

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.

BESTEMMINGSPLAN VLEDDER 2009

GEMEENTE WESTERVELD

september 2009

B01033.701319

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Algemeen	4
1.2	De bij het plan behorende stukken	5
1.3	Situering van het plangebied	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Beleid	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3	De kern Vledder	10
3.1	De ligging van Vledder als Esdorp	10
3.2	De structuur van Vledder	10
4	Onderzoek	12
4.1	Algemeen	12
4.2	Archeologie	12
4.3	Cultuurhistorie	13
4.4	Ecologie	13
4.5	Water	14
4.6	Geluid	15
4.7	Bedrijven	16
4.8	Externe veiligheid	16
4.9	Bodem	16
5	Planbeschrijving	18
5.1	Algemeen	18
5.2	Beginspraak	18
5.3	Beschrijving van het plan	18
5.3.1	Centrumgebied	18
5.3.2	Wonen	19
5.3.3	Tuinen	19
5.3.4	Voorzieningen	20
5.3.5	Recreatie	20
5.3.6	Agrarische doeleinden	20
5.3.7	Overige functies	20
5.3.8	Archeologisch waardevol gebied	20
6	Toelichting op de planregels	21
6.1	Algemeen	21
6.2	Nadere toelichting op de planregels	22

7	Economische uitvoerbaarheid	27
8	Inspraak en overleg	28
8.1	Overzicht inspraakreacties	28
8.2	Reacties overlegpartners	33
1	Notitie waterschap	35
2	Raadsvoorstel	36

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1

ALGEMEEN

In het kader van de actualisering van alle bestemmingsplannen in de gemeente Westerveld is het voorliggende bestemmingsplan "Vledder 2009" opgesteld.

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 en nu geldende beleidsinzichten. De uniformiteit in regelgeving voor de verschillende kernen is daarbij belangrijk. Ten tweede wordt met de algehele herziening zowel voldaan aan het gestelde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) als aan de aan de Inspectie VROM gedane toezegging de verouderde plannen te actualiseren. In artikel 3.1 lid 2 van de Wro is de verplichting opgenomen om een bestemmingsplan tenminste eens in de tien jaar te herzien.

Het bestemmingsplan "Vledder 2009" omvat de regeling van het gebruik van gronden en opstallen die in de kern Vledder zijn gelegen. Het plan vervangt de volgende vigerende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd
Vledder	27-11-1984	18-02-1986
Vledder, onderdeel De Hoek	08-06-1981	15-05-1982
Vledder, onderdeel 't Meer	28-02-1995	03-10-1995
De Goorns	27-06-1974	26-08-1975
De Rolle II, 3 ^e fase	19-12-1989	10-04-1990
Studentenhuisvesting	15-12-1981	01-02-1983
De Rolle II, 1 ^e fase	27-10-1981	17-08-1982
De Rolle II, 2 ^e fase	15-12-1987	08-03-1988
De Rolle I	24-04-1979	03-06-1980
De Rolle III	29-06-1993	28-09-1993
Lesturgeonplein e.o.	30-03-1993	16-11-1993

Om te komen tot een actueel bestemmingsplan is allereerst aan de hand van een visuele inventarisatie een functiekaart van Vledder opgesteld. Na het opstellen van de functiekaart heeft op 18 juni 2007 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 in juli 2008 naar alle betrokkenen toegestuurd. Deze reacties worden, wanneer mogelijk en ruimtelijk relevant, in dit bestemmingsplan verwerkt.



plotdatum: 17-12-2008

tek.nr. WS0070

afbeelding 1

SITUERING PLANGEBIED

schaal 1 : 15.000



Het plan is volgens de nieuwste inzichten voor wat betreft "Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Plannen (DURP) en vergelijkbaarheid opgesteld. De bestemmingsplankaart is voorzien van IMRO-codering, zodat onderlinge uitwisseling van gegevens mogelijk is. De redactie van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP), versie 10 april 2008. 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 worden gemaakt.

1.2

DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

Het bestemmingsplan "Vledder 2009" bestaat uit de volgende stukken:

- plankaart (tek. no. NL.IMRO.1701.0000BP00000000504-0001 blad 1 en 2, schaal 1:1.000 en een renvooi);
- regels.

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en opstallen aangegeven. In de regels moeten de uitgangspunten van dit bestemmingsplan 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 Vledder. De kern ligt in de gemeente Westerveld in het zuidwesten van Drenthe. De situering van het plangebied is op afbeelding 1 weergegeven. De plangrens is primair bepaald door de buitenste grens van de verschillende van kracht zijnde bestemmingsplannen en 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.

De uitbreidingslocatie Vledder Noord is in dit bestemmingsplan niet meegenomen, hiervoor wordt een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure gebracht.

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, evenals 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 Vledder. 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.

HOOFDSTUK 2 Beleid

2.1

ALGEMEEN

In de keuze van het te voeren beleid dient een gemeente rekening te houden met het opgestelde rijksbeleid, het provinciale 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.

Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In deze Nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol zal spelen.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

"Ruimte voor ontwikkeling" is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid: het rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. 'Decentraal wat kan, centraal wat moet' is het motto van het kabinet. Het rijk focust zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. De afzonderlijke nota's op de desbetreffende onderdelen van ruimtelijk beleid zijn samengevoegd tot één nota Ruimte.

Op 23 april 2004 heeft het kabinet deze Nota Ruimte vastgesteld. Op achtereenvolgend 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten Generaal ingestemd met de "Nota Ruimte voor ontwikkeling".

Met de Nota Ruimte komt het accent te liggen op de ruimtelijke ontwikkeling en de dynamiek en minder op de beperkingen. Het nieuwe beleid vraagt om initiatief van overheden, bedrijven en burgers, maar ook om waarborgen voor bijvoorbeeld natuur, landschap en cultuurhistorie.

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

Fundamentele herziening WRO

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingegaan. Deze Wet is de opvolger van de oude WRO die uit 1965 stamt. In de Wro wordt geregeld hoe de ruimtelijke plannen die gemeenten, provincies en Rijk maken tot stand komen en hoe deze gewijzigd kunnen worden. In de loop der jaren onderging de WRO tal van wijzigingen, waardoor de regelgeving onoverzichtelijk en ingewikkeld was geworden en de besluitvormingsprocedures van grote projecten lang duurden.

Met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt gestreefd naar een samenhangend pakket van regels voor de ruimtelijke ordening. De wet biedt een nieuw stelsel om beleid voor een duurzame leefomgeving mogelijk te maken en te normeren. De nieuwe Wro draagt bij aan vereenvoudiging en versnelling van procedures en beroepsprocedures.

Per 1 juli 2009 wordt het verplicht om (nieuwe) ruimtelijke plannen digitaal op te stellen conform landelijke afspraken en standaarden voorliggend plan voldoet reeds aan deze verschijningsvorm.

2.2

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 stedelijke gebied versterken en de kwaliteit van het landelijk gebied bewaken.

De kern Vledder wordt in POP II als een hoofdkern beschouwd. Hoofdkernen zijn aangewezen vanwege het feitelijk functioneren als verzorgingscentrum voor het omliggende gebied (kleine kernen en het landelijke 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, in Vledder zijn deze volledig aanwezig. Nieuwe voorzieningen met een beperkte bovenlokale functie (geen regionale functie) kunnen in de hoofdkernen worden gesitueerd. Vledder 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.

2.3

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 30 oktober 2008 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 welstandscommissie 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 Vledder zoals de openbare ruimte en de karakteristieke bebouwing (inclusief de monumenten) wordt uitgegaan van handhaving en, waar 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.

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 provinciale 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 (vastgesteld in december 2005) 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 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. In het laatste kwartaal van 2008 is het Woonplan II geëvalueerd om zodoende de gemeentelijke visie en stand van zaken up-to-date te houden. De vaststelling van het geactualiseerde woonplan heeft, ten tijde van de procedure van dit bestemmingsplan plaatsgevonden.

Voor Vledder geldt dat alleen de sloop en nieuwbouw van 13 woningen in het plangebied, zijn opgenomen. De 13 woningen moeten vóór 2010 gesloopt zijn, de nieuwbouw vindt plaats tussen 2006 en 2010. Bij de uitwerking van de aan het gebied toegekende globale bestemming zullen de in het woonplan genoemde aantallen in acht moeten worden genomen.

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 kern Havelte 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 regels 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 getracht 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.

Uitgangspunten bestemmingsplanherziening

Op 28 augustus 2008 heeft de gemeenteraad de uitgangspunten voor het bestemmingsplan Vledder en plannen voor andere kernen vastgesteld. De uitgangspunten hebben betrekking op de planbegrenzing, de ontwikkelingen die in het plan zijn meegenomen en de regelgeving in hoofdlijnen. In het hoofdstuk “Planbeschrijving” wordt ingegaan op deze hoofdlijnen voor de regelgeving. Het raadsvoorstel is als bijlage opgenomen.

HOOFDSTUK

3

De kern Vledder

3.1

DE LIGGING VAN VLEDDER ALS ESDORP

Vledder ligt aan de zuidzijde van de Vledderesch. Vledder is dan ook een esdorp waarvan het karakter nog redelijk goed bewaard is gebleven. Dit karakter wordt bepaald door de situering en de verschijningsvorm van de bebouwing in relatie tot de omgeving. Hierdoor heeft het plangebied cultuurhistorische waarde. Zoals bij vele esdorpen het geval is, ligt ook Vledder niet ver van een beek, de Vledder AA.

De oorspronkelijke kern van Vledder bevindt zich tussen de brink en de Nederlands Hervormde Kerk. De brink vormt de oostzijde en de kerk de westzijde van het gebied. Hierbinnen liggen de meest karakteristieke elementen zoals: de Saksische boerderijen, de grillige wegenstructuur, de brink-en erfbeplanting en het voormalige gemeentehuis van de gemeente Vledder. In het dorp wonen bijna 1.900 mensen (01-01-2006). Tot de gemeentelijke herindeling van 1998 was Vledder een zelfstandige gemeente met circa 3500 inwoners. Tot die gemeente behoorden, naast Vledder zelf de dorpen Vledderveen, Wilhelminaoord, Doldersum, Boschoord, Frederiksoord en Nijensleek.

De situering van de oudste boerderijen lijkt ogenschijnlijk willekeurig langs de wegen te zijn plaatsgevonden. Aan de Hoek zijn een aantal boerderijen aangewezen als rijksmonument. Na een periode dat het gebied voornamelijk agrarisch werd gebruikt hebben de eerste ontwikkelingen met betrekking tot de bebouwing langs de Dorpsstraat plaatsgevonden. Het ging hierbij om de verdichting van de bebouwing met woningen, winkels en bedrijfsjes.

Net als andere gebieden in Nederland hebben veel boerderijen in de loop van de tijd hun agrarische functie verloren en een woonfunctie gekregen. De boerenerven zijn hierdoor verdwenen. Hiervoor in de plaats zijn de erven en tuinen, die bij de woonfunctie passen, gekomen. Deze ontwikkeling heeft invloed op het karakter en de beleving van het gebied.

Vledder grenst aan het Nationaal Park Drents Friese Wold. Daarnaast grenst het aan schitterende gebieden in Friesland en Overijssel. Naast een groot aantal hectares bos, beschikt Vledder over vele monumentale panden.

3.2

DE STRUCTUUR VAN VLEDDER

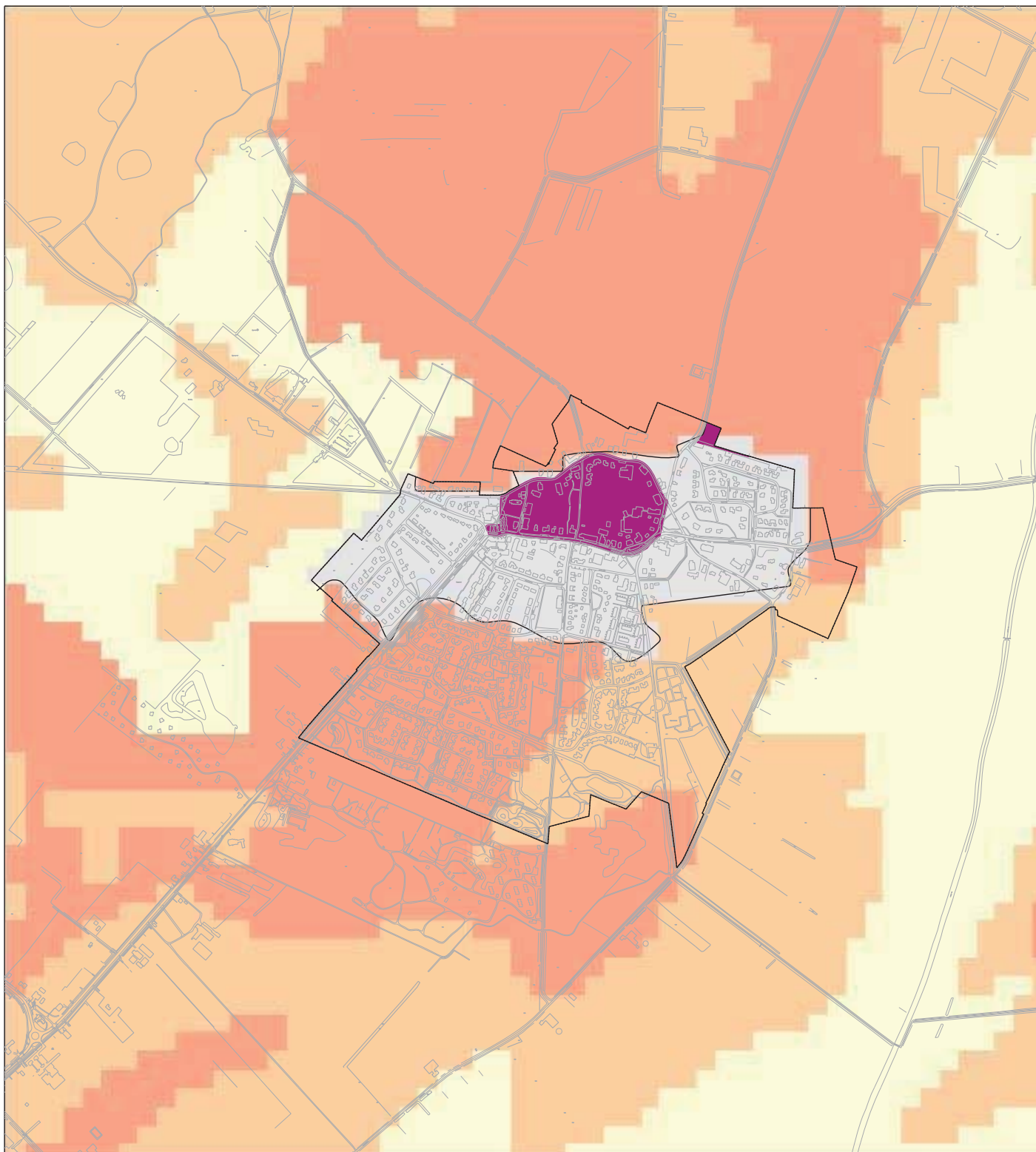
Vledder behoort tot het type "esdorp" of "brinkdorp". Vledder onderscheidt zich van de andere op het zandplateau voorkomende esdorpen door een tweetal brinken die in de volksmond "grote-" en "kleine brink" worden genoemd.

De bebouwingsstructuur van het dorpscentrum is in vergelijking met de situatie in 1900 vrijwel niet veranderd. Wel is er in de loop der jaren 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.

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 voornamelijk 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, langs de Dorpsstraat en aan de brink. Kenmerkend voor de recreatieve betekenis van het dorp is de aanwezigheid van verscheidene hotel- en horecabedrijven. In het dorp zijn daarnaast verschillende voorzieningen aanwezig van onder meer educatieve, sociaal-maatschappelijke en religieuze aard.



VERKLARING



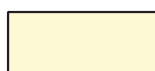
archeologisch monument



hoge trefkans



middelhoge trefkans



lage trefkans



niet gekarteerd gebied

plotdatum: 17-12-2008

tek.nr. WS0070

afbeelding 2

AMK / IKAW

schaal 1 : 15.000



HOOFDSTUK

4 Onderzoek

4.1**ALGEMEEN**

Op grond van artikel 3.2 van de Awb dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan tot gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan wordt onderzocht welke waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. Voor sommige daarvan is in specifieke wetgeving voorgeschreven op welke wijze de gevolgen dienen te worden onderzocht en getoetst (Habitattoets, milieu-effectrapportage). Gelet op de aard en het karakter van het onderhavige plangebied (overwegend consoliderend), zal in dit hoofdstuk aandacht worden besteed aan de aspecten archeologie, cultuurhistorie, ecologie, water en diverse milieuaspecten zoals geluid en externe veiligheid

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

4.2**ARCHEOLOGIE**

Archeologische waarden worden in toenemende mate in de planvorming betrokken. Een instrument hiervoor is de Archeologische Monumentenkaart (AMK), waarop de bekende en gewaardeerde vindplaatsen zijn 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 AMK en de IKAW.

Op afbeelding 2 zijn de gegevens van de AMK en de IKAW weergegeven. Vledder is een oud esdorp. Onder de kern bevinden zich mogelijk sporen van vroegere bewoning en heeft hierom een hoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen dit gebied is een groot gedeelte nog onbebouwd. Dit gebied heeft een dubbelbestemming gekregen, waarbij bij werken en/of bouwwerkzaamheden eerst een bouw- of aanlegvergunning verkregen moeten worden.

Daarnaast is onderhavig bestemmingsplan een consoliderend plan. Grootschalige ontwikkelingsmogelijkheden worden niet rechtstreeks toegestaan. Indien op basis van dit bestemmingsplan ontwikkelingen zullen plaatsvinden, zal voldaan moeten worden aan de in het plan opgenomen regels. Deze regels zijn zo opgesteld dat archeologische waarden niet direct worden aangetast

4.3

CULTUURHISTORIE

In de ruimtelijke planvorming dient tevens in toenemende mate rekening te worden gehouden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Vledder 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. 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.

MIP staat voor Monumenten Inventarisatieproject. MIP-panden zijn niet wettelijk beschermd, maar hebben wel cultuurhistorische waarde waar zorgvuldig mee omgesprongen moet worden. Begin jaren tachtig is er het landelijke Monumenten Inventarisatie Project (MIP) op initiatief van de Rijksdienst gestart. Het betrof hier een inventarisatie van monumenten uit de periode 1850-1940. Een kleine groep is hieruit geselecteerd om in aanmerking te komen voor rijksbescherming. Dit zijn de zgn. 'jonge' rijksmonumenten. De overige panden vormen de MIP-lijst met ca. 450 geïnventariseerde jonge (niet-beschermd) monumenten. Deze panden hebben binnen dit bestemmingsplan een aanduiding cultuurhistorische waarden. Hoewel rijksmonumenten rechtstreeks worden beschermd door de Monumentenwet, is op plankaart voor deze panden ook de aanduiding cultuurhistorische waarden opgenomen.

De bestaande karakteristieke groenelementen in het dorp rondom de Brink hebben ook een extra bescherming gekregen door het opnemen van de aanduiding cultuurhistorische waarden.

4.4

ECOLOGIE

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. De op 1 oktober 2005 vastgestelde gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet vormen het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming in Nederland. De verplichtingen voor de bescherming van natuurgebieden zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998 en de bescherming van plant- en diersoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet.

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 het in stand houden van de planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Indien dergelijke soorten aanwezig zijn en door een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden.

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan grotendeels consoliderend van aard is hoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek plaats te vinden. Indien er wordt gebouwd of een andere activiteit plaatsvindt binnen de regeling van het bestemmingsplan, zal echter ook rekening moeten worden gehouden met de aanwezige beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is een gemeente verplicht om te onderzoeken of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998 ligt. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan de Europese

Vogel- en Habitatrichtlijn. De kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten mogen niet worden aangetast. Het plangebied ligt niet binnen een speciale beschermingszone. Wel ligt op een afstand van enkele honderden meters ten noorden van de kern het beschermde gebied "Drents-Friese Wold". Omdat dit een consoliderend bestemmingsplan betreft, en geen grootschalige ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, zal er geen sprake zijn van een nadelige invloed op dit gebied.

4.5

WATER

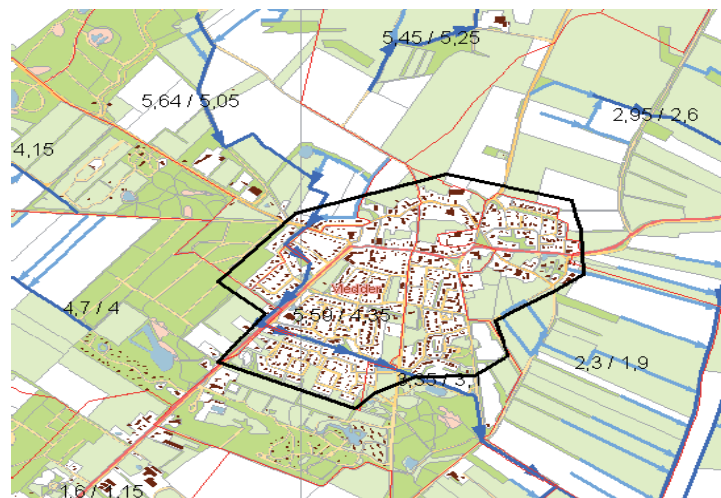
Het uitvoeren van de watertoets maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Er wordt naar gestreefd om het bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Er moet worden aangegeven of en op welke wijze de waterhuishouding wordt beïnvloed en op welke wijze negatieve 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.

Bestaande waterhuishouding

Vledder ligt in een overgangsgebied van hoog naar laag op de flanken van het beekdal van de Vledder Aa. In het plangebied komt een watergang van het waterschap voor. Het gebied watert vrij af in de richting van de Vledder- en Waperserveense Aa. Er komen veel slecht doorlatende keileemlagen voor. De hoogte van het maaiveld varieert tussen NAP+4,00m en NAP+7,50m. Het maximumpeil in het dorp dat wordt gehandhaafd ligt op NAP+5,59m.

Figuur 4.1
bestaande waterhuishouding
rond het plangebied

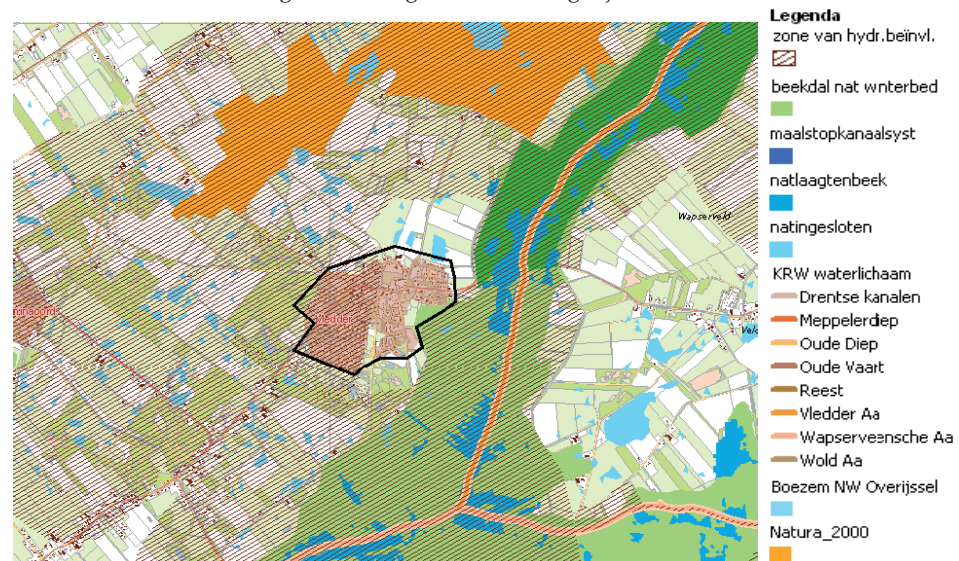


Beleidskader

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

- Voor het dagelijkse waterbeheer is dat het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR). Doel daarvan is gedurende een heel groot deel van het jaar die wateromstandigheden te realiseren die het beste passen bij de functie zoals de provincies die hebben vastgesteld. Het plangebied ligt in de zone van hydrologische beïnvloeding. De zone is bedoeld als signaal voor mogelijke knelpunten in het uitvoeren van het dagelijkse waterbeheer.
- Om in extreem natte en extreem droge omstandigheden de schade als gevolg van wateroverlast of watertekort te beperken, kennen we WB21. Hierin zit de trits vasthouden-bergen-afvoeren als voorkeursvolgorde en afwegingskader en het principe van niet afwentelen. Doel is het watersysteem zo in te richten dat het in extreme omstandigheden en in de toekomst goed functioneert. Het plan ligt niet in een beekdal of in de lagere delen van het beheergebied van Reest en Wieden. In het beekdal kunnen extreme omstandigheden nadrukkelijk leiden tot wateroverlast en schade. Wel komen natuurlijke laagtes in het gebied voor waar plaatselijk wateroverlast een rol kan spelen.
- Voor het bereiken van de goede ecologische toestand van het water zijn er de Europese richtlijnen voor ecologie en waterkwaliteit. Dit thema bestaat uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en de Vogel- en Habitatrichtlijnen (vertaald in Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet). Doel daarvan is dat alle Europese wateren, zowel oppervlaktewater als grondwater, zich in 2015 in een goede ecologische en goede chemische toestand bevinden. Met goede argumenten is uitstel mogelijk tot uiterlijk 2027. Voor de Natura 2000- gebieden is geen uitstel mogelijk.

FIGUUR 4.2
Beleidskaart water



4.6

GELUID

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.

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 en dus is er geen onderzoek noodzakelijk.

4.7

BEDRIJVEN

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. Bedrijven die in de nabijheid van woningen zijn gesitueerd kunnen voor overlast/hinder zorgen. Deze hinderproblematiek kan uit een aantal factoren van het productieproces voortvloeien, zoals lawaai, trillingen, stank en andere vormen van verontreiniging.

Rond 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.

In het plangebied komen een aantal agrarische bedrijven en de werkplaats van het Waterschap voor. Het voorliggende plan is een consoliderend plan waarin er van wordt uitgegaan dat elk bedrijf een milieuvergunning heeft die is afgestemd op de huidige situatie.

4.8

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 ongewoon 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 ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

4.9

BODEM

Voorliggend bestemmingsplan betreft een consoliderend plan, het is in beginsel gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. De bestemming "Centrum" 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. Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

1. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 opgenomen grenswaarde¹, of
2. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
3. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
4. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit “in betekenende mate” als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

1. woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
2. infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
3. kantoorlocaties: 10.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het criterium “niet in betekenende mate” kan pas worden toegepast als het NSL en de (nieuwe) regionale programma’s zijn vastgesteld en dat is nog niet het geval. Daarom kan nog niet van de 3%-regeling gebruik gemaakt worden (het percentage van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ of NO₂, waarmee de luchtkwaliteit verslechtert als gevolg van het project), maar geldt de 1%-grens. Daarbij moeten de hierbovenstaande aantallen door 3 worden gedeeld. Voor woningbouw betekent dat bijvoorbeeld dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” verslechterd zolang het aantal niet boven de 500 uitkomt.

Het bestemmingsplan bevat niet een van deze ontwikkelingen. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet “in betekenende mate” zal verslechteren. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

¹ Die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen.

HOOFDSTUK 5 Planbeschrijving

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.

Over het algemeen wordt met de toekenning van een bestemming zoveel mogelijk aangesloten bij de huidige functies. Daarnaast wordt met het opstellen van dit plan beoogd een zodanig plan te ontwerpen, dat enerzijds rechtszekerheid wordt geboden aan de burgers en dat anderzijds voldoende praktische mogelijkheden worden geboden om flexibel op ondergeschikte aanpassingen in te kunnen spelen.

Daarnaast 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 en biedt kaders 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 18 juni 2007 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 een aantal van deze zogenaamde beginspraakreacties binnengekomen. Deze reacties worden, wanneer mogelijk en ruimtelijk relevant, in dit bestemmingsplan verwerkt.

5.3 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

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 "centrum" gekregen. Binnen deze bestemming 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 bouw mogelijkheden worden geboden. De bouw mogelijkheden worden voor het totale plangebied afgestemd op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en de bestaande situatie.

Supermarkt

In het Centrumgebied, aan de Dorpsstraat, is de supermarkt gevestigd. Het bestemmingsvlak waarin de supermarkt is gelegen, heeft zowel in het oude bestemmingsplan als in dit bestemmingsplan een veel groter bouwvlak dan het, gedurende de procedure van dit bestemmingsplan aanwezige, bestaand bebouwd oppervlak. Circa de helft van de bij recht toegestane bouw mogelijkheid ten behoeve van de detailhandelsfunctie is benut. Na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, zal de supermarkt uitgebreid worden, waarbij het volledige oppervlak zal worden benut.

Ter ondersteuning van de uitbreiding heeft het moederbedrijf van de supermarkt, Coop Vastgoed bv, een vestigingsplaatsonderzoek (vpo) laten uitvoeren. Dit onderzoek is niet uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan, maar uitgevoerd door Coop Vastgoed bv als intern stuk ten behoeve van de haalbaarheid van de uitbreiding. In het onderzoek worden meerdere uitbreidingsscenario's onderzocht. Afgezien van omzetcijfers bij verschillende uitbreidingsoppervlakten volgt er tevens een kwalitatieve conclusie uit het onderzoek. Geconcludeerd wordt dat ten gevolge van de uitbreiding het marktgebied zal kunnen toenemen, de koopkrachtbinding zal stijgen en het aandeel toeristische bestedingen zal toenemen.

5.3.2

WONEN

Woningen in het plangebied, voor zover gelegen buiten het centrumgebied, zijn bestemd tot "Wonen". De opzet van de bestemmingsplankaart in combinatie met de regels 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 regels 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 parapluregeling 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.

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, voornamelijk 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. Overige voorzieningen vallen binnen de bestemming "centrum". De bebouwingslijnen zijn zodanig ruim rond de bebouwing aangegeven (uiteraard indien ruimtelijk gezien verantwoord) dat enige uitbreiding "bij recht" mogelijk is.

5.3.5 RECREATIE

De in het plan aanwezige volkstuin heeft een eigen bestemming gekregen. Het evenemententerrein is door middel van een aanduiding bij de bestemming "Groen" opgenomen.

5.3.6 AGRARISCHE DOELEINDEN

Binnen het plangebied zijn een paar agrarische bedrijven actief. Daarnaast komen op diverse plekken binnen het plangebied gronden voor die een uitgesproken agrarische functie hebben.

5.3.7 OVERIGE FUNCTIES

De overige in het plangebied voorkomende functies zijn alle van een specifieke bestemmingsregeling voorzien en daarom positief bestemd. Het betreft hier onder meer de bestaande bedrijven buiten het centrumgebied, het museum, het woonwagencentrum en de begraafplaats.

5.3.8 ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED

In verband met de hoge archeologische verwachtingswaarde nabij de Brink is een dubbelbestemming opgenomen die, door middel van bouwregels en een aanlegvergunningstelsel, deze archeologische waarden beschermt.

HOOFDSTUK

6 Toelichting op de planregels

6.1

ALGEMEEN

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

De planregels 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 planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden enkele in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze gemeten dient te worden.

In hoofdstuk 2 worden specifieke regels gegeven voor de op de kaart aangegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een doeleindenomschrijving en bouwregels en zo nodig uit ontheffingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en specifieke gebruiksregels. In beginsel is de doeleindenomschrijving bepalend voor het gebruik (zowel in ruime als in enge zin) van de grond.

Hoofdstuk 3 bevat regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijk hoofdstuk onder te brengen.

In hoofdstuk 4 ten slotte, worden de overgangs- en de slotregel benoemd.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn standaardregels opgenomen voor bestemmingsplannen. Deze standaardregels moeten opgenomen worden in het bestemmingsplan. Het gaat hier bijvoorbeeld om de anti-dubbeltelbepaling en de overgangsregeling. De regels zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

6.2

NADERE TOELICHTING OP DE PLANREGELS

De planregels zijn volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP), versie 10 april 2008, opgesteld.

Agrarisch (artikel 3)

Deze gronden zijn bestemd voor het gebruik van het boerenbedrijf/ hobbyboeren. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

Agrarisch – Agrarisch bedrijf (artikel 4)

De bestaande agrarische bedrijven binnen het plangebied zijn conform de bestaande situatie bestemd. Grootchalige uitbreidingen worden niet toegestaan.

Bedrijf (artikel 5)

De werkplaats van het Waterschap heeft de bestemming Bedrijf gekregen. Het huidige gebruik past binnen deze bestemming. Een verandering in het gebruik is mogelijk mits het een bedrijf betreft welke past in categorie A of B van de in het bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging.

Bedrijf – Garage (artikel 6)

Het bestaande garagebedrijf is apart bestemd. Binnen deze bestemming is het toegestaan een garagebedrijf, inclusief de verkoop van brandstof (waarbij lpg is uitgesloten) te exploiteren. Ondergeschikte detailhandel bij het brandstofverkooppunt is hierbij toegestaan.

Bedrijf – Nutsvoorziening (artikel 7)

De in het plangebied aanwezige nutsvoorzieningen zoals elektriciteitshuisjes zijn binnen deze bestemming geregeld.

Bos, Groen en Groen - Park (artikel 8, 12 en 13)

De groenstroken met opgaande beplanting zijn bestemd als Bos. De bestemming Groen is toegekend aan gronden die een verschillende uitstraling hebben; het gaat zowel om kleine strookjes groen als om structureel groen. In beginsel zijn overal inritten, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeerstroken, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan, maar deze zullen niet in alle stroken gerealiseerd worden. Op de gronden met de aanduiding "cultuurhistorisch waardevol" moet de cultuurhistorische waarde behouden blijven. Er is veel gebruik denkbaar dat deze waarde aantast en wat gezien kan worden als in strijd met de bestemming. Bij een andere invulling van de openbare ruimte moet de aantasting van de cultuurhistorische waarde opnieuw worden bekeken. Het park heeft een eigen bestemming gekregen.

Centrum (artikel 9)

Grond met de bestemming centrum mag naar keuze gebruikt worden voor detailhandel, dienstverlening, woningen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen of bedrijven in de categorieën 1 en 2. De bestaande horecagelegenheden zijn aangeduid als "horeca". De gronden met de aanduiding "horeca" mogen in beginsel worden gebruikt voor horecaterrassen. De toegestane horeca is beperkt tot de aangegeven categorieën.

Per bouwperceel is één bedrijfswoning 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.

Cultuur en ontspanning (artikel 10)

Het museum voor “valse kunst en hedendaagse grafiek” is ondergebracht binnen de bestemming Cultuur en ontspanning.

Detailhandel, Horeca en Kantoor(artikel 11, 14 en 15)

De bestaande detailhandel-, horecabedrijven en kantoren, gelegen buiten het centrum gebied, hebben een afzonderlijke bestemming gekregen. Ook de horecabedrijven van een hoge categorie, zoals het hotel, hebben een afzonderlijke bestemming. Het dorpshuis heeft een horeca bestemming gekregen.

Maatschappelijk en Maatschappelijk - Begraafplaats (artikel 16 en 17)

De Begraafplaats heeft een aparte bestemming gekregen. Op de begraafplaats is het mogelijk om binnen het betreffende bestemmingsvlak gebouwen ten dienste van de begraafplaats te bouwen. Het kan bijvoorbeeld gaan om een gebouw ten behoeve van tuingereedschap of om een herdenkingsruimte. De gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen is vastgelegd op 20 m² maximaal.

Recreatie- Volkstuin (artikel 18)

Het volkstuinencomplex is binnen deze bestemming ondergebracht. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

Tuin (artikel 19)

Deze bestemming is aan bouwpercelen gegeven samen met de bestemming "Wonen". De gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van het woongenot. In beginsel zijn alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen. In het plan is een enkele keer een uitzondering gemaakt voor bebouwing binnen deze bestemming. Het betreft hier een bestaande situatie, waarbij de voorkomende bebouwing via een aanduiding op de plankaart is vastgelegd. Deze gebouwen kunnen qua oppervlakte niet los gezien worden van de bijgebouwenregeling binnen de bestemming "Wonen".

Wonen (artikel 23)

De gronden zijn bestemd voor woonhuizen. Een woonhuis is een (vrijstaand of aangegebouwd) 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 aangegebouwde 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 regels 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 het toestaan van nevenactiviteiten enigszins af te bakenen is bepaald niet meer dan 30% van de totale vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen hiervoor mag worden gebruikt. De vloeroppervlakte van de verdiepingen mag daarbij worden meegerekend. Daarnaast geldt een maximum van 50 m².

Een aantal al 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 regels.

Tot slot zijn sommige panden cultuurhistorisch waardevol. Het gaat daarbij zowel om rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten als ook 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 moet blijven. Voor zover de bestaande hoofdvorm afwijkt van de regels omtrent gevelbreedte, dakhelling en goothoogte dient voorrang te worden gegeven aan handhaving van de bestaande hoofdvorm.

Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen geldt de in Westerveld gebruikelijke bouw- en vrijstellingsregeling. Voor de maximaal toelaatbare hoogtes zijn maten opgenomen. Voor zover de bepalingen voor meerdere uitleg vatbaar zijn, dienen ze te worden uitgelegd zoals dat ook bij andere bestemmingsplannen met dezelfde regeling gebeurt. Voor de ontheffingsmogelijkheden is een toetsingskader opgenomen dat de ruimte laat om ontheffing te weigeren. Zo is bijvoorbeeld bepaald dat de ontheffing slechts kan worden verleend als het straat- en bebouwingsbeeld niet 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 aanbouwen aan te kappen. In een concrete situatie kan dat uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst zijn.

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.

Wonen Woonwagenstandplaats (artikel 24)

De gronden zijn bestemd voor 6 standplaatsen voor woonwagens. De begrippen "standplaats" en "woonwagen" zijn gedefinieerd in artikel 1. Per standplaats mag de gezamenlijke oppervlakte van een woonwagen en (bij-) gebouwen van ten hoogste 60 m².

Waarde - Archeologie (artikel 25)

In verband met de archeologische waarden in het plangebied is op de plankaart de dubbelbestemming waarde - archeologie opgenomen. Voor de gronden in dit gebied zijn bouwregels opgenomen. Voor de gronden die op die kaart de aanduiding "archeologische

waarden" hebben gekregen geldt dat naast bouwregels ook een aanlegvergunningstelsel geldt.

Anti-dubbeltelregel (artikel 26)

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 al bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels (artikel 27)

In de Wro is in artikel 7.10 lid 1 een algemeen gebruiksverbod opgenomen. 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 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. Daarnaast is geregeld dat weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten en manifestaties niet strijdig is met de bestemming, voor zover daarvoor kan worden volstaan met een melding danwel als gevolg van een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling is vereist en deze is verleend. Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat voor dit gebruik dubbele procedures moeten worden gevoerd.

Algemene ontheffingsregel (artikel 28)

Aan burgemeester en wethouders wordt hier de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van de planregels. Evident is dat niet alle ontheffingen 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 ontheffing: 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 ontheffing mag worden verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een aantal in het bijzonder genoemde belangen. In de regels is een afwegingskader opgenomen aan de hand waarvan maatwerk in iedere situatie kan worden verricht.

Algemene procedureregels (artikel 29)

Als gebruik gemaakt wordt van de bevoegdheid tot het verlenen van ontheffing, dan dient de in het artikel opgenomen procedure te worden gevolgd. Op deze wijze kunnen de eventuele belangen betrokken worden.

Overige regels (artikel 30)

Hier wordt duidelijkheid verschaft over de geldigheid van in de planregels genoemde wettelijke regelingen.

Overgangsrecht (artikel 31)

In het Bro is een algemeen geldende regeling opgesteld, die in elk bestemmingsplan moet worden opgenomen. Gekozen is voor een regeling in een aantal standaardregels. De eerste regel heeft betrekking op het overgangsrecht ten aanzien van bouwmogelijkheden, de tweede op het overgangsrecht ten aanzien van (andere) gebruiksmogelijkheden van de grond (gebruik in enge zin). Deze onderscheiding is klassiek binnen het ruimtelijk

bestuursrecht. Gekozen is voor een zo min mogelijk uiteenlopende aanpak van beide onderdelen van het overgangsrecht in bestemmingsplannen, ten aanzien van de peildatum. Dat is het tijdstip dat als ijkpunt wordt aangehouden bij de vaststelling van de feitelijke en juridische situatie waarvan zal worden uitgegaan bij het vaststellen van de uit het overgangsrecht ten aanzien daarvan voortvloeiende rechten en verplichtingen.

HOOFDSTUK

7

Economische
uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een dient onderzoek te worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van een plan. In het onderhavige geval is er sprake van een consoliderend plan, waardoor er voor de gemeente hieruit geen kosten zullen voortvloeien. Het plan is dan ook economisch uitvoerbaar.

HOOFDSTUK

8

Inspraak en overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van inspraak en overleg ter inzage gelegd en opgestuurd naar belanghebbende instanties zoals de provincie en het waterschap. De resultaten van de inspraak en het overleg worden hieronder samengevat weergegeven met een reactie van de gemeente.

Het voorontwerpbestemmingsplan “Vledder 2009” heeft van 18 december 2008 tot en met 28 januari 2009 op het gemeentehuis van de gemeente Westerveld in Diever en in de bibliotheek van Vledder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk of mondeling haar inspraakreactie aan het college kenbaar te maken.

8.1

OVERZICHT INSPRAAKREACTIES

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn 7 inspraakreacties ingediend. Hieronder zijn de ingediende inspraakreacties weergegeven:

1. F. de Haan, Pastorieweg 22 Vledder
2. R.J. van Dijk en D.J. van Dijk-le Nobel, Kerkhoflaan 9 Vledder
3. Bouwbedrijf Van Dijk BV, N.J. van Dijk, Dorpsstraat 12 Vledder
4. A.J. Schiphorst, namens erven Schiphorst Vermeulen, Meppelweg 817 Den Haag
5. R. Eykelboom, Brinkstraat 16 Vledder
6. Autobedrijf Bovenkamp VOF, De Rolle 1 Vledder
7. M. Brouwer en A. Brouwer-Bult, Brink 6 en 7 Vledder

Bovenstaande inspraakreacties worden in hieronder samengevat weergegeven en voorzien van inhoudelijk commentaar. Tevens zal worden aangegeven in hoeverre de inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het plan. Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens toegezonden aan de overlegpartners, te weten de provincie, VROM- inspectie en het Waterschap Reest en Wieden. Daarnaast zijn er een klein aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze ambtshalve wijzigingen zijn klein van aard en worden bijvoorbeeld doorgevoerd voor geconstateerde onjuistheden, die niet via inspraakreacties zijn opgemerkt.

1. F. de Haan, Pastorieweg 22 Vledder

De indiener geeft aan dat hij bij de voorlichtingsavond, gehouden augustus 2007, heeft aangegeven een woning te willen bouwen op het, naast de eigen woning gelegen, agrarische perceel. Tot op heden heeft de indiener geen antwoord gehad op zijn verzoek. Indiener verzoekt het college alsnog te onderzoeken of de woning gebouwd mag worden en dit mee te nemen in de bestemmingsplanprocedure.

Reactie gemeente:

Indiener verwijst naar een eerder ingediende inspraakreactie. De eerder ingediende inspraakreactie had van antwoord moeten worden voorzien. Het college betreurt deze nalatigheid.

Het bestemmingsplan voor de kern Vledder is in het geheel conserverend van aard. Dat betekent dat de situatie zoals die nu is voor het hele dorp wordt vastgelegd. De gemeente is verplicht dit eens in de 10 jaar te doen. De in het verleden door middel van vrijstelling of met bouwvergunning verkregen nieuw,- aan- en/of uitbouwen alsmede functie-wijzigingen worden ook door dit plan bij recht vastgelegd.

Nieuwbouw van woningen wordt met dit plan niet mogelijk gemaakt. Dit is een uitgangspunt van de gemeenteraad zoals vastgelegd in de Startnotitie Bestemmingsplan Vledder (raadsbesluit d.d.9 september 2008). Hierin wordt gesteld dat woningbouwplannen op particuliere percelen niet worden meegenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast is de gemeente gehouden aan het Woonplan waarin in de toekomstige woningvoorraad van de gemeente Westerveld is vastgelegd. Hierbij is nadrukkelijk gekeken naar het bouwen voor de in het Woonplan genoemde doelgroepen, zoals starters en senioren. Het plan Vledder Noord zal hierin voorzien.

Bijkomend aspect is de op 1 juli 2008 in werking getreden Grondexploitatiewet. Op basis van die wet zullen vooraf tussen aanvrager en gemeente d.m.v. een overeenkomst of een exploitatieplan afspraken moeten worden gemaakt over het verhalen van kosten voor bouwen en woonrijp maken. Er mag volgens de wet dus in een bestemmingsplan niet zonder meer een bouwmogelijkheid op gronden van particulieren worden opgenomen, zonder dat daar vooraf een overeenkomst met de gemeente voor is opgesteld over de kosten.

Ten aanzien van het verzoek van de indiener om een woning op onbebouwd terrein te mogen bouwen wordt aangesloten bij het bovenstaande standpunt. De gewenste realisatie van een woning wordt daarom op voorhand niet toegestaan. **Het college ziet geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen op basis van het in de inspraakreactie beschreven verzoek.**

2. R.J. van Dijk en D.J. van Dijk-le Nobel, Kerkhoflaan 9 Vledder

Indieners hebben opmerkingen over hun perceel, Kerkhoflaan 9 in Vledder. Indieners zijn in het bezit van perceel, kadastraal bekend als sectie H, nr. 2222, en het perceel maakt onderdeel uit van de woning met tuin en erf. Verzocht wordt het perceel de tuin/erf bestemming te geven.

Reactie gemeente:

Het bedoelde perceel maakte in het verleden deel uit van een groter perceel. Het grotere perceel is opgesplitst in twee percelen, te weten H2221 en H2222. Het perceel H2221 is in bezit bij de bewoners van Kerkhoflaan 7 en heeft de bestemming "Tuin" gekregen. Hoewel de uiterlijke verschijning van het perceel H2222 anders is dan de verschijningsvorm van perceel H2221, namelijk een bomengroep in plaats van grasland, zou de planologische situatie gelijk moeten worden gesteld.

Het bedoelde perceel krijgt de bestemming "Tuin", de plankaart zal worden aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie.

3. **Bouwbedrijf Van Dijk BV, Dorpsstraat 12 Vledder**

Indieners geven aan dat zij uitbreiding willen van de gebouwen op het perceel Dorpsstraat 12 ten behoeve van de bouwonderneming. Het betreft een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing in oostelijke richting en de realisatie van een overkapping tussen bestaande bebouwing.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan voor de kern Vledder is conserverend van aard. Dat betekent dat de situatie zoals die nu is voor het hele dorp wordt vastgelegd. De gemeente is verplicht dit eens in de 10 jaar te doen. De in het verleden door middel van vrijstelling of met bouwvergunning verkregen nieuw-, aan- en/of uitbouwen alsmede functiewijzigingen worden ook door dit plan bij recht vastgelegd. Nieuwbouw en grote uitbreidingen worden in dit bestemmingsplan niet gegeven.

Ten aanzien van het verzoek om uitbreiding wordt aangesloten bij het bovenstaande. De bestaande bedrijfsomvang met de gewenste uitbreiding is daarnaast in relatie tot de aard en schaal omgeving vrij groot. De gewenste uitbreiding wordt daarom niet op voorhand toegestaan. Er zal overleg moeten worden gepleegd met de indieners ten aanzien van de uitbreidingsplannen in concrete zin en de toekomstverwachting van het bedrijf in algemene zin.

Het college ziet geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen op basis van het in de inspraakreactie beschreven verzoek.

4. **A.J. Schiphorst, namens erven H.W. Schiphorst-Vermeulen, Meppelweg 817, Den Haag**

Indiener heeft een aantal vragen, opmerkingen en bezwaren. Puntsgewijs worden deze hieronder beschreven en van antwoord voorzien.

1. Is het bestemmingsplan "De Rolle" van 24-04-1979 ongewijzigd opgenomen in het bestemmingsplan "Vledder"?
2. Waarom is het perceel met kad.nr. 1829 agrarisch bestemd, en waar staat het bedrijf waartoe het behoort?
3. wat is het minimum grondoppervlak van een gebied om er nog agrarische bedrijfsvoering op te plegen?
4. gaat er woningbouw plaatsvinden op perceel met kad.nr. 1637, waarbij op de plankaart met bestemming A en WR-A is aangegeven?
5. Perceel met kad.nr. 1828 is op de plankaart anders aangegeven dan in het oude plan (De Rolle I) en klopt ook niet met de werkelijke bebouwing en indeling van perceel Pastorieweg 23 zoals dat ter plekke zichtbaar is en zoals het mocht zijn van de gemeente.
6. Pastorieweg 22 is op de plankaart, in tegenstelling tot het huidige plan De Rolle I, bestemd voor Wonen met Tuin terwijl in het oude plan het perceel een agrarische bestemming had
7. Perceel met kad.nr. 1829 is niet mee gewijzigd van Agrarisch naar Wonen met Tuin zoals dat wel gebeurt is met perceel met kad.nr. 1828. Beide percelen hebben deel uitgemaakt van een groter gebied waar De Rolle I van toepassing was en waarvoor de bestemming Agrarisch gold.

Reactie gemeente:

1. *Het bestemmingsplan voor de kern Vledder is in het geheel conserverend van aard. Dat betekent dat de situatie zoals die nu is voor het hele dorp voor een periode van 10 jaar opnieuw wordt vastgelegd. De in het verleden door middel van vrijstelling of met*

bouwvergunning verkregen nieuw,-aan- en/of uitbouwen alsmede functiewijzigingen worden ook door dit plan bij recht vastgelegd. Dat betekent dat op die plekken waar ten opzichte van 1979, de vaststellingsdatum van het plan De Rolle, zich wijzigingen hebben voorgedaan, deze in dit plan worden verwerkt en worden vastgelegd. Dus in dat opzicht is het bestemmingsplan De Rolle niet ongewijzigd overgenomen.

2. *Het betreffende perceel is een weilandje. In de uniforme systematiek is het gebruikelijk dat (particuliere) gras-/weilandjes een agrarische bestemming krijgen. Er hoeft daaraan geen agrarisch bedrijf gekoppeld te zijn.*
3. *In de planologie is het oppervlak geen vaststaand criterium voor het al dan niet toekennen van een agrarische bestemming. Langs het milieuspoor is het oppervlak eveneens geen criterium. Langs dit spoor zijn de bedreven activiteiten maatgevend.*
4. *Neen, zie hiervoor de uitleg van de gemeente op de inspraakreactie met nummer 1*
5. *Bestemmingsvlakken en kadastrale begrenzingen worden zoveel mogelijk gelijkgetrokken. De kadastrale ondergrond is daarbij de basis. Op basis van de kadastrale begrenzingen en luchtfoto's (genomen in 2007) blijkt dat het bouwblok overeen komt met de huidige situatie. In 1979 was de eigendomssituatie anders dan nu. Het bestemmingsplan is daarop aangepast. De bestemmingswijze is aangepast aan de huidige, door de wet verplichte bestemmingsbenaming.*
6. *Correct opgemerkt. Zie hiervoor punt 1.*
7. *Het bedoelde perceel 1828 had in het bestemmingsplan De Rolle de bestemming "EK", wat staat voor een eengezinshuis. Het perceel 1828 behoudt haar woonbestemming en wordt dus niet gewijzigd. Een klein deel aan de achterzijde van de bestaande woning is bij de tuin aan getrokken, daar dit kadastraal als zodanig ook de situatie is. Het perceel 1829 had in het bestemmingsplan De Rolle een agrarische bestemming. Deze bestemming blijft eveneens behouden, er is ook geen aanleiding om dit te wijzigen. De vergroting van de tuin op perceel 1828, op basis van de kadastrale situatie is geen argument om perceel 1829 in het geheel ook tot een woon- en tuinbestemming te herbestemmen.*

Het college ziet geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen op basis van de, in de inspraakreactie, aangehaalde aspecten

5. R. Eykelboom, Brink 16 Vledder

Indiener heeft een aantal vragen, opmerkingen en bezwaren. Puntsgewijs worden deze hieronder beschreven en van antwoord voorzien.

1. Perceel met kad.nr. 1759 wordt roze aangegeven, maar het perceel behoort niet tot het naastgelegen perceel, Brink 16. Het betreft volgens indiener een gemeentelijke groensingel. Indiener verzoekt om het betreffende perceel als "Bos" te bestemmen.
2. De gemeentegrond gelegen om perceel Brink 14 is aangeduid als Bos. De inrichting is struikgewas.
3. De openbare parkeergelegenheid voor het perceel Brink 14 is niet als zodanig ingetekend. Indiener verzoekt het college de betreffende gronden als parkeerhaven te bestemmen.
4. Indiener kan in de planregels niets terugvinden over het wel of niet toestaan van platte daken of mansardekappen.
5. De bouwhoogte voor het perceel Brink 16 staat op de plankaart aangeduid met ten hoogste 7 meter. De huidige bouwhoogte is echter 8 a 9 meter. Indiener verzoekt het college om dit aan te passen.

6. Indiener vraagt of de regel "geen discotheek toegestaan", die aangegeven is voor het perceel Brink 14, voor alle horeca in de categorieën I, II en III geldt.
7. In het vigerende bestemmingsplan geven de voorschriften voor bijvoorbeeld de bestemming DD (Detailhandel en Dienstverlening) aan dat buitenopslag niet is toegestaan. Indiener vraagt of deze regeling ook gaat gelden voor de bestemming "Centrum" in het nieuwe plan.
8. Indiener maakt uit de startnotitie op dat de bouwvlakken een diepte krijgen van 12 m. In het vigerende bestemmingsplan is voor het perceel Brink 16 een bouwvlak met een diepte van 22 meter ingetekend. Er wordt 10 meter ingeleverd. Indiener verzoekt het college de huidige maatvoering te handhaven, om toekomstige uitwisselbaarheid van functies te behouden.
9. Indiener verzoekt om de bijgebouwenregeling voor woningen in de bestemming "Centrum" gelijk te stellen aan de bijgebouwen regeling voor woningen met de bestemming "Wonen".

Reactie gemeente:

1. *Het bedoelde perceel is correct, als bossingel, weergegeven. Het perceelsnummer is met een koppellijn verbonden aan het juiste perceel.*
2. *Ook bij de bestemming bos is opgaand struikgewas toegestaan. De bestemming dekt de feitelijke situatie en de gewenste afschermende werking in voldoende mate.*
3. *De bestemmingen aan de voorzijde van het bedoelde perceel zijn "Verkeer" en "Groen". Binnen deze bestemmingen zijn parkeerplaatsen ook toegestaan.*
4. *Er wordt zowel een maximale goothoogte als een maximale bouwhoogte genoemd in de planregels. Hierdoor zijn zowel platte daken als puntdaken toegestaan, zolang er binnen de maximale gestelde maatvoering wordt gebleven.*
5. *De huidige woning heeft een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van ca 8,5 meter. Dit zal op de plankaart worden gecorrigeerd.*
6. *In de bestemming "Centrum" wordt enkel horeca toegestaan, indien dit aangegeven is op de plankaart. Indien en voor zover dit aangegeven is worden er horecafuncties in de categorie I t/m V toegestaan. In bijlage 3 van de planregels "lijst van horecabedrijven" valt af te lezen dat discotheeken binnen deze categorieën niet zijn toegestaan.*
7. *Buitenopslag wordt in de bestemming "Centrum" niet expliciet uitgesloten. In het vigerende bestemmingsplan werd deze voorwaarde gesteld indien er toepassing wordt gegeven aan een wijzigingsbevoegdheid naar een bedrijfsbestemming. Het uitsluiten van deze wijziging is niet van toepassing omdat een bedrijfsfunctie al toegestaan is.*
8. *De opmerking van de indiener is terecht en het bouwvlak zal aangepast worden.*
9. *De bijgebouwenregeling voor woningen in de bestemming "Centrum" wordt gelijk gesteld aan de bijgebouwenregeling voor woningen met de bestemming "Wonen".*

Het college ziet aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen op basis van een aantal, in de inspraakreactie genoemde aspecten.

6. Autobedrijf Bovenkamp Vof, De Rolle 1 Vledder

Indiener plaatst het verzoek om het bestaande bouwblok te vergroten om in de toekomst uitbreidingsruimte te hebben voor een overdekte stalling van gebruikte auto's.

Reactie gemeente:

De voorgestelde uitbreiding is fors en komt te dicht op de naastgelegen woningen te liggen. Alvorens ruimte te bieden zal er overleg plaats moeten vinden over de gewenste uitbreiding. Het verzoek om op voorhand bieden van uitbreidingsruimte in deze omvang en zonder een beeld te hebben van het tijdsplan, de verschijningsvorm en het feitelijke en aantoonbaar

benodigde oppervlak, wordt niet toegewezen. Het verzoek wordt dan ook niet overgenomen in het bestemmingsplan. Indien er concrete plannen zijn, zal dit aan het college voorgelegd kunnen worden, zodat met maatwerk bezien kan worden of en eventueel hoeveel uitbreidingsruimte geboden kan worden.

7. **M. Brouwer en A. Brouwer-Bult, De Brink 6 & 7 Vledder**

Indiener geeft aan dat de bestemming van het in bezit zijnde perceel, De Brink 6 & 7, is gewijzigd van “bebouwingsklasse BD- bijzondere doeleinden” naar “Wonen”. Indieners hebben bezwaar tegen deze bestemmingswijziging omdat dit een ernstige beperking van de gebruiksmogelijkheden inhoudt. Dit is in een eerdere brief al verwoord. De indieners overwegen om de ruime mogelijkheden die het oude bestemmingsplan biedt, te gaan benutten.

Reactie gemeente:

Zoals al in de startnotitie is aangegeven, is uit de inventarisatie ter plekke gebleken dat er geen sprake is van gebruik van het pand, welke te scharen is onder “bijzondere doeleinden”. Er wordt enkel gewoond. Ook uit onderzoek naar de eigendom- en gebruikssituatie in de gemeentelijke en kadastrale administratie blijkt dat er gedurende lange periode geen andere functie dan wonen te hebben plaatsgevonden op het bedoelde perceel, en van een publieke functie is sinds 1995 geen sprake meer. Aangezien het bestemmingsplan het feitelijke gebruik beoogt vast te leggen, en dit feitelijke gebruik al geruime tijd gebezigd wordt, ligt het in de rede ligt om het perceel dan als zodanig te bestemmen. Daarnaast is de doeleindenomschrijving van de vigerende bestemming op dusdanig wijze omschreven dat wonen enkel wordt toegestaan als dienstwoning bij publieke functies. Feitelijk heeft er gedurende een lange periode er in planologisch-juridische zin een strijdige situatie plaats gevonden. De indieners geven aan de huidige gebruiksmogelijkheden te willen benutten. Deze gebruiksmogelijkheden dienen te passen binnen de huidige bestemming, om aanspraak te kunnen maken op behoud van de huidige rechten. Concreet betekent dat de indieners hun perceel dienen te gebruiken voor publieke doelen (kerken, scholen, gemeenschapscentra, verenigingsgebouwen, gebouwen voor publieke diensten). Aangezien dit in de huidige situatie niet het geval is, en er bij navraag bij de indieners geen concrete plannen bestaan om er publieke functies te huisvesten, is de toekenning van de woonbestemming gerechtvaardigd en geeft het huidige en toekomstige gebruik het beste weer.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.2

REACTIES OVERLEGPARTNERS

Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens toegezonden aan de overlepartners. Dit zijn:

1. Provincie Drenthe;
2. VROM- inspectie;
3. Waterschap Reest en Wieden.

1. Provincie Drenthe

De provincie heeft aangegeven dat er in het bestemmingsplan 2 aspecten van provinciaal belang zijn beschreven, te weten cultuurhistorie en archeologie. Ten aanzien van deze aspecten worden de volgende opmerkingen geplaatst:

Cultuurhistorie:

Op de specifieke ontstaansgeschiedenis en ontwikkeling van Vledder wordt nauwelijks ingegaan. Daarmee ontbreekt het doorlopende verband tussen de archeologische waarden

en het historische bovengrondse karakter van Vledder. Ook ontbreekt daardoor de belangrijkste positie van het gebied met de bestemming “Agrarisch” in het centrum van de historische kern. De kern zou voorzien moeten worden van de aanduiding cultuurhistorische waarden. Geadviseerd wordt een nadere analyse van de historische structuren van de oude kern toe te voegen en de voorschriften daarop – met name m.b.t. de open groene agrarische delen toe te voegen.

Archeologie:

Geconstateerd wordt dat voor het gedeelte op de IKAW, dat als ‘niet gekarteerd’ is geregistreerd, buiten de dubbelbestemming “Archeologische waarden” wordt gehouden. In het algemeen merkt de provincie op dat de bescherming van de archeologische verwachting niet/onvoldoende in de voorschriften is verwerkt. Op basis van interpolatie van de verwachtingswaarde van de omliggende gebieden mag worden aangenomen dat ook voor de niet gekarteerde zones eveneens hoge tot middelhoge verwachtingswaarden hebben. De zones verdienen een betere bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Reactie gemeente:

Er is kennisgenomen van de opmerkingen van de provincie. De gemeente heeft overleg gevoerd met het Drents Plateau en de provincie over de aangehaalde aspecten in de overlegreactie. De gemeente acht de beschrijving en bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in het bestemmingsplan echter als ruim voldoende. Het voorliggende plan beoogt vooral de bestaande planologisch-juridische situatie vast te leggen. De planregels zijn aangepast aan de meest recente opvatting van het Drents Plateau ten aanzien van de beschermende werking van het bestemmingplan. Er worden daarnaast geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een bedreiging vormen voor de cultuurhistorie en de archeologie.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast op het aangehaalde aspect.

2. VROM- inspectie

De Rijksdiensten geven aan geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan

3. Waterschap Reest en Wieden

Het Waterschap geeft een positief wateradvies af voor het bestemmingsplan

september 2009.

BIJLAGE 1

Notitie waterschap

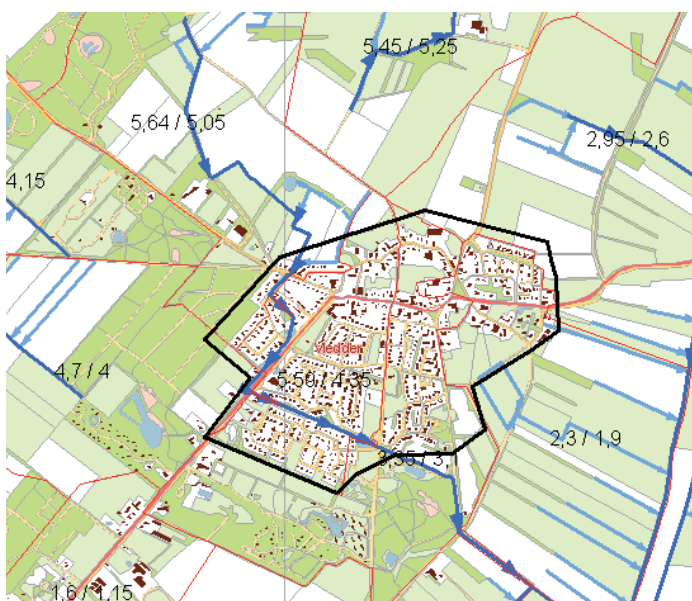
Doel en inhoud van het document

Conserverende plannen die geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken hebben in beginsel geen invloed op de waterhuishouding. Het waterschap gaat akkoord met dergelijke plannen onder de volgende voorwaarden:

- In de waterparagraaf wordt een goede omschrijving van de waterhuishouding (ook van het bestaan van huidige knelpunten) opgenomen alsook van het huidige waterbeleid.
- De belangrijkste waterlopen/beken of keringen worden op de plankaart vastgelegd. Hieronder geeft het waterschap aan of dit van toepassing is voor dit plan
- In geval van ontwikkelingsmogelijkheden d.m.v. een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsbevoegdheid wordt als uitgangspunt genomen dat de bestaande waterhuishouding niet mag verslechteren als gevolg van de ontwikkeling. Deze voorwaarde dient in de voorschriften te worden opgenomen. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling wordt het waterschap betrokken.

1. Bestaande waterhuishouding

Vledder ligt in een overgangsgebied van hoog naar laag op de flanken van het beekdal van de Vledder Aa. In het plangebied komt een watergang van het waterschap voor. Het gebied watert vrij af in de richting van de Vledder- en Waperserveense Aa. Er komen veel slecht doorlatende keileemlagen voor. De hoogte van het maaiveld varieert tussen NAP+4,00m en NAP+7,50m. Het maximumpeil in het dorp dat wordt gehandhaafd ligt op NAP+5,59m.

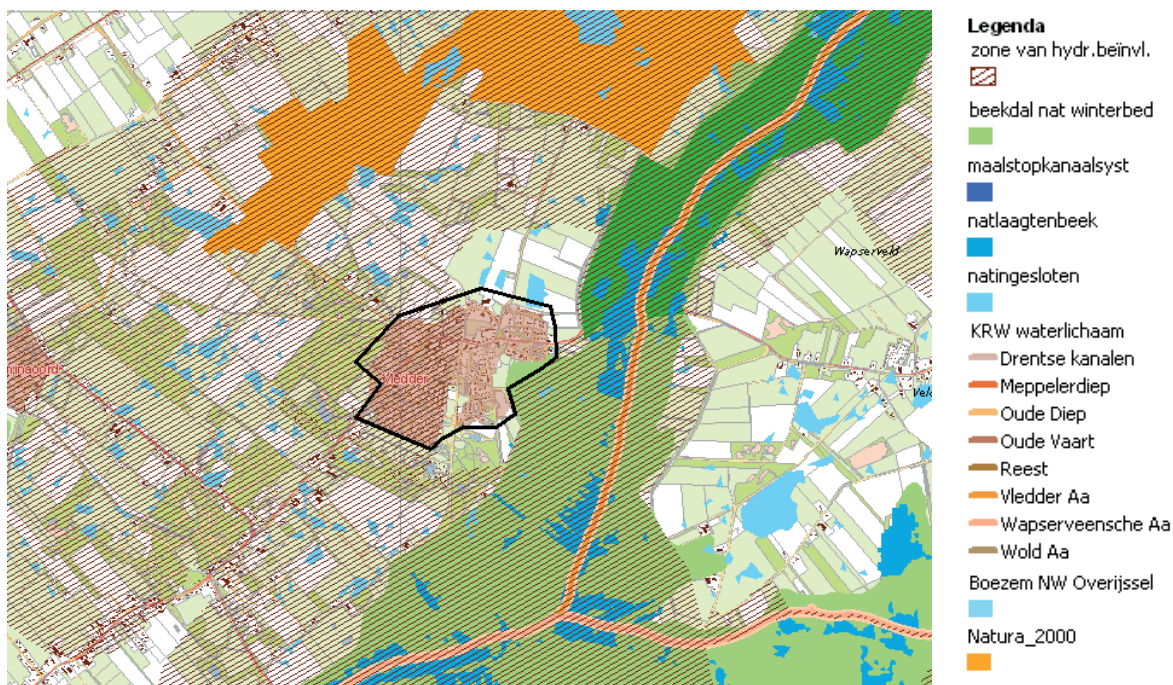


Figuur 1 bestaande waterhuishouding rond het plangebied

2. Beleidskader

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

- Voor het dagelijkse waterbeheer is dat het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR). Doel daarvan is gedurende een heel groot deel van het jaar die wateromstandigheden te realiseren die het beste passen bij de functie zoals de provincies die hebben vastgesteld. Het plangebied ligt in de zone van hydrologische beïnvloeding. De zone is bedoeld als signaal voor mogelijke knelpunten in het uitvoeren van het dagelijkse waterbeheer.
- Om in extreem natte en extreem droge omstandigheden de schade als gevolg van wateroverlast of watertekort te beperken, kennen we WB21. Hierin zit de trits vasthouden-bergen-afvoeren als voorkeursvolgorde en afwegingskader en het principe van niet afwentelen. Doel is het watersysteem zo in te richten dat het in extreme omstandigheden en in de toekomst goed functioneert. Het plan ligt niet in een beekdal of in de lagere delen van het beheergebied van Reest en Wieden. In het beekdal kunnen extreme omstandigheden nadrukkelijk leiden tot wateroverlast en schade. Wel komen natuurlijke laagtes in het gebied voor waar plaatselijk wateroverlast een rol kan spelen.
- Voor het bereiken van de goede ecologische toestand van het water zijn er de Europese richtlijnen voor ecologie en waterkwaliteit. Dit thema bestaat uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en de Vogel- en Habitatrichtlijnen (vertaald in Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet). Doel daarvan is dat alle Europese wateren, zowel oppervlaktewater als grondwater, zich in 2015 in een goede ecologische en goede chemische toestand bevinden. Met goede argumenten is uitstel mogelijk tot uiterlijk 2027. Voor de Natura 2000- gebieden is geen uitstel mogelijk.



Figuur 2 beleidskaart water

Het dorp ligt op de rand van het beekdal van het waterlichaam Vledder Aa. Ten noorden ligt het natura2000 gebied Drents Friese Wold.

3. Vervolg watertoets en beoordeling

Bij conserverende plannen geeft het waterschap het officiële wateradvies ion het kader van het artikel 10 vooroverleg.

© Waterschap Reest en Wieden

Dit document is opgesteld door M. Manenschijn op 15 juli 2008.

De geleverde informatie in dit watertoetsdocument is houdbaar tot maximaal 6 maanden na bovengenoemde datum en heeft alleen betrekking op het plan zoals dat wordt genoemd bovenaan de eerste bladzijde. De informatie kan niet worden gebruikt ten behoeve van andere plannen.

BIJLAGE 2

Raadsvoorstel

Aan de raad.

Raadsvergadering : 28 augustus 2008
Agendapunt :
Onderwerp : Beginspraak herziening bestemmingsplannen Vledder, Wapse en
Dieverbrug/Havelterberg/Vledderveen/Zorgvlied
Portefeuillehouder : E. van Schelven
Afdeling/team : Algemeen
Adviseur : J.J. Zwier
Registratienummer : 08/08151

Beslispunten:

Vaststellen van de uitgangspunten voor de herziening van de in de kernen Vledder, Wapse en Dieverbrug/Havelterberg/Vledderveen/Zorgvlied geldende bestemmingsplannen.

Raadsvoorstel**1. Inleiding**

In de 6 dorpen zijn op dit moment 28 bestemmingsplannen geldend. Besloten is deze te actualiseren. Met de voorbereidende werkzaamheden is gestart. In de maand juni 2007 zijn startbijeenkomsten gehouden. Er zijn nadien 42 beginspraakreacties binnengekomen. Hieruit komt o.a. een aantal uitgangspunten naar voren die ter vaststelling worden voorgelegd.

1.1. Beoogd effect

Het beoogde effect is dat uiteindelijk 4 bestemmingsplannen zullen gaan gelden. Doel van dit voorstel is de uitgangspunten van de planherziening vast te stellen.

2. Argumenten

De redenen om over te gaan tot actualisering zijn voldoende bekend. Daarnaast wordt voldaan aan de door de rijksoverheid opgelegde verplichting verouderde bestemmingsplannen te herzien.

Zoals gemeld hebben wij na de start bijeenkomst 42 formulieren/brieven 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 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 hoofdstuk 1.2 van de zojuist genoemde notitie, gaan wij uit van een breed draagvlak.

4. Aanpak/uitvoering

Het is de bedoeling in het najaar van 2008 te starten met zowel het wettelijk vooroverleg als de inspraakprocedure.

4.1. Communicatie

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

Medio oktober zullen er, voorafgaande aan de inspraakprocedure, informatieavonden worden gehouden.

Op het voorontwerp-bestedingsplan kan worden gereageerd.

5. Kosten, baten en dekking

Worden betaald uit het beschikbare krediet.

Burgemeester en wethouders,

de secretaris,
J.P. Jorritsma

de burgemeester,
T. Slagman-Bootsma

Besluit raad: