

Leeswijzer.

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

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

Dit zijn de volgende plannen:

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

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

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

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

BESTEMMINGSPLAN UFFELTE

GEMEENTE WESTERVELD

mei 2009

B01033.701317

Toelichting

mei 2009

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. De bij het plan behorende stukken	1
1.3. Situering van het plangebied	1
1.4. Leeswijzer	2
2. Beleid	3
2.1. Algemeen	3
2.2. Rijksbeleid	3
2.3. Provinciaal beleid	4
2.4. Gemeentelijk beleid	4
3. De kern Uffelte	9
3.1. Ontstaansgeschiedenis en huidige structuur	9
3.2. Functies	10
4. Onderzoek	12
4.1. Algemeen	12
4.2. Archeologie en cultuurhistorie	12
4.3. Ecologie	13
4.4. Water	14
4.5. Milieuaspecten	15
4.5.1. Algemeen	15
4.5.2. Geluid	16
4.5.3. Bedrijven	16
4.5.4. Bodem	17
4.5.5. Externe veiligheid	17
4.5.6. Luchtkwaliteit	19
5. Planbeschrijving	21
5.1. Algemeen	21
5.2. Ontwikkelingsaspecten woningbouw	21
5.3. Beschrijving plankaarten	22
5.3.1. Algemeen	22
5.3.2. Wonen	22
5.3.3. Tuinen	23
5.3.4. Voorzieningen	23
5.3.5. Bedrijven	24
5.3.6. Groen en water	24
5.3.7. Verkeer, parkeren en geluid	24
5.3.8. Archeologie	25

6. Toelichting op de planregels	26
6.1. Algemeen	26
6.2. Nadere toelichting op de planregels	28
7. Economische uitvoerbaarheid	34
8. Inspraak en overleg	35
8.1. Inspraak.....	35
8.2. Overleg.....	40
Bijlage	43
1. Notitie Waterschap	44

1.1. Algemeen

In het kader van de actualisering van alle bestemmingsplannen in de gemeente Westerveld is het voorliggende bestemmingsplan "Uffelte" opgesteld. Een aantal van de vigerende bestemmingsplannen is gedateerd, waardoor de plannen vaak niet meer actueel zijn. Door actualisering kunnen de plannen aangepast worden aan gewijzigde beleidsinzichten.

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

- "Uffelte 1992", vastgesteld op 26-05-1992 en goedgekeurd op 05-01-1993;
- "bestemmingsplan Buitengebied" van de voormalige gemeente Havelte, vastgesteld door de raad op 19-12-1985 en gedeeltelijk goedgekeurd d.d. 07-11-1987.

In 2001 is besloten om, voorafgaand aan de algehele herziening van de in Uffelte vigerende bestemmingsplannen, een structuurschets op te stellen. De structuurschets heeft als basis gediend ter voorbereiding van de voorliggende herziening. In eerste instantie was de wens om woningen te bouwen de aanleiding, maar er is gekozen voor een integrale benadering.

Bij de eerste opzet van dit bestemmingsplan is, naar aanleiding van het gestelde in de "structuurschets", een aantal locaties onderzocht op de mogelijkheden van woningbouwontwikkeling. Enkele locaties leken hiervoor geschikt, echter de verwervingsmogelijkheden waren dermate moeilijk dat is afgezien van verdere ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt in de paragraaf "ontwikkelingsaspecten" verder ingegaan op deze problematiek.

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

1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Uffelte" bestaat uit de volgende stukken:

- *plankaart, schaal 1:1.000 (tek. nr. B01033.701317 (WS0056AA) (blad 1 en 2 alsmede de "verklaring");*
- *planregels.*

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

1.3. Situering van het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Uffelte die deel uitmaakt van de gemeente Westerveld. Deze gemeente is in 1998 ontstaan door een fusie van de gemeenten Dwingelo, Diever, Havelte en Vledder. De gemeente ligt in het zuidwesten van de provincie Drenthe en bestaat naast de vier hoofdkernen uit 21 kleinere tot zeer kleine kernen. Het dorp

Uffelte is een van de kleine kernen en ligt ten noordoosten van Havelte aan de rijksweg N371. De situering van het plangebied is op afbeelding 1 weergegeven.

De plangrens sluit voor een belangrijk gedeelte aan bij het bestemmingsplan "Buitengebied". Aan de noord- en westzijde van Uffelte wordt de planbegrenzing - globaal gezien - gevormd door de percelen ten noorden en noordwesten van de Dorpsstraat. De oostelijke grens wordt gevormd door de Egginkstraat (ten oosten van de Drentsche Hoofdvaart en de N371). Aan de zuidzijde van de kern zijn de percelen aan de Zuidstraat en gebieden langs de Ruiterweg in het plan meegenomen. In het meest zuidelijke deel zijn de gronden in de omgeving van het sluizencomplex meegenomen.

1.4. Leeswijzer

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



plottedatum: \$DATE\$

tek.nr. WS0056AA

afbeelding 1

SITUERING PLANGEBIED

schaal 1 : 12.500



2.1. Algemeen

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

2.2. Rijksbeleid

Nota Ruimte

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

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

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

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

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

Wet ruimtelijke ordening

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze vervangt de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Met de nieuwe wet wordt gestreefd naar een samenhangend pakket van regels voor de ruimtelijke ordening. De wet biedt een nieuw stelsel om beleid voor een duurzame leefomgeving mogelijk te maken en te normeren. De nieuwe Wro draagt bij aan vereenvoudiging en versnelling van procedures en beroepsprocedures. Het wetsvoorstel bevat een coördinatieregeling voor rijk, provincie en gemeente voor bestemmingswijziging, vergunningen, en dergelijke. Hierdoor vindt er een efficiënte projectbesluitvorming plaats: door de gelijktijdige voorbereiding en bekendmaking van besluiten, door bundeling van rechtsbescher-

ming (besluiten worden bij beroep als één besluit aangemerkt) en door beroep in één instantie. Ook zal er scherpere handhaving zijn door betere toezicht- en handhavingsmogelijkheden, uitbreiding van het instrumentarium, koppeling aan het strafrecht en door de mogelijkheid tot ingrijpen als gemeenten hun taak onvoldoende uitoefenen.

2.3. Provinciaal beleid

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

De kern Uffelte wordt in POP II als een kleine kern beschouwd. De kleine kernen hebben in hoofdzaak een woonfunctie voor de plaatselijk aanwezige bevolking en voor het omliggende op de kern georiënteerde buitengebied. Bevolkingsgroei wordt in het algemeen voor deze kernen niet nagestreefd. Als deze aantallen dat toelaten en er ruimtelijk ook voldoende mogelijkheden voor zijn, kan de woonfunctie ook worden ontwikkeld voor andere groepen. Dat geldt in het bijzonder voor die kernen, waarvoor stimuleringsactiviteiten worden ontplooid voor de realisering van kwalitatief goede woonmilieus, ter ontlasting van andere kernen in de omgeving, waarvoor groeibeperkingen gelden.

Voor de ontwikkeling van bedrijvigheid hebben de kleine kernen slechts in beperkte mate een functie voor incidentele kleinschalige lokale bedrijvigheid. Voor de ontwikkeling van nieuwe woongebieden en bedrijventerreinen geldt als voorwaarde dat deze ruimtelijk goed inpasbaar zijn, zonder belangrijke omgevingswaarden aan te tasten. Voorzieningen, die in hoofdzaak een lokale functie hebben, kunnen in deze kernen worden gevestigd.

De provincie vraagt in het POP II aandacht voor de relatie tussen (vernieuwing van) de woningvoorraad en de uitbreiding daarvan, de landschappelijke inpassing van het wonen en de ontwikkeling van nieuw groen in samenhang met de uitbreiding van de kernen. De kwaliteit van de inrichting van de woonomgeving is in de eerste plaats een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Uffelte is in het POP II aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle nederzetting. In deze nederzettingen is het beleid gericht op handhaving en (waar mogelijk en zinvol), ook op herstel en/of versterking van de nu nog aanwezige cultuurhistorische waarden en gebouwen.

2.4. Gemeentelijk beleid

Structuurschets Uffelte

In 2003 is gewerkt aan een structuurschets voor Uffelte om daarmee de toekomstige ontwikkeling van het dorp te bepalen en vast te legen. Op 25 maart 2004 heeft de gemeenteraad ingestemd met het inventarisatierapport Structuurschets Uffelte. Toen zijn ook de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn de volgende:

1. De drie-eenheid school, korfbalveld en dorps huis in stand houden.

-
2. Het korfbalveld niet bebouwen.
 3. Doelgroepenbeleid Woonplan is van toepassing.
 4. Recreatie en toerisme versterken.
 5. Ruimte in het bestemmingsplan reserveren voor eventuele uitbreiding van het dorpshuis.
 6. Realiseren woningbouwprogramma tot 2010 binnen de contour op inbreidingslocaties.
 7. Nader te onderzoeken inbreidingslocaties: A (hoek Dorpsstraat/Zuidstraat), B (Zuidstraat/Schoolpad), H (Dorpsstraat/Liezenveenweg), D, E, F, P (locaties langs de Rijksweg) en J (De Woerthe).
 8. Visie voor de langere termijn opnemen in de plantoelichting.
 9. Na 2010 in woningbehoefte voorzien door uitbreiding buiten de contour, waarbij gedacht wordt aan de locaties N en O (aan de Ruiterweg).
 10. Mogelijkheden bieden voor bedrijvigheid, waarbij met name is inbegrepen de combinatie van wonen en werken.
 11. Actieve grondpolitiek door middel van gemeentelijke bouwgrondexploitatie of exploitatie-overeenkomst.

Uit het inventarisatierapport is naar voren gekomen dat er behoefte is aan uitbreiding en herstructurering van de woningvoorraad. Verder is belangrijk dat de uitstraling van het dorp wordt verbeterd door het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de oostelijke dorpsrand en de entrees aan deze zijde van het dorp, het creëren van een dorpscentrum en het verbeteren van de kwaliteit van de openbare vijver.

Als beleidsafweging worden verder genoemd het herstructureren van locaties waar bedrijven vrijkomen en het toelaten van bedrijvigheid binnen de woonfunctie en het benutten van vrijkomende boerderijen of bedrijfsbebouwing voor nieuwe functies of een combinatie van functies.

Uit de beschrijving van de planopzet (hoofdstuk 5) blijkt dat met enkele van de hier genoemde punten rekening is gehouden in het bestemmingsplan.

Locatieonderzoek woningbouw, november 2004

In juni 2004 heeft het college besloten om in het kader van de uitwerking van de Structuurschets Uffelte de werkgroep opdracht te geven een nadere verkenning uit te voeren naar de bebouwingmogelijkheden van de locaties. Hiervan is een rapportage verschenen, waarin wordt geconcludeerd dat locatie D (Lindenlaan-Zuidstraat) het meest realistisch is. De werkgroep heeft destijds geadviseerd deze locatie verder uit te werken. Hier wordt momenteel aan gewerkt. Er zal een afzonderlijke procedure worden doorlopen.

Ook locatie B (Schoolpad) moest volgens de werkgroep voorlopig in beeld worden gehouden en kon worden uitgewerkt mits de grond alsnog kon worden aangekocht. Dit heeft geen gevolg gekregen.

Locatie F is als wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen.

In de toekomst zal uitbreiding buiten de in het POP II aangegeven bebouwingscontour noodzakelijk worden. De locatie Zuidstraat – Ruiterweg (N+O) zou dan in aanmerking kunnen komen. Deze locatie sluit goed aan op de voorgestelde invulling van locatie D.

In paragraaf 5.2. wordt nader ingegaan op de ontwikkeling en de achtergronden van deze problematiek. Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar de rapportage van het locatieonderzoek.

Welstandsnota

De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt door de Welstandsnota geregeld. De gemeenteraad van Westerveld heeft op 30 oktober 2008 de Welstandsnota voor zijn grondgebied vastgesteld. De Welstandsnota wil duidelijk maken welk welstandsniveau in de verschillende (deel)gebieden in de gemeente gevoerd wordt en welke criteria er bij het beoordelen van de bouwplannen door de welstandscommissie gelden. De nota beschrijft de ruimtelijke, architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten die de gemeente aan de verschillende gebieden toekent of die in de toekomst in een bepaald gebied gewenst worden. Vanuit deze kwaliteiten zijn criteria ontwikkeld aan de hand waarvan kan worden getoetst of bouwplannen die kwaliteiten niet belemmeren. Bij de welstandscriteria wordt een onderscheid gemaakt tussen algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria en objectgerichte welstandscriteria. Deze criteria worden toegepast om te beoordelen of een bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

De gemeente schrijft in haar Welstandsnota dat het beleid gericht is op handhaving en versterking van de structuur en de bebouwing. Met name het wegenpatroon en de situering van de bebouwing in relatie met het landschap is bepalend voor de waarde van de gebieden. Voor esdorpen hanteert de gemeente dan ook bijzonder welstandsbeleid.

Woonplan

Het Woonplan II is op 6 december 2005 vastgesteld. Dit plan is een actualisatie van het Woonplan van april 2002 en is opgesteld voor de periode 2005-2010 met een doorkijk naar 2015. Het plan is in samenwerking met Woonstichting Actium en Arcadis opgesteld en geeft een verkorte visie op het wonen in Westerveld. Onderstaand zijn de conclusies uit het Woonplan weergegeven.

Uffelte is de grootste van de kleine kernen van Westerveld. Door de ligging is er een sterke oriëntatie op Havelte, met name op het gebied van ouderenhuisvesting. Het woningaanbod (circa 135 woningen) is groter dan de vraag (circa 100 woningen), omdat er meer huishoudens naar andere dorpen trekken dan er in Uffelte willen wonen. De vraag naar woningen is vooral afkomstig van doorstromers tot 55 jaar en verhoudingsgewijs veel van starters. De vraag van ouderen is aanzienlijk lager dan gemiddeld. Tweederde van de vertrekkers betreft dan ook ouderen. Uffelte kent een bovengemiddelde structurele instroom van buiten de gemeente in de vrijkomende woningen (57% van de woningen wordt door de migranten bezet, gemiddeld (52%)). Met name de doorstroming van ouderen zorgt voor verruiming in het segment huurgezinswoningen. Met verkoop wordt selectieve instroom in de huursector van buitenaf voorkomen.

Tegelijkertijd kan worden ingespeeld op de behoefte aan goedkope koopwoningen onder starters en jonge doorstromers. Het lopende verkoopprogramma van Actium voorziet in 10 woningen

De actuele bouwmogelijkheden zijn verkend in het kader van de Structuurvisie Uffelte. Er wordt ingezet op ontwikkeling van de locaties N en O (Zuidstraat - Ruiterweg) met een capaciteit in fase 1 voor circa 15 woningen. Op langere termijn is hier plek voor nog eens 15 woningen (fase 2). Voorts is vervangende nieuwbouw voorzien voor 10 huurwoningen aan de Schoolstraat. Door het sluiten van de Rabobank komt dit gebouw beschikbaar. Met de eigenaar wordt overlegd over het realiseren van 2 of 3 starterswoningen.

Bij de programmering van de locaties N en O dient, gelet op het kwalitatieve tekort, een accent te liggen op doorstromingsgerichte bouw van duurdere woningen in combinatie met enkele koopwoningen voor starters. Met het bedienen van de belangstellenden voor duurdere koopwoningen van huishoudens uit Uffelte komen goedkope en middeldure koopwoningen vrij voor starters en jonge doorstromers. Hierbij dient te worden bedacht dat driekwart van de lokale starters wil huren.

Bij de vervangende nieuwbouw aan de Schoolstraat is, gelet op de vraag, levensloopbestendige bouw gewenst, waardoor de woningen zowel geschikt zijn voor senioren als jonge huishoudens. Flexibiliteit is gewenst, omdat de vraag van ouderen niet eenduidig is en met de geplande aanpassing van de 12 woningen Liezenveenweg een, in verhouding tot de vraag, redelijk aantal ouderenwoningen beschikbaar komt. Vanwege de verwachte marktverruiming in het segment huurgezinswoningen is een mix van huur- en koop wenselijk. Naast nieuwbouw en herstructurering voorziet het lopende verkoopprogramma van Actium in een mutatiegericht aanbod van 11 goedkope koopwoningen in de Lindenlaan en Schoolstraat.

Het vastgestelde woonplan is niet alleen bedoeld om opnieuw aanspraak te doen op extra contingent, indien nodig, maar is ook een visie op het wonen in Westerveld en in de diverse dorpen. In het laatste kwartaal van 2008 is het Woonplan II geëvalueerd om zodoende de gemeentelijke visie en stand van zaken up-to-date te houden. De actualisatie van het woonplan vindt plaats tijdens de procedure van dit bestemmingsplan. In het geactualiseerde woonplan wordt rekening gehouden met de geboden ontwikkelingen in dit bestemmingsplan.

Parapluregeling bijgebouwen

Aanvragen voor de bouw van aan- en bijgebouwen leverden voor de gemeente Westerveld in het verleden regelmatig problemen op vanwege de verscheidenheid aan bestemmingsplannen en de verschillende manieren waarop daarin inhoud werd gegeven aan de regelingen voor bijgebouwen. Om uniformiteit te krijgen van de regels voor wat betreft de toegestane bebouwing van een perceel is een aparte parapluregeling bijgebouwen opgesteld die op 28 augustus 2003 door de gemeenteraad is vastgesteld. De parapluregeling zorgt voor een uniforme benadering van bij- en hoofdgebouwen en definieert een onderscheid tussen beide categorieën van bebouwing. Met de nieuwe regeling is daarnaast gepoogd recht te doen aan de behoeften die in de praktijk bestaan. De parapluregeling gaat in op de positionering van aanbouwen, uitbouwen

en bijgebouwen, alsmede de grootte en de verschijningsvorm. Dit alles in relatie tot het karakter van het hoofdgebouw. Hiermee is getracht voor de gehele gemeente een uniforme regeling te creëren. In dit bestemmingsplan wordt voor wat betreft bijgebouwen (oppervlakte en hoogte) aangesloten bij de parapluregeling.

Kwaliteitsverbetering historische kern Uffelte

De gemeente Westerveld heeft een subsidie gekregen voor het project "Kwaliteitsverbetering historische kern Uffelte". Het doel van de werkzaamheden van dit project, welke inmiddels zijn uitgevoerd, waren enerzijds het voldoen aan de wettelijke verplichtingen op het gebied van rio-leringen. Anderzijds was een betere inpassing in het historische karakter van het esdorp en upgrading van het gebied rond de vijver gewenst.

Het initiatief voor de kwaliteitsverbetering is genomen door de gemeente Westerveld, het waterschap Reest en Wieden en Woonstichting Actium. Om voldoende draagvlak te krijgen is er voor gekozen om in een vroeg stadium de omwonenden bij de plannen te betrekken.

Naast het verbeteren van de wegen, het parkeren, het groen, de verkeersveiligheid en de speelvoorzieningen is bij de uitvoering van het plan een combinatie gelegd met het duurzaam afkoppelen van regenwater van de woningen. Het schone water van daken en straten wordt gescheiden afgevoerd naar de grote vijver in het midden van het dorp.

Door herstel van het historische karakter van Uffelte én door dit ook duidelijk kenbaar te maken, moeten de recreatieve mogelijkheden in het esdorp worden vergroot. De ligging van Uffelte midden in natuurgebieden werkt hieraan mee.

3.1. Ontstaansgeschiedenis en huidige structuur

De meest intensief gebruikte onderdelen van het Drentse cultuurland zijn zelfs tot in de twintigste eeuw de essen geweest. De verhoogde ligging, het open karakter, het overwegend gebruik als bouwland en de fijnmazige percelering maakten de essen tot een kenmerkend geheel. De essen zijn niet alleen kenmerkend als groep, maar zijn ook karakteristiek voor het gehele Drentse zandgebied.

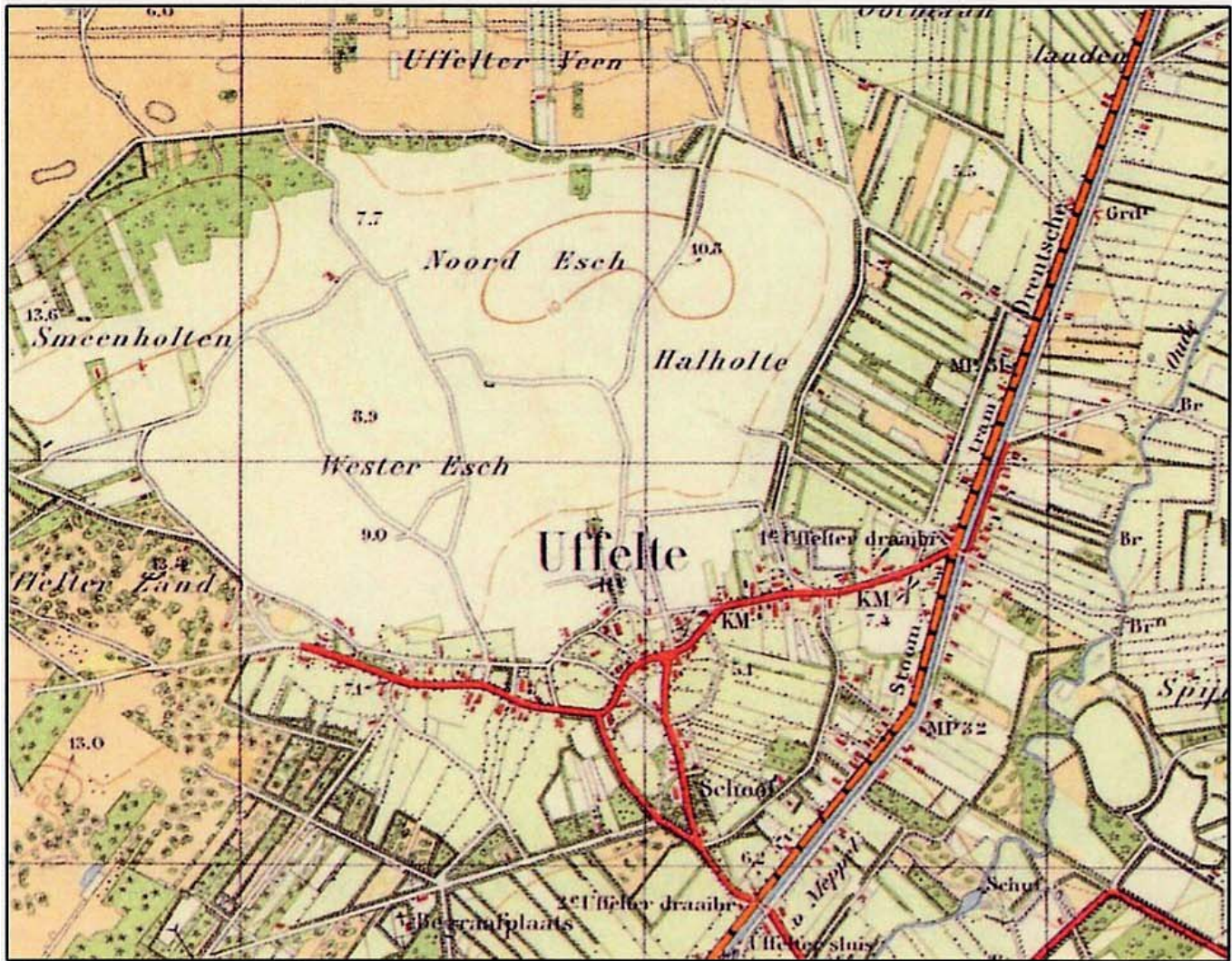
Ten noorden en noordwesten van Uffelte liggen de Uffelteresch en de bosrijke natuurgebieden Ooster- en Westerzand. Ten zuidwesten ligt het Uffelter Binnenveld dat bestaat uit bos en heide. De zuidzijde van het dorp wordt begrensd door landschappelijk waardevolle agrarische gronden. Vanwege de verankering met de bovengenoemde landschappelijke gebieden kan het dorp gekarakteriseerd worden als een typisch esdorp. Afbeelding 2 geeft een beeld van de historische ontwikkeling.

Aan de zuid- en zuidoostzijde van de es kwamen langs de huidige Dorpsstraat de eerste boerderijen tot stand in een grillig verkavelingspatroon. Hier is het dorp ontstaan halverwege de helling vanuit het beekdal van de Oude Vaart naar het hoogste plateau, de es. Voor de ruimtelijke identiteit van het dorp is niet alleen de oorspronkelijke bebouwing van belang, maar tevens de groene open ruimten tussen de bebouwing. Kartelige dorpsranden zijn voor esdorpen karakteristiek. Deze worden gevormd doordat de bebouwing ten opzichte van elkaar verdraait en het landschap via de open ruimten als het ware het dorp binnendringt.

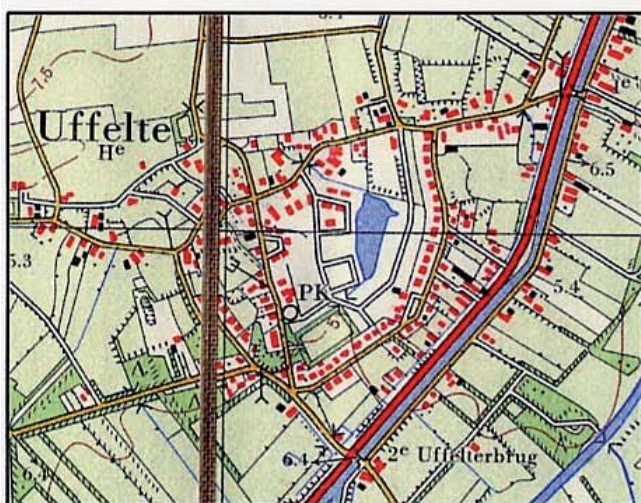
Ten westen van de Oude Vaart is in 1767 de Drentsche Hoofdvaart aangelegd. Deze vaart verbindt Meppel met Assen. Karakteristiek hierbij is het sluizencomplex ten zuidoosten van Uffelte. De aanleg van deze vaart heeft er toe geleid dat er zich lintbebouwing heeft ontwikkeld langs de huidige rijksweg (N371), waar destijds een stoomtram passeerde. Vanwege de betekenis van de Drentsche Hoofdvaart voor het dorp is de bebouwing aan de oostzijde van het dorp karakteristiek. Uffelte heeft een landelijke uitstraling vanwege de ruime kavels. Ook de gekromde wegen met groenstroken en bomen aan weerszijden dragen hier aan bij.

De structuur van Uffelte wordt in wezen bepaald door de doorgaande wegen Dorpsstraat, Ruitersweg/Zuidstraat en Postweg/Schoolstraat. De wegen komen alle, direct of indirect, uit op de weg langs de Drentsche Hoofdvaart. Juist vanwege de directe ligging van Uffelte aan deze weg is het dorp goed bereikbaar voor het snelverkeer. Het dorp is overigens in zijn geheel een 30 km/uur gebied. Parallel aan de N371 liggen de Lindenlaan en de Vijverlaan, welke mede de structuur van de kern bepalen.

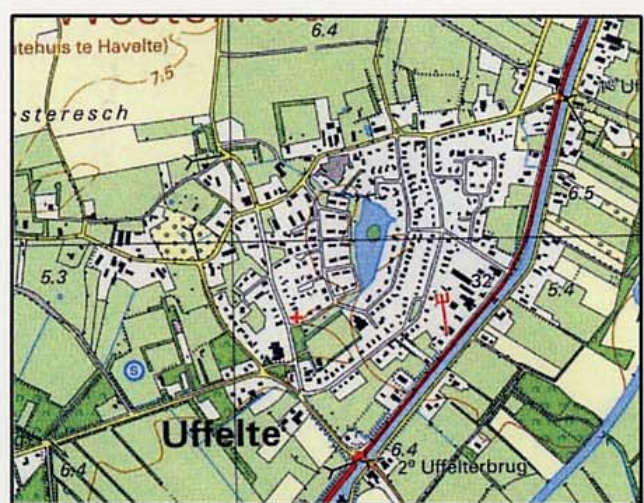
De kamp (een uitbreiding van bouwlanden rondom de es) wordt ingesloten door de huidige Dorpsstraat, de Lindenlaan, en de Schoolstraat. Evenals bij essen het geval is, werden de kampen bemest om de vruchtbaarheid van de ontgonnen gronden op peil te houden. Toen de eerste burgerwoningen langs de Lindenlaan zijn gebouwd is een aanvang gemaakt met het bebouwen van de kamp.



Landschap en bebouwing rond 1900



Landschap en bebouwing in 1972



Landschap en bebouwing in 2002

Van oorsprong was de bebouwing langs de Dorpsstraat, Postweg en Ruitersweg gelegen. Na de ontwikkeling van de Drentsche Hoofdvaart met de daarlangs gelegen wegen heeft zich ook langs deze structurele oostelijke begrenzing bebouwing ontwikkeld.

In latere stadia is het gehele tussenliggende gebied langzamerhand ontsloten en opgevuld met bebouwing. De brink die er oorspronkelijk was is niet meer te herkennen. In wezen zijn de betreffende ontsluitingswegen verbindingen tussen de voormalige Fabrieksweg (Lindenlaan) en de Dorpsstraat. Als gevolg van deze ontstaanswijze heeft geen "centrumvorming" plaatsgehad.

Centraal gelegen in het plangebied ligt nu een vijver, die in verbinding staat met de Drentse Hoofdvaart. Aan de westzijde van de vijver is een groenstrook aanwezig, bestaand uit gras en solitaire bomen en speelvoorzieningen. Hoewel de vijver door de ligging en maatvoering als kenmerkend onderdeel van het dorp kan worden beschouwd, wordt dit met de huidige inrichting niet als zodanig ervaren, doordat de vijver niet overal goed toegankelijk is.

3.2. Functies

Naast de ruimtelijke structuur wordt de identiteit en vitaliteit van het dorp bepaald door de wijze waarop burgers en bezoekers gebruik maken van de aanwezige faciliteiten.

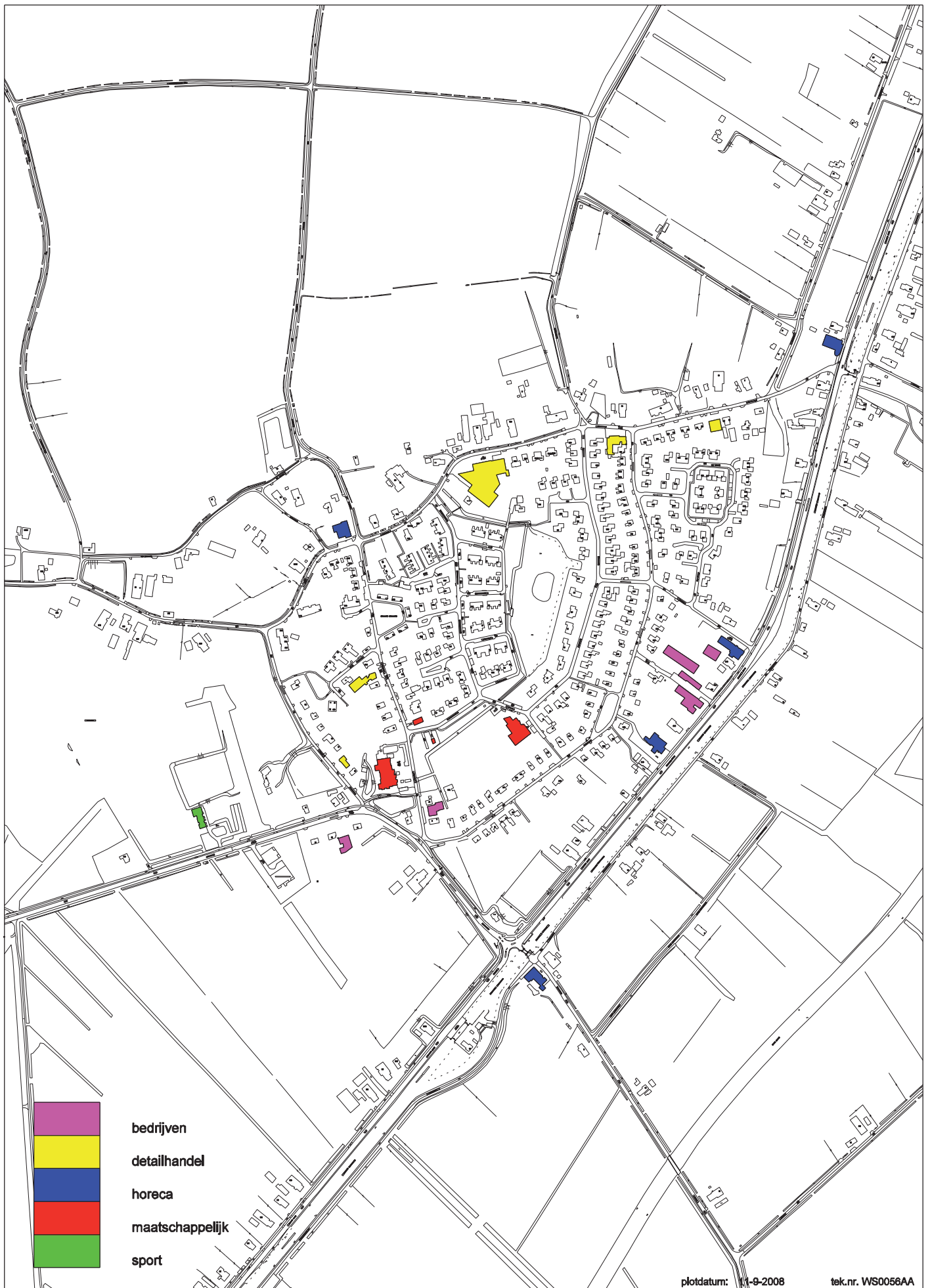
De huidige situatie wordt min of meer gekenmerkt door een gebied dat voornamelijk een woonfunctie kent. De aanwezige voorzieningen komen verspreid voor langs de belangrijkste wegen in Uffelte.

De woningen zijn meestal vrijstaand of halfvrijstaand. Alleen aan de Liezenveenweg komen rijenwoningen voor. Verder komen in Uffelte woonwagens voor ten zuiden van de Ruitersweg. Uit het verleden zijn nog verscheidene oud-Saksische boerderijen aanwezig, waarvan het merendeel zich langs de Dorpsstraat bevindt. De landbouw is van oudsher de belangrijkste bron van werkgelegenheid geweest, maar in de loop der jaren is de betekenis van de boerderijen steeds meer afgenomen. Verscheidene kleine boerenbedrijven in Uffelte zijn net als elders in de provincie opgeheven en hebben een andere functie gekregen. Veelal is de vervolgfunctie wonen. Diverse voormalige boerderijen zijn projectmatig verbouwd tot woningen die geschikt zijn voor meervoudige bewoning.

Verspreid in het dorp komen verscheidene functies voor, waaronder horeca, detailhandel, sportvoorzieningen en maatschappelijke functies. Op afbeelding 3 is de ligging van de verschillende functies aangegeven (2006). Hieronder volgt een beknopte beschrijving.

De onderwijsvoorzieningen liggen vrij centraal in het dorp: de Vlasborg'n (tevens dorpshuis) aan de Vijverlaan en de Oosterveldschool aan de Schoolstraat. De peuterspeelzaal maakt deel uit van het dorpshuis, welke overigens voor vele andere doeleinden gebruikt wordt. Nabij deze scholen, op de hoek van de Schoolstraat en de Liezenveenweg ligt de Nederlands-Hervormde kerk en een mortuarium.

In Uffelte zijn diverse bedrijven en winkels gevestigd zoals meubelzaak Snoeken, een speciaalzaak in golfsportartikelen, een witgoed/radio/tv/installatiebedrijf, de Welkoop/doe-het-zelfzaak, een



afbeelding 3

FUNCTIEKAART

schaal 1 : 7.500



schildersbedrijf, een loodgietersbedrijf, een hoveniersbedrijf, vier agrarische bedrijven, een agrarisch loonbedrijf, een distributiebedrijf in diergeneesmiddelen en een instrumentenmaker in orthopedische hulpmiddelen. Verder bevinden zich nog enkele functies bij woningen, welke als ondergeschikte functies bij woningen zijn toegelaten. De supermarkt is recentelijk gesloten, een nieuwe toekomstige functie is nog onbekend. Het postagentschap is nu gevestigd in de witgoedwinkel.

In het dorp zijn vier horecavestigingen aanwezig, waarvan er drie zijn gelegen nabij de Drentsche Hoofdvaart. Het betreft hier in alle gevallen een café/restaurant/snackbar. De horecavestiging op de hoek van de Postweg en de Dorpsstraat heeft het karakter van een herberg/pension.

Ten noorden van de Ruiterweg liggen de voetbalvelden met een kleed-/clubgebouw. Meer centraal, tussen de Lindenlaan en de Liezenveenweg is een korfbalveld aanwezig, met daarbij een club-/kleedgebouw. Bij het dorpshuis is een sportzaal, waarvan verschillende verenigingen gebruik maken.

De Drentsche Hoofdvaart vervult geen functie als vaarweg voor het goederenvervoer per schip, maar wel voor de recreatietoervaart. De vaart maakt deel uit van de Turfroute en de Drieprovinciënroute. Bij het dorp zijn ten behoeve van de recreatievaart geen sanitaire voorzieningen en toeristische informatie aanwezig. In de directe omgeving van het dorp zijn meerdere campings aanwezig.

Tenslotte kan worden vermeld dat de gronden nabij de aansluiting van de Ruiterweg op de N371 niet meer in gebruik zijn als ijsbaan. Schaatsen op de vijver is wel mogelijk.

4.1. Algemeen

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

- *archeologie en cultuurhistorie;*
- *ecologie;*
- *water;*
- *geluid;*
- *bedrijven;*
- *bodem;*
- *externe veiligheid;*
- *luchtkwaliteit.*

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

4.2. Archeologie en cultuurhistorie

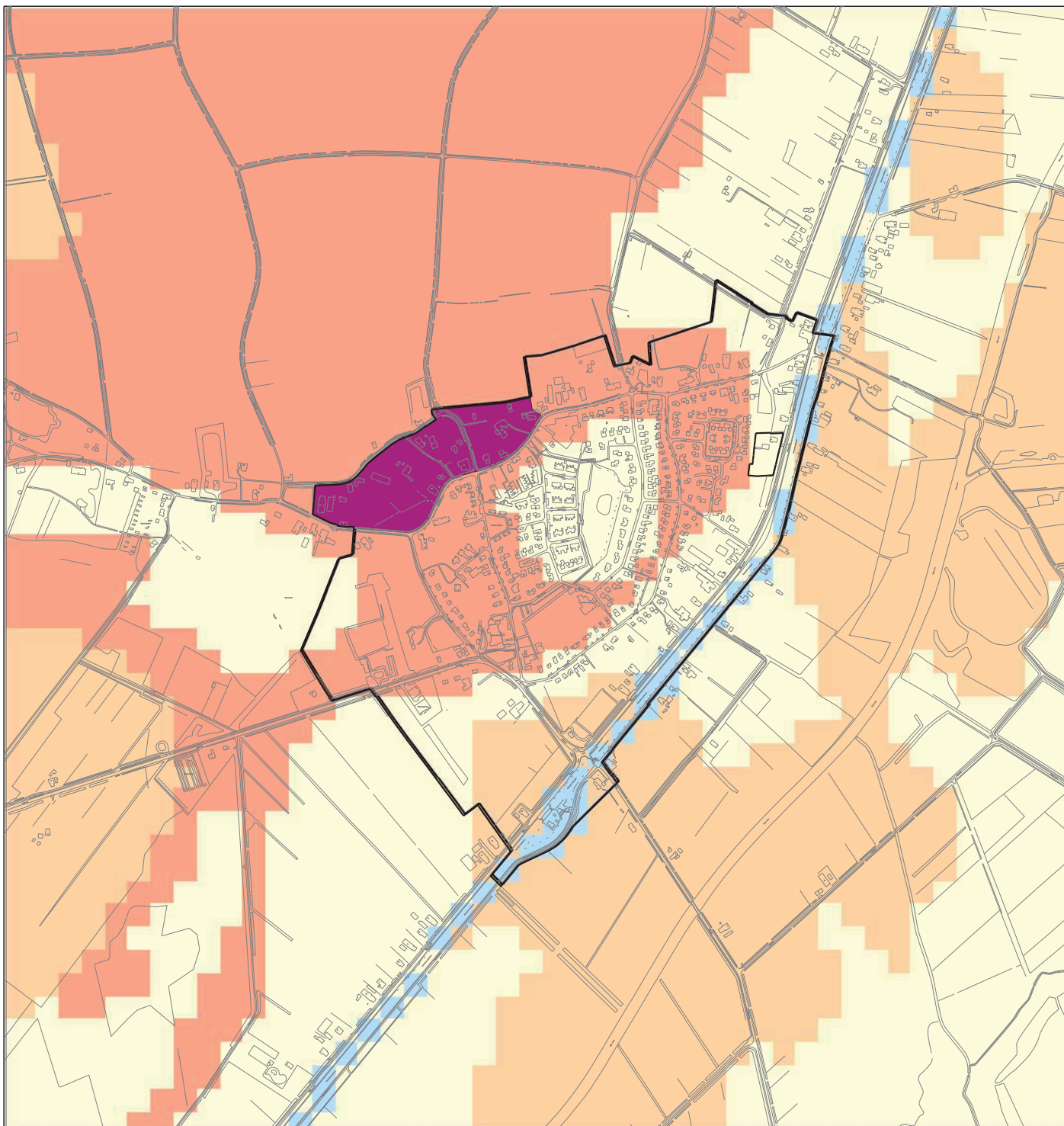
Archeologische waarden worden in toenemende mate in de planvorming betrokken. Een instrument hiervoor is de Archeologische Monumentenkaart (AMK), waarop de bekende en gewaardeerde vindplaatsen zijn aangegeven. Ook is er een zogenaamde Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld, op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

Op afbeelding 4 zijn de gegevens van de AMK en de IKAW weergegeven. In de kern van Uffelte is een terrein van hoge archeologische waarde. Uffelte is een middeleeuws esdorp. Een gebied ten noorden van de Dorpsstraat wordt op de AMK aangegeven als een terrein van hoge archeologische waarde. Onder de kern bevinden zich mogelijk sporen van vroegere bewoning (Middeleeuwen). Aan dit gebied is in het plan bescherming geboden met een dubbelbestemming.

De IKAW geeft rond dit gebied grotendeels een hoge archeologische verwachtingswaarde aan. De dorpskern is weinig veranderd sinds 1840, wat aannemelijk maakt dat de middeleeuwse resten nog onder de huidige kern aanwezig zijn.

Onderhavig bestemmingsplan is een consoliderend plan. Grootschalige ontwikkelingsmogelijkheden worden niet rechtstreeks toegestaan. Archeologische waarden worden dan ook niet direct aangetast. Indien op basis van dit bestemmingsplan ontwikkelingen zullen plaatsvinden, zal voldaan moeten worden aan de in de voorschriften opgenomen regels. Hier wordt in hoofdstuk 5 nader op ingegaan.

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



VERKLARING



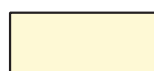
archeologisch monument



hoge trefkans



middelhoge trefkans



lage trefkans



water

plotdatum: \$DATE\$

tek.nr. WS0056AA

afbeelding 4

AMK / IKAW

schaal 1 : 12.500



op handhaving en (waar mogelijk en zinvol) ook op herstel en/of versterking van de nu nog aanwezige cultuurhistorische waarden en gebouwen. In het plangebied zijn drie rijksmonumenten aanwezig. Het betreft Dorpstraat 5 en 7 en Dwarsweg 2. Verder is het pand Dorpsstraat 33-33a cultuurhistorisch waardevol. Deze vier panden zijn op de plankaart aangeduid als "cultuurhistorisch waardevol".

4.3. Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. De op 1 oktober 2005 vastgestelde gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet vormen het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming in Nederland. De verplichtingen voor de bescherming van natuurgebieden zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998 en de bescherming van plant- en diersoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wetten kunnen worden gezien als een vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Er kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming.

Natura 2000-gebieden

Vanuit de Europese Unie is beleid geformuleerd ten aanzien van de bescherming en ontwikkeling van natuur en soorten in het kader van de totstandbrenging van de samenhangende Europese Ecologische Hoofdstructuur. Als uitvloeisel daarvan dienen ruimtelijke plannen getoetst te worden aan de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De doelstelling van de Vogelrichtlijn is bescherming van in het wild levende zeldzame en bedreigde vogels en hun leefgebied op het grondgebied van de Europese Unie. Dit vindt plaats door de aanwijzing van zogenaamde speciale beschermingszones. In principe geldt dit ook voor de Habitatrichtlijn, die is gericht op het in stand houden van de natuurlijke habitat en de bescherming van wilde flora en fauna.

Het plangebied ligt niet binnen een speciale beschermingszone. Wel grenst het plangebied aan de westzijde aan de speciale beschermingszone "Havelte-Oost" die is aangewezen in het kader van de Habitatrichtlijn. Dit is een habitat voor de Kamsalamander. Tevens komt hier specifieke beplanting voor. Op circa 3,5 kilometer is het vogel- en habitatrichtlijngebied "Dwingelderveld" gelegen. Ook hier komt de Kamsalamander voor, alsmede de Meervleermuis en specifieke beplanting.

De aanwezigheid van de habitat houdt in dat de gemeente voor aanvang van bouwplannen een passende beoordeling dient te maken, waarbij de significante gevolgen voor de plannen voor het vogel- en/of habitatrichtlijngebied worden onderzocht. Als er significante gevolgen worden verwacht, kan alleen om dwingende redenen van openbaar belang en bij afwezigheid van een alternatief, toestemming worden verleend. Er moeten dan wel voor aanvang van de plannen passende maatregelen worden genomen om de natuurwaarden volledig te compenseren.

Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 regelt de "Flora- en faunawet" de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Deze wet heeft tot doel om beschermde flora- en faunasoorten te beschermen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in

het geding komen. Indien dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden. Voor zover het bestemmingsplan consoliderend is hoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek plaats te vinden. Indien er wordt gebouwd of een andere activiteit plaatsvindt zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezige beschermde soorten. Voor de wijzigingsbevoegdheid geldt dat dit onderzoek zal plaatsvinden indien van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt en het gebied wordt ontwikkeld.

4.4. Water

Bij plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening moet een watertoets worden uitgevoerd. Hierbij gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is overleg nodig met de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium. In het kader van de watertoets heeft de gemeente het waterschap Reest en Wieden op de hoogte gesteld van de opstelling van een nieuw bestemmingsplan voor de kern Uffelte. Naar aanleiding hiervan heeft het waterschap informatie verstrekt over het gebied ten behoeve van deze waterparagraaf. Deze informatie is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Omdat het hier in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan betreft zal de invloed op de waterhuishouding gering zijn. Er zal geen sprake zijn van invloed op de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Hierbij wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan een ontwikkelingsregeling voor de realisering van een woon-werklocatie is opgenomen. Een van de voorwaarden voor toepassing van de ontwikkelingsregeling is dat bij toepassing van de bevoegdheid een watertoets moet worden gedaan.

Beleid

Het beleid met betrekking tot water is onder meer beschreven in de "Vierde Nota Waterhuishouding" en de "Europese Kaderrichtlijn". Het waterschap Reest & Wieden heeft dit beleid onder andere vertaald naar het "Waterbeheerplan 2002-2006". Ook in het POPII komt het aspect water ruimschoots aan de orde. Verder wordt aangehaakt bij de uitgangspunten van "Waterbeleid 21^e eeuw", zoals niet afwentelen en de trits vasthouden, bergen en afvoeren. Naast de richtlijnen van het waterschap worden de thema's van de Handreiking Watertoets II" grotendeels gevolgd voor de watertoets. De thema's van de handreiking worden getoetst volgens het waterbeheerplan en de stroomgebiedsvisie. Het Interactieve Water Advies Systeem (waterkansenkaart) is het instrument om met waterhuishoudkundige argumenten sturing te geven. Er wordt naar gestreefd om het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Watersysteem

In Uffelte lopen enkele watergangen en schouwsloten van het waterschap. Deze kunnen als aanknopingspunt voor afvoer van regenwater dienen. De kern ligt in het stroomgebied (en ook het beekdal) van de Drentsche Hoofdvaart. Achter deze vaart loopt de Oude Vaart. Uffelte kent drie peilgebieden met een maximum peil van WP/ZP NAP+4,00 m en een minimumpeil van ZP/WP NAP+1,82 m. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt tussen 80-140 cm-mv

en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt op >180 cm-mv. In het zuidelijke (natte) deel van het gebied kan de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tot 40 cm-mv komen. Uffelte ligt in een overgangsgebied van hoog naar laag. Het dorp wordt aan de oostkant opgesloten door het beekdal van de Drentsche Hoofdvaart (en van de Oude Vaart). Het zuiden van het plangebied ligt een stuk lager. Dit deel van Uffelte heeft grote kans op wateroverlast. De bodem bestaat voornamelijk uit zandgronden. Dit maakt Uffelte geschikt voor infiltratie van regenwater. In de kern komen slechtdoorlatende lagen voor op verschillende dieptes. Wanneer regenwater wordt geïnfiltreerd moet met deze lagen rekening worden gehouden. Niet alle regenwater kan misschien worden geïnfiltreerd. Bij nieuwe projecten moet altijd de bodemgesteldheid goed in beeld worden gebracht. Uffelte wordt omringd door landbouwgebied met daarachter veel natuur. De kwaliteit van het regenwater dat wordt afgekoppeld moet goed zijn. Alleen regenwater dat op schone oppervlaktes valt mag worden geïnfiltreerd of via oppervlaktewater worden afgevoerd. Het plangebied ligt in verschillende hydrologische beïnvloedingszones. Dat betekent dat wijzigingen in de grondwaterstanden invloed kunnen hebben op de grondwaterstanden in de omliggende gebieden. Het waterschap gaat er dan ook vanuit dat de huidige grondwaterstanden ongewijzigd blijven.

Proces

In september 2005 heeft de gemeente het waterschap op de hoogte gebracht van het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan. Vervolgens heeft het waterschap in oktober 2005 informatie verschaft over de watersaspecten voor de omgeving van Uffelte. In november 2006 is een exemplaar van het voorontwerpbestemmingsplan naar het waterschap gestuurd. Naar aanleiding hiervan heeft het waterschap het volgende advies uitgebracht:

"De procedure in het kader van de watertoets is gevoerd conform de Handreiking Watertoets II Het Waterschap Reest & Wieden geeft een positief wateradvies".

Planopzet

In het bestemmingsplan is de bestemming "water" opgenomen voor de Drentsche Hoofdvaart en het water aan de andere zijde van de Rijksweg alsmede voor de centraal in de kern gelegen vijver. Vanaf de vijver loopt water in noordelijke en zuidelijke richting. Ook hier is de bestemming "water" aan gegeven. Water is bovendien bij veel bestemmingen in de bestemmingsomschrijving opgenomen.

4.5. Milieuaspecten

4.5.1. Algemeen

Bij de opstelling van een bestemmingsplan is het van belang om na te gaan in hoeverre milieuhygiënische factoren belemmeringen opleveren voor de voorgestane ontwikkelingen. Derhalve zal aandacht worden besteed aan een aantal relevante milieufactoren. Gelet op het feit dat het voorliggende bestemmingsplan in hoofdzaak niet voorziet in nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden maar gericht is op het beheer van de bestaande situatie, is het onderzoek naar milieuhygiënische aspecten vrij beperkt gebleven.

4.5.2. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan ook aandacht geschonken te worden aan het aspect geluid. Wat betreft geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in deze wet de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op gevels van woningen en daarmee gelijk te stellen geluidgevoelige objecten. Deze onderzoeksplicht geldt echter niet voor gebieden die zijn ingericht als 30 km-gebied, zoals in de kern van Uffelte. Vereiste daarbij is dat redelijkerwijs kan worden aangenomen dat er geen sprake is van een overschrijding van de maximaal toelaatbare geluidsbelasting. In Uffelte is dat het geval.

Op de rijksweg N371 geldt een maximum snelheid van 60 km/uur. Door adviesbureau BVA zijn in het kader van de structuurschets de dB(A)-contouren ten gevolge van het verkeer op deze weg in beeld gebracht voor het planjaar 2012.

In het vrije veld ligt de 50 dB(A)-contour op circa 77 meter vanuit de as van de weg. De 55 dB(A), 60 dB(A)- en 65 dB(A)-contouren liggen respectievelijk op circa 44, 20 en 8 meter. In het gebied langs de weg waar de geluidsbelasting hoger is dan 65 dB(A) mag in geen geval woningbouw plaatsvinden. In het gebied waar de geluidsbelasting lager is dan 50 dB(A) kan zonder bezwaren vanuit de Wet geluidhinder woningbouw worden gerealiseerd. In het gebied ertussen gelden voorwaarden waaraan voldaan moet worden voordat eventueel woningbouw kan plaatsvinden.

Voor een weergave van de ligging van de contouren wordt verwezen naar de briefrapportage van BVA van 5 februari 2004.

Op de plankaart is een geluidszone aangegeven voor het gebied dat valt binnen de 50 dB(A)-contour. In het hoofdstuk "Planbeschrijving" wordt hier nader op ingegaan.

4.5.3. Bedrijven

In Uffelte zijn slechts enkele bedrijven verspreid in de kern aanwezig.

Ter bevordering van de coördinatie milieuwetgeving/ruimtelijke ordening wordt ter beoordeling van de aanvaardbaarheid van bedrijven op verschillende afstanden van het (toekomstige) woonmilieu veelal gebruik gemaakt van de VNG-bedrijvenlijst zoals opgenomen in de uitgave "Bedrijven en milieuzonering". De in deze bedrijvenlijst opgenomen bedrijven zijn op basis van milieuaspecten ingedeeld in een categorie. De aspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn kwantitatief beoordeeld, waarbij voor elk van de aspecten de gewenste afstand tot "een rustige woonwijk" is bepaald. Het gaat om de afstand die gewenst is om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Rond bedrijven liggen hindercirkels waarvan de minimale afstanden ten opzichte van gevoelige functies (zoals woningen) bepaald worden aan de hand van onder andere het bedrijfstype en de omvang van het bedrijf. Voor het bepalen van de minimale afstanden worden de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" en de "richtlijn Veehouderij en Stankhinder" (1996) gebruikt.

Het voorliggende plan is een consoliderend plan waarin er van wordt uitgegaan dat elk (agrarisch) bedrijf een milieuvergunning heeft die is afgestemd op de huidige situatie. In de vigerende

milieuvergunningen is rekening gehouden met de woningen die binnen de hindercirkels staan.

In de bedrijvenlijst die als bijlage bij de planregels is gevoegd, is een selectie opgenomen van de in de VNG-brochure voorkomende bedrijven en instellingen.

In de kern zijn daar waar een bedrijfsbestemming is opgenomen bedrijven in de categorie 1 en 2 van die lijst toegestaan. Daar waar op dit moment reeds een bedrijf in een hogere categorie aanwezig is een aanduiding op de kaart aangegeven. Dit is het geval bij het agrarisch hulpbedrijf langs de Rijksweg en de aannemer aan de Schoolstraat. Daarmee wordt de huidige situatie positief bestemd.

4.5.4. Bodem

Voorliggend bestemmingsplan betreft een grotendeels consoliderend plan, het is in beginsel gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Er hoeft dan ook geen onderzoek verricht te worden naar de mogelijke bodem- of grondwaterverontreiniging in het kader van dit bestemmingsplan.

Indien sprake is van uitbreidingsmogelijkheden binnen aangegeven bebouwingsvlakken (die ook al in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen) zal het bedoelde onderzoek in het kader van de verlening van de bouwvergunning aan de orde komen.

De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid maakt ontwikkeling van het gebied mogelijk, maar het betreft geen verplichting hiertoe. Onderzoek hoeft dan ook pas plaats te vinden indien van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt.

4.5.5. Externe veiligheid

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- ♦ inrichtingen;
- ♦ buisleidingen;
- ♦ vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Inrichtingen

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

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

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

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

In of bij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen of toegestaan. Nader onderzoek naar een plaatsgebonden risico of een groepsrisico als gevolg van inrichtingen is dus niet aan de orde.

Buisleidingen

In of bij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Op dit moment wordt het beleidskader gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RNVGS, 4 augustus 2004) en de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota RNVGS, 1995/96). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota. Op basis van deze beleidsstukken gelden er normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Wat betreft het plaatsgebonden risico geldt ten opzichte van kwetsbare objecten een grenswaarde van 10^{-6} per jaar.

Het groepsrisico is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten op een transportroute aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. Wat betreft het groepsrisico is de oriëntatiewaarde bij het vervoer van gevaarlijke stoffen per transportsegment gemeten per kilometer per jaar:

- ♦ 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- ♦ 10^{-6} voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- ♦ 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1000 dodelijke slachtoffers;
- ♦ enz.

Weg

Uit het Anker-rapport "Inventarisatie van EV-risico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen" (2006) blijkt dat de Rijksweg N371 geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour heeft en dat een

dergelijke contour voor deze weg ook niet wordt verwacht. Ook voor de overige wegen geldt geen risicocontour.

Uit de risicoatlas blijkt voorts dat de kern Uffelte geen knelpunt, aandachtspunt of mogelijk aandachtspunt vormt voor het groepsrisico. Dit bestemmingsplan brengt daarin geen verandering. Het is een gedetailleerd bestemmingsplan met slechts geringe ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Water

Uit het Anker-rapport blijkt dat de Drentse Hoofdvaart, die door het plangebied loopt, geen plaatsgebonden risicocontour heeft van 10^{-6} en geen (mogelijk) aandachtspunt vormt voor het groepsrisico.

Spoor

De dichtstbijgelegen spoorlijnen zijn de op meer dan 8 km gelegen baanvakken Meppel-Leeuwarden en Meppel-Hoogeveen.

Uit het Anker-rapport blijkt dat dit baanvak geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour heeft en dat ook in de toekomst geen knelpunt voor het plaatsgebonden risico wordt verwacht. Daarmee vormt het baanvak geen aanleiding voor een nadere beschouwing. Voor het groepsrisico wordt Uffelte niet vermeld als kern waar het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt, noch als kern waar het groepsrisico een aandachtspunt of mogelijk een aandachtspunt is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen nadere beschouwing behoeft in het kader van het voorliggende plan. Er is dan ook geen advies gevraagd aan de regionale brandweer.

4.5.6. Luchtkwaliteit

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

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer opgenomen grenswaarde¹, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optrendend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of

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

-
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

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

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

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

Het bestemmingsplan bevat een dergelijke ontwikkeling niet. Daarom kan geconcludeerd worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

5.1. Algemeen

In dit hoofdstuk zal worden aangegeven op welke wijze de binnen het plangebied voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld.

Zoals reeds is aangegeven heeft het plan een grotendeels consoliderend karakter. In het algemeen kan worden gesteld dat het huidige gebruik van gronden en gebouwen de basis heeft gevormd voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.2. Ontwikkelingsaspecten woningbouw

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen "directe" nieuwbouwmogelijkheden opgenomen. In de plantoelichting is in de vorige hoofdstukken al aangegeven dat - in vervolg op het gestelde in de structuurvisie - een aantal locaties is onderzocht op geschiktheid als bouwlocatie. Binnen de bebouwde kern is een aantal locaties geschikt bevonden voor toekomstige woningbouw (ook binnen de POP-contour). Ook buiten de dorpsbegrenzing (en POP-contour) zijn meerdere locaties onderzocht op geschiktheid. De voor bebouwing in aanmerking komende percelen zijn allen verder onderzocht en uitgewerkt maar uiteindelijk blijkt er stagnatie op te treden bij de verwerking. Het gemeentebestuur van Westerveld staat op het standpunt dat wanneer er geen "actieve" grondpolitiek mogelijk is er moet worden uitgegaan van de bestaande situatie. Derhalve is in de planopzet op de locaties zoals aangegeven in de structuurschets "gewoon" de huidige situatie weergegeven en bestemd. Bovenstaande houdt dan - feitelijk gezien - in dat er geen nieuwbouwmogelijkheden in het plan zijn opgenomen.

Aangezien één van de doelstellingen bij de opzet van het voorliggende plan was om inzichtelijk te maken waar de toekomstige woningbouw zou plaatsvinden, stelt het gemeentebestuur zich nu op het standpunt dat het bestemmingsplan toch inzicht moet geven in eventuele nieuwbouwlocaties, waarbij het volgende beleid wordt nagestreefd:

Het beleid is gericht op de verwezenlijking van de toekomstige woningbouw aan de zuidwestzijde van het dorp. Het betreft locaties tussen de Zuidstraat en de Ruiterweg en een locatie tussen de Zuidstraat en de Lindenlaan. Het toekomstige woningbouwgebied tussen de Zuidstraat en de Ruiterweg moet aansluitend aan het gebiedje van de woonwagenlocatie worden ontwikkeld. Op deze locatie bevindt zich momenteel een agrarisch bedrijf. Het ligt in de bedoeling om de toekomstige woningbouw te starten vanaf de Ruiterweg. Dat deze locatie niet als "toekomstig woongebied" in dit plan is opgenomen heeft te maken met het feit dat de onderhandelingen, de verwerving en de verdere voorbereiding nog moet worden aangevangen en dat deze ontwikkeling vooralsnog de voortgang van het onderhavige plan niet in de weg mag staan.

Tevens is de locatie tussen de Zuidstraat en de Lindenlaan aangemerkt als zoekgebied voor woningbouw. De provincie heeft aangegeven deze locatie te ondersteunen. Ook deze locatie is om dezelfde redenen als hiervoor genoemd niet als "toekomstig woongebied" in dit plan opgenomen. Te zijner tijd zal voor deze locaties een afzonderlijk plan in procedure worden gebracht. Ten aanzien van de verdere planontwikkeling met betrekking tot nieuwbouwmogelijkheden zal een "toets" plaatsvinden aan het "woonplan". In het "uitvoeringsplan" is aan de voorkomende projecten aandacht besteed.

Voor een perceel aan de Rijksweg wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van een woon-werkomgeving. Het gaat om de ontwikkeling naar de hoofdfunctie wonen, maar met de mogelijkheid voor kleinschalige en lokale bedrijvigheid. Dit is met een wijzigingsbevoegdheid in dit

plan gevoegd. Er zullen nadere specificaties van de stedenbouwkundige kaders worden gegeven voor de ontwikkeling van het gebied. Ook hiervoor geldt dat er een afzonderlijke procedure voor gevoerd moet worden, echter deze procedure is minder zwaar.

5.3. Beschrijving plankaarten

5.3.1. Algemeen

Met het opstellen van dit plan wordt beoogd een zodanig plan te ontwerpen dat enerzijds rechtszekerheid wordt geboden aan de burgers en dat anderzijds voldoende praktische mogelijkheden worden geboden om flexibel op ondergeschikte aanpassingen in te kunnen spelen.

Ten aanzien van de juridische planregeling, waarin beperkingen zijn gesteld ten aanzien van maatvoeringen, gebruiksvormen en dergelijke, wordt verwezen naar het hoofdstuk "toelichting op de planregels" (hoofdstuk 6). Voor zover wenselijk zal hierna een aanvullende beschrijving van de planregeling worden gegeven.

5.3.2. Wonen

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

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

Aan de Rijksweg 36 is naast de woonfunctie een hoveniersbedrijf gevestigd. Gezien de aard en omvang van deze functie kan deze niet als beroep aan huis worden aangemerkt. In het ontwerpbestemmingsplan is het hoveniersbedrijf daarom binnen de woonbestemming specifiek aangeduid met "nevenactiviteit toegestaan". Deze aanduiding is tevens opgenomen voor een pottenbakkerij aan de Ruitersweg, een schildersbedrijf en een handelsbedrijf in diergeneesmiddelen aan de Rijksweg. Tijdens de proceduuretijd van dit bestemmingsplan heeft de eigenaar van het perceel Rijksweg 36 een verzoek tot vrijstelling voor de realisatie van een tweede bedrijfs-schuur ingediend. Deze vrijstelling is verleend door het college, maar wordt aangevochten door omwonenden. In de periode van het ontwerpbestemmingsplan hebben de omwonenden beroep aangetekend tegen de verleende vrijstelling en de verleende bouwvergunning. De rechtbank

heeft nog geen uitspraak gedaan in de beroepsfase van deze kwestie. Het toekennen van een definitieve bestemming aan het perceel in deze fase is daarmee niet verantwoord. De woonbestemming met een nadere aanduiding voor een nevenactiviteit is, indien de verleende vrijstelling onherroepelijk wordt, te licht voor het dan vergunde gebruik. Echter het vastleggen van een bedrijfsbestemming met een hierop toegesneden bebouwingsoppervlak is gezien de nog lopende beroepszaak eveneens onverantwoord, omdat de rechtbank nog geen uitspraak heeft gedaan en de verleende vrijstelling daarmee nog niet onherroepelijk is. Het betreffende perceel is omwille van de rechtszekerheid uit het bestemmingsplan gehaald, in afwachting van de uitspraak van de rechtbank. Na de uitspraak van de rechtbank zal een afzonderlijk planologisch regime voor het perceel moeten worden opgesteld.

Voor het woonwagencentrum ten zuiden van de Ruitersweg is de bestemming "woonwagencentrum" opgenomen. In de regels is de huidige situatie met 5 standplaatsen vastgelegd.

5.3.3. Tuinen

Bij de bestemmingsregeling voor de tuinen is uitgegaan van het principe dat die gebieden die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en ook als zodanig in gebruik zijn, de bestemming "tuin" krijgen. Bij de meeste woningen betreft dit de ruimte vóór de woningen. In enkele situaties, met name bij enkele hoeksituaties of eindsituaties van bebouwingen, is het vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst dat dit gebied niet dichtslibt met bebouwing (schuurtjes, kassen et cetera). In samenhang met de bestemming "tuin" is ook het erf bij de woningen bepaald. Dit betreft dan het gebied waarbinnen de schuren en garages en dergelijke zijn toegestaan. Op een enkele plek zijn gebouwen voor de voorgevel van de woning gebouwd. De situatie is hier positief bestemd door in de tuinbestemming de aanduiding "te bebouwen erven" op te nemen.

5.3.4. Voorzieningen

Aan de gebouwen en gronden met een bijzondere functie is de bestemming "maatschappelijke doeleinden" toegekend. Bij het aangeven van de bebouwingsgrenzen is veelal uitgegaan van de mogelijkheid van een beperkte uitbreiding. De bebouwingsgrenzen zijn afgestemd op de omgeving. Teneinde te voorkomen dat het totale bebouwingsvlak wordt volgebouwd is in een aantal gevallen een bebouwingspercentage opgenomen.

Dit geldt niet voor de N.H. kerk op de hoek van de Schoolstraat en Liezenveenweg. Vanuit ruimtelijke overwegingen is hier slechts uitbreiding mogelijk aan de achterzijde van het gebouw. Het totale aangegeven bebouwingsvlak kan in deze situatie volgebouwd worden.

Alle voorkomende detailhandel- en horecavestigingen zijn positief bestemd met "detailhandel" en "horecadoeleinden". Daar waar mogelijk zijn de bebouwingsgrenzen zodanig aangegeven dat uitbreiding mogelijk is. Ook de goothoogtes en de maximale totaalhoogtes zijn vastgelegd. De winkel "Snoeken wonen" aan de Dorpsstraat is een van de meest grootschalige functies in Uffelte en maakt door de historisch gegroeide situatie deel uit van het 'gezicht' van Uffelte. Het is niet gewenst dat hier in de toekomst een andere detailhandelsvestiging komt. In de regels is dan ook de huidige activiteit vastgelegd.

De voetbalvelden ten noorden van de Ruitersweg zijn evenals de korfbalvelden ten noorden van de Lindenlaan bestemd tot "sportdoeleinden". Binnen de bestemming is het binnen de aangegeven bebouwingsvlakken toegestaan gebouwen op te richten. De bebouwingsvlakken zijn zodanig opgezet dat de bestaande gebouwen nog enigszins kunnen worden uitgebreid.

5.3.5. Bedrijven

Ten aanzien van de bedrijven geldt dat deze zijn bestemd tot "bedrijfsdoeleinden". Gelet op de ligging nabij of tussen de woningen zijn de categorieën 1 en 2 van de bedrijvenlijst toegestaan. Via ontheffing is vestiging van categorie 3 bedrijven mogelijk. Op dit moment vallen de aannemer aan de Schoolstraat en het agrarische hulpbedrijf aan de Rijksweg reeds in een hogere categorie dan categorie 2. Met een aanduiding op de plankaart wordt de huidige bedrijfsactiviteit positief bestemd.

De bestemming "nutsdoeleinden" is toegekend aan een vijftal gebouwtjes binnen het plangebied.

5.3.6. Groen en water

Bij agrarische gronden binnen het plangebied kan onderscheid worden gemaakt in de bestemmingen "agrarische doeleinden" en de bestemming "agrarische doeleinden met landschappelijke waarde". Voor de gronden binnen de bestemming "agrarische doeleinden" geldt dat hier het agrarisch gebruik prevaleert. Op deze gronden mag niet worden gebouwd. De waardevolle esgronden die zich bevinden ten noorden van de Dorpsstraat hebben de bestemming "agrarische doeleinden met landschappelijke waarde" gekregen. Voor het in het plangebied aanwezige archeologisch waardevolle gebied is bovendien een dubbelbestemming opgenomen. Binnen de bestemming "agrarische doeleinden" is met een aanduiding "evenementen toegestaan" op het terrein bij het Schoolpad aangegeven dat hier evenementen georganiseerd kunnen worden, zoals het jaarlijkse dorpsfeest.

Ten aanzien van de groenvoorzieningen is onderscheid gemaakt tussen "bos/beplantingsstrook" en "groenvoorzieningen". Tot de eerstgenoemde categorie behoren de gronden waarop opgaande beplanting aanwezig is welke in sommige gevallen tevens een afschermdende functie bezit. De bestemming "groenvoorzieningen" is veelal gegeven aan onbeplante groenstroken.

De bestemming water is opgenomen voor de Drentsche Hoofdvaart en het water aan de andere zijde van de Rijksweg alsmede voor de centraal in de kern gelegen vijver. Vanaf de vijver loopt water in noordelijke en zuidelijke richting. Ook hier is de bestemming "water" aan gegeven.

5.3.7. Verkeer, parkeren en geluid

Bij de wegen is een onderscheid gemaakt tussen de verschillende functies. De belangrijke interlokale verbinding N371 is bestemd tot "verkeersdoeleinden". De overige wegen die in feite slechts een functie bezitten ter ontsluiting van de aanliggende erven zijn bestemd tot "verkeers- en verblijfsdoeleinden". De gronden ter plaatse van de bij de voetbalvelden gelegen parkeerplaats hebben net als het parkeerterrein bij het café-restaurant aan de Rijksweg de bestemming "parkeerterrein" gekregen.

Voor de woonfunctie binnen het plangebied is bepaald dat functionele ondergeschiktheid van de bijgebouwen is vereist voor zover gelegen binnen de op de plankaart aangegeven geluidszone.

5.3.8. Archeologie

In verband met de archeologische waarden in het plangebied is in een bijlage bij de voorschriften een kaart "Archeologie" opgenomen met daarop aangegeven de dubbelbestemming "archeologisch waardevol gebied". Voor de gronden in dit gebied zijn bouwvoorschriften opgenomen. Voor de gronden die op die kaart de aanduiding "archeologische waarde" hebben gekregen geldt dat naast bouwvoorschriften ook een aanlegvergunningstelsel geldt.

6.

Toelichting op de planregels

6.1. Algemeen

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

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

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

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

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

In hoofdstuk 2 worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bouwmogelijkheden vermeld. De meeste regels bestaan uit:

- a. een bestemmingsomschrijving;
- b. bouwregels;
- c. een nadere eisenregeling en
- d. een verwijzing.

Daarnaast is bij sommige bestemmingen opgenomen:

- e. een ontheffingsregel;
- f. een aanlegvergunningstelsel;
- g. een gebruiksregel en/of
- h. een wijzigingsbevoegdheid.

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

Hoofdstuk 4 bevat gebruikelijke overgangs- en slotregels.

Ad.a.

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

Ad.b.

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

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

Ad.c.

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

Ad.d.

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

Ad.e.

De bevoegdheid om ontheffing van bepaalde normen te verlenen is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wro (voorheen: artikel 15 van de WRO). De uitvoering ervan berust bij burgemeester en wethouders. Deze regels maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming niet mag worden gewijzigd.

Ad.f.

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

Ad.g.

Het verbod om de gronden en bouwwerken te (laten) gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming is opgenomen in een aparte, voor alle bestemmingen geldende regel. De bestemmingsomschrijving is daarbij in beginsel bepalend. In een enkel geval is een apart gebruiksregel opgenomen teneinde discussie omtrent de vraag of een bepaald gebruik in overeenstemming is met de bestemming uit te sluiten. Van belang is dat bij zo'n gebruiksregel nimmer a contrario mag worden geredeneerd: de omschrijving van hetgeen in elk geval als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt is niet limitatief. Er kunnen

dus geen conclusies worden getrokken ten aanzien van het gebruik dat niet in de gebruiksregel is opgenomen; dat dient steeds te worden getoetst aan de bestemmingsomschrijving.

Ad.h.

De wijzigingsregel maakt een wijziging van een bestemming in een andere bestemming of een wijziging in de aanduidingen op de plankaart mogelijk. Deze regel is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wro (voorheen artikel 11 van de WRO). De uitvoeringsbevoegdheid is - evenals bij de ontheffingsbevoegdheid - gelegd bij burgemeester en wethouders. Conform dit artikel is geregeld op welke wijze belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijze omtrent de wijziging naar voren te brengen.

6.2. Nadere toelichting op de planregels

Woondoeleinden (artikel 3)

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

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

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

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

Tot slot zijn sommige panden cultuurhistorisch waardevol. Het gaat daarbij zowel om rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten als panden die geen bijzondere status hebben maar wel cultuurhistorische waarde hebben. Voor deze panden geldt, anders dan voor de niet als zodanig

aangemerkte panden, dat de hoofdvorm van de gebouwen gehandhaafd dient te blijven. Voor zover de bestaande hoofdvorm afwijkt van de regels omtrent gevelbreedte, dakhelling en goot-hoogte dient voorrang te worden gegeven aan de bestaande hoofdvorm.

Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen geldt de in Westerveld gebruikelijke bouw- en ontheffingsregeling. Voor zover de regels voor meerderlij uitleg vatbaar zijn, dienen ze te worden uitgelegd zoals dat ook bij andere bestemmingsplannen met dezelfde regeling gebeurt. Voor de ontheffingsmogelijkheden is een toetsingskader opgenomen dat de ruimte laat om ontheffing te weigeren als door het plan het straat- en bebouwingsbeeld onevenredig wordt aangetast. Gedacht kan worden aan een situatie waarbij in een straat met woningen van hetzelfde type bij slechts één woning de wens bestaat om aanbouwen aan te kappen. In een concrete situatie kan dat uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst zijn. Dit is echter niet altijd het geval: in sommige situaties is het wel denkbaar dat bij slechts één woning de aanbouw wordt aangekapt. Bij de tweede weigeringsgrond (onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden) kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de situatie dat het in een concreet geval niet gewenst is om de goothoogte aan de achterzijde te verhogen tot 9 meter als daardoor de tuin van het achterliggende perceel geheel zou worden verstoken van zonlicht. Overigens geldt ten aanzien van de oppervlakte en de (goot-)hoogte dat indien een afwijkende maat aanwezig was ten tijde van de terinzagelegging van het plan dat die maat mag worden gehandhaafd.

Woonwagencentrum (artikel 4)

De gronden zijn bestemd voor 5 standplaatsen voor woonwagens. De begrippen "standplaats" en "woonwagen" zijn gedefinieerd in artikel 1. Per standplaats mag ten hoogste 1 woonwagen worden gebouwd met een oppervlakte van ten minste 30 m² en ten hoogste 50 m². Daarnaast zijn per standplaats ten hoogste twee bijgebouwen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 30 m². Ter voorkoming van een te hoge bebouwingsdichtheid is bepaald dat de onderlinge afstand van de (al dan niet aangebouwde) bijgebouwen minimaal 5 meter dient te bedragen.

Tuin (artikel 5)

De bestemming "tuin" betreft gronden die in beginsel gevrijwaard dienen te blijven van bebouwing. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen dienen in beginsel op de tot "woondoel-einden" bestemde gronden te worden gerealiseerd. In het voorliggende plan is een uitzondering gemaakt voor gronden met de aanduiding "te bebouwen erven". Dit betreft gronden waarop al gebouwen aanwezig waren en waarvan plaatsing onder het overgangsrecht niet gewenst is geacht.

Detailhandel (artikel 6)

Bij detailhandel zijn (bedrijfs)woningen toegestaan. Dat betekent dat niet vereist is dat indien bij de winkel een woning aanwezig is, deze woning wordt gebruikt als bedrijfswoning. De woning mag ook bewoond worden door iemand die niets met de winkel van doen heeft. Bij de panden zonder woning is opgenomen dat geen dienst-/bedrijfswoning is toegestaan. Voor het bestem-

mingsvlak met de aanduiding "huidige bedrijfsactiviteit toegestaan" is de detailhandel vanwege de omvang van het complex beperkt tot detailhandel in volumineuze goederen en daarbij behorende accessoires.

Horecadoeleinden (artikel 7)

Voor Uffelte is vanwege het toeristische karakter geen lijst met categorieën horecabedrijven opgenomen. Discotheken zijn echter niet toegestaan; in de begripsomschrijving van horecabedrijf zijn die uitgezonderd.

Maatschappelijke doeleinden (artikel 8)

Onder maatschappelijke voorzieningen worden verstaan educatieve, sociale, medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. Bij twijfel moet een voorziening passen in dit rijtje. Commerciële voorzieningen passen hier niet in.

Sportdoeleinden (artikel 9)

Het begrip sportvoorzieningen spreekt doorgaans voor zich. Gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten zijn vanwege de geluidscomponent niet toegestaan.

Bedrijfsdoeleinden (artikel 10)

In beginsel zijn alleen bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de bedrijvenlijst toegestaan. De aanwezige categorie 3-bedrijven zijn aangeduid op de plankaart met "huidige bedrijfsactiviteit toegestaan". Deze aanduiding kan worden verwijderd als de toegestane functie feitelijk is beëindigd. Ontheffing kan worden verleend voor bedrijven die niet op de lijst voorkomen of in een hogere categorie zijn ingedeeld, als ze naar aard en invloed op de omgeving met categorie 1 en 2 bedrijven zijn gelijk te stellen. De concrete situatie, vast te leggen in de milieuvergunning of vastgelegd krachtens de milieuwetgeving, is dan bepalend.

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

Vanwege geluid respectievelijk gevaar zijn grote lawaaimakers en bedrijven als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet toegestaan.

Agrarische doeleinden (artikel 13)

Voor gronden tussen de Zuidstraat, Dorpstraat en de Schoolstraat is de aanduiding "evenementen toegestaan" opgenomen. Dit laat onverlet dat op basis van de gebruiksregel evenementen zijn toegestaan indien daarvoor ingevolge enig wettelijk voorschrift een vergunning, ontheffing of vrijstelling is vereist en deze is verleend. Het feit dat de aanduiding op deze plaats is opgenomen betekent dus niet dat elders geen evenementen mogelijk zijn.

Voor gronden langs de Rijksweg is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor diverse bestemmingen, met dien verstande dat hier woningen met kleinschalige bedrijfjes kunnen ko-

men. Het feit dat het een bevoegdheid betreft en geen verplichting biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid de gebruikmaking ervan af te stemmen op het gemeentelijke woonplan.

Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde (artikel 14)

De landschappelijke waarde van deze gronden komt tot uitdrukking in het reliëf (steilranden en bolle akkers) en beplantingselementen (houtsingels en houtwallen). Het gebruik van de gronden mag deze waarde niet aantasten. Ten behoeve daarvan is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Hierbij mag geen omgekeerde redenering worden toegepast: overeind blijft dat elk gebruik getoetst moet worden aan de bestemmingsomschrijving. Pas als een bepaald gebruik die toets doorstaat komt de vraag aan de orde of een aanlegvergunning nodig is.

Bos/beplantingsstrook (artikel 15)

De gronden zijn bestemd voor (hoog)opgaande afschermende beplanting. Dergelijke beplanting heeft een landschappelijke waarde en het is dan ook van belang dat die wordt onderhouden.

Groenvoorzieningen (artikel 16)

De bestemming groenvoorzieningen rust op gronden met een verschillende uitstraling. Het gaat zowel om kleine strookjes tussen woningen en een verkeersbestemming als om structureler groen. De overeenkomst is dat de gronden zijn bedoeld voor een open groene inrichting met plaatselijk struiken en bomen beplanting. Verder zijn inritten, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeerstroken en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Water (artikel 17)

De begrippen waterberging, waterhuishouding en waterlopen dienen zo ruim mogelijk te worden uitgelegd.

Verkeersdoeleinden en verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 18 en 19)

De voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer; de voor verkeers- en verblijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende erven. "Hoofdzakelijk" sluit ander verkeer niet uit.

Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming) (artikel 21)

Voor deze gronden gelden bouwregels en een aanlegvergunningstelsel. Het gaat met name om bodemberoeringen dieper dan 0,3 m en groter dan 50 m². Van het bouwverbod kan ontheffing worden verleend indien is gebleken dat de bouw niet zal leiden tot een verstoring van archeologische resten.

Anti-dubbeltelregel (artikel 22)

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

Algemene gebruiksregels (artikel 23)

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

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

Onder met de bestemming strijdig gebruik wordt niet verstaan het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten en manifestaties indien en voor zover daarvoor ingevolge enig wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing is vereist en deze is verleend. Deze regel is opgenomen teneinde te voorkomen dat dergelijk gebruik in strijd met het bestemmingsplan zou zijn of dat daarvoor, naast bedoelde vergunning, ontheffing of vrijstelling, ook nog een ontheffing op basis van de Wro zou moeten worden verleend. Het is dus de bedoeling om dubbele procedures te voorkomen.

Algemene ontheffingsregel (artikel 24)

Aan burgemeester en wethouders wordt hier de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van de bestemmingsregel. Evident is dat niet alle ontheffingsregels op alle bestemmingen van toepassing zijn. Voorts is van belang dat het bestaan van de bevoegdheid niet mag leiden tot een automatisme in het verlenen van ontheffing: conform de Algemene wet bestuursrecht moeten burgemeester en wethouders de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen afwegen. Overigens is de bevoegdheid beperkt in die zin dat geen ontheffing mag worden verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een aantal met name genoemde belangen.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 27)

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

Overgangsrecht (artikel 28)

Bij overgangsrecht wordt onderscheid gemaakt naar bouwwerken en gebruik.

Bij bouwwerken gaat het er om of ze op de peildatum in enigerlei opzicht afwijken van het plan. Doorgaans betreffen die afwijkingen de bouwregels. Ze mogen gedeeltelijk worden vernieuwd

of veranderd of na een calamiteit worden herbouwd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn. Van de mogelijkheid tot gedeeltelijke vernieuwing of verandering zijn uitgesloten de illegale bouwwerken. Daaronder worden verstaan de bouwwerken die zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan.

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

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

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

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

7. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek te worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van een plan. In het onderhavige geval is er sprake van een gro-tendeels consoliderend plan, waaraan derhalve voor de gemeente geen kosten zijn verbonden.

8.1. Inspraak

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening (onder toepassing van afdeling 3.4 Awb) heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan "Uffelte" gedurende een periode van zes weken (van 30 november tot 11 januari 2007) ter inzage gelegen. Ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen hebben de mogelijkheid gekregen om hun eventuele reacties in te sturen aan het College van B&W. De resultaten van deze inspraakprocedure worden hieronder samengevat weergegeven met een reactie van de gemeente.

1. W. Kiers en A. Kiers-Maarleveld, Zuidstraat 3 Uffelte.

Insprekers geven aan dat eerst andere bouwlocaties onderzocht moeten worden, voordat er gebouwd moet worden op de locatie hoek Zuidstraat/Ruiterweg. Insprekers geven aan dat het dorpsaanzicht dan wordt bedorven. Insprekers geven aan dat zij 6 jaar geleden hun huis gekocht hebben en dat er destijds geen sprake was van een bouwlocatie achter hun perceel. Zij willen de huidige situatie behouden en verwachten een aantasting van de privacy tengevolge van de bouwlocatie.

Reactie:

De bedoelde bouwlocatie is gelegen in het plangebied van dit bestemmingsplan, maar is niet als zodanig opgenomen. Bij een eventuele uitwerking van de bedoelde bouwlocatie worden de belangen van alle direct betrokkenen meegenomen in de planvorming. Er zijn in Uffelte diverse bouwlocaties onderzocht. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. De heer/mevr. Kuiper, Schoolweg 2 Nijeveen

Inspreker geeft aan dat het perceel Postweg 1 is opgesplitst in een gedeelte met de bestemming Wonen en een gedeelte met de bestemming Tuin. Inspreker verzoekt het hele perceel een woonbestemming te geven zodat een uitbreiding van de woning niet aan beperking onderhevig is.

Reactie:

Het perceel is zoals bij iedere woning opgedeeld in een woonbestemming en een tuinbestemming. De tuinbestemming wordt gegeven aan die delen van een perceel waarop de realisatie van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen ruimtelijk onwenselijk wordt geacht en daarmee niet worden toegestaan. Het resterende deel van het perceel biedt voldoende ruimte voor realisatie hiervan. Het bestemmingsplan zal op dit aspect niet aangepast worden.

3. E. Snoeken, Dorpsstraat 34 Uffelte

Inspreker geeft aan dat de veranderingen in het bestemmingsplan niet overeenkomen met eerdere afspraken. De ruimte naast het pand op perceel, kadastraal bekend met nr. 1371, is bedoeld als uitbreiding van de winkel. Met eventueel woonfunctie op de etage. Verzocht wordt dit in het bestemmingsplan vast te leggen. In het verleden was deze ruimte ook een winkel met woonhuis. Dit is 4 jaar geleden afgebroken en de insprekers willen in de toekomst de mogelijkheid hebben om weer te bouwen.

Reactie:

De bebouwingsmogelijkheden in het voorontwerpbestemmingsplan voor het bedoelde perceel zijn bedoeld voor gebouwen ten behoeve van detailhandel. In het oude, nog vigerende bestemmingsplan wordt op de bedoelde locatie een woon-/winkelgebouw toe-

gestaan. In het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan is het totale bouwvlak vergroot ten opzicht van het oude plan, echter het voornoemd bedoelde bouwvlak is komen te vervallen. De vergroting van het gehandhaafde bouwblok is op basis van verleende bouwvergunningen doorgevoerd. De verwijdering van het andere bouwblok geeft de huidige en feitelijke situatie weer, immers het gebouw is verwijderd. Indieners hebben in voldoende mate aangetoond dat zij het bedoelde bouwblok wederom willen benutten. Het bedoelde bouwblok voor het woon-/winkelgebouw wordt weer opgenomen op de kaart. Het bestemmingsplan zal op dit punt aangepast worden.

4. R. Timmerman, Rijksweg 36 Uffelte

In het nieuwe bestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met bestaande en nieuwe bedrijven. Inspreker ziet geen wijzigingen ten opzichte van het oude plan. Daarnaast geeft inspreker aan dat voor woningbouw nog geen concrete plannen zijn ingetekend en vraagt of er weer 10 jaar gewacht moet worden op nieuwe woningen. Ten aanzien van het perceel Rijksweg 36 geeft inspreker aan dat de bestemming Wonen met een aanduiding nevenactiviteit geen recht doet aan het huidige gebruik. Inspreker verzoekt om een bedrijfsbestemming te geven aan het betreffende perceel, daar het een volwaardig hoveniers- en groenvoorzieningsbedrijf betreft.

Reactie:

Het nieuwe bestemmingsplan is een conserverend plan, waarin hoofdzakelijk de bestaande situatie wordt vastgelegd. Nieuwbouwlocaties worden in beginsel niet meegegenomen, tenzij deze in een dermate vergevorderd stadium in de planontwikkeling staan, dat opname verantwoord is. Voor Uffelte is een aantal woningbouwlocaties onderzocht en in planontwikkeling. Deze zullen als afzonderlijke bestemmingsplannen in procedure gebracht worden, zo gauw de juridische randvoorwaarden voor realisatie vaststaan. Wijzigingsbevoegdheid II is opgenomen voor de locatie aan de Rijksweg. Rekening houdend met geluid van de Rijksweg en stedenbouwkundige kaders kunnen hier bij gebruikmaking van de bevoegdheid woon-werklocaties voor kleinschalige en lokale bedrijvigheid worden gerealiseerd.

Erkent wordt dat het ter plekke gevestigde groenvoorziening- en hoveniersbedrijf een bedrijf is. Dit wordt in de voorschriften (planregels) en op de plankaart ook vastgelegd door de nadere aanduiding "nevenactiviteit". Het wordt echter onwenselijk geacht deze met een bedrijfsbestemming te bestemmen. Reden hiervoor is dat het nu aanwezige bedrijf in ruimtelijke context geaccepteerd wordt, maar dat bij een eventuele bedrijfsverplaatsing of -beëindiging de woonfunctie in hoofdzaak blijft gehandhaafd en er geen andere bedrijfstvormen gevestigd worden. De kernwerkzaamheden van een groenvoorzieningen- en hoveniersbedrijf vinden daarnaast doorgaans niet op het perceel zelf plaats maar elders. Bij het toekennen van een bedrijfsbestemming kan er in de toekomst een bedrijf gevestigd worden of activiteiten ter plaatse worden uitgevoerd die in directe zin overlast voor de omgeving kan veroorzaken. Daarnaast ligt het perceel in een gedeelte van de Rijksweg, dat gekenmerkt wordt door wonen, woon-werk-combinaties en groen, en grenst aan de achterzijde aan het woongebied De Goorn. Dit maakt een bedrijfsbestemming op deze locatie verder onwenselijk en pleit voor het behoud van de woonfunctie met de mogelijkheid voor bedrijvigheid. Het bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast op basis van de zienswijze. De nadere aanduiding voor de nevenactiviteiten wordt correct ingetekend. Daarnaast wordt buitenopslag uitgesloten.

5. G. Hilbrands, Vijverlaan 7 Uffelte

Inspreker geeft aan dat voor het perceel Vijverlaan 7, de afstand tussen de perceelgrens en de bebouwing circa 1 meter is en dat in het bestemmingsplan een afstand van 3 meter genoemd wordt. Inspreker wil bij een eventuele toekomstige uitbreiding de huidige afstandsmaat van 1 meter behouden en het bestemmingsplan hierop aanpassen.

Reactie:

De afstandsmaat in de voorschriften (planregels) is een generieke regel en geldt voor alle woningen in het bestemmingsplan. De bijgebouwenregeling geeft voor aan- uit- en bijgebouwen aan dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens 1 meter mag bedragen. Bovendien geldt dat het oppervlak van de voornoemde aan- uit- en bijgebouwen binnen het bouwvlak en voor zover gelegen in het verlengde van de zijgevels, niet wordt meegeteld in het maximaal toegestane oppervlak voor bijgebouwen. Het bestemmingsplan zal op dit aspect niet aangepast worden.

6. M.M. Doornbos Vink, Lindenlaan 54 Uffelte

Inspreker geeft aan dat voor het perceel kadastraal bekend onder nr. M 610, de huidige bedrijfsbestemming gehandhaafd dient te blijven, met de mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning.

Reactie:

De inspreker heeft in de afgelopen planperiode geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren. Gelet op het feit dat het plan conserverend van aard is, is er geen aanduiding opgenomen. Op verzoek van de inspreker is alsnog een nadere aanduiding op de kaart aangegeven voor de bedrijfswoning.

7. J. Grit, Rijksweg 21 Uffelte

Inspreker wil een schuur bouwen op het naastgelegen perceel (kad.nr. 1168). Inspreker wil het verzoek mondeling toelichten

Reactie:

Het erfdeel bij de woonbestemming biedt onvoldoende ruimte om 80m² aan bijgebouwen te realiseren. Inmiddels is de schuur met vrijstelling (ontheffing) vergund op de gewenste locatie. Het bestemmingsvlak zal dienovereenkomstig worden aangepast op de plankaart.

8. R. J. van den Berg, Rijksweg 18 Uffelte

Inspreker geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de bouwlocatie Zuidstraat/Ruiterweg, maar verzoekt om rekening te houden met hun bestaande melkvee- en jongveefokbedrijf. Het bedrijf mag niet beperkt worden en uitbreidingsmogelijkheden dienen mogelijk te blijven.

Reactie:

De bedoelde bouwlocatie is gelegen in het plangebied van dit bestemmingsplan, maar is niet als zodanig opgenomen. Bij een eventuele uitwerking van de bedoelde bouwlocatie worden de belangen van alle direct betrokkenen meegenomen in de planvorming. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

9. Mevr. K.A. Goud en de heer P.T. Postma, Dorpsstraat 13 Uffelte

Insprekers willen een bijgebouw realiseren op het perceel. Zij constateren dat hiervoor beperkte mogelijkheden zijn op het perceel. De omliggende percelen hebben ruimere uitbreidingsmoge-

lijkheden. Verzocht wordt om de bebouwingsgrens noordwaarts op te schuiven om zodoende meer bebouwingsruimte te creëren.

Reactie:

Op het perceel staat al een bijgebouw met een oppervlak van 48 m². Voor vrijstaande woningen in het plangebied wordt een maximaal oppervlak van 80 m² voor bijgebouwen toegestaan. Dit houdt voor het onderhavige perceel in dat er nog 32 m² aan bijgebouwen gebouwd mag worden. Het erfgedeelte van het perceel biedt hiertoe voldoende mogelijkheden. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. FemiGin / Dac-pharma, voor deze H. Buijs en M. Decossaux, Rijksweg 28a Uffelte

- a. Insprekers geven aan dat hun perceel Rijksweg 28a samengevoegd is met Rijksweg 29. Van deze totale oppervlakte mag 75% bebouwd worden. Insprekers zijn voornemens een uitbreiding aan te vragen voor het perceel Rijksweg 28a. Omdat perceel Rijksweg 29 al behoorlijk bebouwd is, kan het percentage van 75% problemen geven voor de gewenste uitbreiding. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen zodat uitbreiding op perceel Rijksweg 28a mogelijk wordt.
- b. Het perceel Rijksweg 28 heeft de bestemming boerderijwoning met de aanduiding "handelsbedrijf toegestaan". Deze willen de insprekers in het nieuwe plan terugzien.
- c. Het pand Rijksweg 27 heeft een detailhandelsbestemming. Insprekers willen in overleg met de gemeente over het toekomstige gebruik van het pand.

Reactie:

Ad a. *Ten aanzien van het aspect dat de percelen in hetzelfde bestemmingsvlak zijn gevoegd en daardoor gezamenlijk niet meer dan 75% van het bouwvlak mogen bebouwen, kan gesteld worden dat deze percelen inderdaad niet functioneel met elkaar verbonden zijn. Er zal voor de betreffende percelen een afzonderlijk bouwvlak ingetekend worden. De inspraakreactie leidt op dit aspect tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Ad b. *De bestemmingswijze van het oude plan, waarbij een nadere aanduiding voor het handelsbedrijf is vastgelegd, zal worden voortgezet. Ook in het nieuwe plan zal deze nadere activiteit worden toegevoegd. De inspraakreactie leidt op dit aspect tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Ad c. *Het pand Rijksweg heeft een detailhandelsbestemming gekregen. Dit is een voortzetting van de winkelbestemming in het bestaande bestemmingsplan en conform verwacht toekomstig gebruik. De inspraakreactie leidt op dit aspect niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

11. M.J. Haagsma en K.E. haagsma-Bijlsma, Ruitersweg 3 Uffelte

Insprekers geven aan bezwaar te maken tegen de bouwlocatie hoek Zuidstraat/Ruitersweg. Insprekers geven aan dat zij in 2005 hun huis gekocht hebben vanwege de rust en vrijheid. Insprekers verwachten een aantasting van het woongenot en de privacy, alsmede een waardedaling van hun huis tengevolge van de bouwlocatie.

Reactie:

De bedoelde bouwlocatie is gelegen in het plangebied van dit bestemmingsplan, maar is niet als zodanig opgenomen. Bij een eventuele uitwerking van de bedoelde bouwlocatie worden de belangen van alle direct betrokkenen meegenomen in de planvorming. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12. J. Vos, Grutto 39 Staphorst, namens de familie Nijboer Dwarsweg 5 Uffelte

Inspreker verzoekt namens cliënt om de agrarische bedrijfsbestemming voor het perceel Dwarsweg 5 te handhaven. De boerderij is nog volledig geschikt voor een agrarische bedrijfsuitoefening. Ook het naastgelegen perceel (kad. nr M172) behoort hierbij te worden meegenomen.

Reactie:

Indien de insprekers voornemens zijn het agrarische bedrijf te handhaven, onder andere op basis van een geldende milieuvergunning, is er voldoende aanleiding om de vigerende agrarische bestemming te handhaven. Echter na overleg heeft de indiener aangegeven de woonbestemming te willen behouden. De inspraakreactie leidt op dit aspect niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13. D. Staphorst, J. Otten, A. Liezen en A. Noorman, De Goorn 22, 20, 18 en 16 Uffelte

Insprekers geven aan dat het perceel Rijksweg 36 bestemd dient te blijven als "boerderijwoning" en "agrarisch gebied" omdat een bedrijfsintensivering ter plekke zal leiden tot zeer nadelige effecten voor het nabij gelegen woon- en leefmilieu. Insprekers geven aan dat een grond-, weg en waterbouwbedrijf/ hoveniersbedrijf qua schaal, karakter aard en externe werking niet past in de kom van het dorp. Verwezen wordt naar een eerder ingediend bezwaar tegen een genomen voorbereidingsbesluit voor het perceel in kwestie.

Reactie:

De bestemming boerderijwoning voor het perceel Rijksweg 36 wordt met een reguliere woonbestemming voortgezet. Het deel van het perceel dat in het vigerende bestemmingsplan agrarisch is bestemd, krijgt de bij de woonfunctie behorende erfbestemming. De mogelijkheid om bedrijfsmatige activiteiten te ontplooiën wordt in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan in het onderhavige bestemmingsplan wel mogelijk gemaakt met dien verstande dat de woonfunctie primair blijft voor het perceel.

Op het perceel Rijksweg is in de loop der tijd een groenvoorziening- en hoveniersbedrijf ontstaan. Dit wordt in de voorschriften (planregels) en op de plankaart vastgelegd door de nadere aanduiding "nevenactiviteit". Het wordt echter onwenselijk geacht deze met een bedrijfsbestemming te bestemmen. Reden hiervoor is dat het nu aanwezige bedrijf in deze schaal ruimtelijk gezien geaccepteerd wordt, maar dat bij een eventuele bedrijfsverplaatsing of -beëindiging de woonfunctie in hoofdzaak blijft gehandhaafd en er geen andere bedrijfsvormen gevestigd worden. De kernwerkzaamheden van een groenvoorzieningen- en hoveniersbedrijf vinden daarnaast doorgaans niet op het perceel zelf plaats maar elders. Bij het toekennen van een bedrijfsbestemming kan er in de toekomst een bedrijf gevestigd worden of activiteiten ter plaatse worden uitgevoerd die in directe zin overlast voor de omgeving kan veroorzaken. Daarnaast ligt het perceel in een gedeelte van de Rijksweg, dat gekenmerkt wordt door wonen, woon-werk-combinaties en groen, en grenst aan de achterzijde aan het woongebied De Goorn. Dit maakt een bedrijfsbestemming op deze locatie verder onwenselijk en pleit voor het behoud van de woonfunctie met de mogelijkheid voor bedrijvigheid. (zie ook reactie op inspraakreactie 4)

14. M.E.T.G. Peters-Vis, Ruiterweg 5 Uffelte

Inspreker geeft aan dat de toekomstige bewoners van de bouwlocatie Zuidstraat/Ruiterweg rekening moeten houden met overlast van het woonwagenkamp.

Ten aanzien van het perceel Ruitersweg 5 geeft de inspreker aan tegen een weg aan de achterzijde van het perceel in verband met geluidsoverlast. Inspreker verwacht een waardedaling van de woning ten gevolge van de weg.

Reactie:

De bedoelde bouwlocatie is gelegen in het plangebied van dit bestemmingsplan, maar is niet als zodanig opgenomen. Bij een eventuele uitwerking van de bedoelde bouwlocatie worden de belangen van alle direct betrokkenen meegenomen in de planvorming. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15. J. Beekwilder en J. van Pol, Ruitersweg 1 Uffelte

Insprekers geven aan dat er foutieve informatie voor het perceel Ruitersweg 1 in het bestemmingsplan is opgenomen op basis waarvan het besluit tot afwijzing van een eerder ingediend principeverzoek tot stand is gekomen. Het betreft de realisatie van een bedrijfswoning op het onderhavige perceel.

Reactie:

Van de kennelijke foutieve opname in het bestemmingsplan is kennisgenomen en deze zal worden hersteld. De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.2. Overleg

In het kader van het overleg (ex artikel 10 van het op dat moment nog geldende Bro '85) is het voorontwerp van het bestemmingsplan "Uffelte" toegezonden aan de hiertoe aangewezen instanties.

De Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen (CARP) van de provincie Drenthe, het Waterschap Reest & Wieden en Land en Tuinbouworganisatie Noord (LTO Noord) hebben een reactie gegeven op het plan. Vrom-Inspectie Regio Noord heeft aangegeven geen aanleiding te hebben tot het maken van opmerkingen over het bestemmingsplan. De overlegreacties en de gemeentelijke reactie daarop zijn hierna weergegeven.

1. VROM-inspectie regio Noord

De VROM-inspectie ziet geen aanleiding om op- of aanmerkingen te maken op het plan.

Reactie:

Voor kennisgeving aangenomen.

2. Provincie Drenthe

De Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen van de provincie Drenthe (hierna: de provincie) geeft aan dat het bestemmingsplan Uffelte in hoofdzaak een gemeentelijk belang is en dat er diensgevolge marginaal beoordeeld is.

1. De provincie plaats een opmerking bij de geboden wijzigingsbevoegdheid voor een woningbouwlocatie aan de oostzijde van de kern Uffelte. Het verbaast de commissie dat deze locatie in het bestemmingsplan is opgenomen, ondanks een eerder gegeven negatief advies. Locatie D is niet met een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw opgenomen, terwijl deze locatie juist als meest positief is beoordeeld.
2. De archeologische paragraaf dient aangepast te worden. De AMK en IKAW-kaarten ontbreken. De waarden die volgen uit deze kaarten zijn in het bestemmingsplan niet beschermd.

Met name de historische kern en ploegactiviteiten in de agrarische bestemmingen AL en AD. Oppervlakten kleiner dan 70 m² in het bestemmingsplan een ontheffing van het archeologische vooronderzoek mogelijk is. Tenslotte verzoekt de provincie om in wijzigingsbevoegdheden een bepaling (regel) op te nemen van de noodzaak tot het inwinnen van advies van de provinciaal archeoloog.

3. De provincie constateert dat de bebossing rond de Oosterveldschool bestemd is als "Groenvoorziening". De provincie vindt dit niet gewenst en verzoekt de gemeente de betreffende strook als Bos/Beplantingsstrook te bestemmen.

Reactie:

1. *Bedoelde wijzigingsbevoegdheid blijft gehandhaafd in het bestemmingsplan. De locatie is nog altijd in beeld als ontwikkellocatie voor woon-werkcombinaties. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de geluidcontour. Wel zal er in het bestemmingsplan een nadere specificatie van de stedenbouwkundige kaders worden gegeven voor de ontwikkeling van het gebied en zal een bepaling worden toegevoegd dat de werklocaties bedoeld zijn voor kleinschalige en lokale bedrijvigheid. De in het advies genoemde locatie D wordt momenteel nader onderzocht. Daarmee staat de gemeente in lijn met de provincie. De planvorming van deze locatie is echter te prematuur om al in het bestemmingsplan op te nemen.*
2. *In de toelichting is een afbeelding opgenomen van de AMK en de IKAW. Daarnaast is op een afbeelding bij de planregels een dubbelbestemming aangegeven, waaraan regels zijn verbonden.*
In de archeologische paragraaf worden bepalingen ter bescherming van de bedoelde gronden opgenomen. Navraag bij het Drents Plateau levert de volgende indeling op. Voor oppervlakten kleiner dan 500 m² en gelegen binnen aanduidingen van de IKAW hebben in het bestemmingsplan een ontheffing van het archeologische vooronderzoek. Voor oppervlakten kleiner dan 70 m² en gelegen in de op de AMK aangewezen historische kern is in het bestemmingsplan eveneens een vrijstelling van het archeologische vooronderzoek mogelijk.
Wijzigingsbevoegdheid I is van dusdanige kleine schaal en aard dat hiervoor geen advies van de provinciaal archeoloog noodzakelijk is, temeer omdat er geen ruimte geboden wordt voor bouw. Bij gebruikmaking van wijzigingsbevoegdheid II zal het advies van de provinciaal archeoloog in acht worden genomen.
3. *Conform verzoek zal de plankaart aangepast worden.*

3. Waterschap Reest en Wieden

Het Waterschap geeft aan dat de bestaande waterhuishouding in juridische zin voldoende gewaarborgd wordt in het bestemmingsplan en dat de waterparagraaf een goede beschrijving van de waterhuishouding geeft. Ten aanzien van de bestemming waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt, wordt de waterhuishouding in de voorschriften (planregels) voldoende gewaarborgd in de noodzakelijke belangenafweging. Het Waterschap komt tot het volgende advies: "De procedure in het kader van de watertoets is gevoerd conform de Handreiking Watertoets II Het Waterschap Reest & Wieden geeft een positief wateradvies".

Reactie:

Het advies van het Waterschap is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

4. LTO Noord

In artikel 12 lid 2 sub 2 onder c wordt gesteld dat de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 10 meter mag zijn. In de actuele techniek is voor de realisatie van efficiënte bedrijfsgebouwen een bouwhoogte van 12 meter gewenst.

In het zelfde artikel onder b staat dat de goothoogte slechts 3,5 meter mag bedragen. Gevraagd wordt de maximale goothoogte op te rekken tot 5 meter.

Uit de voorschriften (planregels) wordt niet duidelijk of is voorzien in een wijziging van de bestemming van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen naar een woonbestemming of iets anders. Hiervoor dient een voorziening getroffen te worden. Ook wordt gevraagd om een opname van een "ruimte-voor-ruimte-regeling" in het plan. Tenslotte geeft het LTO dat er in het plan onvoldoende mogelijkheden worden geboden voor nevenactiviteiten naast de primaire agrarische activiteit.

Reactie:

Een maximale bouwhoogte van 10 meter wordt vooralsnog als voldoende hoog en passend bij de schaal en maatvoering van de kern Uffelte geacht. Daarnaast betreft het in het plan agrarische bedrijven die vanuit de historie in de nabijheid van de kern lagen, maar in de loop der tijd door groei van het dorp binnen de plangrenzen van de kom zijn komen te vallen. Grootschalige agrarische activiteiten horen in beginsel niet thuis in de kernen. Indien de bestaande agrarische bedrijven naar een grotere omvang wensen te gaan, zal er bezien moeten worden of een verplaatsing naar het buitengebied mogelijk is.

In het bestemmingsplan wordt niet expliciet een regeling aangeboden voor functieveranderingen. Hiervoor is tevens geen gemeentelijk beleid vastgesteld. De insteek zal zijn dat indien de situatie zich voordoet en er sprake is van een functieverandering van een agrarisch bedrijf, er met maatwerk gekeken zal worden naar het hergebruik van de agrarische bedrijfsgebouwen.

Ten aanzien van het toestaan van nevenactiviteiten zullen de regels worden aangepast, om ondergeschikte en passende nevenactiviteiten toe te staan bij ontheffing.

mei 2009.

Bijlage

Bij de toelichting

1.

Notitie Waterschap

INFORMATIE WATERTOETS

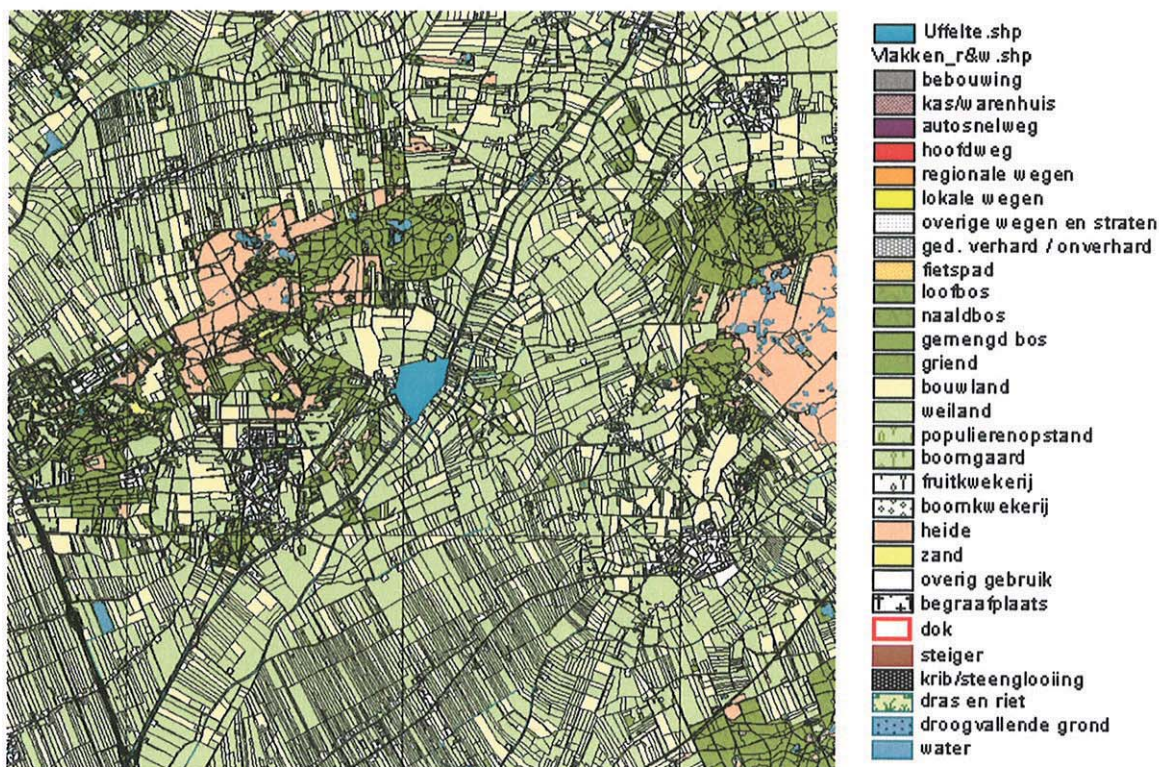
WATERTOETS : WTV-22 (kern Uffelte)
 PLAATSNAAM : Uffelte
 GEMEENTE : Westerveld
 OPSTELLER : Marthijn Manenschijn
 OPGESTELD D.D. : 27 oktober 2005

Dit informatiedocument geeft een goed beeld van de huidige waterhuishoudkundige situatie in de kern van Uffelte. Met deze kaarten kan de waterparagraaf op maat worden gemaakt.

Beschrijving plan

Gebied

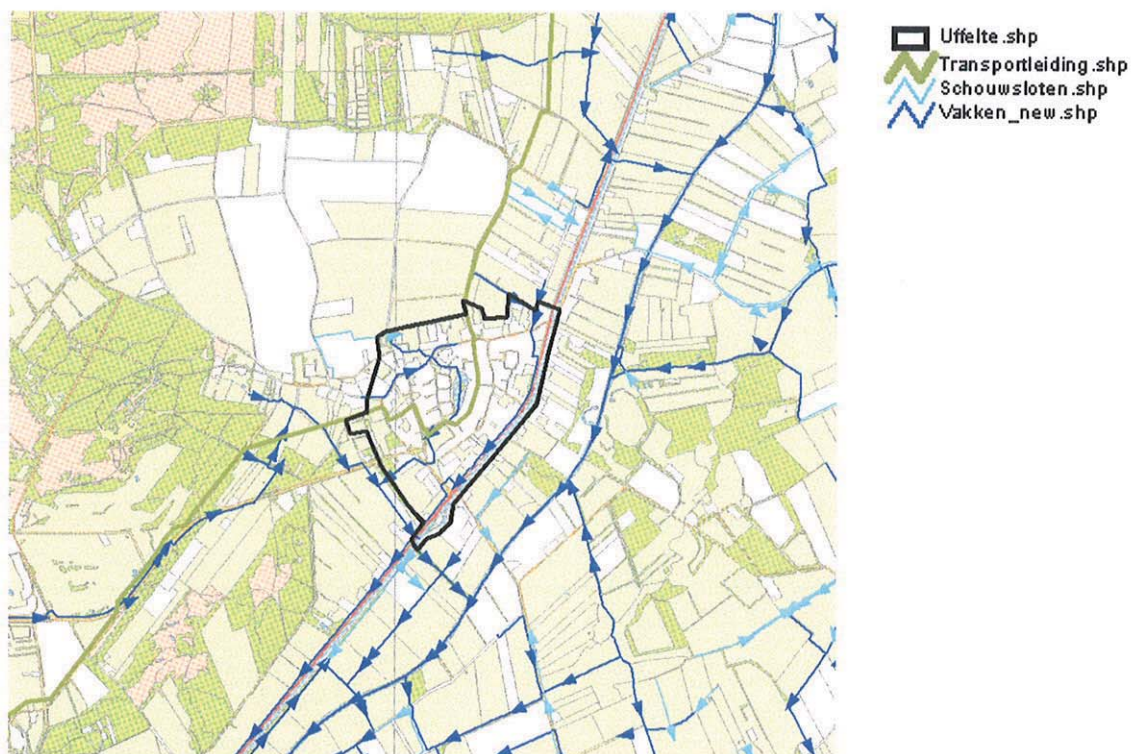
Uffelte wordt omringd door natuurgebied met landbouw als buffer ertussen. Aan de oostkant ligt Uffelte tegen de provinciale weg Meppel-Assen.



Kaart 1 ligging plangebied

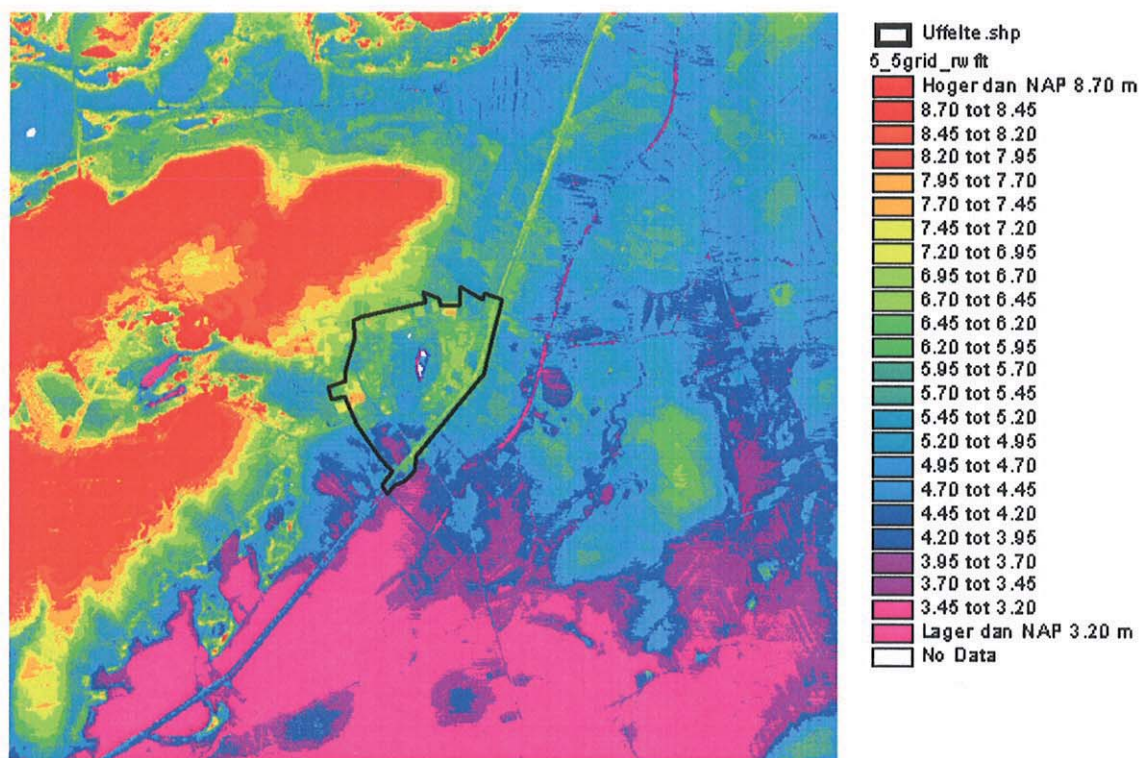
Plan

Het plan betreft een herziening van het bestaande bestemmingsplan van Uffelte. Het plan is conserverend en heeft als doel de bestaande situatie vast te leggen. Daarnaast worden voor enkele delen in het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

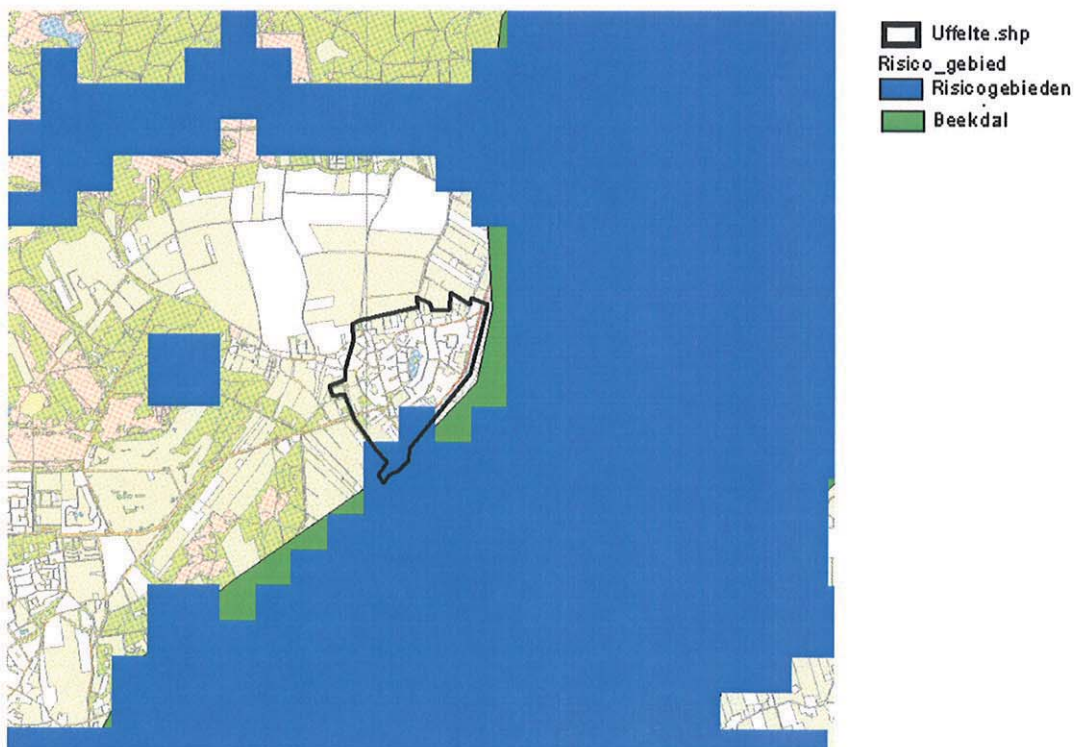


Kaart 2 watersysteem

In Uffelte lopen enkele watergangen en schouwsloten van het waterschap. Deze kunnen als aanknopingspunt voor afvoer van regenwater dienen. Uffelte ligt in het stroomgebied (en ook het beekdal) van de Drentsche Hoofdvaart. Achter deze vaart loopt de Oude Vaart. Uffelte kent drie peilgebieden met een maximum peil van WP/ZP NAP+4,00m en een minimumpeil van ZP/WP NAP+1,82m. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt tussen 80-140cm-mv en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt op >180cm-mv. In het zuidelijke (natte) deel van het gebied kan de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tot 40 cm-mv komen.

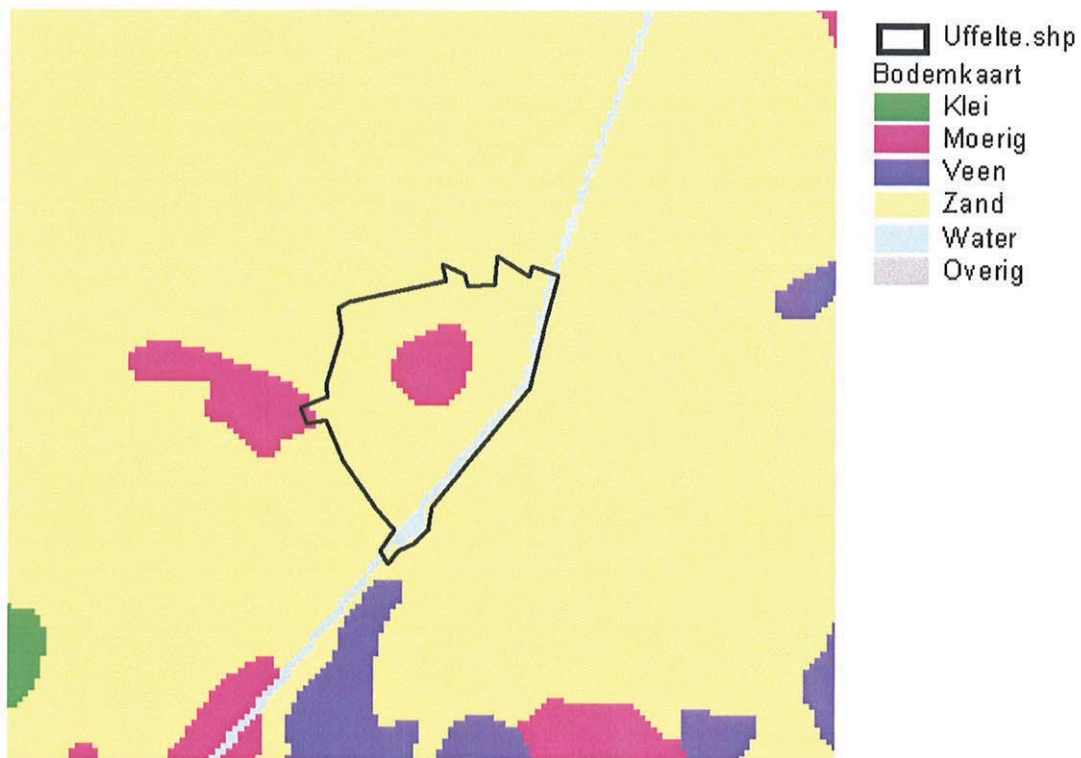


Kaart 3 hoogtekaart



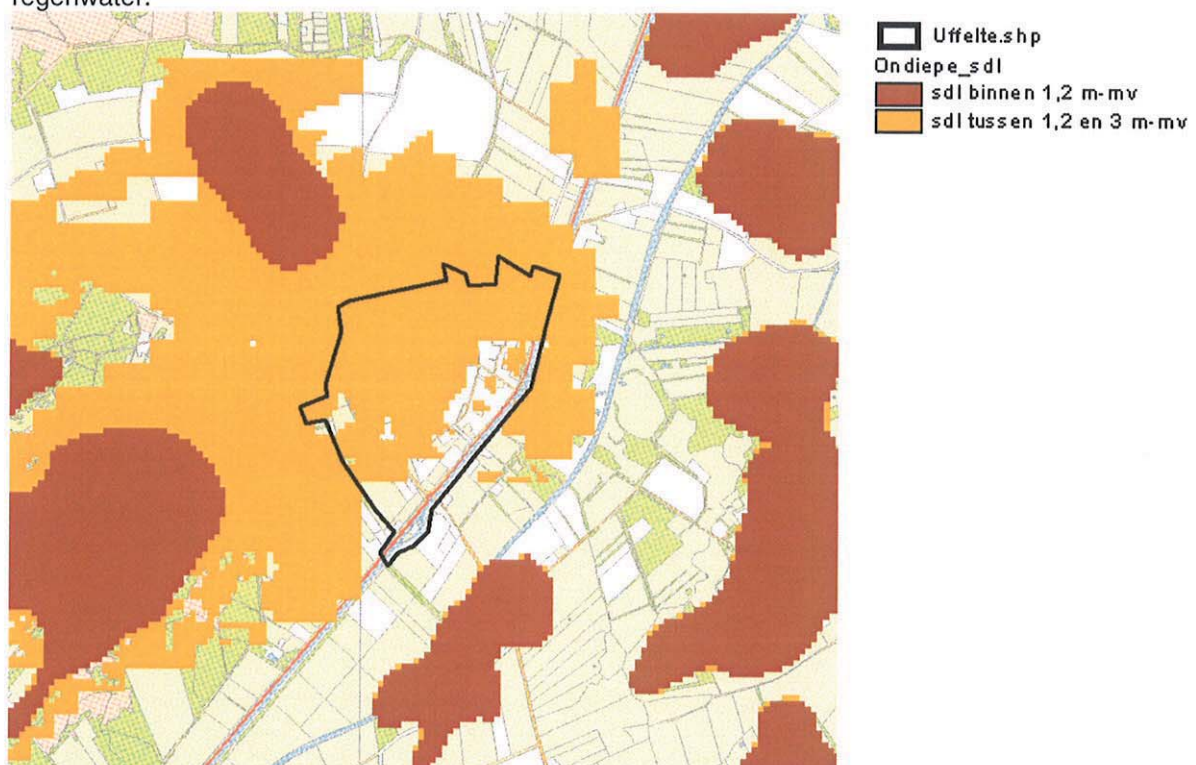
Kaart 4 beekdal en risicogebied

Op de hoogtekaart (3) is goed te zien dat Uffelte in een overgangsgebied van hoog naar laag ligt. Het dorp wordt aan de oostkant opgesloten door het beekdal van de Drentsche Hoofdvaart (en van de Oude Vaart). Op de hoogtekaart is ook te zien dat het zuiden van het plangebied een stuk lager ligt. Dit deel van Uffelte heeft grote kans op wateroverlast.



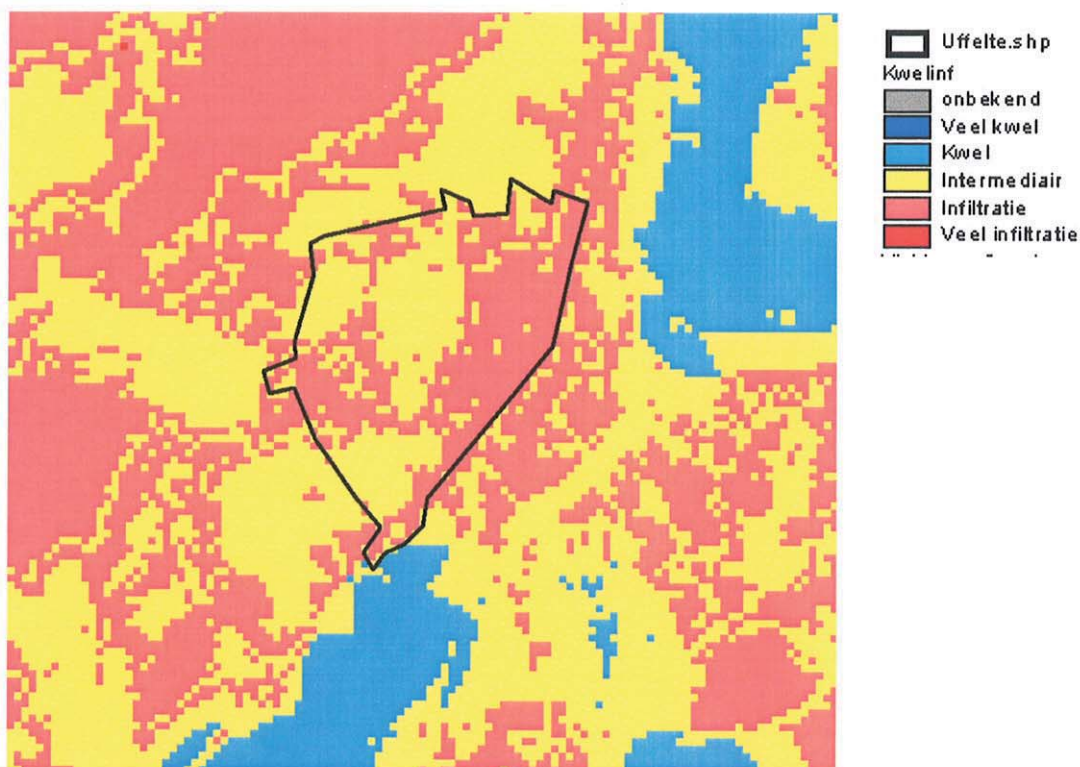
Kaart 5

De bodem in Uffelte bestaat voornamelijk uit zandgronden. Dit maakt Uffelte geschikt voor infiltratie van regenwater.



Kaart 6 Slecht doorlatende lagen

In Uffelte komen slecht doorlatende lagen voor op verschillende dieptes. Wanneer regenwater wordt geïnfiltreerd moet met deze lagen rekening worden gehouden. Niet alle regenwater kan misschien worden geïnfiltreerd.



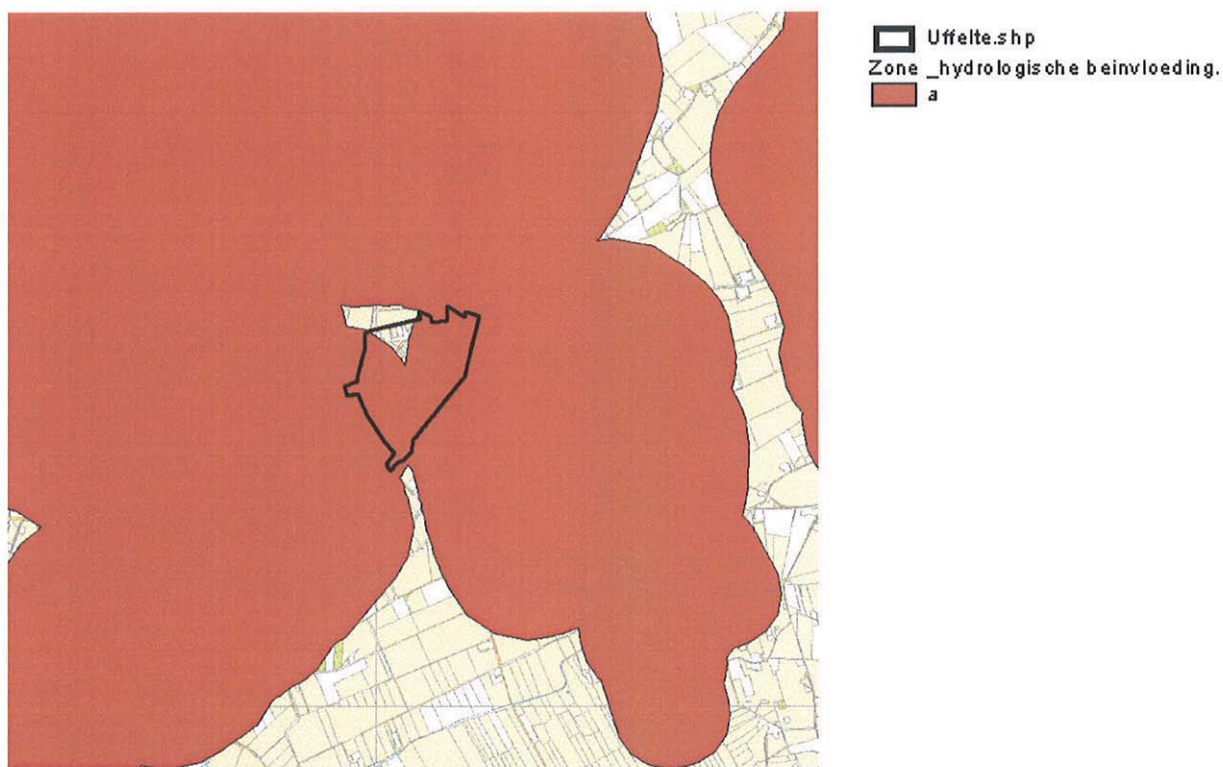
Kaart 7 kwel/infiltratie

Kaart 7 maakt nogmaals duidelijk dat de bodemgesteldheid in Uffelte zeer geschikt is om regenwater te infiltreren. Bij nieuwe projecten moet altijd de bodemgesteldheid goed in beeld worden gebracht.



Kaart 8 functiekaart Waterbeheerplan

Uffelte wordt omringd door landbouwgebied met daarachter veel natuur. De kwaliteit van het regenwater dat wordt afgekoppeld moet goed zijn. alleen regenwater dat op schone oppervlaktes valt mag worden geïnfiltreerd of via oppervlaktewater worden afgevoerd.



Kaart 9 Zone van hydrologische beïnvloeding

Uffelte ligt in verschillende hydrologische beïnvloedingszones. Dat betekent dat wijzigingen in de grondwaterstanden in Uffelte invloed kunnen hebben op de grondwaterstanden in de omliggende gebieden. Het waterschap gaat er dan ook vanuit dat de huidige grondwaterstanden ongewijzigd blijven.

Samengevat

- In Uffelte komen enkele watergangen en schouwsloten van het waterschap voor. deze kunnen als aanknopingspunt dienen voor de afvoer van regenwater.
- Uffelte ligt in het beekdal van de Drentsche Hoofdvaart. De kans op wateroverlast is groot. Vooral in het zuidelijke deel van het plangebied. Bij nieuwe ontwikkelingen moet daar rekening mee worden gehouden.
- Uffelte is eventueel geschikt om regenwater af te koppelen. Wel moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van slecht doorlatende lagen. Bij hevige regenval kan dankzij deze lagen het water niet goed wegzakken in de bodem.
- Uffelte ligt in verschillende hydrologische beïnvloedingszones. De huidige grondwaterstanden mogen daarom niet worden gewijzigd in Diever, omdat dit negatieve gevolgen kan hebben op de omliggende functies rond Uffelte.