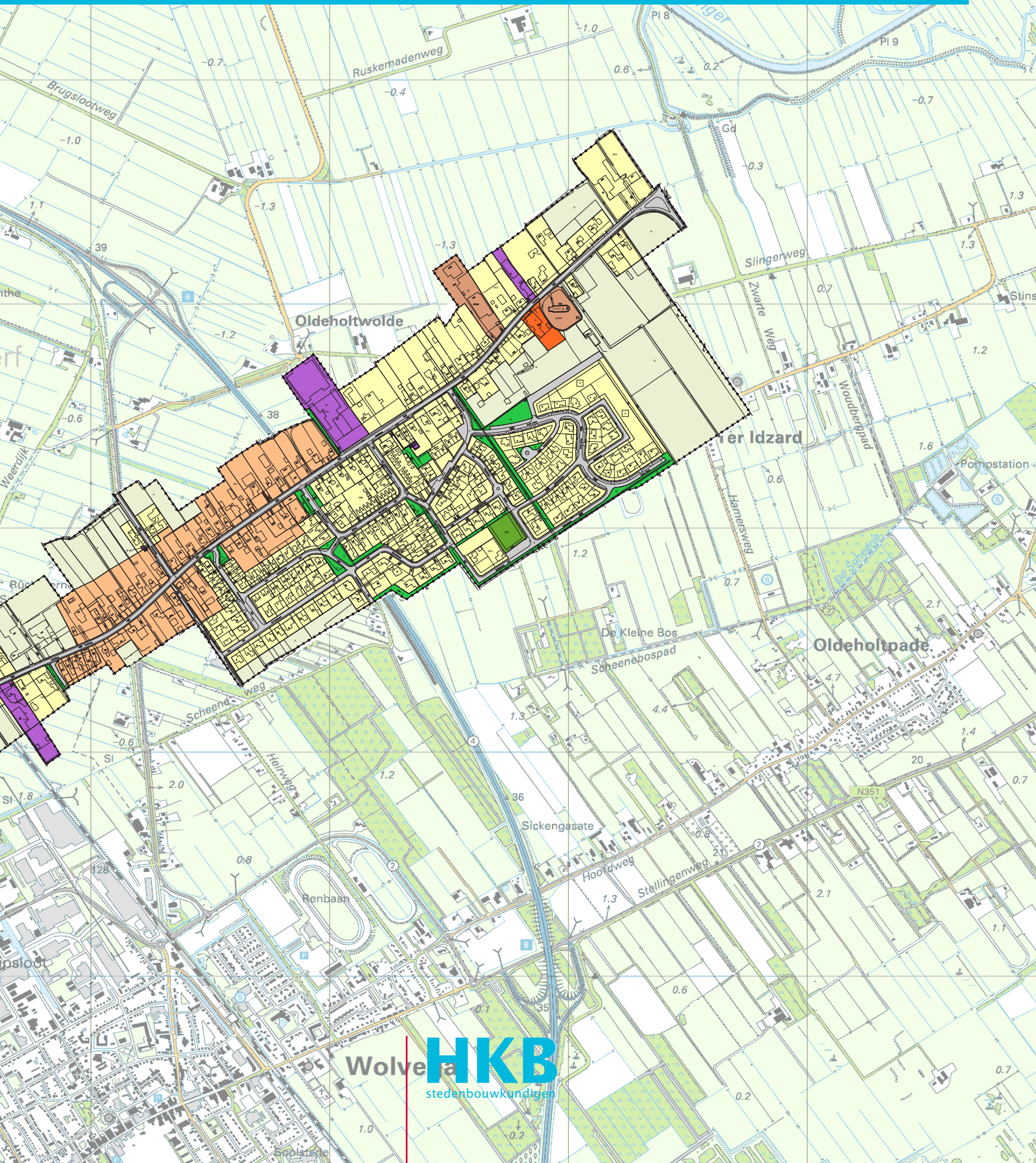


OLDEHOLTPADE

voorontwerp bestemmingsplan

gemeente Weststellingwerf, 26 januari 2011



COLOFON

opdrachtgever

Gemeente Weststellingwerf

contactpersoon Gemeente Weststellingwerf

Michiel Mosterman

ontwerp

HKB Stedenbouwkundigen

Zuiderpark 21

9724 AH Groningen

050-3183100

contactpersoon

Marjolein van Schoonhoven

project

voorontwerp bestemmingsplan Oldeholtage

plancode

NL.IMRO.0098.bpoldeholtage-VO01

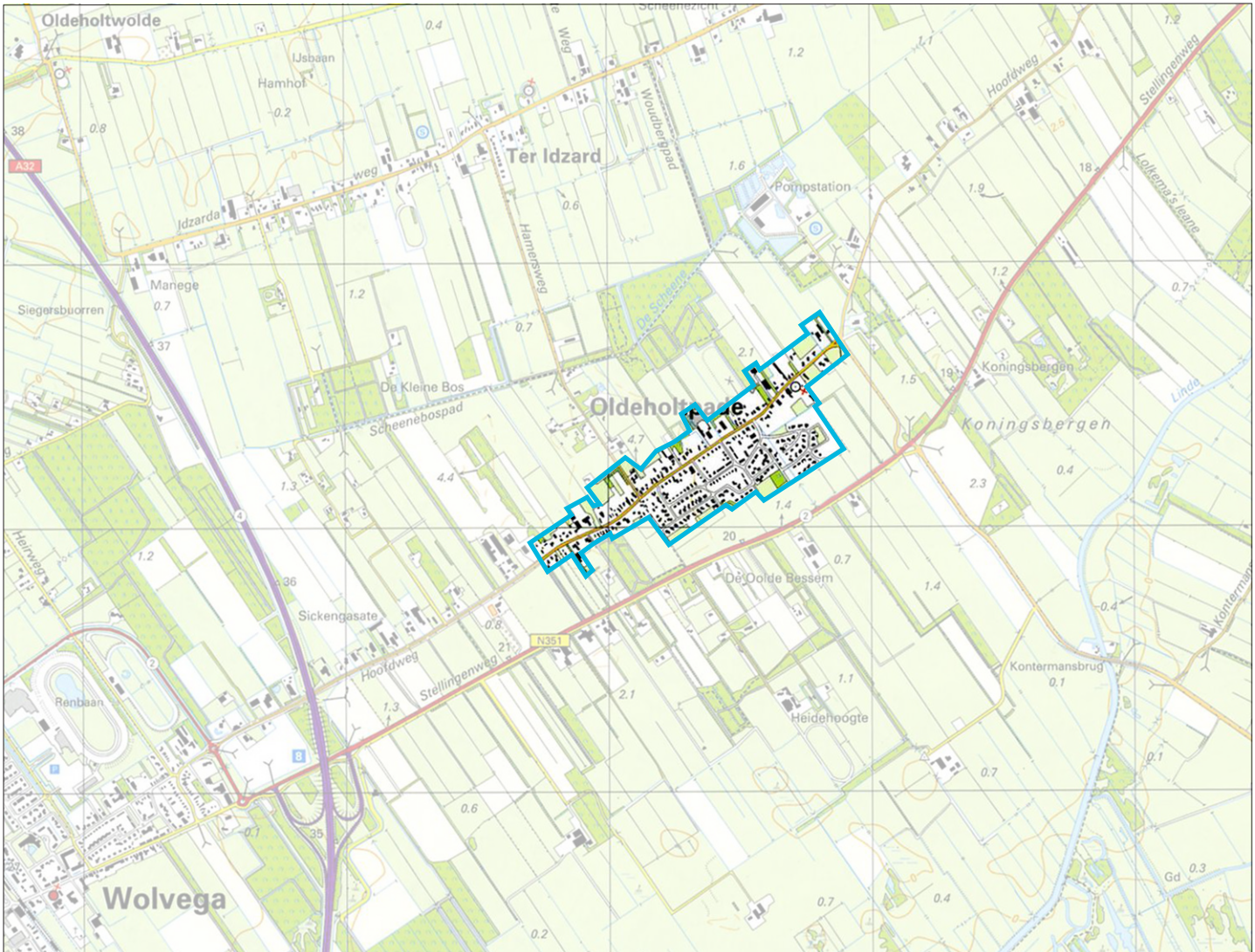
datum

26 januari 2011

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	
1.1	Aanleiding	7
1.2	Vigerende plannen	7
1.3	Plangebied	7
1.4	Planvorm	7
1.5	Leeswijzer	8
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Oldeholtgade	10
2.3	Functionele structuur	11
2.4	Ruimtelijke structuur	11
2.5	Verkeersstructuur	11
3.	PROGRAMMA VAN EISEN	
3.1	Nationaal beleid	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.4	Conclusie	18
4.	PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	
4.1	Archeologie	19
4.2	Ecologie	20
4.3	Bodemkwaliteit	21
4.4	Geluid	23
4.5	Externe veiligheid	24
4.6	Waterparagraaf	25
4.7	Luchtkwaliteit	26
4.8	Bedrijven en milieuzonering	27
5.	PLANBESCHRIJVING	
5.1	Functionele structuur	28
5.2	Stedenbouwkundige structuur	29
6.	JURIDISCHE OPZET	
6.1	Algemeen	30
6.2	Regels	31
7.	UITVOERBAARHEID	
7.1	Economische uitvoerbaarheid	33
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33



locatie plangebied Oldeholtplade

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Weststellingwerf is bezig met een actualiseringslag van alle bestemmingsplannen in de gemeente. Ook het vigerende bestemmingsplan van het dorp Nijeholtpade is meer dan 10 jaar oud. Actualisering van de vigerende bestemmingsplannen is inmiddels wenselijk en noodzakelijk, mede gelet op de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008). Uitgangspunt is te beschikken over goed leesbare, praktisch hanteerbare en goed handhaafbare plannen. Inmiddels is de gemeente ver gevorderd met de actualisering. Het merendeel van de bestemmingsplannen voor de dorpen binnen de gemeente Weststellingwerf is geactualiseerd.

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard. Het beoogt de bestaande karakteristiek van Nijeholtpade vast te stellen en te beschermen, zonder bij voorbaat nieuwe ontwikkelingen onmogelijk te maken. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande regeling voor het plangebied. Op onderdelen is in afwijking hiervan aangesloten bij de bestaande situatie.

1.2 Vigerende plannen

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor het dorp Nijeholtpade. Voor dit plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan “Nijeholtpade” vastgesteld op 20 februari 1995, goedgekeurd op 15 juni 1995.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft het gehele dorp Nijeholtpade, zoals is aangegeven op de kaart. Nijeholtpade ligt in het zuidoostelijke deel van Friesland. Grofweg bestaat het plangebied uit de dorpsbebouwing en bijbehorende landerijen aan de Hoofdweg, de Binnenweg, Kerkweg en Kerkdreef.

1.4 Planvorm

De gemeente Weststellingwerf kiest in principe voor integrale omgevingsplannen. Het bestemmingsplan gaat, in ieder geval in de toelichting, in op de aspecten archeologie, ecologie, milieu, bodemkwaliteit, externe veiligheid, water en luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan Nijeholtpade kent gebiedsgerichte bestemmingen, wat inhoudt dat bestemmingen worden toegekend aan samenhangende gebieden en niet aan de functie van individuele percelen.

Een van de belangrijkste gevolgen van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de digitaliseringsplicht. Deze verplichting houdt in dat bestemmingsplannen conform de RO standaarden 2008 dienen te worden opgesteld. De RO standaarden 2008 vormen de basis voor het vormgeven (SVBP2008), inrichten (IMRO2008) en het beschikbaar stellen (STR12008) van ruimtelijke plannen. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen zowel in papieren versie (analoge verbeelding) als digitaal (digitale verbeelding) te worden vastgesteld. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

Om de bestemmingsplannen binnen de gemeente Weststellingwerf onderling vergelijkbaar te maken en de rechtsgelijkheid te waarborgen is in 2008 een handboek Digitale bestemmingsplannen Weststellingwerf opgesteld. In dit handboek zijn de keuzes vastgelegd die bij het actualiseren van de bestemmingsplannen zijn gemaakt aan de hand van de notitie Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008. Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is dit handboek als uitgangspunt genomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt het plangebied toegelicht. Dit wordt gedaan middels een beschrijving van de historie van het plangebied. Vervolgens wordt de huidige situatie geschetst aan de hand van de functionele en ruimtelijke structuur. Hierbij zal aandacht worden besteed aan de bebouwings- en wegenstructuur, het aanwezige groen, de aanwezige bedrijvigheid en de overige voorzieningen. Het geheel wordt visueel ondersteund door kaarten en figuren.

Hoofdstuk 3 gaat in op het programma van eisen en het beleidskader. Met name het gemeentelijke beleid wordt kort uiteengezet.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de planologische randvoorwaarden van het bestemmingsplan. Aan de orde komen archeologie, ecologie, bodemkwaliteit, geluidhinder, externe veiligheid, water, luchtkwaliteit en bedrijven- en milieuzonering.

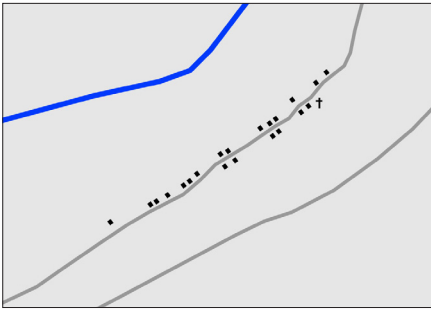
Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van het bestemmingsplan waarin het ruimtelijke beleid per thema aan de orde komt.

Hoofdstuk 6 licht de juridische opzet van het plan toe, onder meer door (waar nodig) artikelsgewijs de bij het plan behorende regels en de verbeelding daarvan toe te lichten.

Hoofdstuk 7 gaat tenslotte in op de uitvoerbaarheid. In aparte paragrafen worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven en zal nader worden ingegaan op de grondexploitatie-regeling.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ontstaansgeschiedenis



1974

occupatie



2005

De kernen in het oostelijke deel van de gemeente Weststellingwerf liggen op hoger gelegen zandruggen. Deze uitlopers van het Drents Plateau worden afgewisseld met lager gelegen gronden: de beekdalen van de Tjonger en de Linde. Een aantal dorpen, zoals Peperga, Steggerda, Boyl, Vinkega en Noordwolde zijn ooit ontstaan aan de oevers van de Linde, maar door het verzakken van het maaiveld moesten deze dorpen één of meerdere malen verschuiven. De vondst van oude graven in de kerkkavel van Noordwolde nabij de Linde wordt hiervoor gezien als bewijs.

In de lengterichting van de zandruggen zijn bebouwingslinten ontstaan aan de bestaande wegen. Op enkele uitzonderingen na is de veenontginning de basis geweest voor de huidige landschapsstructuren. Haaks op de zandruggen werden kavels gemaakt die richting de lager gelegen beken ontwaterd moesten worden met een fijnmazig patroon van sloten. Op de zandruggen werden kavels begrensd door houtwallen. Veel linten zijn nu nog als zodanig te herkennen.

De bewoners van de gemeente waren lange tijd afhankelijk van de inkomsten van turfwinning en landbouw. Het gebied kende geen noord-zuidverbindingen omdat in de winter het gebied een barrière was. Pas toen de noord-zuidverbinding tussen Steenwijk en Heerenveen was aangelegd kon de huisindustrie opkomen. De vlechtindustrie is lange tijd één van de belangrijkste inkomstenbronnen geweest voor de omgeving van Noordwolde. Ook bij Noordwolde werd een noord-zuidverbinding gerealiseerd. Door deze nieuwe verbindingen konden Wollega en Noordwolde uitgroeien tot de grote kernen van Weststellingwerf. Ten noorden van Nijeholtpade, aan de Vriesburgerweg bevond zich een stins: de Lewenburg of Friesburg. De stins was het stamhuis van de familie Lycklama en Nijholt en werd in 1514 door Gelderse troepen belegerd en verwoest.

Deze familie heeft een grote rol gespeeld in de ontginning van een groot gebied ten noorden van Wollega. De veenaafgravingen en de bosbouw kwamen tot ontwikkeling en voor het afvoeren van de turf en het hout werd door de familie de Lycklamavaart gegraven. Dit water loopt vanaf de Tjonger naar Wollega. De familie heeft in 1626 de Lycklamastins in Wollega laten bouwen. Een aantal van de familieleden ligt begraven in de kerk van Nijeholtpade.

Rond 1200 ontstonden verschillende streekdorpen op de hoger gelegen zandruggen. Mensen vestigden zich in boerderijen die in rijen op de zandruggen werden geplaatst aan de binnenweg. Later werden er, parallel aan de binnenweg, buitenwegen aangelegd die waren bedoeld voor doorgaand verkeer tussen de verschillende dorpen. De (inmiddels) verdwenen benedenweg bij Steggerda en de Stellingenweg ten zuiden van Nijeholtpade en Oldeholtpade zijn oorspronkelijke buitenwegen, terwijl de Pepergaweg/Steggerdaweg en de Hoofdweg oorspronkelijk binnenwegen zijn geweest.

De boerderijen hadden langgerekte kavels die vanaf de binnenweg tot aan het water liepen. Ter hoogte van Oldeholtpade en Nijeholtpade lagen twee binnenwegen evenwijdig aan elkaar, waardoor er in eerste instantie geen water als achtererfgrens diende. Inwoners van Ter Idzard brachten ook het landschap in cultuur, waardoor er behoefte ontstond om een grens te stellen. De Scheene werd rond 1400 gegraven en

diende in eerste instantie voornamelijk als perceelsgrens. Later is de Scheene verbreed voor het vervoer van de afgegraven turf. Doordat de Scheene al is gegraven voordat er was begonnen met het afgraven van het omliggende laagveen liggen het water en het Scheenepad hoger dan de omliggende landerijen.

Doordat de boerenkavels waren opgetrokken tussen het water en de hoger gelegen zandrug kreeg een boerenbedrijf een veelzijdig karakter. Het natte, drassige land langs het water werd gebruikt als hooiland, terwijl de iets hoger gelegen weide- en heidegronden werden gebruikt voor begrazing. De mest en de heideplaggen werden gebruikt voor de bemesting van de hoger gelegen zandgronden waar gewassen werden verbouwd. De arme zandgronden hadden veel mest nodig om vruchtbaar te zijn en hiervoor hadden de boeren veel vee nodig. Omdat vaak de veestapel niet voldoende mest leverde, werden akkergronden een aantal jaren gebruikt waarna ze een aantal jaren braak kwamen te liggen. Vaak werden deze arme gronden ingezaaid met eikels, zodat ze na tien tot twintig jaar weer gebruikt konden worden als akker. Het eikenhakhout kon weer worden gebruikt als brandstof.

groen

Weststellingwerf ligt tussen de zandgronden van het Drents Plateau en de moeraszone ten zuiden van de gemeente. De ligging tussen de Weerribben en het Drents-Friese Wold, maar ook de landgoederen en de gronden van de Maatschappij van Weldadigheid maken dat de gemeente veel natuurwaarden in de directe nabijheid heeft en hiervan kan profiteren. Daarnaast heeft Weststellingwerf een buitengebied waar landbouw het landschap bepaalt. De houtwallen en singels zijn restanten van de historische landbouw en vertegenwoordigen een ecologische waarde. De beekdalen van de Tjonger en de Linde zijn belangrijke waterstructuren die voor de natuurwaarden van de gemeente van groot belang zijn. De natuurwaarden van de natte graslanden langs de Tjonger gaan boven het agrarische gebruik. De laagveengebieden, waaronder de petgatencomplexen van de Rottige Meenthe en Brandemeer, zijn als moerasgebieden van groot belang voor onder andere weidevogels. Deze veengebieden zijn nooit afgegraven omdat het veen te vervuild was met klei.



Het landschap rondom Nijholtpade en Oldeholtpade is relatief gesloten door de aanwezigheid van veel bomen. De omgeving stond bekend om zijn houtproductie waarvoor vele bossen werden aangeplant. Ook werden rondom de percelen houtwallen en singels aangebracht die met enige regelmaat werden omgehakt. De boerenerven werden voorzien van opgaande beplanting ten behoeve van beschutting en brandhout. Veel van de hakbosjes zijn verdwenen en ook veel van de houtwallen en singels verkeren in slechte staat of zijn verdwenen. De houtwallen en singels die nog redelijk in de oorspronkelijke staat verkeren zijn rijk aan fauna.

2.2 Oldeholtpade

Nijholtpade wordt voor het eerst genoemd in 1399, terwijl Oldeholtpade al in 1204 onder de naam Holenpath bekend stond. Het vermoeden bestaat dat Nijholtpade als een buurtschap van Oldeholtpade is ontstaan tussen 1320 en 1399. Vermoedelijk is de naam Holenpathe afgeleid van Pathe wat moeras betekent. Holenpathe betekent dan Pad door het moeras/de laagte.

2.3 Functionele structuur

wonen Het dorp kent tegenwoordig 488 inwoners en telt 187 woningen. De meeste woningen zijn gesitueerd aan oude linten, zoals de Binnenweg, de Hoofdweg en de Kerkweg. In de jaren '80 zijn er buiten het lint, aan de Kerkdreef, nieuwe woningen gerealiseerd.

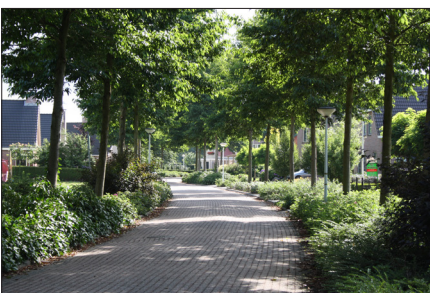
voorzieningen Het dorp kent een zeer actieve dorpsvereniging Plaatselijk Belang. Deze heeft een grote rol gespeeld in de realisatie van de nieuwe MFC aan de Kerkweg in 2006. De OBS 't Holtpad is gehuisvest in dit nieuwe gebouw en er worden verschillende activiteiten georganiseerd. Veel dorpsverenigingen zijn gehuisvest in MFC de Ni'je Stienze, waaronder de toneelvereniging en het Nijkoor. In het dorp zijn enkele sportvelden gelegen waar onder andere de korfbalvereniging actief is. De kerk en de begraafplaats liggen net buiten de dorpskern. De Nederlands-hervormde kerkgemeenschap Olde- en Nijeholtpade houdt samen met de kerkgemeenschap van Oldeholtwolde diensten, waardoor er één keer in de drie weken een dienst is in de kerk. De kerk is een afscheiding van de kerk uit Oldeholtpade en is een voormalige rooms-katholieke kerk. Ze dateert uit 1525 en is tegenwoordig een rijksmonument.

2.4 Ruimtelijke structuur

Nijeholtpade is een wegdoorp gelegen op één van de uitlopers van het Drents Plateau. Het dorp is ontstaan langs een oude binnenweg, op de kruising met een verbindingsweg naar de buitenwegen: de Vriesburgerweg en de Stellingenweg. De bebouwing is in de loop der eeuwen verdicht rondom het kruispunt. Het landschap is relatief dicht door de vele houtwallen en bosjes die rondom het dorp liggen.

2.5 Verkeersstructuur

De belangrijkste verkeersstructuur van Nijeholtpade bestaat uit de Hoofdweg, de Binnenweg en de Kerkweg. De Hoofdweg verbindt meerdere dorpen en heeft hoofdzakelijk een functie op lokaal niveau. De Stellingenweg is vanuit Nijeholtpade gemakkelijk bereikbaar en heeft een regionale functie met een directe aansluiting op de A32.





wegen - en groenstructuur

3. PROGRAMMA VAN EISEN

3.1 Nationaal beleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het nationale ruimtelijke beleid en de bijbehorende doelstellingen tot 2020 (met een doorkijk naar de periode 2020-2030) zijn opgenomen. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid.

Het rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau, maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is “decentraal wat kan, centraal wat moet”. De verantwoordelijkheid voor de inrichting van het ruimtelijke gebied wordt neergelegd bij decentrale overheden. De centrale doelen die het Rijk heeft gesteld zijn verwoord in de begrippen ‘basiskwaliteit’ en de ‘Ruimtelijke Hoofdstructuur – RHS’. Het gaat hierbij vooral om aspecten als gezondheid, veiligheid, milieu en natuur maar ook bijvoorbeeld om water, landschappelijke inpassing en ruimtelijk ontwerp. Het staat decentrale overheden vrij om, in aansluiting op de Nota Ruimte, te sturen en daartoe aanvullend eigen beleid te formuleren, wanneer dat niet strijdig is met de (ruimtelijke) rijksdoelen. Decentrale overheden kunnen daarmee maatwerk leveren en inspelen op specifieke problemen en uitdagingen. Voor heel Nederland vereist het rijk tenminste de basiskwaliteit, maar bij de elementen van de nationale RHS heeft het rijk veelal een hogere ambitie.

3.2 Provinciaal beleid

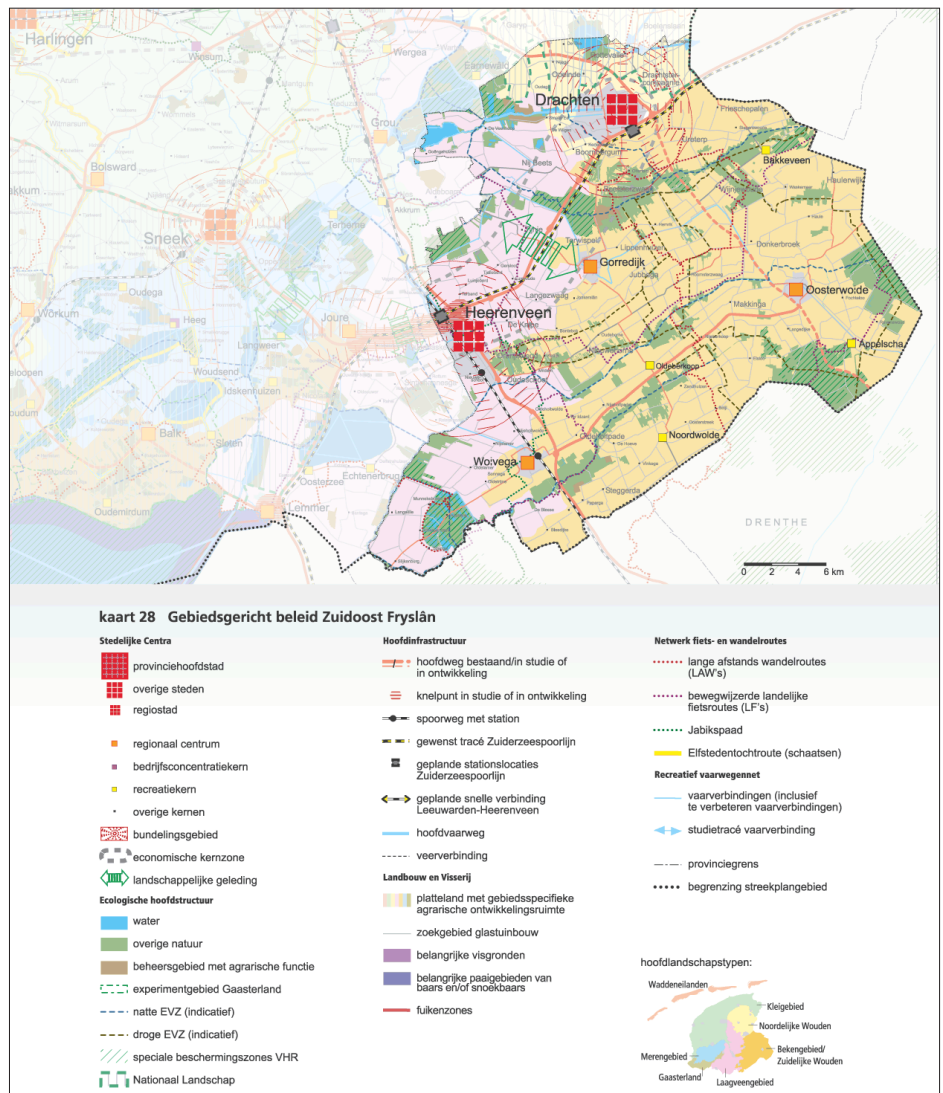
Streekplan Fryslân

Op 13 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten een nieuw Streekplan voor de periode tot en met 2015 vastgesteld. Centraal in dit Streekplan staat de ruimtelijke kwaliteit. Meer dan in het vorige Streekplan wordt de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt genomen voor toekomstige ontwikkelingen. Hierbij kiest de provincie voor de ontwikkeling van stedelijke gebieden en een vitaal platteland.

De economische, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het platteland met zijn vele kernen, hebben een belangrijke functie voor de bewoners van het platteland. Zij vervullen daarnaast ook een rol voor de recreatieve beleving en ontspanning van de bewoners van stedelijke gebieden. De kenmerkende sociaal-economische dragers -landbouw, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid (MKB)- passen daar bij en zorgen voor vitaliteit.

Het platteland is in de visie van de provincie niet alleen een rustiek, landelijk ogend gebied. Hoewel de dynamiek er lager ligt dan in stedelijk gebied, is het ook de woon- en leefruimte van ongeveer zestig procent van de Friese bevolking. Mensen moeten er daarom werk en voorzieningen kunnen vinden die passen bij de aard en schaal van het gebied. Het platteland is vitaal en is in vergelijking met de stedelijke centra relatief welvarend. De vitaliteit moet niet onder druk komen te staan door het verminderen van het aantal agrarische bedrijven en het verdwijnen van (commerciële) voorzieningen. Daarom ziet de provincie het als uitdaging een duurzaam sociaal-economisch ontwikkelingsperspectief voor het platteland te vinden met behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten van het gebied. Dit veronderstelt een vitale,

duurzame landbouw en ruimte voor ondernemerschap in een gebied met grote ruimtelijke kwaliteit. Het platteland moet zich kunnen blijven ontwikkelen binnen deze kwaliteiten en binnen de plaatselijke verhoudingen. Ook ontmoetingscentra zijn belangrijk voor de sociale samenhang in kleine kernen. Wanneer deze centra worden verbreed met kleinschalige basisvoorzieningen kunnen ze een spilfunctie voor de leefbaarheid op het lokale niveau gaan vormen en tevens de combinatie van arbeid en zorgtaken vergemakkelijken. Het provinciale beleid voor dorpshuizen en multifunctionele centra sluit hierop aan. Daarnaast is de ontsluiting van kleine kernen aandachtspunt voor beleid.



Gebiedsbeleid Zuidoost Friesland (bron: Streekplan Fryslân 2006)

Er wordt onder andere onderscheid gemaakt tussen regionale centra en overige kernen. Wolvega is aangewezen als regionaal centrum. Woningbouw en bedrijfsontwikkeling mogen vooral bij regionale centra plaatsvinden. Noordwolde is aangewezen als centrumdorp. Dorpen worden aangemerkt als centrumdorp als er minimaal een basisschool, supermarkt, huisarts en een dorps huis/café aanwezig is. Voor de overige kernen geldt een terughoudend woningbouwbeleid. Woningbouw op het platteland is primair gericht op de plaatselijke woningbehoefte, dat wil zeggen op de reële woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. De verdeling van de beschikbare woningbouwruimte op het platteland is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

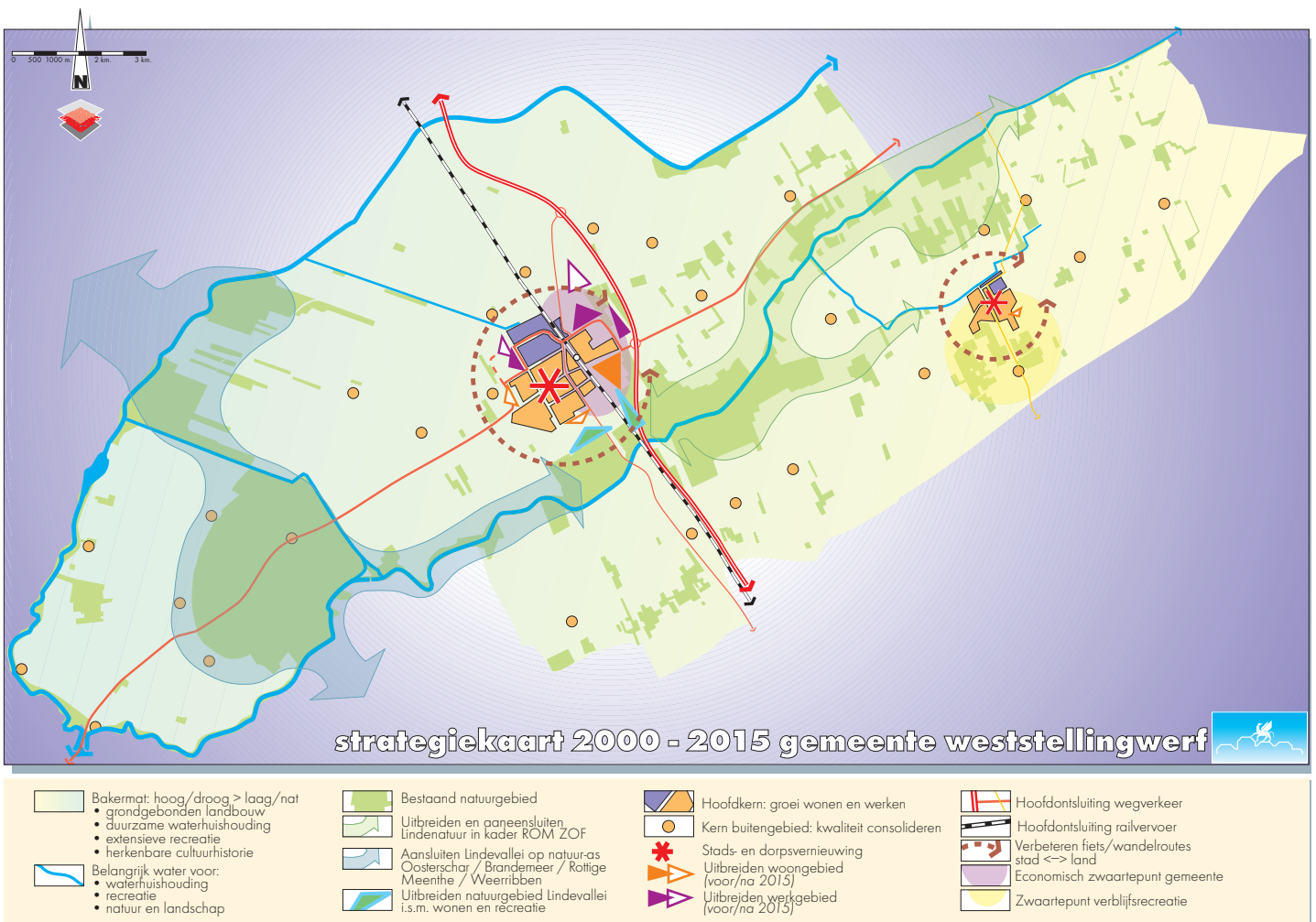
Wel legt de provincie een accent op locaties die goed met het openbaar vervoer zijn ontsloten. Als de woningtypen en de bouwstromen goed worden afgestemd op deze plaatselijke behoefte, kan de woningbouw naar mening van de provincie samengaan met de schaal en ruimtelijke karakteristiek van bestaande dorpen. Nieuwe solitaire nederzettingen zijn niet nodig.

Ruimte voor ontwikkeling voor lokale bedrijven in kleine kernen draagt bij aan de levendigheid en de economische vitaliteit op het lokale schaalniveau. Deze ruimte wordt primair binnen bestaand bebouwd gebied geboden en vervolgens voor nieuwe locaties aan de rand van de kern. Hierbij streeft de provincie meer dan voorheen naar verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en de beleving daarvan, waarbij maatwerk als begrip centraal staat.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Weststellingwerf 2000-2015

In februari 2002 is het Structuurplan voor de hele gemeente Weststellingwerf tot stand gekomen. Het Structuurplan is opgesteld vanuit de wens om alle lopende projecten te kunnen inpassen en om kaders te kunnen scheppen voor een toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Het ruimtelijke beleid wordt hierbij gekoppeld aan de ruimtelijke kwaliteit, de identiteit en de duurzaamheid van de gemeente. In het Structuurplan is gekozen voor Wolvega als hoofdkern van de gemeente met daarbij ook alle ontwikkelingsmogelijkheden.



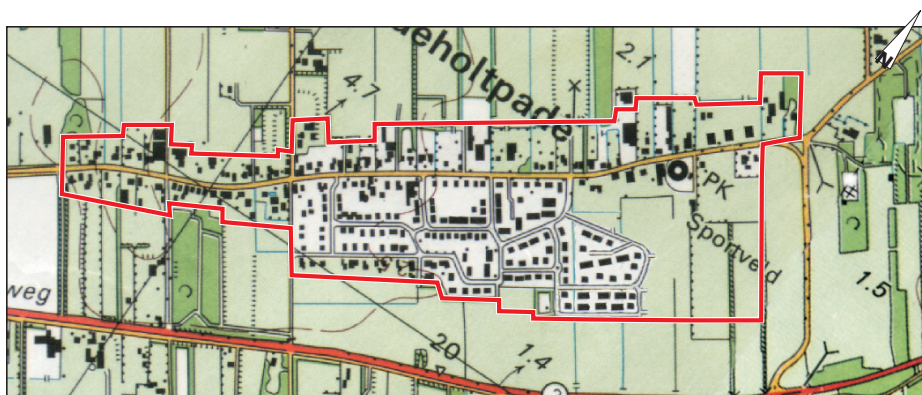
structuurplankaart (bron: Structuurplan Weststellingwerf 2000 - 2015)

Noordwolde is de tweede woon- en recreatiekern van de gemeente en krijgt ook de nodige ontwikkelingsmogelijkheden. Voor de overige kernen wordt uit overwegingen die te maken hebben met landschap en mobiliteit een consoliderend beleid gevoerd (het versterken van de bestaande lintstructuren staat daarbij voorop). In het buitengebied worden geen nieuwe woningen en bedrijven toegestaan. In het Structuurplan is aangegeven dat er geen planmatige uitbreidingen meer zullen plaatsvinden bij de overige kernen in de gemeente. Rondom de kernen zijn dan ook contouren (zie het fragment van de Structuurplankaart) aangegeven waarbinnen de ontwikkelingen (rekening houdend met de inzet volgens het volkshuisvestingsplan) plaats moeten vinden. De bebouwingscontour maakt ruimte voor bebouwing in het noorden van het plangebied. In het recente verleden is de Kerkdreef, een 'zijlint' met villa's, ontwikkeld. Deze ligt tussen de kerk en het hoofdlint. Omdat de mogelijkheden voor woningbouw sterk zijn geslonken en het zwaartepunt voor verblijfsrecreatie ten zuiden van Noordwolde is gelegd, is in Nijeholtpade de contour strak rondom de bestaande bebouwde kavels getrokken.

In algemene zin is versterking van de laanbeplanting (tezamen met de verkeerskundige herinrichting in het kader van het GVVP) gewenst.

woonbeleid

Het woonbeleid voor de komende jaren is voor een belangrijk deel gericht op het vergroten van het aanbod voor starters en ouderen. Dit beleid is zowel van toepassing op de bestaande voorraad, als op de nieuwbouw (Woonplan 2009-2019). Bij starters gaat het in eerste instantie om het vergroten van het aanbod in de bestaande voorraad. Door uitvoering te geven aan het ambitieuze woningbouwprogramma, waarbij nieuwe woningen in diverse prijklassen en woningtypen aan



bebouwingscontour (bron: Structuurplan Weststellingwerf 2000 - 2015)

de voorraad worden toegevoegd, wordt verwacht dat dit doorstroming zal bevorderen.

Daarnaast zal bij woningbouw/herstructurering in de bebouwde omgeving het accent worden gelegd op ouderenhuisvesting, zoals seniorenwoningen en nultreden-woningen. Een goede bereikbaarheid van voorzieningen voor ouderen is daarbij een belangrijk uitgangspunt. In samenwerking met beide corporaties wordt tevens gezocht naar mogelijkheden om de bestaande voorraad beter geschikt te maken voor huisvesting van ouderen en minder validen. Onderkend wordt dat de mogelijkheden om bestaande, veelal eengezinswoningen, geheel voor ouderenhuisvesting geschikt te maken, beperkt zijn.

De zorg in instellingen wordt steeds meer vervangen door zorg op maat aan huis. Deze voortschrijdende extramuralisering anticipeert op de komende vergrijzing in de gemeente Weststellingwerf. Bij de nieuwbouw voor ouderen liggen er kansen om invulling te geven aan de relatie tussen wonen, welzijn en zorg, door het aanbieden van zorgmodules en het rekening houden met eventuele aanpassingen in de woning zelf.

Binnen de gemeente Weststellingwerf wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van gemiddeld 133 woningen per jaar t/m 2018. In totaal bestaat het woningbouwprogramma uit 1.331 woningen, waarvan per jaar 25 zijn gereserveerd voor incidentele bebouwing. Daarnaast is een sloopprogramma van 15 woningen per jaar opgenomen, verdeeld over alle kernen. Voor Nijeholtpade is geen specifiek bouwen/of sloopproject opgenomen.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)

In het GVVP (vastgesteld in 2000) is de gemeentelijke visie ten aanzien van het verkeersbeleid opgenomen. Hierin is aangegeven dat de gemeente het Duurzaam-Veilig beleid verder wil vormgeven. Dit betekent dat het wegennet zal worden ingericht met de volgende typen wegen:

1. de stroomwegen: dit zijn de hoofdwegen en regionale hoofdwegen en hier geldt een maximum snelheid van 100/120km/uur;
2. de gebiedsontsluitingswegen (80km/uur) zijn de wegen die gebieden aansluiten op het hoofdwegennet (80km/uur);
3. de wegen in het landelijke verblijfsgebied krijgen de typering erf-toegangswegen (categorie A (met vrijliggend fietspad) 60+ km/uur, categorie B 60km/uur);
4. voor alle bebouwde kom-gebieden geldt tenslotte een inrichting als verblijfsgebied. Hierbij past een maximumsnelheid van 30km/uur. In het GVVP wordt aangegeven dat in alle kleine kernen de hele dorpskern zal worden ingericht als 30km/uur-zone. In Nijeholtpade is dat al gerealiseerd.

Klimaatbeleidsplan

Het kabinet heeft in het programma Schoon en Zuinig (2007) de klimaatdoelstellingen vastgelegd op 30% reductie van broeikasgassen in 2020 ten opzichte van 1990, 20 % energiebesparing in 10 jaar en 20% duurzame energie in 2020. De gemeenten hebben deze doelen overgenomen in het klimaatakkoord VNG-VROM 2007. De woningbouwverenigingen en de bouwbedrijven hebben een vergelijkbaar convenant getekend.

De gemeente Weststellingwerf heeft in 2009 het Energie Akkoord Noord Nederland getekend. Hierin is afgesproken dat provincies en gemeenten de kabinetsdoelstellingen voor klimaat en energie helpen realiseren en energie-innovatieve activiteiten worden versterkt. Gemeenten zullen zich inspannen voor optimale inzet van gemeentelijke deskundigheid voor activiteiten die voortvloeien uit het Energie akkoord. Als uitgangspunt wordt een hogere energieambitie gehanteerd dan het wettelijke minimum in de nieuwbouwsector. Een stimuleringsbeleid zal worden ontwikkeld voor energiebesparing in de bestaande bouw. Actief zal worden deelgenomen aan de bestuurlijke en ambtelijke werkverbanden die noodzakelijk zijn voor een effectieve uitvoering van het Energie akkoord.

Het Klimaatbeleidsplan 2010-2020 “samen de schouders eronder” van de gemeente Weststellingwerf is een beleidsplan op hoofdlijnen. Het formuleert doelstellingen en ambities, die de komende 10 jaar nader moeten worden ingevuld. Op basis van eerder verschenen nota's en de uitwerkingsmatrix wordt in de Actiepunten een indicatie gegeven van de activiteiten die per thema gekozen kunnen worden. De feitelijke keuze en verdere uitwerking hiervan moeten ieder jaar gemaakt worden in de kadernota.

3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. Nijeholtpade betreft een woondorp waar, conform provinciaal en gemeentelijk beleid, incidentele nieuwe woningbouw wordt voorgestaan. Het plangebied kent een 30 km/uur zonerings die aan de rand van de kern overgaat in 60 km/uur. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen zonder wijzigingsprocedure meegenomen in het bestemmingsplan. Het plan past derhalve binnen het hiervoor geschetste beleid.

4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

4.1 Archeologie

In verband met de implementatie van het Europese Verdrag van Malta/Valletta is in oktober 2003 het wetsvoorstel Wet op de archeologische monumentenzorg ingediend bij de Tweede Kamer. Op 1 september 2007 is de “Wet op de archeologische monumentenzorg” (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt formeel gezien deel uit van de Monumentenwet 1988 (Mw). Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Andere doeleinden zijn het bieden van een wettelijke grondslag voor het “verstoorder betaalt-principe” en de beschrijving van de archeologische infrastructuur.

Zoals uit meerdere onderdelen blijkt is het plan voor Nijeholtpade meer gericht op beheer en het huidige functioneren. Archeologische waarden zullen dan ook in eerste instantie niet worden aangetast, omdat geen ingrepen worden voorzien die een verstoring van het bodemprofiel met zich meebrengen. Dit tegen de achtergrond dat nauwelijks nieuwe woningen (kunnen) worden toegevoegd. Wel is vervanging van bestaande bebouwing mogelijk. Wanneer daarbij, bijvoorbeeld met een vergroting van oppervlak en/of diepere fundering, de bodem tot op een grotere diepte dan daarvoor het geval is geweest verstoord gaat worden, kunnen er wel archeologische belangen in het geding komen.

AMK en IKAW

In de plantoelichting bij een bestemmingsplan moet worden ingegaan op het gemeentelijke beleid ten aanzien van de bekende en de te verwachten archeologische waarden. Bekende archeologische waarden zijn aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) die is gemaakt door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB). Te verwachten archeologische waarden zijn gebiedsgewijs te vinden op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) die eveneens is gemaakt door de ROB.

FAMKE

De provincie Friesland heeft sinds het voorjaar van 2003 de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) beschikbaar. Op 15 november 2004 is de Cultuur Historische Kaart (CHK), waarvan de FAMKE deel uitmaakt, compleet vernieuwd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten: voor de perioden steentijd/bronstijd en ijzertijd/middeleeuwen.

steentijd/bronstijd

Wat betreft de steentijd/bronstijd kent het grootste deel van het plangebied het advies “Quickscan”. Van deze gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig zijn verstoord, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een quickscan te verrichten. Overige gebieden liggen in “Karterend onderzoek 1”. In de gebieden “Karterend onderzoek 1” kunnen zich archeologische resten uit de steentijd vlak onder de oppervlakte bevinden, afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is

nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal twaalf boringen per hectare worden gezet, met een minimum van twaalf boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

ijzertijd/middeleeuwen

Voor de ijzertijd/middeleeuwen kent het plangebied de aanduiding “middeleeuwen: karterend onderzoek 3”. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg - en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al zijn afgegraven. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5.000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waardierend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn.

conclusie

Dit bestemmingsplan biedt ter plaatse van de aanduiding “karterend onderzoek 1” geen bouwmogelijkheden van meer dan 500 m². Ter plaatse van de ‘wro-zone wijzigingsgebied’ is een quickscan benodigd bij ingrepen groter dan 5.000 m². Het bestemmingsplan mag wat betreft het aspect archeologie uitvoerbaar worden geacht. Bij eventuele kleinere ingrepen aangetroffen bodemvondsten dienen bij de provinciaal archeoloog te worden gemeld. Het aspect archeologie vindt in dit conserverende plan geen nadere regeling.

4.2 Ecologie

Vogel- en Habitatrichtlijn

Ter bescherming van ecologische waarden dient er in ruimtelijke plannen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de soortenbescherming op grond van de Flora- en faunawet. Wat betreft deze richtlijnen bevinden zich ten zuidwesten van Wolvega de Rottige Meenthe en Brandemeer. Dit gebied met een grootte van circa 1.400 hectare is een beschermd gebied op grond van de Habitatrichtlijn. Het Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold ligt in de buurt van het plangebied, maar vanwege de afstand van dit gebied tot het plangebied zijn tengevolge van dit bestemmingsplan geen effecten te verwachten en blijft dit verder buiten beschouwing. Tevens is in de directe nabijheid van het plangebied een Ecologische Hoofdstructuur gelegen. Deze ligt op circa 300 meter ten zuiden van het plangebied. De EHS wordt gescheiden van het plangebied door de Stellingenweg en een aantal agrarische percelen. Ten noorden van het plangebied ligt de EHS op meer dan een kilometer afstand.

Flora- en faunawet

In het kader van de flora- en faunawetgeving moeten ruimtelijke plannen worden getoetst op de gevolgen voor de aanwezige flora en fauna. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt derhalve geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er zal daardoor geen significante verstoring optreden voor de flora en fauna in het gebied. Daarnaast geldt

sinds februari 2005 een algemene vrijstelling voor een aantal soorten die wordt verleend bij, onder andere, ruimtelijke ontwikkelingen. Ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet hoeven niet te worden aangevraagd.

Mochten er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen en/of nesten van vogels. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen verblijfplaatsen van beschermde soorten in het betreffende pand bevinden. Wanneer de aanwezige heesters en jonge bomen worden verwijderd gedurende het broedseizoen, wordt tevens een negatief effect verwacht met betrekking tot verstoring en vernietiging van nesten. Om deze effecten te mitigeren wordt aanbevolen deze werkzaamheden niet plaats te laten vinden in de periode 15 maart – 15 juli. Dit om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn worden overtreden.

conclusie Met de planopzet worden bestaande flora en fauna, voor zover die voorkomen in het plangebied, in en rond bosjes, agrarisch gebied, water en groenstructuren gerespecteerd. De EHS wordt niet bedreigd door het bestemmingsplan, vanwege de afstand tot het plangebied en de Stellingenweg die tussen het plangebied en de EHS ligt. Ecologische aspecten vormen derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.3 Bodemkwaliteit

landschap Uit de cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân blijkt dat het landschap wordt gekenmerkt door grotendeels een dekzand- en keileemlandschap en tevens door veenlandschap. In Nijeholtpade is voor het overgrote deel sprake van dekzand- en keileemlandschap. Tevens is in een klein deel sprake van 'restveen'. Dit zijn gronden waar nog resten van het oorspronkelijke veen in de pleistocene bovengrond herkenbaar zijn (o.a. 'moerige' bodems).

Afbeelding landschapstypen

dekzandlandschap

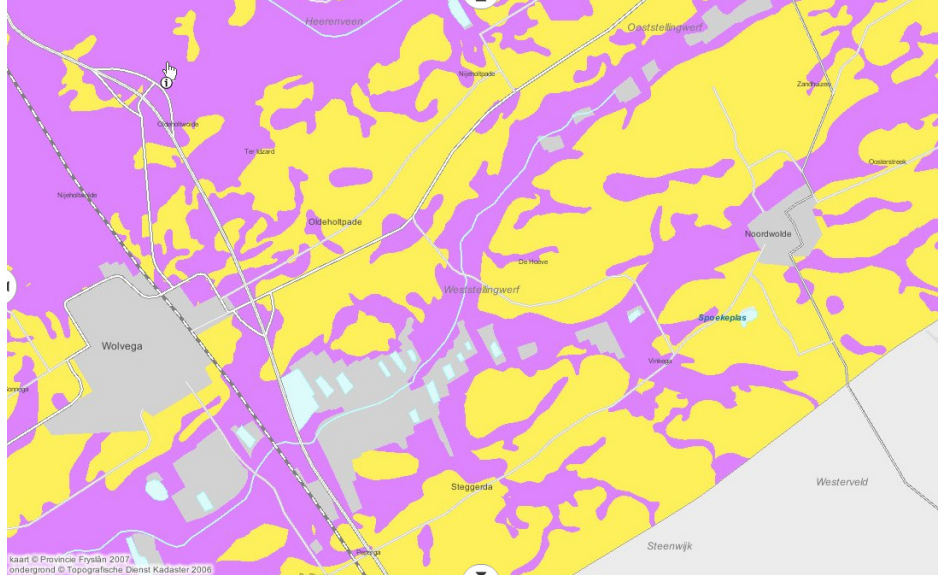
Het dekzandlandschap is ontstaan in het Weichselien, een ijstijd van 100.000 tot 10.000 jaar geleden, op het onbegroeide, bevroren en versneden keileemplateau. Het reliëf van het uit de vorige ijstijd daterende keileemplateau was aanzienlijk groter dan nu aan het oppervlak zichtbaar is. Dit is het gevolg van het overstuiven met dekzand, waarbij de beekdalen geheel of gedeeltelijk werden opgevuld. Naar gelang de wind langer waaide ontstonden er verschillende vormen van duinen en dalen. Naast dekzandduinen werden uitwaaiingskommen gevormd. Dit zijn ondiepe, ronde of ovale meestal onregelmatig gevormde terreindelen in het dekzandlandschap. In het Laat Weichselien en soms in het begin van het Holoceen werden zij deels weer met dekzand bedekt. Door de toestroom van grondwater vond veenvorming plaats op drassige plekken. Van het oorspronkelijke breed en zwak golvende reliëf in het dekzandlandschap is weinig over door langdurig menselijk ingrijpen als keien delven, hier en daar delven van ijzeroer en natuurlijk vooral door de grootscheepse egalisatie voor landbouwkundig en civieltechnisch gebruik. Op sommige plaatsen zijn de wat hogere, brede ruggen tussen de vlakke beekdalen nog te herkennen.

veenlandschap

Er zijn verschillende typen laagveengebieden te onderscheiden: de veenweidegebieden (voormalige hooilandgebieden en stroomgebieden langs beken), restveengebieden van de uitgeveende veenpolders (bij De Hoeve) en de veenderijen (uitgeveende petgaten, nu vaak moerasgebieden). De landbouw heeft zich sterk ontwikkeld in het veengebied, maar heeft te maken met de gevolgen van bodemdaling en een voortdurende aanpassing van de infrastructuur en de waterhuishouding.




Landschapstypen

-  Kustlandschap
-  Veenlandschap
-  Dekzand- en keileemlandschap
-  Waddengebied
-  Antropogene elementen



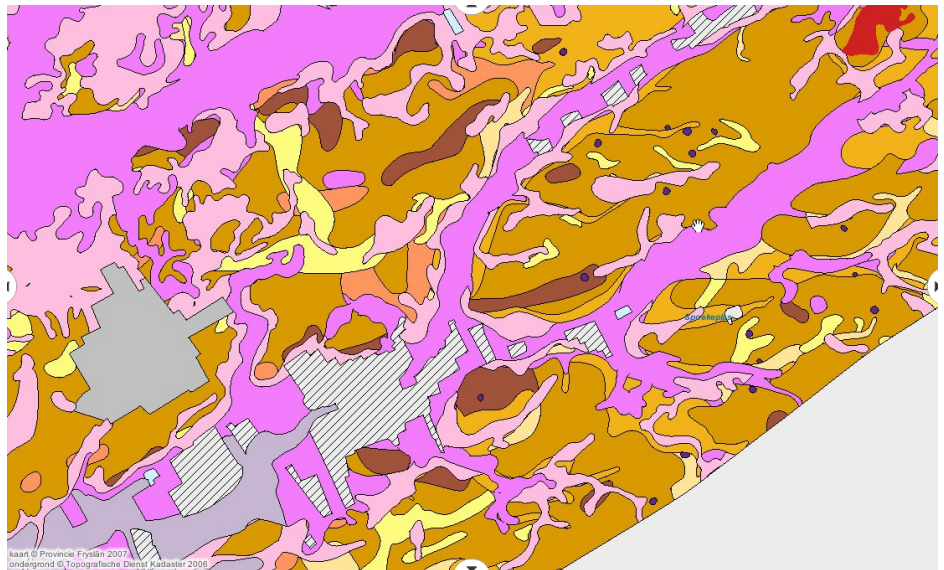
landschapstypen

Veenlandschap

-  Klei op veengebied (kleidek > 0,40 m)
-  Veengronden
-  Restveengebied

Dekzand- en keileemlandschap

-  Stufzanden
-  Geen keileem in de ondergrond, of keileem dieper dan 2,00 m -mv
-  Fluvio-glaciale afzettingen (Weichsel) binnen 2,00 m -mv
-  Keileem binnen 2,00 m -mv
-  Afzettingen uit Saaleperiode, maar geen keileem binnen dan 2,00 m -mv
-  Geen keileem in de ondergrond, of keileem dieper dan 2,00 m -mv
-  Keileem aan de oppervlakte
-  Pre-Saale afzettingen aan de oppervlakte
-  Dobben
-  Pingo's



landschapstypen onderverdeeld

Enkele veenplassen en petgatengebieden hebben een natuurfunctie gekregen. Hier zijn de verschillende ontwikkelingsstadia van het veen nog zichtbaar. Zowel de moerasgebieden als de agrarische graslandgebieden zijn vanouds van belang voor ganzen en weidevogels. Net als in het kleigebied zijn recent grootschalige elementen toegevoegd: het laagveengebied ligt deels in een zone met een hoge ruimtelijke dynamiek. In de meeste gevallen vormen deze nieuwe elementen autonome structuren met nieuwe eigentijdse kwaliteiten. De belangstelling voor het veen(weide)landschap is toegenomen, gekoppeld aan de mogelijkheden voor natuurbeleving, recreatie en wonen in dit waterrijke gebied met een centrale ligging.

Laagveen ontstond op plaatsen waar de waterafvoer beperkt was. Vooral in door de wind uitgeblazen laagten en in pingoruïnes en beekdalen kon veenvorming optreden. In deze laagten verzamelde het regenwater zich, zodat het er altijd vochtig was. De laagtes vulden zich met veen, maar het veenmos dat er groeide zoog regenwater op en zorgde ervoor dat er veenkussens konden ontstaan die boven het omringende land uitgroeiden. In het Midden-Holoceen, een periode dat het vrij nat was in Nederland, breidde het oostelijke hoogveenareaal zich sterk uit.

De meeste Nederlandse veenmoerassen groeiden gestaag door tot aan de middeleeuwen. Er konden zich veenpakketten tot tien meter dikte vormen. Uitzonderingen waren Zeeland en het Waddengebied, waar de zee als natuurlijke factor domineerde. Daar is bijna al het veen weggeslagen bij overstromingen, terwijl er door de zee een laag klei op de resterende veenlagen is afgezet. Uiteindelijk kwam in de elfde eeuw de eerste grootschalige ontginning op gang.

bodemverontreiniging

Wat betreft bodemverontreiniging geeft de kaart van het bodemloket een inventarisatie van potentiële locaties met mogelijke bodemverontreiniging, maar ook locaties waar reeds bodemonderzoek is uitgevoerd. In het plangebied bevindt zich een aantal locaties waar bodemonderzoek is uitgevoerd en geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. Er zijn tevens locaties aanwezig waar de procedure nog in gang is of waar historische activiteiten bekend zijn.

Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Eventuele ontwikkelingen worden bij wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Bij deze wijzigingsbevoegdheden is het aspect bodemverontreiniging als voorwaarde voor de wijziging opgenomen. Aan het aspect bodem wordt daarom verder geen aandacht besteed.

4.4 Geluid

Geluidhinder kan worden ondervonden van industrie, spoorwegen en wegen. Industrie- en spoorlawaaï spelen in het plangebied geen rol. Wegverkeerslawaaï daarentegen wel.

wegverkeer

Wat betreft geluidhinder wegverkeerslawaaï gelden er krachtens de Wet geluidhinder (Wgh) van rechtswege zones langs wegen. Wegen met een 30-kilometerregime zijn hiervan uitgezonderd. Het overgrote deel van de wegen in het plangebied zijn wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze wegen gaan buiten de dorpen over in 60 km/uur. De Stellingenweg (N351) betreft een 80 km/uur weg met twee rijstroken. Ingevolge artikel 74 Wgh hebben deze wegen een zone van 250 meter in buitenstedelijk gebied. Het plangebied valt voor een klein deel binnen de zone van de Stellingenweg. De maatgevende poldercontour (55 dB(A) exclusief aftrek) komt overeen met L-den 48 dB. Bij het realiseren van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming binnen de geluidszone van deze wegen op een locatie waar eerder geen geluidsgevoelige functie aanwezig was, moet rekening worden gehouden met de ligging van de 48 dB-contour. Echter, indien op het tijdstip van de vaststelling van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig is, gelden deze waarden niet met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van de betreffende weg opgenomen woningen, andere

geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn.

conclusie Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functies en/of gebouwen mogelijk die binnen de 48 dB-contour zijn gelegen. De weg en geluidsgevoelige functies waren tevens al aanwezig ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Er is derhalve geen akoestisch onderzoek benodigd.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risico-bron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10^{-6} betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een LPG-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

groepsrisico (GR)

Dit is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risico-contour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

relevante besluiten

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan "Nijeholtpade" zijn de volgende besluiten relevant:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
- Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb)

risicobronnen

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Binnen het plangebied zelf zijn geen risicobronnen gelegen waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied mogelijk zijn gelegen binnen het plangebied. De risicocontouren van risicobronnen buiten het plangebied reiken niet tot aan het plangebied.

conclusie Binnen het plangebied zijn geen 10-6 contouren voor het plaatsgebonden risico aanwezig. Nieuwe risicobronnen zijn uitgesloten binnen het plangebied.

De transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en via hogedruk aardgastransportleidingen leiden binnen het plangebied niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Er bestaat voor het bestemmingsplan geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid. De regionale brandweer wordt om advies gevraagd over het bestemmingsplan.

4.6 Waterparagraaf

waterbeleid Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op de effecten op water. Het doel van deze watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21^e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21^e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Wetterskip Fryslân

Hoe de provincie en het waterschap vorm willen geven aan het waterbeheer in de periode 2010-2015 staat in het Waterhuishoudingsplan (WHP) van de provincie Fryslân en het Waterbeheerplan (WBP) van Wetterskip Fryslân. Onder de motto's Wiis mei wetter (WHP) en Wetter jout de romte kwaliteit (WBP) zijn de beide waterplannen in nauwe samenwerking opgesteld.

In het WHP staan doelen die de provincie Fryslân in de planperiode wil bereiken. Het plan geeft kaders voor het waterbeheer, dat door het waterschap, gemeenten en andere partijen wordt uitgevoerd. In het WBP staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân van 2010-2015 neemt om het watersysteem op orde te houden en te verbeteren.

waterkwaliteit Uitgaande van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren is het verbeteren van de waterkwaliteit door onder meer het beperken van het aantal riooloverstorten een belangrijke opgave. In het algemeen wordt in dat kader gestreefd naar afkoppeling van regenwater van het riool, met name bij wijkvernieuwing, ontwikkeling van nieuwe woongebieden, grootschalige reconstructies van wegen of rioolvervangingsprojecten, zoals hierboven beschreven.

watertoets De hoogteverschillen in de gemeente Weststellingwerf, door het Drents Plateau in het oosten en het IJsselmeer in het westen, zijn bepalend voor de waterhuishouding. De Linde en de Tjonger vormen de centrale aders in de diverse watersystemen. De hoger gelegen delen stromen vrij af via beken. In de lagere delen zorgen gemalen voor afvoer van overtollig water. In het oosten van de gemeente worden de beken gevoed door afstroming van oppervlaktewater van de hogere zandruggen. Ook is sprake van kwel in de beekdalen van in de zandruggen gefiltreerd water. Ruilverkavelingen in de afgelopen vijftig jaar hebben geleid tot snelle ontwatering van de landbouwgronden. De gemiddelde grondwaterstand is ruim een halve meter gedaald. Het oosten van de gemeente kent nu zelfs droogte- in plaats van natschade.

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan. Bij incidentele invulling/herstructurering of het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, en meer in het algemeen bij nieuwbouw, kan er sprake zijn van een toename van het verharde oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Bij een toename dient een vergroting van het waterbergende oppervlak plaats te vinden. Er is een watertoets uitgevoerd. Het Wetterskip Fryslân heeft bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Het Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies.

4.7 Luchtkwaliteit

Op grond van hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer dienen gemeenten bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, grenswaarden in acht te nemen voor verontreinigende stoffen als zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofdioxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen. Daaronder behoort onder meer de bevoegdheid op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

De luchtkwaliteit wordt beïnvloed door de verkeersintensiteit en door de aanwezigheid van industrie. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen grenswaarden en plandrempels. Aan de grenswaarden moet, binnen een bepaalde termijn, per stof verschillend, worden voldaan en bij overschrijding van plandrempels moeten maatregelen worden genomen. Gemeenten zullen in elk geval in beeld moeten brengen of aan de grenswaarden wordt voldaan. Met name de waarden van fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) vormen daarbij een aandachtspunt.

Uit onderzoek is gebleken dat slechts bij hoge verkeersintensiteiten in grotere stedelijke gebieden overschrijdingen van grenswaarden voorkomen. Bij luchtkwaliteitsonderzoeken in de kernen Wolvega en Noordwolde is gebleken dat ruimschoots aan de grenswaarde uit de Wet milieubeheer wordt voldaan.

conclusie Aangezien het onderhavige bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk maakt die van invloed zijn op de luchtkwaliteit, zijn er geen belemmeringen op het gebied van de luchtkwaliteit. Het plan maakt bij wijziging kleinschalige ontwikkelingen mogelijk. Deze ontwikkelingen zullen niet in betekenende mate invloed hebben op de luchtkwaliteit. Deze wijzigingen mogen daarom wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een brochure opgesteld voor Bedrijven- en milieuzonering. Deze brochure wordt regelmatig herzien en bevat richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen hinder veroorzakende functies en gevoelige functies als woningen. Bij nieuwvestiging van functies dient te worden bekeken welke afstanden in acht dienen te worden genomen. Onderhavig bestemmingsplan maakt bij wijziging nieuwe woonfuncties mogelijk. Ter signalering zal worden aangegeven welke richtafstanden op het moment van inwerkingtreding van dit plan gelden voor een aantal aanwezige categorieën. De volledige lijst is opgenomen in de bijlage van de regels.

- Begraafplaats: 10 meter voor geluid (cat. 1)
- Kerk: 30 meter voor geluid (cat. 2)
- School: 30 meter voor geluid (cat. 2)
- Sportveld met verlichting: 50 meter voor geluid (cat. 3.1)

Deze afstanden zijn, zoals vermeld, richtafstanden. In bestaande situaties worden de bestaande afstanden gehandhaafd. Daarnaast kunnen andere eisen zijn gesteld in de vergunning voor de inrichting.

5. PLANBESCHRIJVING

Dit bestemmingsplan vormt hoofdzakelijk een uitwerking van het ruimtelijke beleid zoals dit is vastgelegd in het Structuurplan 2000-2015. Dit bestemmingsplan voorziet in een juridische regeling voor de in het Structuurplan voor het plangebied vastgelegde ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente treedt periodiek met de Plaatselijke Belangen van de dorpen in overleg over zaken die te maken hebben met de kwaliteit van de leefomgeving. Plannen, ideeën en knelpunten uit de dorpen worden geïnventariseerd en er wordt beoordeeld of en welke acties de gemeente hieraan verbindt. Wanneer sprake is van ruimtelijke ingrepen wordt ervoor zorg gedragen dat het bestemmingsplan hierin voorziet.

Binnen deze context zullen in dit hoofdstuk de uitgangspunten worden geformuleerd voor het plangebied.

5.1 Functionele structuur

plangebied

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplanbeleid is het beschermen van de basiskwaliteit en ruimte bieden voor ontwikkelingen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het bestemmingsplan Nijeholtpade kent dan ook een gemengde systematiek.

Deels is er sprake van gebiedsgerichte bestemmingen, wat inhoudt dat bestemmingen worden toegekend aan samenhangende gebieden en niet aan de functie van individuele percelen. Binnen zo'n gebied worden dan de functies mogelijk gemaakt, bijvoorbeeld woongebied (wonen, maar ook woonstraten, groen, nutsvoorzieningen en dergelijke). In beginsel leidt een gebiedsgerichte wijze van bestemmen tot een meer globaal en flexibel bestemmingsplan. Dit biedt zekere voordelen, maar biedt ook minder zekerheid.

Naast een grotendeels gebiedsgerichte bestemming is tevens een aantal percelen voorzien van een functionele bestemming. Per functie is in dat geval een bestemming aan de gronden toegekend.

wonen

Het bestemmingsplan is erop gericht de huidige structuur van het woongebied te behouden. Er is dan ook voor gekozen de woningen, de straten en de groenstructuren zo concreet mogelijk te bestemmen. Wel wordt ruimte geboden voor perceelsgebonden ontwikkelingen.

Ten aanzien van de woningen en andere bebouwingselementen is het uitgangspunt de beeldkwaliteit en de stedenbouwkundige structuur van de woonstraten te behouden. Woonbebouwing heeft daarom voornamelijk aan de achterkant enige uitbreidingsmogelijkheid gekregen. Dit geldt dan ook nog alleen voor die situaties waar de ruimtelijke situering het toelaat. Ook ten aanzien van het toestaan van bijgebouwen zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden van belang. Zo dienen de bijgebouwen tenminste twee meter achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd.

In het plangebied wordt op een locatie de mogelijkheid geboden woningbouw te realiseren. Deze locatie past binnen de rode contour uit het Structuurplan.

bedrijvigheid	Aangezien het wonen in het plangebied voorop staat, is bedrijvigheid die storend is voor de woonfunctie binnen het plangebied, in principe niet toegestaan. Beroep aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, indien ze ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Overige bedrijvigheid tot en met categorie 2 mag aan het lint worden gevestigd, binnen de bestemming 'Gemengd'.
gemengd	In het centrum van Nijeholtpade komen woningen, bedrijven en horeca naast elkaar voor. Dit gebied is daarom bestemd als "Gemengd". Hierdoor wordt het mogelijk functies met elkaar uit te wisselen. Omdat het niet wenselijk is dat horecabedrijven zich overal in het centrum kunnen vestigen, zijn deze binnen het gemengde gebied specifiek aangeduid. Ten aanzien van bedrijven zijn alleen bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 gewenst.
voorzieningen	In Nijeholtpade zijn diverse voorzieningen te vinden. Zo zijn er een multifunctioneel centrum, sportvelden en een kerk. Gezien de belangrijke sociale functie die de in het plangebied aanwezige voorzieningen vervullen, wordt gestreefd naar handhaving. Eventuele functieverandering of functieverbreiding is voor deze functies mogelijk.
groen	Algemeen voorkomend groen, zoals plantsoentjes en perken maken onderdeel uit van het woongebied. Gestreefd wordt naar handhaving. De bossen zijn specifiek als 'Bos' bestemd.
agrarisch	Binnen het plangebied zijn tevens agrarische gronden aanwezig. Dit betreft weilanden zonder agrarische bebouwing. Deze weilanden zijn kenmerkend voor de structuur in Nijeholtpade en zijn derhalve ook als zodanig bestemd.

5.2 Stedenbouwkundige structuur

Stedenbouwkundig gezien is het van groot belang dat de kenmerkende structuur van de binnen het plangebied voorkomende stedenbouwkundige kwaliteiten door middel van het bestemmingsplan wordt beschermd en dat bij verbouw en nieuwbouw de schaal en maat van de bebouwing worden ingepast in de bestaande structuur. Voor het behoud en herstel van de ruimtelijke waarden gelden in het algemeen de volgende uitgangspunten:

- behoud van het stedenbouwkundige patroon van straten, doorkijkken en singels, en het bijbehorende bebouwingspatroon;
- behoud van de waterstructuur;
- behoud van de groenstructuur (inclusief de particuliere tuinen).

In de regels uit zich dit voornamelijk door het hanteren van specifieke bestemmingen voor belangrijke waarden. Zo zijn bijvoorbeeld niet alleen de belangrijkste doorgaande wegen voorzien van een aparte verkeersbestemming, maar tevens de kenmerkende groenstructuren in het gebied.

Met de Welstandsnota is een verbijzondering van het streven naar de beeldkwaliteit van de bebouwde omgeving vorm gegeven.

6. JURIDISCHE OPZET

6.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

Wabo Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Een nieuwe wet die wat betreft de vergunningverlening zo'n 25 vergunningen/toestemmingen vervangt. Bouw-, sloop-, kap-, milieu- en diverse andere vergunningen zijn daarbij opgegaan in de nieuwe omgevingsvergunning. Er is voor de van toepassing zijnde activiteiten nog maar één vergunning nodig: de omgevingsvergunning. Van belang daarbij is wel dat deze omgevingsvergunning van toepassing is en blijft op die afzonderlijke activiteiten.

Als er bijvoorbeeld sprake is van het verbouwen van een monument dan is daar een omgevingsvergunning voor nodig die betrekking heeft op de activiteit bouwen en de 'activiteit' monument. Tot 1 oktober 2010 waren daar niet alleen twee afzonderlijke vergunningen, de bouwvergunning en monumentenvergunning, voor nodig, maar ook twee afzonderlijke procedures.

Een ander voordeel voor de aanvrager is dat er sprake is van één loket en één vergunning. Een omgevingsvergunning aanvragen kan digitaal via www.omgevingsloket.nl.

Wabo: vergunningvrij bouwen

Net als onder de 'oude' Woningwet (tot 1 oktober 2010) is er onder de werking van de Wabo sprake van vergunningvrij bouwen. De hoofdregel blijft dat er voor de activiteit bouwen een omgevingsvergunning nodig is. Bij bouwen moet het dan nog wel steeds gaan om een bouwwerk. In het Besluit Omgevingsrecht (Bor) wordt aangegeven welke bouwactiviteiten vergunningvrij zijn. Voor dit bestemmingsplan is het

volgende van belang.

In het Bor worden categorieën van gevallen aangewezen waarin geen omgevingsvergunning is vereist voor bouwactiviteiten en categorieën van gevallen waarin geen omgevingsvergunning is vereist voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten. Volgens de toelichting van de Bor gaat het hier om gebruik in ruime zin. Dit omvat zowel feitelijk gebruik (gebruik in enge zin), aanleg van niet-bouwwerken als het bouwen en slopen van bouwwerken.

6.2 Regels

De toelichting op de bestemmingen zal, in overeenstemming met de regels, op alfabetische volgorde geschieden.

- Agrarisch** De weilanden in het plangebied hebben de bestemming “Agrarisch”. Het is de bedoeling dat de weilanden open blijven. Daar is dan ook geen bebouwing toegestaan.
- Bedrijf - Nutsbedrijf** De grotere nutsgebouwen zijn bestemd als “Bedrijf - Nutsbedrijf”. Kleinere nutsgebouwen zijn opgenomen binnen de bestemming waarin ze liggen of waaraan ze grenzen.
- Bos** In het zuidoosten van het plangebied is een bosgebied aanwezig. Tevens zijn er enkele bossingels. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Uitzondering hierop zijn nutsgebouwen met een maximale inhoud van 75 m³. Het beleid is gericht op handhaving van het aanwezige bos. Om dit te ondersteunen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist zonder welke het niet mogelijk is (opgaande) beplanting te verwijderen, voor zover dit niet het normale onderhoud en beheer betreft.
- Gemengd** Het centrumgebied van Nijeholtpade heeft de bestemming “Gemengd”. Binnen deze bestemming zijn bedrijven, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca en (bedrijfs)woningen toegestaan. Deze functies zijn onderling uitwisselbaar. Horecavoorzieningen zijn aangeduid, om te voorkomen dat deze ook onderling uitwisselbaar zijn.
- Groen** De markante groene gebieden in Nijeholtpade zijn bestemd als “Groen”. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitzondering hierop zijn nutsgebouwen met een maximale inhoud van 75 m³.
- Maatschappelijk** De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied hebben de bestemming “Maatschappelijk”. Kwalitatieve verbeteringen blijven mogelijk, uitbreidingen voor zover deze ruimtelijk inpasbaar zijn. Ook is ruimte voor functieverbreding of -wisseling geboden. Binnen de bestemming “Maatschappelijk” is een wijzigingsbevoegdheid naar “Woongebied” opgenomen.
- Maatschappelijk – Begraafplaats** De begraafplaats rondom de kerk heeft de bestemming “Maatschappelijk - Begraafplaats”. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale inhoud van 75 m³ opgericht worden. Overige gebouwen zijn niet toegestaan.

- Sport** Deze bestemming heeft betrekking op het sportterrein. Het betreft hier een sportveld met bijbehorende gebouwen. De regels bij deze bestemming zijn afgestemd op de bestaande situatie. Voor de gebouwen is een bouwvlak opgenomen. Tenslotte is er in de regels ook een regeling opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bijvoorbeeld lichtmasten.
- Verkeer** De op de verbeelding aangegeven bestemming “Verkeer” betreft de straten in het plangebied, met in hoofdzaak een functie voor het bestemmingsverkeer. Ook snippergroen (bermen), waterlopen en parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals bijbehorende bouwwerken. Openbare paden die deel uitmaken van de woonomgeving en in feite alleen bedoeld zijn voor het gebruik van direct aanwonenden, zijn binnen de woonbestemming opgenomen. Het spreekt voor zich dat deze paden niet bebouwd mogen worden en toegankelijk moeten blijven.
- Woongebied** Voor de bestaande woningen in het plangebied is de bestemming “Woongebied” gebruikt. Binnen de bestemming wordt in combinatie met het wonen ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. De vestiging van een aan-huis-verbonden beroep of een anderszins toegestane bedrijfsfunctie zal tevens moeten voldoen aan de volgende kwalitatieve criteria:
- er mag geen aantasting plaatsvinden van de uitstraling van het gebruik van het perceel voor het wonen, dat wil onder meer zeggen dat uitsluitend zeer beperkte reclame-aanduidingen (geen lichtreclame) en dergelijke zijn toegestaan;
 - er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van het perceel dan wel de directe (woon)omgeving;
 - uitoefening mag alleen plaatsvinden door de bewoner van de woning; er dient voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig te zijn;
 - er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeers- en/of publieksaantrekkende functie;
 - er mag geen buitenopslag van goederen en materieel plaatsvinden.

De bouwregels van de bestaande panden met deze bestemmingen zijn in beginsel op het bestaande bebouwingsbeeld afgestemd. Op de verbeelding is de bebouwing aangegeven binnen bouwvlakken. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de bouwvlakken met de naar de weg gekeerde zijde gelijk zijn gelegd met de voorgevel van de hoofdgebouwen. De bouwvlakken lopen tot de achtergrens van de percelen. In de regels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van bouw- en goothoogte, afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en dakhelling. De bouwhoogte is gesteld op maximaal 9 meter, terwijl de goothoogte maximaal 4 meter is. Voor bijgebouwen en andere bouwwerken zijn specifieke maten opgenomen in de bebouwingsbepalingen. Binnen bepaalde grenzen bieden de regels de mogelijkheid om af te wijken van een aantal regels.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Daarnaast dient een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening inzicht te geven in de wijze van financiering door middel van een exploitatieplan of een overeenkomst. Dit heeft een sterke samenhang met de economische uitvoerbaarheid en wordt daarom ook in dit hoofdstuk behandeld.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is vanuit het bestemmingsplan in het bijzonder van belang waar het gaat om nieuwe activiteiten. Dit bestemmingsplan richt zich primair op de bestaande functies. Perceelsgebonden ontwikkelingen zijn binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan mogelijk. Vanuit de gemeentelijk optiek zijn er daarvoor geen consequenties die noodzaken tot uitleg in het kader van de economische uitvoerbaarheid.

exploitatieplan

Doel van de grondexploitatie regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal. Hierdoor zijn er meer sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Binnen dit bestemmingsplan worden bij recht geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die voor de gemeente kosten met zich meebrengen. Wel zijn er wijzigingsbevoegdheden in het plan opgenomen. Bij het toepassen van deze bevoegdheid zal worden afgewogen of een exploitatieplan of overeenkomst op dat moment noodzakelijk is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan ligt zes weken voor een ieder ter inzage. In deze periode kan een inspraakreactie bij de gemeente worden ingediend. Daarnaast wordt het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het verplichte overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de betrokken diensten van het rijk, de provincie, het waterschap, alsmede diverse maatschappelijke organisaties toegezonden. De beantwoording van deze reacties zal als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.