaart wordt voorzien van IMRO-codering, zodat onderlinge uitwisseling van gegevens mogelijk is. De redactie van de voorschriften is gebaseerd op de normen die anno 2006 algemeen geaccepteerd zijn.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een overwegend consoliderend karakter, wat betekent dat het is gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Het plan is echter niet star, omdat ruimtelijke en functionele wijzigingen passend binnen de planuitgangspunten mogelijk zijn gemaakt.

1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Dwingeloo 2005" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *plankaart (tek. no. WS0031AA blad 1 tot en met 3, schaal 1:1.000);*
- ♦ *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de onder het plan vallende gronden en opstallen aangegeven. In de voorschriften zijn regels en bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende onderzoek en een planbeschrijving zijn opgenomen.

1.3. Situering van het plangebied

Het voorliggende plan heeft betrekking op de kern Dwingeloo. De kern ligt in de gemeente Westerveld, een gemeente in het zuidwesten van Drenthe. De situering van het plangebied is op afbeelding 1 weergegeven. De plangrens sluit aan op de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied. Het plangebied beslaat die gronden die buiten het bestemmingsplan Buitengebied zijn gebleven. Met het oog op goed herkenbare grenzen is daarbij op een aantal plaatsen deze grens naar buiten toe verlegd.

1.4. Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In dit eerste hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de bij dit plan behorende stukken, alsmede een toelichting op de ligging en de planbegrenzing van onderhavig plangebied. In hoofdstuk 2 volgt een overzicht van het relevante beleid met betrekking tot de kern Dwingeloo. Een overzicht van de historische achtergrond van het dorp en een beschrijving van de huidige ruimtelijke en functionele structuur zijn te vinden in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 staat het onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 "Planbeschrijving" wordt beschreven op welke wijze de verschillende functies in het plan zijn opgenomen, waarna in hoofdstuk 6 op de juridisch technische aspecten van de opgenomen regelgeving wordt ingegaan. Hoofdstuk 7 behandelt de economische uitvoerbaarheid waarna de resultaten van de "inspraak" en het "vooroverleg" in hoofdstuk 8 deze toelichting afsluiten.

2.1. Algemeen

In de keuze van het te voeren beleid dient een gemeente rekening te houden met het opgestelde rijksbeleid, provinciaal beleid en het eigen beleid. Dit geldt vooral daar waar beleidsuitgangspunten aan de orde komen die betrekking hebben op de inhoud van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid van de diverse overheden.

2.2. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het kabinet heeft zijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd in de Nota Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is het ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het rijk geeft provincies en gemeenten in grote mate verantwoordelijkheid voor de vormgeving en realisering van het ruimtelijk beleid. Het rijk beperkt zich hierbij tot het aangeven van kaders en normen. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Het kabinet streeft naar basiskwaliteit en bereikbaarheid voor steden en dorpen. In dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Daarnaast is het voor het rijk belangrijk dat betrokken overheden voldoende ruimte reserveren voor groengebieden en andere recreatiemogelijkheden om de stad, en dat recreatieve landschappen ontstaan en/of behouden blijven.

Daar het onderhavige plan een consoliderend karakter heeft is dit beleid voor dit plan van beperkte betekenis.

Nota Mensen, wensen, wonen

In de eind 2000 gepresenteerde Rijksnota "Mensen, wensen, wonen" wordt aandacht besteed aan de verwachte hogere woningbehoefte, aan het inspelen op de vraag naar kwaliteit en aan het inlopen van het woningtekort. Belangrijke thema's hierbij zijn:

- ♦ *meer zeggenschap voor de burger over de woning en de woonomgeving;*
- ♦ *kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;*
- ♦ *meer vormen van wonen en zorg op maat ontwikkelen;*
- ♦ *de woonkwaliteit in steden verhogen;*
- ♦ *groene woonwensen faciliteren.*

Vanwege het consoliderende karakter van het plan is dit beleid in het onderhavige geval van beperkte betekenis.

Woningwet 2003

Op basis van de Woningwet zijn een aantal bouwwerken vergunningvrij. Het gaat hierbij vooral om aan- en uitbouwen (serres), bijgebouwen (schuurtjes), overkappingen (carports), dakkapellen, kozijn- en gevelwijzigingen en erfscheidingen (schuttingen) van bepaalde afmetingen en op bepaalde plaatsen. Bij het bouwen van dergelijke bouwwerken vindt geen toetsing aan het bestemmingsplan plaats. Voor het gebruik is het bestemmingsplan wel van belang. Overigens is

het verbouwen van rijks-, provinciale of gemeentelijke monumenten en het bouwen in beschermde dorpsgezichten niet vergunningvrij. Voor Dwingeloo betekent dit dat vooral het bouwen binnen de bestemming "centrumdoeleinden" nauwelijks vergunningvrij kan plaatsvinden.

2.3. Provinciaal beleid

In het tweede Provinciaal Omgevingsplan (POP II) heeft de provincie Drenthe haar voornemens voor het omgevingsbeleid voor de periode 2004-2015 op een rij gezet. Hoofddoelstelling van het POP is het tot stand brengen van een evenwicht tussen enerzijds ontwikkeling en anderzijds handhaving en vergroting van de kwaliteiten van Drenthe. In het POP II stelt de provincie de ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied centraal. De provincie wil de (economische) positie van het stedelijk gebied versterken en de kwaliteit van het landelijk gebied bewaken.

De kern Dwingeloo wordt in POP II als een hoofdkern beschouwd. Hoofdkernen zijn aangewezen vanwege het feitelijk functioneren als verzorgingscentrum voor het omliggende gebied (kleine kernen en landelijk gebied). De hoofdkernen hebben in hoofdzaak een woonfunctie voor de eigen behoefte, in samenhang met de plaatselijke werkgelegenheid. De provincie vraagt in het POP II aandacht voor de relatie tussen (vernieuwing van) de woningvoorraad en de uitbreiding daarvan, de landschappelijke inpassing van het wonen en de ontwikkeling van nieuw groen in samenhang met de uitbreiding van de kernen. De kwaliteit van de inrichting van de woonomgeving is in de eerste plaats een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Voor de ontwikkeling van bedrijvigheid hebben hoofdkernen alleen een functie voor (kleinschalige) lokale bedrijvigheid. Daarnaast is het bieden van een pakket basisvoorzieningen voor deze kernen van belang. Nieuwe voorzieningen met een beperkte bovenlokale functie (geen regionale functie) kunnen in de hoofdkernen worden gesitueerd. Dwingeloo is in het POP II aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle nederzetting. In deze nederzettingen is het beleid gericht op handhaving en waar mogelijk en zinvol, ook op herstel en/of versterking van de nu nog aanwezige cultuurhistorische waarden en gebouwen.

2.4. Gemeentelijk beleid

Welstandsnota

De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt door de welstandsnota geregeld. De gemeenteraad van Westerveld heeft op 27 mei 2004 de welstandsnota voor zijn grondgebied vastgesteld. De welstandsnota wil duidelijk maken welk welstandsniveau in de verschillende (deel)gebieden in de gemeente gevoerd wordt en welke criteria er bij het beoordelen van de bouwplannen door de welstandsc commissie gelden. De nota beschrijft de ruimtelijke, architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten die de gemeente aan de verschillende gebieden toekent of die in de toekomst in een bepaald gebied gewenst worden. Vanuit deze kwaliteiten zijn criteria ontwikkeld aan de hand waarvan kan worden getoetst of bouwplannen die kwaliteiten niet belemmeren. Bij de welstandscriteria wordt een onderscheid gemaakt tussen algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria en objectgerichte welstandscriteria. Deze criteria worden toegepast om te beoordelen of een bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

De gemeente schrijft in haar welstandsnota dat voor de cultuurhistorische monumenten in Dwingeloo zoals de openbare ruimte en de karakteristieke bebouwing (inclusief de monumenten) wordt uitgegaan van handhaving en zo mogelijk herstel van de historische waarden. Voor de karakteristieke bebouwing betekent dit dat de huidige maatvoering van het gebouw niet gewijzigd mag worden. Voor de overige bebouwing, detailhandel en horeca zijn beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Voor beeldverstorende panden zijn mogelijkheden voor een (historisch) verantwoorde vervanging.

Voor de panden die als beeldbepalend zijn aangemerkt geldt een bijzonder welstandsbeleid. Voor overige panden die aangemerkt zijn als niet-beeldbepalend en architectonisch (op onderdelen) storend geldt een regulier welstandsbeleid.

Woonplan I en II

In april 2002 heeft de gemeenteraad van Westerveld het Woonplan 2002 vastgesteld. Dit woonplan is in samenwerking met Woonstichting Actium en Arcadis (externe adviseur) in korte tijd opgesteld en geeft een verkorte visie op het wonen in Westerveld. Dit woonplan is mede opgesteld om extra contingenten te krijgen om zo buiten het reguliere contingent extra woningen te kunnen realiseren (contingenten = te mogen bouwen aantallen woningen volgens het provinciaal omgevingsplan). In dit woonplan is een programmering opgenomen hoe de tot 2010 beschikbare contingenten benut gaan worden. De gemeenteraad heeft daarna besloten dit woonplan een vervolg te geven door een nieuw woonplan op te stellen. Het nieuwe woonplan heeft betrekking op de periode 2005-2010 met een doorkijk naar 2015 en is opnieuw in samenwerking met Actium en Arcadis opgesteld. Het nieuwe woonplan is een actualisatie van het Woonplan 2002 en is aangevuld met gegevens uit het in het voorjaar 2004 gehouden woningmarktonderzoek. Dit onderzoek is gehouden onder alle huurders van Actium en 40% van de woningbezitters in Westerveld.

Het inmiddels vastgestelde woonplan is niet alleen bedoeld om opnieuw aanspraak te doen op extra contingent, indien nodig, maar is ook een visie op het wonen in Westerveld en in de diverse dorpen. Voor Dwingeloo geldt dat de aantallen van het plan "De Valderse 2" (30) in het woonplan zijn opgenomen. Bij de uitwerking van de aan het gebied toegekende globale bestemming zullen de in het woonplan genoemde aantallen in acht moeten worden genomen.

Naast de hiervoor genoemde twee gebieden is ook een beschouwing opgenomen over mogelijke woningbouwprogramma's op de locaties die vrijkomen wanneer de realisatie van het multifunctionele centrum werkelijk doorgaat.

Daarnaast heeft de provincie Drenthe in POP II aangegeven dat het aspect zorg en welzijn meer de nadruk moet krijgen in de nieuwe woonplannen van de Drentse gemeenten. Hiervoor is in de gemeente Westerveld een pilot gestart om in het woonplan van Westerveld het zorgaspect een nadrukkelijke rol te geven.

Parapluregeling bijgebouwen

Aanvragen voor de bouw van aan- en bijgebouwen leverden voor de gemeente Westerveld in het verleden regelmatig problemen op vanwege de verscheidenheid aan bestemmingsplannen

en de verschillende manieren waarop daarin inhoud werd gegeven aan de regelingen voor bijgebouwen. Om uniformiteit te krijgen van de voorschriften voor wat betreft de toegestane bebouwing van een perceel is een aparte parapluregeling bijgebouwen opgesteld die op 28 augustus 2003 door de gemeenteraad is vastgesteld. De parapluregeling zorgt voor een uniforme benadering van bij- en hoofdgebouwen en definieert een onderscheid tussen beide categorieën van bebouwing. Met de nieuwe regeling is daarnaast gepoogd recht te doen aan de behoeften die in de praktijk bestaan. De parapluregeling gaat in op de positionering van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, alsmede de grootte en de verschijningsvorm. Dit alles in relatie tot het karakter van het hoofdgebouw. Hiermee is getracht voor de gehele gemeente een uniforme regeling te creëren. In dit bestemmingsplan wordt voor wat betreft bijgebouwen (oppervlakte en hoogte) aangesloten bij de parapluregeling.

3.1. De ligging van Dwingeloo als esdorp

Het dorp Dwingeloo ligt in de gemeente Westerveld nabij uitgestrekte bosgebieden (Dwingelderveld), heideterreinen (Dwingeloosche Heide) en agrarisch cultuurgebied. Het dorp ligt op een overgangsgebied van hoog naar laag nabij de Dwingelderstroom. In het dorp wonen 2.360 mensen (01-01-2004). De eerste bewoners van het dorp waren boeren die zich in kleine groepen vestigden in het overgangsgebied van hoog naar laag. Het dorp Dwingeloo is een esdorp of een brinkdorp. Brink- of esdorpen zijn waarschijnlijk ontstaan voor het jaar 700 na Christus. Alle vier essentiële elementen die de basis van zo'n nederzetting vormen zijn bij Dwingeloo herkenbaar aanwezig:

1. *de madegronden (stroomdal van de Oude Vaart);*
2. *de es;*
3. *het bos (grotendeels in de 20^e eeuw aangeplant);*
4. *de heide (Dwingeloosche Heide).*

Het dorp ligt op de helling van een kleine heuvelrug aan de beekdalzijde. De essen liggen op de heuvelrug. Het verschil in terreingesteldheid, grondsoort en hoogteligging heeft de vorm en grootte van de esgronden en de daarmee samenhangende vorm van het dorp beïnvloed. De bebouwing van het dorp heeft zich met name langs de randen van de essen ontwikkeld. Het huidige wegenpatroon van het dorp is ontstaan uit de vroegere onderlinge verbindingen tussen de boerderijgroepen. De uitbouw van het dorp heeft in latere jaren plaatsgevonden langs de wegen (driften) naar de essen. Ten aanzien van de grootte van de esdorpen kan gesteld worden, dat deze gedurende eeuwen vrijwel gelijk is gebleven. Oorzaak hiervan was dat het oppervlak bouwland dat in cultuur kon worden gebracht, afhankelijk was van het aantal "mestproducenten": schapen en koeien. Het aantal schapen en koeien was weer afhankelijk van de oppervlakte natuurlijke weiden. Het oppervlak aan natuurlijke weiden was vrijwel constant. Toen in de 19^e eeuw de uitvinding van de kunstmest een agrarische omwenteling veroorzaakte, verdween de samenhang tussen de verschillende gronden en het dorp steeds meer. Door latere dorpsuitbreidingen is in Dwingeloo de directe relatie van de oude dorpsbebouwing met de essen, net als in veel andere dorpen, grotendeels verloren gegaan. De Dwingelder-es dringt in het zuidwesten nog in het dorp door, evenals de Brug-es in het westen. Twee open, onbebouwde terreintjes achter de bebouwing van de brink (zuidzijde) zijn overblijfselen van de Zuid-Lheederes. Voor een esdorp is deze relatie bebouwing en esgronden cultuurhistorisch gezien van belang.

3.2. De structuur van Dwingeloo

Dwingeloo behoort tot het type "esdorp" of "brinkdorp". Dwingeloo onderscheidt zich van de andere op het zandplateau voorkomende esdorpen door een brink van uitzonderlijk grote afmetingen. De brink in het dorp is min of meer rechthoekig en is voorzien van een zogenaamde "dobbe" of brandvijver. De brink wordt op de hoeken begrensd door boerderijgroepen en is vooral langs de west- en oostkant sterk verdicht met boerderijen.

Op afbeelding 2 is de plattegrond van het dorp uit 1850 opgenomen. Een vergelijking met de huidige situatie maakt duidelijk dat de bebouwingsstructuur van het dorpscentrum in de loop der jaren vrijwel hetzelfde is gebleven. Wel is er in de loop der jaren (onder meer door een dorpsbrand in 1923) een deel van de oorspronkelijke opstallen verloren gegaan. Niettemin is een

aantal historische en karakteristieke panden van goede kwaliteit bewaard gebleven. Deze panden bepalen mede de ruimtelijke structuur van het dorp. Vlakbij de brink staat de karakteristieke Nederlands Hervormde (NH) kerk, die oorspronkelijk uit de 13^e eeuw stamt. Daarnaast zijn de twee havezaten, met de daaraan verbonden landschappelijke elementen, bijzonder voor het dorp. Van de vier oorspronkelijke havezaten zijn havezate Oldengaerde aan het Westeinde en havezate Westrup aan de Entingheweg (al ruime tijd in gebruik als notariswoning) bewaard gebleven. Van Batinghe (gesloopt in 1832) zijn alleen de paardenstal (thans boerderij), de dichtgegroeide grachten en de oprijlaan nog aanwezig. Van Entinghe (gesloopt in 1750) zijn eveneens slechts de grachten en de fundamenteën nog terug te vinden.

Structuurbepalend voor het dorp is daarnaast de (boom)beplanting die op de brink en in de rest van het oude dorpsgedeelte staat. Met name de bomen rond de NH-kerk en in de voortuinen van havezate Westrup en de pastorie leveren een belangrijke bijdrage aan het oude dorpsbeeld. Van veel overige gebouwen is het gebruik in de loop van de jaren wel sterk veranderd. Nog maar een enkele boerderij is als agrarisch bedrijf in gebruik. Doordat een flink aantal boerderijen, ondanks hun veranderende functie, hun oude uiterlijk hebben behouden, blijft het beeld van een oud esdorp gehandhaafd.

Buiten het centrum bestaat het overgrote deel van het plangebied uit woongebied. Het betreft hier voornamelijk woongebieden die vrij recent zijn ontwikkeld. Qua karakter bestaan er per woonwijk duidelijke verschillen die met name worden veroorzaakt door verschillen in de woningtypes (bungalows, vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen, rijenwoningen et cetera). Daarnaast zijn in het dorp verschillende voorzieningen, diensten en bedrijven aanwezig. Deze zijn op de functiekaart, die als aparte kaart bij dit bestemmingsplan is gevoegd, aangegeven. De meeste voorzieningen liggen in het centrum, rond de brink. Kenmerkend voor de recreatieve betekenis van het dorp is de aanwezigheid van verscheidene hotel- en horecabedrijven. Langs de Entingheweg is volumineuze detailhandel aanwezig. In het dorp zijn daarnaast verschillende voorzieningen aanwezig van onder meer educatieve, sociaal-maatschappelijke en religieuze aard.

3.3. Beschermd dorpsgezicht

Uit de beschrijving in de vorige paragraaf blijkt reeds dat Dwingeloo een kern is met zeer waardevolle bebouwing en ruimten. Tot de cultuurhistorisch belangrijke elementen behoren de Brink, beplanting, een grote verscheidenheid aan karakteristieke gebouwen, doch evenzeer de ruimte tussen de gebouwen en resterende open ruimten die eertijds in open verbinding stonden met de beekdalen en essen.

Vanwege de gaafheid van de brink en de aanwezige structuur is de Brink van Dwingeloo met de daaromheen liggende bebouwing, de omgeving van de kerk en de notariswoning/havezate Westrup is Dwingeloo op 12 juli 1967 aangewezen als beschermd dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988. Op 25 oktober 1967 is het gebied vervolgens ingeschreven in het register van de beschermde stads- en dorpsgezichten. Op de plankaart is de ligging van het beschermd dorpsgezicht opgenomen.

Behalve het gebied binnen het beschermd dorpsgezicht vormt de aansluitende bebouwing aan de Drift en het gebied begrensd door de Weverslaan, Moleneinde en Nijstad in historisch, functioneel en structureel opzicht een samenhangend geheel met het beschermd dorpsgezicht. Ook hier komen verschillende karakteristieke panden voor.

Bij de karakteristieke bebouwing, inclusief de monumenten wordt uitgegaan van handhaving van de huidige maatvoering van het gebouw.

De openbare ruimten, waaronder de Brink met boombeplanting en dobbe dienen zo goed mogelijk bewaard te worden. Dit geldt eveneens voor bijzondere erven, gelegen voor enkele karakteristieke panden, het gebied rond de kerk met bomen en het open gebied tussen de Weverslaan, Moleneinde en Nijstad.

Voor de wegen en paden is behoud van functie en inrichting passend in het cultuurhistorisch waardevolle gebied van belang. Bij eventuele herinrichting moet getoetst worden aan het karakteristieke dorpsbeeld.

Op afbeelding 3 zijn de verschillende karakteristieke situaties en elementen weergegeven, waarvan hieronder een beschrijving volgt¹:

1. De brink met dobbe. Het oorspronkelijke hoofdwegenbeloop is gewijzigd. De begrenzing van de brinkruimte is ongewijzigd gebleven. Het gedeelte van de brink, waarin de dobbe is gelegen en langs de randen is omgeven met bomen (trapezevormige ruimten).
2. In de kom komt een 4-tal open terreinen voor. Deze gebieden zijn ten opzichte van de aangrenzende gebieden lager gelegen vanwege hun oorspronkelijke verbinding met het beekdal. Hier en daar is microreliëf aanwezig. De beplanting bestaat overwegend uit gras en bomen, die met name achter de pastorie vrij fors is.
3. De Dwingelder es grenst hier aan de bebouwing gelegen aan de oostzijde van de brink. De relatie bebouwing - essen is voor het overige verloren gegaan door dorpsuitbreidingen. Ten dele is dit ook het geval met de Dwingelder es door de aanwezigheid van de begraafplaats. Van belang voor de beleving van relatie brink- (voormalige) agrarische bebouwing - essen, is het bewaren van doorzichten.
4. Twee percelen aan de zuidzijde van de brink zijn overblijfselen van de Zuid Lheeder es. Het onbebouwd houden van deze gronden is gewenst ten behoeve van de ruimtelijke werking hiervan op de aan de brink gelegen bebouwing.
5. Een duidelijk herkenbare boerderijgroep, bestaande uit drie voormalige boerderijen, met de staldeuren gericht op de boerderijruimte.
6. Karakteristieke boerderijen aan de Staagde, de Weijert en de brink, allen in lengterichting langs de weg gelegen boerderijen op de hoek van de Weijert/de Brink vormen een boerderij groep.
7. Oude karakteristieke boerderij met achterbaander gelegen aan een oud pad.
8. De pastorie is een dominerend gebouw in het dorp door zijn omvang, grote voortuin en kolossale boombeplanting.

¹ bron: bestemmingsplan Dwingelo-Kom

-
9. Havezathe Westrup is eveneens een dominerend gebouw in het dorp. Opvallend is hier de grote voortuin, hetgeen karakteristiek is bij dergelijke statige gebouwen. Tezamen met de aan de overzijde van de weg gelegen (3) boerderijtjes en de "Franse huizen" is hier sprake van een karakteristiek plekje. Vanaf de Entingheweg (dorpszijde) is het beekdal zichtbaar.
 10. Drie oude karakteristieke boerderijen, tezamen een boerderijgroep vormend.
 11. Franse huizen. Bijzonder zijn hier de grote voortuinen, dit in tegenstelling tot de andere bebouwing.
 12. Karakteristiek groepje boerderijen aan de Brink, waarvan 2 nog een agrarisch gebruik hebben en één een horecafunctie (monument). De boerderij aan de Heuvelenweg gelegen, heeft deel uitgemaakt van een boerderijgroep. Bijzonder fraai is hier de nog aanwezige relatie met de es.
 13. Een viertal boerderijen aan de Brink en Drift vormen voor het dorp een bijzonder fraai beeld. De voor- en zijerven zijn hier verhard met natuurlijk bestratingsmateriaal, (keien).
 14. Drietal gebouwen aan de Brink, met waarde als monument. Bijzonder beeldbepalend voor het dorpsbeeld.
 15. Tweetal herkenbare boerderijgroepen aan de Nijstad. De relatie met esgronden is niet meer aanwezig.

4.1. Algemeen

Volgens artikel 9 van het Bro '85 dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderzoek in te stellen naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van de gemeente (respectievelijk het plangebied). Gelet op de aard en het karakter van het onderhavige plangebied zal in dit hoofdstuk aandacht worden besteed aan de volgende aspecten:

- ♦ *archeologie en cultuurhistorie;*
- ♦ *ecologie;*
- ♦ *water;*
- ♦ *milieuaspecten.*

Aangezien in dit plan niet rechtstreeks uitbreidingsmogelijkheden (nieuwbouw) zijn opgenomen, zal geen aandacht worden besteed aan bevolkingsaspecten en woningbouwontwikkeling.

4.2. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologische waarden worden in toenemende mate in de planvorming betrokken. Een instrument hiervoor is de Archeologische monumentenkaart (AMK), hierop zijn de bekende en gewaardeerde vindplaatsen aangegeven. Ook is er een zogenaamde Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld, op basis waarvan inzicht kan worden verkregen in de mate waarin archeologische resten in een gebied kunnen worden aangetroffen.

Het plangebied is getoetst aan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). In Dwingeloo zijn diverse archeologische vindplaatsen bekend. Het betreft terreinen met resten van de havezate Entinge. Iets buiten het plangebied ligt een vindplaats waar resten van de havezathe Batinghe zijn aangetroffen. Op één van de terreinen is een urnbegraving uit de late Bronstijd aangetroffen. Daarnaast zijn er in de middeleeuwse dorpskern van Dwingeloo archeologische resten aangetroffen.

Het plangebied kent een grotendeels hoge- en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De kern zelf is als niet gekarteerd aangeduid. Gelet op het feit dat rondom de kern een hoge- dan wel middelhoge verwachtingswaarde geldt wordt ook aan dit gebied een hoge verwachtingswaarde toegekend. Slechts voor een klein gebied aan de noordelijke rand geldt een lage verwachtingswaarde.

Onderhavig bestemmingsplan is een consoliderend plan. Grootschalige ontwikkelingsmogelijkheden worden niet rechtstreeks toegestaan. Archeologische waarden worden dan ook niet direct aangetast. Indien op basis van dit bestemmingsplan ontwikkelingen zullen plaatsvinden zal voldaan moeten worden aan de in de voorschriften opgenomen regels. Hier wordt in paragraaf 5.3.11. nader op ingegaan.

In de ruimtelijke planvorming dient tevens in toenemende mate rekening te worden gehouden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Dwingeloo is in het POP II aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle nederzetting op basis van de originele ruimtelijke structuur van het dorp en de aanwezige karakteristieke panden. Dit is in het vorige hoofdstuk beschreven. Het beleid

voor cultuurhistorische nederzettingen is gericht op handhaving en waar mogelijk en zinvol, ook op herstel en/of versterking van de nu nog aanwezige cultuurhistorische waarden en gebouwen.

4.3. Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming.

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de "Flora- en faunawet" de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Deze wet heeft tot doel om beschermde flora- en faunasoorten te beschermen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Indien dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een consoliderend plan is en er dus geen sprake is van ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten, behoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek plaats te vinden. Wel zal er - indien wordt gebouwd of een andere activiteit plaats vindt - rekening worden gehouden met de aanwezige beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

De Europese Vogelrichtlijn regelt de bescherming, het beheer en de regulering van vogelsoorten. Voor bedreigde vogels en voor trekvogels zijn voor de bescherming van hun leefgebied speciale beschermingszones ingesteld. De Europese Habitatrichtlijn beoogt de biologische diversiteit te waarborgen door het instandhouden van de natuurlijke en halfnatuurlijke leefgebieden en de wilde flora en fauna. De Habitatrichtlijn is gericht op de bescherming van soorten en natuurlijke habitats. Hiervoor zijn eveneens speciale beschermingszones aangemeld. De grens van het plangebied ligt op ongeveer 900 meter van de speciale beschermingszone "Dwingelderveld" die is aangewezen in het kader van zowel de Vogelrichtlijn als de Habitatrichtlijn. Vanwege deze afstand en doordat er met dit bestemmingsplan geen of alleen kleinschalige ontwikkelingen rechtstreeks in het plangebied mogelijk zijn, heeft het plan geen negatieve gevolgen voor het "Dwingelderveld". Om deze reden wordt hieraan verder geen aandacht besteed.

4.4. Waterparagraaf

Het uitvoeren van de watertoets maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Er wordt naar gestreefd om het bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Er moet worden aangegeven of en op welke wijze de waterhuishouding wordt beïnvloed en op welke wijze negatieve effecten worden voorkomen of gecompenseerd. Daarnaast bevat de waterparagraaf een weergave van het doorlopen proces en het wateradvies van de waterbeheerder.

De belangrijkste beleidsdocumenten met betrekking tot water zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw en de Europese kaderrichtlijn Water. Waterschap Reest & Wieden heeft dit beleid onder andere vertaald naar het Waterbeheerplan 2002-2006. Hierin is

met betrekking tot de waterhuishoudkundige infrastructuur een aantal richtlijnen aangegeven waar bij ruimtelijke ontwikkelingen van uit wordt gegaan. Naast de richtlijnen van het waterschap worden voor de watertoets de thema's van de "Handreiking watertoets II" grotendeels gevolgd. In het voorjaar van 2003 is de definitieve aanpak van de watertoets (Model Watertoets Reest en Wieden) ontwikkeld met de bestuurlijke keuze op welke thema's en aspecten de ruimtelijke plannen beoordeeld worden. Dit heeft geresulteerd in een notitie van het waterschap. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste aspecten uit deze notitie. In bijlage 1 van deze toelichting is de notitie opgenomen.

De waterhuishoudkundige situatie van het plangebied wordt grotendeels bepaald door het aanwezige hoogteverschil in het gebied. De afwatering van het plangebied vindt plaats richting de Dwingelerstroom. Door de relatief lage ligging is met name in het beekdal van de Dwingelerstroom kwel aanwezig. Kwel komt ook voor in het noordelijk gedeelte van het plangebied. In het grootste deel van Dwingeloo vindt echter infiltratie plaats. Door de ondiepe slecht doorlatende laag kan water lokaal stagneren in de grond. Vanuit de Dwingelerstroom geldt een bepaald overstromingsrisico, voor Dwingeloo is dit risico echter niet of nauwelijks aanwezig. Alleen de noordzijde wordt gezien als risicogebied.

Als uitgangspunt geldt de kwantiteitstrits "vasthouden-bergen-afvoeren": Bij de ruimtelijke inrichting wordt rekening gehouden met de waterhuishoudkundige situatie. Vertrekpunt is dat de huidige situatie niet nadelig wordt beïnvloed. Hemelwater zal zoveel als mogelijk binnen het plangebied worden vastgehouden en/of worden geborgen. Hemelwater afkomstig van schone oppervlakte kan worden afgekoppeld. Infiltratiemogelijkheden worden maximaal benut. Om eventuele verontreiniging van bodem, grond- en oppervlaktewater te voorkomen worden duurzame, niet-uitlogende bouwmaterialen en een milieuvriendelijk beheer en onderhoud toegepast.

Onderhavig bestemmingsplan betreft in hoofdzaak een consoliderend plan. Wel zijn enkele ontwikkelingen mogelijk op basis van uit te werken bestemmingen (Valderse 2 en Kerkpad) en in verband met een opgenomen wijzigingsbevoegdheid (noordelijke rand). Bij concrete uitvoeringsaspecten zal rekening worden gehouden met de waterhuishoudkundige situatie in het gebied.

Met betrekking tot de "noordelijke rand" kan worden vermeld dat deze in/tegen het dal van de Oude Vaart is gelegen en de kans op wateroverlast hier aanwezig is. In de stroomgebiedsvisie Vecht-Zwarte Water is beleid opgenomen dat is gericht op het in principe vrij houden van bebouwing van de beekdalen. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zal daarom nadrukkelijk aandacht worden besteed aan het wateraspect.

Met betrekking tot het proces kan worden vermeld dat het Waterschap tijdig is betrokken bij de totstandkoming van dit plan. Het Waterschap is betrokken bij het ontwerp van het bestemmingsplan. In februari 2005 is het voorontwerpbestemmingsplan opgestuurd aan het Waterschap Reest & Wieden. Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap is na overleg met het Waterschap deze toelichting aangevuld.

4.5. Milieuaspecten

4.5.1. Algemeen

Bij de opstelling van een bestemmingsplan is het van belang om na te gaan in hoeverre milieuhygiënische factoren belemmeringen opleveren voor de voorgestane ontwikkelingen. Derhalve zal aandacht worden besteed aan een aantal relevante milieufactoren.

Gelet op het feit dat het voorliggende bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden maar gericht is op het beheer van de bestaande situatie, is het onderzoek naar milieuhygiënische aspecten vrij beperkt gebleven.

4.5.2. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan ook aandacht geschonken te worden aan het aspect geluid. Wat betreft geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in deze wet de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidbelasting op gevels van woningen en daarmee gelijk te stellen geluidsgevoelige objecten. Deze onderzoeksplicht geldt echter niet voor gebieden die zijn ingericht als 30 km-gebied. Voor het hele plangebied geldt een 30 km-regiem. De Lheedermade, die voor de ontsluiting van het dorp zorgt, grenst aan het plangebied. Voor de bestaande woningen die binnen de 50 dB(A)-contour van de Lheedermade liggen, geldt eveneens dat er geen akoestisch onderzoek behoeft te worden verricht. Voor de toegelaten bedrijfswoningen op het bedrijventerrein geldt dat deze op een afstand van 65 meter van de as van de Lheedermade moeten zijn gesitueerd. Deze afstand is gebaseerd op het akoestisch onderzoek dat in 2001 is uitgevoerd in het kader van het onderzoek naar de bouwmogelijkheden op de voormalige stortplaats, maar kan als maatgevend worden beschouwd voor het bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein is niet gezoneerd als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

4.5.3. Milieuzonering

In en rondom het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd. Rond deze bedrijven liggen hindercirkels waarvan de minimale afstanden ten opzichte van gevoelige functies (zoals woningen) bepaald worden aan de hand van onder andere het bedrijfstype en de omvang van het bedrijf. Voor het bepalen van de minimale afstanden worden de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' en de 'richtlijn Veehouderij en Stankhinder' (1996) gebruikt. Het voorliggende plan is echter een consoliderend plan waarin er van wordt uitgegaan dat elk agrarisch bedrijf een milieuvergunning heeft die is afgestemd op de huidige situatie. In de vigerende milieuvergunningen is rekening gehouden met de woningen die binnen de hindercirkels staan.

Bedrijvigheid in Dwingeloo is geconcentreerd op het bedrijventerrein "De Valderse". Bij het bedrijventerrein is een milieuzonering aangebracht op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Alle soorten bedrijven zijn op basis van milieuaspecten ingedeeld in een categorie. Hiertoe zijn de aspecten geur, stof, geluid en gevaar kwantitatief beoordeeld, waarbij voor elk van de aspecten de gewenste afstand tot "een rustige woonwijk" is bepaald. Het gaat om de afstand die gewenst is om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te

beperken. Uit de vier verkregen afstanden is de uiteindelijke afstand afgeleid door de grootste daarvan aan te houden. Deze grootste afstand bepaalt de indeling in de categorie. De indeling is als volgt opgebouwd:

categorie	"grootste afstand" van enig milieuaspect	zonering bestemmingsplan
1	10 meter	A
1 en 2	30 meter	B
1, 2 en 3 ¹	50 meter	C
1, 2 en 3	100 meter	D

¹ Categorie 3 waarbij de "grootste afstand" 50 meter bedraagt.

Vanwege de afstand tot de woonbebouwing komt zone A in het plan niet voor.

Bij de indeling in een bepaalde categorie is als uitgangspunt genomen dat het gemiddelde nieuwe bedrijven betreft met voor nieuwe bedrijven gangbare voorzieningen binnen het gedefinieerde bedrijfstype.

In de bedrijvenlijst die als bijlage bij de voorschriften is gevoegd, is een selectie opgenomen van de in de VNG-brochure voorkomende bedrijven en instellingen. Zo zijn bijvoorbeeld horecabedrijven niet in de lijst opgenomen. Omdat het mogelijk is dat een concreet bedrijf qua milieubelasting feitelijk niet thuishoort in de categorie waar het soort bedrijf is ingedeeld of dat bepaalde bedrijven niet op de bedrijvenlijst voorkomen, terwijl zij in beginsel qua aard en milieubelasting wel aanvaardbaar zijn op het bedrijventerrein, is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven vrijstelling te verlenen van het bepaalde ten aanzien van de toegelaten bedrijven.

De op dit moment aanwezige bedrijven passen binnen de toegelaten categorieën, met uitzondering van het transportbedrijf van Vos. Voor dit bedrijf is daarom expliciet bepaald dat een transportbedrijf is toegestaan.

4.5.4. Bodem

Voorliggend bestemmingsplan betreft een consoliderend plan, het is in beginsel gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. De bestemming "centrumdoeleinden" kent weliswaar een uitwisselbaarheid van functies, maar deze uitwisselbaarheid is niet van belang in het kader van de bodemkwaliteit, daar bij alle functies sprake is van het verblijven van personen. Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is daarom niet aan de orde.

Met betrekking tot de locatie "noordelijke rand" ter plaatse van de voormalige vuilstort kan vermeld worden dat met betrekking tot deze locatie een onderzoek is uitgevoerd. In de rapportage van het onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. In de reactie van de Commissie Afstemming Ruimtelijke Ordening na behandeling van de "studie Noordelijke Rand" op 2 december 2002 wordt aangegeven dat de commissie van mening is dat het wel gaat om een ernstig geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming. Dit houdt in dat aan saneringswerkzaamheden voorwaarden zullen worden verbonden. Dit wil echter niet zeggen dat er geen mogelijkheden zouden zijn voor planont-

wikkeling. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zal in een vroeg stadium met de provincie hierover worden gesproken.

4.5.5. Externe veiligheid

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- ♦ of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- ♦ of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een onge woon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een onge woon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Bij het garagebedrijf dat op de hoek Lheedermade-Valderseweg ligt, is een lpg-verkooppunt aanwezig. Het bedrijf heeft een doorzet van minder dan 1.000 m³ per jaar. Dit betekent dat binnen een zone van 45 meter van het vulpunt geen andere (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn dan die behoren tot de inrichting. Vanaf een ondergrondse tank bedraagt die afstand 25 meter en vanaf de afleverzuil 15 meter. Binnen deze afstanden ligt geen bebouwing die niet behoort tot de inrichting, zodat aan de norm voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan.

Voor het groepsrisico bedraagt het invloedsgebied 150 meter vanaf het vulpunt. Omdat binnen een straal van 45 meter vanaf het vulpunt geen (beperkt) kwetsbare objecten voorkomen kan dat gebied buiten beschouwing worden gelaten en bedraagt het invloedsgebied 6,43 hectare. Binnen dit geldt een oriëntatiewaarde van 18 personen per hectare, wat voor het invloedsgebied neerkomt op 115,74 personen.

Op afbeelding 4 is zichtbaar dat er binnen dit gebied erg weinig bebouwing is gelegen. Evident is dat de gemiddelde personendichtheid in het invloedsgebied ruim onder de 115,74 is gelegen.

Binnen het invloedsgebied ligt een gebied waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is gegeven ten behoeve van een multifunctionele accommodatie. Bij deze wijzigingsbevoegdheid is in verband met het groepsrisico geregeld dat daarvan eerst gebruik kan worden gemaakt als hetzij het lpg-vulpunt is verwijderd, hetzij het lpg-vulpunt zodanig is verplaatst dat de multifunctionele accommodatie buiten het invloedsgebied is komen te liggen.

Ook aan de Heuvelenweg is een lpg-verkooppunt gelegen met een doorzet van minder dan 1.000 m³ per jaar. Hier zijn kwetsbare objecten aanwezig binnen de zone van 45 meter. Het lpg-punt zal dan ook gesaneerd moeten worden.

4.5.6. Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is één van de belangrijkste pijlers voor een goede leefomgeving. Op 19 juli 2001 is het Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Hierdoor zijn overheden bij besluiten waarbij het aspect luchtkwaliteit aan de orde is, verplicht de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit in acht te nemen voor gevoelige bestemmingen. Als gevoelige bestemmingen worden beschouwd woningen (inclusief tuinen), scholen, ziekenhuizen, verzorgingshuizen en andere gebouwen waar zich gevoelige groepen bevinden (inclusief tuinen en verblijfsruimten), sportvelden, fietspaden en wandelpaden.

De luchtkwaliteit wordt vooral beïnvloed door emissies van industrie en van auto- en vrachtverkeer. Gelet op de directe omgeving van Dwingeloo (agrarische cultuurgronden aan de noord-, oost-, en westzijde en het Nationaal Park Dwingelderveld aan de zuidzijde), de ter plaatse gevestigde bedrijven en het (ontbreken) van drukke snelwegen mag in redelijkheid worden aangenomen dat in dit concrete geval aan de grenswaarden wordt voldaan.

5.1. Algemeen

In dit hoofdstuk zal worden aangegeven op welke wijze de binnen het plangebied voorkomende functies, zoals die op nevenstaande functiekaart zijn weergegeven, in het bestemmingsplan worden geregeld. Deze regeling, die op bescheiden wijze voor de bestaande functies mogelijkheden beoogt te bieden respectievelijk open te houden voor nieuwe in schaal en karakter passende ontwikkelingen, is niettemin overwegend conserverend van aard. In het algemeen kan dan ook worden gesteld dat het huidige gebruik van gronden en gebouwen de basis heeft gevormd voor dit onderdeel van het plan oftewel het onderhavige bestemmingsplan consolideert in dat opzicht in belangrijke mate de ruimtelijke situatie. Daarnaast wordt met dit plan beoogd voor de thans bestaande situatie kaders te bieden voor het behoud van een goed woon- en leefklimaat.

5.2. Beginspraak

Het proces om te komen tot een nieuw bestemmingsplan is gestart met een bijeenkomst, die op 25 februari 2004 plaatsvond. Het doel van deze avond was om inwoners en andere belangstellenden te informeren over het op te stellen bestemmingsplan. Tijdens deze avond is de mogelijkheid gegeven de voorlopige functiekaart te bekijken. Eventuele opmerkingen, naar aanleiding van het bekijken van deze kaart, konden schriftelijk bij de gemeente ingediend worden. Er zijn 51 van deze zogenaamde beginspraakreacties binnengekomen. Deze reacties zijn, wanneer mogelijk en ruimtelijk relevant, in dit bestemmingsplan verwerkt. De meest gemaakte opmerkingen betroffen de bestemming van individuele panden en percelen en gewenste ontwikkelingen.

De gemeenteraad van Westerveld heeft in zijn vergadering van 9 november 2004 ingestemd met het voorstel over de inspraakreacties en tegelijkertijd de uitgangspunten voor de planherziening vastgesteld. Het raadsvoorstel is in bijlage 2 van deze toelichting opgenomen.

5.3. Beschrijving van de plankaarten

5.3.1. Centrumgebied

In het centrumgebied komt een grote verscheidenheid aan functies voor. Doordat detailhandel, horeca, kantoren, bedrijven, woningen en sociale voorzieningen naast elkaar bestaan ontstaat een afwisselend beeld in de dorpskern. Behoud van differentiatie in functie en schaal wordt zeer belangrijk gevonden. Dit gebied heeft de bestemming "centrumdoeleinden" gekregen. Binnen centrumdoeleinden is uitwisseling van functies mogelijk, zonder dat de veelzijdigheid aan functies verloren kan gaan. Hierbij geldt in elk geval een voorbehoud ten aanzien van de horecafuncties. De ingrijpende consequenties die een dergelijke functie voor naastgelegen percelen kan hebben, maakt het noodzakelijk dat uitsluitend op het bestaande perceel die functie wordt toegestaan.

De "eenvoudige" uitwisseling van functies betekent overigens niet dat ten behoeve van een andere functie op voorhand ruimere bouwmogelijkheden worden geboden. De bouwmogelijkheden worden voor het totale plangebied afgestemd op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

5.3.2. Wonen

Woningen in het plangebied, voor zover gelegen buiten het centrumgebied, zijn bestemd tot "woondoeleinden". De opzet van de bestemmingsplankaart in combinatie met de voorschriften gaat er vanuit dat de bestaande situatie (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of rijenwoningen) en de verschijningsvorm (bepaald door de goothoogte en kap) in principe gehandhaafd zal worden. Dit wil overigens niet zeggen dat er geen wijzigingen meer mogelijk zijn. De bouwvlakken en de voorschriften geven de kaders aan van de bouw mogelijkheden. Als een bouwvlak ruimer is dan een bestaande woning kan het hoofdgebouw worden vergroot. Daar de bouwvlakken in beginsel conform hedendaagse inzichten een diepte hebben van 12 meter is dit voor minder diepe woningen een reële optie. Voorts laten de bepalingen omtrent goothoogte (er is alleen een maximale goothoogte opgenomen) en dakhelling (deze kan variëren van 25 tot 60°) ruimte voor wijzigingen.

Voor de bijgebouwen (oppervlakte en hoogte) wordt aangesloten bij de op 28 augustus 2003 door de gemeenteraad vastgestelde paraplueregeling bijgebouwen. Binnen de woondoeleinden zijn daarnaast aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, conform het door de raad op 9 november 2004 vastgestelde uitgangspunt. Daar het van belang is dat de woning de woonfunctie blijft behouden zijn er beperkingen gesteld aan de oppervlakte die mag worden ingenomen voor het aan huis verbonden beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

Voor twee gebieden is een woonbestemming opgenomen die nog nader uitgewerkt moet worden. Het betreft de bestemming "Woondoeleinden uit te werken" aan de oostkant van het plangebied (Valderse 2). De bestemming "bijzondere woonvorm uit te werken" is opgenomen voor de locatie aan het Kerkpad, direct ten westen van de kerk.

5.3.3. Tuinen

Bij de bestemmingsregeling voor de tuinen is uitgegaan van het principe dat die gebieden die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en ook als zodanig in gebruik zijn, de bestemming "tuin" krijgen. Bij de meeste woningen betreft dit de ruimte vóór de woningen. In enkele situaties, met name bij enkele hoeksituaties of eindsituaties van bebouwingen, is het vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst dat dit gebied niet dichtslibt met bebouwing (schuurtjes, kassen et cetera).

In samenhang met de bestemming "tuin" is ook het erf bij de woningen bepaald. Dit betreft dan het gebied waarbinnen de schuren en garages en dergelijke zijn toegestaan.

5.3.4. Voorzieningen

Aan de gebouwen en gronden met een bijzondere functie (school, kerk, verzorgingshuis et cetera) is een aparte bestemming toegekend. De school, het medisch centrum Dwingeloo, het cultureel centrum, het zorgcentrum "De Weijert", de brandweerkazerne en het gebouw van de kinderopvang (in het voormalige politiebureau) hebben de bestemming "maatschappelijke doeleinden" gekregen. Overige voorzieningen vallen binnen de bestemming "centrumdoeleinden". De bebouwingslijnen zijn zodanig ruim rond de bebouwing aangegeven (uiteraard indien ruimtelijk gezien verantwoord) dat enige uitbreiding "bij recht" mogelijk is. De brandweerkazerne komt naar verwachting binnen niet al te lange tijd leeg te staan. Voor een nieuwe bestemming voor dit pand zal te zijner tijd een aparte bestemmingsplanprocedure worden opgestart.

Detailhandel en horecavestigingen hebben vanwege hun specifieke karakter een toegesneden bestemming gekregen. Enkel op het terrein van Wiechers Woonoase (Entingheweg 15) is volumineuze detailhandel toegestaan. Hiervoor is een aanduiding op de plankaart opgenomen. Bij Wiechers Woonoase bestaan plannen om de panden van de voormalige melkfabriek (Entingheweg 15) en het oude ACM (nummer 15a) aan elkaar te bouwen en daarnaast ook het weiland ten zuiden van Entingheweg 15a bij het bedrijf te betrekken. Op dit perceel zou in de toekomst een aaneengesloten magazijn/winkel gebouwd kunnen worden, met eventueel woningen op de bovenverdieping. De gemeente staat niet afwijzend tegenover deze plannen; wel zullen de diverse milieuaspecten nadrukkelijk bij de planvorming betrokken moeten worden. Wanneer de plannen concreet zijn zal hiervoor een herziening van dit bestemmingsplan worden opgesteld.

5.3.5. Bedrijven

De bedrijven op het bedrijventerrein "De Valderse" vallen allen binnen de specifieke bestemming "bedrijventerrein". Daarnaast ligt langs de Heuvelenweg een garagebedrijf. Dit bedrijf is vanwege het specifieke karakter apart bestemd. Het garagebedrijf aan het Moleneinde valt binnen de bestemming "centrumdoeleinden", voor het bedrijf is op de plankaart een aanduiding opgenomen.

5.3.6. Recreatie

De in het plan opgenomen recreatieve bestemmingen zijn opgedeeld in "dagrecreatieve doeleinden" en "sportdoeleinden". De bestemming "dagrecreatieve doeleinden" is enkel opgenomen voor de ijsbaan in het noorden van het plangebied.

In het plangebied bevindt zich aan het Westeinde Sportpark "de Hulsebosch". Hier liggen diverse sportvelden, een sporthal, kantines en clubgebouwen voor de verenigingen die gebruik maken van het sportpark. Het sportpark heeft de bestemming "sportdoeleinden" gekregen.

Verblijfsrecreatie is in de kern aanwezig in de vorm van hotels en twee pensions. De beide pensions hebben de bestemming "woondoeleinden" gekregen. Via een aanduiding "nevenactiviteit toegestaan" is in de voorschriften geregeld dat een pension mogelijk is.

5.3.7. Agrarische doeleinden

Binnen het plangebied zijn nog twee agrarische bedrijven actief. Daarnaast komen op diverse plekken binnen het plangebied gronden voor die een uitgesproken agrarische functie hebben. De gronden ten zuiden van het verzorgingscentrum De Weijert moeten gezien worden als een open te houden ruimte als onderdeel van de ruimtelijke karakteristiek van Dwingeloo. Vanuit een andere achtergrond geldt dit ook voor de gronden aan de Bruges. Bij de ontwikkeling van de woningbouw aan de Brugesakker is door de provincie Drenthe aangegeven dat de overige gronden hun agrarische karakter dienen te behouden.

5.3.8. Multifunctionele accommodatie

Uit een in 2001 gehouden onderzoek naar de huisvestingssituatie van de openbare basisschool Burgemeester W.A. Storkschoon in Dwingeloo bleek dat er een groot aantal knelpunten is. De

school komt groepsruimte tekort en de huisvestingssituatie is qua functionaliteit onvoldoende. Daarnaast heeft het bestuur van de Protestants Christelijke Basisschool te Leggeloo de wens uitgesproken te verhuizen naar de kern Dwingeloo. Ten slotte wordt er voor de bibliotheek en kinderopvang gezocht naar een verantwoorde huisvestingssituatie. Er is in 2001 een onderzoek ingesteld of alle samenhangende functies in één multifunctioneel gebouw ondergebracht kunnen worden, en welke locatie hiervoor in aanmerking kan komen.

Uit het locatieonderzoek komt de voormalige stortplaats op de hoek Lheedermade/Valderseweg als voorkeurslocatie voor het realiseren van een multifunctionele accommodatie naar voren. De stortplaats is reeds jaren gesloten en ligt binnen de POP-contour van de provincie, waardoor ontwikkeling op termijn voor de hand ligt. Op de beoogde locatie is voldoende ruimte beschikbaar en de locatie is goed bereikbaar. Binnen het gebied kunnen twee scholen, de bibliotheek en kinderopvang worden gerealiseerd. De realisatie van een multifunctionele accommodatie kan op deze locatie eventueel in combinatie met (ondergeschikte) woningbouw plaatsvinden. Voor de locatie is in 2001 een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren zijn om op de locatie te bouwen. Ook is er reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het kader van de Wet Geluidhinder moet worden aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevels binnen de normen blijft. Omdat het plangebied binnen de geluidszone van de Lheedermade ligt, moet inzichtelijk worden gemaakt hoe hoog de geluidsbelasting binnen de initiatieflocatie is. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de 50 dB(A)-contour (de voorkeursgrenswaarde) op 65 meter uit de as van de Lheedermade ligt, en de 55 dB(A)-contour op 35 meter. Wanneer binnen de 55 dB(A)-contour wordt gebouwd dient door het College van Burgemeester en Wethouders een verzoek tot verlening van een hogere grenswaarde bij Gedeputeerde Staten te worden ingediend. De voormalige stortplaats heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "groenvoorzieningen" gekregen. Voor de realisatie van de multifunctionele accommodatie is binnen de bestemming "groenvoorzieningen" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid is van toepassing op het gebied met de aanduiding "gebied wijzigingsbevoegdheid".

5.3.9. Overige functies

De overige in het plangebied voorkomende functies zijn alle van een specifieke bestemmingsregeling voorzien en derhalve positief bestemd. Het betreft hier onder meer een manege, het woonwagencentrum en de begraafplaats.

5.3.10. Beschermd dorpsgezicht

Zoals eerder vermeld, is een gedeelte van het plangebied aangewezen tot "beschermd dorpsgezicht". Dit houdt in dat er ter bescherming van de daaraan inherente waarden nadere op die bescherming afgestemde regelingen zijn opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 36 van de Monumentenwet 1988 met betrekking tot de bescherming van het dorpsgezicht. In de "toelichting op de voorschriften" zal nog nader op deze regeling worden ingegaan.

5.3.11. Archeologisch waardevol gebied

In verband met de archeologische waarden in het plangebied is in een bijlage bij de voorschriften een kaart opgenomen met de dubbelbestemming "archeologisch waardevol gebied". Het gebied met een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarden, alsmede het gebied

dat niet gekarteerd is, is op de kaart aangeduid als "archeologische verwachtingswaarde". Voor de gronden in dit gebied zijn bouwvoorschriften opgenomen. Voor de gronden die op die kaart de aanduiding "archeologische waarde" hebben gekregen geldt dat hier naast bouwvoorschriften ook een aanlegvergunningstelsel geldt.

6. Toelichting op de voorschriften

6.1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de van het bestemmingsplan deel uitmakende voorschriften voor zover nodig van een nadere toelichting voorzien.

De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in vijf paragrafen, te weten:

- I. Begripsbepalingen;*
- II. Gedetailleerde bestemmingen;*
- III. Globale bestemming;*
- IV. Aanvullende bestemmingsbepalingen;*
- V. Overige bepalingen.*

In paragraaf I worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Paragraaf II bevat gedetailleerde bestemmingsbepalingen. De meeste bestemmingsbepalingen bestaan uit:

- a. een bestemmingsomschrijving;*
- b. bouwvoorschriften;*
- c. een verwijzing.*

Daarnaast is bij sommige bestemmingen opgenomen:

- d. een vrijstellingsregeling;*
- e. een nadere eisen-regeling;*
- f. een aanlegvergunningstelsel;*
- g. een wijzigingsbevoegdheid.*

Ad a.

De bestemmingsomschrijving is vooral van belang om vast te stellen waartoe de gronden mogen worden gebruikt. In het kader van de handhaving is de bestemmingsomschrijving dan ook van groot belang.

Ad b.

De bouwvoorschriften geven de bouwmogelijkheden aan. Omdat steeds is opgenomen dat alleen mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming zijn de bouwmogelijkheden niet los te zien van de bestemmingsomschrijving.

Ondergronds bouwen is toegestaan zolang maar wordt gebouwd ten dienste van de bestemming en met inachtneming van de bouwvoorschriften. Doorgaans betekent dit dat ondergrondse gebouwen, bijvoorbeeld (parkeer-)kelders, uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden opgericht.

Ad c.

De verwijzing heeft geen juridische betekenis. De verwijzing is uitsluitend opgenomen om de analoge en de digitale versie van het bestemmingsplan overeen te laten komen. In de digitale versie van het plan hebben de verwijzingen de functie dat de amateur-raadpleger er op geattendeerd wordt dat de bestemmingsbepaling niet het enige relevante voorschrift is. Bij de analoge versie valt op zich niet te verwachten dat de amateur-raadpleger niet weet dat er nog meer bepalingen zijn dan de bestemmingsbepaling, daar hij de bestemmingsbepaling doorgaans alleen zal bereiken via de inhoudsopgave, waaruit zonder meer blijkt dat er nog meer bepalingen zijn.

Ad d.

De bevoegdheid om vrijstelling van bepaalde normen te verlenen is gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De uitvoering ervan berust bij burgemeester en wethouders. Deze bepalingen maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming niet mag worden gewijzigd.

Ad e.

Daar de meeste bouwvoorschriften eisen stellen aan de plaats en afmetingen van een bouwwerk, kan aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid worden gegeven om daar nadere eisen aan te stellen. In dit plan is van deze bevoegdheid terughoudend gebruik gemaakt.

Ad f.

Alle activiteiten die niet zijn aan te merken als bouwen vallen onder gebruik. Het is de bestemmingsomschrijving die bepaalt of een bepaald gebruik al dan niet toelaatbaar is. Voorafgaand aan de vraag of een aanlegvergunning nodig is dient dus steeds eerst de vraag te worden beantwoord of de activiteit in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving. Zo ja, dan komt men toe aan de vraag of voor die activiteit een aanlegvergunning nodig is en zo ja, of die kan worden verleend.

Ad g.

De wijzigingsbepaling maakt een wijziging van een bestemming in een andere bestemming of een wijziging in de aanduidingen op de plankaart mogelijk. Deze bepaling is gebaseerd op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De uitvoeringsbevoegdheid is - evenals bij de vrijstellingsbevoegdheid - gelegd bij burgemeester en wethouders. Conform artikel 11 WRO is geregeld op welke wijze belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijze omtrent de wijziging naar voren te brengen.

Paragraaf III bevat globale bestemmingsbepalingen. Het betreft de uit te werken bestemming "woondoeleinden" uit het plan "Valderse II" en de uit te werken bestemming "bijzondere woonvorm".

Paragraaf IV bevat aanvullende bestemmingsbepalingen. Het gaat in dit geval om dubbelbestemmingen ten behoeve van het beschermde dorpsgezicht en het archeologisch waardevol gebied, alsmede om een voorschrift in verband met de op de kaart aangegeven lpg-zones.

Paragraaf V bevat bepalingen die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen. Uit praktische overwegingen zijn ze in een afzonderlijke paragraaf ondergebracht.

6.2. Nadere toelichting op de voorschriften

Woondoeleinden (artikel 3)

De gronden zijn bestemd voor woonhuizen. Een woonhuis is een (vrijstaand of aaneengebouwd) gebouw dat slechts één woning omvat. Een woonhuis moet worden onderscheiden van een woongebouw, waarin meerdere, boven elkaar gelegen woningen zijn ondergebracht.

Dat een woonhuis maar één woning mag omvatten betekent niet dat binnen een bouwvlak maar één woonhuis mag worden ondergebracht. Zolang de woningen maar niet boven elkaar zijn gelegen mogen in beginsel binnen een bouwvlak meerdere aaneengebouwde woonhuizen worden gebouwd. Wel zullen deze woonhuizen moeten voldoen aan de bepalingen die daarvoor zijn gegeven; bijvoorbeeld dat een woonhuis tenminste 5 meter breed moet zijn.

De woonhuizen mogen tevens worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. In de definities zijn deze begrippen nader afgebakend. Verder kan met betrekking tot de aan huis verbonden beroepen aansluiting worden gezocht bij de jurisprudentie daaromtrent. Ten aanzien van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is bij de voorschriften een lijst opgenomen waarin een selectie is gemaakt van categorie-1-bedrijven. Hieronder vallen bijvoorbeeld kappersbedrijven en schoonheidsinstituten. Onder "persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd" kan bijvoorbeeld een sauna worden begrepen. Voor alle toegestane nevenactiviteiten geldt dat van belang is dat de ruimtelijke uitstraling zich verdraagt met de woonfunctie. Om dat enigszins af te bakenen is bepaald dat de gebruikte oppervlakte niet meer dan 30% mag bedragen van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. De vloeroppervlakte van de verdiepingen mag daarbij worden meegerekend. Daarnaast geldt een maximum van 50 m².

Een aantal reeds aanwezige nevenactiviteiten is niet aan te merken als een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Deze activiteiten zijn positief bestemd door middel van een aanduiding op de plankaart en het benoemen van die activiteit in de voorschriften. Aan burgemeester en wethouders is de mogelijkheid gegeven om de aanduiding van de plankaart te verwijderen als de activiteit feitelijk is beëindigd.

Tot slot zijn sommige panden cultuurhistorisch waardevol. Het gaat daarbij zowel om rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten als panden die geen bijzondere status hebben maar wel cultuurhistorische waarde hebben. Voor deze panden geldt, anders dan voor de niet als zodanig aangemerkte panden, dat de hoofdvorm van de gebouwen gehandhaafd dient te blijven. Voor zover de bestaande hoofdvorm afwijkt van de voorschriften omtrent gevelbreedte, dakhelling en goothoogte dient voorrang te worden gegeven aan de bestaande hoofdvorm.

Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen geldt de in Westerveld gebruikelijke bouw- en vrijstellingsregeling. Voor zover de bepalingen voor meerderlij uitleg vatbaar zijn, dienen ze te worden uitgelegd zoals dat ook bij andere bestemmingsplannen met dezelfde regeling gebeurt.

Voor de vrijstellingsmogelijkheden is een toetsingskader opgenomen dat de ruimte laat om vrijstelling te weigeren als door het plan het straat- en bebouwingsbeeld onevenredig wordt aangetast. Gedacht kan worden aan een situatie waarbij in een straat met woningen van hetzelfde type bij slechts één woning de wens bestaat om aan te bouwen aan te kappen. In een concrete situatie kan dat uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst zijn. Dit is echter niet altijd het geval: in sommige situaties is het wel denkbaar dat bij slechts één woning de aanbouw wordt aangekapt. Bij de tweede weigeringsgrond (onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden) kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de situatie dat het in een concreet geval niet gewenst is om de goothoogte aan de achterzijde te verhogen tot 9 meter als daardoor de tuin van het achterliggende perceel geheel zou worden verstoken van zonlicht. Voor de boerderijwoning aan de Lheeweg geldt een afwijkende bijgebouwenregeling. Overigens geldt ten aanzien van de oppervlakte en de (goot-)hoogte dat indien een afwijkende maat aanwezig was ten tijde van de terinzagelegging van het plan dat die maat mag worden gehandhaafd.

Woonwagencentrum (artikel 4)

De gronden zijn bestemd voor 5 standplaatsen voor woonwagens. De begrippen "standplaats" en "woonwagen" zijn gedefinieerd in artikel 1. Per standplaats mag ten hoogste 1 gebouw worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 30 m².

Centrumdoeleinden (artikel 6)

Grond met de bestemming centrumdoeleinden mag naar keuze gebruikt worden voor detailhandel, dienstverlening, woningen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen of bedrijven in de categorieën 1 en 2. Een aantal bestaande functies valt hier niet binnen: horeca, discotheek, een agrarisch bedrijf en een garagebedrijf. Deze functies zijn door middel van een aanduiding op de kaart positief bestemd. Aan burgemeester en wethouders is de bevoegdheid toegekend om de aanduiding "horeca toegestaan" op bouwvlakken binnen de bestemming centrumdoeleinden te leggen. Van deze bevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt indien een onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Het begrip milieusituatie moet ruim worden uitgelegd; het gaat om het milieu in de breedste zin van het woord. Indien een bouwvlak is voorzien van de aanduiding "horeca" mogen de eigen terreinen in beginsel worden gebruikt voor horecaterrassen. De toegestane horeca is beperkt tot de aangegeven categorieën.

Per bouwperceel is één woning toegestaan, tenzij anders op de kaart is aangegeven. Een bouwperceel komt vaak overeen met de eigendomssituatie. In elk geval moet het een stedenbouwkundige logische eenheid vormen.

De voorschriften voor de (goot-)hoogte en de dakhelling hebben slechts beperkte betekenis: zij gelden alleen voor de bebouwing die niet is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol en die niet ligt binnen het beschermde dorpsgezicht. Voor de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en het beschermde dorpsgezicht geldt immers dat de bestaande hoofdvorm moet worden gehandhaafd. Het gaat om de hoofdvorm zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan.

Detailhandel (artikel 7)

De gronden buiten het "centrumgebied" zijn in beginsel conform hun bestaande functie bestemd. Dat betekent dat detailhandel buiten het centrumgebied niet uitwisselbaar is met andere functies. Overigens is niet vereist dat indien bij de winkel een woning aanwezig is, deze woning wordt gebruikt als bedrijfswoning. De woning mag ook bewoond worden door iemand die niets met de winkel van doen heeft. Bij de panden zonder woning is opgenomen dat geen dienst-/bedrijfswoning is toegestaan.

Voor Wiechers woonoase is de detailhandel vanwege de omvang van het complex beperkt tot detailhandel in volumineuze goederen en daarbij behorende accessoires.

Voor de pizzeria is een aanduiding "horeca toegestaan" opgenomen.

Horecadoeleinden (artikel 9)

De horecagelegenheid buiten het "centrumgebied" is als zodanig bestemd en aangewezen voor categorie III-horecabedrijven. De eigen terreinen mogen in beginsel worden gebruikt voor terrassen.

Manege (artikel 13)

Het begrip manege is gedefinieerd in artikel 1. Tevens mogen de gronden worden gebruikt voor daarbij behorende voorzieningen. Bij verblijfsrecreatieve voorzieningen in relatie tot de manege kan gedacht worden aan overnachtingen in het kader van een pony- of ruiterskamp of ten behoeve van een bepaald hippisch evenement. Het is in elk geval niet de bedoeling dat de voorzieningen worden gebruikt voor permanente bewoning.

Bedrijventerrein (artikel 15)

Zie hetgeen hiervoor is vermeld in paragraaf 4.5.3.

Detailhandel is alleen toegelaten voor zover dat rechtstreeks voortvloeit uit de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf. Gedacht kan worden aan verkoop aan particulieren van ter plaatse geproduceerde goederen.

Groenvoorzieningen (artikel 22)

De bestemming groenvoorzieningen rust op gronden met een verschillende uitstraling. Het gaat zowel om kleine strookjes tussen woningen en een verkeersbestemming als om bijvoorbeeld de voormalige stortplaats. De overeenkomst is dat de gronden zijn bedoeld voor een open groene inrichting met plaatselijk struiken en bomen beplanting. Verder zijn inritten, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeerstroken en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Voor het evenemententerrein aan het kerkpad is een speciale aanduiding ten behoeve van dit gebruik opgenomen. Aan deze aanduiding is ook een regeling gekoppeld in verband met de geomorfologische waarde van dit terrein.

Daarnaast is binnen deze bestemming, op de hoek Lheedermade/Valderseweg, de aanduiding "gebied wijzigingsbevoegdheid" opgenomen. In de voorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een multifunctionele accommodatie. Voorwaarde is wel dat het gebied niet meer binnen het invloedsgebied van het lpg-vulpunt ligt; dit in verband met de verantwoording van het groepsrisico. Verder moet het wijzigingsplan zodanig zijn dat geluidgevoelige gebouwen worden gesitueerd op een plaats waar wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder. Tot slot moet een evenredige afweging plaatsvinden waarbij in elk geval betrokken worden de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de ecologische situatie en de milieuhygiënische uitvoerbaarheid. Wijziging kan plaatsvinden naar de bestemming maatschappelijke doeleinden, woonhuizen en/of tuinen. Zowel scholen als een kinderdagverblijf als een bibliotheek kunnen als maatschappelijke voorzieningen (zoals gedefinieerd in artikel 1) worden beschouwd.

Woondoeleinden uit te werken (artikel 25)

Hier is de regeling opgenomen zoals die ook voorkomt in Valderse 2.

Bijzondere woonvorm uit te werken (artikel 26)

Uitwerking van deze bestemming zal in nauw overleg met alle betrokkenen, waaronder de deskundige op het gebied van het beschermd dorpsgezicht, moeten plaatsvinden.

Beschermd dorpsgezicht (dubbelbestemming) (artikel 27)

Het beschermde dorpsgezicht moet zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Daartoe is bepaald dat de hoofdvorm van de gebouwen moet worden gehandhaafd. Voorts is een regeling opgenomen op grond waarvan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan elementen die van belang zijn voor het beschermde dorpsgezicht.

Het dorpsgezicht wordt niet alleen bepaald door de gebouwen, maar ook door de inrichting van de onbebouwde ruimte. Ter bescherming van de onbebouwde ruimte zijn een nadereisenregeling en een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Op basis daarvan mogen niet zomaar bomen worden gekapt, mag de openbare ruimte niet zomaar worden verhard en mag de aard van de oppervlakteverhardingen niet zomaar worden gewijzigd. Dergelijke werkzaamheden mogen alleen plaatsvinden als ze het beschermde dorpsgezicht niet aantasten.

Als bepaalde activiteiten niet zijn genoemd als werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning is vereist, betekent dat niet dat ze zonder meer zijn toegestaan: het is ook mogelijk dat ze in strijd zijn met de bestemmingsomschrijving, zodat ze om die reden helemaal niet zijn toegestaan.

Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming) (artikel 28)

De archeologische waarden en de archeologische verwachtingswaarden zijn opgenomen op een bij de voorschriften behorende aparte kaart, om de leesbaarheid van de plankaart niet in gevaar te brengen. Voor zowel de gebieden met archeologische waarden als met archeologi-

sche verwachtingswaarden gelden bouwvoorschriften met vrijstellingsmogelijkheid. Voor het gebied met archeologische waarden geldt daarnaast een aanlegvergunningenstelsel.

Lpg-zone (artikel 29)

Voor zover de gronden liggen binnen de aanduiding "vulpunt lpg" mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd (althans geen andere dan die tot de inrichting behoren). Voor de bestemming "groenvoorzieningen" betekent dat dat er geen speelvoorzieningen mogen worden opgericht binnen deze zone. Voor de begrippen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten moet aansluiting worden gezocht bij het begrippenkader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Aan burgemeester en wethouders is de mogelijkheid toegekend de zone te verplaatsen of van de kaart te verwijderen. Een ander zal in samenhang moeten gebeuren met de verplaatsing of de verwijdering van het lpg-vulpunt, waarvoor in de bepalingen over bedrijventerreinen een daarop aansluitende bevoegdheid is opgenomen.

Ontwikkelingsregeling (artikel 30)

Deze "regeling is opgenomen ten behoeve van de (eventuele) uitbreiding van de huisartsenpraktijk aan de Entingheweg. Voor de realisatie van deze uitbreiding is binnen de bestemming "agrarische doeleinden" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid is van toepassing op het gebied met de aanduiding "gebied wijzigingsbevoegdheid II". Wijziging kan plaatsvinden naar de bestemming maatschappelijke doeleinden.

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zal nadrukkelijk aandacht besteedt dienen te worden aan de landschappelijke inpassing van de uitbreiding en aan het parkeren.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 31)

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 32)

In deze bepaling wordt in feite een aantal bepalingen van de bouwverordening van toepassing verklaard. Door deze onderwerpen met name te noemen staat buiten discussie dat een bouwvergunning kan worden geweigerd indien een bouwplan in strijd is met de bedoelde bepalingen (óók indien het bestemmingsplan bepalingen kent die ook iets zeggen over de betreffende onderwerpen).

Algemene vrijstellingsbevoegdheid (artikel 33)

Aan burgemeester en wethouders wordt hier de bevoegdheid gegeven om vrijstelling te verlenen van de bestemmingsbepalingen. Evident is dat niet alle vrijstellingsbepalingen op alle bestemmingen van toepassing zijn. Voorts is van belang dat het bestaan van de bevoegdheid niet

mag leiden tot een automatisme in het verlenen van vrijstelling: conform de Algemene wet bestuursrecht moeten burgemeester en wethouders de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen afwegen. Overigens is de bevoegdheid beperkt in die zin dat geen vrijstelling mag worden verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een aantal met name genoemde belangen.

Gebruiksbepalingen (artikel 34)

Voor de redactie van de gebruiksbeeping is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming bepalend.

In verband met het schrappen van het bordeelverbod is onder b expliciet opgenomen dat onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Voor veel bestemmingen is dit evident, maar omdat dat in casu voor alle bestemmingen geldt is het om discussie te voorkomen expliciet opgenomen.

Het bepaalde onder c (de "toverformule") is opgenomen met het oog op artikel 10, eerste lid, tweede volzin, van de WRO en constante jurisprudentie.

Overgangsbepalingen (artikel 35)

Bij de overgangsbepalingen wordt onderscheid gemaakt naar bouwwerken en gebruik.

Bij bouwwerken gaat het er om of ze op de peildatum in enigerlei opzicht afwijken van het plan. Doorgaans betreffen die afwijkingen de bouwvoorschriften. Ze mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd of na een calamiteit worden herbouwd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn. Van de mogelijkheid tot gedeeltelijke vernieuwing of verandering zijn uitgesloten de illegale bouwwerken. Daaronder worden verstaan de bouwwerken die zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan.

Voor een vergroting van de oppervlakte met niet meer dan 10% kan vrijstelling worden verleend. Uiteraard kan van deze bevoegdheid slechts éénmaal gebruik worden gemaakt.

Peildatum voor bouwwerken is het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan.

Ten aanzien van het gebruik is bepaald dat bestaand, met het plan strijdig gebruik mag worden voortgezet. Een uitsluitingsclausule is opgenomen voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan. Deze bepaling laat de wrakingsjurisprudentie onverlet.

In lid 2.3 is geregeld in hoeverre wijziging van het gebruik is toegestaan.

Strafbepaling (artikel 36)

Overtreding van de gebruiksbepalings is strafbaar gesteld ingevolge het bepaalde in artikel 1a sub 2° van de Wet op de economische delicten.

Ingevolge artikel 9 van het Bro'85 dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek te worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van een plan. In het onderhavige geval is er sprake van een grotendeels consoliderend plan, waaraan derhalve voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. Met betrekking tot het te ontwikkelen woongebied binnen de nader uit te werken bestemming is de uitvoerbaarheid reeds aangetoond bij het in 2003 goedgekeurde bestemmingsplan "De Valderse 2". Voor de bestemming "bijzondere woonvorm uit te werken" is met name met het oog op de ligging binnen het beschermende dorpsgezicht in de voorschriften opgenomen dat gebouwd wordt in overeenstemming met de ruimtelijke kwaliteit van het beschermd dorpsgezicht. Het betreft hier een particulier initiatief waarbij er geen kosten voor de gemeente zijn. Voor de gebieden met de aanduiding wijzigingsbevoegdheid zal te zijner tijd bij de concrete planuitwerking de uitvoerbaarheid in beeld worden gebracht.

8.1. Inspraak ex artikel 6a WRO

In het kader van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)¹ is het voorontwerp van het bestemmingsplan "Dwingeloo 2005" gedurende een periode van vier weken ter inzage gelegd. Ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen hebben de mogelijkheid gekregen om hun eventuele reacties in te sturen aan het College van B&W. De resultaten van deze inspraakprocedure worden hieronder samengevat weergegeven met een reactie van de gemeente.

1. De Weide Brink, de heer G. Logtmeijer, Brink 15

De schuur behorende bij het pand Brink 15 heeft, gezien de plankaart, wederom geen bestemming gekregen.

Reactie gemeente

Het perceel Brink 15 is bestemd tot "centrumdoeleinden". Binnen deze bestemming zijn alleen de hoofdgebouwen door middel van een bouwblok aangegeven. Bijgebouwen niet. Deze mogen (alleen) worden gebouwd binnen de aanduiding "te bebouwen erven". Aangezien de ter plaatse aanwezige schuur groter is dan de in artikel 6 van de voorschriften genoemde maximale oppervlakte van 50 m² zal de redactie van het voorschrift worden aangepast. Het gebruik van de schuur als kantoor is, gezien de omschrijving van het begrip bijgebouw, toegestaan. Er is dan ook geen reden om aan deze schuur een specifieke bestemming te geven.

2. Pottenbakkerij De Brinksteen, de heer F.M. van den Brink, Entingheweg 1

Verzocht wordt een beperkte horeca in de vorm van een terras/theeschenkerij mogelijk te maken. Doel hiervan is dat de klanten langer in/bij de pottenbakkerij verblijven. Gedacht wordt aan een oppervlakte van ongeveer 55 m², met maximaal 8 tafeltjes en 32 stoelen. De openingstijden zijn gekoppeld aan die van de winkel/galerie.

Reactie gemeente

De pottenbakkerij zal door middel van een aanduiding op de plankaart worden aangegeven. De theeschenkerij wordt gezien als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering. Daarom bestaat hiertegen geen bezwaar. Echter voorkomen moet worden dat de theeschenkerij een andersoortige dan wel volwaardige of zelfstandige (horeca)activiteit wordt. Daarom is er, mede gelet op inspraaknummer 11, voor gekozen in de voorschriften een lijst op te nemen waarbij onderscheid wordt gemaakt in categorieën (van lunchroom tot dancing).

3. De heer B. Nagtegaal, Brink 50a

- a. Het pand Brink 50 dient te worden gesplitst in 50 en 50A. Verwezen wordt naar de kadastrale belijning.
- b. De schuur achter pand 50A is in 2000 afgebroken en vervangen door een nieuwe schuur.

¹ Artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is vervallen per 01-07-2005. Inspraak vindt vanaf deze datum plaats onder toepassing van artikel 3.4 Awb via de gemeentelijke inspraakverordening.

Reactie gemeente

Ad a.

De opmerking is juist. Zowel kadastraal als in de Gemeentelijke Basis Administratie is het pand gesplitst en geregistreerd als 50 (voorzijde) en 50A (achterzijde). De plankaart kan op dit punt echter niet worden aangepast. Wel het relevante artikel in de voorschriften. In het bestemmingsplan is met een aanduiding op de plankaart geregeld dat twee woningen zijn toegestaan.

Ad b.

Deze opmerking is eveneens juist. Probleem is echter dat het kadaster deze mutatie nog niet verwerkt heeft. Zolang dat niet is gebeurd blijft de voormalige schuur op de kadastrale ondergrond staan. Het bebouwingsvlak zal wel op de nieuwe situatie worden aangepast.

4. De heer D.G. Hoogeveen, Brink 52

Ondanks de toezegging is het agrarisch bedrijf in het pand Brink 52 niet positief bestemd.

Reactie gemeente

De constatering is juist. Op de plankaart zal alsnog de aanduiding "hba" (huidige bedrijfsactiviteit toegestaan) worden geplaatst.

5. De heer J.W van Nugteren en mevr. T. Huisman, Nijstad 6

- a. Het hoofdgebouw Nijstad 6 wordt verbouwd danwel uitgebreid. Gevraagd wordt het bouwblok aan te passen.
- b. Op het perceel staat een oud en karakteristiek huisje. Het is absoluut niet geschikt voor permanente bewoning. Het er geschikt voor maken kan niet omdat dan het authentieke karakter verloren gaat. Gevraagd wordt om het pand voor recreatieve doeleinden in gebruik te mogen nemen.

Reactie gemeente

Ad a.

Het bouwblok wordt conform de in het jaar 2000 verleende bouwvergunning aangepast.

Ad b.

Tegen het uitsluitend recreatief gebruiken van het huisje bestaat geen bezwaar. Het pand is dan ook positief bestemd door op de plankaart een aanduiding "nevenactiviteit toegestaan" op te nemen.

6. De heer J. Burhard, E. Nijstadlaan 17 Nijstad

- a. Waarom wijkt de begrenzing van de garageboxen, met bijbehorend erf, af van de bestaande begrenzing met het perceel E. Nijstadlaan 31. De recente aan- resp. uitbouw van de panden E. Nijstadlaan 31 en 27 zijn niet in het bouwblok opgenomen.
- b. De kleurstelling van de voorgevels van de panden aan de E. Nijstadlaan niet vrij laten maar koppelen aan een systeem van een voorafgaande kennisgeving.
- c. Waarom wordt de cluster van 7 als "cultuurhistorische waarde" aangeduide percelen aan De Nijstad, tussen de Berenderweg en de E. Nijstadlaan, niet aangeduid als "beschermingswaardig gebied".

-
- d. Het bij recht toestaan van het verbouwen van de carport in een stenen garage.

Reactie gemeente

Ad a.

Blijkens het bouwdoossier zijn genoemde aan- respectievelijk uitbouw bijgebouwen. Deze mogen, maar hoeven niet per se binnen het bouwblok te worden gebouwd. Er is dan ook geen enkele noodzaak om het bouwblok voor de panden E. Nijstadlaan 17 tot en met 31 te verruimen.

Ad b, c en d.

Korthedshalve wordt verwezen naar de punten b, e en f in "overwegingen gemeente" van de beginspraakreacties. Er is geen aanleiding hierop terug te komen dan wel deze aan te vullen.

7. De heer H. Meekhof, Nijstad 4a

- a. De bij de beginspraak ingediende wensen zijn grotendeels niet gehonoreerd. Daartegen wordt bezwaar gemaakt.
- b. De agrarische bestemming in het voorontwerpbestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Dit is niet alleen waardeverlagend maar ook worden de mogelijkheden beperkt. Het gebruiken van de grond ten behoeve van tuinbouw, de aanleg van een paardenbak en de opslag van vaste mest behoren niet meer tot de mogelijkheden.
- c. Het bebouwingsvlak aan de achterzijde wordt te krap gevonden. Gevraagd wordt deze met 5 meter uit te breiden.

Reactie gemeente

Ad a.

De constatering is juist. Het bezwaar maken wordt echter niet beargumenteerd. Alleen al om die reden is er geen reden terug te komen op het eerder ingenomen standpunt.

Ad b.

Op grond van het nu nog ter plaatse geldende bestemmingsplan mogen agrarische cultuurgronden worden gebruikt als grasland en akkerbouw- en tuinbouwgronden. De doeleindenomschrijving van de bestemming "agrarische doeleinden" geeft aan dat de gronden zijn bestemd voor het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen. Dientengevolge wordt de stelling van waardedaling en inperken van de gebruiksmogelijkheden niet gedeeld. Voor de opslag van vaste mest is bovendien de milieuwetgeving van belang.

Ad c.

Het bouwblok zal worden afgestemd op de recent gerealiseerde verbouwing. Er is echter geen enkele aanleiding om het bouwblok met 5 meter te verruimen.

8. De heer J. Kiers, Brugesakker 57

De grond aan de noordoostzijde van het pand is in gebruik als agrarische grond in plaats van tuin. In het voorontwerp is dit aangemerkt als tuingrond.

Reactie gemeente.

Het betreffende gedeelte zal gezien het feitelijke gebruik, worden bestemd tot "agrarische doeleinden". Ter wille van de uniformiteit zal ook een deel van het perceel Brugesakker 55 als zodanig worden bestemd.

9. Pannenkoekenboerderij "In de Zaagkoele", de heer R. Niemarkt, Brink 36

Er is het voornemen achter het bestaande pand een bijgebouw ten behoeve van dagarrangementen en themavonden te bouwen. De benodigde grond kan van de eigenaar van het belendende perceel worden gekocht. Onder verwijzing naar een bijgevoegde kaart wordt gevraagd de bouw planologisch mogelijk te maken.

Reactie gemeente

De wens te komen tot verbreding van het aanbod wordt legitiem gevonden. Er wordt positief gestaan tegen het opnemen van een bouwmogelijkheid. De te bouwen accommodatie wordt gezien als een onlosmakelijk onderdeel, zowel eigendoms- als exploitatietechnisch, van "In de Zaagkoele". Ondanks het feit dat de benodigde grond op dit moment in het bezit van een derde is op de plankaart voor de betreffende locatie een aanduiding opgenomen, waarmee de gewenste activiteiten zijn toegestaan.

10. Stichting Horeca Promotie Dwingeloo, Brink 23a

Vernomen is dat pottenbakkerij "de Brinksteen" wil gaan beginnen met een theeschenkerij annex terras. Dit geeft, gezien het huidige aanbod aan horecagelegenheden, geen meerwaarde. Tegen een horecabestemming, of iets in deze aard, wordt bezwaar gemaakt.

Reactie gemeente

Uit het antwoord op inspraakreactie nummer 2 blijkt dat er positief tegenover het verzoek gestaan wordt. Bepalend voor het wel of geen medewerking verlenen is de ruimtelijke uitstraling. Concurrentieaspecten zijn daarbij niet relevant. Wel is de regeling voor horecabedrijven herzien. Door te kiezen voor een genuanceerde regeling wordt voorkomen dat de bedrijfsvoering van bijvoorbeeld een lunchroom op grond van het bestemmingsplan zonder meer kan worden gewijzigd in een cafébedrijf.

11. Croissanterie A la Pelouse, de heer R. Mulder, Brink 51

Gevraagd wordt het pand Brink 51 te bestemmen tot een gecombineerde horeca- en woonfunctie. Dit doet recht aan de huidige, actuele bedrijfssituatie. De bestemming detailhandel doet geen recht aan de planologische vertaling van de aard van de bedrijvigheid.

Reactie gemeente

Het pand Brink 51 ligt binnen het gebied aangewezen voor "centrumdoeleinden". De gebouwen en gronden in dat gebied mogen worden gebruikt voor detailhandel, dienstverlening, woningen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bedrijvenlijst. Horeca-activiteiten zijn slechts toegestaan indien op de plankaart de aanduiding "h" is geplaatst. Met andere woorden: de in het gebied voor "centrumdoeleinden" aanwezige horecabedrijven zijn niet bestemd tot "horecadoeleinden". Ook het pand Brink 51 zal niet als zodanig bestemd worden. De verkoop van broodjes, croissants, koffie, fris et cetera is op zich een horeca-activiteit, al dan niet ondergeschikt aan de hoofdactiviteit. Daarom zal deze op de plankaart worden aangegeven met de aanduiding "h" (horeca toegestaan). In de voorschriften is aangegeven dat hier horeca is toegestaan mits deze valt onder de in het voorschrift aangegeven categorieën. In de bij de voorschriften behorende horecalijst is terug te vinden werk type horecabedrijf onder iedere categorie valt.

12. De heer W. ter Wal en mevr. J. ter Wal-Joosten, Batingheweg 2

Het perceel Batingheweg 2 is bestemd tot "woondoeleinden". Het verhuisbedrijf wordt als nevenactiviteit toegestaan. Daartegen wordt bezwaar gemaakt. De redenen daarvoor zijn de volgende.

- a. Het begrip nevenactiviteit is niet gedefinieerd.
- b. Bij verkoop kan het pand alleen als verhuisbedrijf worden verkocht. Om toestemming voor ruimere bedrijfsmatige activiteiten wordt gevraagd. In dit verband worden de categorieën 1 en 2 van de bedrijvenlijst genoemd.
- c. Artikel 3.4.1. biedt de mogelijkheid de aanduiding van de plankaart te verwijderen als de nevenactiviteit is beëindigd.
- d. Er is, ondanks het feit dat er geen goederen en/of producten worden gemaakt, sprake van een volwaardig bedrijf.

Reactie gemeente

In artikel 1 van de voorschriften zal een definitie van het begrip nevenactiviteit worden opgenomen.

Uit het antwoord op de beginspraakreactie blijkt reeds, dat het toekennen van een (ruime) bedrijfsbestemming niet juist gevonden wordt. Niet ontkend kan worden dat een bedrijf invloed heeft op de omgeving. Dit is uiteraard afhankelijk van het soort bedrijf. In de voorschriften is vastgelegd dat de bestaande oppervlakte aan bedrijfsruimte ook in de toekomst gebruikt mag worden voor de huidige bedrijfsactiviteit alsmede ten behoeve van categorie 1- en 2-activiteiten.

13. De heer T. Abbing, De Vijvers 22 en de heer J. Vredeveld, De Vijvers 24

- a. Het idee de school, kinderopvang en bibliotheek te verplaatsen naar de ijsbaan/stortplaats is slecht. Het wordt niet door de scholen gedragen. Niet het oogpunt van de meest geschikte locatie speelt de hoofdrol maar andere onderbelichte budgettaire redenen. De plek is gevaarlijk en lawaaiërig.
- b. Wat zijn de plannen voor het gebied waarop nu de ijsbaan ligt?
- c. Wat blijft er over van het beschermd dorpsgezicht?
- d. Waar wordt gebouwd na De Valderse 3?

Reactie gemeente

Ad a.

De provinciale Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen heeft ook een aantal opmerkingen gemaakt en vragen gesteld over de bouw van een multifunctionele accommodatie. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen. (zie onder 8.2.)

Ad b.

Er zijn geen plannen voor het gebied waarop nu de ijsbaan ligt.

Ad c.

De voorgenomen bebouwing heeft geen directe consequenties voor het beschermde dorpsgezicht aangezien het gebied ver buiten de grens van het beschermde dorpsgezicht is gelegen. Ook indirect heeft de bebouwing op deze plaats geen consequenties voor het beschermde dorpsgezicht gelet op de opgenomen bebouwingsbepalingen.

Ad d.

Waarschijnlijk wordt hier bedoeld De Valderse 2 (bestaande uit twee fases). Na het volgebouwd zijn van de Valderse 2 zullen de bouwmogelijkheden binnen de POP-contour moeten worden gezocht.

14. De heer L. Drost, Nijstad 8

- a. Gevraagd wordt om het pand Nijstad 13 hetzelfde kenmerk te geven als Nijstad 4 tot en met 10 en 15 tot en met 19.
- b. Het pand Nijstad 15 zou niet alleen als monument aangewezen moeten worden maar ook in de oorspronkelijke staat moeten worden teruggebracht.
- c. De percelen 1910, 351, 352, 1758 en 1759 moeten nadrukkelijk als open plek worden aangewezen.
- d. Het is te overwegen de bij a, b en c genoemde panden en gronden aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht.
- e. In 1999 is een plan geschreven voor het herstel van De Nijstad. Voor het grootste deel is dit bouwkundig gerealiseerd. Nu lijkt het moment aangebroken de openbare voorzieningen (bestrating, lichtmasten etc) naar een bijpassend karakter terug te brengen. De vereniging aan de Oude Nijstad wordt hier graag bij betrokken.
- f. In het pand Nijstad 8 is sinds 1999 een glas- en zilveratelier gehuisvest en is er verblijfsruimte voor Bed en Breakfast aanwezig. Gevraagd wordt dit te regelen.

Reactie gemeente

Ad a.

Gezien de uiterlijke verschijningsvorm wordt het pand Nijstad 13 alsnog aangeduid als "cultuurhistorisch waardevol".

Ad b.

Het pand Nijstad 15 heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de aanduiding "cultuurhistorisch waardevol" gekregen. Voor een aanwijzing als monument in de zin van de Monumentenwet bestaat geen aanleiding. Dit laat onverlet dat bij aanvragen om bouwvergunning uit het plan moet blijken dat de cultuurhistorische waarde wordt gerespecteerd. Aangezien het pand eigendom is van een particulier is het in de oorspronkelijke staat terugbrengen geen gemeentelijke taak. Particuliere initiatieven worden afgewacht. Uiteraard is de gemeente dan bereid hierover te adviseren.

Ad c.

De betreffende percelen zijn in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd tot "Agrarische doeleinden". Gezien artikel 20 van de voorschriften worden daarbij geen bouwmogelijkheden geboden. De gemeente zal initiatieven in die richting dan ook afwijzen. Het nadrukkelijk aanwijzen als open plek wordt gezien de bestemming overbodig geacht.

Ad d.

De gemeente zal niet het initiatief tot aanwijzing als beschermd dorpsgezicht nemen. De heer Drost kan desgewenst een verzoek bij de Rijksdienst voor de Monumentenzorg indienen.

Ad e.

De wens is bestemmingsplantechnisch niet relevant. Wel is deze doorgestuurd naar de desbetreffende afdeling met het verzoek er over te adviseren.

Ad f.

Op de plankaart is een aanduiding voor beide activiteiten geplaatst.

15. De heer R. Schans, Heuvelenweg 35

- a. Het saunabedrijf staat niet op de plankaart aangegeven.
- b. In het geel gekleurde vak staat de letter W. Moet/mag hier te zijner tijd gebouwd worden.

Reactie gemeente

Ad a.

Aangezien ter plaatse naast de sauna ook douches, kleedruimten, toiletten en een bar aanwezig zijn is het pand Heuvelenweg 35 in de voorschriften vermeld als "nevenactiviteit toegestaan", saunabedrijf.

Ad b.

De letter W geeft aan wat de bestemming is. W staat voor "woondoeleinden". Artikel 3 van de voorschriften geeft aan wat de bouwmogelijkheden zijn. Daarbij is bepaald dat het hoofdgebouw binnen het bouwblok moet worden gerealiseerd. Bijgebouwen mogen binnen zowel bouwblok als binnen het lichtgeel gekleurde gedeelte van het bouwperceel worden gebouwd.

16. Architectenburo van Ruth, namens 't Hof van Dwingeloo, de heer J. Kruithof, Drift 1

Bij de beginspraak is reeds verzocht om mogelijkheden tot uitbreiding van het horecabedrijf. Daartoe zijn in een eerder stadium twee plannen ingediend. Ondanks de toezegging is de plankaart niet aangepast.

Reactie gemeente

De plankaart is aangepast. Aan de noordkant is uitbreiding mogelijk tot 3 meter uit de perceelgrens. Aan de zuidzijde wordt de plankaart zo aangepast dat de gewenste uitbreiding aan deze zijde mogelijk is.

17. De heer E.J. Burgers, W. Jaasmasingel 48 en anderen

- a. Tegen de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bouw van een multifunctionele accommodatie (met eventueel ondergeschikte woningbouw) wordt bezwaar gemaakt.
- b. Zekerheid wordt gewenst over de begrenzing van de bestemming "recreatieve doeleinden" en "groenvoorzieningen". Bezwaar wordt gemaakt tegen de vaagheid van de indeling van deze gebieden.
- c. Wat wordt onder de termen "recreatieve doeleinden" en "groenvoorzieningen" verstaan?
- d. Omdat in het geldende plan voor het betreffende gebied geen bouwmogelijkheden zijn opgenomen is er recht op planschadevergoeding.

Reactie gemeente

Ad a.

Er is kennis van genomen dat bezwaar wordt gemaakt. Het bezwaar maken wordt evenwel niet nader onderbouwd. Inhoudelijk kan er dan ook niet op worden gereageerd. Het gemeentebestuur dient private en publieke belangen tegen elkaar af te wegen. In de eerste plaats heeft een multifunctionele accommodatie vele voordelen. In de tweede plaats komen de bestaande locaties in aanmerking voor nieuwe invullingen/bestemmingen.

Vooralsnog is er geen reden om de wijzigingsbevoegdheid te schrappen. Bij het gebruik maken van die bevoegdheid zal aangegeven worden op welke wijze en bij wie kan worden gereageerd wanneer te zijner tijd van deze bevoegdheid gebruik zal worden gemaakt.

Ad b.

De plankaart geeft de gewenste zekerheid.

Ad c.

De bestemmingen worden vertaald in voorschriften. In dit geval zijn de artikelen 14 en 22 van belang. In die artikelen staat exact aangegeven waarvoor de gronden mogen worden gebruikt en wat de bouwmogelijkheden zijn.

Ad d.

Nadat een wijzigingsplan onherroepelijk is geworden kan desgewenst een beroep op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden gedaan.

18. Dorpsbelangen Dwingeloo

- a. Er mag best wat meer ambitie van het plan uitgaan. Het is nu niet meer dan een overlap van bestaande bestemmingsplannen met slechts op een enkele plaats een mogelijke nieuwe invulling.
- b. In de watertoets wordt gesproken over Uffelte.
- c. Het is onlogisch een groot gedeelte van de Heuvelenweg buiten het gebied voor centrumdoeleinden te houden. Genoemd worden het gedeelte tussen de Rabobank en de Vogelsangh, mogelijk zelfs tot de boerderij van de familie Jonker, en de opstallen achter hotel De Brink.
- d. Bij realisatie van een multifunctionele accommodatie komen gebouwen en gronden vrij. Waarom wordt hierop nu geen wijzigingsbevoegdheid gelegd?
- e. Het parkeerterrein aan de Brinkweg zou heel geschikt zijn voor mogelijke ouderenhuisvesting of iets soortelijks. Het ligt immers direct in de nabijheid van het zorgcentrum. Of kan dit niet vanwege het beschermd dorpsgezicht?
- f. De (oude) Nijstad is niet aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Gezien de panden en de kwaliteit en openheid van het gebied zou een aanwys niet misstaan.

Reactie gemeente

Ad a.

Het is inderdaad juist dat het nieuwe bestemmingsplan een overwegend consoliderend karakter heeft. Het is primair gericht op het regelen van bestaande functies. De voorschriften zijn echter afgestemd op beleid wat heden ten dage aanvaard is. Voor bijgebouwen bijvoorbeeld betekent dit ruimere mogelijkheden: meer m² en geen functionele relatie meer met het hoofdgebouw. Een toekomstgerichte bepaling is de wijzigingsbevoegdheid voor de multifunctionele accommodatie.

Ad b.

Deze omissie zal worden hersteld.

Ad c.

Deze opvatting wordt ten dele gedeeld. De zuidkant zal tot aan manege Vos binnen de bestemming centrumdoeleinden worden gebracht. De noordkant niet. Het merendeel van de panden wordt alleen gebruikt voor wonen. Het is bedoeling de gebouwen achter hotel

De Brink af te breken en op de vrijkomende grond woningen te bouwen. Zie in dit verband inspraakreactie nummer 19.

Ad d.

Op zich is de gedachte logisch. Probleem daarbij is dat een uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheid objectief voldoende begrensd moet zijn en er voor de mogelijk vrijkomende locaties nog geen concrete functies en bouwmogelijkheden zijn geformuleerd.

Ad e.

Het niet bebouwen van het parkeerterrein is de combinatie van het liggen van het terrein binnen de grens van het beschermd dorpsgezicht en het open willen houden van het aansluitende gebied tot de Nijstad.

Ad f.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie in deze bij de nummers 6 en 14.

19. Fame, Brink 26.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bouwmogelijkheden aan het Kerkpad. Beoogd wordt meer volume te creëren zowel in de diepte, breedte als hoogte. Op het meegestuurde vlekkenplan is zichtbaar gemaakt wat hiermee wordt bedoeld.

Reactie gemeente

Uit het antwoord op de beginspraakreactie blijkt reeds dat de beoogde bouwlocatie, met name aan de kant van de kerk, in een kwetsbaar gebied ligt. Uitgangspunt voor diepte, breedte en hoogte is de belendende bebouwing. Er zal een harmonieus geheel moeten ontstaan. De ingediende tekeningen gaan van een forser bouwvolume uit dan waar het voorontwerpbestemmingsplan de ruimte voor laat. Op voorhand bestaat er vanuit de gevoeligheid van deze locatie geen aanleiding om het nu voorgestane bouwvolume zonder meer mogelijk te maken. Om op dit punt het maximale uit deze locatie te halen met respect voor de gevoelige ligging binnen het beschermde dorpsgezicht, wordt er bij nader inzien de voorkeur aan gegeven om voor deze locatie een bestemming "Bijzondere woonvorm uit te werken" op te nemen. In overleg met de Rijksdienst voor Monumentenzorg zal hier tot een passende invulling moeten worden gekomen.

Daarnaast speelt nog het volgende. Wijziging van de woonomgeving is voor direct omwonenden met enige regelmaat aanleiding zich te beroepen op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (planschade). De per 1 september 2005 gewijzigde wet biedt de mogelijkheid eventuele planschade door middel van een overeenkomst te verhalen op degene die om een planherziening vraagt. De gemeente wenst, voordat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt een overeenkomst te sluiten.

20. Architectenbureau Van Ruth

Het architectenbureau vraagt namens een klant of in het pand Heuvelenweg 15 een woonwinkel gevestigd mag worden. Gedacht wordt aan de verkoop van landelijke woondcoratie, brocante, kunst, tuinmeubelen in het hogere segment. Naast winkelruimte is opslagruimte, een werkplaats en een overkapping nodig. Daarnaast zijn er wensen voor een privé-gedeelte.

Reactie gemeente

Naast de schriftelijk gestelde vragen is ook telefonisch meerdere malen geïnformeerd naar de planologische mogelijkheden. Het gaat te ver om een pand te bestemmen op basis van een mogelijke aankoop. De gemeente is bereid te onderzoeken in hoeverre de plannen van de toekomstige eigenaar ruimtelijk verantwoordelijk zijn.

21. De heer Westerhof, Entingheweg 11

De heer Westerhof vraagt om naast het door hem bewoonde pand, op de hoek met de Bruges een nieuwe woning te mogen bouwen. Om meer ruimte te creëren is de bereidheid aanwezig een deel van de bestaande schuur te slopen.

Reactie gemeente

Het perceel van de heer Westerhof grenst aan het gebied wat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het karakter van de Entingheweg is verspreid liggende woningen op een vrij grote/ ruime kavel. Er is ruimtelijk dan ook geen enkele noodzaak tot verdichting over te gaan. Integendeel De gewenste woningbouw zal afbreuk doen aan de ruimtelijke structuur van de Entingheweg.

8.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Bro '85 is het voorontwerp van het bestemmingsplan "Dwingeloo 2005" toegezonden aan de hiertoe aangewezen instanties. De Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen van de provincie Drenthe, het Waterschap Reest & Wieden en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg hebben een reactie gegeven op het plan. Vrom-Inspectie Regio Noord heeft aangegeven geen aanleiding te hebben tot het maken van opmerkingen over het bestemmingsplan. De overlegreacties en de gemeentelijke reactie daarop zijn hierna weergegeven.

Provincie Drenthe

Studie Noordelijke rand Dwingeloo

De Commissie heeft in de vergadering op 2 december 2002 een aantal opmerkingen gemaakt over de studie "noordelijke rand Dwingeloo". Het ging daarbij om een locatiestudie voor de realisatie van een Multifunctionele accommodatie. Door de commissie is toen een aantal opmerkingen gemaakt en zijn aanbevelingen gedaan voor de verdere uitwerking. Op de plankaart is nu een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor deze locatie. De commissie is van mening dat in de toelichting ingegaan dient te worden op de locatiestudie en de eerdere, door de commissie gemaakte opmerkingen (met name water en milieu). De commissie verzoekt de locatie specifiek voor te leggen aan het waterschap en nader te onderzoeken welke maatregelen nodig zijn om toepassing te kunnen geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

Reactie gemeente

De toelichting is op dit punt aangevuld.

Cultuurhistorie

De commissie verzoekt de gemeente inzichtelijk te maken op welke wijze de op de plankaart aangegeven cultuurhistorisch waardevolle panden zijn geselecteerd. Het betreft niet alleen rijksmonumenten. Voor de waardevolle beplanting en open ruimtes zou de selectie ook inzichtelijk moeten worden gemaakt.

De commissie geeft aan dat een betere beschrijving moet worden opgenomen van de reden tot aanwijzing van het beschermde dorpsgezicht. Verder wordt de regeling in de voorschriften onvoldoende beschouwd om het bestemmingsplan ook aan te kunnen merken als beschermend plan als bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet.

Reactie gemeente

Met het oog op de gewenste continuïteit in beleid is ten aanzien van de cultuurhistorisch waardevolle panden aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan. Dit is in de plantoelichting nader beschreven. Hetzelfde geldt ten aanzien van de waardevolle beplanting en open ruimten.

In de plantoelichting is de summiere beschrijving van de aanwijzing uit 1967 aangevuld met een ruimtelijke analyse van de kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht en het direct aangrenzende gebied.

Plankaart

De commissie constateert dat de begrenzing van de bestemmingen vaak niet overeen komt met de feitelijke situatie. Het gaat de commissie met name om de bestemming "tuin" en "te bebouwen erven" en dergelijke. Delen van weilandjes zijn nu bijvoorbeeld aangeduid als tuin of te bebouwen erven en zelfs stukken bos hebben deze aanduiding. Het plan voldoet in dat opzicht niet aan voldoende bescherming van waardevolle (cultuurhistorische en ecologische) karakteristieken.

De commissie verwijst in dit verband ook naar het evenemententerrein, waarvoor de bestemming "groenvoorzieningen" is gehanteerd. Een bestemming "landschappelijk waardevol gebied" is naar de mening van de commissie, gelet op de ligging buiten de rode contour en de ligging op een es, meer voor de hand liggend. De commissie verzoekt de tijdelijkheid in het plan nader te onderbouwen en het toestaan van verharding aan nadere voorwaarden te verbinden (behoud van waarden van bodem, geomorfologie en landschap).

Reactie gemeente

Ten aanzien van dit punt is, rekening houdend met de nieuwe ondergrond en met gebruikmaking van recente luchtfoto's, zo goed mogelijk aangesloten bij de feitelijke situatie én de vigerende planregeling die in het verleden wél als afdoende voor de bescherming van de ruimtelijke karakteristiek is gezien en gelet op de nog steeds aanwezige kwaliteit ook duidelijk als zodanig heeft gefunctioneerd. De opmerking dat bos ten onrechte als tuin is bestemd heeft te maken met de aanduiding op de gebruikte ondergrond. Daarbij heeft het kadaster het nodig geoordeeld om forse bomengroepen die in tuinen zijn geplant als "bos" op de ondergrond aan te geven zonder dat sprake is van oorspronkelijke boscomplexen en dito ecologische kwaliteiten. Er is dan ook geen reden om het bestemmingsplan op dit onderdeel wezenlijk aan te passen.

Het evenemententerrein wordt als parkeerterrein benut voor de Dwingelose markten, het paardenconcours en voor het Dorpsfeest. Buiten deze activiteiten wordt het terrein gebruikt voor het beweiden met paarden. Dit is dan ook de reden geweest om aan dit gebied een groenbestemming te geven. Dit laat onverlet dat de opmerking van de com-

missie aanleiding is geweest om de geomorfologische betekenis van dit gebied nadrukkelijker in de regeling voor deze gronden tot uitdrukking te brengen.

Voorschriften

- a. De commissie verzoekt nadere voorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid voor het multifunctionele centrum te verbinden, daarbij rekening houdend met de opmerkingen van de commissie over de studie "noordelijke rand Dwingeloo".
- b. Verder verzoekt de commissie om naast de uitwerkingsregels voor het nieuwe woongebied in de bepalingen op te nemen dat de bestemming "woondoeleinden" (artikel 3) mede van toepassing wordt verklaard aangezien de uitwerkingsregels te ruim zijn vertaald.
- c. Tot slot vindt de commissie dat met betrekking tot het bedrijventerrein in de doeleindenomschrijving opgenomen moet worden dat het gaat om een lokaal bedrijventerrein. In de voorschriften dienen maximale oppervlakten voor de bedrijfsgebouwen te worden aangegeven.

Reactie gemeente

Ad a.

De gemeente ziet op voorhand geen aanleiding om ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid aanvullende voorwaarden op te nemen die zouden moeten voortvloeien uit de opmerkingen van de commissie over de studie noordelijke rand Dwingeloo. Wellicht dat uit het aanvullende overleg met het waterschap op dit punt nog wel extra condities opgenomen zullen worden.

Ad b.

Gelet op het feit dat de nu opgenomen uitwerkingsbepalingen overeenkomen met het recent goedgekeurde bestemmingsplan "De Valderse 2" is er geen aanleiding de voorschriften op dit punt aan te passen.

Ad c.

De voorschriften voor het bedrijventerrein zijn, rekening houdend met de feitelijke situatie op het bedrijventerrein, nader afgestemd op het bestemmingsplan "Dieverbrug". Het is namelijk in dit geval niet zinvol een oppervlaktemaat van 200 m² op te nemen omdat genoeg alle bouwpercelen groter tot veel groter zijn.

Water

De commissie mist het advies van het Waterschap over de studie van de noordelijke rand. De commissie is van mening dat de waterparagraaf aangevuld moet worden met een beschrijving van de wijze waarop met het afkoppelen van neerslagwater, eventuele wateroverlast door de aanwezigheid van keileem wordt omgegaan en de consequentie daarvan voor het plan. De commissie verzoekt de gemeente het advies van het waterschap op te nemen en gemotiveerd aan te geven op welke wijze de gemeente aan door het waterschap gemaakte opmerkingen al dan niet invulling gaat geven. De commissie verzoekt de aangepaste waterparagraaf tussentijds nogmaals aan de CARP voor te leggen.

Reactie gemeente

Hoewel in het kader van het opzetten van het bestemmingsplan contact is geweest met het Waterschap is een en ander niet op afdoende wijze in de plantoelichting verwoord. Mede met het oog op het nader overleg over het multifunctionele centrum heeft nader overleg met het Waterschap plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan is de toelichting aangepast.

Archeologie

De commissie vindt het noodzakelijk om de in het plangebied aanwezige AMK-terreinen op de plankaart aan te geven als dubbelbestemming, waaraan een aanlegvergunningstelsel is gekoppeld dat voorziet in de bescherming van de waarden door de verplichting van het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 30 cm. Daarnaast dienen ook de archeologische verwachtingswaarden in het gebied een planologische vertaling te krijgen waardoor onderzoek wordt gewaarborgd. Dit geldt ook voor het ongekarteerde gedeelte van Dwingelo. Zo is voor essentieel sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde ongeacht of zij als ongekarteerd zijn aangeduid.

Reactie gemeente

De planopzet is op dit onderdeel aangepast. Bij de voorschriften is een kaart opgenomen. De AMK-terreinen hebben een dubbelbestemming gekregen, met daaraan gekoppeld bouwvoorschriften en een aanlegvergunningstelsel. Ook voor het gebied met middelhoge en hoge verwachtingswaarde en het niet gekarteerde gebied zijn bouwvoorschriften opgenomen.

Ecologie

De commissie vindt het van belang dat in de voorschriften van het plan waarborgen worden opgenomen zodat afdoende rekening met het aspect ecologie wordt gehouden. Dit kan bijvoorbeeld door een afstemmingsbepaling in de voorschriften op te nemen voor de ruimtelijke keuzes die in het plan worden vastgelegd, dan wel ontwikkelingen die bij uitwerking/wijziging, vrijstelling of ontheffing mogelijk worden gemaakt. De commissie vindt een inventarisatie van de aanwezige structuren van ecologische betekenis noodzakelijk en verzoekt het plan op dit onderdeel aan te passen.

Reactie gemeente

De door de commissie voorgestane afstemmingsregeling is alsnog in de voorschriften opgenomen. De gemeente ziet geen aanleiding om een aanvullend onderzoek uit te voeren naar mogelijke ecologische betekenis van aanwezige bomen, weilandjes en waterlopen. Naast het bestemmingsplan blijft voor een ieder de algemene zorgplicht gelden ten aanzien van aanwezige ecologische waarden.

Woningaantallen

Bij planwijziging en nadere uitwerking van de bestemming "woondoeleinden uit te werken" wordt nieuwe woningbouw mogelijk gemaakt. Uit het bestemmingsplan blijkt niet om hoeveel woningen het in totaliteit gaat. De aantallen van het plan "De Valderse 2" (30) tellen ook mee ter bepaling van de woningbouwaantallen voor het nieuwe woonplan. De commissie verzoekt een nadere onderbouwing van de woningaantallen. De maximaal toegestane woningbouw zal vertaald moeten worden naar de voorschriften. In de plantoelichting moet nog de uiteindelijke motivering vanuit het woonplan worden opgenomen.

Reactie gemeente

Nu het woonplan door de gemeenteraad is vastgesteld is de toelichting op dit punt aangepast.

Lpg-vulpunt

Met betrekking tot het op de plankaart aangegeven lpg-vulpunt merkt de commissie op dat naast de zone van 45 meter van het plaatsgebonden risico, de zone van groepsrisico opgeno-

men dient te worden. Door de mogelijke ontwikkeling van een multifunctioneel centrum neemt de gemiddelde personendichtheid toe. De voorschriften dienen aangevuld te worden met voorwaarden voor wijziging ten behoeve van het multifunctioneel centrum.

Reactie gemeente

Bij de wijzigingsbevoegdheid is in verband met het groepsrisico geregeld dat daarvan gebruik kan worden gemaakt als het lpg-vulpunt is verwijderd, danwel het lpg-vulpunt zodanig is verplaatst dat de multifunctionele accommodatie buiten het invloedsgebied is komen te liggen. Deze regeling wordt afdoende geacht.

Geluidhinder

In de voorwaarden voor planwijziging is opgenomen dat bij ontwikkeling voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van het wegverkeerslawaaï of aan een verkregen hogere grenswaarde. In het advies van de commissie over de noordelijke rand is aangegeven dat een hogere waarde niet zal worden verleend omdat het gaat om een uitbreiding van de kern. De commissie adviseert hier rekening mee te houden.

Reactie gemeente

De voorschriften zijn op dit punt aangepast.

Bodeminformatie

De locatie waar een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van het realiseren van het multifunctioneel centrum, betreft een voormalige vuilstortplaats aan de Valderseweg. De commissie heeft in het kader van de studie "noordelijke rand" aangegeven dat het gaat om een ernstig geval van bodemverontreiniging. In de toelichting zal hier nader aandacht aan moeten worden besteed. De commissie verzoekt om in de wijzigingsbepaling op te nemen dat de milieutechnische toelaatbaarheid moet zijn aangetoond. De commissie vraagt tevens een afbeelding met bekende bodeminformatie in de plantoelichting op te nemen.

Reactie gemeente

De gemeente is het volstrekt oneens met de omschrijving "ernstig geval van bodemverontreiniging". In de plantoelichting is hier verder op ingegaan. Los daarvan is, om op dit punt geen twijfel te laten bestaan dat de gemeente zich bewust is van de zorgvuldigheid ten aanzien van mogelijke bodemverontreiniging, in de uitwerkingsbepalingen een regeling opgenomen ten aanzien van de toets van de milieuhygiënische uitvoerbaarheid.

Economisch en maatschappelijke uitvoerbaarheid

De commissie verzoekt de twee te ontwikkelen locaties op het onderdeel economische uitvoerbaarheid nader te onderbouwen. De commissie maakt tevens voorbehoud ten aanzien van de maatschappelijke aanvaardbaarheid van het plan gelet op het feit dat de resultaten van inspraak nog niet in de toelichting van het plan waren opgenomen.

Reactie gemeente

De economische uitvoerbaarheid van het terrein de Valderse 2 is recent aangetoond in het goedgekeurde bestemmingsplan "De Valderse 2". Dit plan is louter uit administratieve overwegingen (terugdringen van het aantal bestemmingsplannen) in de planopzet van deze algehele herziening opgenomen. Volstaan wordt dan ook naar te verwijzen naar de economische paragraaf van dat bestemmingsplan omdat ook de condities voor de uitwerking van de globale woonbestemming gelijk zijn gebleven. Voor het gebied van het Multifunctionele centrum is in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat bij gebruik-

making van deze wijzigingsbevoegdheid de uitvoerbaarheid moet worden aangetoond. Deze uitgestelde toets is zeer gebruikelijk bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid.

Waterschap Reest & Wieden

Het Waterschap is van mening dat in het plan rekening moet worden gehouden met de volgende aspecten:

- a. Er moet worden ingegaan op de gevolgen van het beleid (van het waterschap, de provincie en het rijk) op toekomstige inbreidingen of uitwerkingen van het plan;
- b. De bestemming water moet op de plankaart worden opgenomen voor belangrijke waterpartijen. Op dit moment valt deze functie onder andere bestemmingen;
- c. In de waterparagraaf moet worden aangegeven of er knelpunten op het gebied van water bestaan en zo ja hoe die worden opgelost;
- d. Verwijzing naar een waterplan;
- e. In gebieden met grondwateroverlast moet rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte;
- f. Zo veel mogelijk water moet in het gebied worden vastgehouden. In het plan moet aandacht worden besteed aan de manier waarop met hemelwater wordt omgegaan. De mogelijkheid tot afkoppelen moet altijd worden onderzocht.

Reactie gemeente

De reactie van het Waterschap verbaast de gemeente nogal omdat in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg heeft plaats gehad over de inhoud van de waterparaaf in het bestemmingsplan en daaraan ook de nodige aandacht is besteed. Waar zinvol is de toelichting op dit punt aangepast.

Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Het plan geeft geen concreet inzicht in de te beschermen karakteristieken en als gevolg daarvan ontbreekt een welomschreven toetsingskader voor de toepassing van de bestemmingsvoorschriften, de vrijstellingen, de nadere eisen en de aanlegvergunningen.

- a. De dubbelbestemming "beschermde dorpsgezicht" spreekt slechts in zeer summiere termen over de "cultuurhistorische waarde".
- b. De bevrozing van bestaande bebouwing wordt beoogd. Echter de essentiële ligging van de bebouwingswand ontbreekt.
- c. De in lid 4 sub b genoemde randvoorwaarde ("het beschermde dorpsgezicht niet wordt aangetast") is uiterst absoluut geformuleerd.
- d. Hier en in lid 5 sub 3 verdient een formulering in de zin van "onevenredige aantasting van de karakteristiek van het beschermde dorpsgezicht" overweging.
- e. Aan de aanlegvergunningplichtige werken (lid 5) zouden de werkzaamheden afgraven en ophogen nog moeten worden toegevoegd.

Reactie gemeente

De toelichting en de voorschriften zijn naar aanleiding van de reactie aangepast.

De bestemmingsomschrijving van artikel 22 "Groenvoorzieningen" is voor situaties in het beschermde dorpsgezicht te onbepaald en een niet adequaat begrip. Hieronder kan ook een plantsoen worden begrepen, waardoor andere bouwwerken zoals overkappingen, die strijdig zijn met de aanwezige ruimtelijke waarden bij recht toegestaan zijn.

Reactie gemeente

In de bestemming beschermd dorpsgezicht is opgenomen dat nadere eisen kunnen worden gesteld.

De bestemming "verkeers- en verblijfsdoeleinden" omvat elementen die binnen het beschermde dorpsgezicht ongewenst zijn, terwijl er binnen deze bestemming voorkomende kenmerkende beplanting ontbreekt. Door het ontbreken van een aantal dwarsprofielen regelt het plan dit aspect van het straatbeeld op onvoldoende wijze.

Reactie gemeente

In de bestemming beschermd dorpsgezicht is opgenomen dat nadere eisen kunnen worden gesteld.

Het plan laat ondergronds bouwen toe. Onderzoek en bescherming van de hierbij in het geding zijnde archeologische waarden is evenwel niet gewaarborgd.

Reactie gemeente

Mede naar aanleiding van de opmerkingen van het CARP op dit punt zijn de planvoorschriften aangepast.

februari 2005,
gew.: november 2005,
april 2006.

Bijlagen

Bij de toelichting

1.

Notitie Waterschap



INFORMATIE WATERTOETS

WATERTOETS : **Dwingeloo**
PLAATSNAAM : Dwingeloo
GEMEENTE : Westerveld
OPSTELLER : H.H. Post
OPGESTELD D.D. : 14 januari 2005

Op verzoek van de gemeente Westerveld is voor de herziening bestemmingsplan Dwingeloo informatie verzameld en zijn aandachtspunten aangegeven. Deze notitie geeft de belangrijkste aandachtspunten voor het plan: bestemmingsplan kern Dwingeloo

Afsprakennotitie

In de Handreiking watertoets II wordt gesproken over een afspraken notitie. Deze notitie is voor initiatiefnemer en waterbeheerder een belangrijke kapstok voor het vervolg van het proces. De notitie heeft een aantal onderdelen in zich. Per onderdeel wordt kort aangegeven aan welke aspecten gedacht moet worden.

Betrokken partijen:

Waterschap Reest en Wieden (watersysteem)
Gemeente Westerveld (waterketen)

Procesafspraken:

Overlegmomenten en vervolgafspraken (p.m.), het proces wordt in deze notitie toegelicht.

Informatie uitwisseling:

In het vervolg van dit document worden informatie en aandachtspunten aangedragen die bij de waterbeheerder bekend zijn.

Inhoudelijke afspraken:

De aandachtspunten t.a.v. water worden in deze notitie uitgewerkt.

Proces

Bij een ruimtelijke ontwikkeling gaat het waterschap uit van een aantal richtlijnen voor de waterhuishoudkundige infrastructuur. De richtlijnen zijn vastgelegd in het Waterbeheerplan 2002-2006. Het betreft de veiligheidseisen, de afmetingen van de waterpartijen en peilregelende werken, de waterdiepte, de taludhelling, de stroomsnelheden, de maximale peiloverschrijdingen, bij ontwerpbuizen, de doorspoelmogelijkheden, het rioolstelsel, de waterbodempkwaliteit, de voorzieningen voor onderhoud en toegepaste materialen (DuBo). Verder wordt aangehaakt bij de uitgangspunten van het WB21, zoals niet afwentelen en de trits vasthouden, bergen en afvoeren. Voor het beoordelen van de plannen heeft het waterschap de planprocedure in 3 fases ingedeeld en per fase worden meerder aspecten beoordeeld in het kader van het Waterbeheerplan Reest en Wieden. In het volgende overzicht worden per fase de beoordeelde aspecten aangegeven.

I - de voorbereiding. In de eerste fase speelt onder andere de locatiekeuze. In het jargon van de ruimtelijke ordening wordt in deze fase invulling gegeven aan de structuurschets. Volgens de watertoets dient de initiatiefnemer van het plan in deze fase ook het Wateradvies aanvragen bij de waterbeheerder. Het Interactieve Water Advies Systeem (waterkansenkaart) is hiervoor een instrument om met

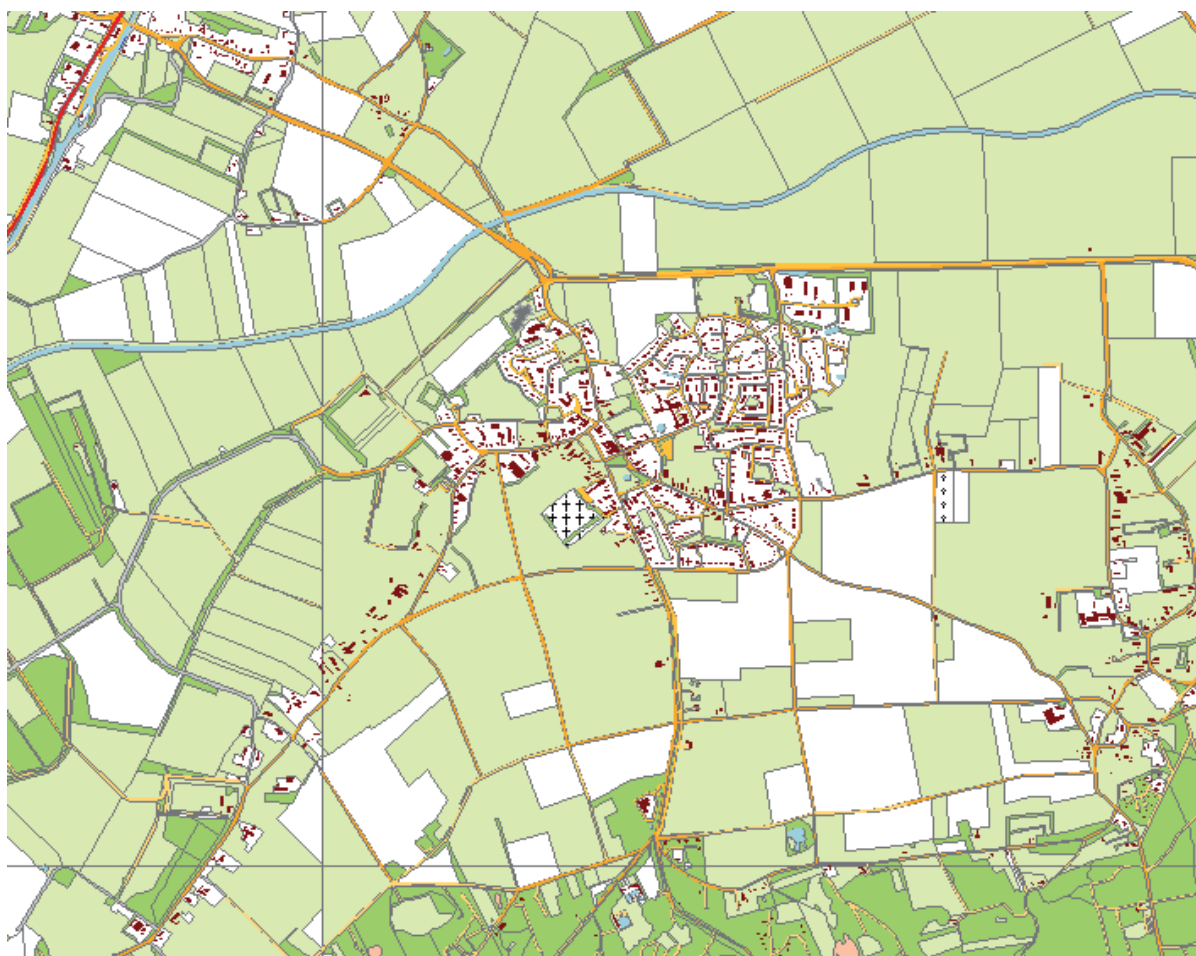
waterhuishoudkundige argumenten hier sturing te geven. De waterkansenkaart wordt breed gezien, het kan de kaart voor duurzaam bouwen zijn maar ook de afkoppelkansenkaart.

II – het ontwerpen en uitvoeren. In de fase II verandert het niveau van regionaal naar lokaal en in RO termen in de fase van het bestemmingsplan met natte paragraaf. In het rapport WB21 wordt de trits vasthouden, bergen en afvoeren genoemd en hierbij is aansluiting gezocht door het toepassen van meetbare onderdelen, die aansluiten bij deze trits (SMART). Daarnaast zijn voor deze fase nog een aantal complementaire onderdelen ingevuld zoals afkoppelen, hergebruik en (ecologische) beleving.

III – beheer/onderhoud en communicatie. In deze fase worden afspraken gemaakt over het toekomstig beheer en onderhoud van de uitbreidingsplannen. Met name de gemaakte afspraken in de voorgaande fases dienen omgezet te worden in de praktijk. Op het moment van uitgifte dient aan de toekomstige gebruikers duidelijk gemaakt te worden wat de functie van het water in de wijk is. In de gewenste beheer- en communicatieplannen worden de uitgangspunten vastgelegd om de “mooie” plannen vast te houden en de planerosie door gebruik en beheer te voorkomen.

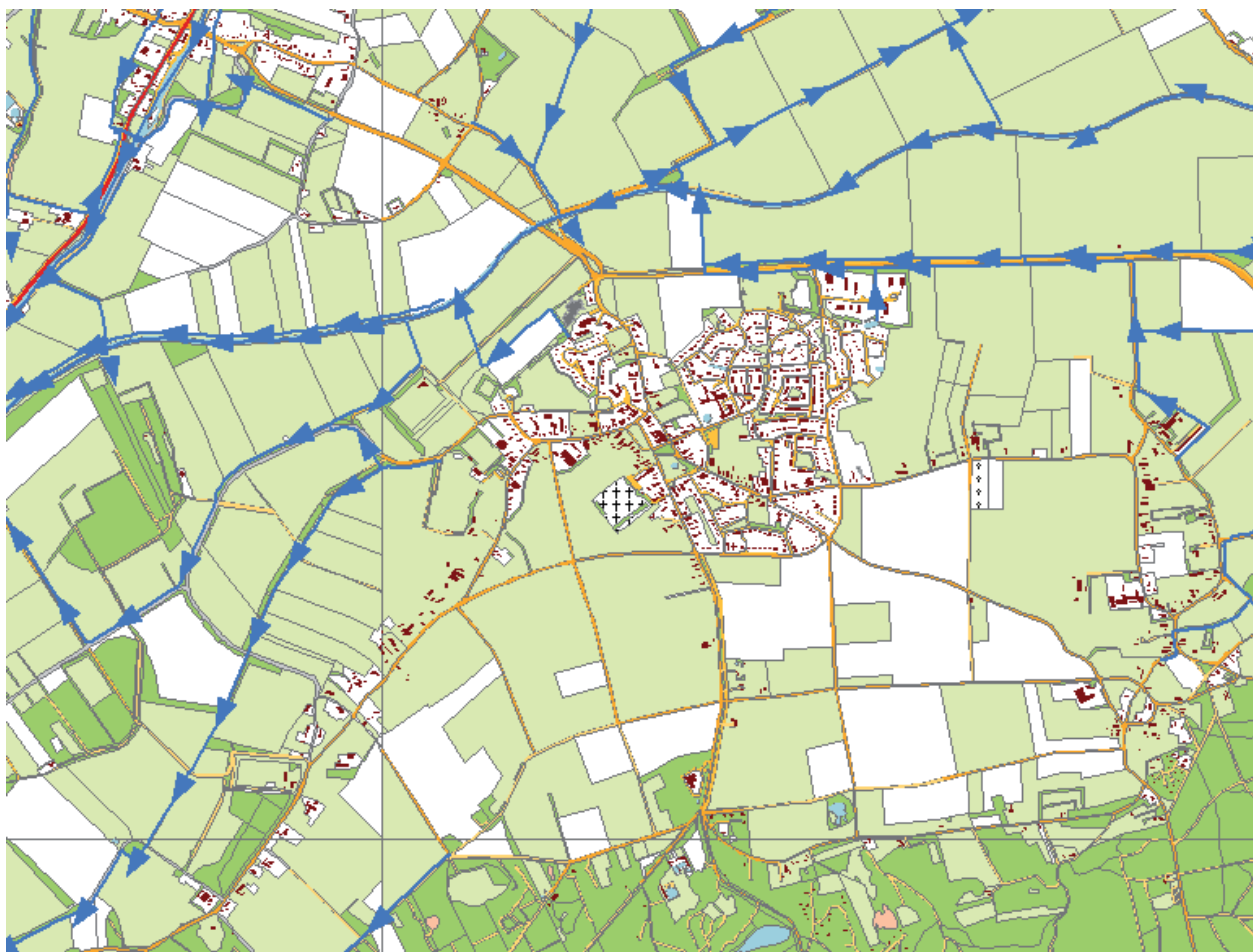
Naast de richtlijnen van het waterschap worden de thema's van de “Handreiking watertoets II” grotendeels gevolgd voor de watertoets. In het voorjaar van 2003 is de definitieve aanpak van de watertoets (Model Watertoets Reest en Wieden) ontwikkeld met de bestuurlijke keuze op welke thema's en aspecten de ruimtelijke plannen beoordeeld worden. De thema's van de handreiking worden getoetst volgens het WBP en de stroomgebiedvisie.

Informatie

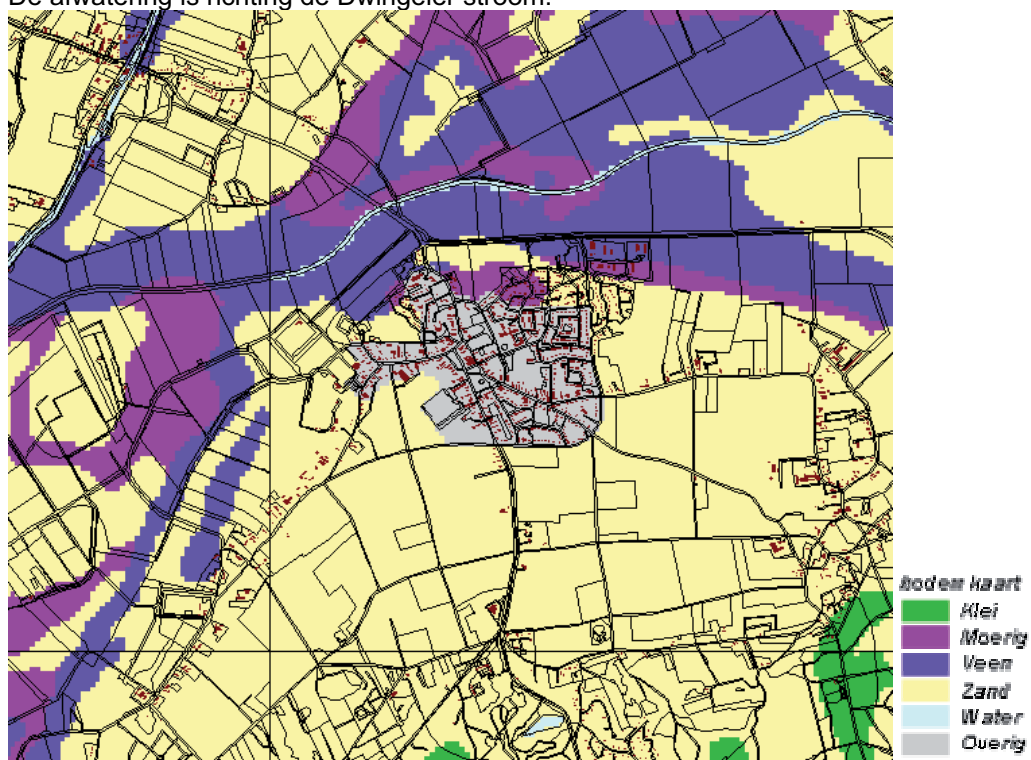


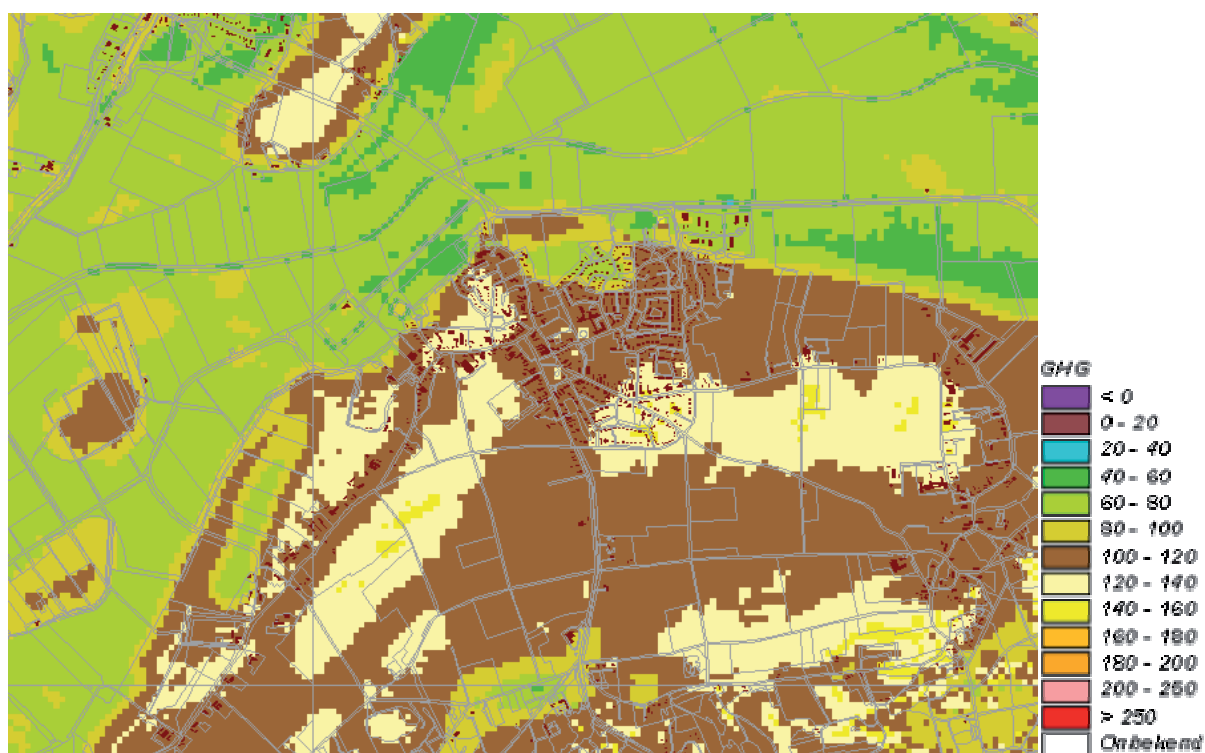
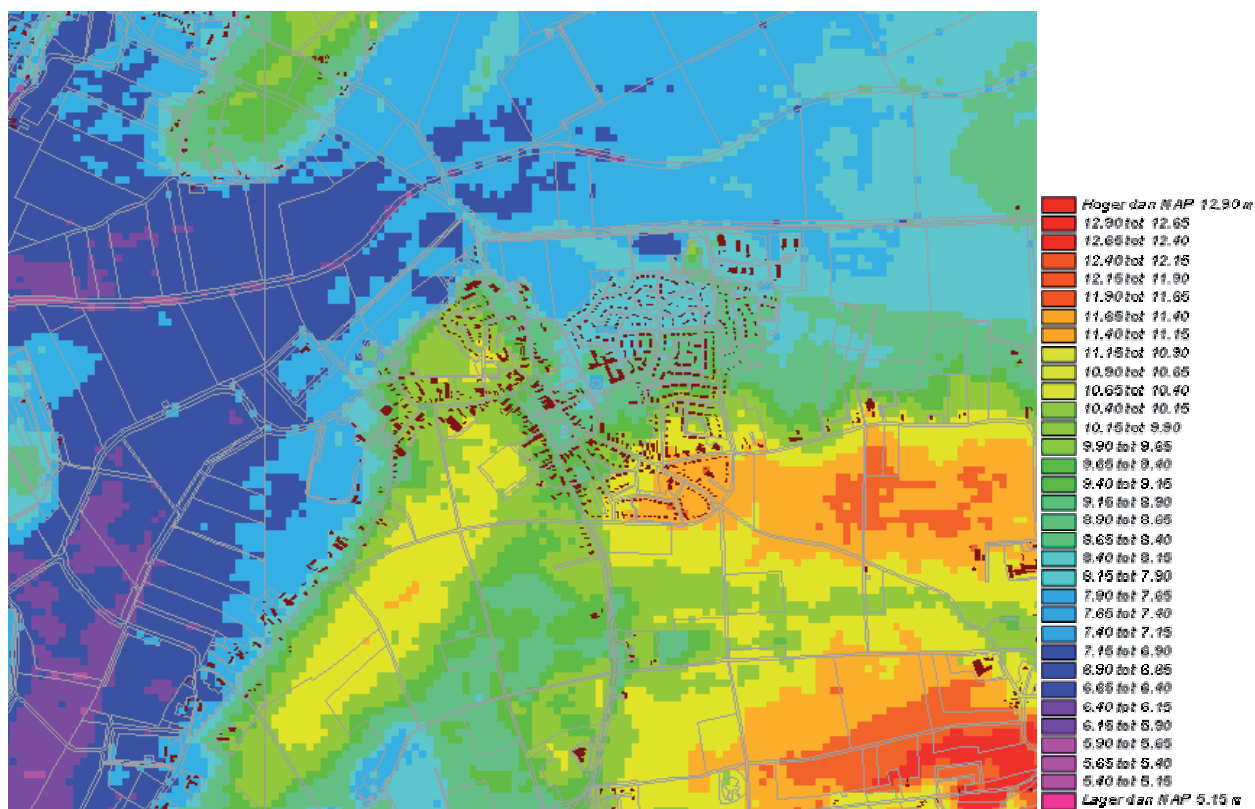
Ligging plangebied

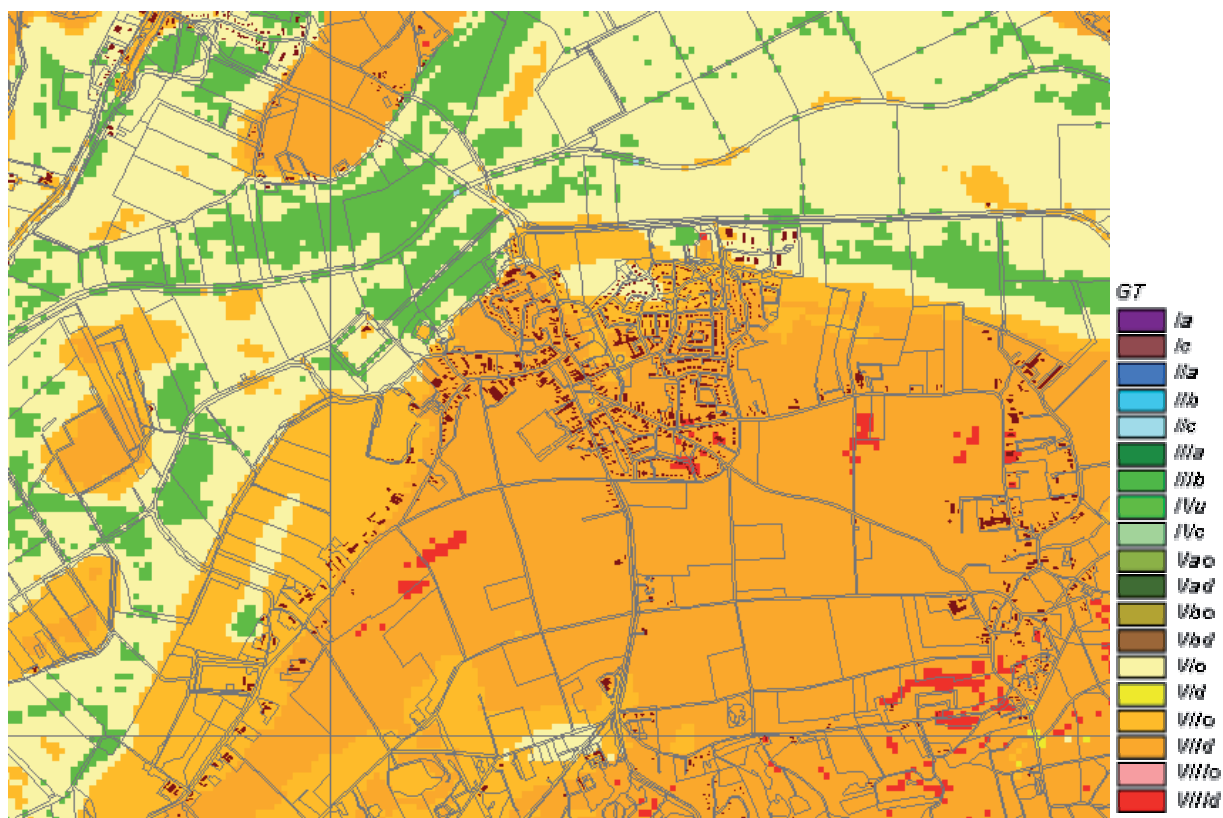
De informatie heeft betrekking op de gehele kern Dwingeloo



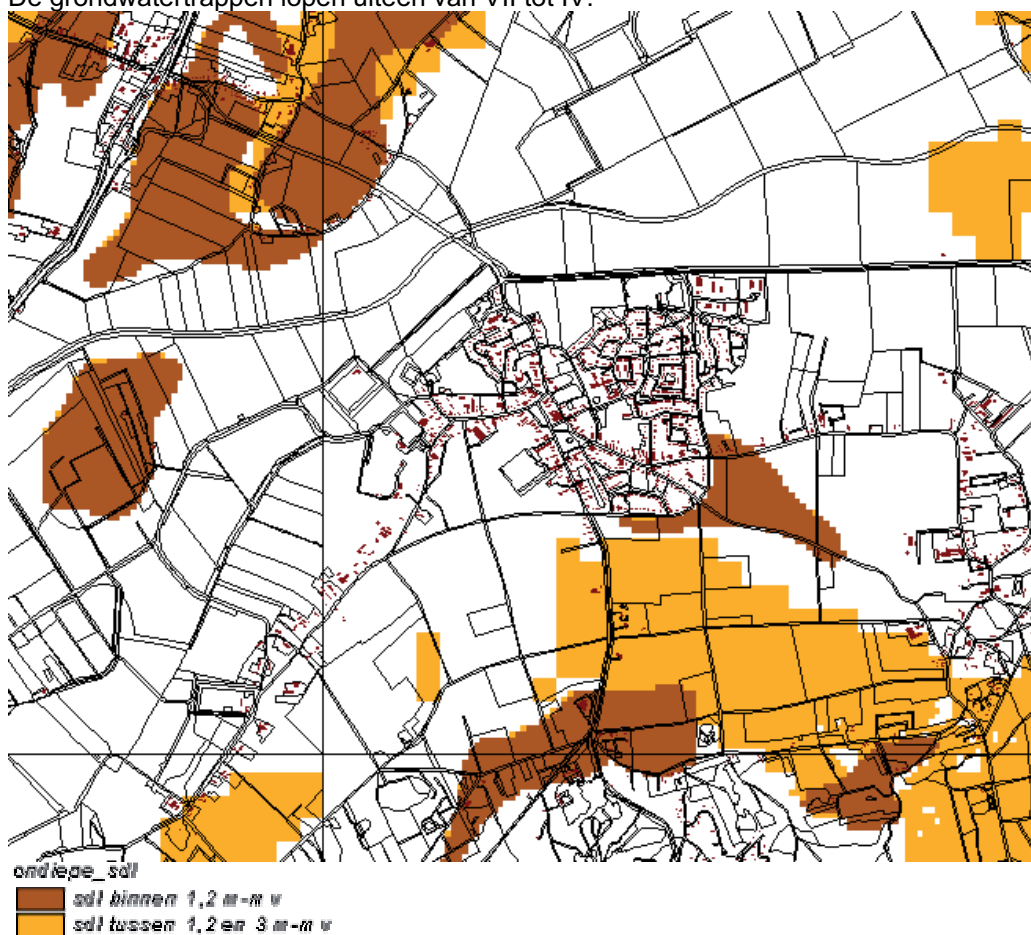
De afwatering is richting de Dwingeler stroom.

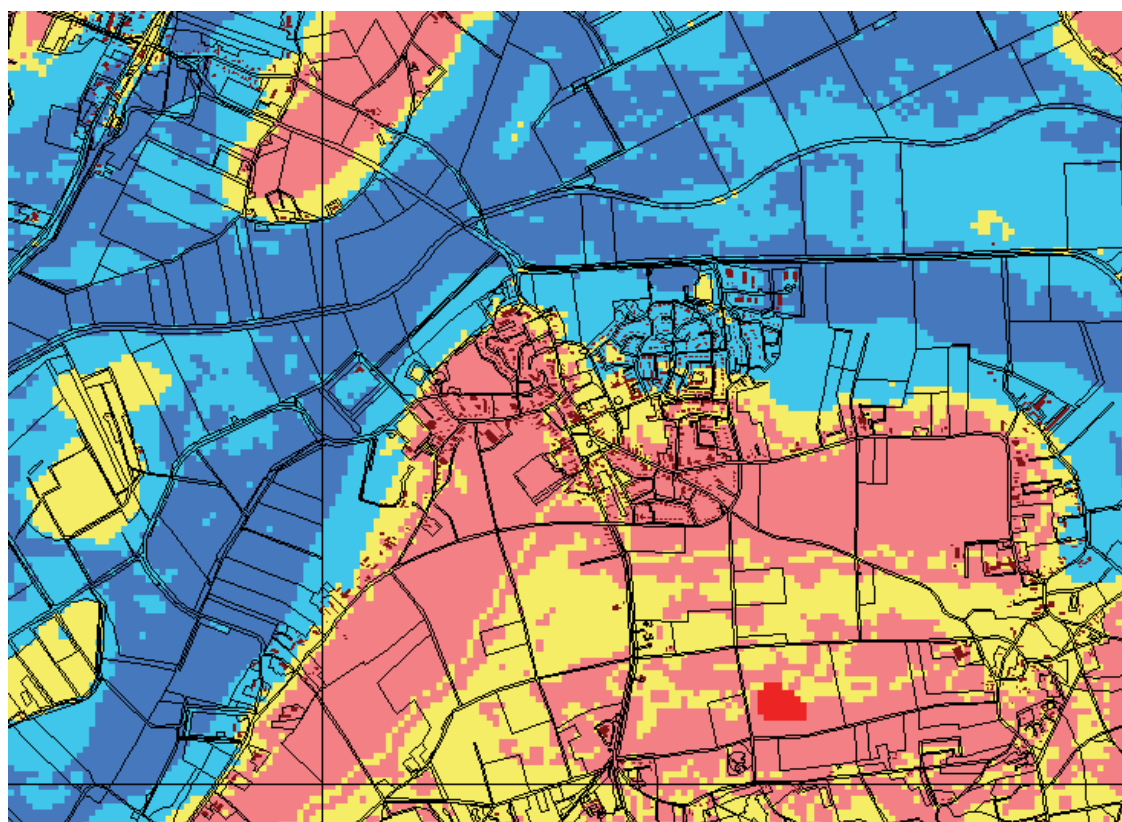




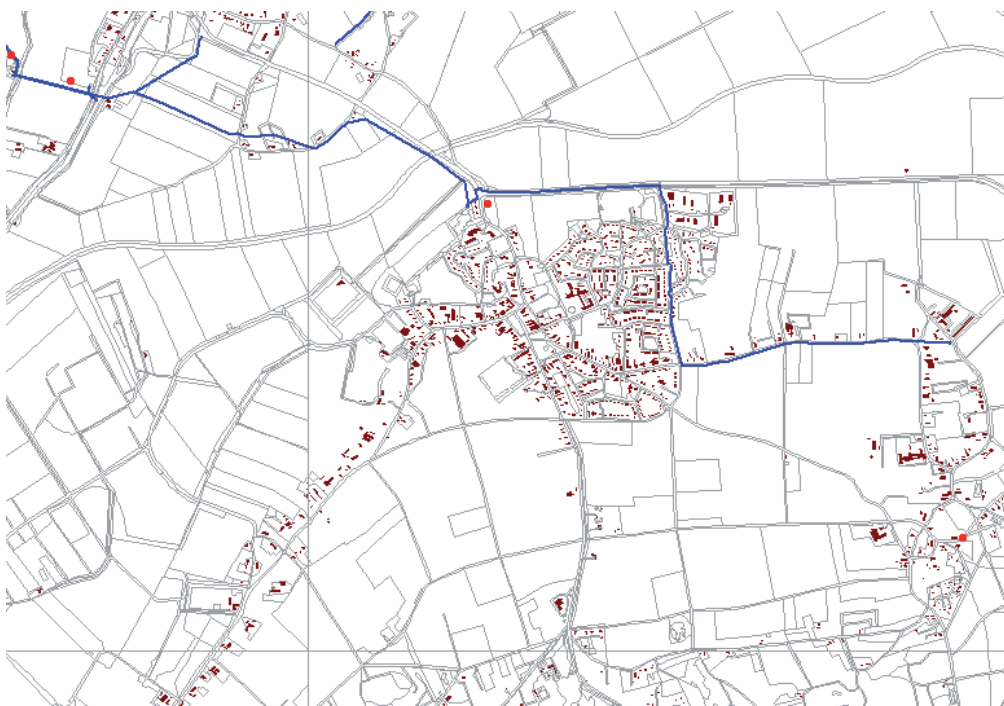


De grondwatertrappen lopen uiteen van VII tot IV.

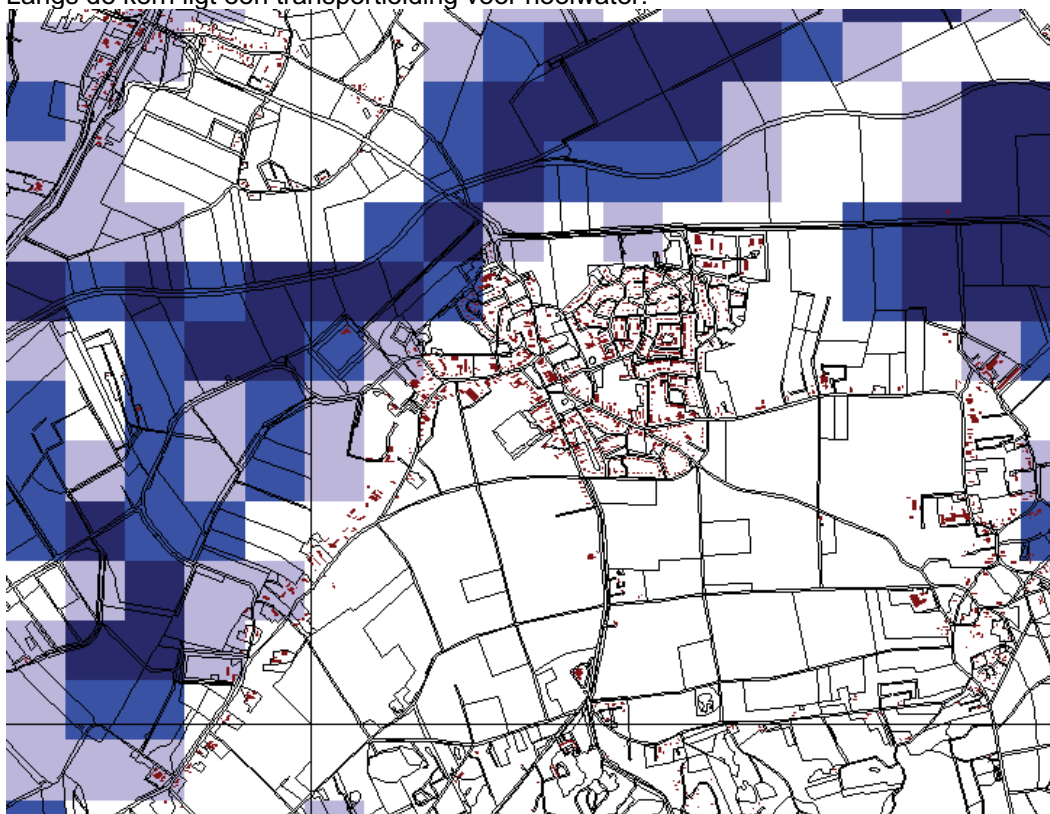




Met name in het beekdal van de Dwingelerstroom is kwel aanwezig.



Langs de kern ligt een transportleiding voor rioolwater.

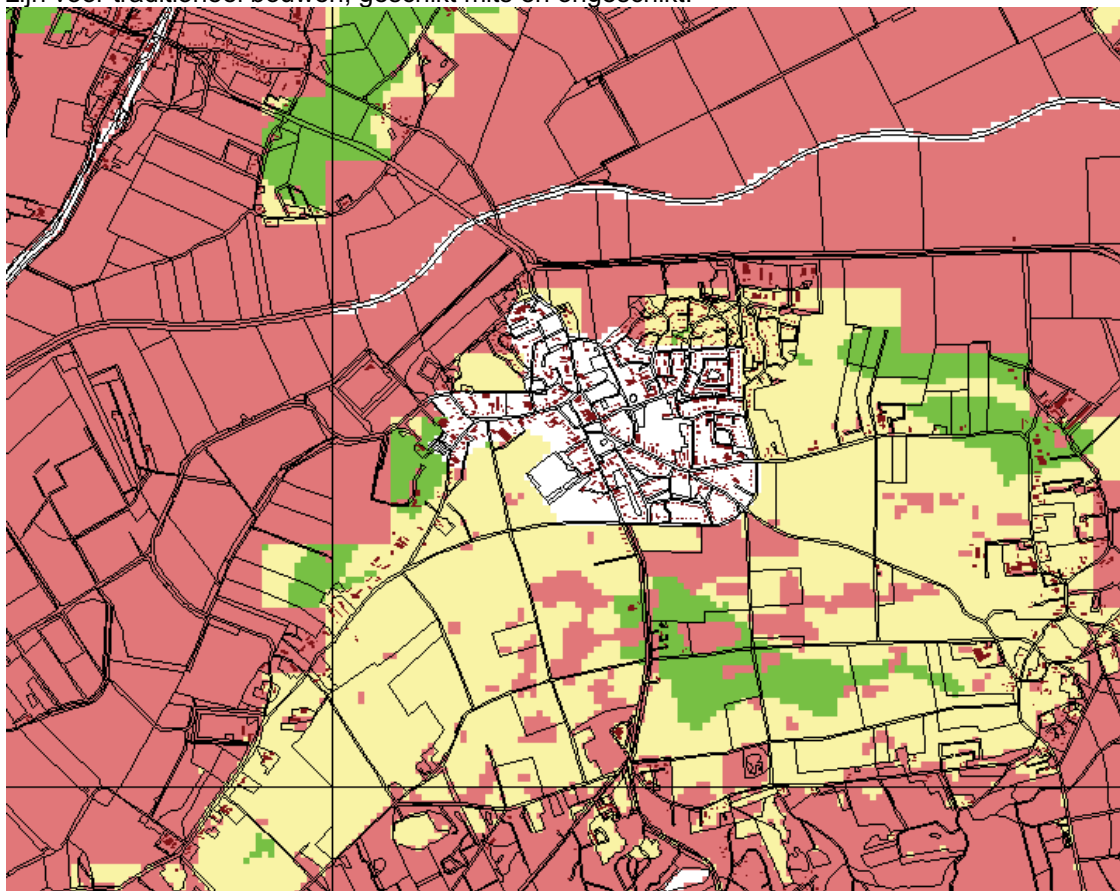


Risico_100_rw

- 10 - 25% van oppervlakte
- 25 - 50% van oppervlakte
- 50 - 100% van oppervlakte

Dit betekent dat in een extreme neerslagsituatie (ca. 1x per 100 Jaar) 10-20% van de oppervlakte wateroverlast ondervindt, 25-50% of 50-100%.

Deze informatie tezamen levert de waterkansenkaart op. Hierop is aangegeven welke locaties geschikt zijn voor traditioneel bouwen, geschikt mits en ongeschikt.



De waarde ongeschikt (met name aan de noordzijde) wordt veroorzaakt door het feit dat dit gebied een zeker overstromingsrisico kent. Dit risico ontstaat vanuit de Dwingelerstroom en is aangegeven op onderstaande kaartbeeld.

Aandachtspunten

Specifiek voor de locaties in Uffelte zijn de volgende aandachtspunten van belang (ingedeeld per thema):

- Veiligheid
Aan de noordzijde ligt een risicogebied.
- Wateroverlast
Een toename van afstromend water naar de lager gelegen delen kan daar voor (lokale) wateroverlast zorgen. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan dient de hoogteligging te worden meegenomen.
- Riolering
Uitsluitend hemelwaterafkomstig van schone oppervlakte kan worden afgekoppeld. Hoe hiermee wordt omgegaan dient te worden beschreven in het plan.
- Watervoorziening
Niet van toepassing
- Volksgezondheid
Hoe worden oevers van waterpartijen uitgevoerd.
- Bodemdaling
Bij diepe ontwatering kan op de veengronden door veenoxidatie bodemdaling optreden.
- Grondwater-overlast
Door de ondiepe slechtdoorlatende laag kan water lokaal stagneren in de grond.
- Oppervlakte-waterkwaliteit
Hier is het materiaalgebruik en toepassen van DUBO principes van belang. Het behoud en de realisatie van een goede waterkwaliteit voor mens en dier is voor de inrichting van waterpartijen richtinggevend.
- Grondwater-kwaliteit
Zie oppervlakte-waterkwaliteit
- Verdroging
Het thema verdroging is voor dit plangebied minder relevant.
- Natte natuur
Het thema natte natuur is voor dit plangebied minder relevant.

Aan de raad.

Raadsvergadering	: 9 november 2004	Portefeuillehouder	: R.J. Smeenk
Agendapunt	: ..	Afdeling	: R.O.W.
Onderwerp	: Herziening bestemmingsplannen Dwingeloo	Adviseur	: J.J. Zwier

Beslispunten

1. Vaststellen van de uitgangspunten voor de herziening van de in de kern Dwingeloo geldende bestemmingsplannen.

Toelichting

1. Inleiding

In de kern Dwingeloo zijn op dit moment 10 bestemmingsplannen geldend. Besloten is deze te herzien door 1 nieuw plan. Met de voorbereidende werkzaamheden is gestart. Op 25 februari 2004 is een startbijeenkomst gehouden. Er zijn nadien 51 beginspraakreacties binnengekomen. Hieruit komt een aantal uitgangspunten naar voren die ter vaststelling worden voorgelegd.

1.1. Beoogd effect

Het beoogde effect is uiteindelijk dat voor de kern Dwingeloo 1 nieuw bestemmingsplan gaat gelden. Doel van dit voorstel is de uitgangspunten voor de planherziening vast te stellen.

2. Argumenten

De redenen voor de integrale herziening zijn voldoende bekend. Daarnaast wordt voldaan aan de door de rijksoverheid opgelegde verplichting verouderde bestemmingsplannen te actualiseren.

Zoals gemeld hebben wij na de startbijeenkomst 51 brieven en/of reacties ontvangen. Deze zijn inmiddels van een reactie voorzien en naar de indieners toegestuurd. De notitie ligt op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Hieruit hebben wij een aantal uitgangspunten gedistilleerd.

Wat die uitgangspunten betreft wordt korthedshalve verwezen naar de notitie behorende bij dit voorstel.

3. Draagvlak

In het verloop van de procedure zal blijken of er draagvlak is voor een nieuw bestemmingsplan. Gezien hetgeen met een nieuw plan wordt beoogd (zie 2^e alinea van de notitie beginspraakreacties) gaan wij uit van een breed draagvlak.

4. Aanpak/uitvoering

De komende 2 maanden zal het voorontwerp-bestemmingsplan worden gemaakt. Het is de bedoeling in de maand februari 2005 te starten met zowel het wettelijk vooroverleg als de inspraakprocedure.

4.1. Communicatie

Degenen die een beginspraakreactie hebben ingediend hebben inmiddels een antwoord gekregen.

In februari 2005 zal, voorafgaande aan de inspraakprocedure, een informatieavond worden gehouden.

In de Wet op de Ruimtelijke Ordening is vastgelegd op welke wijze en bij welk bestuursorgaan op een bestemmingsplan kan worden gereageerd.

5. Kosten, baten en dekking

Worden betaald uit het beschikbare krediet.

Burgemeester en wethouders,

de secretaris,
J.P. Jorritsma

de burgemeester,
A. Meijer

Besluit raad:

Uitgangspunten voor de planopzet

Plangrens

De intentie van de herziening van alle voor het dorp Dwingelo van kracht zijnde bestemmingsplannen is dat deze worden vervangen door één bestemmingsplan voor het totale dorpsgebied. Op één punt wordt daarvan uit praktische overwegingen afgeweken. Gelet op de in uitvoering zijnde nieuwbouw in het bestemmingsplan "De Valderse II" wordt het zinvol geacht dit bestemmingsplan als zelfstandig plan te handhaven¹.

De plangrens is dan ook primair bepaald door de buitenste grens van de verschillende van kracht zijnde bestemmingsplannen. Met het oog op goed herkenbare grenzen is daarbij op een aantal plaatsen deze grens naar buiten toe verlegd.

Binnen het plangebied is de grens aangegeven van het beschermde dorpsgezicht. De regeling binnen dit gebied dient op onderdelen aangescherpt te worden ten opzichte van het overige plangebied om daarmee voldoende garanties te bieden dat recht wordt gedaan aan de reden om dit gebied aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht.

Regelgeving in hoofdlijnen

Voor de plansystematiek geldt, conform de recent geactualiseerde bestemmingsplannen, dat gekozen is voor een gedetailleerde bestemmingsregeling, waarbij in het algemeen de bestaande functie (het gebruik van de gronden of gebouwen) direct afleesbaar is van de plankaart. In het algemeen is de dynamiek van de functies in het plangebied niet dermate groot dat mengbestemmingen noodzakelijk zijn. Een uitzondering hierop vormt het gebied rond de Brink en het Zuideinde (tot aan de Nijstad). Voor dit gebied, op de kaartbijlage aangegeven als "centrumdoeleinden" is een eenvoudige uitwisseling van functies toegestaan. Daarbij geldt alleen een voorbehoud ten aanzien van de horecafuncties. De ingrijpende consequenties die een dergelijke functie voor naastgelegen percelen kan hebben maakt het noodzakelijk dat uitsluitend op het bestaande perceel die functie (met inachtneming van de aard van de horeca-activiteit) wordt toegestaan.

De "eenvoudige" uitwisseling van functies betekent niet dat ten behoeve van de andere functie op voorhand ruime bouw mogelijkheden worden geboden. De bouw mogelijkheden worden voor het totale plangebied afgestemd op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het ligt daarbij voor de hand dat daarmee binnen het beschermde dorpsgezicht terughoudender wordt omgegaan dan op bijvoorbeeld het bedrijventerrein.

Naast de mengbestemming voor gebouwen in het dorpscentrum worden in hoofdlijnen de volgende bestemmingen weergegeven. Daarbij is in de bestemmingsbenaming aangesloten bij de voorstellen van de NIROV-werkgroep, op de digitale leest en de praktijkuitwerking daarvan door bureau Witpaard-partners.

Woondoeleinden

Binnen de op de kaartbijlage aangegeven gebieden worden de woningen conform de bestaande situatie (aantal woningen aaneen, goothoogte, dakhelling et cetera) bestemd en wordt voor de bijgebouwen aangesloten bij de recent vastgestelde parapluregeling bijgebouwen. Nog bestaande mogelijkheden voor de bouw van een woning conform het vigerende bestemmingsplan zullen in de nieuwe planopzet worden meegenomen. De binnen dit gebied aanwezige specifieke activiteiten zoals het medisch centrum Dwingelo, het garagebedrijf aan de Heuvelenweg, de verschillende winkel- en horecamogelijkheden en de woonwagenlocatie zullen binnen de

¹ In een later stadium is besloten "De Valderse II" alsnog in het bestemmingsplan "Dwingeloo 2005" op te nemen.

planopzet apart geregeld worden en waar mogelijk van een passende uitbreidingsmogelijkheid worden voorzien.

De wegen binnen het voor woondoeleinden aangegeven gebied zullen over de totale breedte van de openbare ruimte als "verkeers- en verblijfsdoeleinden" worden bestemd, waarbij de grotere structurele groenvoorzieningen te zijner tijd ook afzonderlijk zullen worden bestemd.

Bedrijfsdoeleinden

Het bedrijventerrein aan de Nijverheidsweg zal conform de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het vigerende plan worden opgenomen, inclusief de beplantingsstrook aan de randen van het bedrijventerrein.

Maatschappelijke doeleinden

Aan het zorgcentrum De Weijert zal de bestemming "maatschappelijke doeleinden" worden gegeven, waarbij in de begrenzing van de bouwmogelijkheden rekening zal worden gehouden met de recent gerealiseerde nieuwbouw. Daarmee zijn de bouwmogelijkheden binnen dit terrein ook nagenoeg afgerond. Ook het schoolgebouw aan het Kerkpad en de binnen de bestemming "woondoeleinden" aanwezige gebouwen met een min of meer openbaar karakter zullen als zodanig worden bestemd.

De begraafplaats aan de Brink is ook als "maatschappelijke doeleinden" bestemd. Daarbij zal de specifieke functie van dit perceel als begraafplaats nadrukkelijk tot uiting worden gebracht.

Sportdoeleinden

Voor het sportveldencomplex aan de Heuvelenweg en de manege op de hoek van de Heuvelenweg en de Poolweg zal de bestemming "sportdoeleinden" worden opgenomen, waarbij voor het terrein van de manege een nadere aanduiding wordt opgenomen, zodat op dit terrein alleen het gebruik voor een manege is toegestaan.

Gelet op de recente verbouwingen op het sportveldencomplex ligt een forse uitbreiding van de bebouwing niet voor de hand. Ook voor de manege zullen de uitbreidingsbouwmogelijkheden voor nieuwbouw beperkt blijven.

Detailhandel

Op de kaartbijlage is alleen voor het complex van woonoase Wijchers de bestemming "detailhandel" opgenomen. Dit betekent niet dat de overige detailhandelsfuncties niet specifiek zullen worden bestemd (zie ook onderdeel woondoeleinden) maar dat voor de op de kaart aangegeven locatie een op de bijzondere aard van deze detailhandel toegesneden regeling zal worden opgenomen.

Agrarische doeleinden

Op diverse plekken binnen het plangebied komen gronden voor die een uitgesproken agrarische functie hebben. De gronden ten zuiden van het verzorgingstehuis De Weijert moeten eigenlijk gezien worden als een open te houden ruimte als onderdeel van de ruimtelijke karakteristiek van Dwingelo. Vanuit een andere achtergrond geldt dit ook voor de gronden van de bruges. Bij de ontwikkeling van de woningbouw aan de brugesakker is door de provincie aangegeven dat de overige gronden hun agrarische karakter dienen te behouden.

De gronden langs de provinciale weg en aan weerszijden van de begraafplaats zijn primair binnen de planopzet betrokken om de grenzen van het vigerende bestemmingsplan te respecteren (gronden bij de begraafplaats) dan wel om te komen tot duidelijk herkenbare plangrenzen (gronden langs de provinciale weg). Voor deze laatste gronden speelt ook nog een rol dat ter plaatse van de afgesloten vuilstortlocatie ideeën bestaan voor nieuwe ontwikkelingen (Multi-Functionele Accommodatie) ten behoeve van het dorp Dwingelo. De ideevorming met

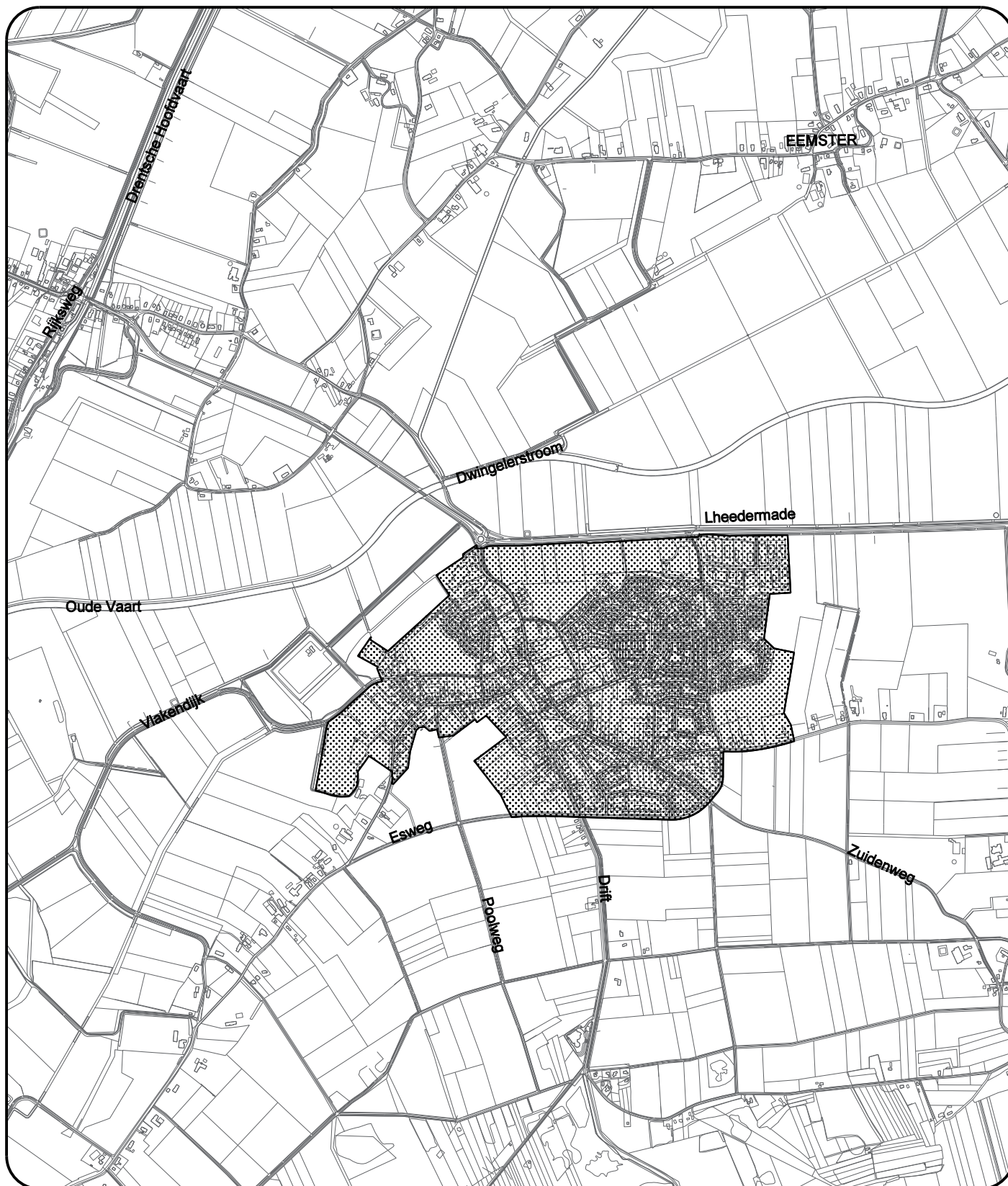
betrekking tot deze MFA zijn echter nog niet dermate concreet dat daarvoor een passende bestemming kan worden opgenomen. Evenmin bieden de ideeën met betrekking tot deze activiteit voldoende concrete informatie om nu reeds in de planopzet uit te gaan van een wijzigingsbevoegdheid voor het gebied.

Wanneer gedurende het verder uitwerken van dit bestemmingsplan de initiatieven voldoende concreet worden kunnen ze alsnog in de planopzet worden meegenomen dan wel zal hiervoor te zijner tijd een partiële herziening moeten worden ontwikkeld.

Bos/beplantingsstrook

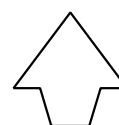
Vanwege het grote ruimtelijke belang in de relatie met de havezathe Batinghe zal de strook grond langs de bruges tot bos/beplantingsstrook worden bestemd. Binnen deze bestemming worden de bestaande wandelmogelijkheden gerespecteerd.

oktober 2004.



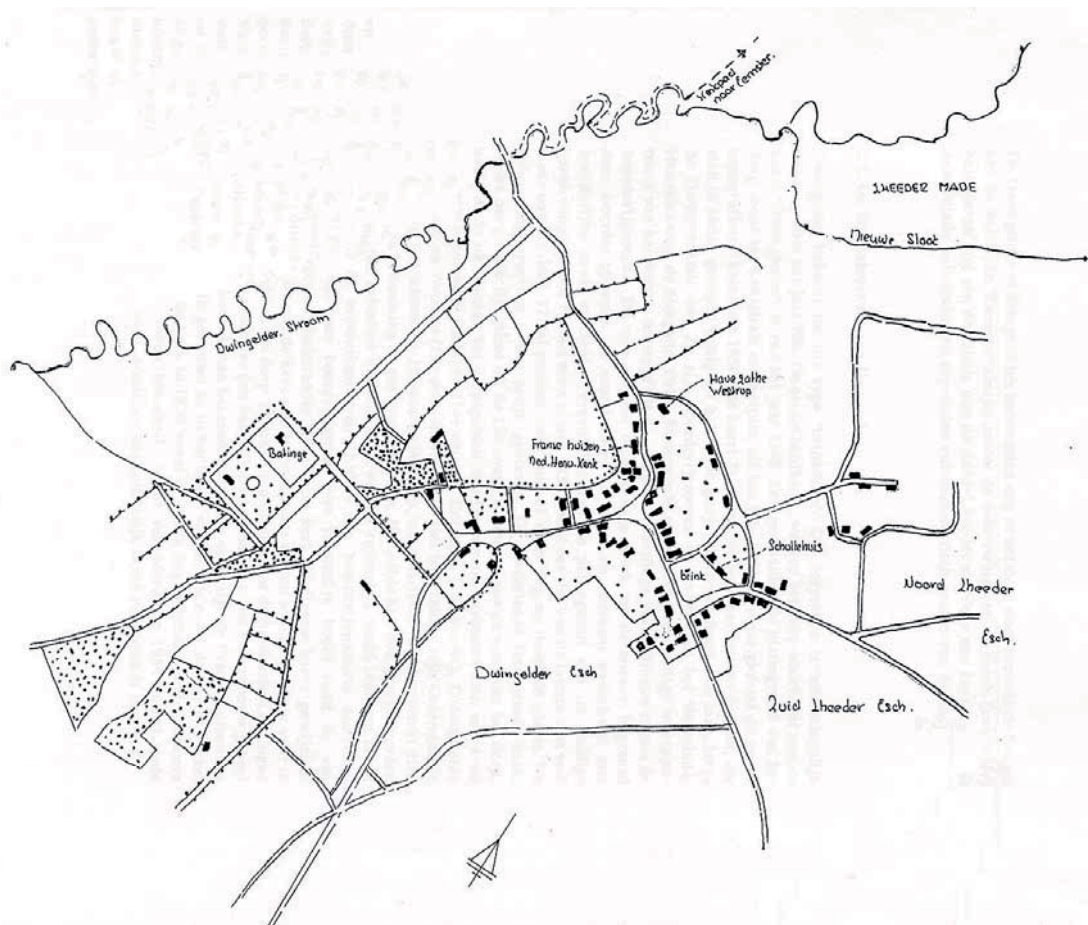
afbeelding 1

SITUERING PLANGEBIED



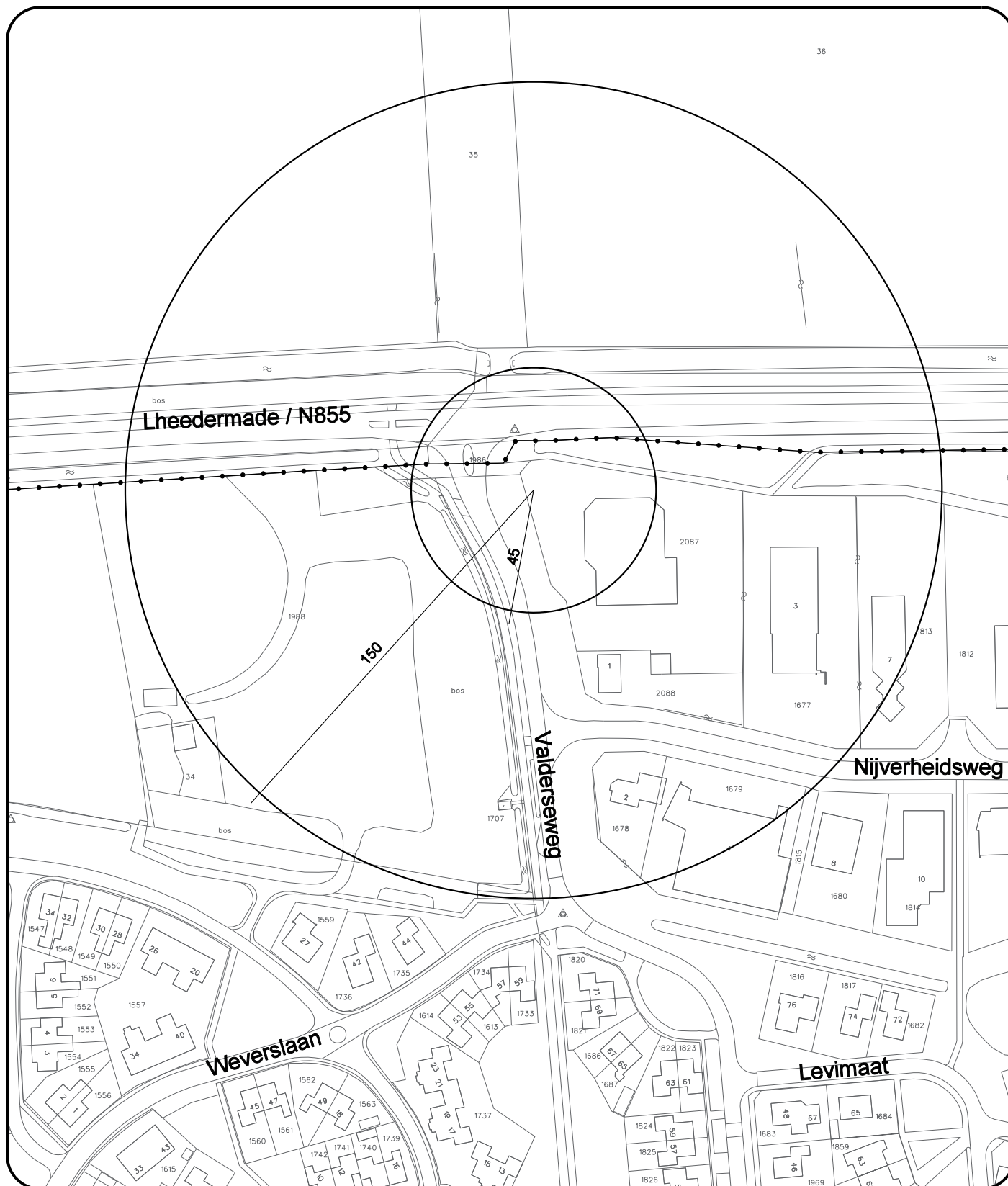
tek.nr. WS0031AA

plotdatum: 02-03-2005



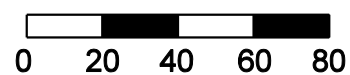
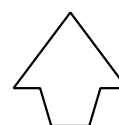
afbeelding 2

HISTORISCHE KAART



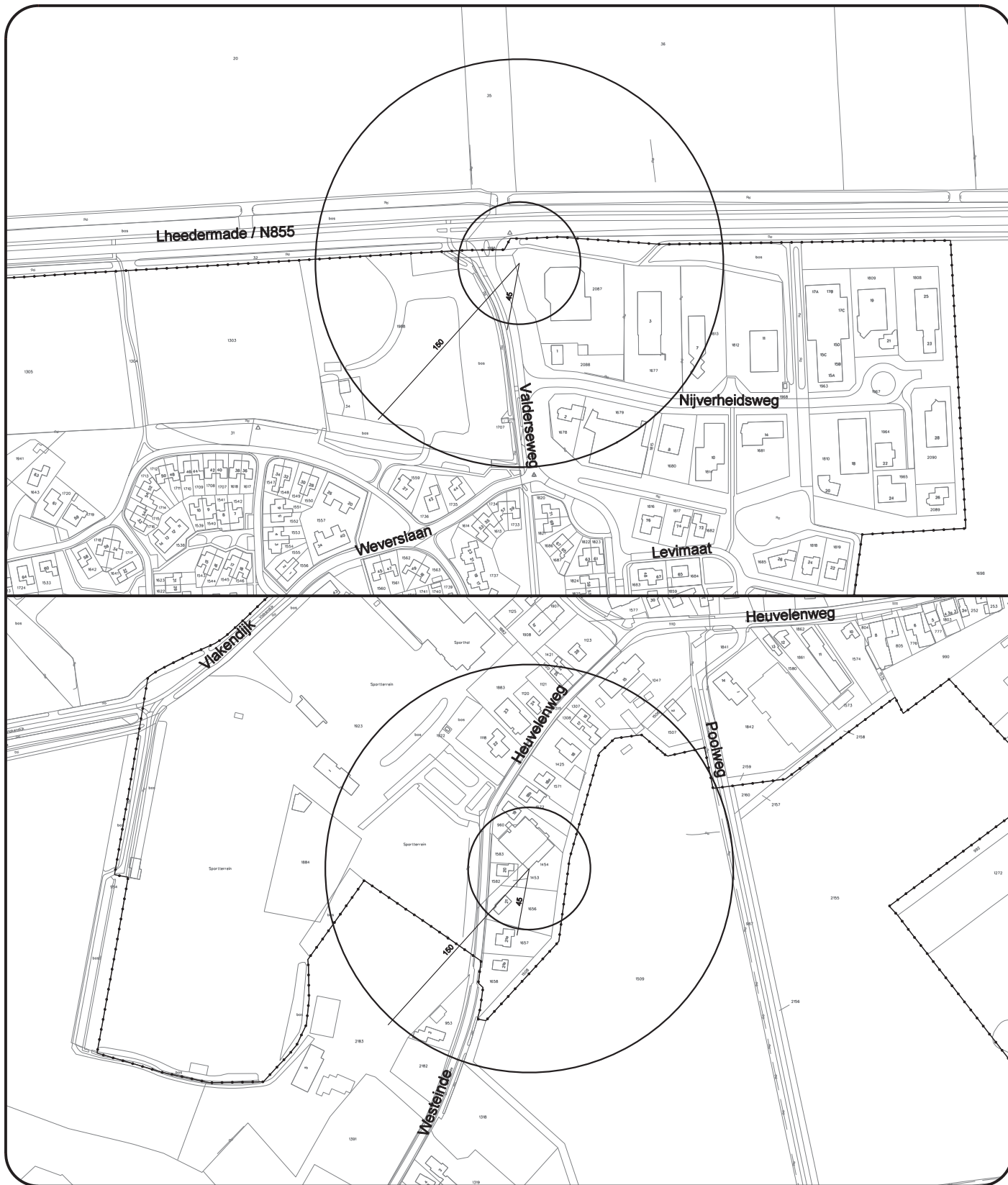
afbeelding 3

LPG



tek.nr. WS0031AA

plotdatum: 02-03-2005



afbeelding 4

LPG



tek.nr. WS0031AA

plotdatum: 05-01-07