

GEMEENTE ULRUM

Kern Zoutkamp

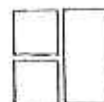
Bestemmingsplan Industrieterrein-Noord
no 35.05.08.

Inhoud:

toelichting.

februari 1978

buro bügel|van de dijk bv
adviseurs voor architectuur en ruimtelijke ordening bna-bna



groningen - nieuwe boteringestraat 24 - telefoon 050-139899

INHOUD VAN DE TOELICHTING.

	Pag.
1. INLEIDING	1- 2
2. SAMENVATTING UIT HET BELEIDSPLAN HEIPLOEG B.V.	1- 5
2.1. Ontwikkelingen in het verleden	1- 5
2.2. Ontwikkelingen in de toekomst	1- 6
3. DE PLANOPZET	1- 9
4. HET OVERLEG	1-12
5. DE EKONOMISCHE PARAGRAAF	1-13
6. BESCHRIJVING BIJLAGE 3 EN 4	1-14
7. JURIDISCHE TOELICHTING	1-18

1. INLEIDING.

In het kader van het integraal vernieuwingsplan voor de kom van Zoutkamp is een studie gemaakt van de gewenste toekomstige ontwikkelingen in en rond de kom van Zoutkamp. Een en ander heeft geresulteerd in een struktuurschets voor het dorp Zoutkamp, die in een eerder stadium wordt voorgelegd aan de P.P.C.

In deze totaalvisie zijn twee gebieden aangewezen als primaire aandachtsgebieden.

In de eerste plaats betreft dit het gebied in het centrale deel van de kom, op en rondom het terrein van de te verplaatsen garnalenpellerij, nabij de Dorpsstraat c.q. het Dorpsplein. Dit gebied is op de struktuurschets aangegeven met de aanduiding versterking woonfunctie.

Overeenkomstig dit uitgangspunt wordt momenteel een studie gemaakt in hoeverre de bestaande bedrijfsgebouwen ingepast kunnen worden t.b.v. de toekomstige woonfunctie van dit gebied met een mogelijkheid van een mengvorm van wonen met centrumvoorzieningen aan het Dorpsplein.

Voor het aangrenzende gebied tussen Dorpsstraat en Spulstraat heeft de studie geleid tot het opstellen van een vernieuwingsplan voor de bouw van een 18-tal nieuwe woningen in een aangepaste verschijningsvorm temidden van te rehabiliteren dorpsbebouwing.

Gelijktijdig is een nadere studie verricht naar de gewenste situering van de te verplaatsen bedrijfsonderdelen, alsmede de hiermee samenhangende toekomstige ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de industriële bedrijvigheid.

In eerste instantie werd gedacht aan een verdere versterking van de industriële activiteiten aan de zuidoostzijde van het Hunsingokanaal in aansluiting op de reeds hier aanwezige bedrijfsgebouwen van het bedrijf Heiploeg.

De onderhavige gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan p.i.o. Zoutkamp, herziening 1963, bestemd als industrieterrein (zie bijlage 1), zodat binnen de regeling van deze bestemming een verdere expansie ter plaatse mogelijk zou zijn. Teneinde een vestigingsmogelijkheid voor een garnalenpellerij ter plaatse te kreëren, werden door het bedrijf binnen dit gebied de noodzakelijke aankopen verricht, aansluitend aan de bestaande bedrijfsterreinen.

Gelet evenwel op de ontwikkelingen in het verleden is het beleid van de gemeente Ulrum er op gericht een ontwikkeling van de bedrijfsmatige activiteiten ten koste van het woonmilieu te voorkomen.

Hiervan uitgaande kwam dan ook de vraag naar voren of de genoemde ontwikkeling in dit gebied een perspectief zou bieden voor de middellange en lange termijn.

Dit met name met inachtnaam van de ruimtelijke kondities ter plaatse, namelijk een zône langs het Hunsingokanaal begrensd door woonbebouwing van het dorp Zoutkamp enerzijds en het water anderzijds.

Was bij de situatie aan de Dorpsstraat sprake van bedrijfsactiviteiten temidden van de dorpsbebouwing, bij het onderhavig terrein rondom de Woldringhstraat was sprake c.q. zou sprake zijn van bedrijfsmatige activiteiten direkt grenzend aan deze woonbebouwing.

Gelet op de grootte van het terrein, alsmede de vorm zijn slechts in beperkte zin mogelijkheden aanwezig om een goede overgang van de bedrijfsmatige activiteiten naar de woonbebouwing aan de Wilhelminastraat te verkrijgen.

Als komplicerende faktor dient hierbij nog de aanwezigheid van een transportbedrijf op de hoek Woldringhstraat - Wilhelminastraat, waardoor de ruimtelijke mogelijkheden ook op dit terrein niet optimaal zijn.

Een tweede komplicerende faktor is de ontsluiting van zowel dit terrein als de overige dorpsbebouwing.

Ingeklemd door het Reitdiep aan de zuidzijde en het Hunsingokanaal aan de noordzijde heeft een uitbouw van de woonbebouwing plaatsgevonden in oostelijke richting. Een en ander heeft geresulteerd in een a-centrale ligging van het centrum. Voor de externe verbindingen is het dorp evenwel aangewezen op de Provinciale weg aan de westzijde van het dorp. De relatie van de dorpsbebouwing met genoemde weg vindt plaats via de Sluisweg en Churchillweg enerzijds en de Woldringhstraat - Julianastraat anderzijds.

Door de bedrijfsmatige activiteiten aan weerszijden van de Woldringhstraat vindt momenteel reeds een konfrontatie plaats tussen bedrijfsmatige activiteiten en genoemde ontsluitingsfunctie t.b.v. de woonbebouwing. Door een uitbreiding ter plaatse met analoog hieraan de ontwikkeling van het plan Doornbos t.b.v. de uitbreiding van de woonbebouwing zou genoemde konfrontatie nog versterkt worden.

Met inachtnaam van het voorgaande is in overleg met het bedrijf een visie op middellange en lange termijn ontwikkeld.

Voor het bedrijf heeft dit geresulteerd in een beleidsplan met als konklusie dat het totale ruimtegebruik op korte termijn 8 ha bedraagt met een uitgroeimogelijkheid naar 12 ha.

Een samenvatting van deze beleidsnota is weergegeven in hoofdstuk 2.

Deze geprognostiseerde ruimtebehoefte is evenwel niet te realiseren op de huidige bedrijfslokatie ten zuiden van het Hunsingokanaal, mede goet op de door het College van de gemeente Ulrum geformuleerde uitgangspunten en de met deze lokatie samenhangende beperkingen. Vandaar dat gezocht is naar een alternatieve vestigingsplaats voor de bedrijfsactiviteiten met de mogelijkheid voor een ingrijpende verbetering van de ruimtelijke opbouw van het dorp Zoutkamp.

In het kader van de studie van de struktuurschets is hierbij als lokatie het gebied ten oosten van de Provinciale weg aangegeven.

In het onderhavig bestemmingsplan is dit onderdeel van de struktuurschets verder uitgewerkt.

In dit totaal zijn eveneens de aangrenzende gronden ten noorden van het Hunsingokanaal betrokken. Als zodanig voorziet dit bestemmingsplan in een partiële herziening van het reeds genoemde p.i.o. herziening 1963 en een partiële herziening van het p.i.h. gemeente Ulrum, herziening 1951.

Nauw samenhangend met het voorgaande is eveneens een toekomstvisie ontwikkeld voor het gebied ten zuiden van het Hunsingokanaal ter plaatse van de huidige bedrijfsvestiging.

Bij nieuwbouw van zowel de garnalenpellerij als de overige bedrijfsonderdelen naar het nieuwe industrieterrein, ontstaan mogelijkheden voor een ingrijpende verbetering van de ruimtelijke struktuur en een versterking van het centrum van het dorp Zoutkamp.

Op de struktuurschets (zie bijlage 2) is genoemd gebied, analoog aan de onderdelen nabij de Dorpsstraat, aangegeven als versterking woonfunctie.

De nadere uitwerking van deze gedachte is neergelegd in een schetsplan, alsmede een konsept bestemmingsplankaart (bijlage 2 en bijlage 3).

2.

SAMENVATTING UIT HET BELEIDSPLAN HEIPLOEG B.V.

2.1.

Ontwikkelingen in het verleden.

De firma Heiploeg is in 1900 ontstaan als eenmanszaak gericht op de verwerking van visprodukten, met name de aangevoerde garnalenvangst te Zoutkamp. Ondanks expansiebeperkende factoren als beperkte houdbaarheid, nog niet ontwikkelde emballagetechnieken en geringe transportmogelijkheden onderging het bedrijf toch een groei. In 1924 werd een eerste vrachtwagen aangeschaft en tussen 1935 en 1940 werden koelcollen in gebruik genomen.

Na 1945 is echter een expansieve ontwikkeling op gang gekomen, waarbij naast de garnalensektor (momenteel nog de belangrijkste bedrijfskolom) tot ontwikkeling gebracht zijn de visfileerderij, de schelpengritfabriek en de vismeelfabriek.

In de personele bezetting heeft het bedrijf ook een zeer belangrijke plaats ingenomen. Belangrijk te vermelden is dat het personeelsbestand naast vaste werknemers uit een groot aantal parttimers bestaat vanwege het specifieke karakter van de werkzaamheden en de seizoengebondenheid.

In 1976 waren tijdens de seizoenpiek 142 vaste en 246 seizoenwerknemers in dienst, buiten het seizoen waren in dat jaar (1-3-1976) respectievelijk 127 en 90 mensen direct bij het bedrijf werkzaam.

Van de bij het bedrijf in dienst zijnde werknemers woonde op 1 maart 1976 ca de helft (98) in Zoutkamp, 16 werknemers woonde in Ulrum, 32 werknemers (31 parttimers) in Nijkerk (O.D.) en de overigen (73) woonden in 27 verschillende dorpen.

Daar het bedrijf is aan te merken als een stuwende werkgelegenheid wordt ook indirect in ruime mate werkgelegenheid geboden.

Parallel aan de ontwikkeling van activiteiten en de groei van het aantal werknemers is de omzet van het bedrijf verlopen. Was de omzet in de periode direct na 1945 nog slechts f.500.000,-- tot f.1.000.000,--, in de jaren 1965 - 1970 was deze gestegen tot ca f.25 miljoen en is in de jaren 1970 - 1976 verder gestegen tot een omzet van f.60 miljoen.

Oorzaken die bijgedragen hebben aan deze hiervoren geschetste ontwikkeling zijn de kwaliteitsverbeteringen van het produkt door verbeterde methoden van houdbaarheid, emballage en de transportmogelijkheden.

Daarnaast is de distributiewijze gewijzigd - van visboer naar supermarkt - waarbij het gewijzigde konsumenten-gedrag een belangrijke rol speelt. De vraag naar voedsel-produkten met een hoger eiwitgehalte en een lager vet-gehalte is nog steeds toenemend.

Op dit moment neemt de firma Heiploeg een van de belang-rijkste plaatsen in op de verwerkingsmarkt van visproduk-ten. In 1976 werd nagenoeg 60% van de binnenlandse garnalen-aanvoer door Heiploeg verwerkt. Het overige werd door ca 50 kopers verwerkt. Daarnaast vindt nog een steeds belangrijker wordende aanvoer van te verwerken garnalen uit buitenlandse vissershavens plaats. Een belangrijke bijdrage aan de continuïteit van aanvoer wordt geleverd door de vestiging van een overslagunit op het eiland Römö (Denemarken). Met de verwerking van gemiddeld 50.000 kilo vis wekelijks in de visfileerderij behoort deze sektor tot de 4 grootste visfileerfabrieken van Nederland.

Van de eindprodukten van de firma Heiploeg wordt ca 80% geëxporteerd naar in hoofdzaak Frankrijk en België, terwijl het exporttaandeel naar Duitsland sterk stijgend is. Inmiddels is een verkoopkantoor in Basel gevestigd ten behoeve van de verkoopbevordering in Zwitserland.

2.2. Ontwikkelingen in de toekomst.

De factoren, die een rol spelen in de toekomstige ontwikke-lingen van het bedrijf, zijn in remmende zin de visserij-mogelijkheden en de ontwikkeling van de gasolieprijzen en in stuwende zin de verdergaande ontwikkelingen in de ver-werkingsmogelijkheden van de aangevoerde vis, de veranderde eetgewoonten en distributiemethoden.

Een afweging van deze factoren en met name een verruiming van de exportmogelijkheden naar meerdere buitenlandse konsumentenmarkten doet de verwachting rechtvaardigen dat, zij het minder snel dan in de afgelopen jaren, een verdere groei tot de reële mogelijkheden behoort.

Het bedrijfsbeleid zal er in de komende jaren dan ook op gericht zijn een produktiegroei te verwirkelijken van ongeveer 5%. Dit betekent dat de activiteiten in kwantita-tieve zin in het jaar 2000 ongeveer het 3-voudige zouden kunnen bedragen bij een omzet van f.200 miljoen huidige geldswaarde.

Om de hiervoor aangegeven groei van het bedrijf te realiseren zullen verschillende ontwikkelingen binnen het bedrijf op gang gebracht moeten worden c.q. worden uitgebouwd, gepaard gaande met een toenemende vraag naar bedrijfsterreinen en -gebouwen. Genoemd kunnen worden in deze:

1. de huidige technieken de garnalen machinaal te pellen;
2. de verdere verbetering van diepvriesmethoden ("singlefrozen" produkten);
3. de nog in het stadium van onderzoek verkerende methoden van voedselbestraling;
4. de uitbreiding van het produktenpakket (vissticks, garnalencroquetten, salades, volkonserven, enz.);
5. de uitbouw van de laboratoria, de kantoren en kantines en
6. de grotere behoefte aan parkeerruimte voor de transportmiddelen en ten behoeve van de stalling van de auto's van het toenemend aantal werknemers.

De hier aangegeven bedrijfsontwikkelingen gekoppeld aan de interne structuurwijzigingen vergen bij de verwachte groei tot het jaar 2000 een gekonsentreerde terreinbehoefte van rond het drievoudige van het huidige ruimtegebruik in 1977, dat verspreid is over het gehele dorp Zoutkamp.

Voortvloeiend uit het door de gemeente gevoerde vernieuwingsbeleid voor Zoutkamp is het mogelijk gemaakt bedrijfsonderdelen uit de kom te verplaatsen en te doen konsentreren.

Op korte termijn zullen de volgende maatregelen geëffektueerd moeten zijn:

- a. bouw van een hal t.b.v. een produktielijn voor de verwerking van garnalen. Ruimte-reservering voor de bouw van een tweede hal binnen 5 à 10 jaar te realiseren;
- b. de bouw van een set koelcellen. Ruimte-reservering voor een vermeerdering van de unit binnen 5 à 10 jaar;
- c. de bouw van een nieuw kantoorgebouw en kantine, annex laboratorium;
- d. aanleg parkeergelegenheden voor bedrijfsauto's en auto's werknemers;
- e. ruimte-reservering voor de bouw van een garagebedrijf t.b.v. het onderhoud van het toenemende wagenpark. De bouw te verwachten in de periode tussen 5 à 10 jaar;

- f. ruimte-reservering ten behoeve van produktielijnen andere produkten, o.a. volkonserven. Realisering tussen 5 à 10 jaar.

Het totale ruimtegebruik op korte termijn is bepaald op ca 8 ha, terwijl met een uitgroei tot ca 12 ha rekening gehouden dient te worden.

3. DE PLANOPZET.

Overeenkomstig het vermelde in hoofdstuk 1 zijn de gronden ten noorden van de ijsbaan bestemd voor industrieterrein. Aan de westzijde sluit het terrein aan op de Provinciale weg, terwijl aan de oostzijde de begrenzing wordt gevormd door een bestaande tocht-sloot.

Uit de bestemmingsomschrijving komt naar voren dat bedrijven, welke passeren in of nabij woonkernen, rechtens op dit terrein zijn toegestaan. In de bij de voorschriften opgenomen "staat van inrichtingen" wordt een en ander nader verduidelijkt.

Teneinde te kunnen inspelen op eventuele toekomstige wijzigingen in deze "staat van inrichtingen" is een vrijstelling voor het College van Burgemeester en Wethouders, de regionaal inspekteur voor de Volksgezondheid gehoord, opgenomen.

De industriële bebouwing zal opgericht dienen te worden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. Hierbij is een afstand van 20 meter tot de rondom dit terrein gelegen bestemmingen aangehouden. Deze zone van 20 meter zal aan de noord- en westzijde, gelet op de landschappelijke inkleding van dit bedrijfsterrein vanaf de Provinciale weg, in zijn totaliteit ingericht dienen te worden als beplantingsgordel. Aan de zuid- en oostzijde is een beplantingsgordel van 10 meter voorgeschreven.

Gezien de aard van het productieproces ter plaatse is de mogelijkheid voor de bouw van een tweetal dienstwoningen opgenomen.

Als maximum bouwhoogte is 12 meter opgenomen, waarbij het evenwel bij de latere uitwerking aanbeveling verdient langs de randen van het bebouwingsvlak een overwegend lagere bouwhoogte aan te houden, teneinde de middels de beplantingsgordel te creëren overgang naar het aangrenzend gebied te versterken.

Het maximum bebouwingspercentage van dit bebouwingsvlak is vastgelegd op 70%, zodat op dit terrein de ruimte aanwezig blijft voor de niet voor bebouwing te benutten bedrijfs-terreinen in de vorm van parkeerterrein en opslagterreinen.

Het terrein zal ontsloten worden vanaf de Provinciale weg aan de noordwestzijde tegenover de reeds bestaande aansluiting van de weg Zoutkamp - Lauwersoog. Binnen de aanduiding "ontsluitingszône" zal deze aansluiting nader getraceerd kunnen worden.

Daarnaast is langs de oostzijde van genoemde Provinciale weg rekening gehouden met de aanleg van een parallelweg c.q. fietspad ten behoeve van de bereikbaarheid van dit terrein door werknemers vanuit Zoutkamp enerzijds en het langzame landbouwverkeer anderzijds.

In dwarsprofiel 2, over de als verkeersarceaal bestemde Provinciale weg, wordt een en ander nader verduidelijkt.

De bestaande ijsbaan is als bestemming "dagrecreatie" op de kaart aangegeven.

In de huidige opzet kan niet alleen het huidige gebruik gekontinueerd worden, tevens wordt hiermee een directe ligging van genoemd industrieterrein aan de woonbebouwing van Zoutkamp vermeden.

Ten behoeve van het goed functioneren van dit bestaande recreatieve gebruik is een mogelijkheid van een gebouw tot maximaal 50 m² opgenomen.

De bestaande woonbebouwing langs de Provinciale weg en langs de ontsluitingsweg voor de kleinschalige bedrijvigheid ten noorden van het Hunsingokanaal is overeenkomstig de huidige situatie en verschijningsvorm bestemd. Als zodanig is voor deze bebouwing een maximum goot- c.q. bouwhoogte van 3,50 m respectievelijk 9 m opgenomen met een minimale dakhelling van 40°.

De bestaande opslagloods van het waterschap Hunsingo met de daarbij behorende beheerderswoning zijn bestemd als "opslagplaatsen".

Middels het bebouwingsvlak en de regels ten aanzien van de bebouwing wordt beoogd het karakter ter plaatse te behouden teneinde de koppeling van genoemde woonbebouwing met het dorp Zoutkamp te behouden en een overgang te vormen van de Provinciale weg naar de bestaande bedrijfsterreinen langs het Hunsingokanaal.

Deze reeds aanwezige kleinschalige bedrijvigheid is bestemd als "nijverheidsbedrijven" met een bestemmingsomschrijving afgestemd op de ligging van dit terrein t.o.v. de overige dorpsbebouwing.

Op dit terrein is met name plaats voor kleinschalige bedrijvigheid, die aansluit op de zône ten zuiden van het Hunsingokanaal met de daarin gedachte woonbebouwing en gelijksoortige bedrijvigheid (zie bijlage 4).

Voor de bebouwing is een maximum hoogte van 8 meter opgenomen en een maximum bebouwingspercentage van 70%.

Gezien de kleinschaligheid van de bedrijvigheid is de bouw van een voor de bedrijfsvoering noodzakelijke dienstwoning mogelijk na vrijstelling van het College van Burgemeester en Wethouders.

De aan de oostzijde van voornoemd terrein gelegen voormalige vuilstortplaats is overeenkomstig het landschapsplan van de ruilverkaveling de Marno bestemd als "beplantingen". Tezamen met de beplantingsgordel rondom het geprojecteerde industrieterrein zal de in dit landschapsplan opgenomen beplantingsgordel ten noorden van Zoutkamp in een enigszins gewijzigde vorm gerealiseerd worden.

4. HET OVERLEG.

Over de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende struktuurschets is overleg gepleegd met de Provinciale Planologische Commissie, die zich in grote lijnen hiermee kon verenigen.

Naderhand is deze struktuurschets gewijzigd, met name ten aanzien van het gebied rondom de Woldringhstraat (zie bijlage 2, 3 en 4).

Evenzo is overleg gevoerd over enkele onderdelen van dit plan met de plaatselijke kommissie van de ruilverkaveling de Marno, teneinde een goede afstemming van beide plannen te bewerkstelligen.

De aansluiting op de Provinciale weg is in overleg met vertegenwoordigers van Provinciale Waterstaat nader bepaald.

Het overleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening dient nog plaats te vinden.

De resultaten hiervan zullen ter zijner tijd onder dit hoofdstuk worden vermeld.

5. DE EKONOMISCHE PARAGRAAF.

Een overzicht van de exploitatieve mogelijkheden van dit bestemmingsplan is verwerkt in een afzonderlijke bijlage, waarnaar kortheldshalve wordt verwezen.

6. BESCHRIJVING BIJLAGE 3 EN 4.

Door verplaatsing van de huidige industriële activiteiten naar een te creëren industrieterrein ten noorden van Zoutkamp en een transformatie van industriële naar woondoeleinden kan de ruimtelijke opbouw van het dorp Zoutkamp aanmerkelijk worden verbeterd.

Door de bouw van een 40-tal woningen aan weerszijden van de Woldringhstraat vindt een versterking plaats van de komvorming met de daarin aanwezige centrumvoorzieningen. Daarnaast wordt de huidige konfrontatie tussen industriële en woondoeleinden gewijzigd in een situatie waarin sprake zal zijn van een zônering van genoemde elementen.

In aansluiting op het toekomstig woongebied zal als overgang naar het industrieterrein een zônering worden verkregen door de handhaving en vestiging van ambachtelijke en verzorgende bedrijven aan weerszijden van het Hunsingokanaal. Op het bijgaande schetsvoorstel is bovengenoemde gedachten-gang nader uitgewerkt (bijlage 3).

Na sanering van de vrijkomende bedrijfsopstallen van Heiploeg is aan weerszijden van de Woldringhstraat plaats voor een 40-tal woningen.

Voor de situering van de woningen aan de noordzijde van deze straat is uitgegaan van een tweezijdige oriëntatie, namelijk op de Woldringhstraat en het Hunsingokanaal. Voor de meest westelijke woningen is uitgegaan van een direkte relatie met bovengenoemde elementen, terwijl in het meer oostelijk gelegen deel gedacht is aan een overgangsgebied dat zorg draagt voor een direkte koppeling tussen beide elementen.

Aan de zuidzijde van de Woldringhstraat is uitgegaan van de handhaving en transformatie van de kantoorgebouwen aan de Grachtstraat in meerdere woningen. Evenzo zal een ambachtelijk bedrijf in dit gebied gehandhaafd kunnen worden. Hierop aansluitend zijn een 20-tal woningen gesitueerd. Deels tussen genoemde kantoorgebouwen en het ambachtelijk bedrijf en deels ter plaatse van de naoorlogse Daalwoningen.

Gelet op de ontsluitingsfunctie van de Woldringhstraat alsmede de handhaving van het transportbedrijf annex weegbrug aan de noordzijde is gekozen voor een indirecte relatie van deze straat met de nieuwbouw door situering van de woningen aan een door groenvoorzieningen geaksentuorde ruimte.

transportbedrijf Visser.
schuurtje.

transportbedrijf Visser.

schuurtje.

pleintje.

nieuwe
woningen

bestaande
woningbouw
aan de
Himmermanlaan

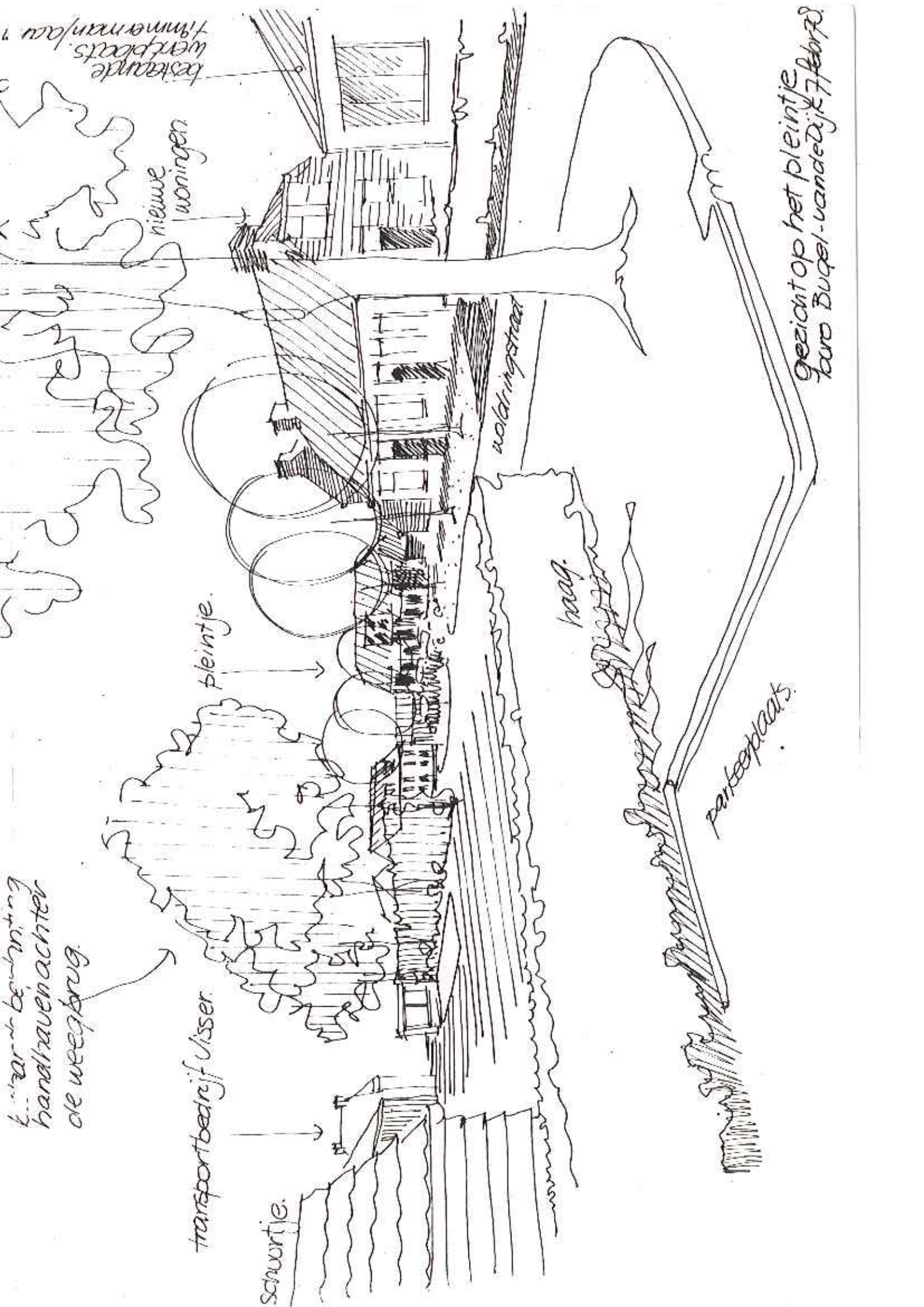
voldringstraat

baai.

opstap

parkeerplaats.

gezicht op het pleintje
aan de Budei-vandendijk 7 februari



Het hiervoor beschreven schetsplan is vertaald in de bijgaande ontwerp-bestemmingsplantekening voor de Woldringhstraat en omgeving (zie bijlage 4).

De bestaande woning aan de noordwestzijde van de Woldringhstraat is aangegeven als vrijstaande een-gezinswoning met een regeling die afgestemd zal worden op een legalisatie van de huidige verschijningsvorm.

De nieuw te realiseren woonbebouwing, mogelijk na verplaatsing van de bedrijfsbebouwing aan de zuidzijde van het Hunsingokanaal, is aangegeven als twee of meer aaneengebouwde woningen, categorie C. In deze bebouwingscategorie zijn eveneens de bestaande woningen aan de noordzijde van de Grachtstraat opgenomen, alsmede de tot woningen te transformeren kantoorbebouwing nabij de kruising Dorpsstraat - Grachtstraat.

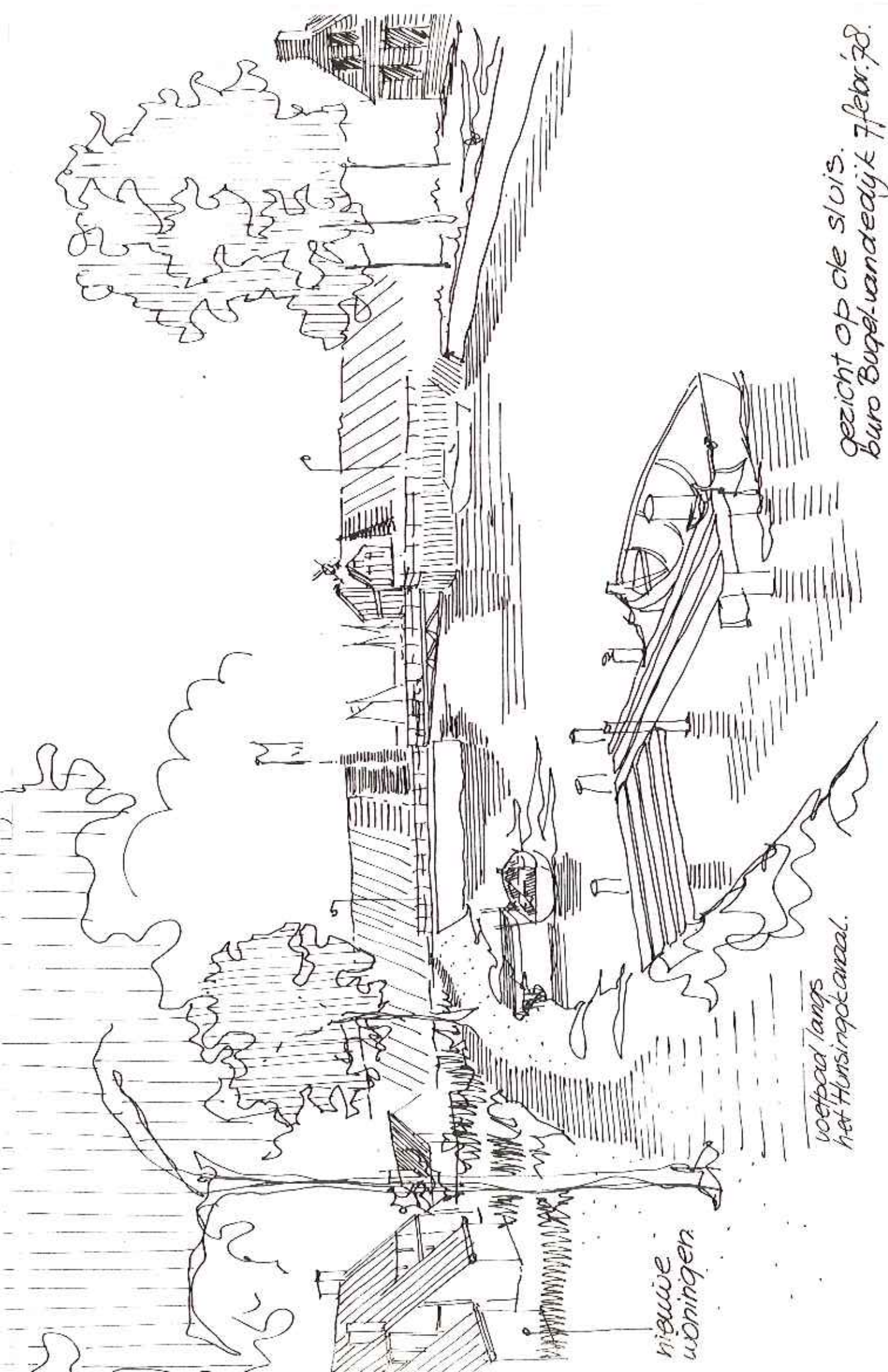
Zoals uit de bestemmingsomschrijving al naar voren komt kan binnen deze categorie zowel half vrijstaande als rijen woningen gerealiseerd worden. Als maximum capaciteit voor het hele gebied, alsmede de verdeling tussen de verschillende deelgebieden kan uitgegaan worden van het uit het schetsplan voortkomende aantal van 40 woningen.

Voor het merendeel van de woningen wordt gedacht aan een verschijningsvorm met een lage gootlijn van $\pm$ 3 meter en een bouwhoogte, variërend tussen 7 à 9 meter.

Vanuit de opbouw van het gebied gezien zal in het deel aansluitend op de Grachtstraat en het aangrenzende deel ten noorden van de Woldringhstraat de voorkour gegeven dienen te worden aan woningen met een lage bouwhoogte en half vrijstaand c.q. met korte blokvorming met een sterke geleiding.

Als zodanig wordt aangesloten op de verschijningsvorm van de reeds bestaande woningbouw aan weerszijden van de Grachtstraat; een vorm die gekenmerkt wordt door overwegend lage en kleinschalige dorpsbebouwing.

Voor de geprojecteerde nieuwbouw ter plaatse van de "Daalwoningen" en de aan de overzijde van de Woldringhstraat tegen het bedrijfsterrein gesitueerde woningen is een zekere wandvorming met een enigszins beslotener en robuuster woningtype denkbaar.



voetpad langs
het Hunsingot kanaal.

nieuwe
woningen

gezicht op de slovis.
buro Bugel vande dijk 7 febr. '78.

Gezien het totaal andere karakter van dit gebied, o.a. door de ligging tegenover de grootschaliger bedrijfsbebouwing en de ruimtewerking rond de Woldringhstraat zou rond de te vormen hofjes een mengeling van hogere en lagere rijen woningen denkbaar zijn. Hierbij zou globaal uitgegaan kunnen worden van een goothoogte variërend van 3 tot 6 meter en een bouwhoogte tot maximaal 9 meter, tenminste 3 aaneengebouwd danwel geschakeld.

Binnen de hofjes, nader aangegeven met parkeervoorzieningen, wordt gedacht aan kleinschalige parkeergelegenheid in het groen als zodanig aansluitend op de geprojecteerde groenzône langs de Woldringhstraat en het Hunsingokanaal.

Voor de bebouwing tussen de Woldringhstraat en het Hunsingokanaal is gekozen voor een ruim bebouwingsvlak, teneinde in een later stadium de mogelijke tweezijdige oriëntatie in een voor deze specifieke plaats ontwikkeld bouwplan te verwerken.

Als overgang van de woningbouw naar het bedrijfsterrein is een beplantingsstrook, alsmede een ruime afstand tussen de bebouwingsgrenzen aangehouden.

Evenzo is aan de oostzijde van het bedrijfsterrein een groenzône langs de Wilhelminastraat en een zône voor alleen kantoren en dienstwoningen (categorie W1) aangegeven als overgang naar de naoorlogse woningbouw aan de oostzijde van genoemde straat.

Middels de categorie W2 is het eigenlijke terrein voor nijverheidsbedrijven aangegeven.

Voor dit gebied wordt, gelet op de situering, gedacht aan de vestiging van ambachtelijke en klein-industriële bedrijven, die passen binnen of grenzend aan een woongebied. De maximum hoogte van deze bedrijfsbebouwing zal afgestemd worden op de aangrenzende woonbebouwing en overwegend 8 meter zijn.

Op dit terrein zal compensatie gevonden moeten worden voor het ten behoeve van de woningbouw benodigde bedrijfsterrein van het transportbedrijf Visser, op de hoek Wilhelminastraat - Woldringhstraat.

Dit bedrijf, alsmede de bestaande weegbrug is binnen deze bestemming opgenomen met een mogelijkheid van expansie van de bedrijfsactiviteiten in noordelijke richting.

Eveneens is middels de bestemming "nijverheidsbedrijven" een bestaand ambachtelijk bedrijf aan de zuidzijde van de Woldringhstraat opgenomen.

Gelet op de situatie ter plaatse, alsmede de toekomstige woningbouw is gekozen voor een legalisatie van de huidige bedrijfssituatie ter plaatse.

7. JURIDISCHE TOELICHTING.Algemeen.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (B.R.O.) vervat in een kaart en voorschriften.

Op de plankaart is de bestemming van de in het plan begrepen grond aangewezen. De bestemming omschrijft de doeleinden, waarvoor de grond mag worden gebruikt. Deze omschrijving vindt men in het renvooi (= verklaring) op de kaart in verkorte vorm en uitgebreider omschreven in de leden 1 van de bestemmingsbepalingen. Zij is van groot belang, aangezien bouwen en andere vormen van gebruik, waaronder uitvoeren van werken en werkzaamheden, in overeenstemming moeten zijn met de bestemming.

In artikel 13 B.R.O. is een opsomming gegeven van doeleinden, waarvoor, voorzover nodig, gronden kunnen worden bestemd. Blijkens de Nota van Toelichting bij de artikelen 13 en 14 B.R.O. gaat het hier om het geven van een functionele aanduiding van de doeleinden, waarin het bestemmingsplan in het algemeen dient te voorzien.

Artikel 13 noemt:

- woondoeleinden c.a.;
- doeleinden van handel en bedrijf c.a.;
- agrarische doeleinden, nader onderscheiden naar de daarbij toegelaten bebouwing;
- recreatieve doeleinden c.a.;
- verkeersdoeleinden c.a.;
- doeleinden van landschaps- en natuurbescherming;
- andere doeleinden van openbaar nut.

Het op de plankaart opgenomen renvooi bevat de aanduidingen van de verschillende bestemmingen, ingevolge het B.R.O. vereiste aanduidingen betreffende o.a. de grens van het plan, schaal, noordpijl, dwarsprofiel en voorts aanduidingen in verband met de regeling in de voorschriften, zoals bebouwingsgrens, de plaats van bijgebouwen e.d.

Naast de reeds genoemde bestemmingsomschrijving bevatten de voorschriften bovendien:

- voorschriften betreffende bebouwing;
- voorschriften betreffende ander gebruik van de grond en gebouwen (waarbij met "ander gebruik" wordt bedoeld ander gebruik dan bouwen). Ten aanzien van iedere bestemming is opgenomen de regel, dat gronden en (voorzover ingevolge de bestemming toegelaten) gebouwen uitsluitend mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. De Kroon heeft in konstante jurisprudentie deze algemeen geformuleerde regel slechts aanvaardbaar geacht, indien daaraan een vrijstellingsverplichting zou worden verbonden met het oog op het geval, dat "strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd" (de z.g. toeverformule). De gebruiksbepalingen zijn zonder uitzondering bij iedere bestemming opgenomen, om handhaving van de gegeven bestemming via strafsanktie en politiedwang mogelijk te maken;
- vrijstellingsbepalingen: ten aanzien van bepaalde voorschriften heeft de raad Burgemeester en Wethouders bevoegd verklaard hiervan vrijstelling te verlenen, zij het dat deze bevoegdheid gebonden is aan bepaalde grenzen (b.v. een maximum maat). Vrijstellingsmogelijkheden, die op alle in het plan opgenomen voorschriften van toepassing zijn, zijn opgenomen onder de algemene vrijstellingen (zie artikel 12); waar de vrijstellingsbevoegdheid uitsluitend betrekking heeft op bepaalde voorschriften bij een bestemming, zijn deze regels bij de desbetreffende bestemming opgenomen;
- overgangsbepalingen: het opnemen van deze regels berust niet op planologische overwegingen, doch is een eis van privaatrecht; als zodanig komt het in elke wettelijke regeling voor; beoogd wordt ermee bestaande rechten van belanghebbenden tot het tijdstip van realisering, zoveel mogelijk te handhaven;
- strafbepalingen: voorzover na realisering van de bestemming het gebruik afwijkt van die bestemming, kan op grond van artikel 210 van de Gemeentewet, dit strijdig gebruik worden opgehoven (politiedwangbevoegdheid); in de meeste gevallen is het echter doelmatiger om overtredingen, strafbaar te stellen in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (geldboete of hechtenis). Artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening mag alleen van toepassing worden verklaard, voorzover een overtreding van de regel dat "gronden en gebouwen uitsluitend mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming" wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Plankaart en voorschriften samen geven de vorm en inrichting van het gebied weer; dit wordt tot uitdrukking gebracht door bestemmingsgrenzen, het aangeven van de plaats, waar gebouwd mag worden en het voorschrijven van de afmetingen van de gebouwen.

De plaats van de gebouwen t.o.v. de weg en elkaar is bepaald door de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken.

De bestemmingen.Eengezinshuizen, vrijstaand of dubbel (artikel 3).

Op deze gronden mogen vrijstaande of twee aangegebouwde woningen worden gebouwd.

Het aantal woningen is beperkt door de vereiste minimale perceelsbreedte (voor vrijstaand minimaal 10 m en voor dubbel minimaal 15 m).

Voor het overige dient de volgende maatvoering in acht te worden genomen:

gothoogte	maximaal 3,50 m
bouwhoogte	maximaal 9 m
dakhelling	minimaal 40°
onderlinge afstand	minimaal 3 m.

Bijgebouwen mogen zowel binnen het bebouwingsvlak als op de gronden, aangegeven met "bijgebouwen toegestaan" worden opgericht. Voldaan dient daarbij te worden aan de volgende maten:

gothoogte	maximaal 3 m
bouwhoogte	maximaal 5,50 m.

Zij dienen tenminste 4 m achter de lijn, gelegen in het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel van het een-gezinshuis te worden gebouwd. Van de gronden aangegeven met "bijgebouwen toegestaan" mag niet meer dan 40% met bijgebouwen worden bebouwd. Bovendien mag het oppervlak aan bijgebouwen per eengezinshuis niet meer bedragen dan het oppervlak van het eengezinshuis tot een maximum van 50 m².

Tussen eengezinshuis en bijgebouw bestaat geen verschil in functie, doch slechts verschil voor wat betreft situering en maatvoering.

Opslagplaatsen (artikel 4).

In het algemeen geldt voor gebouwen een maximum bouwhoogte van 8 m; voor de dienstwoning, die mag worden opgericht, zijn afzonderlijke maatvoeringsregels gegeven: gothoogte maximaal 4,50 m; bouwhoogte maximaal 9 m en dakhelling minimaal 40°.

Industriële bedrijven (artikel 5).

In de bestemmingsomschrijving zijn de bedrijven genoemd, die uit een oogpunt van milieuhinder aanvaardbaar zijn. Deze bedrijven zijn onderverdeeld in de volgende categorieën:

- kategorie 1: bedrijven, die in de woonwijk passen;
- kategorie 2: bedrijven, die in de woonwijk kunnen;
- kategorie 3: bedrijven, te situeren aan de rand van een woonwijk;
- kategorie 4: bedrijven, die thuishoren op een afzonderlijk terrein, met een bufferzone tussen een woonwijk;
- kategorie 5: bedrijven, die zo ver mogelijk van de woonwijk verwijderd dienen te liggen.

Deze categorieën zijn opgenomen in een staat van inrichtingen, die als bijlage bij de voorschriften is gevoegd. Binnen deze bestemming zijn toegestaan de bedrijven zoals genoemd in de categorieën 1 t/m 4 van de staat van inrichtingen.

Aangezien is bestemd voor met name genoemde industriële bedrijven is de vestiging van detailhandelsbedrijven uitgesloten. Daarmee is echter niet elke vorm van detailhandel uitgesloten. Verkoop door (en vanuit) bedrijven van zelfvervaardigde of bewerkte produkten wordt in ieder geval toelaatbaar geacht.

Het bepalen van de grens tussen de uitoefening van een detailhandelsbedrijf en de uitoefening van enigerlei vorm van detailhandel bij een industrieel bedrijf hoort thuis in de wetgeving betreffende de vestiging van bedrijven en detailhandelsbedrijven. Het plan wordt zodanig toegepast, dat, indien er sprake is van een detailhandelsbedrijf ingevolge de vestigingswet bedrijven c.q. detailhandelsbedrijven, een dergelijk bedrijf niet thuis hoort op de betreffende gronden.

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de voorgeschreven bedrijven, t.b.v. bedrijven die voor wat betreft te verwachten hinder te vergelijken zijn met de toegestane categorieën. Alvorens de vrijstelling te verlenen winnen Burgemeester en Wethouders advies in van de Regionaal Inspecteur voor de Volksgezondheid.

Voor wat betreft de op te richten gebouwen gelden de volgende regels:

- bouwhoogte maximaal 12 m;
- ten hoogste 70% van het bebouwingsvlak te bebouwen;
- ten hoogste twee dienstwoningen toegestaan.

Nijverheidsbedrijven (artikel 6).

Ook bij deze bestemming is gebruik gemaakt van de bovengenoemde "staat van inrichtingen", met dien verstande, dat binnen deze bestemming zijn toegestaan de bedrijven, zoals genoemd in de categorieën 1, 2 en 3.

Voor wat betreft de op te richten gebouwen gelden de volgende regels:

- bouwhoogte maximaal 8 m;
- ten hoogste 70% van het bebouwingsvlak te bebouwen;
- dienstwoningen mogen niet worden opgericht.

Voor het overige is hetgeen ter toelichting gesteld is t.a.v. de bestemming Industriële bedrijven hier van overeenkomstige toepassing.

Groenvoorzieningen (artikel 7).

Deze gronden zijn bestemd voor plantsoen, beplantingen en groenstroken.

Het oprichten van gebouwen is hier niet toegestaan.

Beplantingen (artikel 8).

Bestemd is hier voor beplantingsstrook, terwijl voorzover de gronden zijn aangegeven als "ontsluitingszone" tevens is bestemd voor ontsluitingsweg met bijbehorende in- en uitvoegstroken (ter ontsluiting van het industrieterrein). Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan.

Dagrecreatie (artikel 9).

Deze gronden zijn bestemd voor dagrecreatieterrein. Beheersgebouwtjes mogen worden opgericht tot een totaaloppervlak van 50 m². De bouwhoogte ervan mag niet meer bedragen dan 5 m.

Wegen (artikel 10).

Deze bestemming omvat wegen.

Oprichting van gebouwen is niet toegestaan.

Verkeersarceaal (artikel 11).

Onder deze bestemming zijn begrepen wegen, parkeerstroken, voet- en fietspaden, berm en bermsloten. Oprichting van gebouwen is niet toegestaan.