

Gemeente Scheemda,
Bestemmingsplan Nieuwolda,
Singelgebied/Lindenbergh

**Gemeente Scheemda,
Bestemmingsplan Nieuwolda,
Singelgebied/Lindenbergh**

Code 04-62-05 / 24-11-04

GEMEENTE SCHEEMDA 04-62-05 / 24-11-04
BESTEMMINGSPLAN NIEUWOLDA, SINGELGEBIED/LINDENBERGH

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Rijk	3
2. 2. Provincie	3
2. 3. Gemeente	4
3. HET PROGRAMMA	5
3. 1. Het woonprogramma	5
3. 2. Doelgroepen	5
4. VISIE	7
4. 1. Algemeen: extra aandacht voor Nieuwolda	7
4. 2. De locatie	8
4. 3. Hoofdopzet	9
5. WATER, MILIEU EN OMGEVINGSTOETSEN	11
5. 1. Inleiding	11
5. 2. Waterparagraaf	11
5. 3. Milieuparagraaf	13
5. 4. Ecologie	14
5. 5. Archeologie	14
6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	16
6. 1. Het juridische systeem	16
6. 2. Planbegrenzing	16
6. 3. Toelichting op de bestemmingen	16
7. UITVOERBAARHEID	18
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	18

1. INLEIDING

In 2002 stelde de gemeenteraad van Scheemda het gelijknamige Woonplan vast. De herstructurering en verbetering van de bestaande woningvoorraad is daarin een belangrijk beleidsthema. In het Woonplan is voor de locatie Singelgebied/Lindenbergh in de kern Nieuwolda aangegeven, dat dit gebied beschikbaar komt voor een integrale verbetering.

De gemeente Scheemda heeft de Stichting Woningbouw Nieuwolda (voor deze de SGBA ¹⁾) in de gelegenheid gesteld om het gebied te ontwikkelen binnen gemeentelijke planologische randvoorwaarden.

Ten behoeve daarvan is een woonprogramma en een stedenbouwkundige visie voor het gebied opgesteld. De visie voor het gebied is ontwikkeld in overleg tussen gemeente en SGBA, waarbij ook de bewoners zijn betrokken. Na bespreking van verschillende mogelijkheden is gekozen voor een ruimtelijke invulling van het gebied. Op de locatie is het merendeel van de aanwezige en verouderde woningen inmiddels afgebroken.

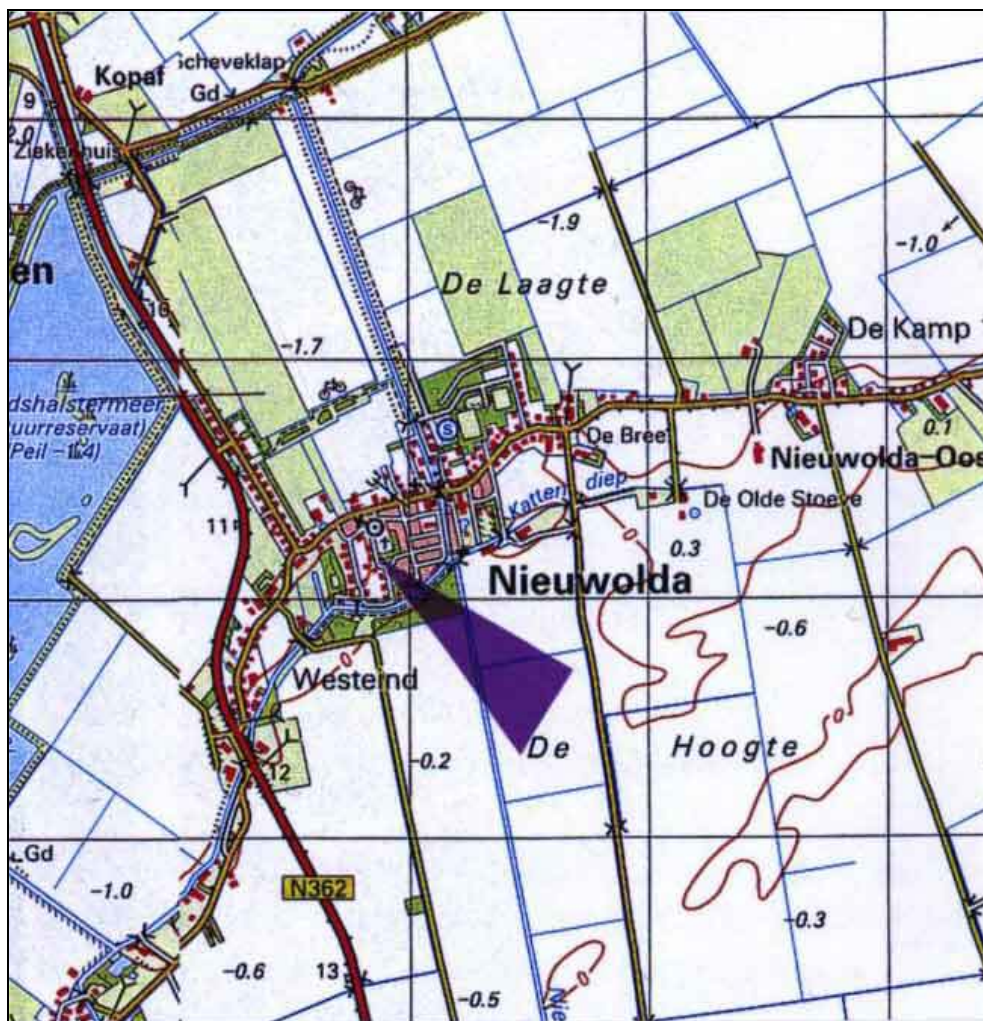
De gekozen visie voor het gebied vormt de onderlegger voor een nieuw bestemmingsplan, dat thans voor u ligt. Daarmee wordt de planologische basis gegeven voor de herinrichting van het gebied. De ligging van het plangebied binnen de dorpskom is globaal weergegeven op figuur 1.

Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt het nu nog geldende bestemmingsplan (*Nieuwolda-kom*) voor het plangebied Singelgebied/Lindenbergh herzien.

De achtereenvolgende hoofdstukken van deze toelichting bevatten achtergronden en uitgangspunten. Ingegaan wordt op:

- het relevante beleidskader in hoofdstuk 2, zoals dat gevormd wordt door het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* en de nota *Bouwen en Wonen 2002-2006* van de provincie en door het gemeentelijk *Woonplan Scheemda 2002-2010*;
- het woonprogramma (hoofdstuk 3);
- de toekomstvisie voor het gebied (hoofdstuk 4);
- de omgevingstoetsen met een afstemming van het bestemmingsplan op milieu-, water- en omgevingsbeleid (hoofdstuk 5);
- een toelichting op de bestemmingen (hoofdstuk 6);
- een verantwoording van de uitvoerbaarheid, met daarin aandacht voor de sociale aspecten en de economische consequenties van het plan (hoofdstuk 7).

¹⁾ SGBA is de Stichting Gemeenschappelijk Beheer en Administratie die aangaande het meerjarenprogramma woningbouw optreedt namens de Stichting Midwolda's Woningbouw en de Stichting Woningbouw Nieuwolda.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

2. BELEIDSKADER

2. 1. Rijk

In april 2004 is door de Minister van VROM de *Nota Ruimte* uitgebracht. De Minister wil daarin meer ruimte geven aan ontwikkelingen in het landelijk gebied. Er moet in elk geval ten behoeve van opvang van de “natuurlijke aanwas” gebouwd kunnen worden. De inzet van het kabinet is om de Vijfde nota van het Ministerie van VROM (op 6 december 2004) door de Tweede Kamer te laten vaststellen.

2. 2. Provincie

Op 14 december 2000 is het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* (POP) “Koersen op Karakter” door Provinciale Staten vastgesteld. In dit plan zijn het Streekplan, het Waterhuishoudingsplan, het Milieubeleidsplan en het Mobiliteitsplan geïntegreerd.

In hoofdlijnen wordt in het POP het beleid voor de lange termijn geschetst, daarnaast wordt per thema het beleid tot 2010 meer concreet aangegeven. In relatie tot dit plan is vooral het beleid aangaande de kernen en het wonen van belang. Vanwege het streven naar concentratie is de provincie terughoudend met het toestaan van het bouwen van nieuwe woningen in kleine(re) dorpen. Er wordt gestreefd naar concentratie van de woningbouw in de centrumdorpen en aanvullend in de complete dorpen.

In het POP worden verder regioperspectieven geschetst. Het beleid aangaande het wonen in Oost-Groningen wordt onder meer geënt op:

- het inspelen op de vergrijzing van de bevolking bij de bouw van nieuwe woningen;
- het herstructureren van een aantal dorpen op basis van integrale planvorming en met aandacht voor de ruimtelijke en architectonische kwaliteit voor de inpassing in het landschap;
- het versterken van de sociale samenhang, de bewonersparticipatie en het stimuleren van de regionale samenwerking. Dit met lokale differentiatie op het gebied van welzijn en zorg, en de instandhouding van activerende voorzieningen als dorpshuizen;
- het tot stand brengen van sociale vernieuwing in samenhang met vernieuwing in de bebouwde omgeving.

Herstructurering van de bestaande woningvoorraad acht het POP ook in de dorpen en op kleinere schaal dan in de steden een belangrijk aandachtspunt. Het POP kondigt aan dat in de nota *Bouwen en Wonen* tweejaarlijks de aantallen te bouwen woningen worden vastgelegd.

De aantallen te bouwen woningen per gemeente laat de provincie mee afhangen van de mate waarin wordt voorzien in de vraag naar hoogwaardige woonkwaliteit en een bijdrage wordt geleverd aan de beeldkwaliteit.

In de nota *Bouwen en Wonen 2002-2006* wordt als centraal doel geschetst het creëren van een hoogwaardig woningaanbod in de provincie Groningen. Daarvoor moet de woonkwaliteit toenemen, waartoe de provincie de bestaande plannen voor 'transformatie' (sloop gevolgd door vervangende nieuwbouw of verkoop) fors wil verhogen. Dan moet wel de druk op de bestaande woningvoorraad afnemen. Daarom bevordert de provincie het sneller én meer bouwen van nieuwe woningen, om ruimte te creëren binnen de bestaande woningvoorraad.

Voor nieuwbouw in bestemmingsplannen geeft de nota *Bouwen en Wonen 2002-2006* een aantal randvoorwaarden aangaande de realisering, waarbij een gefaseerde uitvoering noodzakelijk is. Voorts worden specifieke eisen gesteld over hoe de fasering van de woningbouw vorm moet krijgen.

2. 3. Gemeente

Het Woonplan Scheemda dat in 2002 door de gemeenteraad werd vastgesteld, is tot stand gekomen in samenwerking met Acantus Woongroep en de SGBA.

Belangrijkste algemene thema's in het *Woonplan Scheemda* zijn:

- de kernen Scheemda, Heiligerlee en Westerlee hebben een sterke marktpositie ten behoeve van het marktsegment "dorpswonen" ;
- de ontwikkeling van Scheemda als hoofdkern blijft een belangrijke rol in het woonbeleid spelen met als accenten centrumontwikkeling en kwaliteitsverbetering van naoorlogse corporatiebuurten;
- dit beleid wordt méér dan in het verleden gekoppeld aan een gerichte ontwikkeling van de woonkwaliteit in de noordelijke dorpen, waaronder Nieuwolda;
- er moet een goede integratie plaatsvinden tussen de huidige dorpen en de Blauwe Stad.

Op basis hiervan is in het Woonplan een nieuwbouw- en herstructureringsprogramma opgesteld. Het beleid is uitgewerkt in dorpsstrategieën. Toegespitst op Nieuwolda en het gebied Singelgebied/Lindenbergh vermeldt het Woonplan het volgende. Daar waar de herstructurering in het Singelgebied reeds een lopend proces is, is het gewenst om het gebied in samenhang met de invulling van de locatie Lindenbergh verder te ontwikkelen. Er liggen goede mogelijkheden voor wonen aan het water.

Als aanvulling op het Woonplan is voorts gemaakt: het *Meerjarenprogramma herstructurering werkgebied SGBA, voor zover gelegen in de gemeente Scheemda* (24-09-2002).

Met de provincie Groningen zijn afspraken gemaakt over het te realiseren sloop- en nieuwbouwprogramma. In een brief aan de gemeente over de definitieve toedeling van het stimuleringscontingent als bedoeld in de nota *Bouwen en Wonen*, constateert de provincie ²⁾ dat de meerjarenprogramma's tussen de gemeente en de betrokken corporaties (Acantus en SGBA) aansluiten bij de beschikbare provinciale uitbreidingsruimte (voor de periode 2002 t/m 2006: 182 woningen).

²⁾ Brief van de provincie Groningen aan de gemeente Scheemda van 8 mei 2003.

3. HET PROGRAMMA

3. 1. Het woonprogramma

In kwantitatieve zin kan over het woonprogramma het volgende worden gezegd. In het *Woonplan Scheemda* is erop gewezen dat het huuraanbod onevenwichtig en te groot is. Gemeente en corporaties geven op gemeenteniveau ramingen over de overtoolligheid van huurwoningen.

Als aanvulling op het Woonplan Scheemda is onder meer opgesteld: het *Meerjarenprogramma herstructurering werkgebied SGBA voor zover gelegen in de gemeente Scheemda*. Dit betreft een programma voor nieuwbouw en transformatie als uitwerking van het convenant tussen de gemeente en de corporatie, in dit geval de SGBA.

Voor het plangebied is in Nieuwolda voorzien in 33 te slopen woningen en 37 nieuw te bouwen woningen. Met andere woorden, tengevolge van de sloop gaan geen woningen verloren, er kan op de bestaande locatie (ruim) 1:1 worden teruggebouwd. Vanuit oogpunt van zuinig ruimtegebruik wordt de locatie daarmee optimaal benut.

Voor dit plangebied is in overleg met de corporatie een ruimtelijk model vastgesteld. Dat heeft vrijwel de mogelijkheden uit het programma in zich, gezien de voorgenomen bouw van:

- 21 koopwoningen, met als uitgangspunt 14 twee-onder-één-kappers en 7 vrijstaande woningen;
- 14 huurwoningen, verdeeld over 7 blokjes van twee-onder-één-kap.

Er wordt op gewezen dat het bestemmingsplan in een enkele situatie de flexibiliteit biedt om in plaats van dubbele blokjes ook blokjes van drie tot vier te bouwen. Dit kan mogelijk voor realisering van sociale woningbouw gewenst zijn.

Daarmee wordt het programma volledig planologisch mogelijk gemaakt en wordt een zekere ruimte geboden voor de uiteindelijk te bouwen woningtypen. De huurwoningen worden in de sociale sector voorzien, de koopwoningen in hoofdzaak in de marktsector, zij het met mogelijkheden in de goedkope koop (< 140.000 tot 150.000 €).

In kwalitatieve zin bestaat de wens om tot een aanzienlijke verbetering van de woningvoorraad te komen én - gelet op de bijzondere ligging van het gebied nabij het Termunterzijldiep - meerdere woningtypen van de bijzondere woonomgeving te laten profiteren. Zo wordt uitgegaan van zowel huur- als koopwoningen, in hoofdzaak als half-vrijstaande en vrijstaande woningen te bouwen.

3. 2. Doelgroepen

Binnen de herstructurering is aandacht voor doelgroepen noodzakelijk. Met dit project wordt beoogd om een mix van verschillende woningtypen te bouwen. De huurwoningen zullen als levensloopbestendig worden gebouwd, waardoor ze voor meerdere doelgroepen geschikt zijn.

Daarmee wordt ook voldaan aan het programmatische uitgangspunt uit het *Woonplan Scheemda* om een substantieel van de nieuwbouw geschikt te maken voor seniorenhuisvesting. De woningen zullen ook prima geschikt zijn voor de middengroepen (gezinnen).

Daarnaast wordt ook in de koopsector rekening gehouden met de realisering van levensloopbestendige woningen, terwijl bij de bouw op markante plekken een meer dan gemiddelde beeldkwaliteit wordt nagestreefd. Dit ter uitwerking van de doelstellingen uit het Woonplan en het bijbehorende meerjarenprogramma.

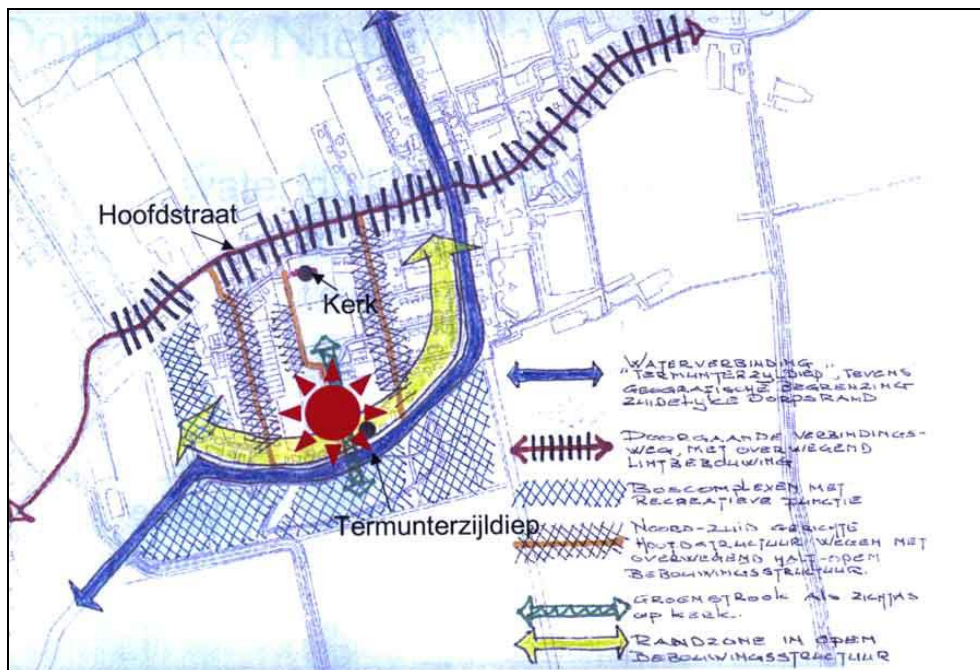
4. VISIE

In dit hoofdstuk wordt de voorgestelde ruimtelijke opzet toegelicht en worden de consequenties voor de woningvoorraad aangegeven. Het herstructureringsplan vormt daarmee een onderlegger voor de planologische regeling in dit bestemmingsplan.

4. 1. Algemeen: extra aandacht voor Nieuwolda

Algemeen geldt als beleid voor Nieuwolda dat er een goed toekomstperspectief voor het dorp moet worden geboden, de basiskwaliteiten moeten worden behouden en versterkt, terwijl - waar mogelijk - nieuwe historische kwaliteiten moeten worden teruggebracht.

Daarvoor heeft de gemeente samen met de corporaties, Dorpsbelangen en de VKDG (Vereniging Kleine Dorpen Groningen) een dorpsvisie ontwikkeld. In dat licht bestaat voor Nieuwolda de wens om door herstructurering en nieuwbouw de woonsituatie te verbeteren. Vanuit oogpunt van leefbaarheid is die extra aandacht nodig vanwege de solitaire ligging van de kern in het Oldambtgebied. De reeds eerder ingang gezette herstructurering moet worden afgerond en vervangende nieuwbouw moet plaatsvinden. Dat gebeurt met dit bestemmingsplan. De hierbij onderscheiden basiskwaliteit "ruimtelijke werking van het water (Termunterzijldiep)" komt ook in het plan Singelgebied/Lindenbergh terug. Dat gebeurt in het bijzonder door nieuwe woonsituaties aan het water te maken, maar - breder nog - ook het water publiek-toegankelijk te houden. De ligging van het plangebied in de dorpsstructuur is in figuur 2 opgenomen.



Figuur 2. De ligging van het plangebied in de dorpsstructuur

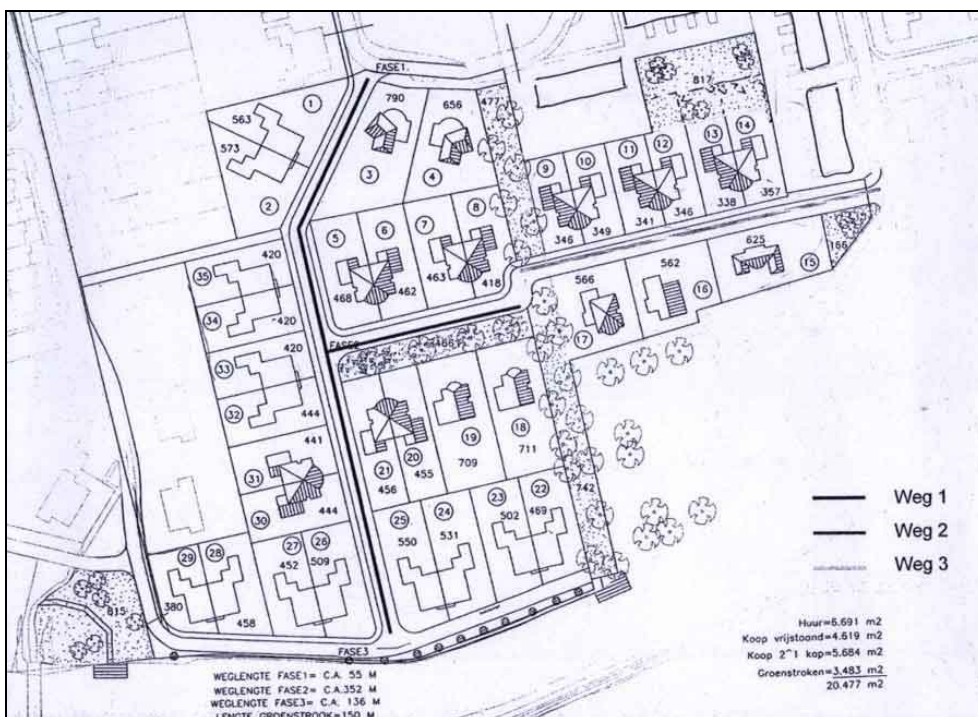
4. 2. De locatie

Het plangebied maakt deel uit van een groter naoorlogs woongebied. In het gebied vinden reeds langere tijd verbeteringen plaats, die met het voorliggende plan kunnen worden afgerond.

Zo grenst het gebied aan de (vervangende) nieuwbouw aan de Kerksingel, zijn er eerder aan de Burgemeester Waalkensstraat drie dubbele blokjes voor senioren gebouwd en ligt er aan de zuidzijde van de Menterwoldeweg eveneens een gebied met corporatiewoningen. Van de hier aanwezige blokjes van vier, worden die aan de Prunuslaan verkocht en blijven de woningen aan de Menterwoldeweg voor de doelgroep gehandhaafd. Daarmee maakt het plan Singelgebied/Lindenbergh deel uit van een groter verbetergebied.

Verder grenst de locatie aan de locatie Lindenbergh, genoemd naar een voormalige bewoner van één van de drie karakteristieke panden aan de oostzijde van het plangebied. De locatie is voorts gelegen aan het Termunterzijldiep, een vaarverbinding met recreatieve mogelijkheden tussen Oost-Groningen en Noord-Groningen.

Binnen de locatie zelf hebben vanouds 33 huurwoningen gestaan, waarvan inmiddels de meesten zijn afgebroken. Enkele oudere woningen aan de Buitensingel zullen nog volgen.



Figuur 3. Inrichtingstekening Singelgebied /Lindenbergh (indicatief)

4. 3. Hoofdopzet

Voor het plangebied is een aantal ruimtelijke mogelijkheden de afgelopen periode onderwerp van studie geweest. Deze zijn overlegd met de SGBA en met de Vereniging Dorpsbelangen Nieuwolda.

Gelet op de ruimtelijke en financiële haalbaarheid is in 2003 een stedenbouwkundige opzet ontwikkeld, waarover de Vereniging Dorpsbelangen Nieuwolda, de SGBA en de gemeente Scheemda op hoofdlijnen overeenstemming hebben bereikt: een door Swart Consultancy Nieuwolda opgesteld stedenbouwkundig plan (figuur 3).

De ruimtelijke uitgangspunten voor dit ontwerp zijn als volgt samen te vatten:

- allereerst blijft de ligging van het Termunterzijldiep een belangrijke kwaliteit voor het gebied als geheel. Ook in de nieuwe situatie krijgen woningen, in dit geval huurwoningen, een oriëntatie op het water. Maar daarnaast houdt het een publieke functie, door de woonstraat er langs. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het bestaande wegtracé. Bovendien kan via aanwezige bruggetjes een aantrekkelijk ommetje worden gemaakt naar tegenover liggende bosgebied;
- de lineaire stedenbouwkundige structuur vanuit de dorpskern wordt versterkt. Er wordt aangesloten op het bestaande woongebied (Menterwoldeweg, Burgemeester Waalkensstraat, Kerksingel);
- er wordt een centrale groene ruimte opgenomen die enerzijds aansluiting vanuit het bestaande woongebied geeft, anderzijds tot aan het kanaal doorloopt. Binnen die groenzone wordt ter plaatse van een oorspronkelijke woonstraat, een recreatief pad aangelegd;
- in de bebouwingsstructuur is een open beeld nagestreefd, met accent op twee-onder-één-kap woningen, aangevuld met kavels voor vrijstaande woningen. De huizen zijn geprojecteerd op ruime kavels. Voor de twee-onder-één-kap woningen zijn kavels van 400 tot ruim 500 m² aangehouden. Ter wille van een gevarieerd aanbod is er ook een aantal kavels met een iets bescheidener omvang, maar altijd nog rond de 350 m². De vrijstaande woningen zijn op ruime kavels geprojecteerd: van ruim 550 tot ruim 750 m². De woningen krijgen een karakter dat rekening houdt met de huidige woonwensen en aansluit bij de meer noordelijk gelegen dorpsbebouwing: één of twee bouwlagen met een kap is hier passend.

Een strikte fasering is in het bestemmingsplan niet vastgelegd, alhoewel er bij de aanleg wel in enkele stappen zal worden gewerkt. Logischerwijs wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing en wordt van daaruit in zuidelijke richting gebouwd.

Gelet op het meerjarenprogramma nieuwbouw en herstructurering (zie eerder hoofdstuk 3) kan bij gebleken behoefte het plan in de periode tot en met 2006 worden ontwikkeld, waarbij met een zekere uitloop na 2006 rekening wordt gehouden.

- *verkeersveiligheid*

De straten binnen het plangebied hebben het karakter van een woonstraat. Overeenkomstig het reguliere beleid van de gemeente, zal daarop een maximum-snelheid van 30 km per uur gaan gelden. Het parkeren zal waar het de vrijstaande en half-vrijstaande woningen betreft, op eigen terrein plaatsvinden.

- *sociale veiligheid*

De gemeente onderschrijft zoveel als mogelijk de uitgangspunten van het "Politiekeurmerk Veilig Wonen". Daarbij gaat het om maatregelen die bij het ontwerpen van woongebieden en ook bij de bouw en uitvoering van de woningen zelf, een grotere veiligheid in wijken en woningen tot doel hebben. Daarover vindt overleg met de politie plaats.

In dit bestemmingsplan is de aandacht voor de sociale veiligheid in het bijzonder gericht op een kleinschalige en overzichtelijke ruimtelijke structuur, alsmede op de langzaamverkeersverbindingen.

Voor een sociaal veilige wijk is het verder van belang dat de woningen veilig bereikbaar zijn en dat straatverlichting en openbaar groen, ook ten opzichte van achtererven, zó worden geprojecteerd dat er geen sociaal onveilige situaties ontstaan. De gemeente zal bij de uitvoering van de woonomgeving daarmee rekening houden.

5. WATER, MILIEU EN OMGEVINGSTOETSEN

5. 1. Inleiding

Dit hoofdstuk bevat in het eerste deel een waterparagraaf, daarna worden de relevante milieuaspecten gezien. Water- en milieubeleid vormen samen met het ruimtelijk beleid het beleid voor de fysieke leefomgeving.

5. 2. Waterparagraaf

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening wordt van waterschappen een sterke betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in bestemmingsplannen. Om tot een goede afstemming met de waterhuishouding in het gebied te komen, is vooroverleg gevoerd met het waterschap Hunze en Aa's.

5.2.1. Beleid

Uit de *Nota Ruimte* (2004) en de nota *Anders omgaan met water; waterbeheer in de 21e eeuw* (december 2000) blijkt dat water steeds belangrijker wordt. Ook in het provinciaal beleid is dat het geval.

De Wet op de waterhuishouding geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingsplan vast dient te stellen waarin de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid zijn opgenomen. Op 14 december 2000 is het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* vastgesteld, waarin het provinciaal waterhuishoudingsplan is opgenomen. Het POP Groningen bevat een functietoekenning aan het grond- en oppervlaktewater. Voor de verschillende toegekende functies zijn in het POP kwaliteitsnormen vastgesteld.

Met het nieuwe beleid wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer, zoals bijvoorbeeld bodemdaling en zeespiegelstijging. Als leidende principes voor een duurzaam waterbeheer is een tweetal tritsen geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. In het algemeen geldt dat vanuit het watersysteem, waarvan het betreffende gebied deel uitmaakt, wordt geredeneerd.

De gemeente Scheemda valt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

Ook dit waterschap gaat in zijn *Notitie Stedelijk Waterbeheer* (2003) uit van de watersysteembenadering. Bebouwde gebieden liggen in de aanwezige, natuurlijke regionale watersystemen. Vanuit dit systeem dient invulling te worden gegeven aan inrichting, beheer en onderhoud van het water in steden en dorpen. Het watersysteem dient zodanig te worden ingericht dat wateroverlast voorkomen wordt. Dit kan onder meer bereikt worden door voldoende bergingscapaciteit in het oppervlaktewatersysteem te creëren in combinatie met infiltratie in de bodem.

Het waterschap stelt voorts waterkwaliteitsnormen op, gerelateerd aan functies en gebieden. Daarbij staat de watersysteembenadering voorop. Ook voert het waterschap actief bronnenbeleid ter voorkoming van ongewenste overstortsituaties.

5.2.2. Waterhuishoudkundige consequenties

Het plangebied heeft betrekking op een woonbuurt, waar vervangende nieuwbouw plaatsvindt.

Aangaande waterhuishoudkundige consequenties kan een onderscheid tussen de waterkwaliteits- en waterkwantiteitsaspecten.

(kwantiteitsaspecten:)

- binnen het plangebied komen enkele waterlopen voor. Daar waar deze niet in de ruimtelijke hoofdopzet zijn te handhaven (de centraal door het gebied lopende waterloop) wordt compensatie gezocht aan de randen van het plangebied. Voor zover nodig worden de aanwezige waterlopen aan de randen van het plangebied versterkt. Overigens kan ook de groenstructuur in het midden van het plangebied een zekere functie voor wateropvang vervullen;
- er is weliswaar een open bebouwingspatroon geprojecteerd, met daardoor een relatief lage verhardingsoppervlakte, maar de infiltratiemogelijkheden in de bodem zijn niet groot (er is sprake van een kleigebied met daaronder een veenpakket). Voor zover het water dan ook niet in het plangebied zelf kan worden vastgehouden, zal het en afgevoerd op het Termunterzijldiep;
- opgemerkt kan worden dat ook rondom het plangebied geen ontwikkelingen worden voorzien die van invloed zijn op waterhuishouding in het plangebied. Ook daar worden maatregelen aangaande afkoppeling getroffen, terwijl het gebied van de begraafplaats, noordelijk van de locatie, reeds wordt bemalen. Voor zover nodig kunnen maatregelen voor een goede ontwatering noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld in de vorm van drainage. Het (merendeels) projectmatig bouwen biedt daarvoor goede mogelijkheden;
- vanuit een oogpunt van veiligheid in relatie tot het Termunterzijldiep wordt opgemerkt, dat de bestaande oever met aanwezige beschoeiing uitgangspunt blijft. Gelet ook op wat zich in de aangrenzende delen van Nieuwolda langs het Termunterzijldiep voordoet, zijn hier geen bijzondere maatregelen in het bestemmingsplan nodig.

(kwaliteitsaspecten:)

- binnen Nieuwolda c.q. het plangebied geldt aangaande het (aan te leggen) rioleringsstelsel het volgende: er wordt bij de bouw van nieuwe woningen uitgegaan van een gescheiden systeem. Er vindt afkoppeling plaats tussen de hemelwaterafvoer en het overige afvalwater. Het rioleringsstelsel sluit vervolgens aan op de rioolwaterzuiveringsinstallatie;
- langs het Termunterzijldiep worden geen permanente aanleg- of ligvoorzieningen getroffen. Voor permanente ligplaatsen is elders in Nieuwolda in de jachthaven ruimte aanwezig. Voor een bescheiden vissteiger e.d. biedt het voorliggende bestemmingsplan wél de ruimte;
- de principes van duurzaam bouwen worden ingepast: herstructurering levert op zich al een belangrijke bedrage aan een duurzame ontwikkeling. In de lijn van het *Woonplan Scheemda* is het gemeentelijk beleid voorts gericht om het duurzaam bouwen in de planontwikkeling te betrekken;
- voor zover er werken aan de oever van het Termunterzijldiep plaatsvinden, wordt een ontheffingsprocedure van de Keur van het waterschap gevolgd.

5. 3. Milieuparagraaf

5.3.1. Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen wettelijk een geluidzone, behalve woonerven en wegen, waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Ook als een gemeentelijke geluidniveaukaart blijkt dat de geluidbelasting op 10 m uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt, heeft de betreffende weg geen zone.

Uitgangspunt binnen een zone is de geluidbelasting op een aanvaardbaar niveau te houden. Voor dat aanvaardbare niveau geeft de wet normen.

Het voorliggende plangebied maakt deel uit van een naoorlogse, planmatige woningbouw. In deze gebieden geldt op grond van het gemeentelijk verkeersbeleid een 30-km-zonering. Dat zal eveneens het geval zijn na de aanleg van het toekomstige woningbouw die met dit plan mogelijk wordt. Daarom zijn er vanuit het aspect “wegverkeerslawaaï” geen beperkingen.

5.3.2. Bodem

Daar waar sprake is nieuwe woningbouw dient op grond van bodemonderzoek komen vast te staan dat er geen sprake is van risico's voor de volksgezondheid. Voor dit plangebied is inmiddels een tweetal bodemonderzoeken verricht. Voor het oostelijke plandeel is in 1999 reeds een bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennd bodemonderzoek, plan Lindenbergh te Nieuwolda*, DHV, Noord-Nederland, Groningen). Uit dit onderzoek is naar voren gekomen, dat er voor het gebruik van de bodem geen gebruiksrestricties bestaan en dat de bodem geschikt is voor het gebruik als ‘wonen met moestuin’ (strengste norm).

Voorts is een partij grond die ter hoogte van de Buitensingel is ontgraven, apart gekeurd. Uit onderzoek is gebleken dat er sprake is van schone grond en dat deze zonder beperkingen elders kan worden toegepast (*Keuring van een partij grond gelegen aan de Buitensingel te Nieuwolda*, De Straat Milieu-adviseurs BV, Groningen, 2003).

Verder is ter plaatse van de eigendommen van de SGBA een tweetal boden onderzoeken uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat er geen milieutechnische belemmeringen bestaan voor de geplande woningbouw (*Rapport inzake het verkennend milieukundig bodemonderzoek ter plaatse van de Buitensingel Nieuwolda* (1999) en *Briefrapport inzake aanvullend onderzoek ter plaatse van de Buitensingel te Nieuwolda* (2000), Ingenieursbureau Grond & Water, Delfzijl).

5.3.3. Bedrijvigheid

Vanwege mogelijke beïnvloeding op de woonsituatie is nagegaan in hoeverre er sprake is van bedrijven in de omgeving van het plangebied. In de (directe) omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor met een milieubelasting voor de woonlocatie. Dat geldt blijkens de *Risico-kaart Groningen* eveneens voor bedrijven die vanuit oogpunt van externe veiligheid aandacht verdienen. (De kaart geeft alleen een bedrijf met opslag aan de Hoofdweg 64 aan; dat is evenwel op zeer aanzienlijke afstand van het plangebied is gelegen).

5.3.4. Leidingen

Langs en door het plangebied lopen enkele leidingen van nutsbedrijven. Het betreft geen leidingen die vanwege hun zwaarte/omvang op voorhand belemmeringen opleveren. Voor zover er vanwege de herstructurering een andere indeling van het gebied plaatsvindt – er zal bijvoorbeeld een bestaande straat verlegd moeten worden - zullen de leidingen daarop aangepast/verlegd moeten worden. Bij de uitvoering van dit bestemmingsplan zal daarover overleg met de nutsbedrijven plaatsvinden.

5. 4. Ecologie

Het plangebied is een opnieuw in te richten buurt. Vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming liggen er plangebied geen beschermde natuurgebieden in de omgeving. Vanuit het oogpunt van soortbescherming geldt het volgende. Recent zijn in het gebied werkzaamheden verricht waarbij de aanwezige huurwoningen zijn gesloopt. Het gaat thans dan ook merendeels om braak liggende gronden. Het is daarom zeer onwaarschijnlijk dat zich in het plangebied beschermde soorten op grond van de Flora- en faunawet bevinden.

5. 5. Archeologie

Een minder of niet-zichtbaar cultuurhistorisch aspect dat als randvoorwaarde geldt, is de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waardevolle gebieden.

De archeologische waarden zijn in beeld gebracht op de AMK (*Archeologische monumentenkaart* in de provincie Groningen, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, 2001).

Het plangebied komt daarop niet als gekarteerd gebied voor, evenmin geldt dat voor de IKAW, de *Indicatieve Kaart Archeologische Waarden*.

Gelet op het feit dat het hier gaat om een gebied waar de ondergrond reeds is verstoord geweest door eerdere woningbouw, wordt aangenomen dat eventueel aanwezige archeologische resten verstoord zullen zijn, c.q. bij de aanleg van de wijk verdwenen zullen zijn. Overigens heeft blijkens de IKAW de directe omgeving van het plangebied ook een lage trefkans.

Gezien één en ander, bestaat er op voorhand geen aanleiding tot het voeren van archeologisch onderzoek. Overigens wordt de provinciaal archeoloog betrokken bij het overleg over dit bestemmingsplan.

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

6. 1. Het juridische systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), alsmede door het daarbijbehorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het plan bestaat uit een plankaart met de bestemmingen en de daarbijbehorende voorschriften. Daarnaast gaat het plan vergezeld van een toelichting.

6. 2. Planbegrenzing

De grenzen van het plan worden gevormd door het Termunterzijldiep aan de zuidzijde, de achtererven van de nieuwe woningen aan de Burgemeester Waalkensstraat aan de noordwestzijde, de Menterwoldeweg met aanwezige nieuwbouw aan de noordzijde en de Buitensingel aan de oostkant. Zie voorts de plankaart.

6. 3. Toelichting op de bestemmingen

Hieronder wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in het plan zijn opgenomen.

- *Woondoeleinden*

De bestemming “Woondoeleinden” is de belangrijkste bestemming in het plan: ze heeft betrekking op het gebied waar (vervangende) nieuwbouw plaatsvindt. De wijze waarop de bestemming is gelegd, is de uitwerking van de ruimtelijke visie weergegeven in figuur 3 eerder in deze toelichting. Het stedenbouwkundig ontwerp en het onderliggende woonprogramma zijn onderlegger voor de planologische regeling.

De plankaart geeft bouwvlakken aan waarmee de bepalende locatie voor de hoofdgebouwen wordt vastgelegd. Voor nieuw in te vullen gebieden is er daarbinnen ruimte voor een zekere flexibele invulling, hoewel de verkavelingskaart (figuur 3) uitgangspunt is: afhankelijk van de concrete woningbehoefte kunnen woningtypen worden gerealiseerd. Het gaat om grondgebonden woningen in (maximaal) twee bouwlagen, afgedekt met een kap. Aansluitend op het bestemmingsplan zal ook op een samenhangende beeldkwaliteit worden gelet.

Waar het bestemmingsplan de ruimtelijke hoofdzaken vastlegt, zullen de beeldkwaliteitseisen op grond van de gemeentelijke welstandsnota kunnen worden gesteld als kader voor de welstandsbeoordeling.

Algemeen geldt voor de nieuwe woningen de voor de gemeente gebruikelijke bijgebouwenregeling. Het gebied waar aan-, uit- en bijgebouwen zijn toegestaan, is op de plankaart aangegeven. In de voorschriften wordt een nadere invulling aan het aangeduide bijgebouwengebied gegeven aan de hand van de toelaatbare oppervlakte, de (goot-)hoogte en de afstanden tot naastgelegen openbaar gebied c.q. naastliggende percelen.

- *Verkeers- en verblijfsdoeleinden* -

Deze bestemming heeft betrekking op de aanwezige en nieuw aan te leggen woonstraten in het plangebied.

Naast straten vallen hier ook bijbehorende parkeer-, groen- en speelvoorzieningen onder. Dit ter uitwerking van de stedenbouwkundige visie, zoals in hoofdstuk 4 opgenomen.

- *Groenvoorzieningen*

De bestemming "Groenvoorzieningen" regelt het groen dat op buurniveau een structurerende functie vervult: het is de groenzone die vanaf het Termunterzijldiep richting de dorpskern loopt, met zicht op de kerk. Ter uitwerking van de stedenbouwkundige opzet wordt het aanwezige groen versterkt en tevens een recreatieve verbinding aangelegd. De bestemming groenvoorziening voorziet daarin.

Binnen de bestemmingsomschrijving is voorts rekening gehouden met het element 'water', gelet op de plaatselijke aanwezigheid van sloten. Dit sluit mede aan op hetgeen in de waterparagraaf is aangegeven.

- *Water*

Het Termunterzijldiep, voor zover grenzend aan het gebied voor nieuwe woningbouw, is in het bestemmingsplan meegenomen en onder de bestemming "Water" gebracht. Deze waterloop vervult een functie als recreatieve vaarverbinding tussen het gebied rond het Winschoterdiep enerzijds en het vaarcircuit rond het Damsterdiep en verder naar Noord-Groningen anderzijds. Bij ontwikkeling van de Blauwe Stad wordt deze vaarverbinding geoptimaliseerd via het Nieuwe Kanaal tussen Midwolda en Nieuwolda en verder.

Binnen de bestemming "Water" komt op twee plaatsen de aanduiding "steigers toegestaan" voor. Voorzien wordt in de aanleg van een eenvoudig uitkijkpunt met een functie voor de visrecreatie.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangaande het aspect van de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan het volgende worden opgemerkt. Het bestemmingsplan is de planologische vertaling van het *Woonplan Scheemda* voor wat betreft de locatie Singelgebied/Lindenbergh.

In de loop van 2003 is daarover een aantal malen met de Vereniging Dorpsbelangen Nieuwolda (c.q. de bewoners) overleg gevoerd. Ook komt het project in de *Dorpsvisie Nieuwolda* voor.

Inmiddels is in het plangebied de voorgestane sloop door de corporatie SGBA al in gang gezet. Met de huurders is overlegd en een verhuiskostenregeling getroffen.

Voorts zal over het voorontwerp van dit bestemmingsplan, overeenkomstig de gemeentelijke *Inspraakverordening*, gelegenheid tot inspraak worden geboden. Ook zal het voorontwerp om reactie worden voorgelegd aan de diensten van Rijk en Provincie en de overige instanties en organisaties die zijn betrokken bij het overleg volgens artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. De resultaten van zowel de inspraak als het overleg zullen te zijner tijd in dit bestemmingsplan worden verantwoord.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Aangaande de met dit plan verbonden kosten zijn in het *Convenant Woonplan Scheemda* afspraken gemaakt tussen de corporatie SGBA en de gemeente Scheemda. Deze zijn voor dit plangebied uitgewerkt en er is overeenstemming bereikt over een kostenverdeling.

Globaal gesproken is de corporatie verantwoordelijk voor de sloop en vervangende nieuwbouw van de woningen, alsmede de uitvoeringskosten verbonden aan het sociaal plan. De gemeente staat voor de kosten van de infrastructuur en de openbare woonomgeving. Daarbij zal de gemeente het totale plangebied bouw- en woonrijpmaken, waarbij de corporatie de kosten verbonden aan haar plandeel weer zal vergoeden.

Verder zullen corporatie en gemeente ieder hun eigen plandeel exploiteren.

===

VOORSCHRIFTEN

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>Blz</u>
INLEIDENDE BEPALINGEN VAN ALGEMENE AARD	1
Artikel 1: Begripsbepalingen	1
Artikel 2: Wijze van meten	5
BESTEMMINGSBEPALINGEN	6
Artikel 3: Woondoeleinden	6
Artikel 4: Groenvoorzieningen	10
Artikel 5: Verkeers- en verblijfsdoeleinden	11
Artikel 6: Water	13
OVERIGE BEPALINGEN	15
Artikel 7: Anti-dubbeltelbepaling	15
Artikel 8: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	16
Artikel 9: Algemene vrijstellingsbevoegdheid	17
Artikel 10: Overgangsbepalingen	19
Artikel 11: Slotbepaling	20

Bijlage 1 **Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

INLEIDENDE BEPALINGEN VAN ALGEMENE AARD

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het Bestemmingsplan Nieuwolda (Singelgebied/Lindenbergh) van de gemeente Scheemda;
2. de kaart:
de kaart van het Bestemmingsplan Nieuwolda (Singelgebied/Lindenbergh);
3. bestemmingsvlak:
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
4. bestemmingsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
5. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
6. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
7. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
8. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
9. bouwvlak:
een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
10. bouwgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
11. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

12. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
13. gevelbouwgrens:
de als zodanig op de kaart aangegeven bouwgrens;
14. bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
15. eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;
16. hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
17. aanbouw:
een gebouw dat als een afzonderlijke ruimte is aangebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
18. uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
19. bijgebouw:
een op zichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
20. carport:
een overkapping, al dan niet aangebouwd aan een ander bouwwerk, bestaande uit een slechts van boven geheel of gedeeltelijk afgesloten c.q. afgedekte, en van ten hoogste twee aaneengebouwde wanden voorziene ruimte van lichte constructie, kennelijk slechts bestemd om te dienen als overdekte stalling voor een voertuig;
21. overkapping:
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

22. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dan wel een daarmee gelijk te stellen samenhangende groep van personen;
23. woonhuis:
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
24. erf:
een al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;
25. achtererf:
het gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het hoofdgebouw is gelegen;
26. zijerf:
het gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het hoofdgebouw is gelegen;
27. aan-huis-verbonden beroep:
een beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten en waarbij het woonhuis de uitstraling van de woonfunctie behoudt;
28. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:
de in bijlage 1 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
29. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale oppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
30. seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks-theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

31. prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

32. kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde;

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

33. dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

34. kap:

een dak met een zekere helling;

35. peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de (nok)hoogte/(bouw)hoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
2. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructie-deel;
3. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voorzover in de voorschriften een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van mansardekappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;
4. de oppervlakte van een bouwwerk:
de oppervlakte gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
5. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
6. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:
de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen ten hoogste 1,00 m bedraagt.

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3: Woondoeleinden

3. 1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals genoemd in bijlage 1;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports;
met de daarbijbehorende:
- c. tuinen en erven;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. 2. Bouwvoorschriften

3. 2. 1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. indien een gevelbouwgrens is aangegeven, zal (zullen) per hoofdgebouw één (of meer) gevel(s) in de gevelbouwgrens worden gebouwd;
- d. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal ten hoogste het op de kaart in het bouwvlak aangegeven aantal bedragen;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 11,00 m bedragen;
- h. de afstand van een hoofdgebouw c.q. een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt.

3. 2. 2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports zullen worden gebouwd binnen het bouwvlak c.q. binnen het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding “bijgebouwen toegestaan”, met dien verstande dat:
 1. de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een carport tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten minste 3,00 m zal bedragen;

2. de afstand van bijgebouwen met een minimale oppervlakte van 10 m² bij vrijstaande woningen ten minste 1,00 m zal bedragen;
 3. de afstand van bijgebouwen op een achtererf ten minste 1,00 m ten opzichte van het openbaar groen of de openbare weg zal bedragen;
 4. de afstand van een aan- of uitbouw tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 1,00 m zal bedragen;
 5. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw ten hoogste 70 m² zal bedragen;
 6. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een hoofdgebouw ten hoogste 50% van het zij- en achtererf zal bedragen;
- b. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m;
 - c. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
 - d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 5,50 m bedragen.

3. 2. 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen. (5,00 m)

3. 3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3. 4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

3. 4. 1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1. sub b en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gebouwde gedeelte van het hoofdgebouw niet meer dan 10% van de oppervlakte van het binnen het bouwperceel gelegen gedeelte van het bouwvlak bedraagt;
- b. het bepaalde in lid 3.2.1. sub f en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verkleind c.q. dat een gebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;

- c. het bepaalde in lid 3.2.1. sub h en toestaan dat de afstand van een hoofdgebouw c.q. een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind;
- d. het bepaalde in lid 3.2.2. sub a (aanhel) en toestaan dat de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports buiten het bouwvlak c.q. buiten het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding "bijgebouwengebied", worden gebouwd;
- e. het bepaalde in lid 3.2.2. sub a onder 1 en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een carport minder dan 3,00 m achter, c.q. vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- f. het bepaalde in lid 3.2.2. sub a onder 2 en toestaan dat de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind;
- g. het bepaalde in lid 3.2.2. sub a onder 3 en toestaan dat de afstand van bijgebouwen op een achtererf ten opzichte van het openbaar groen of de openbare weg wordt verkleind;
- h. het bepaalde in lid 3.2.2. sub a onder 4 en toestaan de afstand van een aan- of uitbouw tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind.

3. 4. 2. De in lid 3.4.1. genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3. 5. Gebruiksvoorschriften

3. 5. 1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

3. 5. 2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 3.5.1., wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
 - 1. meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
 - 2. meer bedraagt dan 50 m²;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;

- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

3. 5. 3. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3.5.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3. 6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3.5.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 4: Groenvoorzieningen**4. 1. Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. oevers, bermen en beplanting;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. waterlopen en watergangen;
- met de daarbijbehorende:
- f. verhardingen;
 - g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4. 2. Bouwvoorschriften

4. 2. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4. 3. Gebruiksvoorschriften

4. 3. 1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

4. 3. 2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.3.1., wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als opstelplaats voor vrachtauto's;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

4. 3. 3. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4.3.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4. 4. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4.3.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 5: Verkeers- en verblijfsdoeleinden**5. 1. Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart voor verkeers- en verblijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. sloten, bermen en beplanting;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. speelvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- g. tuinen en erven;
- met de daarbijbehorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5. 2. Bouwvoorschriften

5. 2. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5. 3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

5. 4. Gebruiksvoorschriften

5. 4. 1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

5. 4. 2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 5.4.1., wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als opstelplaats van vrachtauto's;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- c. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

5. 4. 3. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5.4.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. 5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5.4.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 6: Water**6. 1. Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en watergangen;
 - b. sloten, bermen en beplanting;
 - c. kaden en oevers;
 - d. een steiger, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "steigers toegestaan";
- met de daarbijbehorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

6. 2. Bouwvoorschriften

6. 2. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van oeverbeschoeiingen zal ten hoogste 0,40 m bedragen;
- b. de hoogte van een steiger zal ten hoogste 3,00 m bedragen, gemeten ten opzichte van het gemiddelde waterpeil;
- c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

6. 3. Aanlegvergunning

6. 3. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen en/of dempen van waterlopen;
- b. het vergraven van oevers.

6. 3. 2. Het in lid 6.3.1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6. 3. 3. De in lid 6.3.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstructuur.

6. 4. Gebruiksvoorschriften

6. 4. 1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

6. 4. 2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6.4.1., wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

6. 4. 3. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6.4.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6. 5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6.3.1. en lid 6.4.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

6. 6. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- de aanduiding "steiger toegestaan" van de kaart wordt verwijderd.

6. 7. Wijzigingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 6.6. is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp-besluit tot wijziging op grond van lid 6.6., waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 4 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de in sublid a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij Burgemeester en Wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-besluit tot wijziging.

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 7: Anti-dubbeltelbepaling

Terrein dat voor het verlenen van een bouwvergunning in aanmerking moet worden genomen, mag niet nog eens bij de verlening van een bouwvergunning voor een ander bouwwerk in aanmerking worden genomen.

Artikel 8: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard, blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken; en
- g. erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 9: Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:

- a. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 30,00 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- g. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. bestemmingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;

3. één erker per (hoofd)gebouw over maximaal de halve gevelbreedte;
 4. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
- mits:
- de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m overschrijdend.

Artikel 10: Overgangsbepalingen**10. 1. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken**

Bouwwerken, welke ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

10. 2. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 10.1., dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 10.1. toegelaten bouwwerken met ten hoogste 10%.

10. 3. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

10. 4. Uitzonderingen op het overgangsrecht

Lid 10.1. is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Lid 10.3. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 11: Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Voorschriften deel uitmakende van het
Bestemmingsplan Nieuwolda (Singelgebied/Lindenbergh)
van de gemeente Scheemda.**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van2005.

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

BIJLAGE 1

**Lijst met kleinschalige
bedrijfsmatige activiteiten**

LIJST MET KLEINSCHALIGE BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN

Kledingmakerij

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstofferderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend,
zoals:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
uurwerkreparatiebedrijf
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
reparatie van kleine (electrische) gebruiksgoederen
reparatie van muziekinstrumenten

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerp bureaus

reclame ontwerp
grafisch ontwerp
architect

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:

assurantie-/verzekeringsbemiddeling
exploitatie en handel in onroerende zaken

Overige dienstverlening, waaronder:

kappersbedrijf
schoonheidssalon
pedicure

Onderwijs

autorijschool
onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

===



W

4

WOONDOELEINDEN

3

maximum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen

bijgebouwen toegestaan

G

GROENVOORZIENINGEN

4

Vv

VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN

5

WA

WATER

6

steigers toegestaan

VERKLARING

BESTEMMINGSGRENS

BOUWGRENS

BOUWLAK

GEVELBOUWGRENS

53

ONDERGROND ONTLEEND AAN DE GBKN

GRENS VAN HET PLAN

status	datum	tervisielegging	get.
goedgekeurd			
vastgesteld			
ontwerp			
voortontwerp			
concept	24-11-04		AEK

GEMEENTE SCHEEMDA

BESTEMMINGSPLAN NIEUWOLDA - SINGELGEBIED / LINDENBERGH

code: 04-62-05

formaat: 570 x 420 mm

schaal: 1:1000

kaart: -

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: info@burovijn.nl internet: www.burovijn.nl

buro **vijn**

adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw