



GEMEENTE NIEUWOLDA

BESTEMMINGSPLAN NIEUWOLDA-KOM

NR. 10.01.01

Gelet op het bepaalde in de Wet op de ruimtelijke ordening besluiten wij als volgt:

1. de bezwaren van J.G.M. Buys ongegrond te verklaren
2. de bezwaren van het Landbouwschap deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren
3. de goedkeuring te onthouden aan
 - de op de plankaart met rood omlijnde gedeelten van de bestemming "agrarische cultuurgronden"
 - art. 16, lid 1, 2e alinea (blz. 2-31) *(lees art 17 p 2-31 ev.)*
 - art. 16, lid 3, sub b (blz. 2-31)
 - art. 18, lid 2b, sub 1
 - art. 33, lid 2, aanduidingen 1 en 2

4. het plan voor het overige goed te keuren.

Goedgekeurd door gedeputeerde
staten der provincie Groninger.

dd 14.8.90
onder nr 996/33/B.65 afdrk
Mij bekend.

griffier der staten van Groningen

Dit besluit is onherroepelijk met ingang van de dagtekening ervan met uitzondering van

- a. de plandelen waaraan de goedkeuring is onthouden
- b. de bestemming agrarische cultuurgronden voorzover voorzien van een blauwe belijning en artikel 18 van de voorschriften
- c. de bestemming bodemgebonden agrarische bedrijven en artikel 16 (blz. 2-31) van de voorschriften.



GEMEENTE NIEUWOLDA

BESTEMMINGSPLAN
NIEUWOLDA-KOM

NR. 10.01.01

INHOUD :

TOELICHTING
VOORSCHRIFTEN

SEPTEMBER 1989

NW. BOTERINGESTR. 24
POSTBUS 1666
9701 BR
GRONINGEN
050 139899

NOORDERSINGEL 68
POSTBUS 539
8901 BH
LEEWARDEN
058 152515

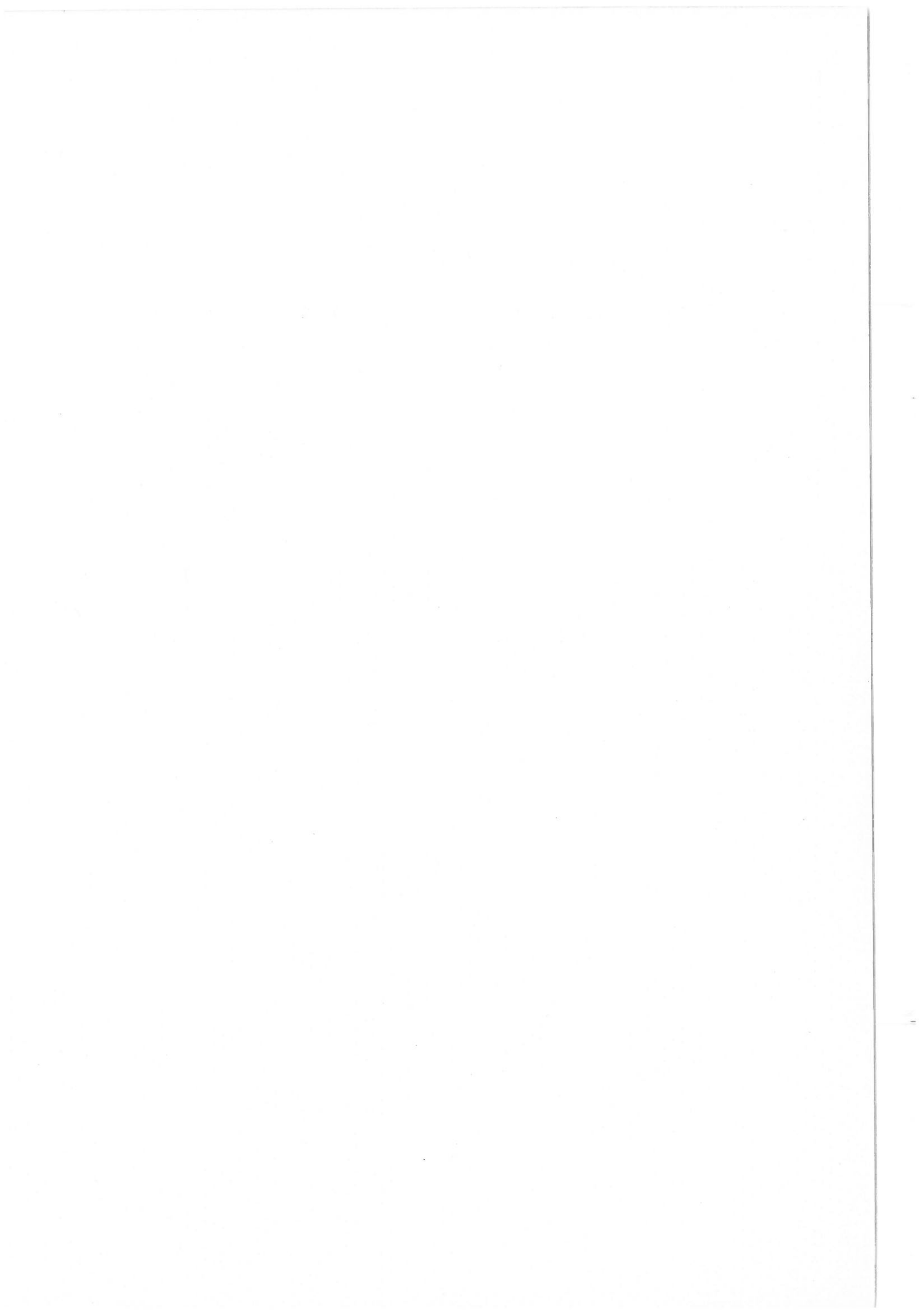
TOELICHTING

INHOUD VAN DE TOELICHTING.

=====

	pag.
1. INLEIDING	1- 2
2. ONDERZOEK	1- 4
2.1. Beleidsplan dorpsvernieuwing	1- 4
2.2. <u>Bevolking en woningbouw</u>	1- 5
2.2.1. Bevolking	1- 5
2.2.2. Woningbouw	1- 7
2.2.3. Koppeling bevolkings- en woningbouwontwikkeling	1- 8
2.2.4. Konklusie	1- 8
2.2.5. Woningbouwprogramma	1- 9
2.3. <u>Voorzieningen</u>	1-11
2.3.1. Kommerciële dienstverlening	1-11
2.3.2. Sociaal-kulturele en medische dienstverlening	1-14
2.3.3. Voorzieningen voor de openbare dienstverlening	1-15
2.3.4. Scholen	1-15
2.3.5. Samenvatting voorzieningen	1-16
2.4. <u>Verkeer</u>	1-16
2.5. <u>Geluidhinder</u>	1-17
2.6. <u>Recreatieve voorzieningen</u>	1-18
2.6.1. Recreatieve voorzieningen in de woonomgeving	1-18
2.6.2. Sportieve recreatie/sportakkommodatie	1-18
2.6.3. Dag- en verblijfsrecreatie	1-19
3. BELEIDSUITGANGSPUNTEN	1-21
3.1. Beleidsplan dorpsvernieuwing	1-21
3.2. Functie van Nieuwolda	1-23
4. PLANBESCHRIJVING	1-24

5.	JURIDISCHE TOELICHTING	1-33
6.	TOEPASSING VAN DE REGELINGEN IN HET ONDERHAVIGE PLAN	1-40
7.	OVERLEG EN INSPRAAK	1-45



NIEUWOLDA

--- grens van het bestemmingsplan NIEUWOLDA-kom

□ P.I. H. herz. 1951, vastgest. 21 juli 1953, goedgek. 4 juni 1954

▨ P.I.O. herz. 1951, vastgest. 21 juli 1953, goedgek. 4 juni 1954

▩ P.I.O. herz. 1951, ged. herz. 1953, vastgest. 21 dec. 1953, goedgek. 4 juni 1954

▧ P.I.O. NIEUWOLDA part. herz. 1956 nr. 2, vastgest. 24 sept. 1956, goedgek. 1 mei 1957

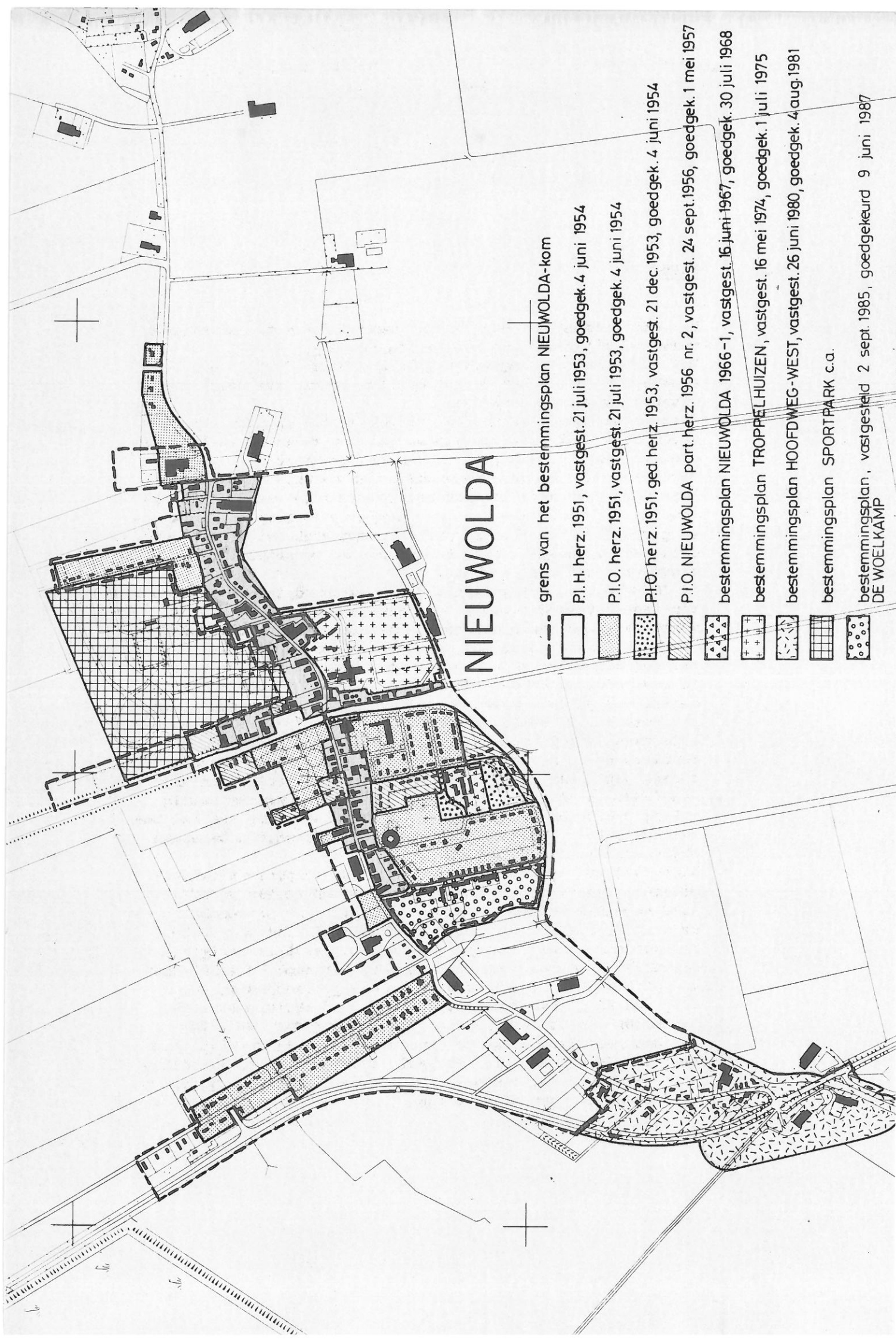
▨ bestemmingsplan NIEUWOLDA 1966-1, vastgest. 16 juni 1967, goedgek. 30 juli 1968

▨ bestemmingsplan TROPPELHUIZEN, vastgest. 16 mei 1974, goedgek. 1 juli 1975

▨ bestemmingsplan HOOFDWEG-WEST, vastgest. 26 juni 1980, goedgek. 4 aug. 1981

▨ bestemmingsplan SPORTPARK c.a.

▨ bestemmingsplan, vastgesteld 2 sept. 1985, goedgekeurd 9 juni 1987
DE WOELKAMP



1. INLEIDING.

Het onderhavige bestemmingsplan voor de kern van Nieuwolda vervangt bijna alle vigerende plannen van het dorp. Met de totstandkoming van dit plan is bijna het gehele bebouwde gebied van het dorp Nieuwolda in recente bestemmingsplannen vervat (zie kaart).

Evenals in andere dorpen en steden, hebben zich in het verleden ontwikkelingen voorgedaan die het karakter en het aanzien van het dorp ingrijpend hebben veranderd.

Merendeels hadden deze ontwikkelingen negatieve gevolgen. Door verlies van de oorspronkelijke functie raakten gedeelten van het dorp in verval. Tegelijkertijd liep mede als gevolg van deze ontwikkelingen het inwonertal terug, hetgeen eveneens op sociaal en cultureel gebied verschillende negatieve gevolgen had.

In 1978 besloot het gemeentebestuur plannen te ontwikkelen teneinde het verder verval van het dorp stop te zetten en maatregelen te nemen die zouden bijdragen tot vernieuwing en verbetering van de toen ontstane situatie. Alvorens echter met konkrete, op uitvoering gerichte plannen te komen, is een beleidsplan opgesteld. Dit beleidsplan diende als basis, van waaruit verdere plannen konden worden opgesteld. Het beleidsplan bevat een beschrijving van de huidige situatie tegen het licht van de historische ontwikkeling. Dit resulteerde in een overzicht van knelpunten in diverse sectoren. Daarnaast en mede op grond van deze knelpunten zijn beleidsdoelstellingen geformuleerd die de gewenste ontwikkeling m.b.t. het dorp aangeven. Na vaststelling van het beleidsplan in de Raad in augustus 1979, kon worden begonnen met de konkrete planvorming.

Eind 1979 is een aanvang gemaakt met de dorpsvernieuwingsplannen. Teneinde deze activiteiten zo efficiënt en effectief mogelijk te laten verlopen, is het dorp opgedeeld in drie deelgebieden. Per deelgebied zijn plannen opgesteld. Bij het ontwikkelen van plannen voor de diverse deelgebieden is het accent komen te liggen op deelname en initiatief van de bewoners, samengebracht in deelgebiedcommissies.

Voor wat de planvorming betreft zijn de activiteiten in het kader van de dorpsvernieuwing grotendeels ten einde.

Met het gereedkomen van de rapportages van de verschillende deelgebiedcommissies is een beeld ontstaan m.b.t. het wenselijk geachte functioneren van het dorpsvernieuwingsgebied en de ruimtelijke vertaling ervan.

Het voorliggende bestemmingsplan vormt de planologische vertaling van het beleidsplan en de daaruit voortgekomen dorpsvernieuwingsplannen. In het navolgende wordt meerdere malen naar het beleidsplan verwezen en/of uit geciteerd en zijn nadien plaatsgevonden ontwikkelingen aangegeven.

2. ONDERZOEK.

2.1. Beleidsplan dorpsvernieuwing.

In het kader van het beleidsplan dorpsvernieuwing is uitvoerig onderzoek verricht naar ruimtelijke relevante aspecten. Zo is aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke ontwikkeling en de stedenbouwkundige structuur van Nieuwolda. De resultaten van dit onderzoek zijn als bijlage bij dit plan opgenomen. Een deel van het onderzoek is specifiek gericht op de dorpsvernieuwing. Het betreft hier onder andere het onderzoek naar de woningkwaliteit, eigendomsverhoudingen, civieltechnische aspecten en dergelijke. Deze onderdelen zijn in samengevatte vorm weergegeven en eveneens als bijlage opgenomen. Gegevens m.b.t. onder andere bevolking en woningbouw zijn, voorzover mogelijk, bijgewerkt tot het jaar 1983. Voor het totale onderzoek wordt hierbij korthedshalve verwezen naar het beleidsplan dorpsvernieuwing Nieuwolda.

2.2. BEVOLKING EN WONINGBOUW.2.2.1. Bevolking.

Het bevolkingsverloop in de gemeente Nieuwolda over de afgelopen 10 jaar vertoont het volgende beeld:

bevolkingsverloop gemeente Nieuwolda:

<u>jaar</u>	<u>inw.tal. per 1-1</u>	<u>vert.oversch.</u>	<u>geb.oversch.</u>	<u>toe/afname</u>
74	1559	+30	+ 6	+36
75	1595	-13	+ 4	- 9
76	1586	- 1	+ 6	+ 5
77	1591	- 5	+ 3	- 2
78	1589	+ 9	+ 2	+11
79	1600	-20	+ 2	-27
80	1573	-14	+ 8	- 6
81	1567	+21	+ 3	+24
82	1591	+12	- 2	+10
83	1601	-18	+13	- 5
84	1596			

Per saldo is de bevolking de afgelopen 10 jaar iets toegenomen. Per jaar treden fluktuaties op die voornamelijk worden veroorzaakt door het vestigingsoverschot. Gekonstateerd kan worden, dat er de afgelopen 10 jaar sprake is van een redelijke evenwichtssituatie.

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de leeftijdsopbouw en de bevolkingssamenstelling in de gemeente, de provincie en Nederland in procenten.

Leeftijdsopbouw in gemeente, provincie en Nederland in 1973, 1977 en 1982 in %:

<u>Leeftijd</u>	<u>1-1-1973</u>			<u>1-1-1977</u>			<u>1-1-1982</u>		
	<u>Gem.</u>	<u>Prov.</u>	<u>Ned.</u>	<u>Gem.</u>	<u>Prov.</u>	<u>Ned.</u>	<u>Gem.</u>	<u>Prov.</u>	<u>Ned.</u>
0 -14	25	25,2	26,6	23	23,6	24,5	22,3	21,4	22,1
15-39	33	36,6	37,4	36	38,4	39,1	36,2	40,1	40,7
40-64	26	26,0	25,6	25	25,4	25,5	25,1	24,8	25,7
65+	16	12,2	10,4	16	12,8	11,0	16,4	13,2	11,6

Bevolkingssamenstelling in %, naar geslacht:

<u>jaar</u>	<u>Gem. Nieuwolda</u>		<u>Prov. Groningen</u>		<u>Nederland</u>	
	<u>m</u>	<u>v</u>	<u>m</u>	<u>v</u>	<u>m</u>	<u>v</u>
1970	52,5	47,5	50,1	49,9	49,9	50,1
1973	52,3	47,7	50,0	50,0	49,9	50,1
1978	51,0	49,0	49,9	50,1	49,7	50,3
1982	50,1	49,9	49,7	50,3	49,6	50,4
1983	50,1	49,9				

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat in de gemeente een vrij sterke vergrijzing plaatsvindt in vergelijking met de provinciale en de Nederlandse situatie.

In de bevolkingssamenstelling is nu sprake van een evenwichts-situatie in tegenstelling tot de beginjaren zeventig, waarin sprake was van een mannenoverschot.

Aangezien het bestemmingsplan zich richt op het dorp Nieuwolda is in onderstaande tabel het verloop van de bevolking in het dorp Nieuwolda, alsmede van de overige kernen weergegeven.

Bevolkingsaantallen per kern:

	<u>1-1-1974</u>	<u>1-1-1979</u>	<u>1-1-1983</u>
Nieuwolda	1206	1325	+ 1280
Oosteind	107	99	+ 200 x)
't Waar	31	34	+ 50
Buitengebied	216	142	+ 70 x)
Totaal	<u>1559</u>	<u>1600</u>	<u>1601</u>

x) kennelijk is hier sprake van een wijziging in de begrenzing van de telgebieden t.o.v. voorgaande jaren.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het aantal inwoners in de kern na een aanvankelijke stijging tot 1979 weer enigszins is teruggelopen.

Vestiging en vertrek van mensen houden elkaar de laatste jaren ongeveer in evenwicht.

In 1974 was er een vrij groot vestigingsoverschot, 30 personen, maar daarna was het vestigingsoverschot of -tekort altijd minder dan 15.

Het totaal aantal mensen dat zich vestigt in Nieuwolda of vertrekt vertoont wel schommelingen.

In 1978 vestigden zich 100 personen in het dorp en vertrokken er 91; in 1977 waren dat er respectievelijk 58 en 63. Over de motieven van de mensen, die vertrekken of zich vestigen, is weinig bekend.

Door de Streekraad Oost-Groningen is een onderzoek gehouden naar de motieven van de mensen, die zich in Oost-Groningen vestigden.

Het bleek niet mogelijk de gegevens voor de gemeente Nieuwolda uit dit onderzoek te lichten, daarvoor betrof het een te gering aantal mensen.

De algemene konklusies van dit onderzoek waren, dat de migranten voornamelijk uit het noorden kwamen en vaak direkt of indirekt een band hadden met Oost-Groningen. Er was sprake van een verbetering van de woning, ten opzichte van de situatie voor de verhuizing. Een belangrijke reden om in Oost-Groningen te gaan wonen was de aantrekkelijkheid van het gebied.

Van de migranten had een groot deel een voortgezette opleiding gevolgd. Het beroep werd in hoofdzaak in Oost-Groningen uitgeoefend, hoewel 27% van de respondenten die een beroep uitoefenden werkte in de Eemsmond, Hoogezand-Sappemeer en de stad Groningen.

Gezien de ligging van Nieuwolda is het te verwachten dat dit percentage in Nieuwolda hoger zal liggen. Dit te meer daar Nieuwolda als een aantrekkelijke woonplaats beschouwd kan worden.

2.2.2. Woningbouw.

De woningvoorraad van de gehele gemeente is hier voor een aantal peiljaren weergegeven, benevens de gemiddelde woningbezetting (g.w.b.) dat wil zeggen - het gemiddelde aantal bewoners per woning.

<u>jaar</u>	<u>aantal woningen</u>	<u>g.w.b.</u>
1-1-1971	540	3,05
1-1-1974	587	2,72
1-1-1977	581	2,74
1-1-1978	579	2,74
1-1-1979	580	2,76
1-1-1981	582	2,69
1-1-1983	586	2,73

Ter vergelijking de gemiddelde woningbezetting voor de provincie Groningen en Nederland, per 1-1-1978, respectievelijk: 2,82 en 3,04. Nieuwolda kent dus een vrij lage gemiddelde woningbezetting, hetgeen gezien de bevolkingssamenstelling was te verwachten.

Het dorp Nieuwolda geeft een enigszins gelijksoortig beeld.

<u>jaar</u>	<u>aantal woningen</u>	<u>g.w.b.</u>
1-1-1971	415	2,98
1-1-1974	463	2,60
1-1-1979	458	2,89
1-1-1983	460	2,78

Opvallend is hier de vrij sterke stijging van de gemiddelde woningbezetting van 1974 tot 1979, waarna in 1983 een gemiddelde woningbezetting bereikt wordt die praktisch gelijk is aan die van de gehele gemeente.

2.2.3. Koppeling bevolkings- en woningbouwontwikkeling.

Opvallend in dit geheel is de plotselinge en vrij sterke groei van de bevolking in 1975.

Waarschijnlijk is dit het gevolg van de realisering van een naar verhouding groot aantal woningen, met name in 1973. Voorts valt op dat, ondanks een betrekkelijke geringe woningbouwactiviteit het dorp Nieuwolda behoorlijk doorgroeit. Ook hier zijn de oorzaken niet exakt aan te geven, maar het vermoeden lijkt gerechtvaardigd, dat een flink deel van de groei van de gemeente als geheel (vooral rond 1974) zich heeft voltrokken in het dorp Nieuwolda. Wanneer deze groei vooral uit jonge gezinnen heeft bestaan is het denkbaar, dat de natuurlijke aanwas vrij groot is. Hoewel het geboorte-overschot niet groot is voor de gemeente als totaal, kan dit per plaats variëren.

2.2.4. Konklusies.

Ofschoon de voorgaande verkenning vrij summier is gebleven, kunnen toch wel een aantal konklusies worden getrokken:

- algemeen: de gemeente Nieuwolda vertoont als geheel een beeld dat vergelijkbaar is met diverse andere gemeenten in Oost-Groningen.
Dit uit zich in:
 - min of meer stabiel inwonertal
 - een geringe natuurlijke aanwas
 - een vrij sterke vergrijzing
 - een mannen-overschot
- er is een zekere mate van stabilisering van het "uitstootgebied-zijn" in zicht, gezien de wijzigingen in diverse kengetallen.
- het dorp Nieuwolda kenmerkt zich door een afwijkend beeld. Dit is waarschijnlijk ook de oorzaak van het "bijtrekken" van de verhoudingen.
- een actief woningbouwbeleid kan gevolgen hebben voor veranderingen in inwonertal en bevolkingssamenstelling.

2.2.5. Woningbouwprogramma.

Op basis van de uitgangspunten vastgelegd in het beleidsplan Dorpsvernieuwing is in het kader van het ontwerp bestemmingsplan de Woelkamp een prognose gemaakt van de toekomstige woningbehoefte. In dit verband is een prognose opgezet voor de bevolkingsgroei tot 1-1-1985.

Op basis van het streven naar een meer evenwichtige bevolkingsopbouw richt de gemeente zich hier op een aantal inwoners van 1645 in 1985. Bij een gemiddelde woningbezetting in 1985 van 2,6, zou de woningvoorraad vanaf 1982 tot 1985 met 50 woningen of te wel gemiddeld 12 per jaar moeten toenemen.

In het rapport "richtwaarden woningbouw 1985-1988" van de provincie Groningen wordt de volgende bevolkingsomvang en woningvoorraad aangegeven.

	<u>inwoners</u>	<u>woningen</u>	<u>g.w.b.</u>
1984	1596		
1990	1594	612	2,60
1995	1594	622	2,56

In het rapport "richtwaarden woningbouw" wordt voor Nieuwolda rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse woningonttrekking van 4. Tesaamen met een gemiddelde jaarlijkse toename van de woningvoorraad met 2 levert een bouwproduktie voor 1985-1989 van gemiddeld 6 woningen per jaar.

Aan de hand van het dorpsvernieuwingsprogramma en de daaruit voortkomende woningbouwkapaciteit en de realisatie van het bestemmingsplan de Woelkamp binnen de daaraan te stellen financiële grenzen heeft de gemeente in overleg met de provincie in het kader van de ontwikkeling van het bestemmingsplan de Woelkamp een woningbouwprogramma opgesteld voor de periode 1982-1988. Als gevolg van het achterblijven van de bouw in de periode 1982-1984 is dit programma als volgt bijgesteld.

Woningbouwprogramma gemeente Nieuwolda, periode 1985 t/m 1993.

	woningw.	Pr. A	Pr. B	vrije sektor
<u>1985</u>				
Molenkade	7			(
				(
<u>1986</u>				(1 Woelkamp
				(
Woelkamp		4		(
<u>1987 + 1988</u>				
B.K. Bosmaplein	8			
Streep	3			
Woelkamp				1
<u>1989 + 1990</u>				
Woelkamp	12	2		1
<u>1991 + 1992</u>				
Molenkade	8			
Woelkamp		2		1
<u>1993</u>				
Woelkamp	4			

2.3. VOORZIENINGEN.

2.3.1. Kommerciële dienstverlening.

Detailhandel.

Het winkelbestand van Nieuwolda kenmerkt zich door een vrij grote mate van spreiding langs de Hoofdstraat. Het omvatte tegen 1979 een bedrijfsploeroppervlak van ongeveer 800 m². De verkoopvloeroppervlakte, dat is de ruimte die voor het publiek toegankelijk is, en de etalage, kan op ongeveer 500 m² geraamd worden. Het aantal winkels is de laatste drie jaar zeer sterk teruggelopen; in 1976 waren er 23, in 1979 13 en in 1984 11 vestigingen.

Het is gebruikelijk om het winkelbestand uit te splitsen in twee hoofdsectoren, de voedings- en genotmiddelensector (V.G.M.) en de duurzame- en overige goederensektor (D.O.G.). De gemiddelde grootte van het verkoopvloeroppervlak (VVO) van de bedrijven in deze twee sectoren, doet vermoeden, dat er in deze bedrijven geen redelijk ondernemersinkomen te behalen valt - in de VGM-sektor is dit 31 m², in de DOG-sektor 40 m². In alle winkels ligt het VVO beneden het landelijk gemiddelde (46 m² VGM, 71 m² DOG).

De VVO is zelfs zo klein, dat alleen in zeer gespecialiseerde bedrijven een redelijk ondernemersinkomen te bereiken zou zijn, maar dergelijke gespecialiseerde zaken hebben een groter koperspubliek nodig dan Nieuwolda kan bieden. Om de positie van het winkelapparaat en de economische vooruitzichten te bepalen, worden er gewoonlijk vergelijkingen opgezet tussen de situatie ter plaatse en het landelijk gemiddelde.

Een eenvoudige methode is het vergelijken van het aantal vierkante meters vloeroppervlakte. Volgens deze methode is het winkelaanbod in Nieuwolda vrij normaal, zie onderstaande tabel.

V.V.O. per inwoner:

<u>sektor</u>	<u>Nieuwolda</u> 1979	<u>Nederland ')</u> 1971
VGM	0,08	0,07
DOG	0,15	0,18

') volgens L. Bak, Hoofdwinkelcentrum, 1971, p. 102-104.

Deze methode heeft nadelen. Er wordt bijvoorbeeld geen rekening gehouden met het feit dat het gemiddelde inkomen per inwoner uiteenloopt, dat in een landelijk gebied veel mensen hun groente voor een groot deel uit de eigen tuin halen en dat er in een gemeente veel bejaarden kunnen wonen, die minder geld besteden. Om deze nadelen te omzeilen is de standaardkonsumentenmethode ontwikkeld. Deze methode komt erop neer dat van het aantal inwoners van een verzorgingsgebied, hier de gemeente, een bepaald percentage wordt afgetrokken als er sprake is van een lager gemiddeld inkomen, groentevoorziening uit eigen tuin en een groot aandeel bejaarden. In Nieuwolda wordt dan iets meer dan 30% ')) van het aantal inwoners afgetrokken. Op deze manier te werk gaand blijkt dat er in Nieuwolda sprake is van te weinig winkelvloeroppervlak, zie onderstaande tabel.

V.V.O. per standaardkonsument

sektor	Nieuwolda 1979	Nederland ')) 1976
VGM	0,12	0,17
DOG	0,22	0,46

')) Uit Detailhandelsperspektief Peize, CIMK, 1976

Een derde methode, het gebruik maken van de vloerproductiviteit, wat inhoudt dat bekeken wordt hoeveel omzet een winkelier maakt per vierkante meter, is hier niet gebruikt.

Daarvoor moet nl. de omzet van een ondernemer bekend zijn, en het koopgedrag van de bevolking. Bovendien zijn er, landelijk gezien, weinig gegevens bekend van vergelijkbare plaatsen.

')) L.Bak, Hoofdwinkelcentrum, 1971

Uit de vergelijking van vloeroppervlakten met het landelijk gemiddelde kunnen overigens alleen maar aanwijzingen worden gehaald. De gegevens, die landelijk bekend zijn, zijn nl. al verouderd. Bovendien is het zo, dat een situatie als van Nieuwolda, waar de winkels verspreid langs de Hoofdstraat liggen, moeilijk te vergelijken is met die in andere plaatsen.

De plaatselijke situatie wordt dan een zeer belangrijke faktor. In een plaats als Nieuwolda gaat vaak op, dat de ondernemers lage lasten hebben, doordat een groot deel van de panden hypotheek-vrij of nagenoeg hypotheek-vrij is. In kleine kernen is ook duidelijk te zien dat er in een winkel steeds meer aangeboden wordt, een voorbeeld uit Nieuwolda is de SRV-man die een bloemen-afdeling opent. Voor de konsument betekent dit dat hij, ondanks het feit dat het aantal winkels terugloopt, toch ongeveer hetzelfde ter plaatse kan blijven kopen.

Toch is er een wat vreemde situatie. Aan de ene kant zijn de winkels op zich erg klein, aan de andere kant is er sprake van een te klein aanbod van verkoopvloeroppervlak. Dit betekent dat er wel wat uitbreidingsmogelijkheden zijn voor de winkel.

Die ruimte voor de detailhandel is er ook, omdat er in de omgeving van het dorp sprake is van een onvoldoende verzorging op het gebied van de dagelijkse behoeften. Van ondernemerszijde werd opgemerkt dat er momenteel sprake is van een veranderd koopgedrag van de konsument. Het afvloeien van koopkracht wordt minder, dit vindt nu alleen nog plaats op vrijdag en zaterdag en minder door de week. Het prijsverschil tussen de winkels in Nieuwolda en die elders is ook kleiner geworden. De konsument zou zich weer meer richten op de winkels in de direkte omgeving, waar nog service geleverd wordt.

Toch moet gekonstateerd worden dat het verzorgingsnivo de afgelopen jaren steeds is afgenomen. De geringe omvang van de bedrijven, gekoppeld aan de leeftijdsopbouw van de ondernemers, geven aan dat in de toekomst voor een verdere uitholling van het winkelapparaat gevreesd moet worden.

Niet in alle gevallen wordt voortzetting of beëindiging van het bedrijf echter bekeken vanuit louter bedrijfs-ekonomische overwegingen.

Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat een eventuele teruggang vertraagd wordt, bijvoorbeeld doordat er ondernemers zijn die over een aanvullend inkomen beschikken en/of de winkel als hobby beschouwen. Deze situatie heeft zich in Nieuwolda al voorgedaan. Hoewel deze vorm van bedrijfsvoering naar het oordeel van de gemeente ook in de toekomst mogelijk moet blijven, zal toch gewaakt moeten worden voor een te grote versnippering met name in de VGM-sektor.

Wanneer hier niet aan wordt voldaan, rekening houdend met algemeen gangbare bedrijfseconomische overwegingen, kan de groei naar een minimaal aanvaardbaar bedrijfsinkomen geblokkeerd worden, met als mogelijk gevolg een verdere verlaging van het verzorgingsnivo door beëindiging van winkelvestigingen.

Toch moet ook de mogelijkheid blijven bestaan, dat in de toekomst winkels zich vestigen, waarin geen volledig ondernemersinkomen gehaald kan worden, bijvoorbeeld winkels gedreven door part-time werkende gehuwde vrouwen. Het gemeentebestuur staat in principe hier niet afwijzend tegenover, doch een uiterst zorgvuldige afweging blijft hier geboden, in verband met de bescherming van de positie van de bestaande bedrijven en daarmee de kern van het voorzieningennivo.

Op het punt van de detailhandel zijn momenteel de volgende voorzieningen aanwezig: 3 levensmiddelenzaken, 1 drogist, 1 slager, 4 horeca-bedrijven (inkl. dorps huis), 1 broodbezorger (rijdende winkel), 1 huishoudelijke artikelen/woninginrichtingzaak en 1 verkoop + onderhoud tuinmachines.

Overige commerciële dienstverlening

Vergeleken met de situatie in de detailhandel lijkt de situatie in de overige commerciële dienstverlening iets beter. Het aanbod is redelijk gevarieerd voor een kern van deze omvang.

Dit aanbod omvat: 2 garage's, 1 transportbedrijf (kommissi-onair), 1 aannemingsbedrijf grondverzet, 1 bank, 2 kappers, 1 notariskantoor, 1 pedicure, 1 schoorsteenveger, 1 smederij, 1 schildersbedrijf en 1 bouwbedrijf.

De leeftijdsopbouw van de ondernemers in deze dienstverlening mag gunstig geacht worden.

2.3.2. Sociaal-kulturele en medische dienstverlening

Sociaal-kulturele voorzieningen

Bij sociaal-kulturele voorzieningen gaat het om personen, organisaties en gebouwen, die (groepen) mensen ten dienste kunnen zijn op het brede terrein van vorming, ontplooiing en bewustwording. Er worden op dit gebied in Nieuwolda vrij veel activiteiten ontplooid, met name geldt dit voor de jeugd en de bejaarden. Voor de jeugd zijn er diverse mogelijkheden, zoals een knutselclub, een speeltuin en een interkerkelijke klubavond.

Voor de ouderen is er het gekoördineerd bejaardenwerk. De middengroep van de bevolking, zo tussen 20 en 60 jaar, kan terecht bij een reeks verenigingen, die van het Trefpunt gebruik maken, o.a. een zangkoor, een dans- en een toneelvereniging.

De aanwezigheid van het dorpshuis en de bibliotheek kan beschouwd worden als een belangrijke bedrage aan de leefbaarheid van het dorp voor iedere leeftijdsgroep.

Medische voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening.

Op dit vlak is er sprake van een redelijk gunstige situatie. Nieuwolda heeft, naast een Groene Kruisvereniging, ook een apotheek-houdende huisarts. De vraag is hoelang een huisarts zich nog zal willen en kunnen handhaven. Het aantal inwoners van de gemeente bedraagt 1.600; het aantal inwoners dat noodzakelijk geacht wordt voor een artsenpraktijk is ca 2000. Voor zelfstandig wonende bejaarden is de aanwezigheid van een huisarts in het dorp zeer belangrijk; gezien de leeftijdssamenstelling van de bevolking moet er dan ook naar gestreefd worden een huisarts voor het dorp te behouden.

In het gymnastieklokaal aan de Hoofdstraat is een deelpraktijk van een tandarts gevestigd. Gezinsverzorging en maatschappelijk werk is in regionaal verband georganiseerd. Vanuit het verzorgingstehuis vindt maaltijd voorbereiding en bezorging plaats.

In het dorpscentrum Het Trefpunt is een peuterspeelzaal aanwezig.

2.3.3. Voorzieningen voor de openbare dienstverlening.

Door de aanwezigheid van een postkantoor en een bankfiliaal is aan de minimum-eisen voldaan.

De PTT heeft een nieuw onderkomen betrokken, waaruit opge maakt kan worden, dat voorlopig de huidige vorm van dienstverlening gehandhaafd zal blijven. Het aantal handelingen moet voorlopig als voldoende beschouwd worden voor een permanente vestiging. Als bestellingskantoor funktioneert het voor Nieuwolda, 't Waar, Wagenborgen en Nieuw-Scheemda. Landelijk ontwikkelt de PTT echter plannen om steeds meer in kleine kernen over te gaan op mobiele postkantoren. Dit zou een teruggang in het bedieningsnivo betekenen (beperkte openingstijden).

2.3.4. Scholen.

In 1975 waren er 2 lagere scholen en 1 kleuterschool. De leerlingenaantallen bedroegen 65 voor de kleuterschool; 94 voor de openbare lagere school en 43 voor de bijzondere lagere school.

Het aantal leerkrachten was respectievelijk 2, 4 en 2'). Dezelfde scholen zijn momenteel nog aanwezig, zij het nu als basisschool met in 1985 een leerlingenaantal van 96 voor de openbare basisschool (4,6 leerkrachten) en 42 voor de bijzondere basisschool (2,8 leerkrachten).

Het aantal geboorten in de gemeente lag vanaf 1972 tussen 15 en 28, zodat opheffing van de scholen op grond daarvan niet behoeft te worden gevreesd.

Er is, sinds de fusering en de verhuizing van de MAVO naar Woldendorp, geen vorm van voortgezet onderwijs meer aanwezig.

'') Beleidsnota kleine kernen, provincie Groningen, pag. 104.

2.3.5. Samenvatting voorzieningen.

Het verzorgingsnivo van Nieuwolda kan als redelijk geschetst worden, zij het dat er zich enkele zorgwekkende ontwikkelingen voordoen. Allereerst betreft het de snelle uitholling van het winkelapparaat; in 1976 waren er nog 23 winkels, in 1984 nog slechts 11. De laatste jaren tekent zich echter weer een geringe toename van het aantal winkelvestigingen af. Momenteel zijn er weer 12 detail-handelsbedrijven/horeca bedrijven aanwezig.

2.4. Verkeer.

Hoofdverbindingen.

Dankzij de provinciale weg Scheemda-Delfzijl is Nieuwolda voor het autoverkeer gunstig gelegen. De kwaliteit van de verbindingen met de overige plaatsen in de omgeving, zoals de weg naar Woldendorp en de weg naar Wagenborgen. Siddeburen is wat minder. Het openbaar vervoer vertoont een minder gunstig beeld. In de beleidsnota "Personenverkeer en -vervoer" zijn een aantal criteria opgesomd op grond waarvan de openbare vervoerssituatie is beoordeeld. Hieruit komt naar voren dat de verkeersvoorziening in Nieuwolda overwegend als slecht wordt beoordeeld. Voor het langzaam verkeer zijn er nieuwe mogelijkheden. Zo ontbreken duidelijk aparte fietsverbindingen.

Situatie in Nieuwolda.

Binnen Nieuwolda zijn er, vanuit de bevolking verschillende opmerkingen gemaakt over onveilige punten. Van west naar oost door het dorp gaand is er het volgende overzicht te maken:

- de uitmonding van de Burgemeester Waalkensstraat op de Hoofdstraat is onoverzichtelijk
- in de Burgemeester Waalkensstraat wordt te hard gereden
- te hoge verkeerssnelheid in de Hoofdstraat
- de weg bij de Buitensingel verzakt
- er is geen voetpad langs de Buitensingel
- er zijn parkeerproblemen in de Kleigraverstraat en Menterwoldeweg
- geluidoverlast door vrachtwagens op de Hoofdstraat
- parkeerproblemen langs de Hoofdstraat tussen benzinepomp en SRV

- er moet een voetpad komen langs het Dok
- de aansluiting Dok-Hoofdstraat te gevaarlijk
- de uitgang van de school op de Hoofdstraat is gevaarlijk, omdat er geen voetpad is
- parkeerproblemen langs de Hoofdstraat tussen 't Hamrik en Toppelhuizen
- het oversteken bij 't Hamrik is gevaarlijk
- de knik in de Hoofdstraat is gevaarlijk.

In het kader van de dorpsvernieuwingsplannen is voor het merendeel van genoemde knelpunten een oplossing gevonden. Een aantal problemen blijkt echter moeilijk op te lossen zoals bijvoorbeeld de genoemde geluidsoverlast.

Samenvatting.

De verbindingen met Nieuwolda zijn goed voor wat betreft het autoverkeer, matig tot slecht voor wat betreft het openbaar vervoer en slecht voor het langzaam verkeer. De situatie in het dorp is, of zal nog worden verbeterd in het kader van de dorpsvernieuwing. Langs het Nieuwe kanaal zou een fietsverbinding gerealiseerd moeten worden met Midwolda en langs de Hoofdweg-oost met Woldendorp.

2.5 Geluidhinder.

Met ingang van 1 januari 1982 is langs wegen een geluidszone van rechtswege van kracht. Deze zone geldt niet voor tweestrookswegen waarvan de gemeenteraad heeft verklaard te verwachten dat van deze weg binnen een periode van 10 jaar minder dan 2450 motorvoertuigen per etmaal gebruik zullen maken. De zonebreedte van tweestrokenwegen bedraagt 200 meter. Door Provinciale Waterstaat van Groningen zijn prognoses opgesteld van de verkeerssituatie in 1994. Op grond van deze prognose is alleen de S-18 (Winschoten-Delfzijl) als zoneplichtige weg aan te merken (1994: 7000 mve). Een deel van het voorliggende bestemmingsplan is gelegen binnen de 200 meter zone. Binnen deze zone is overwegend bestaande bebouwing gelegen. Voor één gebied aan de oostzijde van de Wagenborgerweg is binnen het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van een nieuwe woning. De wettelijke grenswaarde voor nieuwe situaties bedraagt 50 dB(a). Met behulp van "Standaard Rekenmethode I" is berekend dat de 50- en 55 dB(a)-lijn zich bevindt op respectievelijk 110 en 50 meter uit de as van de weg. Het merendeel van de bestaande bebouwing ligt op een afstand van meer dan 50 meter uit de as van de weg.

De aangegeven nieuwbouwmogelijkheden, welke zijn aangeduid middels een wijziging ex art. 11, liggen op een afstand van ca. 90 meter uit de as van de weg. Hoewel binnen deze afstand de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(a) wordt overschreden, blijft een en ander ruimschoots binnen de ontheffingswaarde. Alvorens tot wijziging over te gaan zal aan Gedeputeerde Staten een ontheffingsverzoek worden gedaan. Voor de berekening en de invoergegevens wordt verwezen naar de als bijlage opgenomen berekeningen van het geluidsnivo.

2.6. Recreatieve voorzieningen.

Ten aanzien van de recreatie kan onderscheid gemaakt worden tussen recreatieve voorzieningen in de woonomgeving (speel- en spelmogelijkheden bij huis) en voorzieningen voor sportieve recreatie. Hiernaast kan onderscheid gemaakt worden tussen dag- en verblijfsrecreatie.

2.6.1. Recreatieve voorzieningen in de woonomgeving.

In het beleidsplan dorpsvernieuwing worden op verschillende plaatsen tekorten gekonstateerd. Vanuit de bevolking werd met name het ontbreken van voldoende speelmogelijkheden voor de jongere jeugd als gemis naar voren gebracht. In het kader van de uitvoering van de dorpsvernieuwingsplannen is aan dit punt ruime aandacht besteed. Op diverse plaatsen zijn inmiddels speelvoorzieningen gerealiseerd.

2.6.2. Sportieve recreatie/sportakkomodatie.

Op lokaal nivo is sprake van een normale situatie op het gebied van sportakkomodatie als deze vergeleken wordt met die in gemeenten van gelijke omvang.

Er zijn twee sportvelden en een tennisveld met bijbehorende akkomodatie en er is een gymnastieklokaal. Voor het zwemmen wordt gebruik gemaakt van het zwembad in Midwolda.

De gymzaal biedt te beperkte mogelijkheden als overdekte sportakkomodatie voor binnensporten. Het is bijzonder gewenst dat deze akkomodatie vergroot wordt of dat er een nieuwe akkomodatie gebouwd wordt.

Verder beschikt Nieuwolda over een ijsbaan zonder verdere akkomodaties. In het kader van de ontwikkeling van het toerisme zal de huidige ijsbaan langs het Termunterzijldiep ingericht worden als kampeerterrein. Op het manifestatieterrein Toppelhuizen zal een nieuwe ijsbaan aangelegd worden.

2.6.3. Dag- en verblijfsrecreatie.

De situatie voor wat betreft de openluchtrecreatie is minder gunstig.

In het vigerende Streekplan wordt gewezen op recreatieve steunpunten: Landgoed Ekenstein bij Appingedam, het Schildmeer en het Midwolder Bos. De capaciteit van dit laatste steunpunt is nog beperkt.

Waterrecreatie.

Het Termunterzijldiep is een belangrijk onderdeel in het "Oost-Groninger recreatie-vaarplan". De gemeente heeft dan ook intensief gestreefd naar heropening van het diep. Inmiddels zijn alle werkzaamheden uitgevoerd t.b.v. het bevaarbaar maken.

De heropening van het diep is uit oogpunt van recreatiemogelijkheden voor de eigen bevolking en uit economische overweging van wezenlijk belang. Hiernaast biedt deze vaarverbinding door het dorp een mogelijke aanzet voor een verdere uitbouw van dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve voorzieningen. De mogelijkheden voor dagrecreatie aan het water in het gebied zijn beperkt, ondanks het, in het kader van de ruilverkaveling Nieuw-Scheemda-'t Waar gerealiseerde Hondshalstermeer. In dit gebied wordt door Staatsbosbeheer een louter op de ontwikkeling van natuur en milieu gericht beheer gevoerd.

Er bestaan plannen om een aantal voet- en fietspaden rond het meer aan te leggen, terwijl in het noordelijk deel mogelijkheden zijn voor extensieve recreatie (picknickplaatsen, steigers).

Ook in het Streekplan Groningen wordt een groot tekort aan dagrecreatieve voorzieningen gekonstateerd in het gebied rondom Appingedam en Delfzijl.

Verblijfsrecreatie.

In aansluiting op de opening van het Termunterzijldiep en ter versterking van de recreatieve functie die Nieuwolda hierdoor kan vervullen, wordt het wenselijk geacht in de directe nabijheid van het dorp mogelijkheden voor de verblijfsrecreatie te creëren. In eerste instantie wordt gedacht aan een eenvoudig kampeerterrein t.b.v. vaar- en visrecreanten op het diep. Gelet op de gunstige ligging van de huidige ijsbaan voor een dergelijk kampeerterrein, is het plan opgevat de ijsbaan hiervoor in te richten en een nieuwe ijsbaan aan te leggen op het manifestatieterrein. Op het kampeerterrein zal tevens enige ruimte gereserveerd worden voor de plaatsing van enkele trekkershutten.

Een verdere uitbouw is afhankelijk van de ontwikkeling van de behoeften en verdere mogelijkheden die Nieuwolda in de toekomst op dagrecreatief gebied kan ontwikkelen.

3. BELEIDSUITGANGSPUNTEN.

In het beleidsplan dorpsvernieuwing Nieuwolda zijn een aantal doelstellingen geformuleerd welke eveneens bepalend zijn voor de opzet van het bestemmingsplan. Uiteraard dienen deze doelstellingen in een breder kader te worden gezien. Het bestemmingsplan is een instrument waarmee slechts een deel van deze doelstellingen kunnen worden gerealiseerd. Hierbij gaat het niet om de concrete uitvoering, maar om het scheppen van de (ruimtelijke) kondities, c.q. randvoorwaarden.

Daarnaast kent het bestemmingsplan eigen doelstellingen die enerzijds voortvloeien uit het in het voorgaande gehouden onderzoek en anderzijds impliciet in het bestemmingsplan besloten liggen (afstemming W.R.O., duidelijkheid). Aldus kan voor het bestemmingsplan de volgende doelstelling worden geformuleerd:

"Het bestemmingsplan moet een flexibel ruimtelijk en juridisch kader bieden voor de ontwikkeling van het dorp Nieuwolda. De basis voor deze ontwikkeling is gelegd in het beleidsplan dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende deelgebiedsplannen".

3.1. Beleidsplan dorpsvernieuwing.

Een aantal van de, voor de ruimtelijke ontwikkeling en het ruimtelijke beheer meest relevante doelstellingen uit het beleidsplan worden hieronder nogmaals weergegeven.

Als algemeen uitgangspunt stelt het beleidsplan:

de leefbaarheid van Nieuwolda te behouden en waar nodig te verbeteren.

Bevolking.

Er moet gestreefd worden naar een inwonertal, dat zodanig is, dat de leefbaarheid van het dorp gehandhaafd blijft.

Woningbouw.

De bouw van nieuwe woningen moet passen in de stedenbouwkundige structuur van Nieuwolda.

Voorzieningen.

Het aantal voorzieningen en de kwaliteit ervan moet minstens op het huidige peil blijven, zodat de leefbaarheid van het dorp niet wordt aangetast en waar mogelijk zelfs verbeterd.

Er moet worden gestreefd naar een aanpassing en modernisering van het bestaande apparaat.

Werkgelegenheid.

De huidige werkgelegenheid dient tenminste te worden gehandhaafd, waar mogelijk dient de werkgelegenheid ter plaatse op kleinschalige wijze te worden uitgebreid.

Verkeer.

Binnen Nieuwolda moet de verkeersafwikkeling zo goed mogelijk worden ingepast in het woonklimaat.

Gestreefd moet worden naar verbetering van de verkeersveiligheid.

Er moet voldoende stallingsruimte voor auto's in de woonbuurten komen.

Bij de winkels in de Hoofdstraat moeten adequate parkeervoorzieningen aanwezig zijn.

Recreatie.

De recreatie mogelijkheden op plaatselijk nivo moeten worden vergroot.

Er moet gestreefd worden naar het scheppen van voldoende speelmogelijkheden voor kinderen in de direkte woonomgeving.

De recreatie mogelijkheden langs en op het water moeten worden uitgebreid.

Er zou een goede overdekte sportgelegenheid moeten komen.

Stedebouwkundige structuur.

Gestreefd dient te worden naar handhaven van karakteristieke stedebouwkundige structuren en het karakteristieke bebouwingsbeeld.

Gestreefd dient te worden naar behoud van contact tussen dorpskern en het buitengebied.

Gestreefd dient te worden naar een passende geleidelijke overgang tussen dorp en buitengebied.

Van bovengenoemde doelstellingen zijn inmiddels een aantal, door het uitvoeren van projekten in het kader van de dorpsvernieuwing, gerealiseerd. Waar wenselijk en mogelijk, zal dit in het bestemmingsplan vastgelegd moeten worden. Voor het overige zal het bestemmingsplan de ruimte moeten bieden voor de realisatie van de doelstellingen.

3.2. Funktie van Nieuwolda.

Voorzieningen.

Het verzorgingsnivo is de afgelopen decennia steeds afgenomen. De geringe omvang van de bedrijven, gekoppeld aan de leeftijdsopbouw van de ondernemers geven aan, dat in de toekomst voor een verdere uitholling van de commerciële dienstverlening moet worden gevreesd.

Aan het einde van de jaren zestig tot einde van de jaren zeventig heeft er een aanzienlijke uitholling van het verzorgingsnivo plaatsgevonden. De oorzaken hiervoor waren onder andere achteruitgang van het bevolkingsaantal en de toenemende mobiliteit, hetgeen een behoorlijke koopkrachtafvloeiing tot gevolg had.

Bezien we echter de ontwikkeling van de afgelopen jaren, dan blijkt dat het proces van verdere achteruitgang tot staan is gebracht en er zich zelfs een versterking heeft afgetekend van het verzorgingsnivo, zowel op het vlak van de detailhandelsvestigingen, als op sociaal-kultureel en rekreatief gebied.

Diverse factoren hebben tot deze ontwikkeling bijgedragen. Ontwikkeling koopgedrag, alternatieven voor marginale ondernemers (part-time ondernemers) en specifiek lokale en regionale factoren.

Ook de dorpsvernieuwingsactiviteiten in Nieuwolda hebben in positieve zin bijgedragen tot deze verbetering.

Het beleid van de gemeente is er dan ook op gericht het verzorgingsnivo van de gemeente op een aanvaardbaar peil te brengen.

In het Streekplan provincie Groningen is Nieuwolda aangeduid als "overige kern", dat wil zeggen, een kern die geen aanduiding heeft op het gebied van de voorzieningen.

Rekreatie.

Met de ingebruikname van het Termunterzijldiep voor de rekreatievaart ontstaat voor Nieuwolda de mogelijkheid voor het vervullen van een functie op rekreatief gebied. Door de rekonstruktie van het Dok en de diverse kaden zijn er goede aanleg voorzieningen gerealiseerd. Het beleid is erop gericht optimale mogelijkheden te bieden voor de verdere ontwikkeling van deze nieuwe functie. Dit kan zowel gevolgen hebben voor de dorpskom als het landelijk gebied direkt aansluitend bij de kom. Met het oog hierop zal het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit moeten bezitten.

4. PLANBESCHRIJVING.Algemeen.

In het onderhavige bestemmingsplan is in eerste instantie uitgegaan van de bestaande toestand en is deze, waar wenselijk gelegaliseerd. Legalisatie houdt in dat de huidige functies van de bestaande gebouwen en gronden in het bestemmingsplan als zodanig zijn opgenomen. In het beleidsplan en de deelgebiedsplannen is tevens een konkreet beeld geschetst van de toekomstige ontwikkelingen van het dorp. Een groot deel van de op uitvoering gerichte plannen is reeds gerealiseerd.

In de planbeschrijving is weergegeven hoe aan e.e.a. in het bestemmingsplan vorm is gegeven.

In het beleidsplan is een uitvoerige beschrijving gegeven van de huidige stedenbouwkundige structuur (zie bijlage). E.e.a. is beschreven aan de hand van een historisch overzicht. De zich in het verleden voorgedane ontwikkelingen zijn bepalend voor het huidige karakter en identiteit van het dorp. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dit karakter te behouden en te versterken.

Het merendeel van de bebouwing in het dorp bestaat uit woningen. De kenmerken van de woningen verschillen al naar gelang de tijd waarin ze gebouwd zijn.

In stedenbouwkundig opzicht zijn de historische karakteristieke kenmerken van het dorp nog het meest terug te vinden langs de Hoofdstraat.

De Hoofdstraat.

De Hoofdstraat kenmerkt zich door een verscheidenheid aan bebouwing die echter kwa schaal en omvang een goede eenheid vormen.

Door verspringing van de voorgevels wordt een afwisselend beeld verkregen.

In het bestemmingsplan is deze afwisseling in schaal en situering tot uitdrukking gebracht door enerzijds onderscheid te maken in bebouwingscategorieën en anderzijds door middel van het apart aangeven van bebouwingsvlakken een zekere afwisseling in voor-gevelrooilijn te waarborgen.

Opgemerkt dient te worden dat het vaak de kleine details, zoals het inrichten van het open erf bij de woningen en vooral ook bij winkels en de (agrarische) bedrijven zijn die in hoge mate het aanzien van een gebied bepalen. Het is echter niet de bedoeling van dit bestemmingsplan dit uitputtend te regelen.

De bestemmingsplanregeling kent de nodige marges waardoor ondergeschikte, niet al te ingrijpende, wijzigingen mogelijk zijn.

De in het verleden plaatsgevonden ontwikkelingen hebben eveneens in negatieve zin bijgedragen tot de stedenbouwkundige structuur.

Merendeels door funktieverlies is hier en daar een deel van de bebouwing in verval geraakt of geheel verdwenen. Voor bedoelde situaties is een passende bestemming gevonden, merendeels in de vorm van woningbouw.

Onderstaand is aangegeven voor welke situaties het bestemmingsplan mogelijkheden biedt, middels een nieuwe bestemming, de stedenbouwkundige structuur te verbeteren c.q. te versterken.

Situatie rond het Dok.

Vanwege de slechte bouwkundige staat van de voormalige bebouwing ten noorden van het haventje, o.a. het pakhuis Heeres en het voormalige pand van Wevebo, met de naast gelegen woning, alsmede een enigszins onsamenhangende bebouwingsstructuur, is deze plek opnieuw ingericht en zijn langs de weg ter versterking van de stedenbouwkundige structuur acht nieuwe woningen gebouwd.

De gronden ten noorden van "'t Waarkhoes" zijn bestemd voor kampeerterrein. Mogelijkheden voor het oprichten van trekkershutten zijn in de bestemming opgenomen.

"'t Waarkhuus" kan hierbij een funktie vervullen als kantine, toiletgebouw etc.

Voor de Wevebo is tijdelijk een onderkomen gevonden in het voormalige "'t Waarkhuus" aan de noordkant van het Dok.

Behalve een versterking van de stedenbouwkundige structuur van het gebied is tevens in functioneel opzicht sprake van een verbetering.

De versterking van de woonfunctie alsmede de openstelling van het haventje betekenen een doorbreking van het isolement van dit gebied.

Het op de hoek van Hoofdstraat-Het Dok gelegen voormalige horecabedrijf wordt momenteel gerestaureerd. In het kader van de recreatieve ontwikkelingen in de vaarrecreatie, dient een horecafunctie mogelijk te zijn. Daarnaast is het kolossale pand ook geschikt voor een woonfunctie. Hierbij kan gedacht worden aan kleine woon-eenheden voor 1- en 2-persoons huishoudens.

Molenkade/Molenhörn/Oomkenslaan.

Met name langs de Molenkade is door verval en afbraak van bebouwing sprake van een onsamenhangende bebouwingsstructuur. Door opvulling van open gaten wordt enerzijds het stedenbouwkundig beeld weer hersteld, anderzijds de woonfunctie versterkt. Tussen Molenkade en Molenhörn is een wegverbinding gerealiseerd, hetgeen een verbetering betekent van de ontsluitingsstructuur.

Langs deze verbinding zijn 3 woningen gebouwd. Gezien de behoefte van de bevolking aan mogelijkheden voor volkstuinen, is in het plan hiervoor ruimte opgenomen. Het gebied tussen Molenhörn en Oomkenslaan, grenzend aan de bebouwing langs de Hoofdstraat, is hiervoor bestemd.

Hoek Molenkade - Hoofdstraat (o.a. huidige parkeerterrein).

Voor dit gebied speelden een tweetal ideeën, waarvan het tweede in onderhavig plan is opgenomen en deels is gerealiseerd.

In de eerste instantie werd in het verlengde van het beleidsplan gedacht aan opvulling van deze ruimte middels bebouwing.

De vroegere situatie, toen de forse bebouwing van hotel Bos er nog was, werd als positief ervaren.

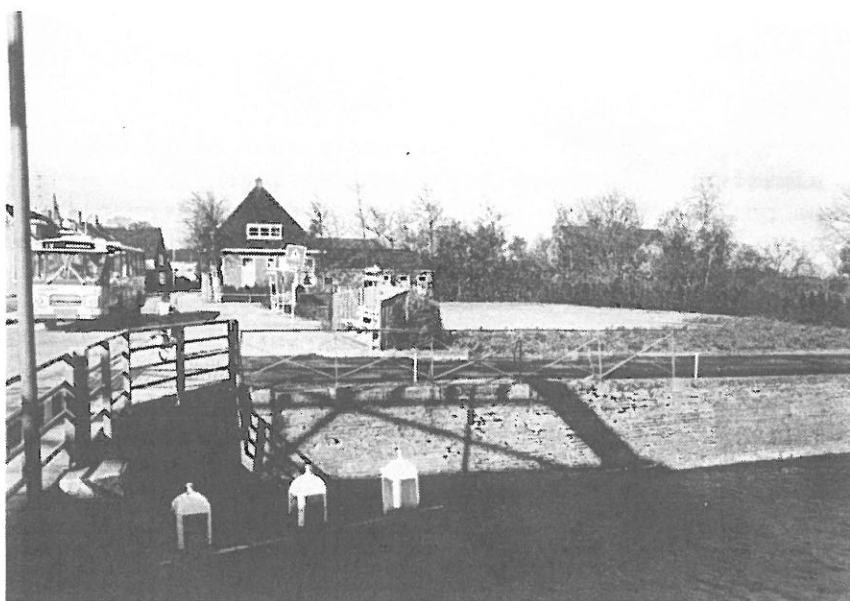
Een tweede gedachte was ontstaan bij het ontwikkelen van de plannen voor Molenkade, Molenhörn en Oomkenslaan.

Hierbij is de wenselijkheid naar voren gekomen van een nieuwe toegangsweg tot dit gebied langs de kerk. Hierdoor zou de smalle en slecht toegankelijke Molenkade voor een deel voor autoverkeer gesloten kunnen worden.

De behoefte aan een wat pleinachtige ruimte voor bijvoorbeeld het enkele keren per jaar terugkerende marktgebeuren en de ontwikkeling van het Dok hebben er toe geleid, dat de bebouwing verder dan oorspronkelijk gedacht was, is teruggeplaatst ten opzichte van de Hoofdstraat.

Ter versterking van de centrumfunctie is de mogelijkheid opgenomen voor een combinatie van woningen en winkels.

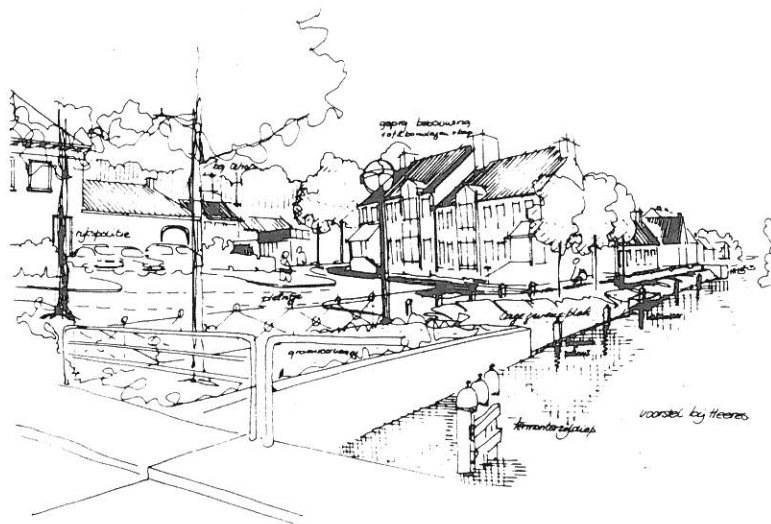
Voor een goede begrenzing van het plein is een wat hogere bebouwing hier op zijn plaats.



B.K. Bosmanplein/de Streep.

Op dit plein hebben de bedrijfsgebouwen van de fa Heeres gestaan.

Diverse factoren hebben geleid tot verplaatsing van het bedrijf naar het bedrijventerrein aan het Westeinde.

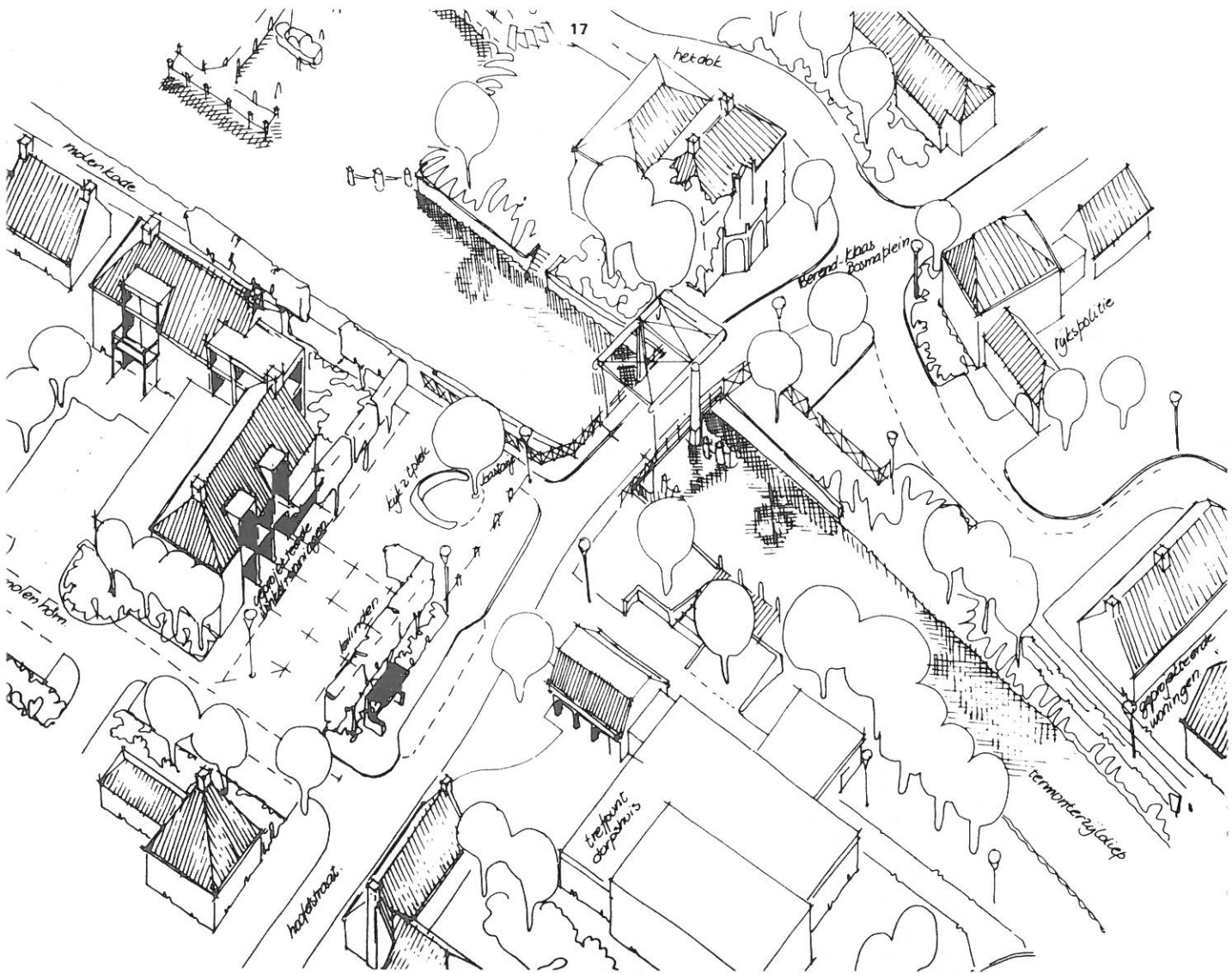


Op vrijkomende terrein is ruimte voor ca 11 woningen, in aansluiting op de reeds bestaande woningen langs de Streep. De ontsluiting van deze woningen aan de Streep is verbeterd door de aanleg van een nieuwe weg achter de woningen. Verder is het B.K. Bosmanplein heringericht.

Om het gebied een duidelijke begrenzing te geven als pleinvormige ruimte, dient de zuidkant bebouwd te worden.

De gedachten gaan hierbij uit naar o.a. bejaardenwoningen of woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens.

In het plan zijn de gronden bestemd voor woondoeleinden, uit te werken, zodat ingespeeld kan worden op de toekomstige behoeften en de daarmee verband houdende architectonische vormgeving.



Vogelvluchttekening situatie Hoofdstraat-Termunterzijldiep

Het voormalige watergemaal "De Hoogte" in het Kattendiep, aan het einde van de Streep, vervult een functie als museum. Het is gelegen aan een wandelroute.

In het dorp zijn nog een aantal gebieden gelegen die om reden van verbetering van de stedenbouwkundige structuur bebouwd kunnen worden. Het gaat hierbij om opvulling van open plekken langs o.a. de volgende straten; Kerksingel, Noorderlaan, Oomkenslaan, Wagenborgerweg en incidenteel (1 à 2 woningen) verspreid in het dorp.

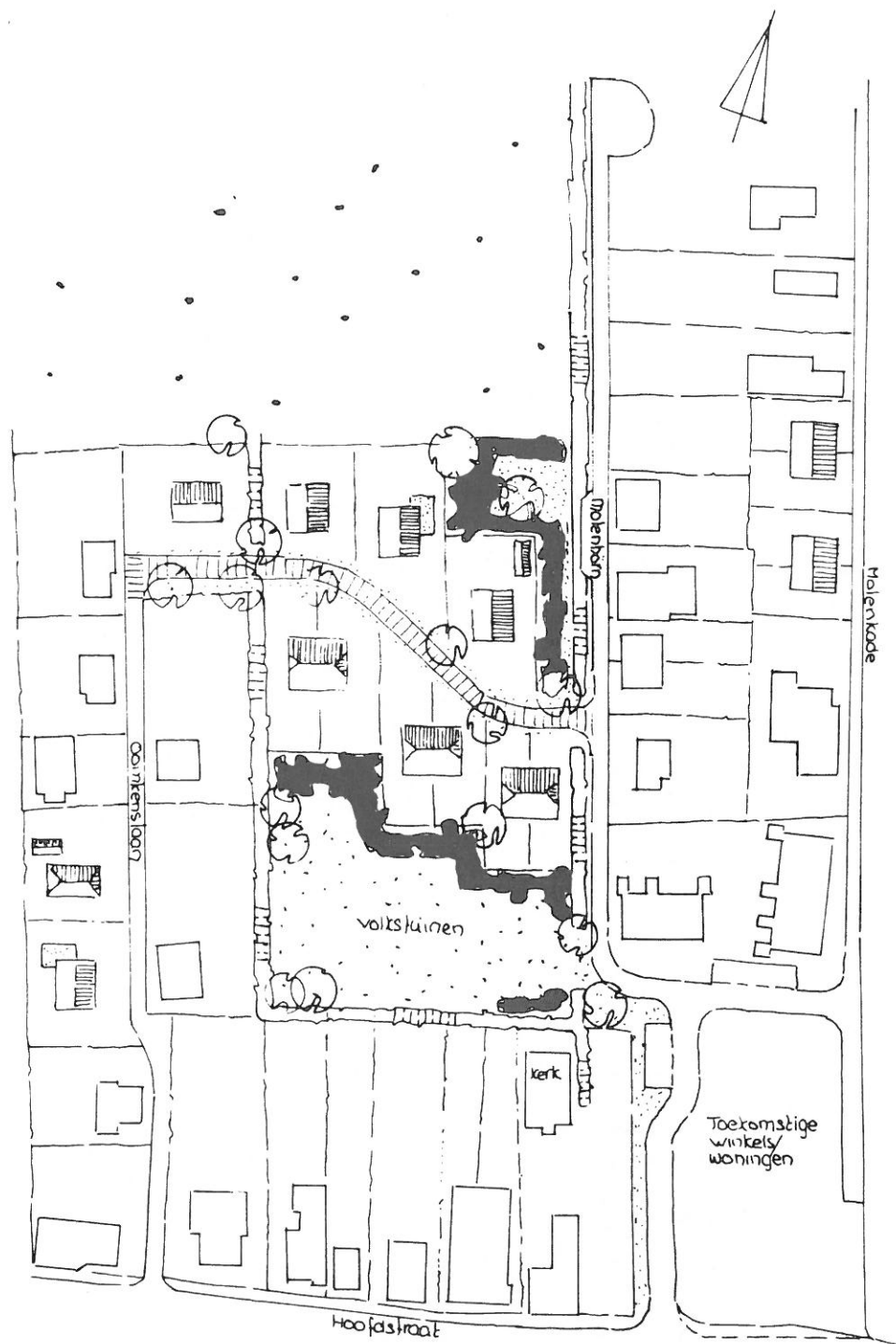
De op de hoek Hoofdstraat-Wagenborgerweg staande vrijstaande woning (villa-type) is afgebrand. Het perceel is eigendom van de naastgelegen Rabobank. Het plan bestaat om op dit hoekperceel een nieuw bankgebouw op te richten in combinatie met evt. winkels en woningen. Een gebouw van enige omvang is op deze plaats wenselijk als herkenningspunt van het dorp.

De situatie rond Het Trefpunt is eveneens aanleiding geweest tot het opstellen van een verbeteringsplan. Een van de knelpunten m.b.t. Het Trefpunt betrof de slechte relatie van het gebouw met de omliggende bebouwing. T.g.v. de toegepaste architectuur en de situering is het gebouw weinig uitnodigend, hetgeen konfliktteert met de functie van het gebouw.

Genoemde bezwaren zijn ondervangen door een uitbreiding aan de westzijde in een vormgeving die beter aansluit bij de bestaande bebouwing.



Het Trefpunt



Schetsplan woningbouw tussen Molenhoorn en Oomkenslaan

Nieuwbouw

Naast de in het voorgaande behandelde uitbreidingsmogelijkheden, kent het plan nog een tweetal lokaties voor de bouw van nieuwe woningen.
Het betreft hier een gebied tussen Oomkenslaan en Molenhörn en aan de Prunuslaan.

Op het terrein tussen Oomkenslaan en Molenhörn, dat bestemd is voor agrarische kultuurgronden en volkstuin, is de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van ca. 12 woningen.
Ten aanzien van de lokatie, wordt in het rapport voor het deelgebied II/III (december '81) het volgende opgemerkt :

*In dit deelgebied moest gezocht worden naar uitbreidingsmogelijkheden voor de woningbouw met als doel de woonfunctie in de kom te versterken en de open gaten op te vullen.
Hierbij wordt met name gedacht aan de bouw van woningen voor 1 en 2-persoonshuishoudens en woningwetwoningen.
Langs de Molenkade zijn nog enkele open plekken, die in de toekomst bebouwd moeten worden.
Opvulling van deze open plekken betekent een versterking van het Dok. Evenzo dient de bebouwing van de Oomkenslaan te worden aangevuld.
Teneinde de gebiedjes beter te ontsluiten is een verbindingsweg geprojecteerd tussen Oomkenslaan-Molenhörn en Molenkade.
Ten zuiden van deze weg kunnen dan nog een zestal woningen worden gebouwd, twee aaneengebouwd.*

Uit exploitatie overwegingen is ook bebouwing geprojecteerd aan de noordkant van de verbindingsweg.

Aangezien het eventueel bebouwen van dit gebied pas op lange termijn zal spelen, is in het bestemmingsplan volstaan met het opnemen van een wijzigingsbepaling.

Een bestaand autoboxenterrein aan de Prunuslaan kan middels een wijzigingsbepaling worden bestemd voor 3 woningen. Het opnemen van deze wijziging vloeit voort uit exploitatieve overwegingen.

Met betrekking tot de programmatische aspecten van de woningbouw is uitvoerig overleg gevoerd met de Provinciale Planologische Dienst in het kader van het bestemmingsplan De Woelkamp.
Een en ander heeft geresulteerd in het woningbouwprogramma voor de jaren 1985 - 1993

Verkeer.

In de bestaande verkeersstructuur zijn geen ingrijpende wijzigingen aangebracht. In het kader van de dorpsvernieuwing zijn verbeteringen aangebracht in de verkeerssituatie, zoals de aanleg van parkeervoorzieningen, herinrichting van straten, verbetering van kruispunten.

Aanpassingen van bestaande situaties zijn mogelijk t.g.v. een ruime bestemming wegen , waarin de rijbaan, bermen, parkeerstroken, groenvoorzieningen en voetpaden zijn begrepen. Een geheel nieuwe ontsluitingsweg is aangelegd ten behoeve van de woningen langs de Streek, omdat de bereikbaarheid voor met name het autoverkeer erg slecht was.

Een verbinding met de ijsbaan (voormalig sportveld), waar in de toekomst een aantal nieuwe woningen zullen worden gebouwd, is in het plan mogelijk gemaakt.

Flexibiliteit.

Uit het in hoofdstuk 1 gehouden onderzoek kan geconcludeerd worden dat er mogelijkheden zijn voor uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak, waarbij gestreefd moet worden naar een breder assortiment. Hiermee zou dan mogelijk het huidige nivo van de dienstverlening gehandhaafd kunnen blijven bij een redelijk ondernemersinkomen.

Ruimtelijk gezien is het merendeel van de voorzieningen gelegen aan de Hoofdstraat.

Een gebied gelegen aan de Hoofdstraat, in het westelijk deel beginnend bij de Burgemeester Waalkensstraat tot even voorbij de Noorderlaan in het oostelijk deel, is in het bestemmingsplan aangeduid als centrumgebied.

Aangezien in de naaste toekomst in dit gebied funktieveranderingen kunnen plaatsvinden speelt het bestemmingsplan hierop in.

In het plan zijn hiervoor de volgende mogelijkheden opgenomen:

1. Na vrijstelling van Burgemeester en Wethouders is het mogelijk bestaande gebouwen te benutten voor detailhandel en/of dienstverlening, zij het tot een zeer beperkte oppervlakte (25 m²); gedacht wordt hier aan kleinschalige activiteiten als b.v. een wolwinkeltje, een kapper, een reisbureau. Randvoorwaarde is in elk geval dat het betreffende gebouw de geschiktheid voor de bestaande functie zal moeten blijven behouden. Ingrijpende verbouwingen voor de winkel of dienstverlenende functie zullen derhalve niet mogen plaatsvinden

2. Via planwijziging (op grond van artikel 11 W.R.O.) is het mogelijk de bestemming binnen het aangeduide centrumgebied te wijzigen in andere centrumfuncties (wonen, bijzondere instelling, winkels, dienstverlening, horeca en nijverheid). Een dergelijke bestemmingswijziging zal in ieder geval binnen de in het plan opgenomen bebouwingsvoorschriften dienen plaats te vinden. Voorts zijn diverse regels opgenomen om te voorkomen dat bepaalde functies worden verdrongen of b.v. de winkelcapaciteit uit distributie-planologisch oogpunt te groot wordt. Aangezien deze mogelijkheden tot functieverandering vrij algemeen en ingrijpend zijn, is hiervoor de met vrij sterke waarborgen omklede wijzigingsprocedure gekozen (goedkeuring van G.S. vereist).
3. Voorzover niet vrij zeker vaststaat dat een thans aanwezige functie zal verdwijnen, is voor de gelegde bestemming aangesloten bij de bestaande functie(s).
In gevallen waarin dat planologisch gezien aanvaardbaar wordt geacht, zijn de ingevolge de bestemming toegelaten funktiemogelijkheden iets verruimd.
B.v. "bijzondere instellingen" (zowel religieuze, medische, sociale, kulturele als onderwijsinstellingen zijn binnen deze bestemming toegestaan) en "winkels en dienstverlening" (de functie dienstverlening wordt, ook wanneer er tot dusverre slechts sprake is van een winkelfunctie, toelaatbaar geacht; uit planologisch oogpunt is vooral gelet op het publiekaantrekkelijk karakter, dat voor winkels en dienstverlenende instellingen vergelijkbaar is).
4. Instellingen met een min of meer openbaar karakter zijn bestemd als "bijzondere instellingen" (b.v. gemeentehuis en politieburo); waar sprake is van een vorm van zakelijke dienstverlening is bestemd voor "dienstverlening" (b.v. P.T.T.-kantoor en bank).

5. JURIDISCHE TOELICHTING.

Algemeen.

Ingevolge artikel 12 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 (B.R.O.) moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een omschrijving van de bestemmingen, waarbij het toe te kennen doel of de doeleinden worden aangegeven, alsmede in het voorkomende geval een beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop met het plan dat doel of die doeleinden worden nagestreefd;
2. een of meer kaarten met bijbehorende verklaring, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden worden aangewezen;
3. voorzover nodig, voorschriften omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevindende opstallen;
4. voorzover nodig uitwerkings-, wijzigings- en vrijstellingsbepalingen.

Voorts dient een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg, de rapportering van de inspraak en in het voorkomende geval het ontbreken van overeenstemming over de verdeling van hogere kosten is vermeld.

De plankaart.

In verband met de omvang van het in het onderhavige plan begrepen gebied zijn alle in het plan voorkomende gronden weergegeven op een tweetal plankaartbladen (blad 1 en blad 2) op schaal 1 : 1000.

De voorschriften.

De voorschriften regelen, in relatie tot de op de plankaart aangegeven bestemmingen, het toegelaten gebruik van grond en opstallen, voorzover dit voor een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. Op grond van artikel 10, lid 1, W.R.O. mogen deze voorschriften slechts om dringende redenen een beperking van het meest doelmatig gebruik inhouden.

Dit wil zeggen, dat binnen de gegeven bestemming de betrokken gebruiker de grond en opstallen in beginsel op de meest doelmatige wijze mag gebruiken, tenzij dringende redenen tot beperkingen hiervan aanleiding geven.

Bijvoorbeeld: indien bestemd is voor "Nijverheidsbedrijven" zullen detailhandelsactiviteiten in rechtstreeks verband met het betreffende nijverheidsbedrijf, als zijnde gebruikelijk en doelmatig binnen de gegeven bestemming, zondermeer zijn toegestaan; wil men hierin beperkingen aanbrengen, dan zullen dringende redenen moeten worden aangevoerd, die in de toelichting moeten worden aangegeven.

Het gebruik van gebouwen als winkel (zonder relatie met het nijverheidsbedrijf) zal binnen de evenbedoelde bestemming niet zijn toegestaan: dergelijke activiteiten zijn immers niet aan te merken als doelmatig en gebruikelijk binnen de bestemming; voor beperkingen in laatstgenoemde zin hoeven geen dringende redenen te worden aangevoerd.

De voorschriften omtrent het gebruik van grond en opstallen (gebruiksvoorschriften) kunnen worden onderscheiden in:

- voorschriften betreffende bebouwing (gebouwen en andere bouwwerken zoals hekken, afrasteringen, lantaarnpalen);
- voorschriften betreffende het gebruik van de grond (anders dan voor bebouwing);
- voorschriften betreffende het gebruik van opstallen.

Van belang is dat de gebruiksvoorschriften alleen verbieden of toestaan (eventueel onder voorwaarden); verplichten tot bijvoorbeeld bouwen of een bepaald gebruik kunnen zij derhalve niet. Ingeval iemand echter tot bouwen of een bepaald gebruik over wil gaan, zal toetsing van de voorgenomen activiteit aan het bestemmingsplan moeten plaatsvinden.

Naast de gebruiksvoorschriften kan in het bestemmingsplan gebruik worden gemaakt van onder meer de volgende mogelijkheden:

- uitwerking;
- wijziging;
- aanlegvergunning;
- vrijstelling;

- nadere eisen;
- strafbaarstelling van voorschriften.

Een aantal van deze mogelijkheden beogen, zij het onder duidelijke voorwaarden en begrenzingen, versoepeling van de gebruiksvoorschriften mogelijk te maken. De regeling ervan pleegt dan ook bij de voorschriften van het plan (d.w.z. het "blauwe gedeelte") te worden opgenomen.

Opbouw van de voorschriften.

De hoofdopbouw van de voorschriften ziet er als volgt uit:

ALGEMENE BEPALINGEN.

Hieronder zijn opgenomen:

- begripsbepalingen (zie artikel 1), waarin een aantal in de voorschriften gehanteerde begrippen nader is omschreven om misverstanden over de interpretatie ervan te voorkomen dan wel om veel voorkomende termen als trefwoord te kunnen gebruiken (dit laatste geldt b.v. voor begrippen als "gebouw" en "ander bouwwerk", waarvoor anders steeds de omschrijving in de voorschriften zou moeten worden gebruikt);
- wijze van meten (zie artikel 2), waarin, ten behoeve van een uniforme toepassing van het plan, wordt aangegeven hoe maten als goothoogte, bouwhoogte en dakhelling dienen te worden gemeten.

BESTEMMINGSBEPALINGEN.

In de artikelen 3 t/m 30 is de eigenlijke bestemmingsregeling opgenomen. Ten behoeve van de toegankelijkheid en hanteerbaarheid van de planvoorschriften zijn alle gebruiksvoorschriften en overige regels, die betrekking hebben op een bepaalde bestemming, bij die betreffende bestemming ondergebracht. Per bestemming is vervolgens de volgende indeling aangehouden:

- a. aanhef (de bestemmingsaanduiding);
- b. bestemming (een nadere omschrijving van de bestemmingsinhoud);
- c. voorschriften betreffende bebouwing;
- d. vrijstelling van de voorschriften betreffende bebouwing;
- e. voorschriften betreffende ander gebruik (van grond en gebouwen);

- f. vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik;
- g. strafbepaling;
- h. wijzigingsbepalingen.

De onderdelen a, b, c, e, f en g, komen in ieder bestemmingsartikel voor, de overige onderdelen komen alleen voor, indien gebruikmaking van de bedoelde instrumenten noodzakelijk werd geacht.

BIJZONDERE BEPALINGEN.

Hieronder zijn opgenomen:

- bestemmingsbepalingen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen, algemene vrijstellingen en wijzigingsbepalingen, zie art. 32 en 33);
- overgangsbepalingen (artikel 34): hiermee wordt bereikt dat bestaand gebruik dat afwijkt van het bestemmingsplan mag worden voortgezet. Hieruit blijkt overigens het negatief-werende karakter van het bestemmingsplan; wil men het gebruik in overeenstemming brengen met het bestemmingsplan, dan is realisering door middel van (vooral financiële) instrumenten, buiten het bestemmingsplan om, noodzakelijk;
- slotbepaling (artikel 35), waarin staat aangegeven dat de voorschriften onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan Nieuwolda kern.

Het toegepaste instrumentarium.

Hiervoor is de hoofdopbouw van de planontwikkeling weer-gegeven, waarbij een indeling is gemaakt in algemene bepalingen, bestemmingsbepalingen en bijzondere bepalingen.

Tevens is voor wat betreft de bestemmingsbepalingen gesteld, dat hierbij een systeem is gevolgd, waarbij per bestemming alle op die bestemming betrekking hebbende voorschriften en regels zijn opgenomen. In verband met de toegankelijkheid en hanteerbaarheid is voor de indeling van de regeling per bestemming een logisch, steeds weerkerend en daardoor herkenbaar stramien gevolgd.

In het navolgende zullen de diverse onderdelen van dit stramien eens wat uitvoeriger onder de loep worden genomen om als leidraad te dienen voor toepassing ervan.

Met name regels met betrekking tot vrijstelling en wijziging zijn in dit opzicht van belang, aangezien deze instrumenten in het plan veelvuldig zijn toegepast en in hoofdzaak de flexibiliteit van het plan (d.w.z. de mogelijkheid tot aanpassing van het plan aan de te verwachten, maar niet konkreet te beoordelen ontwikkelingen).

Voorbeelden waar een bepaald instrument in het onderhavige plan toepassing heeft gevonden zullen daarbij zoveel mogelijk worden gegeven.

Zoals hiervoor reeds is gesteld ziet het stramien van de regeling per bestemming er als volgt uit:

- a. aanhef;
- b. bestemming;
- c. voorschriften betreffende bebouwing.
- d. (eventueel) vrijstelling van de voorschriften onder c;
- e. voorschriften betreffende ander gebruik;
- f. vrijstelling van de voorschriften onder e;
- g. strafbepaling;
- h. wijzigingsbepalingen.

a. aanhef.

De aanhef bij ieder artikel bevat een aanduiding van de bestemming, die korrespondeert met de in de verklaring op plankaart blad 1 opgenomen bestemmingsaanduidingen.

Deze bestemmingsaanduiding beoogt een kenschets, een globale omschrijving te geven van de doeleinden waarvoor de betreffende gronden in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling, zoals de gemeente die gewenst acht, mogen worden gebruikt.

b. bestemming (steeds lid 1 van ieder bestemmingsartikel).

In dit lid is een nadere omschrijving opgenomen van de grondgebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming; deze nadere omschrijving is van essentieel belang, aangezien zij de basis vormt voor de overige op de bestemming betrekking hebbende voorschriften en regels.

c. voorschriften betreffende bebouwing (steeds in lid 2 van ieder bestemmingsartikel).

In deze voorschriften staat aangegeven:

- de toelaatbaarheid van bebouwing (gebouwen en andere bouwwerken) binnen de gegeven bestemming;
- de situering van de toegelaten bebouwing (voor gebouwen is de plaats veelal aangegeven door middel van een bebouwingsvlak);
- de maatvoering waaraan de toegelaten bebouwing zal moeten voldoen (eisen omtrent goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en soms ook oppervlakte).

Voorschriften betreffende bebouwing binden de burger indirekt in die zin, dat de toepassing van deze voorschriften verloopt via het bouwvergunningstelsel van de Woningwet.

Deze wet bepaalt in artikel 47 dat het verboden is te bouwen zonder of in afwijking van een bouwvergunning van Burgemeester en Wethouders, terwijl aanvragen om bouwvergunning dienen te worden beoordeeld op hun al dan niet strijdigheid met een vigerend bestemmingsplan.

d. vrijstelling van de voorschriften betreffende bebouwing.

Op grond van artikel 15 W.R.O. kan bij een bestemmingsplan worden bepaald, dat Burgemeester en Wethouders met inachtneming van bepaalde regels bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van bij het plan aangegeven voorschriften.

Met deze mogelijkheid wordt beoogd op ondergeschikte punten van de voorschriften af te kunnen wijken om een soepele toepassing ervan mogelijk te maken. De vrijstelling zal in ieder geval niet zover mogen strekken, dat de gegeven bestemming (en daarmee de door de gemeente gedane beleidskeuze) wezenlijk geweld wordt aangedaan. Daarom dient de vrijstellingsmogelijkheid te worden gebonden aan een objectieve begrenzing, waaruit valt af te lezen in welke mate vrijstelling is toegestaan. Aangezien de vrijstelling bedoeld is voor uitzonderingsgevallen, zullen Burgemeester en Wethouders de verschillende in het geding zijnde belangen zorgvuldig moeten afwegen en hierin bijvoorbeeld ook de noodzaak voor de aanvraag om voor vrijstelling in aanmerking te komen moeten betrekken.

Vrijstellingsmogelijkheden als hierbedoeld zijn op diverse plaatsen in het plan opgenomen (zie b.v. artikel 9, lid 3 en in meer algemene zin artikel 32).

e. voorschriften betreffende ander gebruik (van grond en opstallen).

In deze bepalingen staat aangegeven welke vormen van gebruik van gronden en gebouwen toelaatbaar zijn binnen de gegeven bestemming. Aangezien de bestemmingsomschrijving in het algemeen aan duidelijkheid niets te wensen overlaat, is volstaan met de algemene bepaling dat "de gronden en gebouwen slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming".

f. vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Toepassing van het instrument vrijstelling is hierboven reeds voldoende uiteengezet (zie onder d.). Wel wordt nog gewezen op het volgende.

Onder e. is gesteld, dat voor wat betreft de regeling van het gebruik van de gronden en gebouwen in het algemeen kon worden volstaan met een algemene gebruiksbepaling.

De Kroon heeft in konstante jurisprudentie gesteld, dat een dergelijke bepaling van algemene strekking slechts toelaatbaar is, indien daarbij tevens is bepaald dat "Burgemeester en Wethouders van deze bepaling vrijstelling moeten verlenen, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd".

De Kroon heeft hiermee willen voorkomen, dat de algemene gebruiksbeplating een al te strikte toepassing door Burgemeester en Wethouders zou krijgen, zonder dat daarvoor dringende redenen aanwezig zijn. Een dergelijk geval zou zich b.v. voordoen, indien de tijdelijke opslag van enige bouwmaterialen bij een woning zou worden verboden als zijnde in strijd met de woonbestemming.

De hierbedoelde verplichte vrijstelling is in de planvoorschriften overeenkomstig de door de Kroon aangegeven redactie opgenomen.

g. strafbepaling.

Door middel van strafbepalingen, waarvoor de basis ligt in artikel 59 W.R.O., kunnen de onder e bedoelde voorschriften worden gehandhaafd; overtreding van deze voorschriften is in het plan als strafbaar feit aangemerkt, waarbij zonodig sankties kunnen worden toegepast (straf- geldboete of hechtenis- danwel politiedwang). Zoals onder c aangegeven verloopt de toepassing van bebouwingsvoorschriften via het bouwvergunningenstelsel van de Woningwet. Deze voorschriften kunnen worden gehandhaafd via artikel 95 van de Woningwet.

h. wijzigingsbepalingen.

Op grond van artikel 11 W.R.O. kan bij een bestemmingsplan worden bepaald, dat Burgemeester en Wethouders, dan wel de gemeenteraad binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen.

Met deze mogelijkheid kan worden bereikt, dat het gemeentebestuur soepel kan inspelen op situaties, die weliswaar in het algemeen verwacht kunnen worden, maar waarvan de plaats en vorm in konkreto niet op voorhand zijn in te schatten.

Evenals bij vrijstelling kan door middel van wijziging derhalve soepel worden ingespeeld op de konkrete situatie.

De mogelijkheid tot wijziging is ingrijpender van aard dan de vrijstelling. Wijziging kan zowel bestemmingen als voorschriften betreffen, vrijstelling kan alleen plaatsvinden van voorschriften. Van de aard van de afwijking is afhankelijk welk instrument moet worden gekozen.

In ieder geval mag de wijziging niet zover strekken, dat de structurele opzet van het plan wordt aangetast. Voor zodanige wijzigingen zal het bestemmingsplan moeten worden herzien via eenzelfde procedure als voor de totstandkoming van het plan is vereist. In het onderhavige plan zijn in het algemeen (zie artikel 33) mogelijkheden tot wijziging opgenomen. Bij de diverse wijzigingsmogelijkheden zijn steeds duidelijke begrenzungen opgenomen, waaruit blijkt tot hoever de wijziging mag reiken.

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid behoeft goedkeuring van Gedeputeerde Staten. Voordat tot wijziging wordt overgegaan, moeten belanghebbenden tenminste 14 dagen in de gelegenheid worden gesteld hun bezwaren schriftelijk kenbaar te maken.

6. TOEPASSING VAN DE REGELINGEN IN HET ONDERHAVIGE PLAN.

De toegelaten functies en de mogelijkheden tot funktieverandering.

Voorzover niet vrij zeker vaststaat dat een thans aanwezige functie zal verdwijnen, is voor de gelegde bestemming aangesloten bij de bestaande functie(s).

In gevallen waarin dat planologisch gezien aanvaardbaar wordt geacht, zijn de ingevolge de bestemming toegelaten funktiemogelijkheden iets verruimd.

B.v. "bijzondere instellingen" (zowel religieuze, medische, sociale, kulturele als onderwijsinstellingen zijn binnen deze bestemming toegestaan) en "winkels en dienstverlening" (de functie dienstverlening wordt, ook wanneer er tot dusverre slechts sprake is van een winkelfunctie, toelaatbaar geacht; uit planologisch oogpunt is vooral gelet op het publiekaantrekkelijk karakter, dat voor winkels en dienstverlenende instellingen vergelijkbaar is). Instellingen met een min of meer openbaar karakter zijn bestemd als "bijzondere instellingen" (b.v. gemeentehuis en politieburo); waar sprake is van een vorm van zakelijke dienstverlening is bestemd voor "dienstverlening" (b.v. P.T.T.-kantoor en bank). Met name in het gebied aan de Hoofdstraat (op de plankaart begrensd door de lijn "grens centrumgebied") zullen in de naaste toekomst funktieveranderingen plaats kunnen vinden; het bestemmingsplan dient op deze ontwikkelingen in te spelen en hiervoor mogelijkheden te bieden, zij het onder de nodige randvoorwaarden. Het plan kent binnen dit centrumgebied met name de volgende mogelijkheden:

- na vrijstelling van Burgemeester en Wethouders is het mogelijk bestaande gebouwen te benutten voor detailhandel en/of dienstverlening, zij het tot een zeer beperkte oppervlakte (25 m²), gedacht wordt hier aan kleinschalige activiteiten als b.v. een wolwinkeltje, een kapper, een reisburo. Randvoorwaarde is in elk geval dat het betreffende gebouw de geschiktheid voor de bestaande functie zal moeten blijven behouden. Ingrijpende verbouwingen voor de winkel of dienstverlenende functie zullen derhalve niet mogen plaatsvinden (zie artikel 32, lid 6);
- via planwijziging (op grond van artikel 11 W.R.O.) is het mogelijk de bestemming binnen het aangeduide centrumgebied te wijzigen in andere centrumfuncties (wonen, bijzondere instelling, winkels, dienstverlening, horeca en nijverheid). Een dergelijke bestemmingswijziging zal in ieder geval binnen de in het plan opgenomen bebouwingsvoorschriften dienen plaats te vinden. Voorts zijn diverse regels opgenomen om te voorkomen dat bepaalde functies worden verdrongen of b.v. de winkelcapaciteit uit distributie-planologisch oogpunt te groot wordt. Aangezien deze mogelijkheden tot funktieverandering vrij algemeen en ingrijpend zijn, is hiervoor de met vrij sterke waarborgen omklede wijzigingsprocedure gekozen (goedkeuring van G.S. vereist). (zie art. 33, lid 1).

Regeling bebouwing en handhaving bebouwingsbeeld.

In het algemeen is voor wat betreft de regeling van de bebouwing aangesloten bij het huidige bebouwingsbeeld, waarbij voorts, afhankelijk van de te verwachten ontwikkelingen in de naaste toekomst, redelijke uitbreidingsmogelijkheden zijn gegeven. Waar sprake is van struktuurbepalende en/of architektonisch waardevolle panden, die in hun ruimtelijke samenhang een vrij karakteristiek bebouwingsbeeld opleveren, zijn situering en hoofdvorm van de betreffende panden nauwkeuriger bepaald. Bij boerderijen heeft dit veelal geleid tot een tweedeling in maatvoering per boerderij (hoofdgebouw strak omgrenst, dakhelling 40° en achtergedeelte ruimere mogelijkheden, o.m. dakhelling 22°).

Een en ander is derhalve uitsluitend via de bebouwingsvoorschriften geregeld.

Toegelaten agrarische bedrijfsvormen.

De in het plan voorkomende boerderijen zijn bestemd als bodemgebonden agrarisch bedrijf; bedrijfsmatige veredelingsactiviteiten zijn daarmee uitgesloten. Gezien de ligging van de bedrijven nabij milieugevoelige functies als met name wonen is het toelaten van mesterijen en fokkerijen (vooral ook gezien de normen voortvloeiend uit toepassing van de Hinderwet) niet reëel te achten.

Windmolens.

Een ontwikkeling waar momenteel rekening mee moet worden gehouden betreft de eigen (gedeeltelijke) energievoorziening d.m.v. windmolens.

De momenteel meest gebruikelijke windmolens kunnen globaal worden ingedeeld in de volgende groepen:

1. laag voltage-windturbines met een ashoogte tot 15 m en een wiekdiameter tot 2 m;
2. a. kleinde windturbines met een ashoogte tot 25 m en een wiekdiameter van 2 tot 6 m;
b. kleine windturbines als a. maar met een wiekdiameter tussen 6 en 12 m;
3. middelgrote windturbines met een ashoogte tot 30 m en een wiekdiameter tussen 12 en 20 m;
4. grote windturbines met een ashoogte tot 50 m en een wiekdiameter meer dan 20 m.

Uit het oogpunt van inpassing in de omgeving is een herkenbare relatie tussen windmolen en het van energie voorziene object gewenst, d.w.z. dat de windmolen in de omgeving van dat object is geplaatst.

Uit het oogpunt van hinder en gevaar is evenwel een zekere afstand gewenst, mede omdat op deze punten nog veel onbekend is. Uiteraard is e.e.a. mede afhankelijk van het doel van de windmolen (een molen t.b.v. de waterbeheersing zal b.v. een geheel andere plaats in moeten nemen dan een molen t.b.v. elektriciteits-opwekking bij een agrarisch bedrijf).

De hoogte van de windmolen speelt uiteraard een belangrijke rol bij de inpassing in de omgeving. In het algemeen kan worden gesteld dat de kleine windmolens van categorie 1 goed inpasbaar zijn.

De molens van categorie 2 zullen al duidelijk boven bebouwing en beplanting in het onderhavige plangebied uitsteken.

De nog hogere molens zullen vervolgens een zeer grote invloeds-sfeer hebben en zullen kwa schaal betrekkelijk weinig relatie kunnen vertonen t.o.v. betrekkelijk kleinschalige objecten als agrarische bedrijven.

Voor het plangebied verdient het uit stedenbouwkundige overwegingen de voorkeur het aantal windmolens te beperken.

In het plan is het bouwen van windmolens tot een hoogte van 15 m mogelijk bij vrijstelling.

Voor hogere molens (tot 25 m) geldt een wijzigingsbepaling.

Kamperen.

Ingevolge de Kampeerwet dient t.a.v. een aantal vormen van kamperen duidelijk te worden aangegeven of het bestemmingsplan zich daar al dan niet tegen verzet.

Dit betreft:

- a. natuurkampeerterreinen;
- b. het kamperen bij de boer;
- c. het kamperen met 3 kampeermiddelen gedurende 72 uur;
- d. het kamperen met 5 kampeermiddelen gedurende 6 weken;
- e. het kamperen op eigen grond;
- f. clubs- en groepskamperen;
- g. kampeerboerderijen (kamphuizen).

Hierbij dient nog te worden opgemerkt dat het kamperen met ten hoogste 3 kampeermiddelen bij een woning niet aan een vergunning of vrijstelling ingevolge de Kampeerwet is gebonden. Het kamperen op een "echt" kampeerterrein is alleen toegestaan indien de betreffende gronden daarvoor uitdrukkelijk zijn bestemd. In het plangebied is een dergelijk kampeerterrein opgenomen.

De mogelijkheid genoemd onder a doet zich in het plan niet voor.

Ten aanzien van de overige mogelijkheden is in het bestemmingsplan aangegeven dat de bestemming "agrarische kultuurgronden" en de bestemming "groenvoorzieningen", voorzover aangegeven met "speel-terrein" en "ijsbaan" zich niet verzetten tegen een gebruik genoemd onder c, d, e en f en de bestemming "bodemgebonden agrarische bedrijven" zich niet verzet tegen het gebruik genoemd onder b, f en g.

De nadere regeling van het genoemde kamperen vindt plaats middels vrijstelling of ontheffing op grond van de Kampeerwet. Daarbij kunnen nadere voorwaarden worden gesteld in het belang van de orde en rust, de veiligheid, de natuur- en landschapsbescherming e.d.

Geluidhinder.

Op grond van de Wet Geluidhinder dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan de geluidhinder.

In het plangebied is geen bedrijfsbestemming gelegen die de mogelijkheid van vestiging van een categorie A-inrichting ingevolge het Besluit Kategroei A-inrichtingen van de Wet Geluidhinder insluit.

In het plan behoeven dan ook geen bijzondere maatregelen te worden getroffen t.a.v. het industrielawaai.

De in het plangebied gelegen provinciale weg heeft een etmaalintensiteit van ca 6000 m.v.t./e. Voorzover het bestemmingsplan de bouw van nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige objecten toestaat, dient rekening te worden gehouden met de 'hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Deze is in principe 50 dB(A), waarbij door Gedeputeerde Staten ontheffing tot een hogere waarde kan worden verleend. Binnen de wettelijk voorgeschreven invloedszone van de provinciale weg gaat het om bestaande woningen. De in de Wet Geluidhinder opgenomen verplichting is daarop niet van toepassing. Voor één perceel aan de Wagenborgerweg is de mogelijkheid voor de bouw van een nieuwe woning middels wijziging overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient rekening te worden gehouden met de bepalingen in de Wet Geluidhinder.

Van de overige wegen in het plangebied zullen binnen de komende 10 jaar de etmaalintensiteiten niet meer dan 2.450 m.v.t./e bedragen. In het plan behoeven dan ook geen bijzondere maatregelen te worden getroffen t.a.v. het verkeerslawaaai.

Leidingen e.d.

In het plan zijn de al dan niet in direkte relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, paden, voorzieningen ten behoeve de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld. Ten aanzien van de planologische belangen afweging is een nadere regeling in het algemeen niet nodig. Indien dergelijke voorzieningen beperkingen met zich mee brengen kan dat in onderling overleg tussen belanghebbenden worden geregeld. Daarnaast dient uiteraard ook rekening te worden gehouden met andere wetten en verordeningen.

Het oprichten van bouwwerken voor boven genoemde voorzieningen zijn in het plan in eerste instantie uitgesloten. Voor het oprichten daarvan is een nadere belangen afweging wel gewenst. In het plan is dit middels vrijstelling en/of wijziging mogelijk.

Onder de zogenaamde getolereerde activiteiten zijn ingevolge Kroonjurisprudentie niet begrepen grootschalige voorzieningen zoals het landelijk net van aardgasleidingen met een druk van 20 bar of meer. Voor dergelijke leidingen dient in bestemmingsplannen een regeling te worden opgenomen. Dit zelfde geldt ook voor buisleidingen stroken zoals vermeld in het struktuurschema "Buisleidingen" en aangegeven op het streekplan. Voor deze leidingstroken dient in het bestemmingsplan een reservering te worden opgenomen. In het onderhavige plan komen zowel aardgasleidingen als een reservering voor een leidingenstrook voor. Voor wat betreft de buisleidingenstrook is een strook ter breedte van 70 m mede bestemd voor het leggen, onderhoud en beheer van leidingen van boven regionale betekenis. Daar waar de strook het erf van een woning betreft, is de reservering achterweg gelaten. Hier dient een andere oplossing te worden gekozen dan een zogenaamde dubbelbestemming. Overwogen kan worden om in de strook de leidingen dicht op elkaar te leggen. Ten aanzien van de gasleidingen is overeenkomstig het schrijven van het Ministerie VROM kenmerk DGMH/B nr. 0104004 van 26-11-1984 een strook ter breedte van 5 m ter weerszijden van de leiding bestemd voor het leggen, het onderhoud en beheer van gasleidingen met een druk van 20 bar of meer. Deze regeling sluit de aanwezigheid en aanleg van leidingen buiten de zone niet uit, maar van deze andere leidingen is de ligging planologisch niet beschermd.

7. OVERLEG EN INSPRAAK.

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is overleg gevoerd met de volgende instanties:

1. De Provinciale Planologische Commissie;
2. G.A.D.O.;
3. Waterschap Eemszijlvest;
4. Nederlandse Gasunie;
5. Ministerie van Defensie;
6. Ministerie van Economische Zaken.

De instanties genoemd onder 5 en 6 hadden geen opmerkingen. De opmerkingen van de instanties 1 t/m 6 zullen in het navolgende worden beantwoord.

Provinciale Planologische Commissie.

Nijverheidsbedrijven.

D oor een misvestand is de verkeerde lijst als staat van inrichtingen in het plan opgenomen.

De juiste lijst is bijgevoegd.

De maat van 1000 m2 is tot stand gekomen in overleg met de provinciale Griffie en heeft uitsluitend betrekking op de vestiging van ambachtelijke bedrijven. Voor de overige toegelaten bedrijven geldt deze opmerking dus niet.

Uitbreiding woonbebouwing.

Gelet op de datum van nu (febr.'87) lijkt een fasering vanaf b.v. 1990 weinig zinvol.

Aanvullende opmerkingen.

Toelichting meer aktueel maken.

De toelichting heeft inderdaad, omdat deze deels gebaseerd was op het beleidsplan uit '79 en de daartoe verrichtte inventarisaties en deels op de veelal inmiddels uitgevoerde deelgebiedsplannen, nogal wat aan aktualiteit ingeboet. De toelichting is daarom gekomprimeerd door de passages over het beleidsplan als bijlage op te nemen en de beschrijving per deelgebied te verkorten en meer op de huidige stand van zaken af te stemmen. Voor wat betreft de dubbelkernfunctie met Wagenborgen, is e.e.a. aangepast konform het vastgestelde Streekplan.

Artikel 3, lid 3.b.

De opmerking is onduidelijk. Het betreft uitsluitend de bebouwingsvlakken aangegeven met A5. De vrijstelling is beperkt tot het kunnen veranderen van het aantal woningen met behoud van de voor de betreffende bebouwingsvlakken geldende maatvoering.

Waterschap Eemszijlvest.

Toelichting.

Het Waterschap acht het van belang om bij de juridische toelichting op de voorschriften ter nadere informatie melding te maken van de reglementsbepalingen en keur van het Waterschap Eemszijlvest.

Opgemerkt wordt dat in de toelichting in het algemeen de informatie wordt beperkt tot zaken die van directe invloed kunnen zijn op de belangenafweging en/of regeling in de voorschriften. Het daarnaast melding maken van reglementen en bepalingen die mee van invloed kunnen zijn op de wijze van het beheer van gronden, is alleen gewenst indien op grond daarvan in het plan een bijzondere regeling is getroffen.

Opgemerkt kan nog worden dat het plan ook geen melding maakt van b.v. de ontgrondingsverordening en andere provinciale reglementen en verordeningen.

Voorschriften.

Het Waterschap vindt de omschrijving "water" minder juist (niet de functie, maar de aard wordt aangegeven) en te beperkt. Voorgesteld wordt te bestemmen voor sloten, grachten, watergangen, kanalen en oeverstroken, met de bijbehorende bruggen, duikers, dammen, beschouwingen en andere bouwwerken.

Naar aanleiding van deze reactie dient te worden opgemerkt dat de opsomming sloten, grachten, watergangen, kanalen en oeverstroken evenmin iets over de functie zeggen, maar uitsluitend de verschijningsvorm betreffen.

Deze vorm wordt op de plankaart voldoende bepaald door de aangegeven begrenzing. Aangezien het in het onderhavige geval een multifunktionele bestemming betreft, waarbij planologisch geen voorrang behoeft te worden gegeven aan b.v. de verkeersfunctie of een functie t.b.v. de waterhuishouding, is de omschrijving water het meest geëigend. De voor het verkeer noodzakelijk bruggen maken in het plan onderdeel uit van de bestemming wegen. De eventuele ontsluiting van aan het water grenzende percelen wordt geacht in de bestemming water te zijn begrepen. De wijze van uitvoering van de bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, duikers, dammen en beschoeiingen is planologisch niet relevant. Door het geven van een opsomming van deze voorzieningen ontstaat de indruk dat andere vormen zoals schuiven, stuwen en kademuren niet zijn toegestaan.

Plankaart.

Het Waterschap stelt voor om een hoofdwatgang op plankaart 1, overeenkomstig de op bijlage 1 aangegeven kadastrale situatie te bestemmen tot water.

Het plan is op dit punt aangepast.

Het Waterschap stelt voor om de op plankaart 2 aangegeven begrenzing tussen het Termunterzijldiep (water) en het Dok (haven) te laten samenvallen met de kadastrale begrenzing. Planaanpassing akkoord.

Het Waterschap stelt voor om de langs het Termunterzijldiep gelegen kade afzonderlijk te bestemmen en niet binnen de bestemming kampeerterrein.

Aangezien de kade zal worden gebruikt t.b.v. het kampeerterrein, is de bestemming gehandhaafd. In de bestemmingsomschrijving is de bestemming kade opgenomen.

N.V. G.A.D.O.

De door de N.V. Gado gemaakt opmerkingen hebben geen betrekking op het plan als zodanig, maar op de uitvoering.

N.V. Nederlandse Gasunie.

De door de Gasunie genoemde leidingen zijn op de plankaart aangegeven, waarbij de betreffende gronden zijn bestemd voor het leggen, onderhoud en beheer van gasleidingen.

De door de Gasunie genoemde leidingen zijn op de plankaart resp. aangeduid als "leidingenstrook" en "gasleiding" en zijn bestemd voor het leggen, onderhoud en beheer van resp. leidingen en gasleiding.

De aanduiding "leidingenstrook" is op het Streekplan aangegeven en bestemd voor leidingen van bovenregionale betekenis.

Inspiraak.

Over het ontwerp bestemmingsplan is op 30 juni 1988 een inspraakavond gehouden. Naar aanleiding van reacties zijn enkele wijzigingen in het plan aangebracht - deels omdat de plankaart niet overeenkomstig de feitelijke situatie was.

Voor het plan Klei is een verruiming van de gebruiksbepalingen opgenomen t.b.v. was- en kleedgelegenheid voor de recreatievaart.

Van de woningbouwvereniging kwam de nadrukkelijke wens om voor het woongebied tussen B.W.straat/Kerksingel en P.G. Cremerstraat een wijzigingsbepaling op te nemen t.b.v. een andere stedenbouwkundige opzet. De in het aangegeven gebied gelegen woningen zijn in slechte konditie, terwijl de beschikbare ruimte mogelijkheden toelaat voor een andere planopzet met meer woonkwaliteit.

Aan deze is tegemoet gekomen.

Het opnemen van een eventueel verkooppunt voor motorbrandstof t.b.v. de recreatievaart bij het Dok, wordt niet als reëel beschouwd.

BIJLAGE 1.

BELEIDSPLAN DORPSVERNIEUWING.Resultaten onderzoek "Ruimtelijke aspecten".Ontstaansgeschiedenis

Het dorp Nieuwolda is ontstaan op een natuurlijke, hoger gelegen oeverwal van de Dollard bij haar grootste omvang. Oorspronkelijk was het gebied, waarin Nieuwolda nu ligt, een veengebied met hier en daar bebossing.

Door afgravingen en ontwatering van dit veengebied, waarin vele, nu niet meer bestaande nederzettingen lagen, is de bodem steeds verder gedaald. Dit had tot gevolg dat het gebied steeds vaker overstroomde en tenslotte werd prijsgegeven aan de zee. Deze overstromingen lieten telkens sliblagen achter, zodat in de loop der eeuwen een kleilaag over het afgegraven veen werd afgezet.

Omstreeks 1500 werd begonnen met het terugveroveren van het land op de zee. Waarschijnlijk is de eerste bebouwing van het dorp Nieuwolda in deze tijd ontstaan, hoewel er in eerste instantie werd gesproken over de nederzettingen Troppelhuizen en Midwolder Hamrik.

Langzamerhand zijn er steeds meer stukken land omdijkt. Op bovengenoemde natuurlijke verhoging is de Dollarddijk aangelegd, waardoor Nieuwolda in principe is te kenschetsen als een dijkdorp.

Door latere ontwikkelingen (het graven van het Termunterzijldiep) is dit beeld wat ingewikkelder geworden.

In het begin werd het indijken gedaan door de monniken van de naburige kloosters, later namen de waterschappen dit werk over en werd de waterhuishouding verbeterd.

Zo werd in 1601 het Termunterzijldiep gegraven door gedeeltelijk de loop van de oude Ee te verdiepen. Dit diep was nodig om de steeds moeilijker verlopende afwatering via de oude Ee en de Dollardpolders als het ware buiten dichtslibbende of hoge delen om te leiden. Deze nieuwe zeeverbinding is een belangrijke stimulans voor de ontwikkeling van Nieuwolda geworden. Door de aanleg van het Dok kon zich een zekere overslag- en nijverheidsfunctie ontwikkelen, die voor een belangrijk deel dreef op het agrarische achterland en de produkten daarmee verband houdend. Hierdoor is als het ware een dwarse "poot" aan het dorp ontstaan.

Het dorp breidde zich steeds verder uit en groeide uiteindelijk tot haar maximale inwoneraantal van 2.419 in het jaar 1898.

Door vermindering van het scheepvaartverkeer heeft het Termunterzijldiep langzamerhand haar transportfunctie verloren.

De industriële ontwikkeling, welke gepaard ging met een toename van de arbeidsdeling en een konsentratie van activiteiten in en om de grotere plaatsen, veroorzaakten een afname van activiteiten in Nieuwolda. Door funktieverlies en een eenzijdige ontwikkeling van de werkgelegenheid bleven nieuwe investeringen uit.

Hierdoor liep onder andere de kwaliteit van een deel van de bebouwing sterk terug en moest later in verband met ernstig verval gesloopt worden. Hierdoor ontstonden, vooral ter plaatse van het Dok en omgeving open plekken, die niet weer ingevuld zijn.

Tegelijkertijd liep, mede als gevolg van deze ontwikkelingen het inwonertal drastisch terug tot een thans min of meer stabiel aantal van ca. 1600 met verschillende negatieve gevolgen op sociaal en kultureel gebied. Onder de beschrijving van de bevolkingsontwikkeling wordt hier nader op ingegaan.



Molenkade en Het Oude Dok in vroeger tijd



*Hoofdweg-West nabij de Wagenborgerweg (vroeger).
De herkenbaarheid als oude Dollarddijk is nog goed zichtbaar*



Oomkeslaan (1982)

Ruimtelijke ontwikkeling

De oorspronkelijke oeverwal van de Dollard is bepalend voor de structuur van het dorp Nieuwolda geworden, hoewel deze oeverwal op zich, nauwelijks meer herkenbaar is. De hoogtekaart van voor de waterkering van 1717 geeft aan dat dit gebied $+ 0.03$ cm boven N.A.P. ligt en het omringende gebied van -0.11 cm tot -1.37 m onder N.A.P. ligt.

De polders die in de loop der eeuwen zijn ontstaan door indijking van de slibgebieden, worden in oostelijke richting steeds hoger.

De Hoofdstraat, die in oost-west richting over deze oeverwal loopt, en de verbindingsweg met Nieuw Scheemda en Woldendorp vormt, ligt op de oude Dollarddijk, wat te zien is aan het onregelmatige verloop. Dit in tegenstelling tot de nieuwere verbindingswegen ten zuiden van Nieuwolda, gelegen in de "nije aangewassen landen", die kaarsrecht zijn aangelegd.

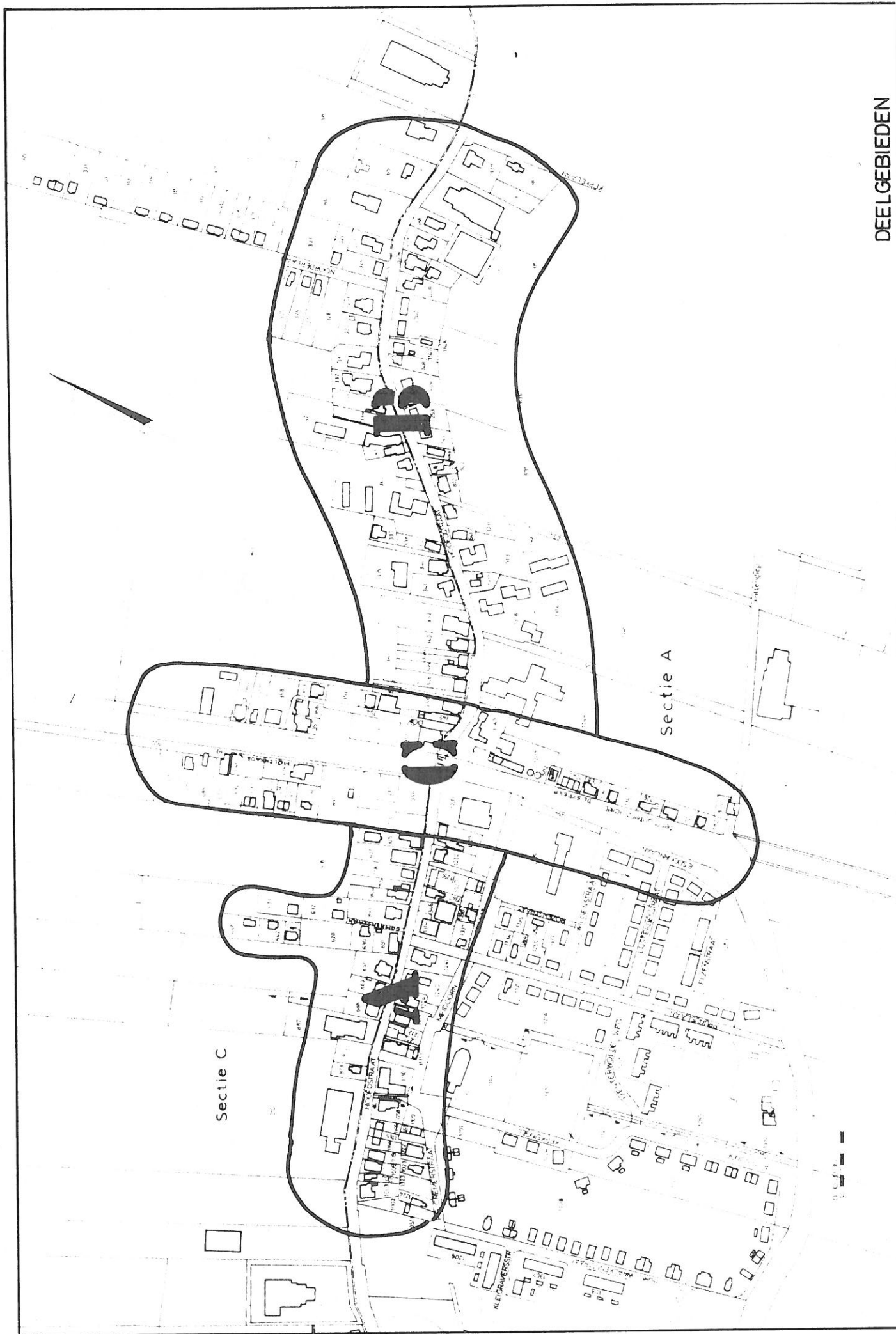
Vanaf deze Hoofdstraat is een smalle opstrekkende verkaveling ontstaan.

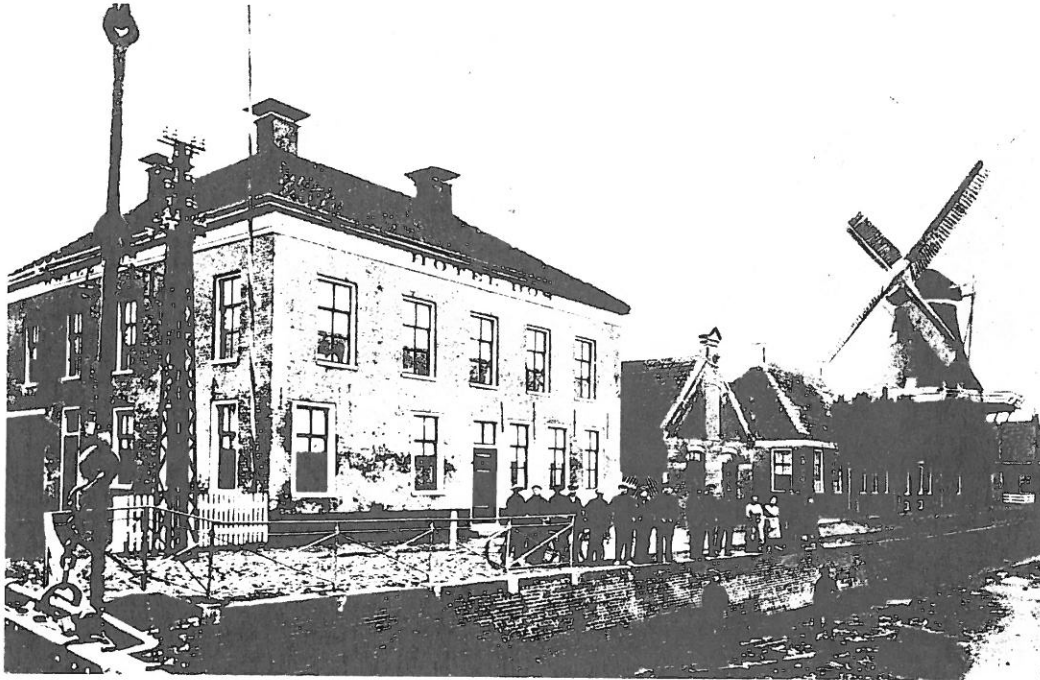
De boerderijen bevonden zich eerst voornamelijk aan de noordzijde van de weg, later zijn in de polders nieuwe boerderijen ontstaan. Dit is onder andere nog te zien aan het grondgebruik (noordzijde gedeeltelijk grasland en zuidzijde alleen bouwland).

In de loop der tijd is er door de toename van de bevolking steeds meer bebouwing bijgekomen en is de huidige lintstructuur ontstaan.

Langs de opstrekkende laantjes zijn de landarbeiderswoningen geplaatst. Door de ligging buiten de eigenlijke kern was de grond hier goedkoop. Boeren, die landarbeiders in dienst hadden, verkochten deze grond om hen in de gelegenheid te stellen een eigen onderkomen te verwerven. De landarbeidershuisjes zijn vaak op ruime percelen gesitueerd, waardoor het mogelijk werd voor een deel in de eigen levensbehoefte te voorzien door het houden van wat klein vee en de aanleg van een groentetuin.

Oorspronkelijk was de bebouwing vooral gekonsentreerd op de plaats, waar de meeste activiteiten waren; daar waar het water de weg kruiste en bij het Dok. Later breidde het dorp zich uit naar de westkant.





Hotel Bos in vroeger tijd



Graanpakhuis aan de Molenkade (1982)

Stedebouwkundige structuur

Ten behoeve van een analyse van de ruimtelijke structuur is het dorp in drie delen gesplitst (zie kaart). Gebied A ten westen van het Termunterzijldiep en gebied B ten oosten daarvan. Daarnaast is door het specifieke karakter van het gebied langs het diep, gebied C, onderscheiden

- gebied A

Komend vanaf het Westeind, geeft het dorp Nieuwolda het beeld van een agrarische nederzetting, waarbij de toren van de Nederlands Hervormde kerk direkt opvalt. Ter plaatse van de driesprong naar Wagenborgen staan grote boerderijen langs de Hoofdstraat op ruime kavels. De grote open ruimte die hierna volgt aan de zuidzijde van de Hoofdstraat kontrasteert sterk met de bij de Burgemeester Waalkensstraat beginnende dorpsbebouwing. Van een geleidelijke overgang in bebouwingsdichtheid, zoals deze komend van de oostkant aanwezig is, is hier geen sprake. Het beeld van de "bouwstroom" woningen langs de Burgemeester Waalkensstraat vormt, door de hoge gootlijn en de aaneengesloten bebouwingslengte, een niet in de schaal en profiel passende bebouwing. Daarnaast is de nieuwe boerderij bij de entree van het dorp door de situering langs de Hoofdstraat een te groot-schalig element in verhouding tot de overige bebouwing. Deze bebouwing wordt gekenmerkt door afwisseling in vorm en maatvoering met een overwegend lage gootlijn en geringe bouwhoogten. De bebouwing bevindt zich voornamelijk op smalle kavels in het bijzonder aan de zuidkant, waar de verdichting het grootst is. Zichtlijnen naar het achtergebied zijn dan ook niet of nauwelijks aanwezig. De noordzijde van de Hoofdstraat geeft door de ruimere opzet meer relatie met het achterliggende gebied. Het profiel is vrij smal en zonder groenvoorziening. Funktioneel gezien vormt de Hoofdstraat hier het centrum door de aanwezige winkels. Het zwaartepunt van de voorzieningen duidt op een sterkere oriëntatie van het dorp naar de westkant, gevolg van de belangrijkste toevreroute vanuit het westen (Scheemda en Delfzijl) die Nieuwolda ontsluit.

Ter plaatse van het Termunterzijldiep is door sloop van onder andere hotel Bos aan weerszijden een groot gat ontstaan. Aan de noordkant, waar vroeger hotel Bos gesitueerd was, ligt een parkeerterrein onder andere ten behoeve van het aan de zuidkant gelegen trefcentrum, dat ver achteruit is geplaatst en daardoor de continuïteit van de gevelwand verbreekt. Dit gebouw is qua maatvoering en vorm afwijkend van het geschetste bebouwingsbeeld.

Gestreefd zou moeten worden naar opvulling van de open ruimte bij het parkeerterrein. Met name in relatie met de ruimte aan de overzijde van de brug is er een te grote open ruimte ontstaan waarmee de intimiteit van deze belangrijke plek verloren is gegaan. Deze intimiteit is te meer noodzakelijk daar deze plek een duidelijke ontmoetingsfunctie heeft. Op deze plaats zou ook de relatie met het agrarische gebied alleen aanwezig moeten zijn door het zicht over het Termunterzijldiep.

Door de verkeersaantrekkende werking die de functie van het trefcentrum met zich meebrengt, zal het parkeerprobleem bij nadere invulling de nodige aandacht moeten krijgen.

Samenvattend kan worden geconcludeerd, dat het karakter van het totale terrein, bepaald wordt door de onaantrekkelijke open ruimte, die de intimiteit mist van het uit historisch oogpunt verwachte beeld. Bij het trefcentrum zouden wat meer op de Hoofdstraat gerichte activiteiten mogelijk moeten zijn.

- gebied B

Komend vanuit het Oosteind, gaat het agrarische karakter van de bebouwing geleidelijk over in royale burgerbebouwing op ruime percelen.

Hoewel deze bebouwing structuur- noch architectonisch bepalend is, dragen zij in positieve zin bij tot de beeldvorming van het dorp.

Het profiel van de Hoofdstraat is hier breed met veel groen. Voorbij het gemeentehuis verandert het gezichtspunt, doordat de weg naar het zuiden afbuigt.

De percelen en het profiel worden smaller en er is een toename van ambachtelijke functies. Het multifunctionele karakter van dit gedeelte wordt mede bepaald door het beeld van het graanpakhuis.

Door de afbuiging van de Hoofdstraat staan niet alle woningen meer haaks op de weg, maar evenwijdig aan de opstreckende kavels.

Hierdoor is een wisselend bebouwingsbeeld ontstaan met telkens nieuwe gezichtspunten op de gevels. De relatie met het landschap is nog maar op enkele plaatsen aanwezig. Aan de zuidzijde wordt de gevelwand van de overwegend karakteristieke bebouwing onderbroken door het bejaardentehuis het Hamrik.

Hoewel dit bejaardentehuis qua architectuur overeenkomsten heeft met de omliggende bebouwing, is door de ligging en door de omvang een open bebouwingsbeeld ontstaan.

Door uitgroei van de reeds aangelegde groenstructuur en een betere aksentuering van de nabij gelegen driesprong, zou de ruimtelijke structuur versterkt kunnen worden.

Aan de noordzijde wordt het verloop van de Hoofdstraat in sterke mate door de gevelwand begeleid.

Het verdere beeld wordt in belangrijke mate door het graanpakhuis, de basculebrug en de in gebied A geschetste open ruimte bepaald.

- gebied C

Het Termunterzijldiep e.o. noordzijde.

Door de hierboven genoemde ontwikkelingen is de ruimtelijke opbouw van het Dok e.o. belangrijk verzwakt.

De nog overgebleven, overwegend structuur- en architektonisch bepalende bebouwing, is veelal in slechte konditie. De kaden en wegen zijn slecht onderhouden, waardoor het gebied minder goed bereikbaar is geworden en een achteraf status heeft gekregen. Deze situatie wordt nog versterkt door het ontbreken van een aaneengesloten bebouwing, waardoor de relatie met het dorp ontbreekt, en omdat de ontsluiting van het gebied geschiedt middels doodlopende weggetjes.

Daarentegen is de relatie met het buitengebied door de ruime zichtlijnen over het Termunterzijldiep erg groot. Invulling van open plekken, verbetering van de infrastructuur en woonomgeving kunnen het gebied weer een nieuwe belevingswaarde en status geven.

Bij de inrichting zal de relatie met het water als duidelijke eigenschap van dit gebied versterkt moeten worden.

zuidzijde

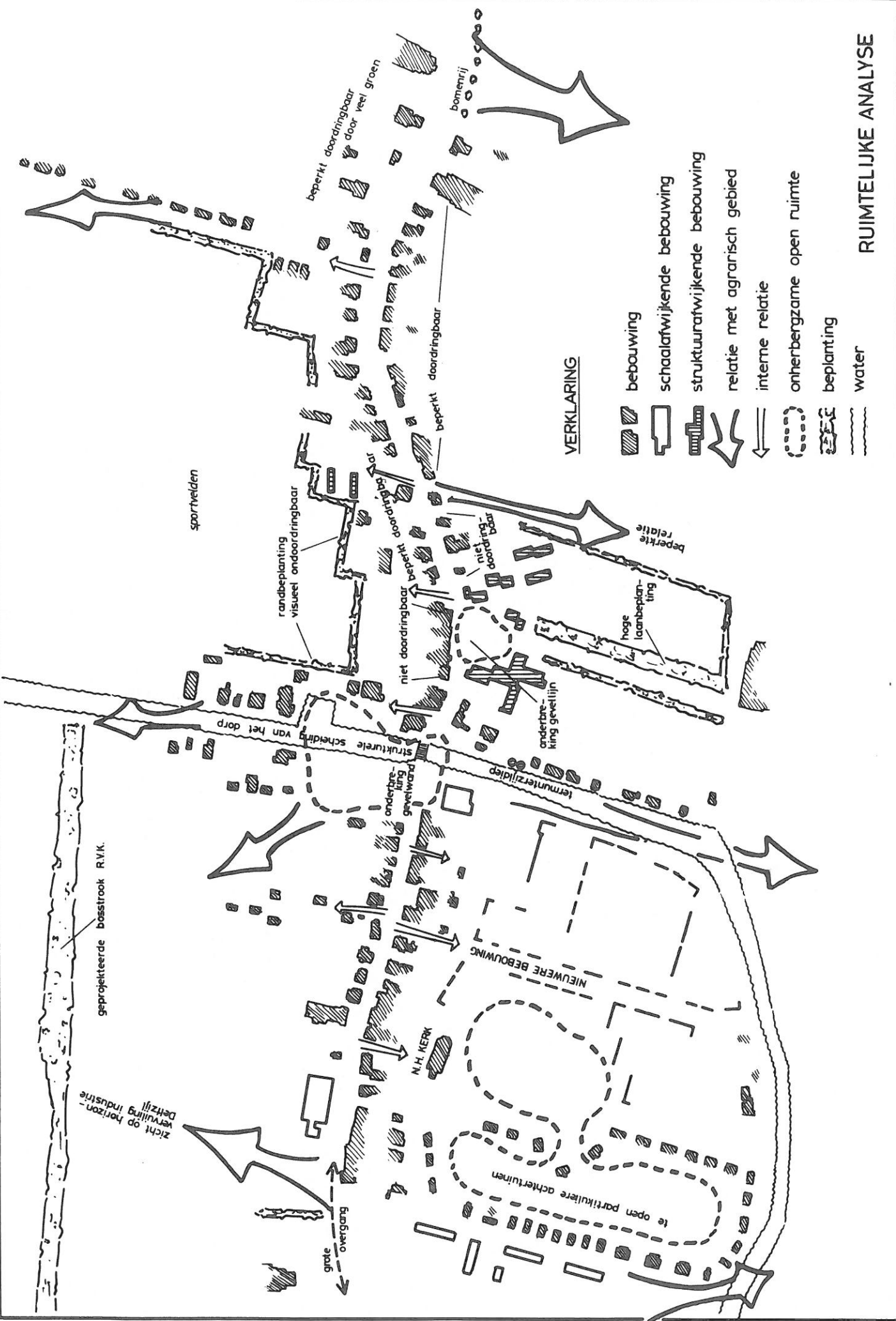
De zuidzijde heeft een heel ander karakter dan de noordzijde.

De watergerichtheid is slechts aanwezig, zij het in mindere mate dan bij het dok, aan de noordzijde van het Termunterzijldiep. Bij de jongere bebouwing aan de zuidkant is de relatie met het water duidelijk minder.

Op het graanpakhuis na, bestaat de bebouwing aan de noordkant uit arbeidershuisjes.

Het straatprofiel is erg smal. Aan de overzijde bevindt zich de uitbreiding van Nieuwolda.

Verbetering van het wegprofiel en voorzieningen met betrekking tot de waterkant zijn hier noodzakelijk, waarbij ook de binding met het water verder benut zou moeten worden.



Samenvatting knelpunten naar aanleiding van stedenbouwkundige analyse

1) Algemeen

Bouwkundig en woontechnisch verval

Konkreet

- bebouwing het Dok
- deel bebouwing langs Hoofdstraat
- deel bebouwing van woningbouwvereniging

2) *Achteruitgang woonomgeving*

Slechte bestrating en kade-wanden omgeving het Dok, waardoor minder goede bereikbaarheid. Smalle straatprofiel Molenkade.

3) *Open plekken, die vanwege de bouwkundige omgeving c.q. stedenbouwkundige structuur om een nadere bestemming vragen*

Gaten in de gevelwanden langs de kaden van het Termunterzijl-diep. Open plek waar vroeger hotel Bos heeft gestaan. Het Dok.

4) *Ruimtelijke relatieproblemen van het dorp met het landelijk gebied*

De (abrupte) plotselinge overgang van het landelijk gebied in woonbebouwing aan de westzijde van het dorp.

5) *Ruimtelijke relatieproblemen binnen het dorp*

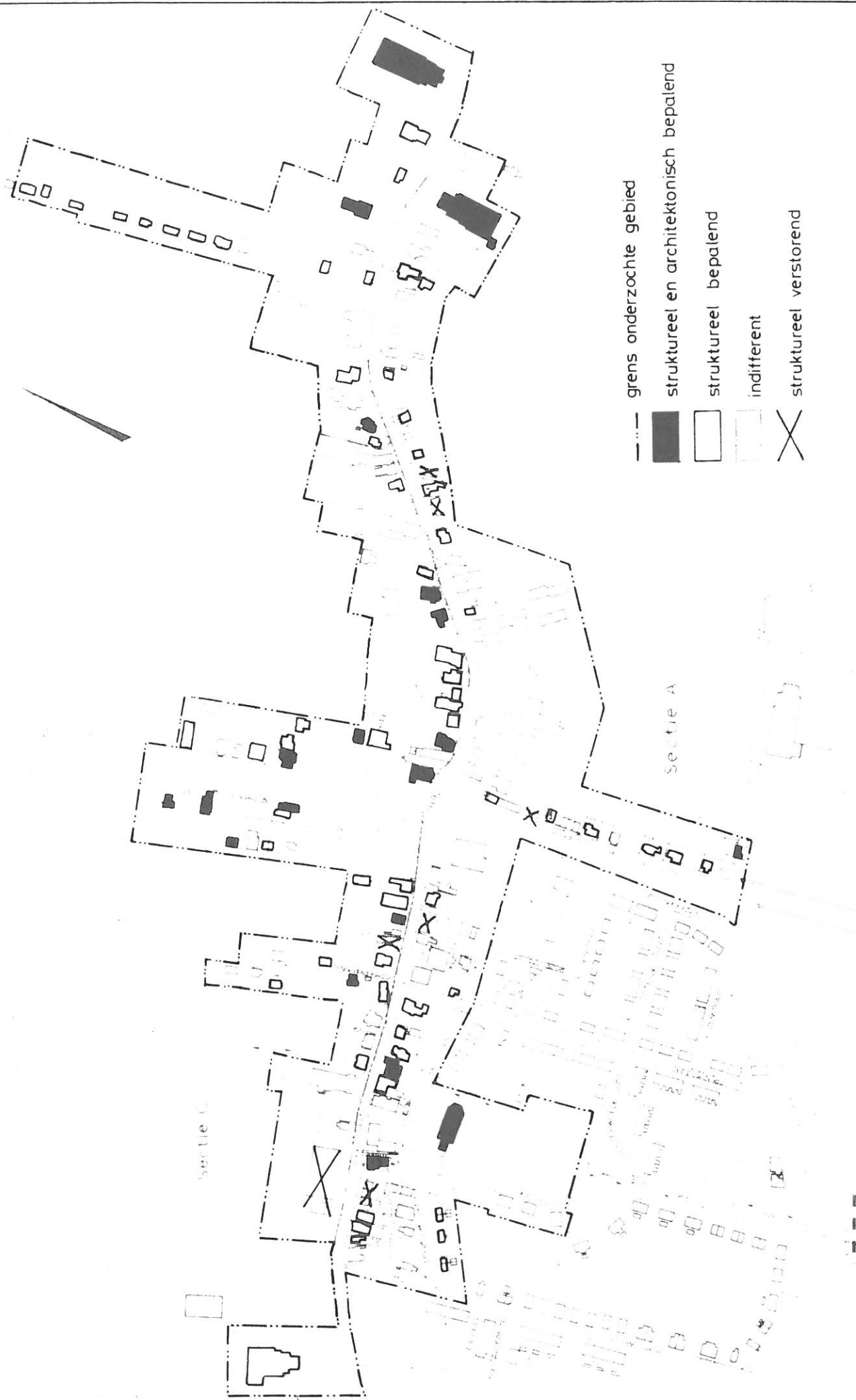
Bij de westelijke entree van het dorp sluit de bebouwing aan de zuidzijde van de Hoofdstraat het achterliggende gebied af.

6) *Elementen, die qua schaal en profiel niet passen binnen het dorpsbeeld (karakter)*

Woningen langs de Burgemeester Waalkensstraat. Grootschalige boerderij bij de entree van het dorp. Trefcentrum aan de zuidzijde van de Hoofdstraat.

ESTHETISCHE WAARDERING

opname 1979



Estetische en bouwkundige kwaliteit van de panden

Voor het formuleren van een beleid ten aanzien van de reeds gebouwde omgeving, is het noodzakelijk inzicht te hebben in zowel esthetische als bouwkundige kwaliteit. In veel plaatsen blijkt vaak, wanneer er sprake is van een stilstand of teruggang van onder andere de economische ontwikkeling, dat op een gegeven moment de bouwkundige kwaliteit omgekeerd evenredig wordt met de esthetische kwaliteit.

Vaak heeft dit te maken met funktieverlies, waarbij met name het wegtrekken van economische sterkere funkties van belangrijke invloed is.

Estetische kwaliteit van de panden.

De esthetische kwaliteit is bepaald voor de panden, die gelegen zijn binnen de oude historische structuur van Nieuwolda (zie kaart). In het hoofdstuk "de stedenbouwkundige analyse" is deze structuur beschreven. Het betreft hier de bebouwing langs de Hoofdstraat, P.G. Cremerstraat en een deel van de Meidoornstraat, Oomkenslaan, het Oude Dok, de Streep en de Noorderlaan.

De latere uitbreidingen, die minder kenmerkend zijn voor de ruimtelijke opbouw van Nieuwolda, zoals gelegen in het gebied ten zuiden van de P.G. Cremerstraat en de Meidoornstraat, zijn buiten beschouwing gebleven.

Bij de waardering is het volgende onderscheid gemaakt:

- struktureel en architektonisch bepalend:

Het betreft hier panden, die zowel door hun situering, schaal en massa alsook architektonische verschijningsvorm bepalend zijn voor het dorpsgezicht;

- struktureel bepalend:

Het betreft hier panden, die alleen vanwege hun situering en massawerking bepalend zijn voor het dorpsgezicht. Vaak betreft het hier nieuwe panden met een goede, in de structuur passende situering, schaal en massa;

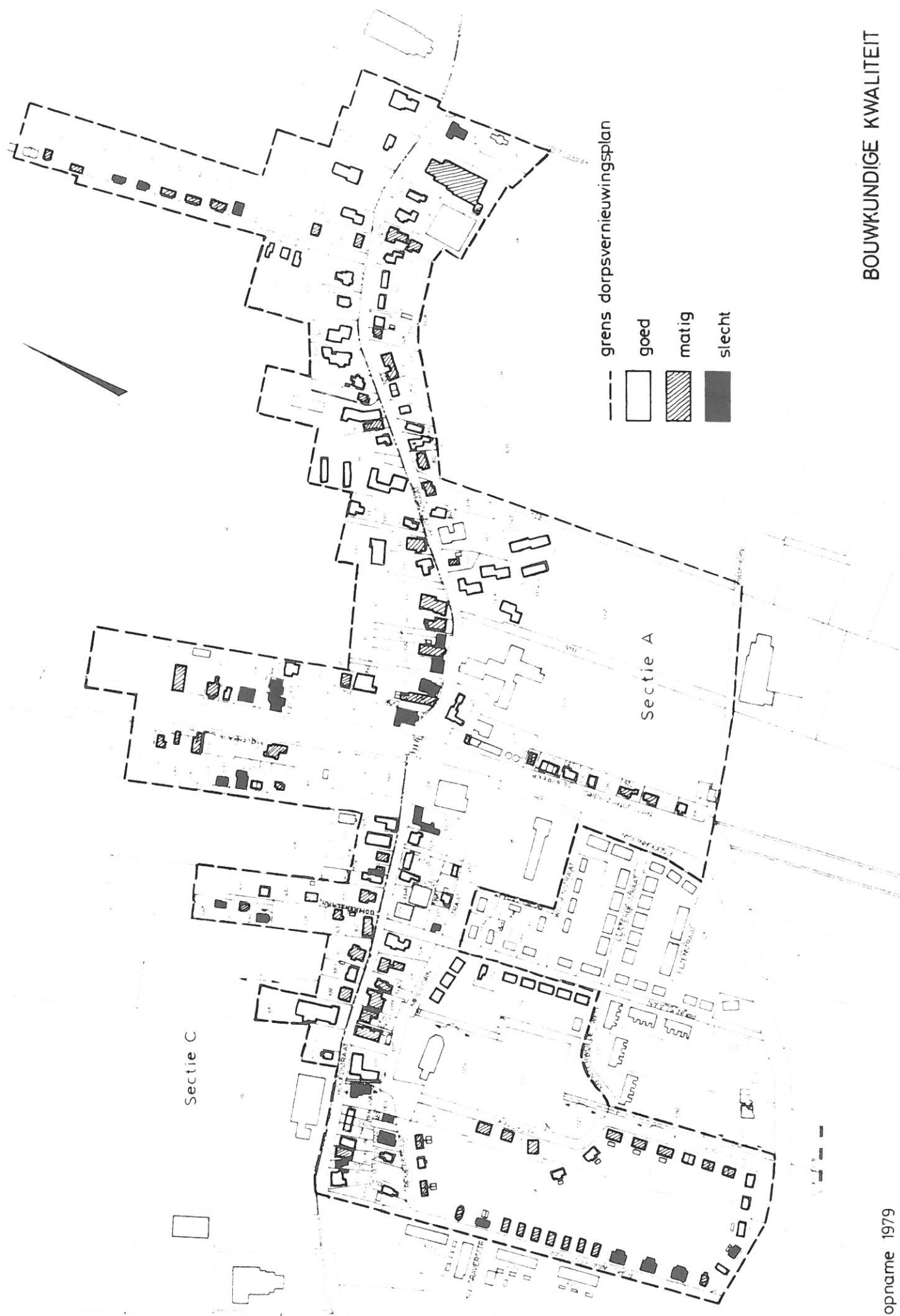
- indifferent:

In deze categorie vallen de panden, die noch een bijdrage leveren aan, noch afbreuk doen aan het dorpsgezicht;

- struktureel verstorend:

Onder deze categorie zijn de panden opgenomen, die door hun situering en/of schaal en massa als storende elementen ervaren worden in het dorpsbeeld.

De panden sluiten voor wat betreft hun situering niet aan bij de oude ruimtelijke structuur van het dorp en/of schaal en massa sluit niet aan bij het oorspronkelijke bebouwingsbeeld.



Bouwkundige kwaliteit van de panden.

Algemeen.

Tot het vernieuwingsproces behoort eveneens het op peil brengen van het woningbestand, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin.

Teneinde inzicht te krijgen in de kwaliteit van de woningvoorraad is een inventarisatie verricht. Op bijgaande kaart is het resultaat van de inventarisatie weergegeven. Met name in het gebied rondom het Dok komen veel slechte woningen voor. Daar dit gebied in sterke mate bijdraagt tot het karakter van het dorp, zullen hier prioriteiten met betrekking tot vernieuwing moeten worden gelegd.

De bebouwing rond de Burgemeester Waalkensstraat, Buitensingel en Kerksingel, wordt gekenmerkt door de, over het algemeen matige toestand van de woningen.

Dit is ook het geval met de bebouwing langs de Noorderstraat. De bebouwing langs de Hoofdstraat verkeert over het algemeen in een redelijke staat, met uitzondering van de bebouwing ten westen van de brug, waar + 50% van de panden in een matige toestand verkeert.

WAARNEEMPUNT:

S18 NIEUWOLDA

* STANDAARD-REKENMETHODE I *

BIJLAGE

	CAT 1	CAT 2	CAT 3	CAT 4
AANTAL	0	69	8	0
SNELHEID	0	100	100	0

WAARNEEMHOOGTE 4.50
WAARNEEMAFSTAND %110.00
HOOGTE WEGDEK 0.50
TYPE WEGDEK GLAD ASFALT
BODEMFACTOR 0.92
REFLECTEREND OPPERVLAKE OVER 440 METER 0

EMISSION 72.00
CORRECTIE WEGDEK 0.00
CORRECTIE KRUISSING 0.00
CORRECTIE REFLECTIE 0.00
DEMPING AFSTAND 20.42
DEMPING LUCHT 1.19
DEMPING BODEM 3.65
DEMPING METEO 1.87

EQUIVALENTE GELUIDSNIVEAU 44.87 dB(A) +10 -5 = 50 dB(A)

BURO BUGEL DUBBELING PARTNERS
DATUM: 01-01-1980

WAARNEEMPUNT:

S18 NIEUWOLDA

* STANDAARD-REKENMETHODE I *

	CAT 1	CAT 2	CAT 3	CAT 4
AANTAL	0	69	8	0
SNELHEID	0	100	100	0

WAARNEEMHOOGTE 4.50
WAARNEEMAFSTAND 50.00
HOOGTE WEGDEK 0.50
TYPE WEGDEK GLAD ASFALT
BODEMFACTOR 0.83
REFLECTEREND OPPERVLAKE OVER 200 METER 0

EMISSION 72.00
CORRECTIE WEGDEK 0.00
CORRECTIE KRUISSING 0.00
CORRECTIE REFLECTIE 0.00
DEMPING AFSTAND 17.00
DEMPING LUCHT 0.66
DEMPING BODEM 3.08
DEMPING METEO 1.03

EQUIVALENTE GELUIDSNIVEAU 50.22 dB(A) +10 -5 = 55 dB(A)

BURO BUGEL DUBBELING PARTNERS
DATUM: 01-01-1980

BIJLAGEN

1983-1987

22-1-1987

PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE VAN GRONINGEN
COMMISSIE BESTEMMINGSPLANNEN

Nr. 5392

Groningen, 23 december 1986

Eendrachtskade z.z. 2 / telefoon 184911
Postbus 630

GEMEENTE NIEUWOLDA

- 6 JAN 1987

volgnr. reg.
dossier nr. 1.2.7.8

Bijlagen terug -
nieuw -

Bericht op brief stedenbouwkundige
dd. 25/6/'86

AAN: *de college van*
burgemeester en wethouders

Onderwerp ontwerp-bestemmingsplan
Nieuwolda kom

Het college van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Nieuwolda

Het ontwerp-bestemmingsplan Nieuwolda kom geeft ons aanleiding tot het maken van enkele opmerkingen van principiële aard en een aantal opmerkingen die strekken tot een door ons gewenste verbetering van het plan.

Principiële opmerkingen

Onze commissie heeft moeite met de mate waarin uw college Nijverheidsvoorzieningen zou willen toestaan. De voorgestelde regeling in artikel 13 achten wij onvoldoende en onvolledig en ook anderszins niet zo doelmatig; wij denken daarbij concreet aan de opgenomen beperking tot 1000 m2 terreinoppervlak.

Naar onze mening moet worden vastgelegd welke categorieën van de Staat van Inrichtingen de gemeente zou willen toestaan.

De afbakening als aangegeven in artikel 13 lid 1 sub b gaat naar onze mening enerzijds te ver en lijkt ons anderzijds (gelet op de beknopte lijst) erg beperkt. Een toelichting uwerzijds is noodzakelijk. U zou bv. ook uit kunnen gaan van de Staat van Inrichtingen, zoals uw stedenbouwkundige die hanteert. Toestaan van bedrijfsactiviteiten zou beperkt moeten worden tot de categorieën 1 en 2 en de bedrijven die expliciet in lid 1 sub c (toegesneden bestemmingen) zijn aangegeven.

Een probleem hebben wij voorts met de potentiële kwantitatieve omvang van het plan, zoals die door de mogelijkheid van art. 11 - uitwerkingen in de voorschriften is vastgelegd. Alhoewel wij beslist niet willen tornen aan de (kwantitatieve) afspraken zoals die op blz. 1-19 zijn weergegeven (en waarvan u de totstandkoming daarvan op blz. 1-18 correct hebt vermeld) zijn wij van mening dat gelet op de stagnerende (bouw-)ontwikkeling van het plan de Woelkamp, de uitwerking van juistgenoemde planonderdelen niet eerder zal dienen plaats te hebben dan (bv.) 1990. Een en ander zal in het plan moeten worden vastgelegd.

Aanvullende opmerkingen

Uit de stukken maken wij op dat - inherent aan een dergelijk proces - het geruime tijd heeft gekost om de doelstellingen van het plan op te stellen en daarna in concrete activiteiten te vertalen. Een en ander blijkt uit het feit dat een aantal - in de toelichting vermeld als nog uit te voeren - (object-)plannen inmiddels zijn uitgevoerd.

Typ.:
Afschrift verzonden aan

- Gedacht -

Gedacht kan hierbij worden aan de activiteiten rond het Dok en het recentelijk in gebruik nemen van het gerestaureerde watergemaal.

Hetzelfde geldt voor een aantal voor 1980 gedane inventarisaties, die inmiddels zijn achterhaald. Het zou naar onze mening wenselijk zijn de toelichting op deze punten te actualiseren.

Op zichzelf biedt de uitgebreide toelichting op het plan de mogelijkheid zicht te krijgen op het ruimtelijk beleid dat u als gemeent wilt voeren. Aan de andere kant is ons opgevallen, dat in de verschillen hoofdstukken dezelfde problematiek op vrijwel identieke wijze wordt aangesneden. Daardoor is de toelichting nogal omvangrijk geworden en naar onze mening tevens de toegankelijkheid voor de burger verhoudingsgewijs afgenomen.

Wij geven uw college in overweging daarom de toelichting (enigszins) te comprimeren.

In de algemene beleidsdoelstellingen besteedt u (opnieuw) de nodige aandacht aan de positie van het dorp Nieuwolda, u opteert impliciet voor een dubbelkernfunctie met Wagenborgen. Wij verwijzen in dit verband naar de besluitvorming zoals die bij de vaststelling van het Streekplan heeft plaatsgevonden.

Bij de stukken ontbreekt een paragraaf over de economische uitvoerbaarheid. Hoewel wij beseffen dat het hier primair een legalisatieplan betreft, achten wij een financiële onderbouwing voor de "nieuwe" planonderdelen te zijnertijd gewenst.

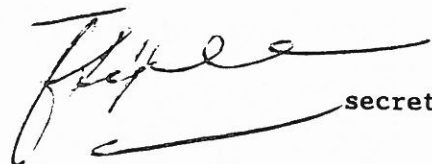
Met betrekking tot de voorschriften merken wij ten aanzien van art. 3 lid 3 b nog het volgende op:

Deze bepaling is zonder criteria en zonder maximale maat te algemeen en leidt tot grote rechtsonderzekerheid. Het aangeven van de panden die hiervoor qua ligging en omvang in aanmerking komen achten wij gewenst.

namens de commissie
bestemmingsplannen:



voorzitter



secretaris

N.V. Groninger Autobusdienst Onderneming

GEMEENTE **gado**
- 9 JUL 1986

volgnr. reg. 342
dossier Postbus 125 47/1

9700 AC Groningen

Bezoekadres:
Hereweg 85A2
Groningen

Telefoon 050 / 262828

Postrekening 830644

Banken in Groningen:
AMRO nr. 44.63.25.929
ABN nr. 57.02.30.128
NMB nr. 67.03.61.100

Handelsreg. 25765 Groningen

	S	B	W	W
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				

Aan Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Nieuwolda
Hoofdstraat 101
9944 AD NIEUWOLDA

Uw kenmerk :
Ons kenmerk : VO/1730/DT/AvW
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan Nieuwolda-Kom.

Groningen, 7 juli 1986.

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan Nieuwolda-Kom, plannr. 10.01.01, vragen wij Uw aandacht voor de volgende 2 punten.

A. Bernard Klaas Bosmaplein

In Uw bestemmingsplan (blz. 38) is vermeld dat het B.K. Bosmaplein heringericht gaat worden.

Wij verzoeken U bij de rekonstruktieplannen rekening te houden met het feit, dat bussen van lijn 19 van het B.K. Bosmaplein gebruik maken om te kunnen keren.

B. Herinrichting van straten en kruispunten.

Op blz. 41 maakt U melding van het feit, dat in het kader van de dorpsvernieuwing maatregelen zijn aangekondigd om de verkeerssituatie te verbeteren.

Wij verzoeken U ons op de hoogte te stellen van de rekonstruktieplannen op busroutes, zodra de precieze detailleringen bekend zijn.

Tot slot bedanken wij U voor het toezenden van het bestemmingsplan.

N.V. GRONINGER AUTOBUSDIENST ONDERNEMING.

G. A. Kaper

Ir. G. A. Kaper
Direkteur.

WATERSCHAP EEMSZIJLVEST

Postadres: Postbus 4
9628 ZG SIDDEBUREN

Tel. 05983 - 2775

Postrek.nr.: 4876117

Bankrek.nr.: 63.67.50.345

GEEMEENTE NIEUWOLDA

8 SEP 1986

volgnr. reg. 435

dossier nr. 177

Aan het college van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Nieuwolda

Postbus 3

9944 ZG NIEUWOLDA

Uw kenmerk
WR/lmv

Onderwerp
bestemmingsplan
"Nieuwolda Kom"

~~X~~ brief van
25 jun '86
Bügel Dubbeling
Partners

Ons kenmerk
V1090 Sl/La

Siddeburen, 5 SEP. 1986

Bijlage: 1

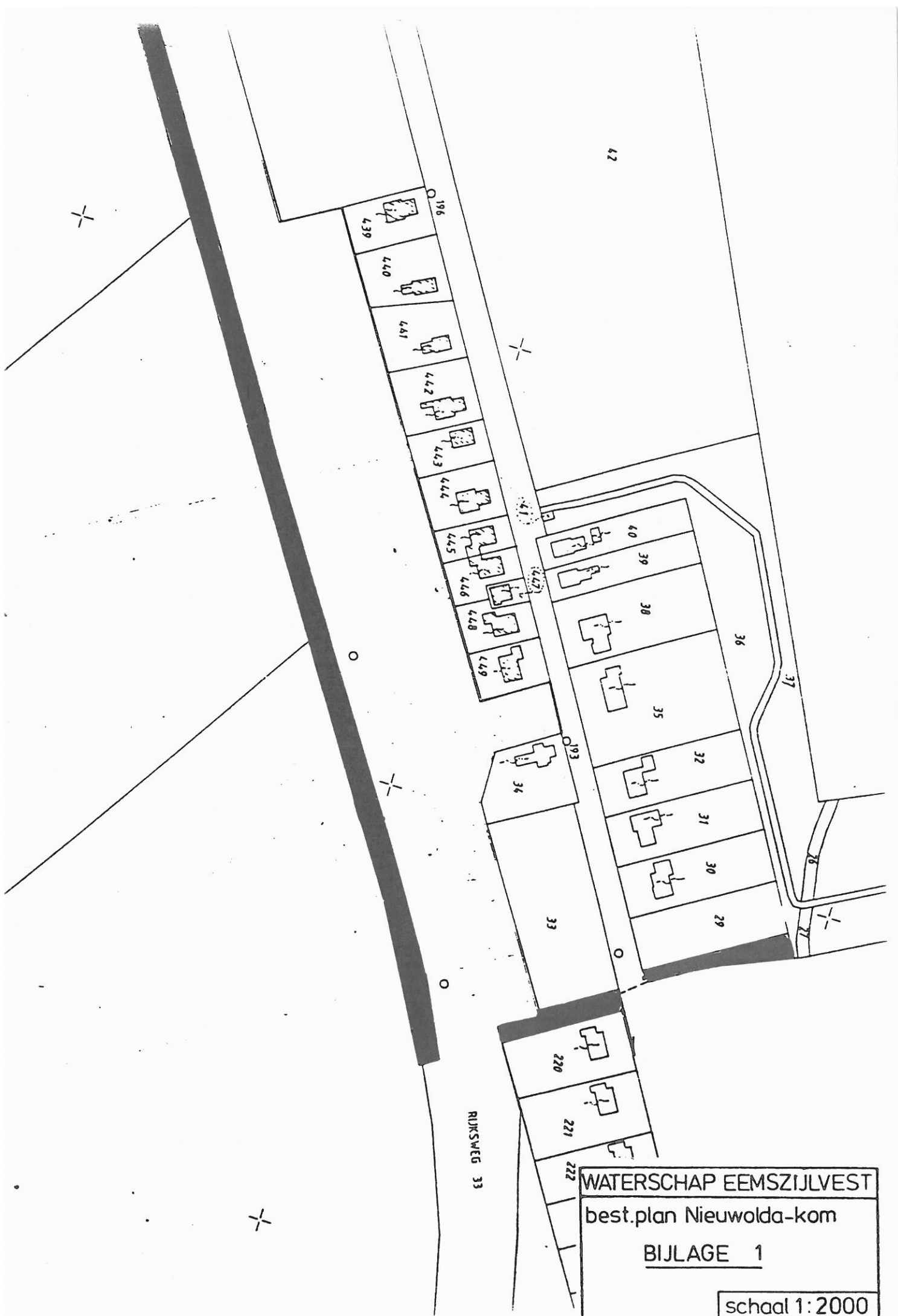
besproken			
afgezien			

In de toelichting op bovenvermeld bestemmingsplan wordt bij de stede-
bouwkundige beschrijving aangegeven dat het Termunterzijldiep een belangrijke
stimulans voor de ontwikkeling van Nieuwolda is geweest. Bij de beschrijving
van het gebied C (omgeving Termunterzijldiep aan de noord- en de zuidzijde
van de brug in de Hoofdstraat) wordt gesteld dat bij de inrichting van dit
gebied de relatie met het water als duidelijke eigenschap hiervan versterkt
moet worden. In verband hiermee vinden wij het van belang dat bij de
juridische toelichting op de voorschriften, ter nadere informatie van belang-
hebbenden wordt vermeld dat men ten aanzien van gronden die grenzen aan het
Termunterzijldiep en watergangen niet alleen gebonden is aan de voorschriften
van dit bestemmingsplan, maar ook aan de reglementsbepalingen en keur van het
waterschap Eemszijlvest.

In de voorschriften wordt bij artikel 26, "water," in de bestemmingsom-
schrijving gezegd dat de aangegeven gronden bestemd zijn voor water en oever-
stroken, met de bijbehorende andere bouwwerken. Wij vinden deze omschrijving
minder juist (niet de functie, maar de aard wordt aangegeven) en te beperkt.
Wij stellen u voor om deze bestemming als volgt te omschrijven:
"De op de plankaart voor water aangegeven gronden zijn bestemd voor sloten,
grachten, watergangen, kanalen en oeverstroken, met de bijbehorende bruggen,
duikers, dammen, beschoeiingen en andere bouwwerken".

Ten aanzien van de plankaarten stellen wij u voor om op plankaart 1
een bij het waterschap Eemszijlvest in eigendom, beheer en onderhoud zijnde
hoofdwatengang, overeenkomstig de op bijlage 1 aangegeven kadastrale situatie,
aan te geven en deze als water te bestemmen.

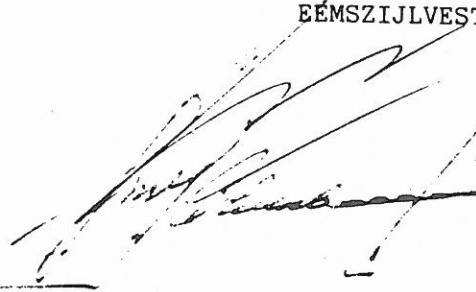
Daarnaast stellen wij u voor om de op plankaart 2 aangegeven begrenzing
tussen het Termunterzijldiep (water) en het Dok (haven) te wijzigen en deze
te laten samenvallen met de kadastrale grens tussen het Dok en het Termunter-
zijldiep, omdat deze grens meer aansluit bij de bestaande scheiding.



Tenslotte stellen wij u voor om de langs het Termunterzijldiep gelegen kade op de tot kampeerterrein bestemde gronden hiervan af te scheiden en als kade aan te geven. Voor de begrenzing kan daarbij de kadastrale grens worden aangeho. Hieruit voortvloeiend zal de bestemming kade in de voorschriften dienen te worden opgenomen.

Indien nader overleg uwerzijds wenselijk wordt geacht, verzoeken wij u contact op te nemen met de heer D. Slagman van de technische dienst van het waterschap Eemszijlvest (tel. 05979-1231).

Het voorlopig bestuur van het waterschap
EÉMSZIJLVEST,

, voorzitter.

; secretaris.

N.V. Nederlandse Gasunie

GEMES

15 JUL 1966

volgnr. req. 342

dossier nr.122

Postbus 19
9700 MA Groningen
(Laan Corpus den Hoorn 102)
Telefoon 050-219111
Telex 53448
Telegramadres Gasunie

. Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Nieuwolda
Postbus 3
9944 ZG NIEUWOLDA

Uw kenmerk

Ons kenmerk
TN/TS 86.1053

Datum

10 JUL 1988
Doorkiesnummer
050-21 2100

Onderwerp
Ontwerp-bestemmingsplan
Nieuwolda - Kom

Geacnt College,

Via het Ministerie van Economische Zaken ontvingen wij, in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 8 van de B.R.O., bovengenoemd plan.

In het gebied waarop dit plan betrekking heeft zijn gastransportleidingen van onze maatschappij gelegen, alsmede een gasontvangstation. De leidingen zijn niet als zodanig op de plankaart aangegeven.

Ter informatie zenden wij u de betreffende routekaarten, N-509-40-KR-011 tot en met KR-013, N-509-90-KR-013-014 en N-509-94-KR-01 en wij verzoeken u van de aanwezigheid van deze leidingen op de plankaart te doen blijken.

Bij werkzaamheden in de nabijheid van deze leidingen verzoeken wij u overleg te plegen met de chef van ons rayonkantoor te Hoogezand, de heer J.Ch. Dijkstra, telefoon 05980-90866.

Hoogachtend,

Tj. ~~van~~ der Schaaf

[illegible]

Ministerie van Defensie

Dienst Gebouwen Werken en Terreinen
Directie Noord Nederland
Afdeling Ruimtelijke Ordening

Postbus 608
9400 AP Assen
Telefoon 05920-58911

GEMEENTE NIEUWOLDA

10 JUL 1986

volgnummer
doelnummer

Aan:

Het Buro Bügel Dubbeling Partners B.V.
Postbus 1666
9701 BR GRONINGEN

i.a.a.

Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Nieuwolda
Hoofdstraat 101
9944 AD NIEUWOLDA

Uw brief 25-6-86

Uw kenmerk WR/lmv

Ons nummer
86070415

Datum

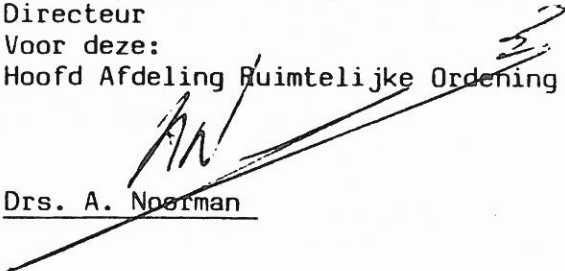
9 JULI 1986

Onderwerp Bestemmingsplannen

In antwoord op Uw schrijven van 25 juni 1986 nr. WR/lmv
bericht ik U, dat het daarin bedoelde ontwerpbestemmingsplan
"Nieuwolda-Kom" dezerzijds geen aanleiding geeft tot op- of
aanmerkingen.

De terzake ontvangen bescheiden gaan weder hierbij.

De Eerst aanwezende Ingenieur
Directeur
Voor deze:
Hoofd Afdeling Ruimtelijke Ordening


Drs. A. Noorman

VKA				
Regio				
Streek				
Provincie				
Land				
Wett.				
T.D.	25	28	9	
20 28				
902. T.D.	25-07-86			93

22 JULI 1986

Handwritten note:
Bijlage 12 bij de
aanvraag van 14 juli 86


Bijlagen
-1-

Bezoekadres:
Emmastraat 19

Doorkiesnummer
05920-58671

Verzoeken bij beantwoording datum, nummer en onderwerp te vermelden

Ministerie van Economische Zaken

GEEMEENTE

10/11

volgnr. reg.

dossier nr.

Aan het College van Burgemeester
en Wethouders van de gemeente
Nieuwolda,

Postbus 3,

9944 ZG Nieuwolda.

13-8-1986

Kenmerk

JK/JG/no. 5411

onderwerp

Ontwerp-bestemmingsplan
Nieuwolda-kom.

Geacht College,

In het kader van het in artikel 8 van het BRO voorgeschreven over-
leg stuurde U mij het ontwerp-bestemmingsplan Nieuwolda-kom.
Voor deze toezending zeg ik U dank.

Ik heb dit ontwerp in handen gesteld van de Gasunie met het ver-
zoek eventueel commentaar op dit ontwerp rechtstreeks aan U toe
te zenden. Ik verzoek U in de verdere planprocedure met dit
commentaar rekening te houden.

Overigens geef ik er de voorkeur aan het aspekt "Energie" evenals
het aspekt "Handel, Ambacht en Diensten" in multidisciplinair
verband te bespreken. Mijn opmerkingen zullen dan ook t.z.t. zijn
verwerkt in het advies van de Commissie Bestemmingsplannen.

Hoogachtend,

De Rijksconsulent voor Handel,
Ambacht en Diensten in de
provincie Groningen

J.C. Kluppel.

25 AUG. 1986

V.K.A.				
Besproken				
Bevonden				
Bevonden				
Bevonden				
ADVIES VAN				
Bevonden				
T.D.				
So. za				

dd. 27-08-86.

Directoraat-
Generaal
voor handel,
ambacht en
diensten

sconsulent-
schap
in de provincie
Groningen

Wesdagpl. 1
Groningen

Telefoon
050 - 125065

VOORSCHRIFTEN

INHOUD VAN DE VOORSCHRIFTEN.

=====

pag.

ALGEMEEN.

Artikel 1.	Begripsbepalingen	2- 3
Artikel 2.	Wijze van meten	2- 5

BESTEMMINGSBEPALINGEN.

Artikel 3.	Woonbebouwing, uit te werken, WU	2- 7
Artikel 4.	Eengezinshuizen, vrijstaand, met bijbehorende tuinen, A	2- 9
Artikel 5.	Eengezinshuizen, vrijstaand of dubbel, met bijbehorende tuinen, B	2-12
Artikel 6.	Eengezinshuizen, twee of meer aaneengebouwd, met bijbehorende tuinen, C	2-15
Artikel 7.	Wonen, Wo	2-17
Artikel 8.	Bijzonder woongebouw, BW	2-19
Artikel 9.	Bijzondere instellingen, BD	2-21
Artikel 10.	Dienstverlening, D	2-23
Artikel 11.	Winkels en dienstverlening, WD	2-24
Artikel 12.	Winkels, wonen en dienstverlening, WWD	2-25
Artikel 13.	Horecabedrijven, H	2-26
Artikel 14.	Horecabedrijven en wonen, HW	2-27
Artikel 15.	Nijverheidsbedrijven, N	2-28
Artikel 16.	Opslagplaatsen, O	2-30
Artikel 17.	Bodemgebonden agrarische bedrijven, BA	2-31
Artikel 18.	Agrarische kultuurgronden	2-33
Artikel 19.	Groenvoorzieningen	2-34
Artikel 20.	IJsbaan	2-35
Artikel 21.	Beplanting	2-36

Artikel 22.	Haven	2-37
Artikel 23.	Wegen	2-38
Artikel 24.	Plein	2-39
Artikel 25.	Parkeerterrein	2-40
Artikel 26.	Autoboxen, AB	2-41
Artikel 27.	Begraafplaats	2-42
Artikel 28.	Water	2-43
Artikel 29.	Kampeertterrein	2-44
Artikel 30.	Nutsvoorzieningen, ON	2-46

BIJZONDERE BEPALINGEN.

Artikel 31.	Relatie met de Kampeerwet	2-47
Artikel 32.	Algemene vrijstellingen	2-48
Artikel 33.	Wijzigingsbepalingen	2-50
Artikel 34.	Overgangsbepalingen	2-52
Artikel 35.	Slotbepaling	2-53

Staat in inrichtingen

ALGEMEEN.

=====

Artikel 1. Begripsbepalingen.

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- | | | |
|----|-----------------|---|
| a. | bouwwerk | : elke konstruktie van enige omvang van hout, metaal, steen of ander materiaal, welke hetzij direkt of indirekt met de grond is verbonden, hetzij direkt of indirekt steun vindt in of op de grond; |
| b. | gebouw | : elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt; |
| c. | ander bouwwerk | : elk bouwwerk, geen gebouw zijnde; |
| d. | bouwen | : het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk; |
| e. | bebouwingsgrens | : de als zodanig op de plankaart aangegeven lijn; |
| f. | indelingslijn | : de op de plankaart aangegeven lijn ten behoeve van het indelen van een bebouwingsvlak in verband met verschil in maatvoering; |
| g. | bebouwingsvlak | : het door bebouwingsgrenzen omgeven vlak; |
| h. | plankaart | : de als zodanig gewaarmerkte kaart (bestaande uit een tweetal kaartbladen), waarin het bestemmingsplan is vervat, zoals voorgescreven in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening; |
| i. | eengezinshuis | : een gebouw, dat uitsluitend één woning omvat; |

- j. woning : een ruimte, welke blijkens zijn indeling en inrichting is bestemd voor het voeren van een zelfstandige huishouding;
- k. bijgebouw : een bij een eengezinshuis behorend gebouw, dat niet voldoet aan één of meer eisen gesteld in deze voorschriften ten aanzien van het eengezinshuis en dat kennelijk niet is bestemd voor het voeren van een zelfstandige huishouding;
- l. winkel : een gebouw dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor de uitoefening van detailhandel;
- m. detailhandel : het bedrijfsmatig aan partikulieren te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van roerende lichamelijke zaken;
- n. dienstverlening : het bedrijfsmatig verlenen van diensten, het uitoefenen van een praktijk, het leggen van kontakten of het uitvoeren van kommerciële en/of administratieve handelingen, daarmee rechtstreeks in verband staande ambachtelijke activiteiten inbegrepen, doch uitgezonderd horeca;
- o. horeca : de uitoefening van een hotel, restaurant, café of aanverwant bedrijf, waarin de bedrijfsmatig aangeboden goederen ter plaatse kunnen worden gekonsumeerd;
- p. ambachtelijk bedrijf : het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen overwegend door middel van handwerk;
- q. caravan : een éénassige aanhangwagen die kan dienen als rekreatief onderkomen, overnachting daaronder begrepen, met een kleinere lengte dan 8 m en een kleinere breedte dan 2,50 m, welke is uitgerust om als zodanig zelfstandig achter een gemotoriseerd voertuig over de openbare weg te worden voortbewogen;
- r. trekkershut : een rekreatie woonverblijf van eenvoudige konstruktie t.b.v. passanten.

Artikel 2. Wijze van meten.

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. goothoogte : de hoogte gemeten vanuit de snijlijn van een dakvlak en een evenwijdig aan de noklijn gelegen gevelvlak van een gebouw tot de kruin van de weg; indien het gebouw is gelegen op meer dan 20 cm boven of beneden de kruin van de weg, of indien niet aan een weg wordt gebouwd, geldt het aansluitende, afgewerkte bouwterrein als meetpunt;
- b. bouwhoogte : de hoogte gemeten vanuit het hoogste punt van een bouwwerk tot de kruin van de weg; indien het bouwterrein is gelegen op meer dan 20 cm boven of beneden de kruin van de weg of indien niet aan een weg wordt gebouwd, geldt het aansluitende, afgewerkte bouwterrein als meetpunt; verhogingen door middel van schoorstenen, lichtkoepels en ventilatiekokers, worden buiten beschouwing gelaten;
- c. dakhelling : voor zover in de voorschriften een minimum dakhelling is voorgeschreven is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansardekappen, dakkapellen en op aankapingen, welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;

- d. plaatsing van gebouwen : voor zover in de voorschriften is bepaald, dat gebouwen slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak, is dit niet van toepassing op overschrijding van bebouwingsgrenzen, tot ten hoogste 1 m door balkons, bordessen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen;
- e. afstand tot de erfscheiding : de afstand van een gebouw tot een binnen het bebouwingsvlak gelegen erfscheiding.

BESTEMMINGSBEPALINGEN.

=====

Artikel 3. Woonbebouwing, uit te werken
(op de plankaart aangegeven met VU).

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen, met de daarbij behorende gebouwen, bijgebouwen, tuinen, erven, voetpaden, parkeergelegenheid en groenvoorzieningen en andere bouwwerken.

Deze bestemming dient overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening door Burgemeester en Wethouders te worden uitgewerkt.

2. Uitwerkingsregels.

- a. Het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 11 bedragen.
- b. De woningen mogen tot maximaal 4 aaneen worden gebouwd.
- c. Niet meer dan twee woningen boven elkaar mogen worden gebouwd.
- d. De goothoogte ten hoogste 6 m mag bedragen.
- e. De dakhelling dient tenminste 30° te bedragen.
- f. De bouwhoogte mag ten hoogste 10 m bedragen.
- g. Van de op te richten bijgebouwen mag de oppervlakte ten hoogste 50 m², de goothoogte ten hoogste 3 m en de bouwhoogte ten hoogste 5,50 m bedragen.
- h. De hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen en voor andere bouwwerken ten behoeve van de geleiding en regeling van het verkeer ten hoogste 10 m.
- i. Belanghebbenden zullen door middel van publikatie in de daarvoor gebruikelijke dag- en nieuwsbladen, in de gelegenheid worden gesteld hun bezwaren schriftelijk en mondeling kenbaar te maken.
- j. Er mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door Burgemeester en Wethouders uitgewerkt plan, dat rechtskracht heeft verkregen.

- k. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in sub i, voorzover de bouwaanvraag in overeenstemming is met het ontwerp-bestemmingsplan, nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren schriftelijk en mondeling kenbaar te maken en vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 4. Eengezinshuizen, vrijstaand, met bijbehorende tuinen
(op de plankaart aangegeven met A).

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor vrijstaande eengezinshuizen, met de bijbehorende bijgebouwen, andere bouwwerken en tuinen.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde eengezinshuizen geldt dat:

1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak;
2. binnen een bebouwingsvlak niet meer dan één dan wel het op de plankaart aangegeven aantal woningen mag worden opgericht;
3. binnen de bebouwingsvlakken op de plankaart aangegeven met categorie 1 t/m 4 de volgende maten in acht dienen te worden genomen:

kategorie	1	2	3	4
goothoogte maximaal	3,50 m	4,50 m	6,00 m	6,00 m
bouwhoogte maximaal	8,00 m	8,50 m	9,50 m	12,00 m
dakhelling minimaal	40°	40°	30°	30°
afstand tot de erf-scheiding minimaal	2 m	2 m	2 m	2 m

voorzover het bebouwingsvlak is aangeduid met "geen dakhelling" is geen dakhelling vereist.

4. binnen de bebouwingsvlakken aangegeven met categorie 5:

- a. de goothoogte en bouwhoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
- b. de dakhelling tenminste het op de plankaart aangegeven aantal graden dient te bedragen.

- b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde bijgebouwen geldt dat:
1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak en op de gronden op de plankaart aangeduid met "bijgebouwen";
 2. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 5,50 m mag bedragen;
 4. ten hoogste 40% van de gronden, behorend bij het eengezinshuis en aangeduid met "bijgebouwen" mag worden bebouwd;
 5. het met bijgebouwen te bebouwen oppervlak per eengezinshuis niet meer mag bedragen dan het oppervlak van dat eengezinshuis tot een maximum van 50 m².
- c. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:
- de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

3. Nadere eisen.

Burgemeester en Wethouders kunnen voor de in lid 2, sub c genoemde andere bouwwerken, voorzover het carports betreft, nadere eisen stellen t.a.v. de plaats.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende bebouwing.

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 2, sub b, onder 1 en 5 voor het oprichten van bijgebouwen t.b.v. een tuin- en/of dierenhobby, met dien verstande dat:
1. indien het oppervlak van de bij het eengezinshuis behorende gronden minder dan 1000 m² bedraagt de oppervlakte ten hoogste 15 m² mag bedragen;
 2. indien het oppervlak van de bij het eengezinshuis behorende gronden 1000 m² of meer bedraagt, de oppervlakte ten hoogste 25 m² mag bedragen.
- b. het bepaalde in lid 2.a., onder 2 t.b.v. de inrichting voor ten hoogste 6 woningen van de gebouwen binnen het bebouwingsvlak aangegeven met A5;
- c. het bepaalde in lid 2.a., onder 2 t.b.v. de inrichting voor ten hoogste 2 woningen van de gebouwen binnen de bebouwingsvlakken aangegeven met A4, mits van iedere woning het bebouwde oppervlak tenminste 75 m² bedraagt.

5. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

6. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

- a. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5 voor het gebruik van de gebouwen als berging van caravans en boten.

7. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 5. Eengezinshuizen, vrijstaand of dubbel, met bijbehorende tuinen (op de plankaart aangegeven met B).

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor vrijstaande en/of twee aaneengebouwde eengezinshuizen, met de bijbehorende bijgebouwen, andere bouwwerken en tuinen.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde eengezinshuizen geldt dat:

1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak;
2. binnen een bebouwingsvlak niet meer dan twee dan wel het op de plankaart aangegeven aantal woningen mag worden opgericht;
3. voor de op de plankaart aangegeven categorieën de volgende maten in acht dienen te worden genomen:

kategorie	1	2	3
goothoogte maximaal	3,50 m	4,50 m	5,50 m
bouwhoogte maximaal	8,00 m	8,50 m	8,50 m
dakhelling minimaal	40°	40°	30°
afstand tot de erfschei- ding	minimaal		
	2 m	2 m	2 m

b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde bijgebouwen geldt dat:

1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak en op de gronden op de plankaart aangeduid met "bijgebouwen";
2. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
3. de bouwhoogte niet meer dan 5,50 m mag bedragen;

4. ten hoogste 40% van de gronden, behorend bij het eengezinshuis en aangeduid met "bijgebouwen" mag worden bebouwd;
5. het met bijgebouwen te bebouwen oppervlak per eengezinshuis niet meer mag bedragen dan het oppervlak van dat eengezinshuis, tot een maximum van 50 m².

c. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:

- de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

3. Nadere eisen.

Burgemeester en Wethouders kunnen voor de in lid 2, sub c genoemde andere bouwwerken, voorzover het carports betreft, nadere eisen stellen t.a.v. de plaats.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende bebouwing.

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 2, sub b, onder 1 en 5 voor het oprichten van bijgebouwen t.b.v. een tuin- en/of dieren-hobby, met dien verstande dat:
 1. indien het oppervlak van de bij het eengezinshuis behorende gronden minder dan 1000 m² bedraagt de oppervlakte ten hoogste 15 m² mag bedragen;
 2. indien het oppervlak van de bij het eengezinshuis behorende gronden 1000 m² of meer bedraagt, de oppervlakte ten hoogste 25 m² mag bedragen.

5. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

6. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 6. Eengezinshuizen, twee of meer aaneengebouwd, met bijbehorende tuinen (op de plankaart aangegeven met C).

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor vrijstaande en/of ten hoogste vier aaneengebouwde eengezinshuizen, met de bijbehorende bijgebouwen, andere bouwwerken en tuinen.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde eengezinshuizen geldt dat:

1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak;
2. binnen een bebouwingsvlak ten hoogste het op de plankaart aangegeven aantal woningen mag worden opgericht;
3. voor de op de plankaart aangegeven categorieën de volgende maten in acht dienen te worden genomen:

kategorie	1	2	3
goothoogte maximaal	3,50 m	4,50 m	5,50 m
bouwhoogte maximaal	8,00 m	8,50 m	8,50 m
dakhelling minimaal	40°	40°	30°
afstand tot de erfscheiding	minimaal 2 m	2 m	2 m

b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde bijgebouwen geldt dat:

1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak en op de gronden op de plankaart aangeduid met "bijgebouwen";
2. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
3. de bouwhoogte niet meer dan 5,50 m mag bedragen;

4. ten hoogste 40% van de gronden, behorend bij het eengezinshuis en aangeduid met "bijgebouwen" mag worden bebouwd;
 5. het met bijgebouwen te bebouwen oppervlak per eengezinshuis niet meer mag bedragen dan het oppervlak van dat eengezinshuis, tot een maximum van 50 m².
- c. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:
- de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

3. Nadere eisen.

Burgemeester en Wethouders kunnen voor de in lid 2, sub c genoemde andere bouwwerken, voorzover het carports betreft, nadere eisen stellen t.a.v. de plaats.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende bebouwing.

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- het bepaalde in lid 2, sub b, onder 5 voor het oprichten van bijgebouwen t.b.v. een tuin en/of dierenhobby, mits de oppervlakte hiervan niet meer dan 15 m² bedraagt.

5. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

6. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik,

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 7. Wonen (op de plankaart aangegeven met Wo).

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen, met bijbehorende gebouwen, bijgebouwen, andere bouwwerken en tuinen.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen geldt dat:

1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak;
2. het aantal woningen ten hoogste het op de plankaart aangegeven aantal mag bedragen;
3. niet meer dan twee woningen boven elkaar mogen worden gebouwd;
4. de goothoogte ten hoogste 6 m mag bedragen;
5. de bouwhoogte ten hoogste 10 m mag bedragen;
6. de dakhelling tenminste 30° dient te bedragen.

b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde bijgebouwen geldt dat:

1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak en op de gronden aangeduid met "bijgebouwen";
2. de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
3. de bouwhoogte ten hoogste 5,50 m mag bedragen;
4. het met bijgebouwen ten bebouwen oppervlak per woning niet meer mag bedragen dan 10 m² en voorzover het eengezinshuizen betreft niet meer dan 50 m² mag bedragen.

c. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:

- de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 8. Bijzonder woongebouw (op de plankaart aangegeven met BW).

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor de huisvesting van bejaarden, met bijbehorende gebouwen en andere bouwwerken.

Voorzover op de plankaart aangeduid met "hertenkamp" tevens bestemd voor hertenkamp, met de bijbehorende gebouwen t.b.v. beheer en onderhoud en andere bouwwerken.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen geldt dat:

1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak;
2. de goothoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
3. de bouwhoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
4. de dakhelling voor tenminste 80% van het bebouwde oppervlak het op de plankaart aangegeven aantal graden dient te bedragen.

b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen t.b.v. beheer en onderhoud geldt dat:

1. zij zowel binnen als buiten het bebouwingsvlak mogen worden opgericht;
2. de totale oppervlakte niet meer dan 100 m² mag bedragen;
3. de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 5 m mag bedragen.

c. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:

- de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 9. Bijzondere instellingen (op de plankaart aangegeven met BD).

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor religieuze, medische, sociale, kulturele en/of onderwijsinstellingen, met de bijbehorende gebouwen, waaronder woningen zijn begrepen, andere bouwwerken en terreinen.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen geldt dat:

1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak;
2. de goothoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
3. de bouwhoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
4. de dakhelling voor tenminste 80% van het bebouwde oppervlak tenminste het op de plankaart aangegeven aantal graden dient te bedragen;
5. voorzover een bebouwingspercentage is aangegeven, ten hoogste het op de plankaart aangegeven percentage van het bebouwingsvlak mag worden bebouwd;
6. per instelling het aantal woningen ten hoogste één mag bedragen.

b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:

- de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

3. Vrijstelling van de voorschriften betreffende bebouwing.

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub a, onder 5, voor één tweede woning per instelling.

4. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

5. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 10. Dienstverlening (op de plankaart aangegeven met D).

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor dienstverlening met de bijbehorende gebouwen, waaronder per instelling niet meer dan één woning is begrepen, andere bouwwerken en terreinen.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen geldt dat:

1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak;
2. de goothoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
3. de bouwhoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
4. de dakhelling voor tenminste 80% van het bebouwde oppervlak tenminste het op de plankaart aangegeven aantal graden dient te bedragen.

b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:

- de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 11. Winkels en dienstverlening (op de plankaart aangegeven met WD).

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor detailhandelsbedrijven en dienstverlening, met de bijbehorende gebouwen, waaronder per bedrijf niet meer dan één woning is begrepen, andere bouwwerken en terreinen.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen geldt dat:

1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak;
2. de goothoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
3. de bouwhoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
4. de dakhelling tenminste voor 80% van het bebouwde oppervlak tenminste het op de plankaart aangegeven aantal graden dient te bedragen.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 12. Winkels, wonen en dienstverlening (op de plankaart aangegeven met WWD).

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor detailhandelsbedrijven, wonen en dienstverlening, met de bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken en terreinen.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen geldt dat:

1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak;
2. de goothoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
3. de bouwhoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
4. de dakhelling tenminste voor 80% van het bebouwde oppervlak tenminste het op de plankaart aangegeven aantal graden dient te bedragen;
5. het bebouwingspercentage ten hoogste het op de plankaart aangegeven percentage van het bebouwingsvlak mag worden bebouwd.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 13. Horecabedrijven
(op de plankaart aangegeven met H).

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor horecabedrijven, met de bijbehorende gebouwen, waaronder per bedrijf niet meer dan één woning is begrepen, andere bouwwerken en terreinen.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen geldt dat:

1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak;
2. de goothoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
3. de bouwhoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
4. de dakhelling voor tenminste 80% van het bebouwingsvlak tenminste het op de plankaart aangegeven aantal graden dient te bedragen.

b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:

- de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 14. Horecabedrijven en wonen (op de plankaart aangegeven met HW).

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor horecabedrijven en wonen, met de bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken en terreinen.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen geldt dat:

1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak;
2. per bedrijf ten hoogste één woning mag worden gebouwd;
3. het aantal woningen ten hoogste 7 mag bedragen;
4. de goothoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
5. de bouwhoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
6. de dakhelling voor tenminste 80% van het bebouwingsvlak tenminste het op de plankaart aangegeven aantal graden dient te bedragen.

b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:

- de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming, waaronder bad- en douchegelegenheden voor de recreatievaart begrepen.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling.

Overtreding van bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 15. Nijverheidsbedrijven (op de plankaart aangegeven met N).

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. ambachtelijke bedrijven tot een maximaal terrein oppervlak van 1000m²;
- b. bedrijven zoals genoemd in de bij deze voorschriften behorende staat van inrichtingen;
- c. voorzover aangegeven met:
 - N1 tevens bestemd voor garagebedrijf;
 - N2 tevens bestemd voor smederij;
 - N3 tevens bestemd voor agraris ch loonbedrijf;
 - N4 tevens bestemd voor grondverzetbedrijf;

met de bijbehorende gebouwen, waaronder per bedrijf niet meer dan één woning, dan wel ten hoogste het op de plankaart aangegeven aantal woningen, is begrepen, andere bouwwerken en terreinen.

Onder de bestemming zijn niet begrepen de categorieën van inrichtingen genoemd in het "Besluit categorie A-inrichtingen Wet Geluidhinder" van 15 oktober 1981 zoals dat luidde op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp-plan.

2. Vrijstelling van het bepaalde in lid 1.

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van ambachtelijke- en nijverheidsbedrijven voorzover niet genoemd in lid 1, die voor wat betreft hun aard en effect op het woon- en leefklimaat vergelijkbaar zijn met de bedrijven genoemd in de "staat van inrichtingen".
- b. Alvorens vrijstelling te verlenen winnen Burgemeester en Wethouders advies in van de Regionaal Inspecteur voor de Volksgezondheid, belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu.

3. Voorschriften betreffende bebouwing.

- a. Ten aanzien van de in lid 1 en 2 bedoelde gebouwen geldt dat:
1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak;
 2. de goothoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
 3. de bouwhoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
 4. de dakhelling voor tenminste 80% van het bebouwde oppervlak tenminste het op de plankaart aangegeven aantal graden dient te bedragen.
- b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:
- de bouwhoogte ten hoogste 5 m mag bedragen.

4. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

5. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 4, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 16. Opslagplaatsen (op de plankaart aangegeven met 0).

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor opslagplaats, met de bijbehorende gebouwen, waaronder woningen niet zijn begrepen, andere bouwwerken en terreinen.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen geldt dat:

1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak;
2. de goothoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
3. de bouwhoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
4. de dakhelling voor tenminste 80% van het bebouwingsvlak tenminste het op de plankaart aangegeven aantal graden dient te bedragen.

b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:

- de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel ~~16~~

Bodemgebonden agrarische bedrijven
(op de plankaart aangegeven met BA).

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor veehouderij, akkerbouwbedrijf, tuinbouwbedrijf en/of kwekerijen, met de bijbehorende gebouwen, waaronder per bedrijf niet meer dan één woning is begrepen, andere bouwwerken, erven en kultuurgronden.

goedkeuring
onthouden 85

In de bestemming zijn mesterijen en fokkerijen niet begrepen voor zover de omvang van de daarvoor benodigde gebouwen meer dan 250 m² bedraagt.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen geldt dat:

1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak;
2. de goothoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
3. de bouwhoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
4. de dakhelling tenminste het op de plankaart aangegeven aantal graden dient te bedragen.

b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:

1. de bouwhoogte binnen het bebouwingsvlak ten hoogste 10 m mag bedragen;
2. de bouwhoogte buiten het bebouwingsvlak ten hoogste 3 m mag bedragen.
3. buiten het bebouwingsvlak geen mestsilos mogen worden gebouwd.

3. Vrijstelling van de voorschriften betreffende bebouwing.

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 2, sub a, onder 4, voor zover een minimum dakhelling van 22° is voorgeschreven, tot 15°.

goedkeuring
onthouden
kroon 9

goedkeuring
onthouden GS

- b. het bepaalde in lid 1 en lid 2, sub a, voor zover het betreft de beperking van de omvang voor mesterijen en fokkerijen tot 250 m², ten behoeve van gebouwen voor een tak van veredeling, met inachtneming van de overige in lid 2 gegeven regels en met dien verstande dat voor zover het de gronden op de plankaart aangegeven met "beperking veredeling" betreft, de oppervlakte ten hoogste 400 m² mag bedragen;

4. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

5. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

- a. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4 voor zover het betreft de omvang van 250 m² t.b.v. mesterijen en fokkerijen ten behoeve van het gebruik van gebouwen voor een tak van veredeling, met dien verstande dat voor zover het de gronden op de plankaart aangegeven met "beperking veredeling" betreft de oppervlakte ten hoogste 400 m² mag bedragen.

goedkeuring
onthouden Kroon

6. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 18. Agrarische kultuurgronden.

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor agrarische kultuurgronden en voorzover op de plankaart aangeduid met "volkstuin" tevens voor volkstuinen, met de bijbehorende andere bouwwerken. Voorzover de gronden zijn aangeduid met "gasleiding" is een strook ter breedte van 5 m ter weerszijden van de leiding tevens bestemd voor het leggen, onderhoud en beheer van gasleidingen, met een druk van 20 bar of meer, met de bijbehorende andere bouwwerken.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

- a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden geldt dat:
- geen gebouwen mogen worden opgericht.
- b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:
1. ~~geen mestsilo's mogen worden gebouwd;~~
 2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

goedkeuring
onthouden GS

Artikel 19. Groenvoorzieningen.

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor plantsoen, groenstroken en bermen, met de bijbehorende andere bouwwerken, paden en waterlopen en voorzover op de plankaart aangeduid met "speelterrein" tevens bestemd voor speelterrein met de bijbehorende andere bouwwerken.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden geldt dat:

- geen gebouwen mogen worden opgericht.

b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:

- de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen en voor andere bouwwerken ten behoeve van de geleiding en regeling van het verkeer ten hoogste 10 m.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 20. IJsbaan.

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor ijsbaan en manifestatieterrein, met de bijbehorende gebouwen en andere bouwwerken.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

- a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen geldt dat:
 - 1. de totale oppervlakte aan gebouwen niet meer dan 100 m² mag bedragen;
 - 2. de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte ten hoogste 5 m mag bedragen.
- b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:
 - de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen en van terreinverlichting en naar de aard daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken ten hoogste 10 m.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 21 Beplanting.

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor beplanting, met de bijbehorende andere bouwwerken.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden geldt dat:

- geen gebouwen mogen worden opgericht.

b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:

- de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 22. Haven.

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankkaart aangegeven gronden zijn bestemd voor ligplaats voor boten, met de bijbehorende andere bouwwerken.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden geldt dat:

- geen gebouwen mogen worden opgericht.

b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:

- de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 23 Wegen.

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor wegen, parkeerstroken, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, bermen en bermsloten, met de bijbehorende andere bouwwerken.

Voorzover de gronden zijn aangeduid met "leidingenstrook" zijn ze tevens bestemd voor het leggen, onderhoud en beheer van leidingen van bovenregionale betekenis, met de bijbehorende andere bouwwerken.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden geldt dat:

- geen gebouwen mogen worden opgericht.

b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouw-
werken geldt dat:

- de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen en voor andere bouwwerken ten behoeve van de geleiding en regeling van het verkeer ten hoogste 10 m.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 24. Plein.

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor plein, met de bijbehorende andere bouwwerken.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden geldt dat:

- geen gebouwen mogen worden opgericht.

b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouw-
werken geldt dat:

- de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen en voor andere bouwwerken ten behoeve van de geleiding en regeling van het verkeer ten hoogste 10 m.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 25. Parkeerterrein.

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor parkeerterrein, met de bijbehorende andere bouwwerken.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden geldt dat:

- geen gebouwen mogen worden opgericht.

b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:

- de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen en voor andere bouwwerken ten behoeve van de geleiding en regeling van het verkeer ten hoogste 10 m.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 26. Autoboxen (op de plankaart aangegeven met AB).

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor autoboxen, met de bijbehorende andere bouwwerken en terreinen.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen geldt dat:

1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak;
2. de bouwhoogte ten hoogste 5 m mag bedragen;
3. de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:

- de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 27. Begraafplaats.

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor begraafplaats en voorzover op de plankaart aangegeven met "boombeplanting" tevens bestemd voor onderhoud en herstel van boombeplanting in de vorm van laanbeplanting, met de bijbehorende andere bouwwerken.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden geldt dat:

- geen gebouwen mogen worden opgericht.

b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:

- de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

3. Vrijstelling van de voorschriften betreffende bebouwing.

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- het bepaalde in lid 2, sub a, ten behoeve van het bouwen van een beheersgebouwtje, waarvan:

a. de oppervlakte ten hoogste 50 m² mag bedragen;

b. de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;

c. de bouwhoogte ten hoogste 5,50 m mag bedragen.

4. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

5. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 28. Water.1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor water en oeverstroken, met de bijbehorende andere bouwwerken.

Voorzover de gronden zijn aangeduid met "leidingenstrook" zijn ze tevens bestemd voor het leggen, onderhoud en beheer van leidingen van bovenregionale betekenis, met de bijbehorende andere bouwwerken.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden geldt dat:

- geen gebouwen mogen worden opgericht.

b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:

- de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 29. Kampeerterein.

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor tenten, caravans, kampeerauto's en trekkershutten, met de bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken, paden, kaden en waterlopen.

Voorzover de gronden zijn aangeduid met "fietspad", zijn ze tevens bestemd voor een fietspad ter breedte van max. 2 m, met de bijbehorende andere bouwwerken.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen anders dan trekkershutten geldt dat:

1. zij slechts gebouwd mogen worden binnen het bebouwingsvlak;
2. de goothoogte ten hoogste 3,50 m mag bedragen;
3. de bouwhoogte ten hoogste 7 m mag bedragen;
4. de dakhelling voor tenminste 80% van het bebouwde oppervlak tenminste 30° dient te bedragen.

b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde trekkershutten geldt dat:

1. het aantal ten hoogste 5 mag bedragen;
2. de bouwhoogte ten hoogste 4,50 m mag bedragen;
3. de oppervlakte ten hoogste 20 m² mag bedragen;
4. de onderlinge afstand tenminste 3 m dient te bedragen.

c. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:

- de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

3. Vrijstelling van de voorschriften betreffende bebouwing.

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub a, onder 1, voor het oprichten van een toiletgebouw, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m², de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m.

4. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

5. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 30. Nutsvoorzieningen (op de plankaart aangegeven met ON).

1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor transformatorstations, gasdrukmeet- en regelstations, gemalen en pompinstallaties, met de bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken en terreinen.

2. Voorschriften betreffende bebouwing.

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen geldt dat:

1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak;
2. de goothoogte ten hoogste 3,50 m mag bedragen;
3. de bouwhoogte ten hoogste 6 m mag bedragen.

b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:

- de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik.

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat:

- zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik.

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

BIJZONDERE BEPALINGEN.

=====

Artikel 31. Relatie met de Kampeerwet.

1. De bestemming "agrarische kultuurgronden" en de bestemming "groenvoorzieningen", voorzover op de plankaart aangegeven met "speelterrein" en "ijsbaan", verzetten zich niet tegen het gebruik ten behoeve van het kamperen als bedoeld in de Kampeerwet van 14 mei 1981 onder:
 - artikel 22, lid a (clubs en groepskamperen);
 - artikel 22, lid b (het kamperen met 5 kampeermiddelen gedurende 6 weken);
 - artikel 27, lid 3 (het kamperen met 3 kampeermiddelen gedurende 72 uur);
 - artikel 27, lid 4 (het kamperen op eigen grond).

2. De bestemming "bodemgebonden agrarische bedrijven" verzet zich niet tegen het gebruik ten behoeve van kamperen als bedoeld in de Kampeerwet van 14 mei 1981 onder:
 - artikel 21 (kamperen bij de boer);
 - artikel 22, lid a (clubs-en groepskamperen);
 - artikel 22, lid c (kampeerboerderij).

Artikel 32. Algemene vrijstellingen.

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de op de plankaart aangegeven maatvoering ten aanzien van bebouwings- en bestemmingsgrenzen, tot een afwijking van ten hoogste 10%, teneinde deze bij de definitieve uitmeting van het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de voorschriften betreffende de goothoogte en de bouwhoogte tot een afwijking van ten hoogste 10% en van de dakhelling tot een afwijking van ten hoogste 5°, ten behoeve van het aansluiten bij bestaande maten, indien het verandering, vernieuwing en/of vergroting van bestaande bouwwerken betreft.
3. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de voorschriften voor het oprichten van antennes, waarvan de hoogte ten hoogste 35 m mag bedragen.
4. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de voorschriften van het plan ten behoeve van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, wachthuisje, telefooncel, rioolgemaal, toiletgebouw en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en andere bouwwerken van openbaar nut, tot:
 - a. een maximum oppervlak van 6 m² en een maximum bouwhoogte van 2,50 m;
 - b. een maximum oppervlak van 25 m² en een maximum bouwhoogte van 3 m, na eigenaren en/of gebruikers van de aangrenzende percelen te hebben gehoord.
5. Burgemeester en Wethouder kunnen vrijstelling verlenen voor het oprichten van windmolens met een ashoogte van maximaal 15 m en een wiekdiameter van maximaal 2 m.

De hierbedoelde vrijstelling mag eerst worden verleend na voorafgaand advies van de Regionaal Inspekteur van de Volksgezondheid, belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu en na eigenaren en/of gebruikers van de aangrenzende percelen te hebben gehoord;

6. Burgemeester en Wethouders kunnen, voor wat betreft de gronden gelegen binnen de lijn op de plankaart aangeduid met "grens centrumgebied", vrijstelling verlenen van de voorschriften voor het gebruik van bestaande gebouwen ten behoeve van detailhandel en/of dienstverlening, zulks tot een maximum van 25 m² per bebouwingsvlak. De hierbedoelde vrijstelling mag slechts worden verleend, indien de geschiktheid van het betreffende gebouw voor uitoefening van de in het plan gegeven bestemming blijft gewaarborgd.

Artikel 33. Wijzigingsbepalingen.

1. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming van de gronden, gelegen binnen de lijn op de plankaart aangeduid met "grens centrumgebied" wijzigen ten behoeve van wonen, religieuze, medische, sociale, kulturele en/of onderwijsinstellingen, detailhandelsbedrijven, dienstverlening, horecabedrijven en/of nijverheidsbedrijven, met dien verstande dat:
 - a. de in het plan opgenomen voorschriften betreffende bebouwing van overeenkomstige toepassing dienen te blijven;
 - b. binnen het totale wijzigingsgebied het aantal detailhandelsbedrijven niet meer dan 14 en het aantal horecabedrijven niet meer dan 3 mag bedragen;
 - c. ten behoeve van detailhandelsbedrijven wijziging slechts mag plaatsvinden na voorafgaand advies van de Rijkskonsulent voor Handel, Ambacht en Diensten;
 - d. wijziging ten behoeve van nijverheidsbedrijven slechts mag plaatsvinden voor ambachtelijke bedrijven en voor bedrijven als genoemd in de "staat van inrichtingen".

2. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming van de gronden op de plankaart aangeduid met "gebied te wijzigen in wonen" wijzigen ten behoeve van wonen, met dien verstande dat:
 - voorzover aangeduid met 1:
 - a. ten hoogste één woning mag worden opgericht;
 - b. de voorschriften in artikel 3 m.b.t. categorie A1 van toepassing zijn;
 - c. de afstand van gebouwen tot de grens van de bestemming wegen tenminste 7 m bedraagt;
 - voorzover aangeduid met 2:
 - a. ten hoogste drie woningen mogen worden opgericht;
 - b. de voorschriften in artikel 5 m.b.t. categorie C3 van toepassing zijn;

goedkeuring
onthouden GS

- voorzover aangeduid met 3:
 - a. ten hoogste 12 woningen mogen worden opgericht;
 - b. de goothoogte ten hoogste 5,50 m mag bedragen;
 - c. de bouwhoogte ten hoogste 8,50 m mag bedragen;
 - d. de dakhelling tenminste 30° dient te bedragen;
 - e. per woning ten hoogste 50 m² aan bijgebouwen mag worden gebouwd, waarvan de goothoogte ten hoogste 3 m en de bouwhoogte ten hoogste 5,50 m mag bedragen.

- 3. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan voor de gronden gelegen binnen het gebied omgrensd door de op de plankaart aangegeven lijn "grens te wijzigen woongebied" wijzigen t.b.v. een andere verkaveling, woningtypen en ontsluiting, met dien verstande dat:
 - a. uitsluitend wordt gewijzigd t.b.v. de bouw van vrijstaande, dubbele of zgn. woningen in één of twee bouwlagen met kap;
 - b. per woning ten hoogste 50 m² aan bijgebouwen mag worden gebouwd, waarvan de goothoogte ten hoogste 3 m en de bouwhoogte ten hoogste 5,50 m mag bedragen;
 - c. het aantal woningen ten hoogste 30 mag bedragen.

- 4. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan wijzigen t.b.v. het oprichten van windmolens waarvan de bouwhoogte ten hoogste 25 m mag bedragen.

- 5. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming "bodemgebonden agrarische bedrijven" en "agrarische kultuurgronden" wijzigen ten behoeve van het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen buiten de bebouwingsvlakken uitsluitend voor binnen het plan gelegen bedrijven waarvan gelet op de situering nabij woningen uitbreiding met een tak van veredeling op problemen stuit.

- 6. Alvorens tot toepassing van de onder 1 t/m 5 bedoelde bevoegdheden over te gaan, stellen Burgemeester en Wethouders gedurende tenminste 14 dagen belanghebbenden in de gelegenheid hun bezwaren schriftelijk kenbaar te maken.

Artikel 34. Overgangsbepalingen.

1. Voorschriften betreffende het bouwen.

Ten aanzien van de in het plan begrepen gebouwen en andere bouwwerken, die reeds tot stand waren gekomen of alsnog tot stand konden komen op het tijdstip der ter inzage legging van het ontwerp-plan en die afwijken van het bestemmingsplan, geldt dat:

- a. zij, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk mogen worden vernieuwd en veranderd;
- b. zij, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, mogen worden herbouwd na vernietiging door kalamiteit, mits de aanvraag tot bouwvergunning geschiedt binnen 24 maanden na het tenietgaan.

2. Voorschriften betreffende ander gebruik.

- a. Ten aanzien van de in het plan begrepen gronden geldt dat:

- indien en voorzover het gebruik afwijkt van de in het plan gegeven bestemming op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtskracht verkreeg, zij slechts mogen worden gebruikt voor de doeleinden, waartoe zij op dat moment dienden, behoudens wijzigingen in gebruik, welke niet leiden tot een verdere afwijking van het bestemmingsplan.

- b. Ten aanzien van de in het plan begrepen gebouwen en andere bouwwerken geldt dat:

- indien en voorzover zij reeds tot stand waren gekomen, dan wel nog tot stand konden komen op het tijdstip, dat het bestemmingsplan rechtskracht verkreeg en indien op dat tijdstip, dan wel op het tijdstip van gereedkomen, het gebruik afwijkt van de in het plan gegeven bestemming, zij slechts mogen worden gebruikt voor de doeleinden, waartoe zij op dat moment dienden, behoudens wijzigingen in gebruik, welke niet leiden tot een verdere afwijking van het bestemmingsplan.

Artikel 35. Slotbepaling.

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:
"Voorschriften, behorende bij het bestemmingsplan
Nieuwolda kern, gemeente Nieuwolda, no 10.01.01.".

STAAT VAN INRICHTINGEN (1, 2 : *kategorie-indeling*)

autogarages (klein) (2)
autogasoliepomp-installatie met ondergrondse tanks (2)
automobielen, herstellinrichtingen voor -, mits zonder plaatwerkerij (2)
automobielen, herstellinrichtingen voor -, mits verbonden aan een garagebedrijf (2)
behangersbedrijf (2)
bontateliers (1)
borduurinrichtingen (2)
confektieateliers (2)
copieerinrichtingen (2)
drukkerijen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 10 pk totaal en van niet meer dan 4 pk per machine (2)
kleermakerijen (1)
lingerie ateliers (2)
loodgietersbedrijven voor onderhoudswerken (2)
luchtbehandelingsinstallaties (2)
motorrijwielherstellinrichtingen met een vloeroppervlakte van de werkplaats van niet meer dan 30 m² (2)
radio- en televisiereparatie inrichting (1)
schoenen, inrichtingen tot het herstellen van - (2)
tentmakerij (2)
uurwerkreparatie inrichting (1)
wasserijen voor linnen e.d., waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 10 kp; de heetwaterinstallatie een V.O. heeft van niet meer dan 5 m² (2)
zeilmakerij (2)

