

Een bestemmingsplan voor het Dunlop-terrein in Drachten

Bezien vanuit het spanningsveld tussen
rechtszekerheid en flexibiliteit



Student: Mark Beukers
Studentnummer: s1874179
Begeleider: ir. G.H. Heins

Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
Bachelorproject 2011-2012
Groningen, juni 2012

SAMENVATTING

Het doel van deze scriptie is het maken van een bestemmingsplan voor een bepaald transformatiegebied. Het transformatiegebied in casu is het terrein rondom de rubberfabriek in Drachten. Het maken van het bestemmingsplan is gelinkt aan een theoretisch kader. Deze gaat over het spanningsveld tussen rechtszekerheid en flexibiliteit, oftewel toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Bij het begrip toelatingsplanologie horen termen als technisch, centrale sturing, generiek en weinig actoren. Bij het begrip ontwikkelingsplanologie horen termen als communicatief, zelfsturing, gebiedsgericht en veel actoren. De vraag is waar precies het bestemmingsplan zit in dit spectrum.

Door het maken van een gebiedsanalyse (SWOT-analyse) is het gebied in kaart gebracht. Zwaktepunten zijn: vervuilde grond, onsamenhangend karakter van het gebied en geen koppeling met het naastgelegen centrum van Drachten. Sterktepunten zijn: centrale ligging van het gebied en een goede bereikbaarheid. Mogelijkheden zitten vooral in de omgeving van het gebied en bedreigingen hebben vooral te maken met de toekomstige situatie van de woningmarkt.

Uit de gebiedsanalyse volgt een gebiedsvisie, die oplossingen biedt voor de zwaktepunten van het gebied, gebruik maakt van de sterktepunten en mogelijkheden, en rekening houdt met de bedreigingen. De belangrijkste punten uit de gebiedsvisie zijn een parkeergarage als oplossing voor het vervuilingsprobleem en een zodanige inrichting van het gebied, waardoor een verbindende schakel met de omgeving ontstaat (het centrum, een groot park en een eventuele vaart).

Het bestemmingsplan is gemaakt aan de hand van de gebiedsvisie. De bestemmingen die gehoor geven aan de gebiedsvisie zijn: Centrum, Gemengd-2 en Wonen – Woongebouw. Tot slot wordt er weer teruggekoppeld naar het theoretisch kader, omdat uit de gebiedsvisie en de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat flexibiliteit hierbij een kernpunt is.

INHOUDSOPGAVE

| | |
|---|----|
| Samenvatting | 2 |
| 1. Onderzoeksopzet | 4 |
| 1.1 Inleiding | 4 |
| 1.2 Doel- en vraagstelling | 4 |
| 1.3 Methodologie..... | 5 |
| 2. Theoretisch kader | 6 |
| 2.1 Definities..... | 6 |
| 2.2 toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie | 7 |
| 3. Gebiedsanalyse | 10 |
| 3.1 Zwaktepunten | 10 |
| 3.2 Sterktepunten | 11 |
| 3.3 Kansen | 11 |
| 3.4 Bedreigingen | 12 |
| 4. Gebiedsvisie..... | 16 |
| 4.1 De visie | 16 |
| 4.2 Flexibiliteit en ontwikkelingsplanologie | 18 |
| 5. Toelichting | 22 |
| Centrum | 22 |
| Gemengd-2..... | 22 |
| Wonen - Woongebouw | 23 |
| Verkeer..... | 23 |
| Verkeer – Verblijf..... | 24 |
| 6. Slot | 24 |
| 7. De (juridische) regels..... | 26 |
| Hoofdstuk 1: Inleidende regels | 26 |
| Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels..... | 33 |
| Hoofdstuk 3: Algemene regels | 49 |
| Hoofdstuk 4: Overgangsregels | 54 |
| 8. Literatuurlijst | 55 |
| Bijlage 1: De verbeelding..... | 56 |

1. ONDERZOEKSOPZET

1.1 INLEIDING

Midden in het centrum van Drachten ligt een terrein waar een grote rubberfabriek (Dunlop) staat. Naast een rubberfabriek zijn er enkele winkels en een kantoor te vinden op deze locatie. Het terrein bestaat uit een mengelmoois van verschillende functies/gebouwen, gelegen op een A-locatie. Het is een opvallende plek in Drachten. De locatie heeft veel potentie in zich en is daarom dermate geschikt voor herbestemming. Dit gebied staat centraal in deze scriptie. Het is aan te merken als een transformatiegebied, waarvoor een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt. Het nieuwe bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding) en het proces van het maken van dit bestemmingsplan wordt uiteengezet in deze scriptie.

1.2 DOEL- EN VRAAGSTELLING

Het doel van deze scriptie is om een bestemmingsplan te maken voor het terrein waarop onder meer de rubberfabriek is gelegen. Om dit bestemmingsplan te maken moeten een aantal stappen worden doorlopen. Ten eerste wordt de link gelegd met een theoretisch kader. Hierdoor kan het proces van het maken van een bestemmingsplan beter begrepen worden. Het theoretisch kader in deze scriptie is het spanningsveld tussen rechtszekerheid en flexibiliteit, oftewel toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Hierbij wordt de rol van het bestemmingsplan in dit spanningsveld geanalyseerd. Vervolgens moet het gebied geanalyseerd worden, waardoor alle problemen, gevaren, sterktepunten en kansen inzichtelijk worden.

Wanneer de gebiedsanalyse is afgerond, kan met behulp van deze gebiedsanalyse een visie voor het gebied worden uitgewerkt. Ook volgt weer de schakeling met het theoretische kader waarbij wordt gekeken aan welke kant van het spectrum (rechtszekerheid vs. flexibiliteit) het bestemmingsplan zit.

Tot slot kan aan de hand van de voorgaande stappen het uiteindelijke nieuwe bestemmingsplan voor het gebied worden gemaakt. Om de bovenstaande stappen te verduidelijken zijn een aantal deelvragen geformuleerd, welke een antwoord geven op de hoofdvraag. De hoofdvraag luidt: *welke vorm moet het bestemmingsplan krijgen om de potentie van het gebied rond de Dunlop-fabriek maximaal te benutten?*

De deelvragen luiden:

- *Wat zijn de problemen die spelen in het gebied?:* Door inzicht te krijgen in de problematiek van het gebied kan daarmee rekening worden gehouden wanneer zal worden herbestemd. De bedoeling van de herbestemming is namelijk dat deze problemen worden opgelost. Deze vraag wordt beantwoord bij de gebiedsanalyse (zie H3).
- *Wat zijn de voordelen, mogelijkheden en gevaren van het gebied?:* Nadat de problemen zijn geanalyseerd, moeten de voordelen en mogelijkheden van het gebied worden onderzocht. Door deze te benutten kunnen de problemen in het gebied

worden opgelost. Door tevens de gevaren te bestuderen, kunnen deze ontweken worden. Deze vraag wordt beantwoord bij de gebiedsanalyse (zie H3).

- *Welke invulling moet het gebied krijgen om zijn potentie waar te maken?:* Wanneer het gehele gebied is geanalyseerd en de problemen, gevaren, voordelen en mogelijkheden in kaart zijn gebracht, moet worden onderzocht welke richting men moet opgaan met het gebied. Gebruik makend van de gebiedsanalyse kan worden bepaald welke invulling het gebied zal krijgen. Deze vraag wordt beantwoord bij de gebiedsvisie (zie H4).
- *Moet het bestemmingsplan flexibel zijn of juist meer rechtszekerheid bieden?:* Als duidelijk is hoe de invulling van het gebied er ongeveer uit zal zien, moet worden gekeken naar de mate van gedetailleerdheid van het bestemmingsplan. Moet het bestemmingsplan alles nauwkeurig vastleggen of moet het functies juist globaal vastleggen? Is flexibiliteit belangrijker of is juist rechtszekerheid belangrijker? Wanneer worden initiatieven van particulieren het meeste gestimuleerd? Met deze deelvraag komt de link met het theoretische kader naar voren. Deze vraag wordt beantwoord bij het theoretisch kader en bij de gebiedsvisie (zie H2 en H4).
- *Hoe komt het bestemmingsplan er uit te zien?:* Wanneer het gebied is geanalyseerd, de gebiedsvisie is ontwikkeld en de koppeling is gemaakt met de theorie (flexibiliteit vs. rechtszekerheid), kan het uiteindelijke bestemmingsplan worden gemaakt. Deze vraag wordt beantwoord bij de toelichting (zie H5).

1.3 METHODOLOGIE

Voor het verzamelen van de data die nodig is voor het onderzoek, is zowel van primaire als secundaire data gebruik gemaakt. Primaire data is verkregen door een gebiedsanalyse. Secundaire data is verkregen door een literatuuronderzoek.

De eerste twee deelvragen kunnen worden beantwoord door het verzamelen van primaire data. De deelvragen luiden: *Wat zijn de problemen die spelen in het gebied?* en *Wat zijn de voordelen, mogelijkheden en gevaren van het gebied?* Deze twee deelvragen vormen een SWOT-analyse van het gebied. De data die nodig is voor de gebiedsanalyse dient er voor om het gebied in kaart te brengen. Bestaande bestemmingsplannen, structuurvisies en masterplannen van het gebied en de omgeving zijn gebruikt als data. Door deze data te analyseren wordt inzicht verkregen in het bestaande beleid en de visies omtrent het gebied.

Als eerste zijn de toelichtingen van de twee bestemmingsplannen (Bestemmingsplan 'Centrum' en 'De Swetten') die het gebied bestrijken bestudeerd. Het juridisch-planologische kader rond de bestemmingen/functies van het gebied wordt hierdoor duidelijk. Eveneens laat de gemeente hierin zijn visie over het gebied gedeeltelijk doorschemeren. Deze visies geven een aantal sterkte- en zwaktepunten van het gebied, die in de gebiedsanalyse zijn verwerkt. Naast de bestemmingsplannen is relevante informatie gehaald uit het Masterplan Centrum Drachten. Hierin wordt een toekomstvisie uitgewerkt voor het centrum van Drachten, en o.a. ook voor een gedeelte van het gebied dat centraal staat in de scriptie. Deze visie van het centrum is officieel gemeentebeleid. De gemeente heeft echter nog geen officiële structuurvisie gemaakt, die te gebruiken is voor de gebiedsanalyse. Door de documenten door te nemen die enigszins in verband staan met het gebied, wordt het gebied in kaart gebracht. Hieruit kan een gebiedsanalyse worden gemaakt. Digitale hulpmiddelen

zoals Google Maps en Google Street View helpen hierbij. De verzamelde data kan worden beschouwd als primaire data, omdat zelfstandig feiten worden verzameld van het gebied zonder dat daarbij bestaande theorieën/concepten uit de literatuur worden gebruikt.

Om de derde deelvraag te beantwoorden, namelijk: *Welke invulling moet het gebied krijgen om zijn potentie waar te maken?*, moet gebruik worden gemaakt van een combinatie van de hierboven beschreven data en van eigen inzichten. De primaire data is nodig voor het inzicht in het gebied. Door gebruik te maken van deze informatie kan worden beredeneerd welke invulling ervoor zorgt dat de problemen in het gebied (zoveel mogelijk) worden opgelost en hoe eventuele gevaren worden weggenomen. Dit kan door de sterke punten en de mogelijkheden van het gebied te benutten.

De vierde deelvraag luidt: *Moet het bestemmingsplan flexibel zijn of juist meer rechtszekerheid bieden?* Deze valt te beantwoorden door literatuuronderzoek. Het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid, en de hiermee samenhangende termen, is onderzocht door bestaande literatuur omtrent deze onderwerpen te lezen. Het theoretisch kader is gevormd aan de hand van deze literatuur. Het theoretisch kader vormt een soort toetsingskader, waarmee wordt bepaald waar precies in het spectrum tussen rechtszekerheid en flexibiliteit het bestemmingsplan zit. Omdat het bij het beantwoorden van deze deelvraag puur gaat om literatuuronderzoek, is de verzamelde data te kwalificeren als secundaire data.

De laatste deelvraag: *Hoe komt het bestemmingsplan er uit te zien?*, wordt beantwoord door een combinatie van de verzamelde data van de gebiedsanalyse en het literatuuronderzoek. Daarnaast is nog literatuur omtrent het maken van een bestemmingsplan bestudeerd. Ook zijn bestaande bestemmingsplannen bestudeert om te kijken hoe een professioneel bestemmingsplan in elkaar zit. Dit is namelijk een hulpmiddel bij het maken van het bestemmingsplan. In feite is deze deelvraag te beantwoorden door een synthese van alle verzamelde informatie.

2. THEORETISCH KADER

2.1 DEFINITIES

Bestemmingsplan: het bestemmingsplan is het centrale instrument in de ruimtelijke ordening volgens de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). In een bestemmingsplan wordt juridisch bindend vastgelegd waar welke functie (bestemming) moet komen en wat waar mag worden gebouwd. Er wordt in bepaald wat met de ruimte mag gebeuren. De bestemmingsbevoegdheid ligt in principe bij de gemeente, welke verplicht voor het gehele grondgebied binnen de gemeente een bestemmingsplan moet vastleggen. Het bestemmingsplan bestaat uit: (1) een toelichting met daarin een omschrijving van de bestemmingen die in het plan voorkomen en de daarbij behorende doelen, (2) voorschriften over het gebruik van de grond en de bouwwerken, (3) een verbeelding waarin de bestemmingen worden aangewezen (Van Buuren et al., 2009; Voogd & Woltjer, 2010).

Ontwikkelingsplanologie: ontwikkelingsplanologie is een veelomvattend begrip en wordt vaak tegenover het begrip toelatingsplanologie gezet (zie onder). Er is geen echte definitie voor het begrip te geven omdat er verschillend tegenaan wordt gekeken door bestuurders, planologen, ontwerpers, particulieren, etc. Grof gezegd is het een manier van denken hoe men wil omgaan met het planningsproces. Termen die met het begrip in verband worden gebracht zijn: flexibiliteit, open planproces, participatie, stakeholderplanning, communicatief, zelfsturing, gebiedsgerichte aanpak (De Roo & Voogd, 2007; NAI Uitgevers, 2004).

Toelatingsplanologie: bij toelatingsplanologie gaat het om het reguleren van de maatschappelijke dynamiek door te bestemmen, zoneren en beschermen. Het bestemmingsplan speelt hierin een belangrijke rol, waarbij de gemeente bepaalt welke ruimtelijke activiteiten wel en niet mogen. Initiatieven laat de gemeente vervolgens over aan burgers en bedrijven. Nieuwe functies worden alleen toegestaan wanneer het plan dit toestaat. Burgers hebben hierdoor een grotere rechtszekerheid (NAI Uitgevers, 2004).

2.2 TOELATINGSPLANOLOGIE EN ONTWIKKELINGSPLANOLOGIE

Het theoretische kader waarop deze scriptie zich vooral zal richten is het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid. Hiermee samenhangend horen andere spanningsvelden die ook bij het theoretische kader zullen worden betrokken. Een spanningsveld welke ook belangrijk is, is het spanningsveld tussen ontwikkelingsplanologie en toelatingsplanologie. In dit theoretische kader worden met name deze twee begrippen uitgewerkt en zal er een parallel worden getrokken met de begrippen flexibiliteit en rechtszekerheid.

Toelatingsplanologie was lange tijd het heersende paradigma binnen de ruimtelijke ordening. Hierbij worden initiatieven pas toegelaten wanneer ze voldoen aan ruim van tevoren opgestelde eisen door de overheid. Bestemmingsplannen spelen hierbij vaak een belangrijke rol waarbij functies juridisch bindend worden vastgelegd (NAI Uitgevers, 2004). Wanneer er namelijk iets nieuws wordt ontwikkeld moet rekening worden gehouden met de beperkingen van het bestemmingsplan. Pas wanneer het bestemmingsplan een ontwikkeling 'toelaat' kan worden doorgegaan met de nieuwe ontwikkeling.

De toelatingsplanologie vierde zijn hoogtijdagen in de 2^e helft van de 20^e eeuw. Toen heerste de gedachte van de maakbare samenleving. Er werd gedacht dat door overheidsingrijpen de fysieke leefomgeving flink kon worden verbeterd (Van der Cammen & De Klerk, 2008). Dit was gebaseerd op de veronderstelling dat de overheid op basis van objectieve problemen en doelen kan bepalen wat goed is voor de samenleving en dat het nodig is dat de overheid hier ook naar handelt. Dit werd onder andere gedaan door zogenaamde blauwdrukplannen, waarin zeer gedetailleerd alles van te voren wordt gepland (De Roo & Voogd, 2007; Van Ark, 2005). Dit was in die tijd nog enigszins mogelijk, omdat projecten nog niet zo complex waren. Er waren minder factoren van belang en er waren veel minder actoren die meededen in het planproces. Het geheel was nog een beetje te overzien.

Tegenwoordig echter zijn situaties steeds complexer aan het worden, waarbij bijvoorbeeld meer actoren (overheden, burgers, bedrijven, belangenorganisaties, etc.) meedoen (of hun

zegje willen doen) in het planproces. Toelatingsplanologie (alleen) is niet meer geschikt voor de hedendaagse planningspraktijk. Stacey & Claeys (2005) zeggen bijvoorbeeld dat deze benadering niet zorgt voor de stimulering van innovatieve projecten en alleen maar leidt tot 'inside the box' denken. Planprocessen lopen vast vanwege de toenemende complexiteit van de maatschappij. Kortom, het werd tijd voor een nieuwe stroming/richting binnen de planologie.

Een antwoord op deze ontwikkelingen is de ontwikkelingsplanologie. Sinds een tiental jaren is de term ontwikkelingsplanologie op komen zetten, waarbij een belangrijk rapport van de WRR (1998) het startschot gaf. Vaak wordt deze term tegenover toelatingsplanologie gezet. Ontwikkelingsplanologie is een breed begrip. Er wordt op verschillende manieren naar gekeken. Wat echter duidelijk is, is dat het ten eerste gaat om een fundamenteel andere rol voor overheden. Overheden moeten in het planproces namelijk gaan samenwerken met andere partijen (private partijen, maatschappelijke organisaties, etc.), waarbij de overheid als een gelijke te zien is. Dit is dus een ommekeer vergeleken met de toelatingsplanologie. In plaats van dat de overheid van bovenaf (top-down) vertelt wat er moet gebeuren met de ruimte, wordt er bottom-up samengewerkt met stakeholders.

Er is geaccepteerd dat de fysieke leefomgeving niet geheel maakbaar is en dat autonome ontwikkelingen meestal veel invloed hebben. Veel processen en ontwikkelingen die spelen zijn enerzijds zeer moeilijk te beïnvloeden, en hebben anderzijds wel weer veel invloed op andere processen en ontwikkelingen (De Roo & Voogd, 2007). Demografische ontwikkelingen en sociaaleconomische ontwikkelingen (individualisering, welvaartsgroei) zijn bijvoorbeeld haast onomkeerbare processen, die toch veel invloed hebben in de maatschappij, en ook voor de ruimtelijke ordening.

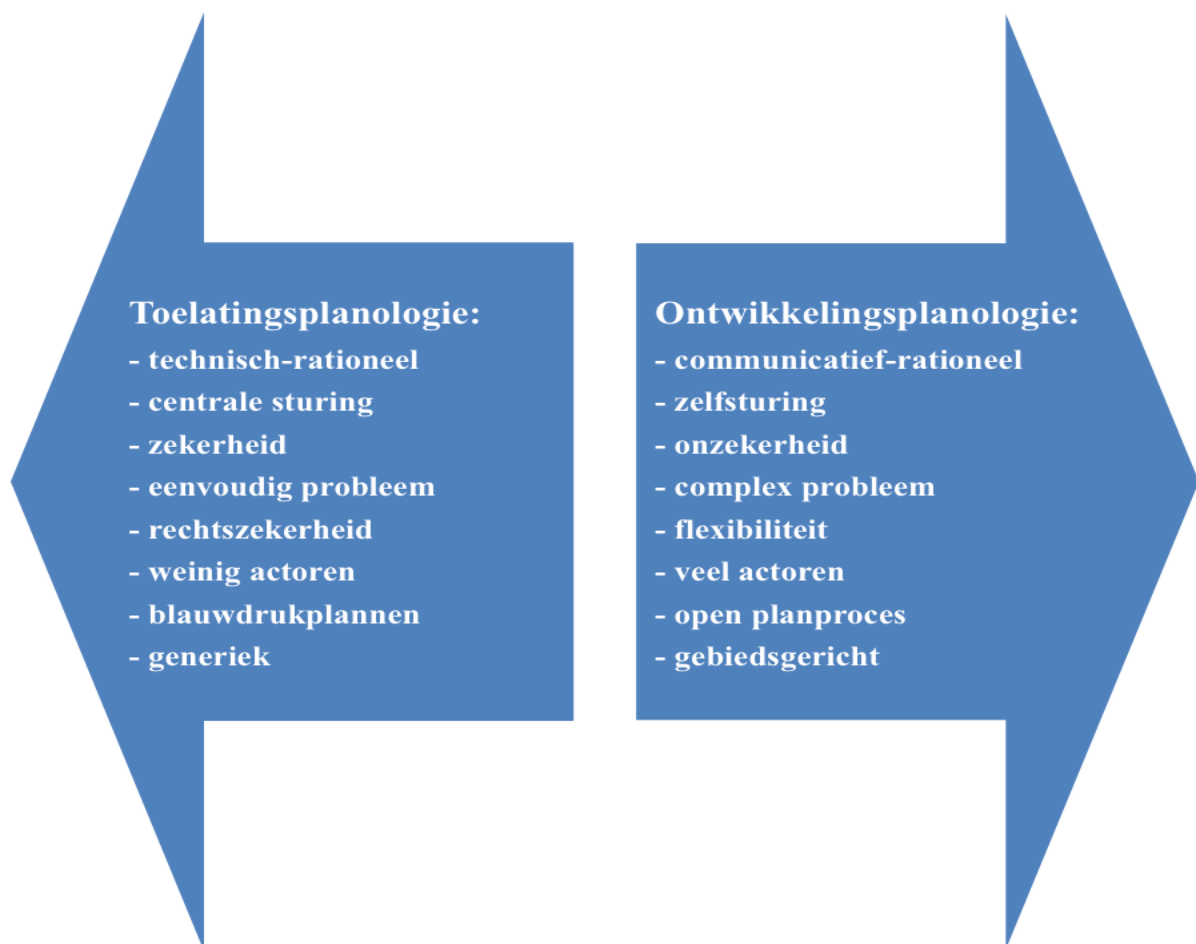
Door de participatie van meer partijen is bemiddelen en tot consensus komen van belang. De nadruk ligt op het onderhandelen en op een politieke wijze van het beoordelen van projectvoorstellen. Hierbij staat het eindbeeld niet vast, maar ontwikkelt dit zich gedurende het proces door de wisselwerking tussen partijen. Het communicatieve aspect van planprocessen speelt dus een belangrijke rol (Kaiser & Godschalk, 1995). Het streven is dat overheidsgedomineerde ruimtelijke planning wordt getransformeerd naar planning waar publieke, private en particuliere partijen samenwerken om tot een maatschappelijk goed resultaat te komen (NAi Uitgevers, 2004).

Er wordt gebruik gemaakt van open planconcepten met een gebiedsgerichte aanpak. Elke plek is immers anders, waarbij continu andere actoren meedoen in het planproces. Een project is steeds op maat gemaakt voor het betreffende gebied en verloopt steeds op een andere manier. Bij open planprocessen wordt een vorm van interactieve planvorming gebruikt. Hierbij wordt al vanaf de start van het proces in gesprek gegaan met betrokken partijen. Een gebiedsgerichte aanpak betekent dat een project integraal wordt aangepakt. In de praktijk verloopt dit nogal eens niet geheel vlekkeloos. Dit omdat een integrale aanpak verschillende sectoren samen probeert te brengen, wat niet makkelijk is (Voogd & Woltjer, 2010).

Bij de hierboven beschreven termen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie zijn allerlei andere begrippen voorbij gekomen die gerelateerd zijn aan één van de twee termen.

De term technische rationaliteit geeft de kern aan van de toelatingsplanologie. Deze term geeft de behoefte aan (rechts)zekerheid en controle weer. Doormiddel van blauwdrukplannen, die van bovenaf (top-down, centrale sturing) door de overheid worden opgedrongen, konden relatief eenvoudige planologische problemen (waarbij weinig actoren meededen in het planproces) worden opgelost. Dezelfde methode werd op verschillende situaties toegepast (generiek), waarbij weinig werd onderkent dat situaties erg van elkaar kunnen verschillen. De overheid dacht, toen nog sterk werd geloofd in de maakbare samenleving, dat op deze werkwijze planologische problemen konden worden opgelost.

De term communicatieve rationaliteit geeft een erg belangrijk aspect aan van het begrip ontwikkelingsplanologie. Doordat wordt geaccepteerd dat er complexe problemen zijn, onder andere vanwege het feit dat veel actoren meedoen in het planproces en er sprake is van onzekerheid, is meer flexibiliteit nodig in het planproces. De overheid is als gevolg hiervan meer een gelijke geworden met de andere stakeholders. Er wordt aan zelfsturing gedaan. Manieren en methoden die omgaan met de complexere realiteit zijn het open planproces en de gebiedsgerichte aanpak. Hierin is het communicatieve aspect erg belangrijk en speelt het managen van het planproces een centrale rol. Situaties worden als meer uniek gezien die steeds weer een andere aanpak vergen (De Roo & Voogd, 2007).



Figuur 1. Het conceptuele model

Beide benaderingen hebben voor- en nadelen. De vraag is welke benadering het meeste past wanneer een bestemmingsplan wordt gemaakt voor het gebied rond de Dunlop-fabriek in Drachten. Welke plek moet worden ingenomen in het spectrum tussen toelatingsplanologie (rechtszekerheid) en ontwikkelingsplanologie (flexibiliteit)? Verderop in de scriptie (zie H4) zal op deze vraag worden teruggekomen wanneer de visie voor het gebied wordt besproken. In het conceptuele model (zie figuur 1) is het spanningsveld tussen ontwikkelingsplanologie en toelatingsplanologie, en de daarmee samenhangende termen, gevisualiseerd. Het conceptuele model geeft een spectrum aan, met aan de ene kant de toelatingsplanologie en aan de andere kant de ontwikkelingsplanologie. De vraag is waar precies in dit spectrum het bestemmingsplan hoort. Dit conceptuele model fungeert als een soort kapstok in deze scriptie.

3. GEBIEDSANALYSE

Het te herbestemmen gebied ligt aan de rand van het centrum van Drachten (zie figuur 2, 3 en 4). Ten noorden van het gebied ligt een groot park, het Thalenpark. Het gebied wordt aan de noord-, zuid, oost- en westzijde begrenst door wegen. Het terrein bestaat voor het grootste deel uit een grote rubberfabriek (Fenner-Dunlop). In deze fabriek worden zogenaamde jakobsladders gemaakt. Dit zijn lopende banden die stortgoederen omhoog kunnen brengen. Aan de oostzijde liggen een tweetal winkels, waaronder een supermarkt en een grote elektronicazaak. Ook staat er een kantoor van een organisatie voor geestelijk gehandicapten (Talent).

Door eerst een SWOT-analyse van het gebied te maken, wordt beter inzicht verkregen in het gebied. Op basis hiervan kan een visie voor het gebied worden gemaakt. De sterkte- en zwaktepunten zijn in feite eigenschappen van het gebied zelf. De mogelijkheden en bedreigingen voor het gebied zijn externe eigenschappen die niet direct uit het gebied zelf voortvloeien, maar ook veel met de omgeving hebben te maken.

3.1 ZWAKTEPUNTEN

Het grootste zwaktepunt van het gebied is de sterk vervuilde grond rondom het terrein van de rubberfabriek. Al in de jaren 90 is vastgesteld dat er sprake is van vervuiling. In een rapport van de Noordelijke Rekenkamer (2012) staat dat het terrein van de rubberfabriek behoort tot één van de meest vervuilde locaties in Friesland. De gemeente heeft bepaald dat er zelfs sprake is van humane risico's. Er moet dus dringend gesaneerd worden. Pas enkele jaren geleden is hiermee gedeeltelijk begonnen. Maar nog lang niet alle grond is schoon.

Ook staat in het bestemmingsplan van het gebied dat de rubberfabriek dusdanig groot is geworden dat hij vanuit het oogpunt van milieuzonering ongewenst is geworden. Dit in verband met de nabijheid van woonbebouwing. Het is überhaupt vreemd dat zo'n grote fabriek zo dicht nabij het centrum van Drachten ligt. Meestal liggen zulke grote fabrieken namelijk aan de rand van een stad.

Een ander zwaktepunt is het feit dat het gebied bestaat uit een mengelmooie van functies en velerlei verschillende gebouwen (zie figuur 5). Zo zijn er de bestemmingen bedrijventerrein, centrum en maatschappelijk. Deze mengelmooie hoeft natuurlijk niet per definitie een nadeel

te zijn, maar in dit geval is het wel zo. Dit is omdat er nauwelijks een verband is tussen de verschillende bestemmingen/funcities in het gebied. Tevens staat in de toelichting van het bestemmingsplan dat het gebied een onsamenhangend karakter heeft. Het terrein is in feite een rommeltje. Een punt wat hier deels mee te maken heeft is dat het terrein esthetisch lelijk is. Dit komt dus voornamelijk omdat er een allegaartje aan verschillende gebouwen en gebouwtjes staat, wat het terrein een rommelige uitstraling geeft.

Een laatste punt is dat er nauwelijks een koppeling is met het naastgelegen centrum van Drachten. Dit terwijl er aan de centrumzijde (oostkant) van het gebied wel enige winkels zijn, die liggen aan een centraal plein met parkeerplaatsen. Aan dit plein liggen ook andere winkels, dus in potentie is het een goede winkellocatie. Toch richt iedereen, die naar Drachten gaat om te winkelen, zich op het centrum zonder de winkels in het gebiedje mee te pakken. Deze winkels worden in principe overgeslagen door het winkelend publiek. Ze zijn dus niet goed geïntegreerd met de rest van het centrum van Drachten. Dit komt omdat er slechts twee winkels aan de oostzijde van het gebied liggen. Dit is waarschijnlijk te weinig voor het winkelend publiek, om een aantrekkelijke winkelfaçade te vormen.

3.2 STERKTEPUNTEN

Gelukkig heeft het gebied ook sterke punten, waarvan de belangrijkste de locatie is. Het gebied heeft een erg centrale ligging en ligt direct naast het centrum van Drachten. Het is dus een A-locatie. Ten noorden van het gebied ligt een groot recentelijk vernieuwd park, wat de ligging van het gebied alleen maar aantrekkelijker maakt. Mede vanwege deze centrale ligging is het gebied erg goed bereikbaar. Het gebied wordt door belangrijke wegen in Drachten ontsloten. Zo is er zowel een ontsluitingsweg in noord-zuid richting als een ontsluitingsweg in oost-west richting (GVVP, 2011). Ook is er aan de randen van het gebied veel parkeergelegenheid, wat de bereikbaarheid eveneens meer vergroot.

3.3 KANSEN

Een erg mooie kans voor het gebied is het zogenaamde Drachtstervaartproject. De bedoeling van het project is om een oude gedempte vaart weer uit te graven. Deze vaart zal onder andere ten zuiden van het gebied lopen. Met het graven van de vaart zijn allerlei andere projecten verbonden, waaronder een jachthaven die ook ten zuiden van het gebied is gepland. Het Drachtstervaartproject zal zorgen voor een stimulans voor de omringende gebieden. De vaart biedt de mogelijkheid om van hieruit een koppeling te maken met het gebied. Het is bijvoorbeeld mogelijk om het concept 'wonen aan het water' door te voeren aan de zijde van de vaart.

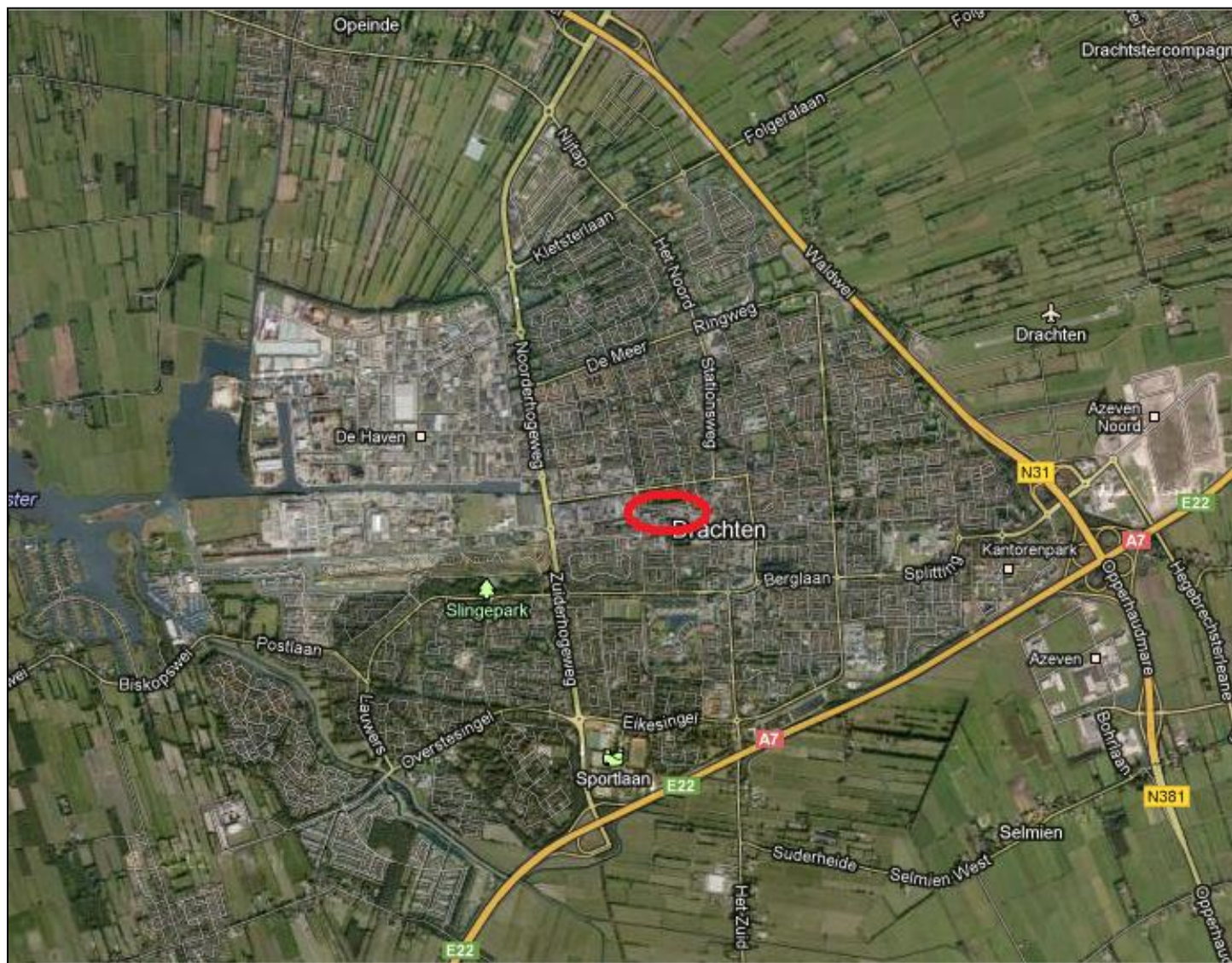
In het park ten noorden van het gebied is het plan om het concept 'stedelijk wonen in het groen' te ontwikkelen. Dit is bestaand beleid en komt voort uit het Masterplan Centrum Drachten (2003). Het is mogelijk om een koppeling te maken tussen het park en het noorden van het gebied door gebruik te maken van het concept 'stedelijk wonen in het groen'. Daarnaast is er de mogelijkheid, vanwege de ligging van het gebied aan het centrum, om een koppeling te maken tussen het centrum van Drachten en het gebied. Dit kan door het bouwen van bijvoorbeeld meer winkels en horeca aan de centrumzijde van het gebied. De grote mogelijkheid die het gebied heeft is het vormen van een verbindende schakel met zijn

omgeving (zie figuur 6). Dit kan vanwege de centrale ligging en de omringende omgeving, namelijk een groot mooi park, een nieuwe vaart en het naastgelegen centrum van Drachten.

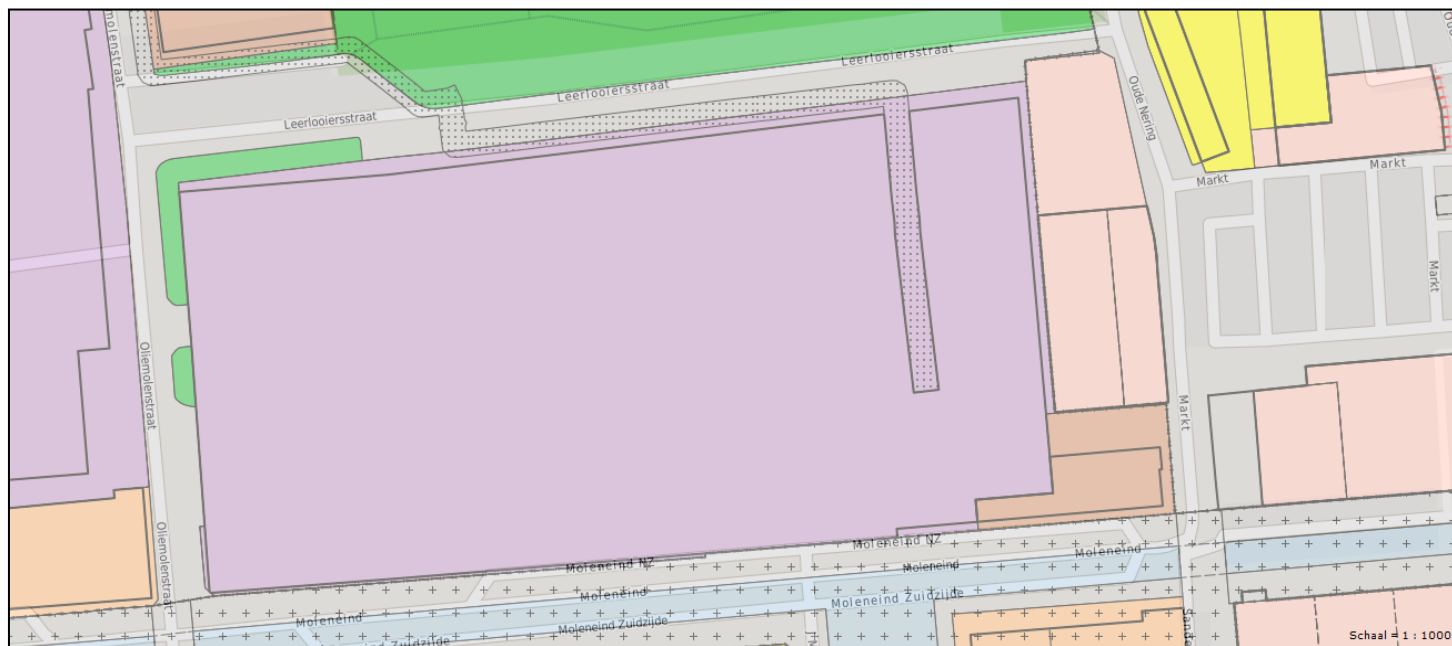
3.4 BEDREIGINGEN

Er zijn echter ook gevaren in het gebied waarop moet worden gelet. Zo is het maar de vraag of het Drachtstervaartproject er wel zal komen. Dit project is namelijk afhankelijk van een aantal factoren. Ten eerste moet de grond in het gebied gesaneerd zijn voordat de vaart kan worden gegraven. Het is namelijk geen goed idee om een nieuwe vaart te graven in zwaar vervuilde grond. Ten tweede is het project afhankelijk van de economie. Als het slecht blijft gaan met de economie, en de woningmarkt in het bijzonder, dan gaat het project ook niet door. Het project wordt anders simpelweg te risicovol. Oorspronkelijk was het plan dat de vaart er nu al had moeten liggen, maar juist vanwege bovenstaande redenen is het project al uitgesteld. Als het Drachtstervaartproject niet doorgaat, loopt het gebied een hele mooie mogelijkheid mis.

Daarnaast kan de tegenvallende woningmarkt ook een gevaar zijn voor het gebied in het algemeen. Wanneer het slecht gaat met de woningmarkt worden namelijk nieuwe ontwikkelingen in het gebied geremd. Toch lijkt het wel mee te vallen met de situatie in Drachten. Zo staat in een visie van de gemeente (2008) dat de woningmarkt het in Drachten nog relatief goed doet (en zal doen), vergeleken met andere plaatsen in Noord-Nederland. Ook op het gebied van de werkgelegenheid en bevolkingsgroei gaat het Drachten nog relatief goed af (Gemeente Smallingerland, 2008). Wat ook nieuwe ontwikkelingen in het gebied kan remmen is het feit dat de rubberfabriek recentelijk nog veel heeft geïnvesteerd in een uitbouw van de fabriek. De kans wordt hierdoor kleiner dat de fabriek uit het gebied weg zal gaan, waardoor eveneens nieuwe ontwikkelingen worden geremd.



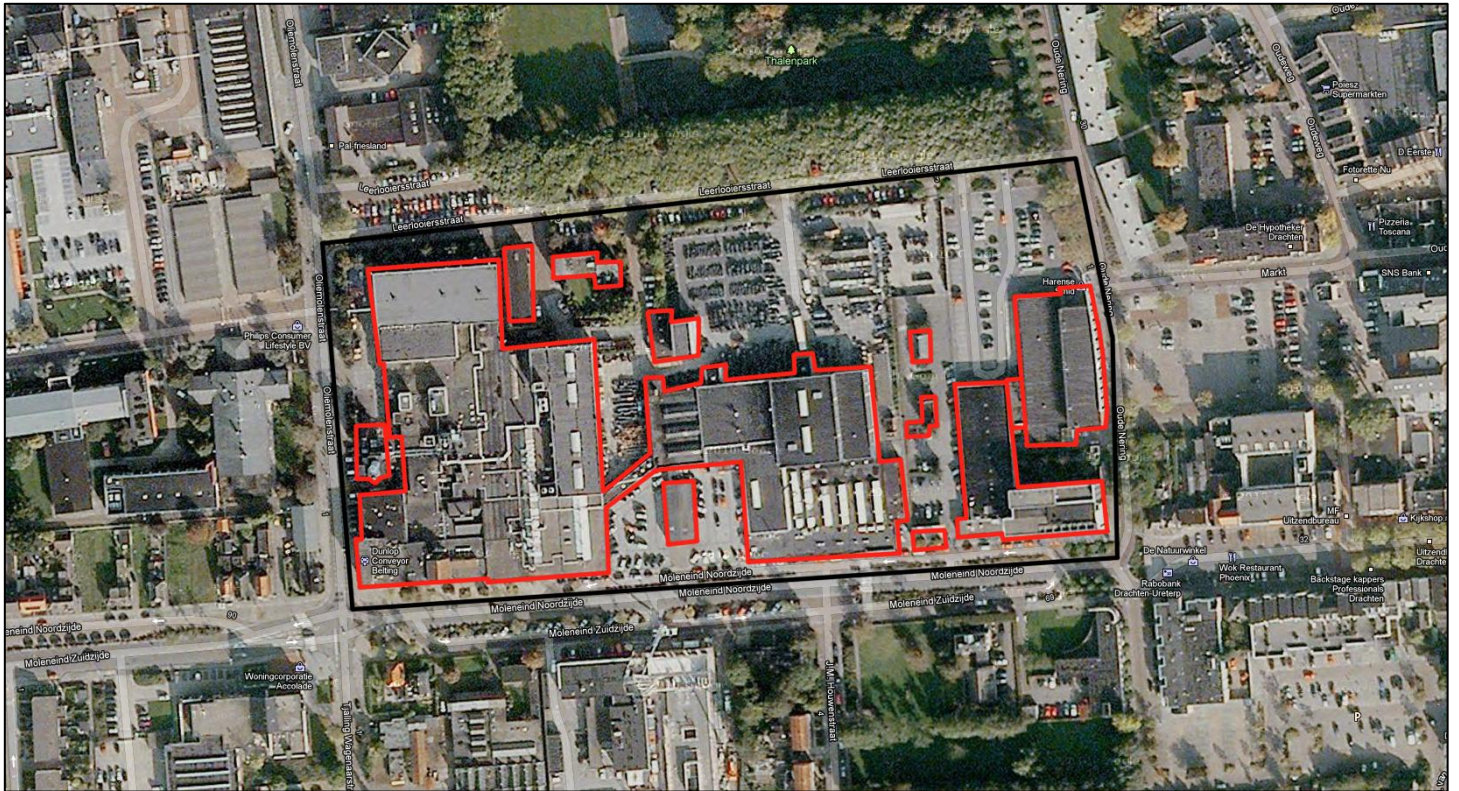
Figuur 2. De ligging van het gebied (rood omcirkeld) in Drachten (Bron: Google Maps, 2012)



Figuur 3. Het vigerende bestemmingsplan van het gebied (Bron: Gemeente Smallingerland, 2012)



Figuur 4. Het gebied gezien vanuit, respectievelijk, het noorden, westen, zuiden en oosten



Figuur 5. De vele verschillende gebouwen (rood omkaderd) in het gebied (Bron: Google Maps, 2012)



Figuur 6. Het gebied vormt een verbindende schakel met zijn omgeving (Bron: Google Maps, 2012)

4. GEBIEDSVISIE

Door gebruik te maken van de SWOT-analyse kan een gebiedsvisie worden ontwikkeld. Door zoveel mogelijk zwaktepunten weg te nemen, en gebruik te maken van de sterktepunten en mogelijkheden van het gebied, is het mogelijk om het gebied flink te verbeteren. Tevens moet er rekening worden gehouden met de eventuele gevaren die kunnen spelen.

4.1 DE VISIE

Het belangrijkste element is dat de rubberfabriek uit het gebied weg moet gaan. Vele factoren wijzen hierop. Ten eerste is het zeer ongewenst dat deze grote rubberfabriek blijft op de plek waar hij nu staat, namelijk veel te dicht bij het centrum van Drachten. Ook moet de vervuilde grond, op zijn minst gedeeltelijk, gesaneerd worden. Zoals al eerder vermeld, is het terrein namelijk ernstig vervuild, waardoor er dringend moet worden gesaneerd (zie SWOT-analyse). Dit kan alleen goed gedaan worden wanneer de rubberfabriek weg is, zodat in ieder geval de bovenste laag van de grond kan worden afgegraven en afgevoerd. Ook valt te concluderen uit opmerkingen in het huidige bestemmingsplan dat de rubberfabriek in feite niet hoort op de plek. Dus de rubberfabriek moet weg en de grond moet gesaneerd worden.

Een efficiënte manier om de grond te saneren, en om het mogelijk te maken dat er nog bovenop wordt gebouwd, is het bouwen van een parkeergarage van slechts één laag. Het zou peperduur zijn om alle vervuilde grond af te graven. Dit is niet realistisch, en gebeurt tegenwoordig ook nauwelijks meer bij locaties met vervuilde grond. Er moet worden gekozen voor een meer pragmatische oplossing. Door een kleine laag van de vervuilde grond af te graven en hier over het gehele vervuilde terrein (het terrein waar de voormalige rubberfabriek stond, met uitsluiting van het gedeelte aan de oostzijde van het gebied, wat namelijk niet vervuild is) een parkeergarage van slechts één verdieping te bouwen, wordt er voor een goedkope en efficiënte methode gekozen. Het is relatief goedkoop om een parkeergarage van één verdieping te maken.

De parkeergarage zal als een soort buffer functioneren tussen de vervuilde grond en de te bebouwen bovengrond. Door het ventileren van de parkeergarage worden eventuele dampen, die van de vervuilde grond komen, afgevoerd. Hierdoor ondervindt de bovengrond weinig van de vervuilde grond die er relatief dicht onder zit. De parkeergarage op het CiBoGa-terrein, waar eveneens sprake was van zwaar vervuilde grond, dient als voorbeeld voor de hierboven beschreven oplossing. Die parkeergarage, die goed wordt geventileerd, ligt namelijk ook onder het hele terrein en bestaat ook maar uit één laag. Dit maakte het mogelijk dat bovenop de parkeergarage gewoon kan worden gebouwd. Natuurlijk is het ook een voordeel dat er meer parkeergelegenheid in het gebied komt.

Om de koppeling met het centrum te versterken, komt aan de centrumzijde (oostzijde) van het gebied één winkelfaçade. Op de begane grond kunnen winkels en horeca komen. Hierdoor zal een aantrekkelijk winkelfront ontstaan voor het winkelend publiek. Deze winkels liggen aan een plein met veel parkeergelegenheid. In het Masterplan Centrum Drachten (2003) staat dat de bebouwing rond het plein meer een stedelijke wand moet vormen. De oostzijde van het gebied zal van de stedelijke wand deel uitmaken. Boven de winkels en horeca (de begane grond) komen appartementen.

Het overige deel van het gebied zal de bestemming wonen krijgen. Vanwege de centrale ligging van het gebied is het een ideale locatie om te wonen. Dit is ook in overeenstemming met het beleid van de gemeente ('stedelijk wonen'). Tevens zullen er twee nieuwe wegen komen die van noord naar zuid lopen. De wegen verbinden de Leerlooiersstraat met het Moleneind Noordzijde. Hierdoor wordt het gebied in drie rechthoeken opgedeeld.

De rechthoeken bieden een vaststaand kader, waar binnenin een flexibele invulling van de woonbestemming komt. Het is namelijk mogelijk om met verschillende configuraties van woonblokken te werken (zie figuur 7). Appartementen bouwen is een optie, maar het is ook mogelijk om rijtjeshuizen te bouwen. Deze flexibiliteit is belangrijk, omdat er gebouwd kan worden in overeenstemming met de situatie van de woningmarkt. De rechthoeken zijn ruim opgezet, waardoor in het midden (achterkant van de bebouwing) ruimte over blijft. Deze ruimtes kunnen worden ingericht als groene patio's (zie figuur 10).

Aan de zuidzijde van het gebied, waar in de toekomst misschien de Drachtstervaart zal lopen, komt een brede promenade met bomen en bankjes. Aan deze promenade worden woningen gebouwd, waarbij het mogelijk is dat op de begane grond winkels en horeca komen. Of er winkels komen is afhankelijk van de marktsituatie en of het Drachtstervaartproject doorgaat. Wanneer het project wel doorgaat is er een mooie promenade met (eventueel) winkels, waardoor er een levendige waterkant zal zijn, en waar het fijn is om te wonen. Wanneer het project niet zal doorgaan is dat jammer, maar er blijft een mooie promenade met (eventueel) winkels. Ook hierin is flexibiliteit belangrijk, omdat er rekening wordt gehouden met het eventueel wel/niet doorgaan van het Drachtstervaartproject en de situatie van de woningmarkt.

Aan de noordzijde komen woningen die gericht zijn op het park. Hierdoor wordt het park meer bij het gebied betrokken. Tevens vormen de twee nieuwe wegen een verbinding met het park. Deze kunnen groen worden ingericht wat de verbinding vanuit het park eveneens versterkt.

De parkeergarage die onder de woningen ligt kan worden gebruikt door de bewoners. Daarnaast kan de parkeergarage worden gebruikt door het winkelend publiek. Bewoners krijgen dan natuurlijk wel een eigen parkeerplek in de parkeergarage toegewezen. Een belangrijk voordeel van de parkeergarage is dat er minder blik op straat komt. Hierdoor wordt het straatbeeld in het gebied veraangenaamd.

Het idee is dat de woningen/appartementen aan de zuidzijde en de centrumzijde hoger worden, namelijk 4 á 5 lagen. Dit zorgt voor een stedelijk karakter, wat past bij de nabijheid van het centrum en de winkelfunctie die er mogelijk is. De woningen richting het park worden minder hoog, namelijk 3 lagen. Hierdoor krijgt dit gedeelte een wat rustiger karakter, wat past bij de nabijheid van het park. Tevens is het de bedoeling dat de woningen/appartementen worden gebouwd in dezelfde architectonische stijl (zie figuur 8 en 9). Hierdoor ontstaat een herkenbaar thema voor het gebied, waardoor het gebied een samenhangend karakter krijgt.

4.2 FLEXIBILITEIT EN ONTWIKKELINGSPLANOLOGIE

Zoals al duidelijk werd uit het theoretisch kader is het tegenwoordig steeds meer gebruikelijk geworden dat de methode van ontwikkelingsplanologie wordt gebruikt binnen het planproces, waarbij flexibiliteit erg belangrijk is. Zo is deze benadering ook voor het gebied de meest voor de hand liggende. Uit de gebiedsvisie blijkt dat flexibiliteit een kernpunt vormt in het hele plan. Door de flexibiliteit kan het plan worden aangepast aan de onzekere situatie op het gebied van de woningmarkt. Tevens kan aan de wensen van projectontwikkelaars tegemoet worden gekomen, omdat de rechthoeken op meerdere manieren zijn in te vullen. Dit maakt het gebied aantrekkelijk en stimuleert investeringen in het gebied, omdat er meerdere mogelijkheden zijn in het gebied.

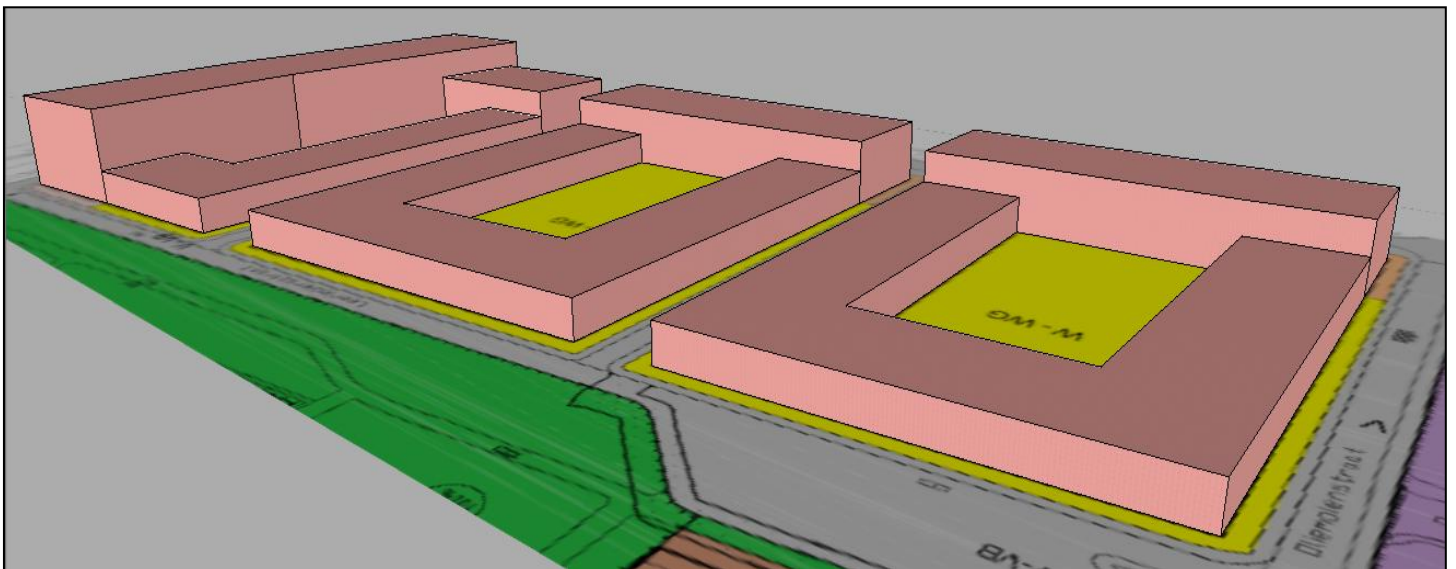
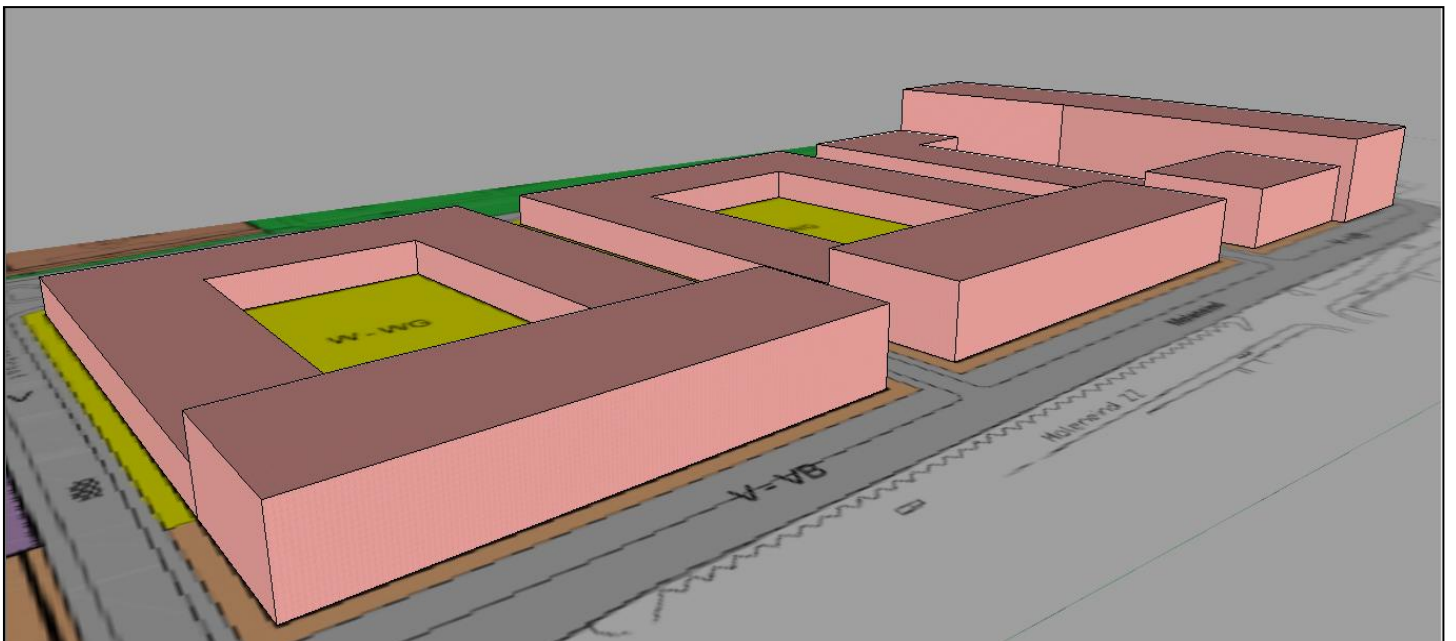
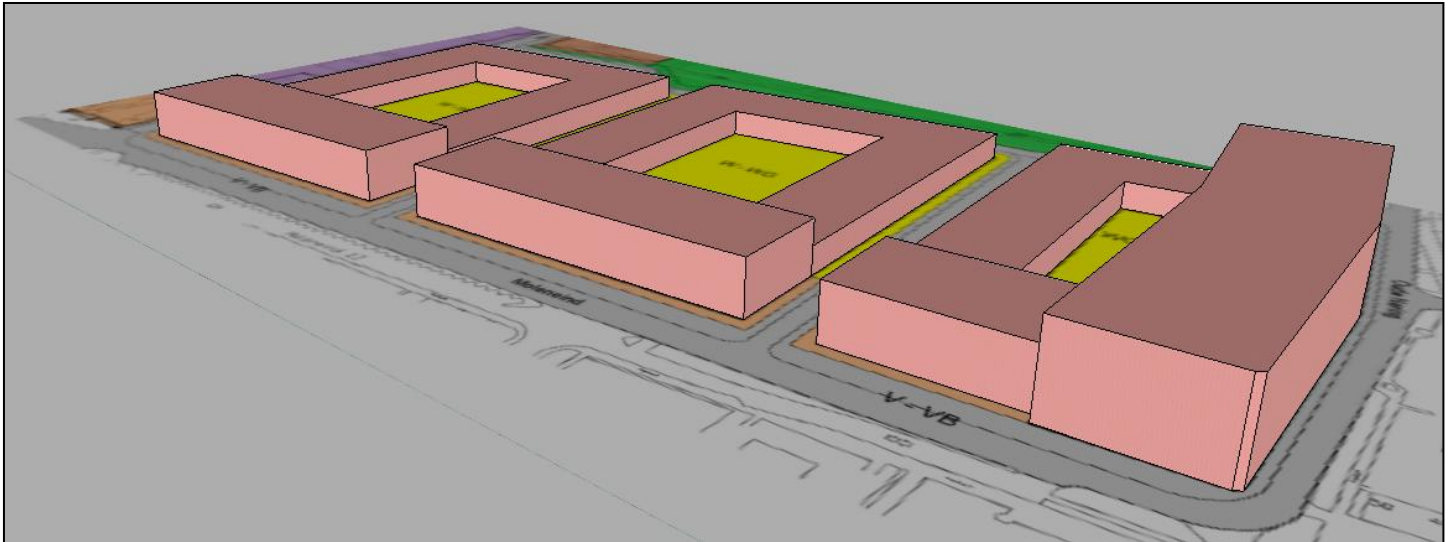
Naast het feit dat flexibiliteit belangrijk is op het inhoudelijke vlak (de gebiedsvisie), is het ook belangrijk op het procesmatige vlak (planproces). Flexibiliteit, oftewel de benadering van de ontwikkelingsplanologie houdt rekening met onzekerheid en complexe situaties. Omdat het gebied centraal gelegen ligt en redelijk groot is, zijn er veel partijen bij betrokken. Dit vraagt om een gebiedsgerichte aanpak, waarbij het communicatieve proces tussen de actoren onderling belangrijk is om tot een goed resultaat te komen. Kortom, flexibiliteit en ontwikkelingsplanologie zijn de benaderingen waar het gebied vanuit moet worden bekeken.



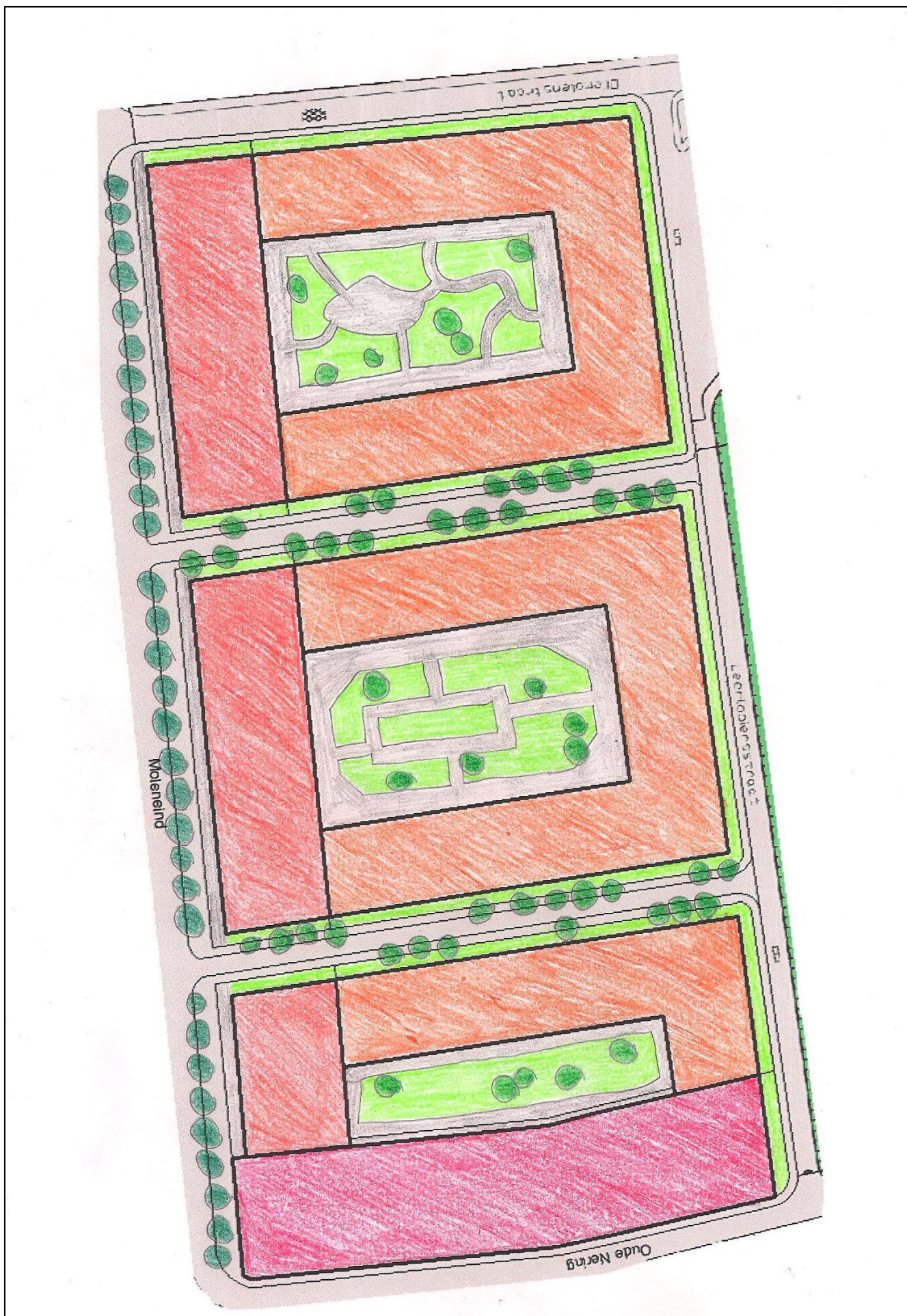
Figuur 7. Mogelijke bebouwingsconfiguraties in het gebied



Figuur 8. Impressie van de bebouwing in het gebied met een éénvormige uitstraling



Figuur 9. De hoogteverschillen in bebouwing in het gebied



Figuur 10. Een schets van het gebied

5. TOELICHTING

In het huidige gebied zijn de bestemmingen Bedrijventerrein-2, Centrum, Maatschappelijk-1 en Leiding – Gas opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan worden de bestemmingen Wonen - Woongebouw, Gemengd-2 en Centrum opgenomen. Tevens worden de bestemmingen Verkeer en Verkeer – Verblijf opgenomen. Aangezien de huidige bestemmingen Bedrijventerrein-2, Maatschappelijk-1 en Leiding – Gas zullen veranderen in een andere bestemming, zijn de bepalingen van het overgangsrecht hierop van toepassing. In het bijzonder art. 3.2.1 en art. 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn van toepassing. Het belang van een goede ruimtelijke ordening rechtvaardigt de herbestemmingen (zie SWOT-analyse).

CENTRUM

De gehele strook aan de oostzijde van het gebied krijgt de bestemming Centrum. Een groot deel van deze strook heeft al de bestemming Centrum. Het zuidelijkste deel had echter nog de bestemming Maatschappelijk-1, wat dus de bestemming Centrum wordt. De bestemming Centrum is een zogenaamde ‘verzamelbestemming’, waarbij een groot aantal functies zijn toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld de functies detailhandel en dienstverlening, horecabedrijven, kantoordoeleinden en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Ook is de functie wonen toegestaan (behalve op de begane grond).

Deze flexibele bestemming zorgt er voor dat zoveel mogelijk functies mogelijk zijn, waardoor de kans groter wordt dat veel winkeliers en andere ondernemers zich op de betreffende locatie willen vestigen. Dit is ook in overeenstemming met de visie, omdat er een winkelfaçade met appartementen voorzien is aan de oostzijde van het gebied.

De bouwhoogte van de bestemming is 16 meter. Dit laat het ontstaan van een stedelijke wand (een complex van 5 à 6 lagen) toe, maar voorkomt dat er een te hoog bouwwerk komt, wat niet in de context (de omgeving) past. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd. Dit betekent dat er veel wordt toegelaten. Dat is ook nodig, omdat er dan zoveel mogelijk ondernemers, projectontwikkelaars en andere partijen worden verleid om daadwerkelijk een winkelfront te realiseren.

GEMENGD-2

Aan de zuidzijde van het gebied komt een strook met de bestemming Gemengd-2, waar eerst de bestemming Bedrijventerrein-2 lag. De bestemming Gemengd-2 maakt het mogelijk dat er meerdere functies aanwezig zijn. Hierbij worden niet één maar twee of meer functies (in ruimtelijk-functionele zin) gezien als hoofdfuncties. Het wordt hierdoor mogelijk dat er op de begane grond detailhandel of horecabedrijven komen en dat er op de verdiepingen daarboven woningen komen. Het is ook mogelijk dat er alleen maar woningen komen.

De bestemming Gemengd-2 zorgt voor flexibiliteit. Dit is nodig in verband met het eventuele toekomstige Drachtstervaartproject. Wanneer het Drachtstervaartproject doorgaat zal het omringende gebied een flinke stimulans ondervinden. Dit betekent dat het aantrekkelijk kan zijn om aan de waterkant van de Drachtstervaart winkels en horeca te vestigen (als de marktsituatie het toelaat). De bestemming Gemengd-2 voorziet in deze behoefte. Echter,

wanneer het project niet doorgaat en wanneer het minder aantrekkelijk is om er winkels en horeca te vestigen, is er altijd de mogelijkheid om er woningen/appartementen te bouwen.

De bestemming Gemengd-2 laat minder toe dan de bestemming Centrum, omdat het niet gewenst is dat er kantoren of dienstverlening komt op de locatie. Het is wel gewenst dat er eventueel winkels (en horeca) komen (zie hierboven). De bestemming Gemengd-2 is minder ruim dan de bestemming Centrum, maar laat meer toe dan alleen een woonbestemming (winkels en horeca worden toegelaten). Dit is in overeenstemming met de gebiedsvisie, en daarom is gekozen voor deze bestemming.

De bouwhoogte van de bestemming bedraagt 12 meter. Dit biedt de mogelijkheid dat er bebouwing komt van ongeveer 4 à 5 lagen. Dit past in het concept 'stedelijk wonen', waarbij de bebouwing aan de zuidzijde hoger zal zijn dan aan de noordzijde. Het bouwvlak mag voor 90% worden bebouwd. Dit is minder dan bij de bestemming Centrum, omdat er ook minder hoog mag worden gebouwd en er worden minder functies toegelaten.

WONEN - WOONGEBOUW

Aan de noord- en westzijde, het grootste deel van het gebied, komt de bestemming Wonen - Woongebouw, waar eerst de bestemming Bedrijventerrein-2 lag. De bestemming Wonen - Woongebouw is een woonbestemming die het toelaat dat er eventueel gestapeld wordt gewoond. Dit biedt meer mogelijkheden dan de bestemming Wonen-3, die slechts rijtjeswoningen toelaat, waarbij het hoofdgebouw maximaal 10m diep mag zijn. De bestemming Wonen - Woongebouw is dus ruimer.

Als de marktsituatie het toelaat kunnen er appartementen worden gebouwd, maar wanneer de marktsituatie tegenvalt kunnen er ook normale woningen worden gebouwd. Het is zelfs mogelijk (wanneer dat wenselijk is) om de bestemming Wonen - Woongebouw te wijzigen in de bestemming Wonen-3. Hierbij is flexibiliteit dus weer een belangrijk element. De bestemming laat ook toe dat er een parkeergarage van één laag wordt gebouwd (maximaal 5 m diep), wat bij de visie van het gebied past.

De bouwhoogte van de bestemming bedraagt 10 m. Dit is lager de bouwhoogte van de bestemming Gemengd-2, en nog lager dan de bestemming Centrum. Dit komt overeen met wat in de visie staat (zie figuur 9). Doordat de bebouwing aan de kant van het park lager wordt, wordt de relatie met het park duidelijker. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak is 80%. Dit is minder dan dan bij de andere bestemmingen, omdat er minder hoog mag worden gebouwd en er moet ruimte overblijven voor woonerven.

VERKEER

De bestaande weg aan de westzijde van het gebied, de Oliemolenstraat, heeft (en behoudt) de bestemming Verkeer. Deze bestemming geldt voor stroomwegen of gebiedsontsluitingswegen die als primaire functie de aan- en afvoer van (gemotoriseerd) verkeer hebben. De Oliemolenstraat heeft de functie van gebiedsontsluitingsweg (GVVP, 2011), waar dus de bestemming Verkeer bij hoort.

VERKEER – VERBLIJF

Drie bestaande wegen aan de noord-, oost- en zuidzijde van het gebied, de Leerlooiersstraat, de Oude Nering en het Moleneind, hebben (en behouden) de bestemming Verkeer – Verblijf. Deze bestemming geldt voor wegen die voornamelijk een verblijfsfunctie hebben en niet zozeer een doorvoerfunctie. Wat nieuw is, is dat bij het Moleneind een bredere strook van de bestemming Verkeer – Verblijf komt. Dit om het mogelijk te maken dat er een soort promenade ontstaat, die eventueel met bomen en bankjes kan worden ingericht. Wanneer er horeca en winkels aan deze zijde komen, kunnen ze profiteren van de promenade die voor de deur langs loopt. Zo kan bij eventuele horecagelegenheden de promenade als terras dienen.

Naast de bestaande wegen komen er ook twee nieuwe wegen met de bestemming Verkeer – Verblijf. Deze wegen zullen parallel aan elkaar, van noord naar zuid, door het gebied lopen, om de Leerlooiersstraat met het Moleneind te verbinden. De ingangen voor de parkeergarage hoeven geen aparte bestemming te krijgen, omdat deze ook onder de bestemming Verkeer – Verblijf vallen. Deze kunnen dus in principe komen waar men ook wil.

6. SLOT

De wegen vormen een vaststaand kader voor het gebied die een vorm van zekerheid bieden. De drie rechthoeken die zo ontstaan kunnen flexibel worden ingevuld door de bestemmingen Centrum, Gemengd-2 en Wonen – Woongebouw. Deze drie bestemmingen zorgen ervoor dat van de gebiedsvisie zoveel mogelijk zal worden gerealiseerd. De bestemmingen bieden eveneens veel flexibiliteit om zoveel mogelijk tegenmoet te komen aan de verschillende wensen en benaderingen van partijen, en om zoveel mogelijk rekening te houden met toekomstige ontwikkelingen.

Terugkomend op het conceptuele model (zie H2) kan worden gezegd dat het bestemmingsplan zit aan de kant van ontwikkelingsplanologie/flexibiliteit in het spectrum. Echter, niet helemaal aan de uiterste zijde, omdat er ook aspecten van toelatingsplanologie/rechtszekerheid voorkomen in de gebiedsvisie/bestemmingen. Zo geven de drie rechthoeken een vaststaand kader, en zorgt de eis van een éénvormige architectonische stijl voor rechtszekerheid. Niet alles wordt dus overgelaten aan externe partijen.

Doordat het gebied uit drie rechthoeken bestaat, is het mogelijk om het gebied gefaseerd te gaan ontwikkelen. De rechthoek aan de centrumzijde kan als eerste worden ontwikkeld, omdat die de meest aantrekkelijke locatie heeft (namelijk het dichtst bij het centrum van Drachten en de grondprijs is het hoogst). Vervolgens kunnen de overige twee rechthoeken worden ontwikkeld. Hoe snel dit gaat is voor een groot deel afhankelijk van de woningmarkt. Hoe beter het zal gaan met de markt hoe eerder alle drie de rechthoeken worden ontwikkeld.

De gemeente kan helpen als geldschieter voor de ontwikkeling van het gebied. De gemeente in Drachten heeft de laatste tijd veel geïnvesteerd in grote bouwprojecten, en wil veel plannen in Drachten nog tot ontwikkeling brengen. Rondom het gebied gaat de gemeente bijvoorbeeld investeren in het Drachtstervaartproject en in het Thalenpark. Dit zijn signalen

die aangeven dat de gemeente bereid is om te investeren in ambitieuze projecten. De kans is dus zeker aanwezig dat de gemeente tevens bereidt is om te investeren in het gebied. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat de gemeente de gedeeltelijke sanering van de grond en de bouw van de parkeergarage wil financieren. Dit zorgt ervoor dat andere (particuliere) investeerders worden aangetrokken om het gebied te gaan ontwikkelen.

De investeringen van de gemeente in samenhang met de flexibiliteit die het bestemmingsplan biedt, zal ervoor zorgen dat veel projectontwikkelaars worden aangetrokken om te investeren in het gebied. Doordat het bestemmingsplan veel zaken toelaat (niet alleen detailhandel, maar ook horeca; niet alleen woningen, maar ook detailhandel/horeca; niet alleen rijtjeswoningen, maar ook appartementen) worden er veel investeerders getrokken die hun diverse wensen tot werkelijkheid zien komen. Al deze bovenstaande factoren leiden ertoe dat het gebied zijn potentie kan waarmaken. Vergeleken met de oude situatie zal het gebied een flink stuk worden verbeterd.

7. DE (JURIDISCHE) REGELS

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan: het bestemmingsplan De Swetten van de gemeente Smallingerland;
2. bestemmingsplan: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML met de bijbehorende regels en bijlagen;
3. aanduiding: een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
4. aanduidingsgrens: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
5. aan- of uitbouw: een toevoeging dan wel een vergroting van een ruimte aan een hoofdgebouw, die in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en qua afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;
6. ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;
7. archeologische waarden: waarden van in de bodem aanwezige voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die door hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische betekenis van algemeen belang zijn;
8. achtergevel: de gevel aan de achterzijde van een (hoofd)gebouw;
9. bar: een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van dranken, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, waarbij de bedrijvigheid zich voornamelijk binnen de lokaliteit voltrekt;
10. bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
11. bedrijfsgebouw: een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
12. bedrijfswoning/dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
13. beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte: de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen

een functie die wordt gebruikt voor werk aan huis c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

14. bestaand(e) (situatie): ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:

- a. Bestaand ten tijde van de eerste ter inzagelegging van dit plan; ten aanzien van het overige gebruik;
- b. Bestaand ten tijde van het van kracht worden van dit plan;

15. bestemmingsgrens: de grens van een bestemmingsvlak;

16. bestemmingsvlak: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

17. bijgebouw: een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand, gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw die qua afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

18. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

19. bouwgrens: de grens van een bouwvlak;

20. bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijkebouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, vliering en zolder;

21. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

22. bouwperceelgrens: de grens van een bouwperceel;

23. bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

24. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

25. café: een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van dranken, met een in het algemeen gespreide bezoekersfrequentie gedurende de dag en een hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, waarbij de bedrijvigheid zich voornamelijk binnen de lokaliteit voltrekt;

26. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
27. dienstverlening: met detailhandel vergelijkbare activiteiten voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gerieve van het publiek, zoals een wasserette, kapsalon, makelaarskantoor of reisbureau, zulks met uitzondering van horecabedrijven;
28. eindwoning: een woning, die deel uitmaakt van een rij van meer dan twee aaneen gebouwde woningen, en die met de andere woningen in die rij slechts aan één zijde is verbonden;
29. erker: een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een "lichte" constructie met een overwegend transparante uitstraling;
30. garagebox: een zelfstandig gebouw bedoeld voor stalling van auto's;
31. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
32. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden: de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;
33. hoofdgebouw: een gebouw dat, gelet op de bestemming, de functie en de bouwmassa als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
34. horecabedrijf en/of -instelling: een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
35. horecabedrijf categorie 1: een complementair horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals een automatiek, broodjes-zaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snack-kiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;
36. horecabedrijf categorie 2: een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maal-tijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, eetcafé, restaurant,

café-restaurant en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, al dan niet in combinatie met logiesvertrekking of een zalencentrum;

37. individueel aaneengebouwd (hoofd)gebouw: een (hoofd)gebouw, op een zodanige wijze aaneengebouwd, dat er sprake is van visueel zelfstandige bebouwing, tot uitdrukking komend in het onderling verschil in goothoogte, dakvorm en/of gevelbelijning;

38. kap: een dakafdekking van een gebouw met een geheel of gedeeltelijk hellend dakvlak;

39. kunstobject: voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;

40. kunstwerk: een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

41. maatschappelijke voorzieningen: educatieve, medische, religieuze, sociale, culturele en voorzieningen op het gebied van openbare dienstverlening;

42. maatvoering: de regels met betrekking tot de toegestane goothoogte en/of bouwhoogte en/of dakhelling en/of het bebouwingspercentage;

43. meetverschil: een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een op de kaart aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

44. oorspronkelijke achtergevel: de ligging of situering van de achtergevel van het hoofdgebouw zoals het in eerste instantie is gebouwd;

45. overkapping: elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste twee wanden;

46. peil: het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de bouwhoogte van het afgewerkte bouwterrein;

47. pergola: een bouwwerk, geen gebouw zijnde van een poortachtige constructie, primair bestemd om er beplanting langs te laten groeien, alsmede een naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerk, geen gebouw zijnde;

48. restauratieve voorziening: voorziening ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van (eenvoudige) spijsen en dranken aan de reguliere gebruikers van dat bedrijf of die instelling, zoals een kantine of mensa;

49. straat- en bebouwingsbeeld: de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin die

wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede bouwhoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

50. tussenwoning: een woning, die deel uitmaakt van een rij van meer dan twee aaneen gebouwde woningen, en die met de andere woningen in die rij aan twee zijden is verbonden;

51. verkeersveiligheid: de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

52. verkoopvloeroppervlakte: de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

53. voorgevel: de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

54. voorgevelbouwgrens: de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde bouwgrens, met dien verstande dat indien een bouwvlak gericht is op meerdere wegen of is gericht op meerdere openbare ruimtes, de bouwgrens die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

55. werk aan huis: beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

56. winkel: een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor detailhandel;

57. woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

58. woongebouw: een gebouw met een gemeenschappelijke toegang, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat (al dan niet in combinatie met bergruimte) en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

59. woonhuis: een gebouw van ten hoogste drie bouwlagen met in beginsel één woning (of meerdere woningen met een eigen toegang op de verdiepingsvloer(en)), dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

60. woonsituatie: de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkómen of beperken van hinder;

61. zij- en/of achtererf: het gedeelte van een bouwperceel binnen een (woon)bestemming dat ligt achter (het verlengde van) de voorgevel, met uitzondering van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
2. de bebouwde oppervlakte: van een bouwperceel, bebouwingsstrook, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 meter boven peil, met dien verstande dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;
3. de bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.): wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen ten dienste van kantoren en overige bedrijfsruimten met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten wordt opgeteld;
4. de breedte van een gebouw: tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels;
5. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
6. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
7. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
8. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Meetverschillen: Bij de toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis moet worden aangemerkt.

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3: Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum bestemde gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel en dienstverlening;
- b. bedrijfsactiviteiten, die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- c. horecabedrijven categorie 1;
- d. horecabedrijven tot en met categorie 2, ter plaatse van de aanduiding “horeca tot en met horecacategorie 2”;
- e. kantoordoeleinden; met een maximum oppervlak van 2500 m² per kantoor;
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. ontspanning en vermaak;
- h. wonen uitsluitend op de verdieping;
- i. in afwijking van het bestaande onder h, tevens wonen op de begane grond ter plaatse van de aanduiding “wonen”;
- j. in afwijking van het bepaalde onder h; niet voor wonen ter plaatse van de aanduiding “wonen uitgesloten”;
- k. een ondergrondse parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “parkeergarage”,
- l. een zend-/ontvangstinstallatie, ter plaatse van de aanduiding “zend-/ontvangstinstallatie”;
- m. een groothandel in verf, ter plaatse van de aanduiding “groothandel”;
- n. uitsluitend een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding “nutsvoorziening”;

maar ook voor de daarbij behorende:

- o. restauratieve voorzieningen;
- p. groenvoorzieningen en water;
- q. parkeervoorzieningen;
- r. speelvoorzieningen;
- s. wegen, straten en paden;
- t. openbare nutsvoorzieningen;
- u. kunstobjecten;
- v. tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 3.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals winkels, bedrijfsgebouwen, kantoren, woningen en nutsvoorzieningen;
- b. er mogen geen kunstobjecten worden gebouwd;
- c. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een hoofdgebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding “minimale-maximale goot- en bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)” aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- c. de bouwhoogte respectievelijk de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de in de aanduiding “maximale bouwhoogte (m)” respectievelijk “maximale goot- en bouwhoogte (m)” aangegeven bouwhoogte respectievelijk goot- en bouwhoogte bedragen;
- d. het bebouwingspercentage van een binnen het bouwvlak gelegen deel van het bouwperceel zal ten hoogste 100% bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte al meer is; in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt.

3.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken max maximaal 1,50 meter zijn;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c t/m e. mag de hoogte van een zend-/ontvangstinstallatie, ter plaatse van de aanduiding “zend-/ontvangstinstallatie”, maximaal 40 meter zijn.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het straat- en bebouwingsbeeld. Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

3.4 Afwijkingen van de bouwregels

3.4.1 Afwijkingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 3.2.2 sub c en toestaan dat het maximum bebouwingspercentage wordt vergroot tot 100%
- b. de regel van lid 3.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

3.4.2 Beoordelingscriteria

Afwijken als bedoeld in lid 3.4.1 is alleen mogelijk als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

3.4.3 Procedure afwijken

Als Burgemeester en Wethouders de afwijkingsbevoegdheden van lid 3.4.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 12.1.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot het gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de begane grondlaag voor bewoning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding “wonen”.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijkingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 3.5 sub a en toestaan dat de begane grondlaag voor bewoning wordt gebruikt.

3.6.2 Beoordelingscriteria

Afwijken als bedoeld in lid 3.6.1 is alleen mogelijk als:

- a. sprake is van een op zichzelf staand pand;
- b. geparkeerd wordt op eigen terrein;
- c. geen sprake is van kamerverhuur;
- d. maximaal één woning wordt gerealiseerd;
- e. voor het overige voldaan wordt aan de regels van artikel 11

3.6.3 Procedure afwijken

Als Burgemeester en Wethouders de afwijkingsbevoegdheden van lid 3.6.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 12.1.

Artikel 4: Gemengd – 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- b. detailhandel met inbegrip van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, ter plaatse van de aanduiding "supermarkt";
- c. dienstverlening;
- d. horecabedrijven categorie 1;
- e. horecabedrijven tot en met categorie 2, ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 2";
- f. wonen;

maar ook voor de daarbij behorende:

- g. restauratieve voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen en water;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. wegen, straten en paden;
- l. openbare nutsvoorzieningen;
- m. kunstobjecten;
- n. tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden bedoeld in lid 4.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals winkels, bedrijfsgebouwen en woningen;
- b. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding "garage";
- c. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

4.2.2 Gebouwen, niet zijnde garageboxen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 meter vanaf de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen.

4.2.3 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen mogen alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- b. de bouwhoogte van garageboxen mag maximaal 4 meter zijn.

4.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het straat- en bebouwingsbeeld. Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

4.4.1 Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de regel van lid 4.2.4 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

4.4.2 Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 4.4.1 kunnen alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

4.4.3 Ontheffingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden van lid 4.4.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 12.1.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, dienstverlenen en/of horecabedrijven categorie 1 in de tweede of hogere bouwlaag;
- b. het gebruik van de gebouwen op een bouwperceel voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, zodanig dat het verkoopvloeroppervlak meer dan 250 m² bedraagt, met uitzondering van de gronden ter plaatse aangeduid als “supermarkt”.

4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de regel van lid 4.5 sub a toestaan dat de tweede of hogere bouwlaag wordt gebruikt voor dienstverlening en/of kantoordoeleinden.

Artikel 5: Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en rijwielpaden;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;

maar ook voor de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen en water;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 5.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen;
- b. andere bouwwerken, waaronder andere bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, kunstobjecten en kunstwerken, alsmede een tunnel, ter plaatse van de aanduiding 'tunnel'.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 75 m³ zijn;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 4 meter zijn.

5.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag maximaal 10 meter zijn;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;

- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, waaronder kunstwerken, mag maximaal 5 meter zijn.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het straat- en bebouwingsbeeld. Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend;

- a. het aanleggen van wegen en paden of het op een andere wijze inrichten van het bestemmingsvlak in afwijking van de in het plan aangegeven dwarsprofielen.

5.5 Ontheffing van de gebruiksregels

5.5.1 Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de regel van lid 5.4 en toestaan dat wordt afgeweken van de in het plan aangegeven dwarsprofielen, op voorwaarde dat hierdoor geen wezenlijke verandering in de geluidssituatie optreedt.

5.5.2 Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 5.5.1 kunnen slechts worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5.3 Ontheffingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden van lid 5.5.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 12.1

Artikel 6: Verkeer – Verblijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en rijwielpaden;

maar ook voor de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen en water;
- e. speelvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. tuinen en erven.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 6.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen;
- b. andere bouwwerken, waaronder andere bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, kunstobjecten en kunstwerken.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 75 m³ zijn;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 4 meter zijn.

6.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag maximaal 10 meter zijn;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, waaronder kunstwerken, mag maximaal 5 meter zijn.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het straat- en bebouwingsbeeld. Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 7: Wonen – Woongebouw

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen – Woongebouw’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis;
- b. wonen, eventueel in combinatie met detailhandel, ter plaatse van de aanduiding “detailhandel”;
- c. wonen, eventueel in combinatie met een kantoor, ter plaatse van de aanduiding “kantoor”;
- d. dienstverlening en/of detailhandel, ter plaatse van de aanduiding “gemengd”;

maar ook voor de daarbij behorende:

- e. tuinen en erven;
- f. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. wegen, straten en paden;
- j. kunstobjecten;
- k. openbare nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 7.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woongebouwen met daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen, garages en praktijkruimten;
- b. onder- of bovengrondse parkeergarage;
- c. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding ‘garage’;
- d. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, kunstobjecten en palen en masten.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen alleen woongebouwen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- c. het aantal woningen zal ten hoogste het bestaande aantal bedragen;

- d. de maximale goot- en bouwhoogte en maximale dakhelling van een gebouw mag ten hoogste de in de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)” aangegeven goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- e. de diepte van een ondergrondse parkeergarage mag maximaal 5 meter zijn;
- f. een ondergrondse parkeergarage mag in maximaal 1 bouwlaag worden gebouwd.

7.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen:
 - 1. alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en moeten op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, maar:
 - a. ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” mogen bijgebouwen (ondanks regel a.1) vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met een breedte van maximaal de halve voorgevel;
 - 2. een gezamenlijke oppervlakte hebben van ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en/of achtererf (voorzover dat binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak ligt) en mogen bovendien niet groter zijn dan 75 m²;
 - 3. een goothoogte hebben van maximaal 3 meter;
 - 4. in geval van overkappingen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter;
 - 5. in geval van aan- of uitbouwen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtevenredig toe mag nemen tot:
 - a. voor aan- en uitbouwen een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - b. Voor bijgebouwen een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

7.2.4 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen mogen alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding ‘garage’;
- b. de bouwhoogte van garageboxen mag maximaal 4 meter zijn.

7.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- en terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het straat- en bebouwingsbeeld. Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

7.4 Ontheffing van de bouwregels

7.4.1 Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de regel van lid 7.2.3 sub a onder 5 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- b. de regel van lid 7.2.3 sub a onder 5 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;
- c. de regel van lid 7.2.5 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- d. de regel van lid 7.2.5 sub b en toestaan dat een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd.

7.4.2 Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 7.4.1 kunnen alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

7.4.3 Ontheffingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden van lid 7.4.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 12.1.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, worden in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis, waarvan:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m²;
 3. de activiteiten op grond van de Wet milieubeheer vergunnings- of meldingsplichtig zijn;
 4. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 5. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt;
 6. verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden.

7.6 Wijzigingsbevoegdheden

7.6.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. de gronden met de bestemming 'Wonen – Woongebied' ook aan te duiden als 'maatschappelijk', zodat deze in combinatie met het wonen kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie moet als zelfstandige functie gehandhaafd blijven;
 2. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de uitstraling van het hoofdgebouw als woongebouw;
 3. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
 4. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie;
 5. het parkeren moet op het eigen erf plaatsvinden;
- b. de bestemming 'Wonen – Woongebouw' te wijzigen in de bestemming 'Wonen – 1', 'Wonen – 2' of 'Wonen – 3' en/of het maximum aantal woonhuizen aan te geven of te wijzigen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de te bouwen woonhuizen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen in het gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
4. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen – 1', 'Wonen – 2' of 'Wonen – 3', zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden de regels van de desbetreffende regelingen van toepassing.

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

Artikel 8: Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9: Algemene gebruiksregels

9.1 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen, behalve als dit duidelijk is toegestaan in de bestemmingsregels;
- b. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- c. het opslaan van gerede of ongerede materialen of goederen buiten gebouwen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- d. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- e. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

9.2 Uitzonderingen

Lid 9.1 geldt niet voor:

- a. het (tijdelijk) gebruik voor het realiseren of handhaven van de bestemmingen, zoals bouwwerkzaamheden, of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen of materialen als onderdeel van de uitoefening van een bedrijf dat volgens het plan is toegestaan;
- c. het plaatsen van onderkomens volgens de gebruiksregels van de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 van deze regels;
- d. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, maar alleen als dit noodzakelijk is voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

Artikel 10: Algemene ontheffingsregels

10.1 Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages, maar alleen als dit om bouwtechnische redenen of om redenen van doelmatigheid van de bouw noodzakelijk is;
- b. het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor het plaatsen van zend-, ontvang- en/of sirenemasten tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter.

10.2 Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in artikel 10.1 kunnen slechts worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.3 Ontheffingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden van lid 10.1 toepassen moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 10.1.

Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijzigingsbevoegdheden

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

- a. de bestemming van gronden worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorzieningen' voor het oprichten van transformatorhuisjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van maximaal 100 m³ en een bouwhoogte van maximaal 4 meter, die in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn;
- b. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot, dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd. Hierbij geldt de volgende voorwaarde:
 1. de vergroting mag maximaal 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zijn;
- c. de in het plan vermelde maatvoeringen worden gewijzigd;
- d. de bestemming 'Groen', 'Verkeer' of 'Verkeer – Verblijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen – 1', 'Wonen – 2' of 'Wonen – 3' (al dan niet met de daarin opgenomen bouwvlakken), mits;
 1. deze wijzigingsbevoegdheden uitsluitend wordt toegepast voor wijzigingen ten behoeve van ondergeschikte uitbreiding van een woonperceel.

11.2 Beoordelingscriteria

Wijzigingen als bedoeld in artikel 11.1 kunnen slechts worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 12: Algemene procedureregels

12.1 Ontheffingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot een ontheffing is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerpbesluit ligt gedurende twee weken ter inzage op het gemeentehuis;
- b. Burgemeester en Wethouders maken deze ter inzage legging van te voren bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. In de bekendmaking wordt de melding gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke zienswijzen gedurende de ter inzage legging.

HOOFDSTUK 4: OVERGANGSREGELS

Artikel 13: Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 13.1 sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 13.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 13.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

8. LITERATUURLIJST

Ark, R. van (2005) *Planning, Contract en Commitment: naar een Rationeel Perspectief op Gebiedscontracten in de Ruimtelijke Planning*. Delft: Uitgeverij Eburon

Buuren, P.J.J. van, Gier, A.A.J. de, Nijmeijer, A.G.A. & Robbe, J. (2009) *Hoofdpijnen Ruimtelijk Bestuursrecht*. Deventer: Kluwer

Cammen, H. van der & Klerk, L. de (2008) *Ruimtelijke Ordening: van Grachtengordel tot Vinex-wijk*. Houten: Het Spectrum

Gemeente Smallingerland (2008) *Een Integrale Visie op de Toekomst van Smallingerland*.

Gemeente Smallingerland (2011) *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan*.

Kaiser, E.J. & Godschalk, D.R. (1995) Twentieth Century Land Use Planning: a Stalwart Family Tree. *Journal of the American Planning Association*. 61 (3), p. 365-385

Mecanoo Architecten (2003) *Masterplan Centrum Drachten*. Delft: Mecanoo Architecten

NAi Uitgevers (2004) *Ontwikkelingsplanologie: Lessen uit en voor de Praktijk*. Den Haag: Ruimtelijk Planbureau

Noordelijke Rekenkamer (2012) *Een schone bodem in zicht? Provincie Fryslân*. Assen: Noordelijke Rekenkamer

Roo, G. de & Voogd, H. (2007) *Methodologie van Planning*. Bussum: Coutinho

Staley, S.R. & Claeys, E.R. (2005) Is the Future of Development Regulation Based in the Past? Toward a Market-Oriented, Innovation Friendly Framework. *Journal of Urban Planning and Development*. 131 (4), p. 202-213

Tunissen, M.J. (2009) *Het Bestemmingsplan: een Juridisch Bestuurlijke Inleiding in de Ruimtelijke Ordening*. Alphen aan den Rijn: Kluwer

Voogd, H. & Woltjer, J. (2010) *Facetten van de Planologie*. Alphen aan den Rijn: Kluwer

Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (1998) *Ruimtelijke Ontwikkelingspolitiek*. 53. Den Haag: Sdu Uitgevers

BIJLAGE 1: DE VERBEELDING



De verbeelding van het plangebied (Auteur: Mark Beukers, 22-05-2012)