

Bestemmingsplan
Kern Nietap



Bestemmingsplan
Kern Nietap

GEMEENTE



NOORDENVELD



Bestemmingsplan Kern Nietap

Inhoud:

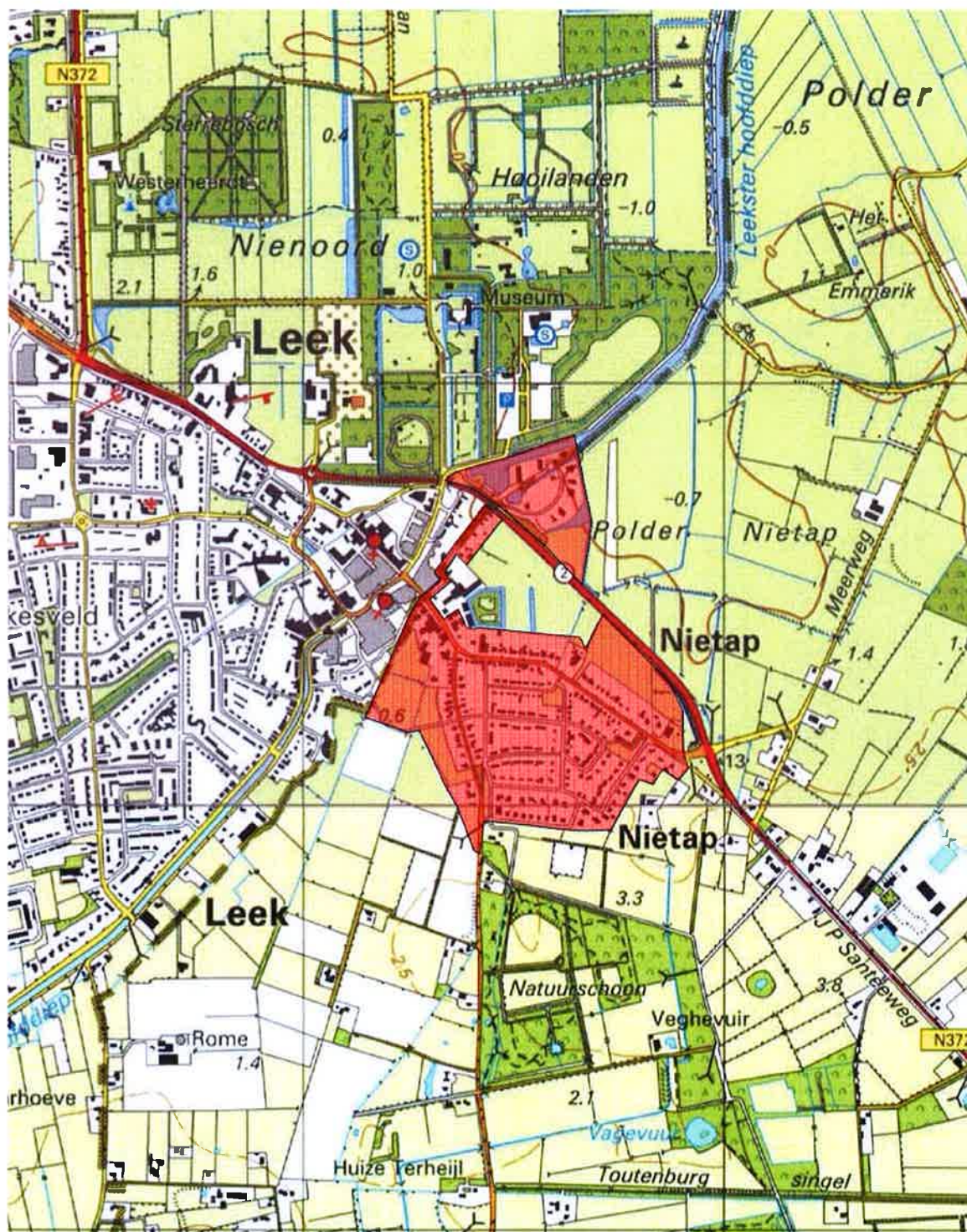
Toelichting en bijlagen
Voorschriften

Plankaart nr. 160.00.05.32.00.C01

BügelHajema
ADVISEURS

Roden/Assen
Projectnummer 160.00.05.32.00
9 januari 2008

Overzicht gebied waarop het bestemmingsplan Nietap kern betrekking heeft



Gemeente Noordenveld

proj.nr. 160.00.05.32.00

bron: Topografische Dienst



Toelichting

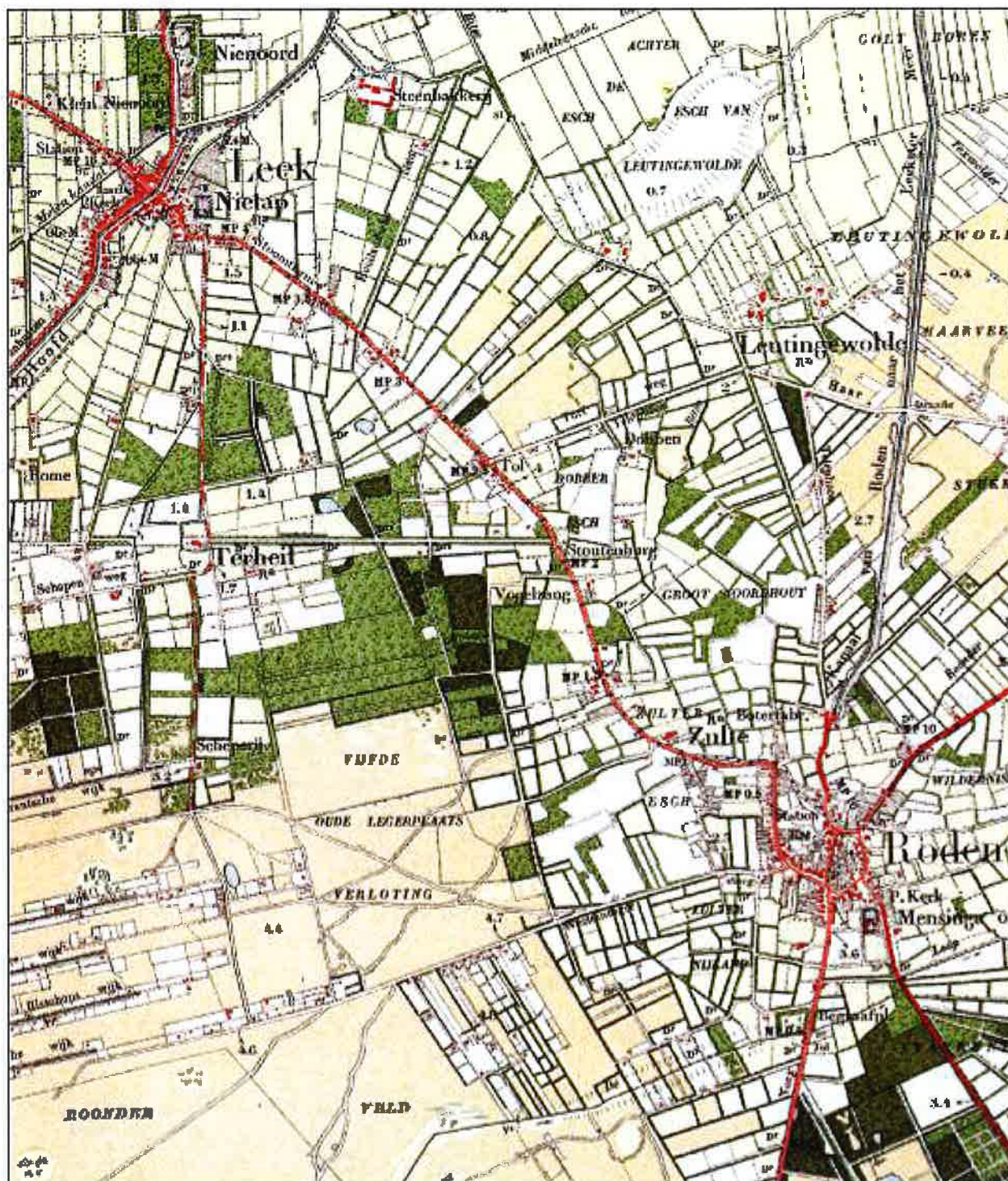
Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Historie	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis van het gebied	7
2.2	Cultuurhistorie Nietap	8
2.3	Huize Thedema	9
2.4	Terheyl	12
2.5	Vredeveen	14
2.6	Recente ontwikkelingen	15
3	Huidige situatie	17
4	Beleidskader	21
4.1	Regiovisie Groningen-Assen 2030	21
4.2	Provinciaal Omgevingsplan II	21
4.3	Gemeentelijk beleid	22
4.4	Beleid Waterschap Noorderzijlvest	25
5	Milieu	27
5.1	Ecologie	27
5.1.1	Inleiding	27
5.1.2	Gebiedsbescherming	27
5.1.3	Soortbescherming	29
5.2	Archeologie	31
5.3	Akoestisch onderzoek	34
5.4	Bedrijvigheid	34
5.5	Water	34
5.5.1	Beleidskader	35
5.5.2	Watertoets	37
5.6	Luchtkwaliteit	39
5.7	Externe veiligheid	41
6	Juridische vormgeving	45
6.1	Algemeen	45
6.2	Afstemming op andere wetten en verordeningen	45
6.3	Planvorm	46
6.4	Gedetailleerde bestemmingen en afweging van belangen	46



7	Economische uitvoerbaarheid	49
8	Inspraak en overleg	51
	Bijlagen	





TOPOGRAFISCHE KAART CA 1900

NIETAP

Aanleiding

Momenteel is de gemeente Noordenveld bezig met een traject om verouderde bestemmingsplannen van alle kernen binnen de gemeente te herzien. Ook voor het buitengebied wordt gewerkt aan het actualiseren en samenvoegen van de betreffende plannen zoals die voor de gemeentelijke herindeling waren opgesteld door de voormalige gemeenten Roden, Peize en Norg.

Ook voor het dorp Nietap is sprake van een beperkt aantal verouderde plannen en daarbij ook van plannen die voor de aanpassing van de gemeentegrens met de gemeente Leek c.q. de provinciegrens met de provincie Groningen waren totstandgekomen. Zowel rond het winkelcentrum De Liekeblom als ten noorden van het Piepke zijn voormalige Nietapse gronden toebedeeld aan de gemeente Leek en op deze onderdelen is het komplan Nietap dan ook achterhaald.

Met een actualiseringsplan worden in het algemeen geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Op dit uitgangspunt is wat betreft dit bestemmingsplan een uitzondering gemaakt voor de aanleg van een parkeerterrein ten behoeve van winkelcentrum De Liekeblom. Dit is gebeurd omdat dit parkeerterrein reeds werd aangegeven in het Integraal basisplan voor de dorpsvernieuwing uit 1994. Hiervoor is op een perceel aangrenzend aan het bestaande parkeerterrein op grondgebied van de gemeente Leek de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden met de nadere aanduiding 'parkeerterrein' gelegd.

Daarnaast wordt erop gewezen dat momenteel in het kader van het voorontwerp Intergemeentelijk Structuurplan Leek-Roden de mogelijk toekomstige bestemming van agrarische gronden langs de Hooilanden en aan de westzijde van de percelen langs de Natuurschoonweg onderwerp van discussie zijn.

In dit voorontwerp, dat momenteel onderwerp van inspraak is, zijn deze gronden aangegeven als toekomstige locaties voor woningbouw. Evenwel, dit bestemmingsplan gaat uit van een legalisatie van de bestaande situatie en vandaar dat deze gronden een agrarische bestemming is gegeven.

**Vigerende
bestemmingsplannen**

Voor het centrum van Nietap is momenteel het bestemmingsplan uit 1983 nog vigerend, terwijl het aansluitende deel van het dorp buiten het centrum deel uitmaakt van het plan Nietap herziening 1964, vastgesteld door de raad op 28 augustus 1964 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25 januari 1966. Voor de locatie op en rond



de voormalige knijperfabriek is in de jaren negentig samen met Leek een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld om aan de overzijde van de rondweg een woningbouwontwikkeling op deze voormalige fabriekslocatie te realiseren. Daarnaast zijn in deze herziening gronden meegenomen die deel uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied van 1995. Bijgaand is een overzicht met betrekking tot de vigerende plannen weergegeven.

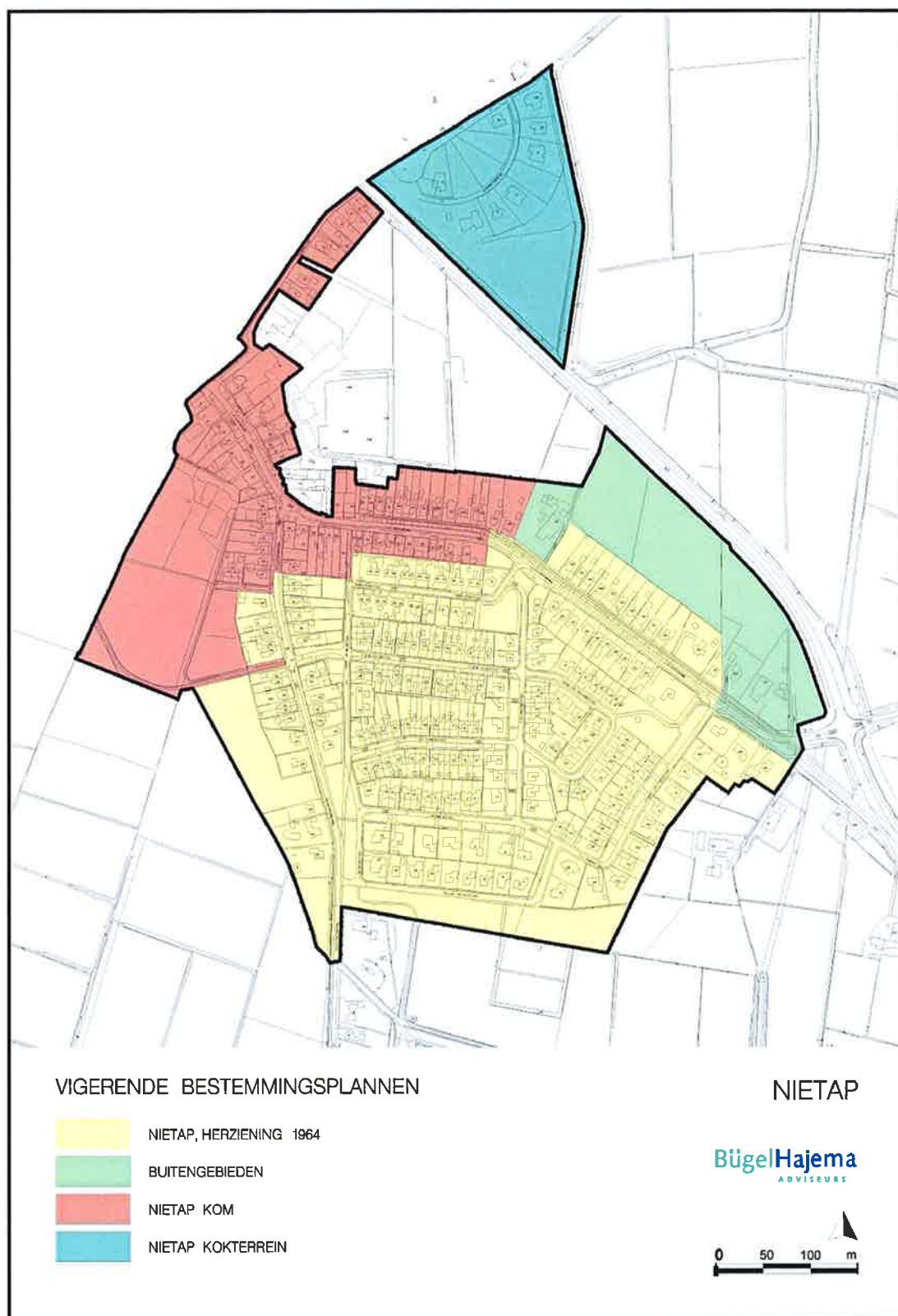
Begrenzing

Uit het voorgaande komt duidelijk naar voren dat dit bestemmingsplan is bedoeld als herziening voor de bebouwde kom van het dorp Nietap. Op de overzichtskaart is de ligging van het plangebied weergegeven, waaruit naast de begrenzingen ook de ligging van het plangebied tegen het centrum van het dorp Leek heel duidelijk worden.

Opbouw bestemmingsplan

Om een goed beeld te krijgen van Nietap wordt in dit bestemmingsplan in hoofdstuk 2 ingegaan op de historie van het dorp met de borg Thedema en het huis Vredeveen. Vervolgens is in hoofdstuk 3 de huidige situatie beschreven en in hoofdstuk 4 het relevante beleidskader. In hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische aspecten en noodzakelijke onderzoeken aan de orde. In hoofdstuk 6 is de juridische vormgeving beschreven. In hoofdstuk 7 en 8 komen respectievelijk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.





2.1 Ontstaansgeschiedenis van het gebied

De gemeente Noordenveld ligt op het Drents Plateau. Dit keileemplateau omvat tevens delen van Groningen en Friesland. Dit gebied ligt hoger ten opzichte van de omgeving en is ontstaan door verticale bewegingen in de aardkorst nog voor de bedekking van Drenthe met landijs. Dit speelde zich af in het Pleistoceen. Het Pleistoceen werd gekenmerkt door een opeenvolging van koude en warmere tijden, de zogenaamde glaciale en interglaciale. Tijdens de glaciale breidde het landijs zich van het Scandinavische en Baltische gebied over noordwestelijk Europa uit. Voor de uiteindelijke vormgeving van de oppervlakte en de gesteldheid van de bodem zijn de processen tijdens en vooral na de laatste ijstijd van belang geweest. De dekzandafzetting op de verweerde keileem dateert van deze tijd.

Stroompjes begonnen, na de laatste ijstijd ongeveer 7.500 jaar voor Christus, zich in te snijden in het landschap. Ongeveer 2.000 jaar later begon de veenvorming, doordat het klimaat zachter en vochtiger werd. De zeespiegel en het grondwater steeg en alle lagere terreingedeelten vulden zich met water. Hierdoor werden moerassen gevormd.

Het noordelijke gedeelte van de gemeente Noordenveld maakte deel uit van het lagere deel van Noord-Drenthe. Hier vormde zich, in de regelmatig overstroomde beekdalen van het Peizer- en Eelderdiep, op uitgebreide schaal laagveen. Ook op het niet door beken ontwaterde deel van het Drents Plateau vormde zich veen. Het Bunnerveense hoogveen ten zuiden van het dorp Peize is hiervan een voorbeeld. Hoogveenvorming ging door tot omstreeks het jaar 1300.

Het natuurlijke landschap is gevormd onder invloed van geologische en bodemvormende processen. Behalve de ontstaansgeschiedenis van bodem en reliëf is het menselijk ingrijpen van grote invloed geweest op de verschijningsvorm van het landschap. Sinds de occupatie van de mens drukten de bewoners steeds krachtiger op het natuurlandschap. Door het ingrijpen van de mens, zoals ontginning en ontwatering, is het natuurlijk landschap in de loop der eeuwen veranderd in een cultuurlandschap dat de sporen draagt van een lange geschiedenis.



2.2 Cultuurhistorie Nietap

In de Middeleeuwen was de omgeving van Roden en Leek reeds lang bewoond. Het gebied rond het huidige Nietap echter lag zeker tot 1638 in gemeenschappelijke grond waar geen huizen konden worden gebouwd. De omgeving werd voornamelijk bevolkt door boeren, die deze zogenaamde meenscheren gebruikten als weidegrond. Uitzondering op het ontbreken van bewoning zijn de twee stenen huizen Thedema en Ter Heyl. Aan de hand van kaarten en schriftelijke bronnen zijn deze twee huizen in de zestiende eeuw als vroegste bewoning ten zuiden van het beekje De Leeck te traceren. Huize Thedema is een primitieve burcht met gracht en enkele schuren en huize Ter Heyl ten zuiden van het huidige dorp Nietap.

Ontstaan van het dorp
Nietap

In 1592 wordt in de nabijheid van het huidige Nietap de Leeksterschans aangelegd tussen het rond 1559 gegraven Leekster Hoofddiep en het beekje De Leeck. Bronnen vermelden het afgraven en vervoeren van turf langs het Hoofddiep. In 1624 wordt de schans uitgebreid en komt ook over de weg van Roden naar Tolbert en Midwolde te liggen. In de loop van de zeventiende eeuw komt er een douanepost bij deze doorgang. De douaniers moesten voorkomen dat er tussen de beide gewesten clandestiene handel zou worden bedreven en zorgden ervoor dat er accijnzen werden betaald. Als gevolg van deze douane komt er, aanvankelijk eerst aan de Leeckse kant, een herberg, alwaar de douaniers de in- en uitvoer controleerden en de in beslag genomen goederen konden opslaan en waar de reizigers natuurlijk van een natje en droogje konden worden voorzien. In dezelfde eeuw komt er echter ook aan de Drentse kant behoefte aan een herberg. De herberg aan deze Rodense kant kreeg de naam De Nije Tap, evenals de directe omgeving.

In de achttiende eeuw wordt het gehucht Nijetap genoemd en breidt zich langzaam uit tot een dorp met hoofdzakelijk vrije middenstanders: herbergiers, bakkers, tabaksverkopers. Door het grenskarakter en de verschillende belastingstelsels vindt er veel sluikhandel plaats via het water en het vrije veld. Halverwege de achttiende eeuw verandert de bevolking langzaam van hoofdzakelijk herbergiers naar kooplui.

De huizen in Nietap zijn vrij ver uit elkaar gebouwd, de huidige Santerweg is zeer breed. Dit komt waarschijnlijk omdat er veel ruimte nodig was om de paarden met wagens en het bijeengedreven vee te bergen, die met lange wachttijden werden geconfronteerd voor de smalle schans.

In de negentiende eeuw verandert de naam Nijetap in Nijtap. De huizen staan voornamelijk langs beide kanten van de weg. Nietap is

dan bekend om zijn jaarlijks terugkerende Pinkstermarkt, waar vooral varkens worden aangebracht.

In de twintigste eeuw krijgt Nietap van nu zijn officiële naam. Het dorpsbeeld wordt mede bepaald door de tramrails van Groningen naar Drachten, waarvan het tracé nu nog steeds zichtbaar is. De tram vervoerde van 1913 tot 1948 voornamelijk personen, maar kon in de loop van de tijd de concurrentie met het busvervoer niet meer aan. Nog lange tijd deed de tramlijn dienst als goederentram, maar inmiddels zijn alle rails verdwenen en is de J.P. Santeeweg heringericht.

In de oorspronkelijke provincie- c.q. gemeentegrens waren lang nog de contouren van de Leeksterschans te herkennen. Door de realisatie van het winkelcentrum De Liekeblom en de daarop volgende grenscorrecties is deze oorspronkelijke belijning onder andere door het overkluizen van het Piepke niet meer in het terrein terug te vinden.

2.3 Huize Thedema

Tot in de achttiende eeuw stond in Nietap de borg van de Groninger burgemeestersfamilie Thedema. De borg is een van de weinige huizen in Drenthe waarvan een vroeg zeventiende eeuwse afbeelding als enige beeld bewaard is gebleven. De afbeelding van het huis draagt het jaartal 1622. Het huis is blijkens de tekening gebouwd omstreeks de tweede helft van de vijftiende eeuw. De boogfriezen en geveltempels zoals die op de tekening te zien zijn, zijn stijlkenmerken van de Noord-Duitse gotiek die in de stad Groningen omstreeks 1450 werd geïntroduceerd. Een datering van het huis in deze tijd correspondeert met de eerste vermelding van de Thedema's in Nietap in de bronnen.

De Thedema's waren afkomstig uit de Ommelanden. In 1387 wordt voor het eerst een Johan Thedema genoemd als burgemeester van Groningen. De eerste Thedema die het huis te Nietap kan hebben laten bouwen, was Johan Thedema, die vanaf 1456 tot 1488 vrijwel onafgebroken afwisselend burgemeester en lid van de Hoofdmannenkamer in de stad was. Deze Johan overleed omstreeks 1490. Het zal zijn zoon Johan zijn geweest, die wij in 1490 voor het eerst in de bronnen te Nietap aantreffen. Hij huwde in 1494 met Reneke Albarda. De Thedema's waren in het kerspel Roden meer van plan dan alleen landelijk recreëren van het stadsleven. In Lieverholt werden waardelen gekocht en in het land bij het Leekstermeer werd tegen de zin van de burens van Foxwolde een waterdijk aangelegd. In 1492 kregen de Thedema's samen met de abt van Aduard en de heren De Mepsche en Van Ewsum het toezicht (op het kappen van hout) in het Noordholt van Roden opgedragen.

■
In de zestiende eeuw werd het familiebezit in Roden en Vredewold verder uitgebreid. Uit een scheidbrief ter verdeling van de nalatenschap der laatste Thedema in 1638 blijkt dat bij het huis behalve veen ook waardelen in de Rodermarke en Lieverholt, gras- en hooilanden onder de klokslag van Midwolde en Lettelbert (wat niet betekende dat dit bezit in Groningen lag) en een zevental behuizingen onder andere op de Molenkamp in Roden behoorden.

De verwerving van bezit in dit gebied verliep niet altijd zonder problemen. Vooral met de Van Ewsums op Nienoord en Mensinge kwam het af en toe tot botsingen.

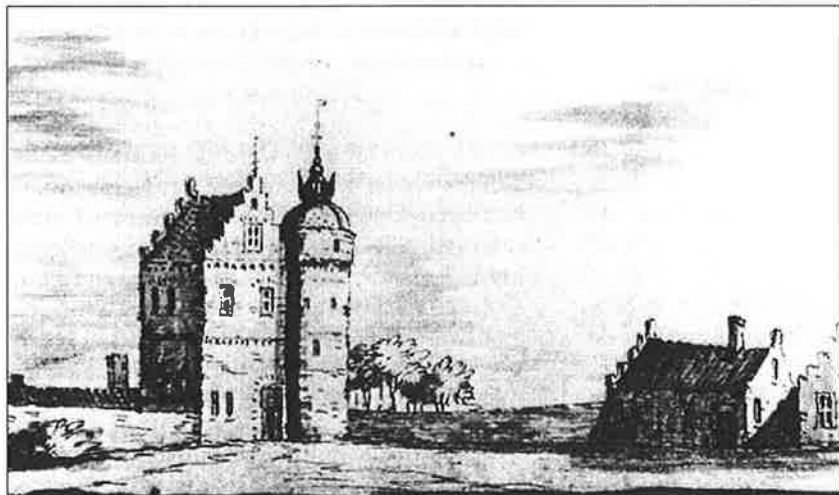
Rond 1552 startte Beetkes zoon Wigbolt een grootscheepse veenafraving vanuit de Leecke. Toen hij daarvoor omstreeks 1565 het Leekster Hoofddiep liet graven, beweerde Thedema dat Wigbolt dwars door zijn landerijen groef. Er moest een arbitragecommissie aan te pas komen om een regeling te treffen. De partijen ruilden grond en Thedema werd verder schadeloos gesteld met stukken veen. Ook zouden hij en zijn meier gratis gebruik mogen maken van de nieuwe brug die Van Ewsum tegenover het huis van Thedema had laten aanleggen. Hoewel uit dit conflict duidelijk wordt dat Thedema in deze tijd al veen bezat, vernemen wij verder niets van turfexploitatie door de familie.

In deze jaren ontstond in Roden eveneens onenigheid met Johan van Ewsum op Mensinge. De Van Ewsums zouden volgens Thedema bij de verbouwingen aan Mensinge de grachten om het huis te royaal en aldus ten nadele van hem hebben aangelegd.

Men kan dus allerminst spreken van goede onderlinge verhoudingen tussen de adellijke families in Roden en Nietap/Leek. De laatste telg der Thedema's op het huis in Nietap trachtte in 1627 nog het bezit bij het huis te vergroten met de aankoop van het voormalig Aduarder kloosterbezit Terheijl. Na de reductie was dit bezit eigendom van de stad Groningen, die het wel wilde verkopen. Voor de verkoop had men echter Caspar van Ewsum op Nienoord, tevens drost van Drenthe, als gegadigde gevonden, waarna Thedema zijn recht voor de Etstoel probeerde te halen. Hij betoogde dat hij bij verkoop voorrang boven Van Ewsum mocht laten gelden, omdat hij behalve markegenoot van Roden en kluftgenoot van Zulte ook binnenbuur was, en bovendien wegens 'swette' (aangrenzen) het recht van naarkoop kon laten gelden. De reden is onduidelijk, maar de Etstoel kende Thedema's eis niet toe en Van Ewsum werd de eigenaar van Terheijl.

Hoewel de Thedema's en na hen de Van Berums adellijke, maar wel katholieke, families waren, hebben zij geen pogingen ondernomen het

huis op de Leek als Drentse havezate erkend te krijgen. Misschien is dit een aanwijzing dat de families niet zoveel belang aan het huis hechtten, misschien ook voelde men zich nauwelijks met Drenthe verbonden. Anderzijds werden de Thedema's in Drenthe wel als riddermatigen erkend. Toen met de komst van Alva en bisschop Knijff naar Groningen in 1568 de collatie der pastoorsplaatsen strakker werd geregeld, waarbij meer naar de stand van de belanghebbenden werd gekeken, werd Thedema samen met Anna van Burmania, weduwe van Van Ewsum, bij de collatie van een nieuwe pastoor in Roden in 1573 tot de adellijke collatoren gerekend. In de stad Groningen gold de familie in deze tijd als goed katholiek en koningsgezind. De laatste Johan van Thedema die in de stad het burgemeesterambt vervulde, overleed in 1592. Zijn zoon Johan werd in 1594 tot de tien rijkste katholieke inwoners van de stad gerekend. Hij was lid der Hoofdmannenkamer. Na de inname van de stad door Maurits en Lodewijk van Nassau werden alle katholieke burgers uit hun ambt gezet. Thedema probeerde het daarna, in 1600, in de Drentse politiek. Hij komt voor onder de edelen die in dat jaar een instructie opstelden voor het nieuwe College van Gedeputeerden van het landschapsbestuur.



Tekening door J. Stellingwerff(?) met als jaartal 1622 (fotot DMA)

In 1603 woonde Thedema's moeder Eemke Tamminga in Nietap. Onder dreiging van de Spaanse opmars in Twenthe, na de verovering van Oldenzaal door De Spinola, kreeg het huis in 1607 op verzoek van Caspar van Ewsum in zijn hoedanigheid als legeroverste en met toestemming van de Groninger Staten inkwartiering van troepen van de Republiek. Het is niet duidelijk of Johan Thedema's moeder toen nog in het huis woonde. In ieder geval werd Johan Thedema zelf door de Rodenaren verzocht de kerkvoogdij op zich te nemen. In 1605 had de kerk met voorbijgaan der Roner colatoren een gereformeerde predikant gekregen, maar de Provinciale Synode slaagde er niet in

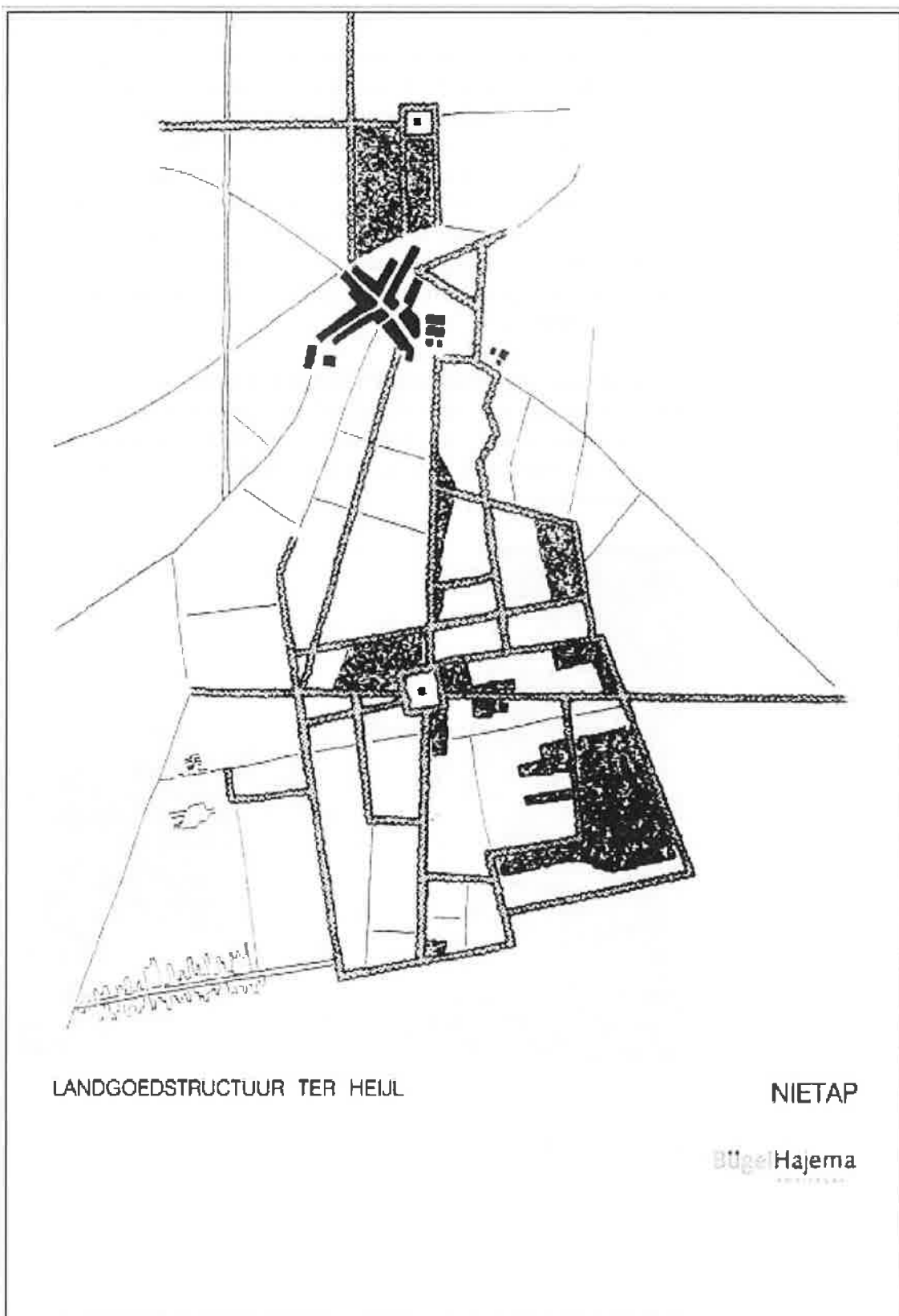
■
een kerkbestuur te vormen. Dat Thedema nu werd benaderd, wijst erop dat hij inmiddels de nieuwe religie was toegedaan. Het kerkgebouw verkeerde door de oorlogsomstandigheden in desolate staat. Thedema bedankte voor de eer.

De laatste Thedema op de Leek overleed kinderloos vóór 1638. Het bezit bij het 'jonckershuess bij de Liecke' in het kerspel Roden was in deze tijd zelfs groter dan dat van de Van Ewsums op Mensinge. De familie Van Berum was katholiek gebleven. Op de provinciale synode werd geklaagd dat Willem van Berum zijn kinderen niet in Roden liet dopen. Willem excuseerde zich met de mededeling dat hij zijn kinderen te Midwolde in Vredewold liet dopen. Willem overleed in 1658. In 1664 trouwde zijn dochter Everarda Johanna met Ernst van Ewsum op Mensinge en in het volgende jaar werd de nalatenschap van Willem onder zijn kinderen verdeeld. Het huis bij Nietap kwam aan Willems onnozele zoon Berend Jan. Deze stond praktisch zijn hele leven onder curatele, onder anderen van zijn zwager Ernst en na diens dood van zijn neef Titus, zoon van Ernst en Everarda. Na de dood van laatstgenoemde in 1696 erfden Berend Jan en Titus samen de borg Lulema bij Warfhuizen. Tot zijn dood in 1721 sleet Berend Jan als inwonende bij Titus zijn jaren. Behalve Titus erfden ook de overige kinderen en kleinkinderen van Everarda en Ernst van Ewsum van hun overleden oom. De erfgenamen hebben het waarschijnlijk sterk verwaarloosde huis bij Nietap in het begin van de achttiende eeuw laten slopen. Op een kaart uit circa 1740 wordt het borgterrein aangetroffen, met daarbij de vermelding 'Eeuwsums staate geslegt' oftewel een heem waar een huis op heeft gestaan, terwijl de oprijlaan voor beweiding werd gebruikt. Op kaarten is de plaats nog vermeld in 1795 onder de cryptische omschrijving 'Thedema, nu Nieuwentap'. Van het huis Thedema resteert nog steeds het omgrachte terrein met indrukwekkende beplanting en een nevengracht in de aangrenzende agrarische percelen aan de oostzijde. Ook is de verbinding tussen huizen Thedema en Terheyl nog in de wegenstructuur in en rond het dorp Nietap te herkennen.

2.4 Terheyl

Kloosterbezit

De Helle, zoals het huis lang werd genoemd, was oorspronkelijk het bezit van het klooster Aduard. Al omstreeks 1490 wordt het vermeld als bezit van het klooster. De abt Wolter, van oorsprong een Drent, stichtte toen een kapel in de 'grangia', een uithof van het klooster aldaar. De kroniek vermeldt dat de plek toen Paradijs werd genoemd.



De abt Godefridus heeft zich op het laatst van zijn leven (omstreeks 1570) op De Helle of liever het Paradijs, zoals het nog altijd heette, teruggetrokken nadat hij het in zijn bestuursperiode had laten opknappen. Bij De Helle was ook een tichelarij; de potaarde hiervoor werd in de omgeving gegraven. Halverwege de zestiende eeuw zijn er nogal wat problemen geweest tussen het klooster als eigenaar van De Helle en ingezetenen van Vredewold over de grensscheiding. De grens tussen de kerspelen Midwolde en Roden was tevens de provinciegrens. De Zwarte Riet, ook De Leek genoemd, een afwatering op de grens van deze kerspelen, werd uiteindelijk erkend als grensscheiding.

Naast de verbinding naar huize Thedema, is de structuur van de Nietapsterbossen en omgeving nadrukkelijk bepaald door de padenstructuur van en naar Terheyl. Een nog altijd aanwezige markante structuurlijn is de Swarzenbrugerlaan van Terheyl naar de J.P. Santeeweg.



Litho van Terheyl uit de negentiende eeuw (foto DMA)

2.5 Vredeveen

Op de hoek van de J.P. Santeeweg met de Natuurschoonweg aan de westzijde van deze weg heeft tot 1965 een herenhuis gestaan, Vredeveen genaamd. De geschiedenis van dit huis gaat terug tot het midden van de achttiende eeuw. Waarschijnlijk is het huis tussen 1742 en 1745 gebouwd op de plaats van een ander huis. Nadat dit pand jarenlang was bewoond door diverse families, werd dit pand in 1947 na de Tweede Wereldoorlog in gebruik genomen als

gereformeerde vrijgemaakte kerk met kosterwoning. Nadat deze kerk werd verplaatst naar de Tolberterstraat in Leek, werd ook dit pand afgebroken, waarbij vervolgens nieuwbouw werd gerealiseerd langs de westzijde van de Natuurschoonweg. In het terrein zijn uitsluitend aan de verkaveling nog de begrenzingen en de ontsluiting van dit goed te herkennen.

2.6 Recente ontwikkelingen

Ten aanzien van de kern is in eerste instantie sprake geweest van een aaneengesloten bebouwing vanaf de provinciegrens tot de hoek J.P. Santeeweg/Natuurschoonweg. Vervolgens is sprake geweest van een verdere uitbouw c.q. verdichting langs de J.P. Santeeweg richting Roden. Na de afbraak van huize Vredeveen wordt een start gemaakt met de realisatie van burgerbebouwing langs de westzijde van de Natuurschoonweg. In deze periode wordt ook gestart met de ontwikkeling van de woonbuurten evenwijdig aan de J.P. Santeeweg langs de Rembrandtstraat en de Jan Steenstraat.

Met de realisatie van de vrijstaande bebouwing in begin jaren negentig langs de Vincent van Goghstraat/Paulus Potterstraat heeft Nietap zijn definitieve begrenzing gevonden aan de zuidzijde en wordt door de gemeente ingezet voor een ontwikkeling rond het Thedematerrein aan de noordoostzijde van het dorp.

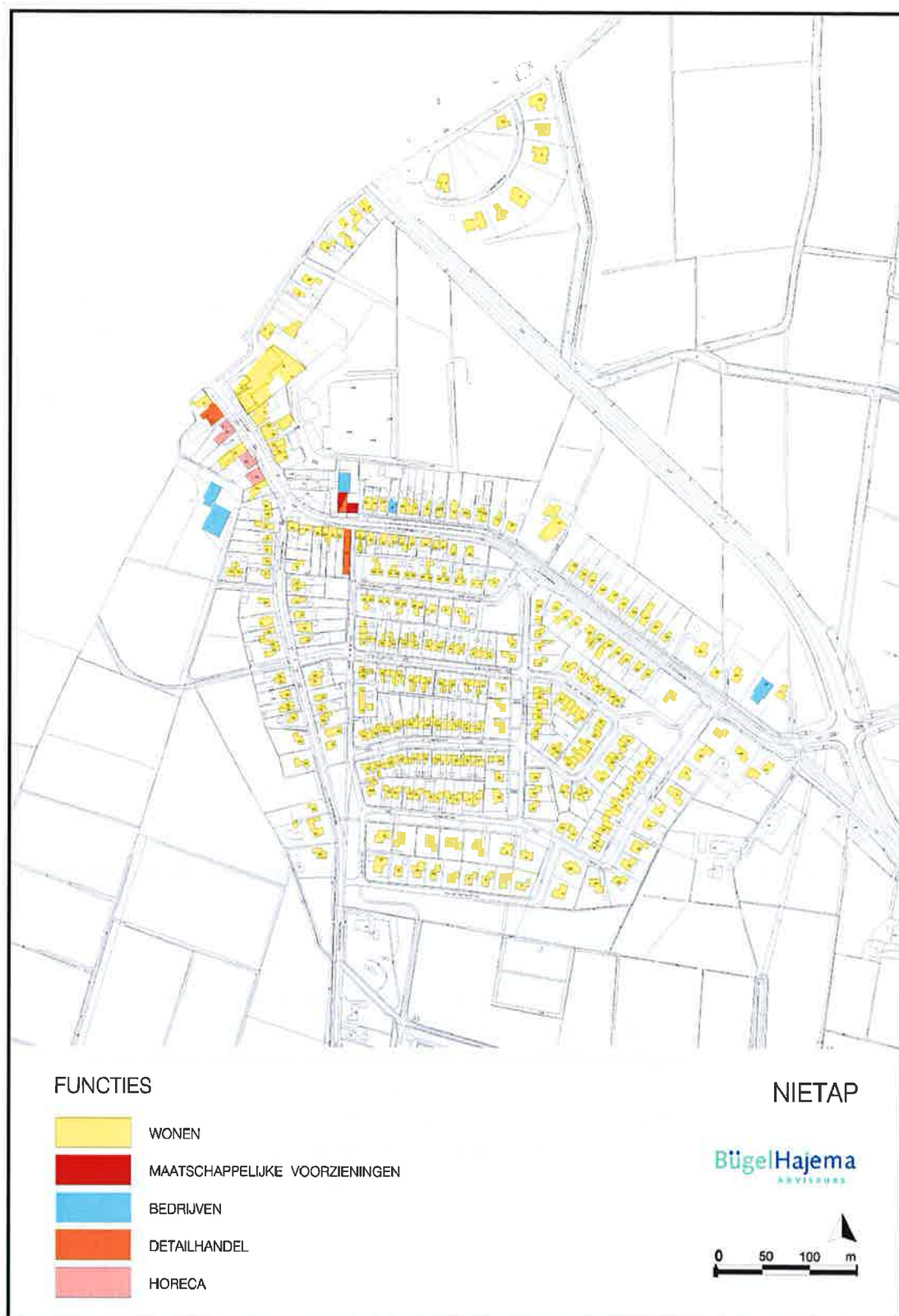
De cultuurhistorische beschrijving heeft logischerwijs met name betrekking op de centrumvorming van bescheiden omvang ter weerszijden van de J.P. Santeeweg, aansluitend aan het centrum van Leek.

In dit deel van het dorp komen ook de meeste bedrijfspanden voor, waarvan een deel overigens reeds aan het oorspronkelijke gebruik is onttrokken, dan wel daaraan momenteel wordt onttrokken. Dit betreft met name de garagebedrijven ter weerszijden van dit centrum en met name de voormalige Skodagarage en de voormalige Fiatgarage annex caravanhandel op de locatie Egberts. Deze laatste locatie heeft een nieuwe invulling met seniorenappartementen gekregen. Nog steeds zijn de winkelpanden en horecapanden aanwezig langs met name de westzijde van het centrum.

Daarnaast is nog een pottenbakkerij gevestigd in een voormalige boerderij bij de oostelijke entree bij de J.P. Santeeweg. Voor een beeld van de functies wordt verwezen naar de functiekaart.

Ook op de overzichtskaart van monumenten en karakteristieke panden komt de ontstaansgeschiedenis van Nietap in beeld, namelijk het oudste deel van het dorp tegen het Piepke bij Leek aan en vervolgens een uitbouw van voor de Tweede Wereldoorlog langs de J.P. Santeeweg met een aantal panden met een architectuur van de Amsterdamse School (zie MIP-inventarisatie Drenthe).

Van de oudste dorpsbebouwing is recentelijk een deel reeds afgebroken, namelijk op de locatie Rottinghuis en een perceel aan de westzijde van de J.P. Santeeweg in verband met bodemverontreiniging. Ook met de bouw op de locatie Egberts zijn twee kenmerkende panden aan de Thedemalaan verdwenen. Wel is langs de J.P. Santeeweg het verdwijnen van de goederenspoorlijn benut om weer langs het oostelijke deel van deze straat het laanprofiel te versterken door de aanplant van eiken. De overige bebouwing is van meer recente datum met een uitbouw langs de Natuurschoonweg en binnen de contouren van het plan in onderdelen in de Schildersbuurt met straatnamen als de Rembrandtstraat, de Paulus Potterstraat en de Vincent van Goghstraat.



Nieuwe ontwikkelingen

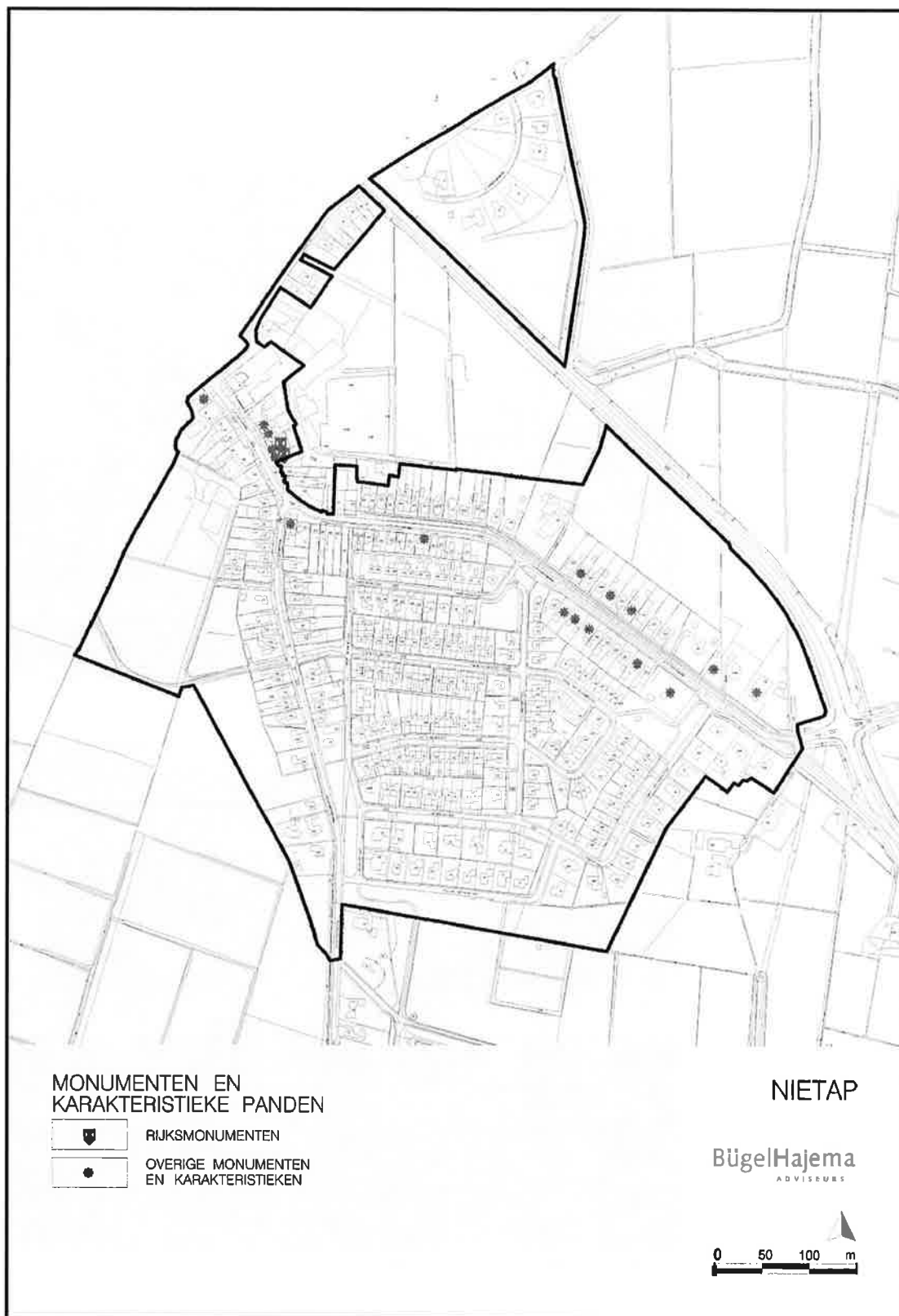
Een ontwikkeling in het plangebied is dat in het kader van de dorpsvernieuwing is ingestemd met een uitbreiding van de parkeerfaciliteiten rond de Liekeblom in de wig tussen Nietap en Leek. Wel is hierbij uitdrukkelijk door de bewoners van Nietap aangegeven dat de aan- en afvoer van personenauto's zal moeten plaatsvinden over het grondgebied van Leek. De uitbreiding van de parkeerfaciliteiten is meegenomen in dit bestemmingsplan.



Vrijstaande woningen aan de Natuurschoonweg



Rijenwoningen aan de Jan Steenstraat



4.1 Regiovisie Groningen-Assen 2030

De Regiovisie Groningen-Assen 2030 richt zich met name op de versterking van de woon-, werk-, recreatie- en voorzieningenfunctie van de belangrijkste kernen die langs de hoofdinfrastructuur liggen. Daarnaast dienen stedelijkheid en landelijkheid op een aantrekkelijke wijze te worden gecombineerd. Het stedelijk netwerk Groningen-Assen bestaat uit de T-structuur en de daaraan gelegen steden. Groene gebieden dienen te worden behouden en versterkt. Aandacht gaat uit naar de Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones.

Binnen de economische kernregio Groningen-Assen hebben Roden en Leek samen een ondersteunende functie voor de stad Groningen. Het gaat om de bouw van minimaal 1.500 woningen in de kernen Roden en Leek en in het gebied tussen beide kernen voor het hogere segment en het middensegment. Het accent ligt hierbij op vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen.

In mei 2007 is de ontwerpopgave Leek-Roden ter inzage gelegd. In dit intergemeentelijke structuurplan worden ook rond de kern Nietap zoeklocaties aangegeven voor toekomstige woningbouw.

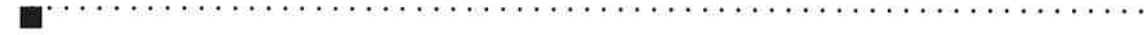
4.2 Provinciaal Omgevingsplan II

In het Provinciaal Omgevingsplan II (POP II, vastgesteld in juli 2004) is ervoor gekozen het zwaartepunt van het verstedelijkingsbeleid te leggen bij de versterking van zeven kernen die langs de hoofdinfrastructuur en in twee economische kerngebieden in Noord- en Zuid-Drenthe liggen. Vier van deze kernen gelden als 'streekcentrum'. Roden behoort tot de overige drie kernen en is aangemerkt als 'substreekcentrum'.

Nietap is aangeduid in het POP als kleine kern met een contourlijn die een marge aangeeft aan de oostzijde van de J.P. Santeeweg in het centrum en die ruimte laat voor een uitbouw in de groene wig tussen Leek en Nietap.

Voor de kleine kernen wordt geen bevolkingsgroei nagestreefd en de eventuele uitbreidingen zijn dan ook bedoeld voor de groei van de bevolking in de eigen kern en bewoners van een aangrenzend buitengebied.

De richtlijnen in het POP II geven aan dat Nietap de status heeft van een kleine kern. De kleine kernen hebben in hoofdzaak een



woonfunctie voor de plaatselijke aanwezige bevolking en voor het omliggende op de kern georiënteerde buitengebied.

Voor de ontwikkeling van bedrijvigheid hebben de kleine kernen slechts in beperkte mate een functie voor incidentele kleinschalige lokale bedrijvigheid. Voorzieningen, die in hoofdzaak een lokale functie hebben, kunnen in deze kernen worden gevestigd.

Zowel voor de ontwikkeling van nieuwe woongebieden als voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen geldt als voorwaarde dat deze ruimte goed inpasbaar moet zijn zonder belangrijke omgevingswaarden aan te tasten. De provincie beperkt zich ertoe om bij de kernen met contourlijnen aan te geven weke waardevolle gebieden van bebouwing dienen te worden gevrijwaard. Deze contourlijnen staan op de functiekaart van het POP II aangegeven. De praktische betekenis ervan is dat, gerekend vanuit de kern, uitbreiding van de kernbebouwing voorbij deze lijn niet wordt toegestaan, behalve wanneer een gewenste ontwikkeling met inachtneming van de genoemde voorwaarden de voorkeur krijgt (zoals beschreven in het POP II in C.6.1 voor streek- en substreekcentra en C.7.3 voor uitvoering van het woonplan). Bebouwing tot aan de contourlijn is eventueel mogelijk.

Om een goede overgangssituatie van kern naar omliggend gebied mogelijk te maken, is verder een stedenbouwkundige afronding van de kern toegestaan. In dit verband kan een uitbreiding of realisatie van een individueel project ook passend zijn.

In de gebieden welke zijn opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan vinden geen ontwikkelingen plaats waarvoor het geformuleerde beleid een direct afwegingskader vormt. De geformuleerde richtlijnen in het provinciaal beleid hebben dan ook geen gevolgen voor de herziening van de bestemmingsplannen.

4.3 Gemeentelijk beleid

Noordenveld, een
gemeente om te wonen

In de nota 'Noordenveld, een gemeente om te wonen', vastgesteld door de raad op 27 april 2000, is het volkshuisvestingsbeleid uiteengezet. De gemeente acht dit beleid richtinggevend. In deze nota is een duidelijke voorkeur uitgesproken voor het scenario 'Zorgvuldig behoud en beheer en selectieve groei'. Wel moet de gemeente rekening houden met de 'schragende functie' die zij binnen de regio dient te vervullen.

In de beleidsnota wordt gestreefd naar het opheffen van het heersende vertrekoverschot van de gemeente en naar een geleidelijke groei, onder andere door het tijdig ontwikkelen van



voldoende nieuwe bestemmingsplannen en een geleidelijke marktconforme uitgifte van de grond. Het accent ligt op de binnen-dorpse locaties van de hoofdkernen Roden, Peize en Norg als het gaat om de bouw van niet-grondgebonden levensloopbestendige woningen (woningen geschikt voor elke leeftijd). Gestreefd wordt naar een evenwichtige bevolkingsopbouw van alle woonwijken. Op uitbreidingslocaties dient 70% te worden gebouwd in de vrije sector en 30% in de sociale sector.



J.P. Santeeweg



Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen aan de Rembrandstraat

■
Welstandsnota

Om te kunnen voldoen aan de eisen van de op 1 januari 2003 in werking getreden wijzigingen van de Woningwet op het gebied van het welstandstoezicht heeft de gemeente Noordenveld op 28 november 2002 een welstandsnota vastgesteld. Deze nota is verplicht indien de gemeente ook in de toekomst ten aanzien van bouwplannen een welstandsbeleid wil voeren. Op deze manier geeft het bestemmingsplan de stedenbouwkundige kaders, zoals de functie en omvang (massa) van de bebouwing en inrichtingsmaatregelen met betrekking tot het openbaar gebied, en gaat de welstandsnota in op de detaillering, materiaalkeuze en kleur van bebouwing. Hiermee is er aandacht voor alle aspecten die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit. De nota wordt in 2007 geactualiseerd.

Integraal basisplan Nietap

In het integraal basisplan Nietap uit het begin van de jaren negentig van de vorige eeuw wordt een ontwikkelingsperspectief geschetst van een ingrijpende reconstructie van het centrum van Nietap in combinatie met een uitbouw rond het Thedematerrein. Voor de invulling van dit terrein zijn plannen in ontwikkeling. Aangezien dit plan een actualisering betreft, is deze ontwikkeling niet meegenomen in het plan.

De locatie Egberts betreft een herinvulling met appartementen voor een voormalig garagebedrijf aan de Thedemalaan. Inmiddels is deze locatie ingevuld en als zodanig meegenomen in dit plan. Gelet op de behoefte aan seniorenappartementen is, ook gezien de ligging ten opzichte van de centrumvoorzieningen in Nietap/Leek, gekozen voor een invulling van deze locatie met 30 appartementen.

GVVP

In 1999 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) opgesteld.

Dit rapport geeft de algemene beleidslijn met betrekking tot verkeer en vervoer weer. Daarnaast gaat het rapport in op specifieke deelgebieden van de verkeers- en vervoerssituatie binnen de gemeente Noordenveld.

Binnen de bebouwde kom staat het creëren van verblijfsgebieden centraal. Dit zijn gebieden waar een snelheidsregiem geldt van 30 km/uur. Het autoverkeer dient zoveel mogelijk gebruik te maken van het hoofdwegennet. Voor de kern Nietap is in ieder geval de gebiedsontsluitingsweg N372 als hoofdweg aangegeven, zijnde de verbinding tussen de A7-Leek-Roden-Peize-A7.

Voor een deel van deze verbinding om het dorp Nietap heen (de Hooilanden) dat verder op de J.P. Santeeweg richting Roden overgaat, geldt een 60 km/uur-regiem. Mede in relatie met het regiem in het aansluitende deel van deze verbinding in de gemeente Leek, is momenteel een discussie in hoeverre ook voor de Hooilanden zou moeten worden uitgegaan van een 60 km/uur-regiem.

Voor de J.P. Santeeweg binnen de bebouwde kom, de Natuurschoonweg en alle overige wegen binnen Nietap wordt uitgegaan van een 30 km/uur-regiem.

4.4 Beleid Waterschap Noorderzijlvest

Met betrekking tot stedelijke gebieden en uitbreidingen hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn in de waterparagraaf in hoofdstuk 5 verwerkt. In die paragraaf is het beleid van het waterschap nader beschreven.



Rijenwoningen aan de Frans Halsstraat



Twee-onder-een-kapwoningen aan de Vermeerstraat

Normaliter dient in verband met de nieuwe ontwikkelingen een aantal milieuaspecten nader te worden onderzocht. Het betreft hier onder meer de verplichte toetsing aan de Wet geluidhinder, de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem, de archeologische waarden, het waterregiem en de ecologische waarden. In het navolgende komen deze aspecten uitgebreider aan de orde.

5.1 Ecologie

5.1.1 Inleiding

Voor het bestemmingsplan is het noodzakelijk te kijken naar het al dan niet voorkomen van eventuele effecten op de Ecologische Hoofdstructuur, Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten. Tevens dient een inschatting te worden gemaakt van het voorkomen van door de Flora- en faunawet beschermde soorten, de eventuele overtreding van de verbodsbepalingen en de mogelijkheid daar ontheffing voor te verkrijgen.

Het betreft een grotendeels conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat geen tot weinig planologische ontwikkelingen worden voorzien. Binnen het bestemmingsplan is er een mogelijkheid bij recht tot de realisatie van een parkeerterrein in het noordwesten van Nietap. Tevens zijn er binnen bestemmingen bouwvlakken aangegeven waar bij recht uitbreidingsmogelijkheden zijn. Ook is er binnen de bestemmingen bij recht de mogelijkheid om aan- en uitbouwen en bijgebouwen te realiseren.

Voor deze ontwikkelingen die bij recht worden toegestaan, zal door de initiatiefnemer alsnog een apart onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet dienen te worden uitgevoerd.

5.1.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000-beleid

Natura 2000 is een initiatief in natuurbescherming op Europees niveau om te komen tot een netwerk van beschermde natuurgebieden. Deze gebieden bestaan uit de speciale beschermingszones voor natuurlijke habitatten op grond van de Europese Habitatrichtlijn (1992) en de Vogelrichtlijngebieden aangewezen op grond van de Europese Vogelrichtlijn (1979).

Ecologische Hoofdstructuur	De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Het vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische Hoofdstructuur is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones.
Natuurbeschermingswet	In 1968 is de Natuurbeschermingswet van kracht geworden. Op grond hiervan zijn natuurgebieden aangewezen als beschermd Natuurmonument (of Staatsnatuurmonument). Op deze manier worden kwetsbare of bedreigde natuurgebieden beschermd. Per oktober 2005 valt alle gebiedsbescherming onder de Natuurbeschermingswet 1998, met uitzondering van de nog niet definitief aangewezen Habitatrichtlijngebieden.
Aantasting	Een ruimtelijke ingreep in of een externe activiteit met negatieve effecten op beschermde gebieden uit de Natuurbeschermingswet mag niet plaatsvinden, tenzij het gaat om dwingende redenen van zwaarwegend maatschappelijk belang. Er moet worden aangetoond dat geen redelijk alternatief bestaat voor de plannen en dat alle schade wordt gecompenseerd. Daarover moet het bevoegd gezag een beslissingsdossier opbouwen waarvoor de initiatiefnemer de rapportage moet leveren. De Ecologische Hoofdstructuur mag niet worden aangetast. Aantasting wordt alleen verdedigbaar geacht als aantoonbaar is dat het project van groot maatschappelijk belang is. Hier geldt het zogenaamde 'nee-tenzij'-principe. De aantasting moet zoveel mogelijk worden gemitigeerd. Restschade moet worden gecompenseerd.
Inventarisatie en conclusie	Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied uit de Natuurbeschermingswet betreft het Leekstermeer op een afstand van ongeveer 1,5 km. Het meest nabijgelegen beschermde Natuurmonument ligt circa 800 m ten noordoosten van Nietap. De afstanden tot de genoemde beschermde gebieden zijn dusdanig groot en de in het bestemmingsplan toegelaten ingrepen zodanig beperkt dat geen versturende effecten zijn te verwachten. De realisering van het bestemmingsplan stuit niet op bezwaren in het kader van de Natuurbeschermingswet. Het meest nabijgelegen gebied van de Ecologische Hoofdstructuur ligt ongeveer 150 m ten zuiden van Nietap. Het eerdergenoemde Leekstermeer is tevens onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. De ontwikkelingen hebben vooral betrekking op het huidige bebouwde gebied en zijn van dusdanige geringe omvang dat negatieve effecten van deze activiteiten op het beschermde gebied niet zijn te

verwachten. De realisering van het bestemmingsplan stuit op dit punt niet op bezwaren in het kader van het POP.

5.1.3 Soortbescherming

Flora- en faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Deze soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. Deze zorgplicht betekent dat een ontheffing van het verbod op verstoren (of erger) alleen kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de goede staat van instandhouding van de soort. Deze voorwaarde geldt voor alle beschermde soorten.

De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005 kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten. In een toelichting zijn deze soorten opgenomen in tabellen. Voor soorten uit tabel 1 geldt een vrijstellingsregeling van de verboden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor soorten uit tabel 2 en voor vogels geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen als wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Als niet wordt gewerkt volgens een gedragscode kan voor de soorten uit tabel 2 ontheffing van de verboden worden verleend als geen sprake is van economisch gewin en als zorgvuldig wordt gehandeld. Voor de soorten uit tabel 3 kan bij ruimtelijke ontwikkeling ontheffing worden verleend. Er mag dan geen afbreuk worden gedaan aan de goede staat van instandhouding van de soort en een redelijk alternatief voor de ingreep moet ontbreken. Ook voor ontheffing van het verstoren van vogels gelden deze voorwaarden.

Bekende gegevens

Bij Het Natuurloket is (d.d. 3 oktober 2006) een rapportage opgevraagd van het kilometerhok rond het plangebied. Hierin staat in welke mate de hokken zijn onderzocht op het voorkomen van elke soortgroep. Ook wordt het aantal waargenomen beschermde soorten en rode lijstsoorten aangegeven, niet het aantal individuen. Een kilometerhok is een hok van 1 km bij 1 km. De Topografische Dienst heeft deze hokken ingevoerd als rasterverdeling van de topografische kaarten van Nederland. Het plangebied valt in de kilometerhokken 222-575 en 222-574. In kilometerhok 222-574 ligt een zeer klein deel van het plangebied. De gegevens van dit kilometerhok geven geen representatief beeld en zijn daarom ook niet meegenomen.

Kilometerhok 222-575

Binnen het plangebied liggen in dit kilometerhok woningen, weilanden, infrastructuur, bedrijventerrein, groenvoorzieningen en enkele sloten. De rest van het kilometerhok bestaat uit bebouwing, weiland, een deel van het Leekster Hoofddiep, een deel van de N372, infrastructuur, een begraafplaats en groenvoorzieningen. Het kilometerhok is goed en recent onderzocht op het voorkomen van vaatplanten, watervogels en dagvlinders. Zoogdieren, broedvogels en amfibieën zijn slecht onderzocht, maar wel recent. Het kilometerhok is niet onderzocht op de overige voor de Flora- en faunawet relevante soortengroepen. Uit de gegevens is op te maken dat er ten minste twee beschermde soorten voorkomen: één zoogdier (tabel 1) en één vlinder (tabel 2 of tabel 3). Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd op grond van de Flora- en faunawet. Verder zijn ten minste vijf rode lijstsoorten bekend: drie vaatplanten en twee dagvlinders.

Binnen het plangebied leven de meeste beschermde diersoorten in de groenvoorzieningen, tuinen en sloten. Dit zijn voornamelijk soorten uit tabel 1 (spitsmuizen, muizen, egel, gewone pad, kleine watersalamander et cetera) en vogels. De ontwikkelingen die binnen dit plan mogelijk zijn, vormen geen bedreiging voor de instandhouding van deze soorten. Voor verstoring van de soorten uit tabel 1 geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Een uitzondering hierop kan de waargenomen dagvlinder zijn. Dit is een soort uit tabel 2 of tabel 3. Het gaat hierbij waarschijnlijk om de soort rouwmantel. Rouwmantel plant zich zeer waarschijnlijk niet meer in Nederland voor. Aangezien de soort wel jaarlijks wordt waargenomen als zwerver uit omliggende landen zoals Duitsland, zal het hier om incidentele zwervers gaan. Het plangebied heeft geen speciale waarde voor de soort.

Alle vogelsoorten in het gebied zijn beschermd. Vogelsoorten die al in de bebouwde kom leven, worden niet ernstig verstoord door de ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan mogelijk zijn. Vogels mogen niet in het broedseizoen (van 15 maart tot 15 juli) worden verstoord.

Waarschijnlijk zijn verblijfplaatsen van vleermuizen (tabel 3) aanwezig in de opgaande begroeiing en gebouwen in het plangebied. Zolang deze plaatsen niet worden aangetast, worden deze soorten niet bedreigd. Bij werkzaamheden aan gebouwen en kap van bomen zal nader onderzoek moeten worden verricht naar de aan- of afwezigheid van kolonies. Daarnaast kan ook de tabel 2-soort steenmarter aanwezig zijn in het plangebied die zijn verblijfplaats in gebouwen kan hebben. Indien bij de sloop van gebouwen niet onder bepaalde voorwaarden (onder andere buiten het voortplantingsseizoen werken (van maart tot juni) en het gebouw vanaf één kant slopen) kan worden

gewerkt, dient nader onderzoek te worden verricht naar de aan- of afwezigheid van steenmarter.

De natuurwaarden in het plangebied lijken beperkt. Het plangebied bestaat voornamelijk uit bebouwd terrein en weiland. Mogelijk bieden de wat schralere bermen en groenvoorzieningen geschikte groeiplaatsen en leefgebieden voor enkele beschermde soorten.

Bij gebruikmaking van uitbreidingsmogelijkheden bij recht (bouwvlakken en aan- en bijbouwen) en nieuwbouwlocaties zal door de initiatiefnemer alsnog een apart onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet dienen te worden uitgevoerd.

5.2 Archeologie

Verdrag van Malta

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor de behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van het verdrag krijgen hun beslag in de ophanden zijnde wijziging van de Monumentenwet.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) worden geraadpleegd. Voor de te verwachten waarden wordt gebruikgemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

Nota Belvedere

Aanvullend op het archeologisch beleid is ook de nota Belvedere (Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, 1999) van belang. Doelstelling van deze nota is het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenaamde Belvedere-gebieden. Het Noordenveld is een dergelijk gebied en is een goed bewaard gebleven voorbeeld van het esdorpenlandschap dat kenmerkend is voor alle zandgebieden van Het Drents Plateau.

Provinciaal
archeologiebeleid

Waar mogelijk dient de planvorming voor andere doeleinden in gebieden met hoge archeologische waarden zodanig plaats te vinden, dat behoud in situ is verzekerd. Wanneer dit niet mogelijk is, zal gelegenheid voor zorgvuldig onderzoek en opgraving dienen te worden geboden.

Naarmate de waarde van de archeologische vindplaatsen groter is, moet bij de bescherming van de vindplaatsen meer aandacht worden geschonken aan de ruimtelijke samenhang met de omgeving, aan restauratie en aan verantwoord beheer.

Kaart archeologische waarden

AMK

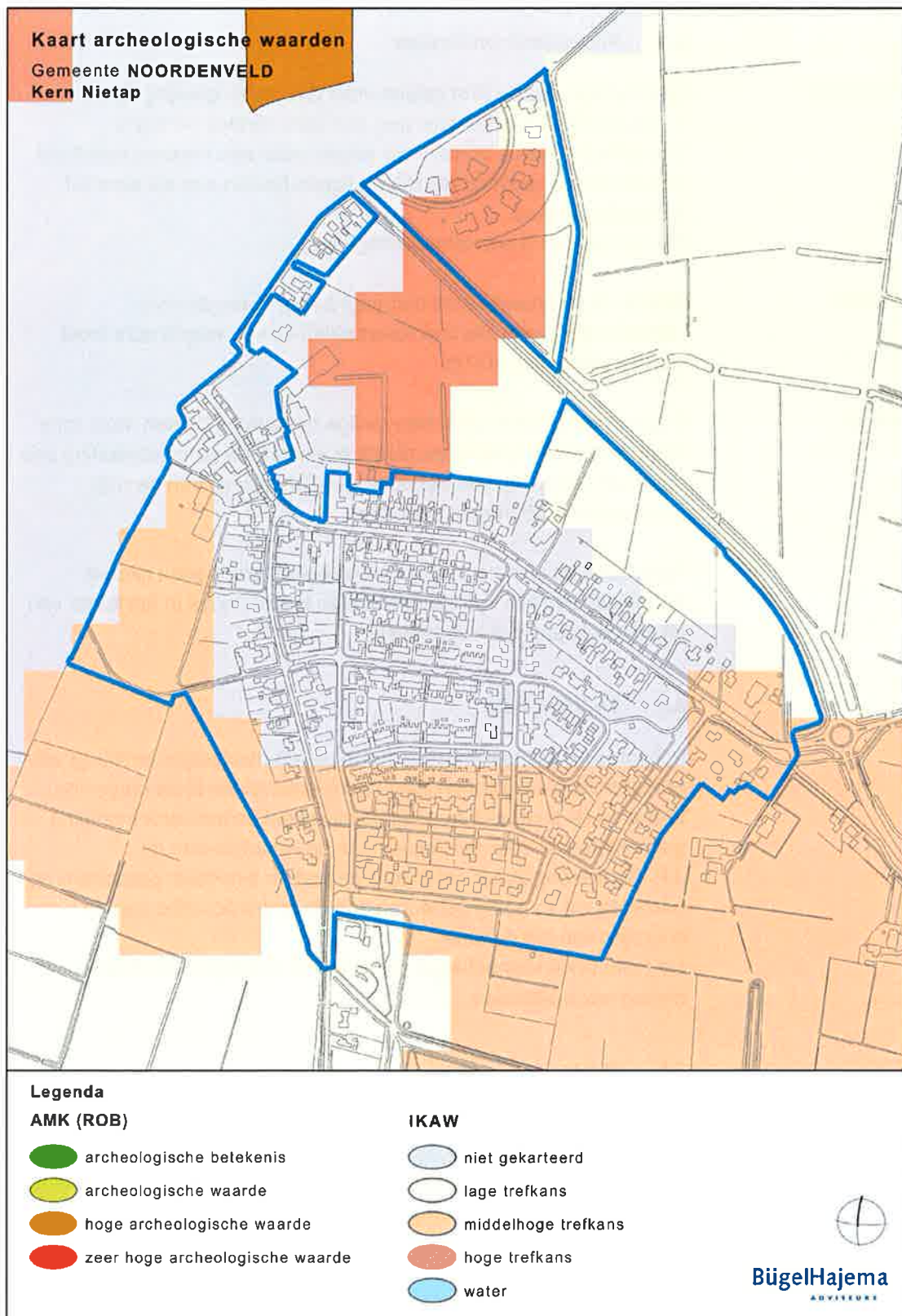
Op de Archeologische Monumentenkaart (zie Kaart archeologische waarden) is de waardering van de bestaande archeologische monumenten weergegeven. Deze waardering is opgesteld door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek. In het plangebied bevindt zich geen AMK-terrein.

IKAW

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig zijn te karteren. Om greep te krijgen op deze nog onbekende informatie is door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden uitgegeven. Deze kaart geeft een beeld van het bodemarchief dat complementair is aan de Archeologische Monumentenkaart. De legenda-eenheden van de kaart geven de trefkans op of de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem weer.

Het plangebied is voor een deel niet gekarteerd. Voor een deel kent het plangebied een lage, middelhoge en hoge verwachtingswaarde. Ten aanzien van de verwachtingswaarden is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen (zie hiervoor het hoofdstuk Juridische vormgeving en de voorschriften).

Aangezien dit plan een actualisering betreft en grootschalige ontwikkelingen niet zijn meegenomen, is op dit moment verkennend archeologisch onderzoek niet aan de orde.





5.3 Akoestisch onderzoek

Wet geluidhinder

Overeenkomstig de Wet geluidhinder (laatstelijk gewijzigd per 1 januari 2007) heeft iedere weg een zone (artikel 74 Wgh). Uitzondering hierop vormen die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en die wegen liggen binnen een als woonerf aangeduid gebied.
De Hooilanden is een zoneplichtige weg.

Zonebreedte

Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen, die aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen, 200 m.

Nieuwbouw

In geval van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. De geluidsbelasting aan de gevel van de nieuwe bebouwing zal als gevolg van de weg gemiddeld 48 dB mogen bedragen.

Aangezien dit plan een actualisering betreft en er geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien in dit plan is onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet relevant.

5.4 Bedrijvigheid

In hoofdstuk 3 is reeds aangegeven dat de plaatselijke bedrijvigheid grotendeels is verdwenen naar bedrijventerreinen in de omgeving. Wel is op de locaties van deze bedrijvigheid bodemverontreiniging geconstateerd. Voor een locatie aan de westzijde van de J.P. Santeeweg in het centrum is de bodem inmiddels gesaneerd en hetzelfde zal zo nodig gebeuren aan de bedrijfslocaties aan de oostzijde van het centrum.
De resterende kleinschalige bedrijvigheid levert geen problemen op binnen woongebieden.

5.5 Water

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In deze paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.



5.5.1 Beleidskader

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water, op basis van het commitment van de betrokken partijen blijkend uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw.

Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt in het navolgende kort besproken.

Rijksbeleid

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding van december 1998 verwoordt de regeringsbeslissing. Een van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

Waterbeleid 21^e eeuw

Met het Waterbeleid 21^e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

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

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en daarna afgevoerd.

Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Provinciaal beleid

Bij nieuwe bouwlocaties acht de provincie duurzaam waterbeheer als vanzelfsprekend. Op bestaande locaties dienen mogelijkheden voor verbetering te worden benut bij herstructurering en groot onderhoud. Aandachtspunten bij duurzaam waterbeheer zijn:

- voldoende ruimte voor waterberging in waterpartijen met natuurvriendelijke oevers;

- beperken van verdroging door schone, verharde oppervlakken van de riolering af te koppelen en regenwater in de bodem te laten infiltreren;
- opvangen van verontreinigd water dat over verhardingen afstroomt;
- gebruiken van duurzame bouwmaterialen volgens het Convenant Duurzaam Bouwen;
- weren van bestrijdingsmiddelen via projecten voor ecologisch groenbeheer;
- saneren van verontreinigde waterbodems.

Regionaal beleid

Stroomgebiedsvisie Groningen/Noord- en Oost-Drenthe

De stroomgebiedsvisie 'Over leven met water' bevat een gezamenlijke visie van de provincies Groningen en Drenthe, de Waterschappen Hunze en Aa's en Noorderzijlvest en de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en Verkeer en Waterstaat.

In deze visie wordt aangegeven hoe in de eenentwintigste eeuw moet worden omgegaan met water in onze leefomgeving en hoe ondanks de optredende klimaatsveranderingen een duurzaam veilige woon- en werkomgeving kan worden gegarandeerd.

Beleid waterschap

Notitie Stedelijk Water

De Notitie Stedelijk Water vormt een toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Onder stedelijk gebied wordt ook bebouwd gebied in de kleinere kernen verstaan.

Deze notitie heeft tot doel een overzicht te geven van gezamenlijke belangen op het gebied van integraal waterbeheer en te komen tot een meer doelgerichte samenwerking tussen waterschap en gemeenten.

Water dient als basis te worden genomen voor ruimtelijke keuzen.

Kansen die waterstromen bieden voor structurering van het ruimtegebruik worden benut op basis van de stroomgebiedbenadering.

Met het oog op een evenwichtige waterhuishouding moet er in ruimtelijke plannen sprake zijn van een goede ruimtelijke verdeling van water. Het verdient daarbij aanbeveling dat de ruimtelijke plannen zoveel mogelijk in overeenstemming zijn met de ligging van bestaande wateren.

Waterhuishoudkundige versnippering moet worden vermeden door het streven naar samenhang en structuur in de watersystemen. In de plantoelichting dient de bestaande en gewenste waterstructuur of het watersysteem te worden toegelicht.

5.5.2 Watertoets

In het kader van de watertoets is over dit bestemmingsplan overleg met het waterschap gevoerd. Het waterschap kan instemmen met het plan. Het waterschap merkt wellicht ten overvloede op dat de Notitie Stedelijk Water uitgangspunt dient te zijn bij de planvorming.

Door het waterschap is een aantal gegevens aangeleverd. Deze gegevens en het advies van het waterschap zijn in deze paragraaf verwerkt. Het waterschap heeft de waterkansenkaarten aangeleverd. Op basis hiervan zijn de volgende aspecten beoordeeld: het aanleggen van een standaardwijk, ondiepe slecht doorlatende lagen, beperkte drooglegging, kwel en infiltratie, afkoppelen en infiltreren. Indien deze aspecten aan de orde zijn, worden ze genoemd in deze paragraaf. Het betreffende kaartmateriaal is in de bijlagen opgenomen.

Huidig watersysteem

Het plangebied maakt deel uit van het deelsysteem Peizerdiep, welke op zijn beurt weer behoort tot het stroomgebiedsdistrict Rijn. Het plangebied watert rechtstreeks af op de Electraboezem. De Electraboezem heeft een peil van 0,93 m - N.A.P.

Indien drooglegging aan de orde is, dienen de uitgangspunten van de Notitie Stedelijk Water te worden gehanteerd. De door het waterschap gehanteerde eis bedraagt 1,20 m tot 1,30 m ten opzichte van het maaiveld om problemen met grondwateroverlast te voorkomen.

Afkoppelen en infiltreren

Door water langer in het gebied vast te houden, worden verdroging en afwenteling van wateroverlast tegengegaan. Het streven is het afkoppelen van hemelwater van dakvlakken en oppervlakteverhardingen. In het kader van het Waterbeleid 21^e eeuw betekent dit dat de neerslag die op daken en bestrating valt, niet naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd, maar in de bodem wordt geïnfiltreerd of op het oppervlaktewater wordt geloosd. In onderhavig geval is dit niet aan de orde. Tevens blijkt uit de gegevens van het waterschap dat het gehele plangebied niet geschikt is voor afkoppelen en infiltreren. Dit komt omdat het een kwelgebied betreft en door de aanwezigheid van ondiepe, slecht doorlatende lagen. Afkoppelen en afvoeren naar oppervlaktewater behoren wel tot de mogelijkheden. Het oppervlaktewater dient, indien het rechtstreeks op het oppervlaktewater wordt geloosd, van schone oppervlakten afkomstig te zijn.

Riolering

De gemeente streeft ernaar om in het plangebied een gescheiden rioolstelsel te realiseren. Bij dit stelsel worden het afvalwater en het regenwater afzonderlijk afgevoerd via het droogweerafvoerriool (DWA-riool), respectievelijk het regenwaterafvoerriool (RWA-riool).

	Door regenwater van het riool af te koppelen, wordt tevens een hoger zuiveringsrendement van rioolwaterzuiveringsinstallaties bereikt en wordt de riooloverstortproblematiek verminderd.
Duurzaam stedelijk waterbeheer	In relatie tot duurzaam stedelijk waterbeheer is bij de inrichting van de wijken niet expliciet rekening gehouden met de te gebruiken materialen in de te realiseren gebouwen of bouwwerken en verhardingen. Er werd niet gestreefd naar het gebruik van duurzame bouwmaterialen om schoon regenwater in het gebied te conserveren. Mochten in de loop der tijd herstructurering of daar waar mogelijk inbreiding of uitbreiding plaatsvinden, dan wordt de nadruk gelegd op het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Het watersysteem dient dan tevens zo te worden vormgegeven dat geen of ten minste zo weinig mogelijk problemen worden doorgeschoven naar andere tijden, plaatsen of milieucompartimenten. Uitgangspunt bij de waterhuishoudkundige situatie is de trits vasthouden, bergen en afvoeren van (hemel)water. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid wordt dan ook gestreefd naar een zoveel mogelijk gesloten waterbalans.
Wateraanvoer en -afvoer	De afvoer van water uit het plangebied via het Piepke naar het Leekstermeer mag in eerste instantie niet groter zijn dan de huidige afvoer. Voor een toename van de afvoer van water door uitbreiding van verharde oppervlakken of het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel dienen dan ook op het terrein zelf waterbeheersingsmogelijkheden te worden gecreëerd. Op deze manier worden eventuele problemen betreffende waterafvoer niet op omliggende gebieden afgewenteld.
Waterkwaliteit	Indien in een plan open water aanwezig is, dan wel wordt gecreëerd, is het belangrijk om water van voldoende kwaliteit te garanderen. Zo mag het oppervlaktewater geen gezondheidsrisico's opleveren voor de omgeving en moet het water ook schoon ogen. Het zuurstofgehalte dient op peil te blijven en chemische verontreiniging dient achterwege te blijven. Dit stelt eisen aan de waterdiepte, de watercirculatie en de kwaliteit van het aangevoerde water van verharde oppervlakken en de omgeving. De kwaliteit van het afstromend regenwater vanuit het terrein zal aan de hand van de wegverhardingssoort en het aantal verkeersbewegingen moeten worden beoordeeld om te besluiten of het ongezuiverd bij het oppervlaktewater kan worden gevoegd. Voor dakwater geldt wel dat dit direct naar het oppervlaktewater kan worden geleid. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat sprake is van duurzame bouw. Afkoppeling zorgt niet alleen voor een verminderende belasting van de rioolwaterzuivering, maar ook voor een betere circulatie.

Waterhuishoudkundige
effecten

Het voorliggende plan voorziet niet in wijzigingen van het watersysteem.

5.6 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/nibm

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

Interim-periode

Enerzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Deze interim-periode zal naar verwachting voor geheel 2008 gelden. Tijdens deze periode geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de grenswaarden. Het kabinet heeft besloten om gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate te beschouwen' en deze vast te leggen in de AMvB-nibm. Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het Milieu en Natuurplanbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM_{10} als NO_2 met circa $0,4$ tot $0,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar zal worden gecompenseerd

door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

Bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend plan, waarbinnen geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Op dit uitgangspunt is wat betreft het bestemmingsplan een uitzondering gemaakt voor de aanleg van een parkeerterrein ten behoeve van het winkelcentrum De Liekleblom. Hiervoor is op een perceel grenzend aan het bestaande parkeerterrein op grondgebied van de gemeente Leek de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden met de nadere aanduiding 'parkeerterrein' gelegd.



De dichtstbijliggende woning (Natuurschoonweg 7c) ligt op ongeveer 60 m van de grens van de te realiseren uitbreiding van het parkeerterrein. Het CAR II-rekenmodel berekent de luchtkwaliteit vanwege het wegverkeer wegen binnen de bebouwde kom op maximaal 35 m uit de as van de weg. Het programma gaat ervan uit dat bij een grotere afstand het effect van de betreffende weg al is opgenomen in het achtergrondniveau. Berekend is daarom het achtergrondniveau ter hoogte van woning 7c aan de Natuurschoonweg. De normen die van belang zijn voor ruimtelijke plannen zijn die van fijn stof en stikstofdioxide. Deze normen zijn in navolgende tabel opgenomen.

Grenswaarden luchtconcentraties NO₂ en PM₁₀

Luchtconcentratie	Norm
NO ₂	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
uurgemiddelde concentratie	200 µg/m ³ maximaal 18 maal per jaar
PM ₁₀	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
24 uursgemiddelde concentratie	50 µg/m ³ maximaal 35 maal per jaar

In de volgende tabel is de luchtkwaliteit weergegeven van de betreffende locatie. In deze tabel is de berekende jaargemiddelde concentratie uitgedrukt in µg/m³. Bij de uurgemiddelde en 24 uursgemiddelde concentratie is de overschrijding daarvan in uren respectievelijk dagen per jaar weergegeven. De berekeningen (exclusief de zeezoutcorrectie) zijn opgenomen in de bijlagen.

Luchtconcentraties NO₂ en PM₁₀ (na toepassing zeezoutcorrectie)

Luchtconcentratie	Norm	2007	2010	2020
NO ₂ Jaargem. concentratie	40 µg/m ³	14	13	10 µg/m ³
NO ₂ Uurgem. concentratie	200 µg/m ³ max. maal/jr	18	0	0 uren
PM ₁₀ Jaargem. concentratie	40 µg/m ³	19	17	15 µg/m ³
PM ₁₀ 24 uursgem. concentratie	50 µg/m ³ max. 35 maal/jr	7	4	2 dagen

Het achtergrondniveau (jaargemiddelde concentratie) van NO₂ (14, 13 en 10 µg/m³ in 2007, in 2010 en in 2020) ligt ter hoogte van de Natuurschoonweg ver onder de norm van 40 µg/m³.

Het achtergrondniveau (jaargemiddelde concentratie) van PM₁₀ (19, 17 en 15 µg/m³ inclusief zeezoutcorrectie van 5 µg/m³ in 2007, in 2010 en in 2020) ligt eveneens ver onder de norm van 40 µg/m³.

Ook het aantal malen dat de uurgemiddelde concentratie en 24 uursgemiddelde concentratie wordt overschreden ligt ter hoogte van de Natuurschoonweg ver onder de norm van respectievelijk 18 en 35 maal per jaar.

De normen, zoals die in de Wet milieubeheer zijn weergegeven, worden niet overschreden. Dit betekent dat er vanuit deze wet ook geen belemmeringen aan het bestemmingsplan worden opgelegd.

5.7 Externe veiligheid

Op 28 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking getreden. Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen zullen in de toekomst wettelijke normen worden vastgesteld. Vooral nog dient op dit punt echter te worden gewerkt met bestaande risicoatlassen, circulaire, nota's en handreikingen zonder wettelijke status.

Gevolgen Besluit externe veiligheid inrichten voor plangebied

In het plangebied komt geen categoriale inrichting voor die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen valt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Zoals gezegd, bestaat voor het vervoer van gevaarlijke stoffen nog geen wettelijke normering zoals die voor inrichtingen.

In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen¹ (CRNVGS) heeft het Rijk het beleid bekendgemaakt over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. In deze circulaire is ook aandacht besteed aan de in 1996 opgestelde Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de handreiking Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen. De circulaire is geen wettelijke norm, maar is een voorbode van de wettelijke verankering van risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De systematiek van de normering is voor een groot deel vergelijkbaar met die uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook in dit geval moet een afweging worden gemaakt ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ten opzichte van risicogevoelige objecten. Als uitgangspunt voor het plaatsgebonden risico geldt dat dit niet groter mag zijn dan 10^{-6} per jaar. Dit is een grenswaarde voor nieuwe situaties. Voor bestaande situaties met een hoger risico dan 10^{-6} per jaar moet er naar worden gestreefd om aan de grens van kwetsbare bestemmingen het risico te verlagen zonder dat het de bedoeling is dat voor deze situaties een saneringsprogramma wordt opgezet. Risicoreductie moet in deze situaties meelopen met infrastructurele aanpassingen die om andere redenen (toch al) nodig zijn. Voor deze situaties geldt wel het zogenaamde 'stand still'-beginsel, totdat aan de norm wordt voldaan.

Voor het groepsrisico gelden ook hier slechts oriënterende waarden. Deze zijn 10^{-4} per jaar voor tien doden, 10^{-6} per jaar voor 100 doden en 10^{-8} per jaar voor 1.000 doden. In de toelichting op besluiten moet worden aangegeven op welke wijze het groepsrisico is afgewogen.

In het kader van dit bestemmingsplan is de Hooilanden voor het plangebied van belang. Op basis van de gegevens uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen zijn geen knelpunten of aandachtspunten geconstateerd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de eventuele transporten van gevaarlijke stoffen zodanig gering

¹ Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, opgesteld door de Ministeries van Verkeer en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, gepubliceerd in de Staatscourant van 4 augustus 2004, nr 147/pagina 16.

■
zijn dat sprake is van een verwaarloosbaar (plaatsgebonden risico en
groepsrisico) risico voor de omgeving.

6.1 Algemeen

Het plan is overeenkomstig artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening vervat in:

- a. één kaart, schaal 1:2.000, met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
- b. een omschrijving van de bestemmingen, waarbij het toe te kennen doel of de doeleinden is/zijn aangegeven;
- c. voorschriften omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen.

6.2 Afstemming op andere wetten en verordeningen

Met het oog op de duidelijkheid, dan wel om een dubbel vergunningstelsel te voorkomen, is ten aanzien van een aantal wetten en/of verordeningen aangegeven hoe het gemeentebestuur bij de toepassing van de daarin opgenomen regelingen rekening houdt met het ruimtelijk beleid zoals dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd. Dit betreft de Woningwet (aanvullende werking Bouwverordening).

Woningwet*Aanvullende werking Bouwverordening*

In gevolge de Woningwet (artikel 9) blijven, bij strijdigheid tussen de voorschriften uit de Bouwverordening en die van het bestemmingsplan, de voorschriften uit de Bouwverordening buiten toepassing. Regelt het bestemmingsplan niets over het betreffende onderwerp dan blijven de voorschriften uit de Bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. Onduidelijkheid kan ontstaan indien het bestemmingsplan een algemene regel geeft, bijvoorbeeld ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken. De vraag is dan of de specifieke regeling uit de Bouwverordening over bijvoorbeeld erfscheidingen buiten toepassing blijft. Met het oog op het geven van duidelijkheid is aangegeven welke stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening van toepassing blijven.

Naast deze afstemmingen is er ook een artikel opgenomen waarin wordt ingespeeld op de verwijdering van het bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht. In dit artikel is aangegeven dat het bestemmingsplan zich verzet tegen het gebruik als seksinrichting.

6.3 Planvorm

Voor het plangebied is gekozen voor een overwegend gebiedsgerichte bestemming. Daarbij zijn de op de plankaart aan te geven juridisch harde begrenzingen tussen de verschillende functies beperkt tot een aantal essentiële onderdelen. Ten aanzien van de bebouwing is sprake van een vrij grote mate van detaillering in de voorschriften. Hierbij is het bestaande bebouwingsbeeld uitgangspunt. Ten aanzien van de afmetingen van de gebouwen zijn voorschriften gegeven met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, de afstand tot de erfscheiding en dergelijke.

6.4 Gedetailleerde bestemmingen en afweging van belangen

Een eerste afweging met betrekking tot de toelaatbaarheid van functies en de omvang en plaats is gemaakt bij de voorbereiding van het plan. Dit heeft voor het gedetailleerde deel van de planopzet geresulteerd in de volgende bestemmingen:

- woongebied;
- agrarische doeleinden;
- bedrijfsdoeleinden;
- verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- water;
- archeologische waarden

Ter bescherming van de archeologische waarden in het gebied is een aanlegvergunning opgenomen. Voor grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m moet in overleg met de provinciaal archeoloog of andere terzake deskundigen worden bepaald of nader onderzoek naar archeologische waarden noodzakelijk is. Werkzaamheden met betrekking tot het normale onderhoud vallen niet onder de vergunningplicht.

Binnen deze bestemmingen is in de voorschriften de plaats en omvang van de bebouwing aangegeven. Bij de voorbereiding is uitgegaan van het algemene (bebouwings)beeld. Ten aanzien van onderdelen kan achteraf wellicht de conclusie worden getrokken dat sprake is van een beperking die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het is dan gewenst om in de concrete situatie ten aanzien van de noodzaak, omvang en dergelijke opnieuw een afweging te maken ten opzichte van de overige belangen. Deze afweging wordt mogelijk door, en vindt plaats op grond van, de in het plan opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden en het kunnen stellen van nadere eisen.

■
Vrijstelling

De toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van in de bestemming begrepen doeleinden niet wezenlijk wordt aangetast. In de afweging staat het voorkomen van een onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de verkeersveiligheid centraal. Gelet op deze belangen dient het verlenen van een vrijstelling beperkt te blijven tot die situaties waarbij een strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van een doelmatig gebruik overeenkomstig de bestemming die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Vrijstelling oppervlakte
bijgebouwen

Meer specifiek wordt hier nog gewezen op de opgenomen vrijstellingsbevoegdheid voor bijgebouwen bij woningen. In beginsel is een grotere oppervlakte aan bijgebouwen alleen toegestaan indien het perceel van een bepaalde omvang is. Zo kan vrijstelling worden verleend tot een maximale oppervlakte van 80 m² indien het bouwperceel minimaal 500 m² bedraagt en tot een maximale oppervlakte van 100 m² indien het perceel minimaal 1.000 m² bedraagt.

Ten aanzien van de eerste vrijstellingsmogelijkheid wordt echter een uitzondering gemaakt. Er kan ook vrijstelling worden verleend tot een oppervlakte van 80 m² voor percelen met een oppervlakte kleiner dan 500 m² indien de vergroting vanuit de woonfunctie noodzakelijk is. Hierbij kan in eerste instantie worden gedacht aan het levensloopbestendig maken van woningen. Levensloopbestendig maken wil zeggen dat veranderingen worden aangebracht om een persoon in alle fasen van zijn of haar leven een woning te kunnen laten bewonen. Ook aanpassing van een woning vanwege de verminderde validiteit van de bewoner kan met deze vrijstellingsbepaling worden toegestaan. In meer algemene zin kan de bepaling tenslotte ook worden gehanteerd voor aanpassingen aan woningen die, gelet op de eisen van de huidige tijd wat betreft woonoppervlakte, niet meer voldoen.

Nadere eisen

De mogelijkheid voor het kunnen stellen van nadere eisen mag de realisering van de activiteit als zodanig niet onmogelijk maken. De afweging bij een vrijstelling of wijziging kan leiden tot een weigering. Bij een nadere eis kan wel aan een onderdeel van een gebouw of aan de plaats ervan een voorwaarde worden gesteld, maar het gebouw als zodanig moet kunnen worden gerealiseerd.



Twee-onder-een-kapwoningen aan de Vincent van Goghstraat

Aangezien dit bestemmingsplan slechts een actualisatie betreft en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is een exploitatieopzet niet aan de orde.

Het bestemmingsplan Kern Nietap omvatte in eerste instantie tevens de bestemming Uit te werken woongebied voor het gebied tussen de bestaande bebouwing aan de J.P. Santeeweg en de Hooilanden en heeft in deze vorm als voorontwerpbestemmingsplan met ingang van woensdag 23 april tot woensdag 21 mei 2003 voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Gedurende de periode van terinzagelegging kon eenieder een schriftelijke zienswijze indienen bij de college van burgemeester en wethouders. Er zijn drie schriftelijke inspraakreacties binnengekomen.

In april 2003 is het voorontwerp van het bestemmingsplan ten behoeve van het overleg ex artikel 10 Bro toegezonden aan de Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen, de VROM-Inspectie, het Waterschap Noorderzijlvest, het Ministerie van Economische Zaken, de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, de Milieufederatie Drenthe en de gemeente Leek.

De Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen, het Waterschap Noorderzijlvest, de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek en de gemeente Leek hadden op- of aanmerkingen.

Voor de inhoud van de inspraak- en overlegreacties en de gevolgen hiervan voor de inhoud van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het als bijlage in dit bestemmingsplan opgenomen verslag van inspraak en overleg.

Normaal gesproken wordt vrij kort na de afronding van de inspraak en het overleg ex artikel 10 Bro het eindverslag opgemaakt en wordt vervolgens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In de zomer van 2003 werd echter al druk gewerkt aan een plan voor de definitieve invulling van de nieuwbouwlocatie, die als 'uit te werken' is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Besloten is toen om dit plan af te wachten en om dit bij recht op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee zou een apart uitwerkingsplan ex artikel 11 WRO overbodig zijn geworden.

Aangezien de definitieve invulling mede bepalend zou kunnen zijn voor de reacties van het college op de inspraak- en overlegreacties, is ook de opstelling van het eindverslag opgeschort.

Inmiddels is gebleken dat partijen het nog niet eens kunnen worden over de definitieve invulling van de nieuwbouwlocatie. Omdat het bestemmingsplan Kern Nietap tevens is gericht op actualisering van de plannen voor bestaande situaties, is besloten om niet langer te

.....

wachten op het plan voor de nieuwbouwlocatie en om dit gebied buiten het bestemmingsplan Kern Nietap te laten.

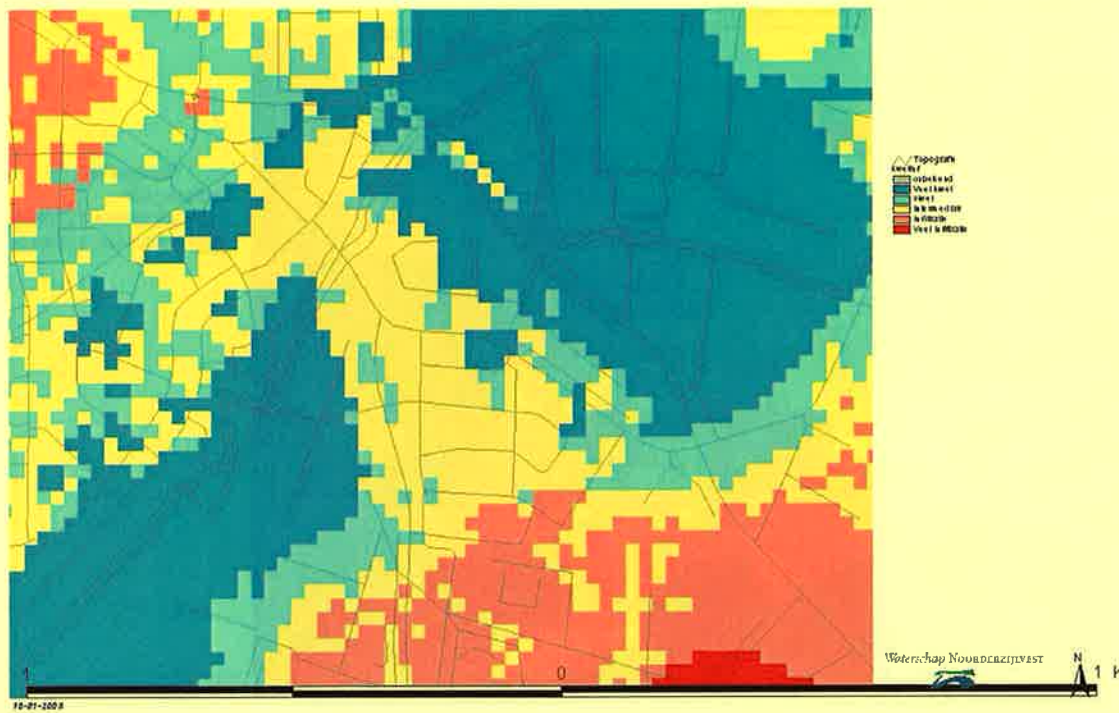
Daarnaast is dit bestemmingsplan gericht op de bestaande situatie in en direct rond het dorp. Vandaar dat de agrarische gronden langs de Hooilanden en achter de percelen langs de Natuurschoonweg zijn bestemd overeenkomstig dit huidige gebruik. Zoals reeds duidelijk bij de inleiding van deze toelichting is vermeld, zijn deze agrarische gronden in het voorontwerp Intergemeentelijk Structuurplan Leek-Roden aangemerkt als mogelijk toekomstige locaties voor woningbouw.



Bijlagen



I Waterkansenkaart Nietap **Kwel/Infiltratie**

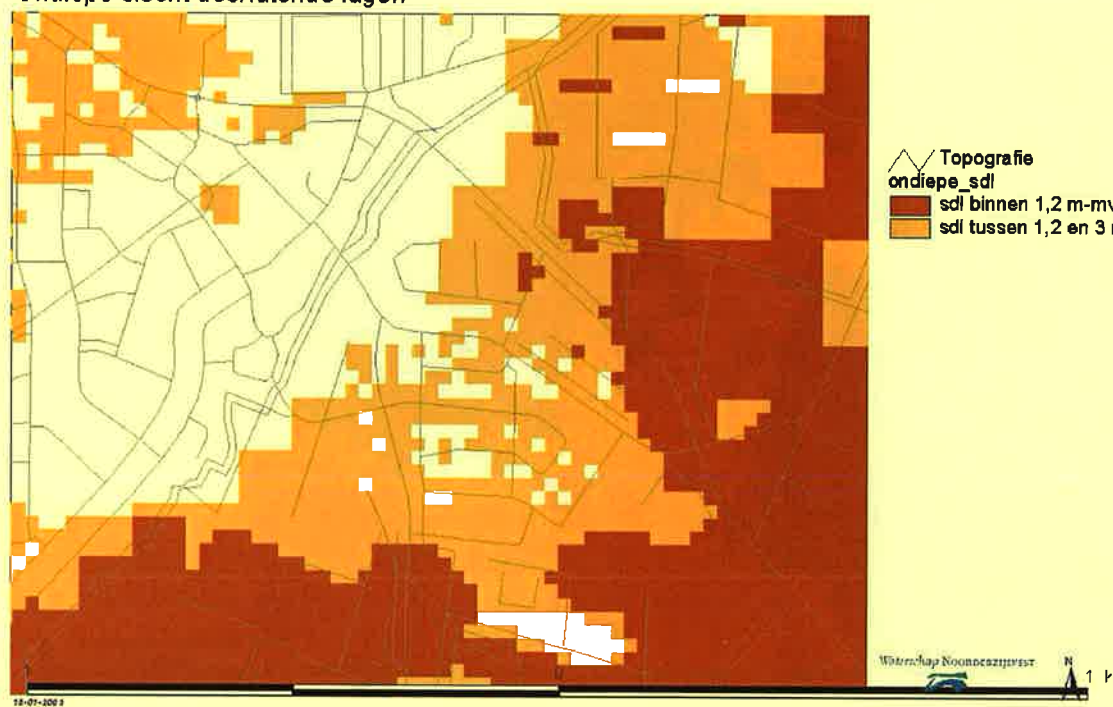


Waterkansenkaart Nietap **Afkoppelen & Infiltratie**



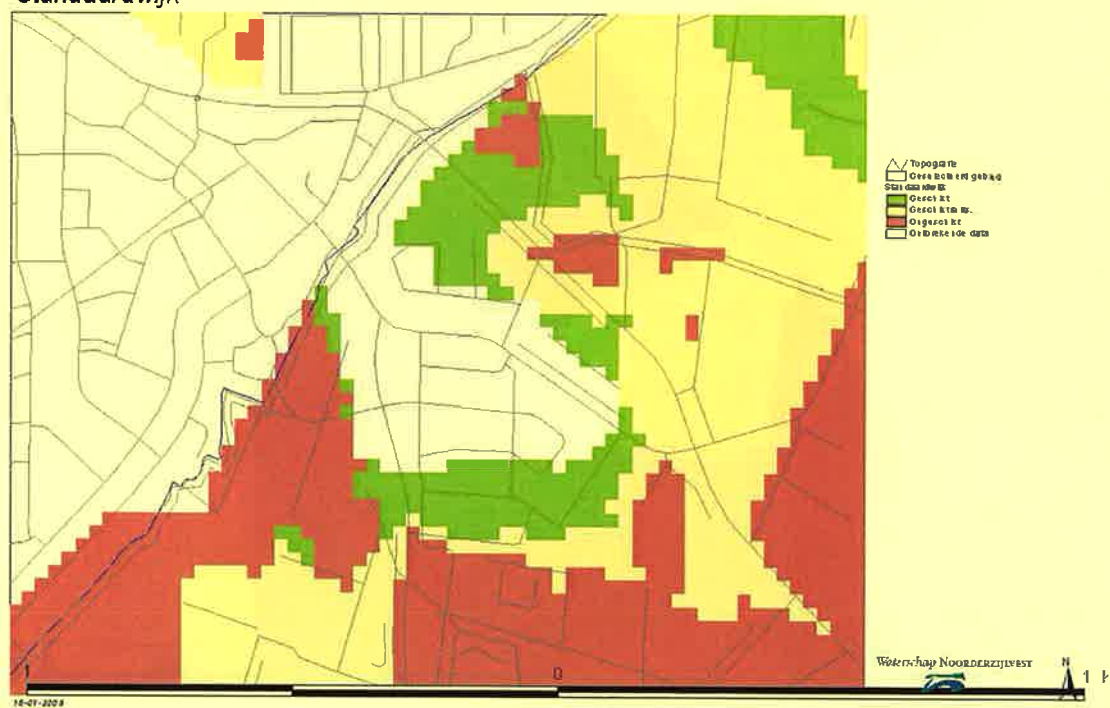
Waterkansenkaart Nietap

Ondiepe slecht doorlatende lagen



Waterkansenkaart Nietap

Standaardwijk



Gebruiker	A. Fransen
Bedrijf	BügelHajema Adviseurs
Gemeente/Plaats	Assen

Plaats	Straatnaam	X [m]	Y [m]	Intensiteit [mv/etm]	Fractie licht	Fractie middel zwaar	Fractie zwaar	Fractie autobus	Aantal parkeer- bewegingen	Snelheidstype	Wegtype	Bomenfactor	Afstand tot wegas [m]	Fractie stagnatie
Nietap	natuurschoonweg 7	222312	575270	7	1	0	0	0	10	Normaal stadsverkeer	3a	1,5	5	0

Gebruiker	A. Fransen
Bedrijf	BügelHajema Adviseurs
Gemeente/Plaats	Assen

Plaats	Straatnaam	X [m]	Y [m]	Intensiteit [mv/etm]	Fractie licht	Fractie middel zwaar	Fractie zwaar	Fractie autobus	Aantal parkeer- bewegingen	Snelheidstype	Wegtype	Bomenfactor	Afstand tot wegas [m]	Fractie stagnatie
Nietap	natuurschoonweg 7	222312	575270	7	1	0	0	0	10	Normaal stadsverkeer	3a	1,5	5	0

Gebruiker	A. Fransen
Bedrijf	BügelHajema Adviseurs
Gemeente/Plaats	Assen

Plaats	Straatnaam	X [m]	Y [m]	Intensiteit [mv/etm]	Fractie licht	Fractie middel zwaar	Fractie zwaar	Fractie autobus	Aantal parkeer- bewegingen	Snelheidstype	Wegtype	Bomenfactor	Afstand tot wegas [m]	Fractie stagnatie
Nietap	natuurschoonweg 7	222312	575270	7	1	0	0	0	10	Normaal stadsverkeer	3a	1,5	5	0

Gebruiker	A. Fransen
Bedrijf	Bügel-Hajema Adviseurs
Gemeente/Plaats	Assen

Jaartal	2007
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie

Legenda:
Geen overschrijding
Overschrijding grenswaarde
Overschrijding plandirektief

Schalingsfactor emissiefactoren	
Personenauto's	1
Middelzwaar vervoer	1
Zwaar verkeer	1
Autobusverkeer	1

Plaats	Straatnaam	NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		Benzeen [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		SO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		CO [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		BAP [ng/m^3]
		Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	98-Percentiel 8h	
Nietap	natuurschoonweg 7	14.2	14.2	0	23.7	13	0.6	1.8	1.8	467.0	466.8	0.3

Gebruiker	A. Fransen
Bedrijf	Bügel-Hajema Adviseurs
Gemeente/Plaats	Assen

Jaartal	2010
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie

Legenda:
Geen overschrijding
Overschrijding grenswaarde
Overschrijding plandirektief

Schalingsfactor emissiefactoren	
Personenauto's	1
Middelzwaar vervoer	1
Zwaar verkeer	1
Autobusverkeer	1

Plaats	Straatnaam	NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Jm Jaargemid deide	# Overschrij dingen achtergron d	# Overschrij dingen grenswaar de	Jm Jaargemid deide	# Overschrij dingen achtergron d	# Overschrij dingen plandiremp de	Benzeen [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Jm Jaargemid deide	# Overschrij dingen achtergron d	Jm Jaargemid deide	SO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Jm Jaargemid deide	# Overschrij dingen achtergron d	Jm Jaargemid deide	CO [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	98- Percentiel 8h	98- Percentiel achtergron d	BaP [ng/m^3]	Jm Jaargemid deide
Nietap	natuurschoonweg 7	13.1	13.1	0	0	21.6	21.6	10	0.6	0.6	10	1.2	1.2	0	0	466.9	466.9	466.8	0.3	0.3	

Gebruiker	A. Fransen
Bedrijf	Bügel-Hajema Adviseurs
Gemeente/Plaats	Assen

Jaartal	2020
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie

Legenda:
Geen overschrijding
Overschrijding grenswaarde
Overschrijding plandirektief

Schalingsfactor emissiefactoren	
Personenauto's	1
Middelzwaar vervoer	1
Zwaar verkeer	1
Autobusverkeer	1

Plaats	Straatnaam	NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Jm Jaargemid deide	# Overschrij dingen grenswaar de	# Overschrij dingen grenswaar de	Jm Jaargemid deide	# Overschrij dingen plandiremp ei	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Jm Jaargemid deide	# Overschrij dingen plandiremp ei	# Overschrij dingen plandiremp ei	Benzeen [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Jm Jaargemid deide	Jm Jaargemid deide	SO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Jm Jaargemid deide	# Overschrij dingen 24 uursgemid deide	CO [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	98- Percentiel 8h	98- Percentiel achtergron d	BaP [ng/m^3]	Jm Jaargemid deide
Niataap	natuurschoonweg 7	9.8	9.8	0	0	20.1	20.1	20.1	20.1	8	8	0.6	0.6	1.0	1.0	466.9	466.8	466.8	0.3	0.3	0.3	0.3



→ **Bestemmingsplan**
Kern Nietap

Eindverslag van de inspraak

&

**Resultaten overleg
ex artikel 10**

Besluit op de ruimtelijke ordening

juni 2007

INHOUD

1. Inleiding	pag.	3
2. Inspraakreacties	pag.	7
3. Overleg ex artikel 10 Bro	pag.	11

Bijlagen: **Inspraakprocedure**
 Verslag inspraakbijeenkomst
 Zienswijzen
 Overlegreacties ex artikel 10 Bro

1. Inleiding

Plangebied en strekking van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan omvat de hele kern Nietap. Het plan voorziet in de vastlegging en regeling van de bestaande situatie. De enige nieuwe ontwikkeling van enige omvang op basis van dit bestemmingsplan is de aanleg van een parkeerterrein ten behoeve van winkelcentrum De Liekleblom in Leek.

Aanleiding tot het bestemmingsplan

Voor het grondgebied van de gemeente Noordenveld gold na de herindeling een groot aantal bestemmingsplannen. Doordat het ene plan veel ouder was dan het andere en omdat de plannen door verschillende gemeenten (Norg, Peize en Roden) waren gemaakt, werden gelijke situaties soms heel verschillend geregeld.

Om een eind te maken aan dit - met name voor de burger oneerlijke - verschil in regelingen die gelden voor bestaande bebouwing en bestaand gebruik van grond en bebouwing, heeft het gemeentebestuur besloten om voor het hele grondgebied van de gemeente nieuwe bestemmingsplannen te gaan maken, waarin gelijke gevallen gelijk geregeld gaan worden. Deze vernieuwing van bestemmingsplannen wordt ook wel "actualisering" genoemd.

Hiernaast biedt het plan de mogelijkheid voor een nieuwe ontwikkeling waarvoor de basis reeds werd gelegd in het Integraal Basisplan Dorpsvernieuwing Nietap uit 1994. Deze betreft de aanleg van een parkeerterrein. Op verzoek van de gemeente Leek wordt op een perceel grond, aansluitend aan het parkeerterrein bij de Liekleblom, de bestemming parkeerterrein gelegd. De bestemming van het op dit perceel aansluitende bedrijfsterrein (voorheen garage Kamminga) kan op termijn eveneens omgezet worden in de bestemming parkeren.

Ook bood het voorontwerp de mogelijkheid van nieuwbouw in het gebied tussen de J.P. Santeeweg en de Hooilanden, waarover verderop meer.

Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Kern Nietap heeft met ingang van woensdag 23 april tot woensdag 21 mei 2003 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Gedurende de periode van terinzageligging kon een ieder een schriftelijke zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn vier schriftelijke inspraakreacties binnengekomen, waarvan één – in overleg – na sluiting van de termijn.

Op dinsdag 13 mei 2003 heeft een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden in het gemeentehuis. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage opgenomen in dit rapport.

Hiernaast is het voorontwerp toegezonden aan de Buurtschap Nietap, met het verzoek om een eventuele reactie voor 1 juli 2003 in te dienen. De Buurtschap heeft gereageerd bij brief van 24 juni 2003.

De inhoud van de naar voren gebrachte inspraakreacties zal in het volgende hoofdstuk kort weergegeven worden, voorzien van de reactie van het college van burgemeester en wethouders hierop.

Overleg ex artikel 10 Bro

Op 22 april 2003 is het voorontwerp van het bestemmingsplan ten behoeve van het overleg ex artikel 10 Bro toegezonden aan de Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen (CARP), de VROM-Inspectie, het Waterschap Noorderzijlvest, het Ministerie van Economische Zaken, de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB), de Milieufederatie Drenthe en de gemeente Leek.

Dit is gebeurd met het verzoek om voor 1 juli 2003 te reageren en met de mededeling dat wanneer voor deze datum niets vernomen zou zijn, aangenomen zou worden dat men in kon stemmen met de inhoud van het bestemmingsplan.

Het Ministerie van EZ en de Milieufederatie Drenthe hebben niet gereageerd, zodat er van uit gegaan mag worden dat deze partijen instemmen met de inhoud van het plan.

De CARP, de VROM-Inspectie, het Waterschap Noorderzijlvest, de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, de ROB en de gemeente Leek hadden op- of aanmerkingen, die in hoofdstuk 3 aan de orde zullen worden gesteld.

Voortgang van de procedure

Het voorontwerp van het bestemmingsplan van 2003 omvatte tevens woningbouw in het gebied tussen de J.P. Santeeweg en de Hooilanden. Met dat plan werd een woonbestemming op het westelijke deel van het gebied tussen J.P. Santeeweg en Hooilanden gelegd. Alvorens hier gebouwd kon gaan worden, diende het plan eerst uitgewerkt te worden ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voor een deel van het aansluitende gebied met een agrarische bestemming gold een wijzigingsbevoegdheid. Dit betekende, dat in de toekomst de agrarische bestemming omgezet zou kunnen worden in een woonbestemming. Ook hiervoor diende weer een aparte wettelijke procedure gevolgd te worden.

Normaal gesproken wordt vrij kort na de afronding van de inspraak en het overleg ex artikel 10 Bro het eindverslag opgemaakt en wordt vervolgens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In de zomer van 2003 werd echter al druk gewerkt aan een plan voor de definitieve invulling van de nieuwbouwlocatie, die als "uit te werken" opgenomen was in het voorontwerpbestemmingsplan. Besloten is toen, om dit plan af te wachten en om dit bij recht op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee zou een apart uitwerkingsplan ex artikel 11 WRO overbodig zijn geworden.

Aangezien de definitieve invulling mede bepalend zou kunnen zijn voor de reacties van het college op de inspraak- en overlegreacties, is ook de opstelling van het eindverslag opgeschort.

Inmiddels is gebleken, dat partijen het nog niet eens kunnen worden over de definitieve invulling van de nieuwbouwlocatie. Omdat het bestemmingsplan Kern Nietap tevens is gericht op actualisering van de plannen voor bestaande situaties, is besloten om niet langer te wachten op het plan voor de nieuwbouwlocatie en om dit gebied buiten het ontwerpbestemmingsplan Kern Nietap te laten.

Voor de nieuwbouw wordt te zijner tijd een apart bestemmingsplan in procedure gebracht.

2. Inspraakreacties

Schriftelijke reacties

Hieronder volgt een weergave van de ingediende schriftelijke opmerkingen en de reactie van het college van burgemeester en wethouders hierop.

1. De heer en mevrouw De Beus, J.P. Santeeweg 86a, 9312 PH Nietap, bij brief van 28 april 2003 (ingeboekt onder nummer i03.02135):

a. In 1998 is bouwvergunning verleend voor het oprichten van 60 m² aan bijgebouwen. Vergund werd het maximale aantal toegestane vierkante meters aan bijgebouwen. Dit impliceert, dat de overige op het perceel aanwezige bebouwing aangemerkt werd als hoofdgebouw. De indruk bestaat dat volgens het nieuwe bestemmingsplan een deel van dit hoofdgebouw thans eveneens aangemerkt moet worden als bijgebouw. Gevolg hiervan zou zijn, dat in totaal 107 m² aan bijgebouwen aanwezig zou zijn en dat niet meer bijgebouwd kan worden, ook niet met toepassing van vrijstellingsbepalingen.

Wanneer het nieuwe plan inderdaad zo uitgelegd moet worden, dan druist dit in tegen alle eerdere afspraken, vergunningen en regelgeving.

b. Een deel van het perceel (voorheen behorend bij nummer 86a, thans bij nummer 86) is ten onrechte buiten het bouwvlak gelaten en onder de agrarische bestemming gebracht. Verzocht wordt om dit deel – dat als tuin is ingericht – onder de woonbestemming te brengen.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

ad a. Hier is sprake van een verkeerde interpretatie van de bestemmingsplanbepalingen. Naar aanleiding van een ingediende bouwaanvraag is aan de familie De Beus inmiddels dan ook schriftelijk meegedeeld dat de bijgebouwen uitgebreid kunnen worden. (Met toepassing van artikel 19, lid 3, WRO, vooruitlopend op dit bestemmingsplan).

ad b. De plankaart wordt aangepast.

2. De heer en mevrouw Flikkema-Kooistra, J.P. Santeeweg 35, 9312 PC Nietap, bij brief van 18 mei 2003 (ingeboekt onder nummer i03.02393):

Het oprichten van "gestapelde laagbouw" (=hoogbouw) tegenover het perceel J.P. Santeeweg 35 betekent een aantasting van het woongenot. Het vrije uitzicht zal verloren gaan en de privacy zal verminderen door inkijk vanuit de tegenoverliggende woningen.

Verzocht wordt om hier rekening mee te houden bij de verdere ontwikkeling van het bestemmingsplan.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

Deze inspraakreactie betreft een locatie die geen deel meer uitmaakt van het onderhavige bestemmingsplan. Hier zal op deze plaats dan ook niet nader worden ingegaan.

De reactie zal t.z.t. meegenomen worden in de procedure van het bestemmingsplan ten behoeve van de nieuwbouwlocatie.

3. Familie De Jong, Thedemalaan 9, 9312 PA Nietap, bij brief van 21 mei 2003 (ingeboekt onder nummer i03.02457):

Met de bouw van woningen in het gebied tussen de J.P. Santeeweg, de Thedemalaan en de Hooilanden, zal het uitzicht aan de achterzijde van de woning verloren gaan.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

Deze inspraakreactie betreft een locatie die geen deel meer uitmaakt van het onderhavige bestemmingsplan. Hier zal op deze plaats dan ook niet nader worden ingegaan.

De reactie zal t.z.t. meegenomen worden in de procedure van het bestemmingsplan ten behoeve van de nieuwbouwlocatie.

4. Buurtschap Nietap, p.a. Schapenweg 8, 9312 VG Terheijl, bij brief van 24 juni 2003 (ingeboekt onder nummer i03.03062):

a. De hoofdontsluiting van de te ontwikkelen woonwijk dient te komen ter hoogte van cafetaria De Schans en niet ter hoogte van de Thedemalaan. Op die wijze is duidelijk dat de wijk bij Nietap en niet bij Leek hoort.

b. Extra parkeergelegenheid op het terrein van garage Kamminga wordt niet op voorhand afgewezen. Door middel de wijze van aanleg en ontsluiting dient echter voorkomen te worden

dat de kom van Nietap belast wordt met verkeer dat het centrum van Leek als eindbestemming heeft.

c. In overweging wordt gegeven om de rooilijn van de nieuwbouw in de bocht van de J.P. Santeeweg enigszins naar het noorden op te schuiven, waardoor de kruising J.P. Santeeweg/Natuurschoon meer het karakter van een pleintje kan krijgen. Deze extra ruimte kan onder andere benut worden voor de Pinksterkermis.

d. Op pagina 29 van de toelichting wordt gesproken over "Maatlanden" Dit moet zijn "Hooilanden".

Afsluitend wordt verzocht om de Buurtschap op de hoogte te houden over de ontwikkelingen betreffende dit bestemmingsplan.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

Ad a. Deze inspraakreactie betreft een locatie die geen deel meer uitmaakt van het onderhavige bestemmingsplan. Hier zal op deze plaats dan ook niet nader worden ingegaan.

De reactie zal t.z.t. meegenomen worden in de procedure van het bestemmingsplan ten behoeve van de nieuwbouwlocatie.

Ad b. Het ligt niet in de bedoeling om het parkeerterrein vanaf de J.P. Santeeweg te ontsluiten voor gemotoriseerd verkeer. Wel denkbaar is, dat er een voetgangersverbinding gecreëerd wordt, waardoor bezoekers van het centrum van Nietap eveneens gebruik kunnen maken van de parkeergelegenheid.

Ad c. Deze inspraakreactie betreft een locatie die geen deel meer uitmaakt van het onderhavige bestemmingsplan. Hier zal op deze plaats dan ook niet nader worden ingegaan.

De reactie zal t.z.t. meegenomen worden in de procedure van het bestemmingsplan ten behoeve van de nieuwbouwlocatie.

Ad d. De toelichting wordt aangepast.

Het eindrapport van de inspraak- en overlegresultaten wordt toegezonden aan een ieder die een reactie heeft gegeven op het voorontwerpplan, dus ook aan de Buurtschap. Voor het overige zal men op de daartoe geëigende momenten betrokken worden bij de verdere planontwikkeling. Uiteraard staat het de Buurtschap vrij om zelf aan de bel te trekken, wanneer het gevoel aanwezig is dat de betrokkenheid te gering is.

5. Mevrouw M.E. van Zandwijk-Hillebrands, Kweekduinweg 1, 2051 EK Overveen, bij brief van 15 oktober 2003 (ingeboekt onder nummer i03.04589):

(Aangezien mevrouw Van Zandwijk in april niet op de hoogte kon zijn van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan, is zij in oktober alsnog in de gelegenheid gesteld om te reageren.)

a. Aan de gemeente wordt verzocht om er op toe te zien, dat onder de tussen de gracht en de percelen J.P. Santeeweg 10 t/m 18 aan te leggen weg, riolering en andere nutsvoorzieningen worden aangelegd met het oog op de toekomstige bebouwing op genoemde percelen die nog in eigendom van de familie Hillebrands zijn. Bij de verkoop van de voor de weg benodigde grond ging de familie Hillebrands er van uit dat de projectontwikkelaar hier zorg voor zou dragen. Recent werd echter vernomen, dat dit uit bezuinigingsoverwegingen achterwege gelaten zou worden. Eerst de weg aanleggen en deze vervolgens weer openbreken ten behoeve van de aanleg van diverse voorzieningen werkt onnodig kostenverhogend.

b. Verzocht wordt om de (pianola)loods achter J.P. Santeeweg 16 op te nemen in het uit te werken woongebied. Deze loods heeft feitelijk nooit bij de voorliggende woningen gehoord, maar maakte deel uit van het achterliggende bedrijventerrein. Dit bedrijvengedeelte is voor de rest wel opgenomen in de uit te werken bestemming.

Opname van de loods in het uit te werken plandeel vergroot de kans om ook de grond waarop deze staat mee te nemen in de nieuwe planontwikkeling. Wel zal er naar gestreefd blijven worden om een deel van deze grond na verwijdering van de loods als tuin bij de voorliggende woningen te voegen, waardoor een evenwichtiger geheel ontstaat.

c. Verzocht wordt om op het perceel naast Natuurschoonweg 37 ruimere bouwmogelijkheden te bieden dan nu is gebeurd. Ook tussen Natuurschoonweg 31 en 33 zou nog een bouwkaavel aangewezen kunnen worden.

d. Voorgesteld wordt om de aan te leggen parkeervoorzieningen achter J.P. Santeeweg 1 t/m 17 tevens te benutten voor het centrum van Nietap. De toegang zou tussen de panden J.P. Santeeweg 15 en 17 kunnen komen. De openbare ruimte in Nietap kan dan vervolgens

aantrekkelijker worden gemaakt door het aanbrengen van meer groen en bankjes e.d., met alleen nog parkeermogelijkheid voor aanwonenden.

e. Het huidige Thedemagebouw aan het Piepke (Thedemalaan 1/2) zou van de aanduiding "karakteristiek" voorzien moeten worden, omdat het zonde zou zijn als dit verloren zou gaan. Van het plan Kroeze (locatie garage Egberts) is nog maar één appartement verkocht. Hopelijk is dit aanleiding om te bekijken of dit kolossale gebouw er daadwerkelijk moet komen, zeker aangezien er op korte termijn al 16 appartementen (Rottinghuis) gebouwd gaan worden. Gevreesd wordt voor schade aan het bezit van de families Venekamp en Hillebrands door het hoge gebouw dat visueel een aanmerkelijk beslag zal leggen op beider terrein. Afsluitend doet mevrouw Van Zandwijk het verzoek om ook van volgende stappen op de hoogte te worden gehouden.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

Ad a. Deze inspraakreactie betreft een locatie die geen deel meer uitmaakt van het onderhavige bestemmingsplan. Hier zal op deze plaats dan ook niet nader worden ingegaan. De reactie zal t.z.t. meegenomen worden in de procedure van het bestemmingsplan ten behoeve van de nieuwbouwlocatie.

Ad b. Deze loods maakt deel uit van het erf van de bestaande woning J.P. Santeeweg 16. Wij achten het niet wenselijk om het erf op dit moment door middel van dit actualiseringsplan te halveren. Opname van de loods in dit bestemmingsplan betekent overigens niet dat deze geen deel kan uitmaken van de herontwikkeling van het achterliggende gebied. Het betreffende deel van het erf kan alsnog opgenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan t.b.v. de nieuwbouw.

Ad c. Hier is sprake van een verkeerde interpretatie van het bestemmingsplan. De intentie van dit bestemmingsplan is de actualisering van de huidige (verouderde) bestemmingsplannen. De enige nieuwe ontwikkelingen die (als uitzondering op het algemene uitgangspunt) in dit plan waren opgenomen, waren de uit te werken nieuwbouwlocatie en de aan te leggen parkeergelegenheden, beide voortvloeiend uit het Integraal Basisplan voor de Dorpsvernieuwing Nietap uit 1994.

Voor het overige wordt alleen de bestaande situatie geregeld en worden geen nieuwbouwmogelijkheden geboden (tenzij deze reeds bestonden op basis van de huidige bestemmingsplannen). Dit is neergelegd in artikel 3, lid 3, sub a, onder 2 van de voorschriften, waarin is opgenomen dat het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal woningen bedraagt, te vermeerderen met maximaal één woning per op de plankaart als zodanig aangegeven nieuwbouwlocatie (i.c. het Kokterrein, welk perceel inmiddels ingevuld is en derhalve in het ontwerpbestemmingsplan niet meer genoemd zal worden).

Verzoeken om bouwkavels toe te voegen worden in principe niet meegenomen in een actualiseringsplan, teneinde de procedure niet onnodig te vertragen. Dergelijke verzoeken worden, mits goed onderbouwd, apart in behandeling genomen. Het verzoek, zoals opgenomen in de onderhavige zienswijze, is onvoldoende onderbouwd om in behandeling te nemen. Nergens blijkt bijvoorbeeld van de (ruimtelijke) noodzaak om op genoemde locaties te bouwen.

Ad d. Voor onze reactie wordt verwezen naar het gestelde onder Ad b bij de zienswijze van de Buurtschap Nietap.

Ad e. Deze zienswijze is inmiddels achterhaald. Op bedoelde locatie is inmiddels een appartementencomplex gerealiseerd.

Het eindrapport van de inspraak- en overlegresultaten wordt toegezonden aan een ieder die een reactie heeft gegeven op het voorontwerpplan, dus ook aan mevrouw Van Zandwijk. Voor het overige zal getracht worden om haar op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. Dit ontslaat haar niet van de verplichting om zelf stappen te ondernemen. Wij zijn er ons van bewust dat de afstand problemen op kan leveren, maar menen ook te weten dat er nog leden van de familie Hillebrands in de gemeente wonen die haar op de hoogte kunnen houden.

3. Overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening

Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen van de provincie Drenthe, bij advies van 14 augustus 2003 (ingeboekt onder nummer i03.03776):

Het advies bevat de onderwerpen "Uitbreiding woningbestand Nietap", "water", "Flora en Fauna", "Wet geluidhinder", "Bodem", "Archeologie" en "Duurzaamheid/energie".

De opmerkingen bij deze onderwerpen betreffen de uit te werken woningbouwlocatie die niet langer deel zal uitmaken van dit bestemmingsplan. Hier wordt op deze plaats dan ook niet verder op ingegaan.

Plankaart

- Het is de commissie niet duidelijk waarom op de plankaart voor een perceel op het Kokterrein de aanduiding "nieuwbouwlocatie" is opgenomen. Op basis van het vigerende plan is woningbouw op deze locatie reeds toegestaan.
- Op het kaartje op pagina 16 van de toelichting is achter de woningen J.P. Santeeweg 21 en 23 een bedrijfje aangegeven. Deze is niet als zodanig op de plankaart aangeduid.
- De groene elementen, genoemd op pagina 41 van de toelichting, komen niet in hun geheel terug op de plankaart.
- De agrarische percelen aan de noordkant van Nietap liggen in zone III. De bestemming "agrarijs gebied met natuur en landschappelijke waarden" ligt meer voor de hand. Verwezen wordt naar het daar nu vigerende bestemmingsplan Buitengebied.
- Op de plankaart komen zowel de bestemming als de aanduiding "water" voor. Het verschil is de commissie niet duidelijk.
- Het bos op het Thedematerrein verdient, net als het water, planologische bescherming en verzoekt om dit als zodanig in de voorschriften op te nemen of op de plankaart aan te geven.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

- Op bedoeld perceel was op dat moment nog geen woning gebouwd. In actualiseringsplannen wordt standaard de bepaling opgenomen dat het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal bedraagt. Dit zou betekenen, dat voor bedoeld perceel geen bouwvergunning op basis van dit bestemmingsplan afgegeven zou kunnen worden. Derhalve is de bepaling aangevuld met de zinsnede "te vermeerderen met maximaal één woning per op de plankaart aangegeven nieuwbouwlocatie" en is het perceel op de kaart als zodanig aangeduid. De gehanteerde systematiek is dezelfde als bij b.v. bestemmingsplan Woonwijken Peize.

Aangezien op het perceel inmiddels een woning is gebouwd, zal de aanduiding niet langer in het plan worden opgenomen.

- Op de adressen J.P. Santeeweg 21 en/of 23 is geen bedrijf gevestigd. Het kaartje in de toelichting zal aangepast worden.
- De plankaart zal aangepast worden aan het kaartje op pagina 41 van de toelichting.
- De bedoelde agrarische percelen zijn door de aanleg van de Hooilanden geheel afgescheiden van het noordelijk van deze weg gelegen agrarische gebied en maken deel uit van en worden beïnvloed door de bebouwde omgeving. Omdat bedoelde percelen inmiddels deel uitmaken van het Intergemeentelijk Structuurplan Leek-Roden, is besloten om ze niet langer op te nemen in dit bestemmingsplan.
- De aanduiding "water" werd in het plan gebruikt om de grachten op het Thedematerrein aan te geven zodat bij de uitwerking de ligging van deze grachten kon worden beschermd. De strekking van deze aanduiding was dus fundamenteel anders dan de bestemming "water" zoals deze in het plan wordt gebruikt. Ook deze aanduiding komt inmiddels niet langer voor in het plan.
- De opmerking betreffende bos op het Thedematerrein (voormalig borgterrein) betreft de nieuwbouwlocatie die niet langer deel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Hierop wordt dan ook niet verder ingegaan.

Voorschriften

- In de doeleindenomschrijving van artikel 3 "Woongebied" missen de functies "maatschappelijke doeleinden" en "wooncomplex" die wel op de plankaart voorkomen.

- In artikel 3, lid 3, sub a, onder 9, wordt voor "wooncomplexen" afgeweken van hetgeen gesteld wordt onder 5, 6 en 7. De commissie vraagt zich af of niet ook afgeweken dient te worden van hetgeen onder 2 betreffende aantallen is gesteld. De aantallen van het wooncomplex zouden bijvoorbeeld op de plankaart aangegeven kunnen worden.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

- De constatering is terecht. De functies zullen toegevoegd worden aan de doeleindenomschrijving.

- Volgens het bestemmingsplan is iets een bestaand bouwwerk op het moment dat het bestaat of er bouwvergunning is aangevraagd voor het moment dat het plan ter inzage wordt gelegd. Op deze wijze vallen dus ook de woningen die via de verleende bouwvergunning met toepassing van artikel 19, lid 1, WRO kunnen worden gebouwd onder het bestaande aantal woningen als bedoeld in artikel 3, lid 3, sub a, onder 2.

Inspraak

Uit de toelichting blijkt, dat inspraak nog moet plaatsvinden. De commissie maakt dan ook een voorbehoud ten aanzien van de maatschappelijke aanvaardbaarheid van het plan.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

De inspraak heeft inmiddels plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn hiervoor weergegeven in het tweede hoofdstuk van het rapport. Niet gebleken is dat het plan maatschappelijk niet gedragen zou worden.

Advies

De commissie vindt het noodzakelijk dat het plan, voordat het in procedure wordt gebracht, op de volgende onderdelen wordt aangepast:

- uitbreiding woningbestand;
- water;
- flora en fauna;
- archeologie.

Verder kan de kwaliteit van het plan verbeterd worden door rekening te houden met de overige in dit advies gemaakte opmerkingen.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

Aangezien het ontwerpbestemmingsplan alleen nog de bestaande situatie betreft, hoeven genoemde onderdelen niet aangepast te worden alvorens het plan in procedure te brengen.

Waterschap Noorderzijlvest, bij brief van 18 juni 2003 (ingeboekt onder nummer i03.02948):

Het Waterschap geeft aan in te kunnen stemmen met de inhoud van het bestemmingsplan. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt, dat voor het uitvoeren van werkzaamheden ter plaatse van wateren vooraf schriftelijk een ontheffing van de Keur van het waterschap Noorderzijlvest aangevraagd dient te worden.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan ten behoeve van de nieuwbouw zal wederom overleg met het Waterschap plaatsvinden en bij de uitvoering zal – indien nodig – ontheffing aangevraagd worden.

VROM-inspectie, bij brief van 2 juli 2003 (ingeboekt onder nummer i03.03215):

Het advies bevat de onderwerpen "contingent", "watertoets", "Europese Vogel – en Habitatrichtlijn en Flora- en Faunawet", "wegverkeerslawaaï De Hooilanden" en "plantoelichting versus planvoorschriften".

De opmerkingen bij deze onderwerpen betreffen de uit te werken woningbouwlocatie die niet langer deel zal uitmaken van dit bestemmingsplan. Hier wordt op deze plaats dan ook niet verder op ingegaan.

Rijksdienst voor het Monumentenzorg, bij brief van 12 mei 2003 (ingeboekt onder nummer i03.02313):

Gelet op de waarschijnlijke aanwezigheid van cultuurhistorische bodemsporen op de locatie van het voormalige Huize Thedema (inclusief de omringende gracht), is het gewenst dat in de uitwerkingsregels opgenomen wordt dat (voorafgaand) onderzoek daarnaar verricht zal worden.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

Ook dit advies betreft de uit te werken woningbouwlocatie die niet langer deel zal uitmaken van dit bestemmingsplan. Hier wordt op deze plaats dan ook niet verder op ingegaan.

Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, bij brief van 20 juni 2003 (ingeboekt onder nummer i03.03030):

- In hoofdstuk 2 van de Toelichting wordt uitgebreid aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis van het gebied en aan de cultuurhistorische waarden. De archeologische waarden worden gemist in dit hoofdstuk. Hierop wordt pas ingegaan in paragraaf 6.2, bij (milieu)aspecten die onderzocht dienen te worden in verband met nieuwe ontwikkelingen.

- De genoemde hoge trefkans heeft niet alleen te maken met het voormalige borgterrein. Een verwachtingswaarde is zowel gebaseerd op bodemkundige kenmerken en de grondwatertrap binnen het betreffende gebied als vindplaatsen in soortgelijke gebieden.

- Aangedrongen wordt op afbeelding van de IKAW van het hele plangebied, waarbij opgemerkt wordt dat een foute legenda en schaal bij de IKAW gebruikt zijn.

- In paragraaf 6.2 dient aangegeven te worden hoe men bij de verdere planvorming c.q. uitvoering om zal gaan met de aanwezige archeologische belangen. Indien er daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn, dan zal men hier zeker rekening mee moeten houden bij de verdere planvorming. Ofwel inpassen en veilig stellen door middel van planologische bescherming (in voorschriften en op plankaart) ofwel laten opgraven indien behoud "in situ" niet mogelijk is.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

Ook dit advies betreft de uit te werken woningbouwlocatie die niet langer deel zal uitmaken van dit bestemmingsplan. Hier wordt op deze plaats dan ook niet verder op ingegaan.

Gemeente Leek, bij brief van 27 mei 2003 (ingeboekt onder nummer i03.02591):

Algemeen

In het bestemmingsplan wordt slechts in beperkte mate aandacht besteed aan de relatie tussen de kern Nietap en het centrumgebied van Leek. In de toelichting zou bijvoorbeeld aandacht geschonken kunnen worden aan:

* het feit dat Nietap onderdeel uitmaakt van het primaire verzorgingsgebied van de kern Leek;
* het feit dat Piepke/J.P. Santeeweg een functie heeft als aanloopgebied naar het centrum van Leek;

* de plannen van de gemeente Leek om de verkeersstructuur in het centrum van Leek te wijzigen en de mogelijke consequenties daarvan voor de intensiteiten op de wegen in de kern Nietap.

De gemeente Leek heeft overigens met genoeg kennis genomen van de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden voor de aanleg van parkeervoorzieningen achter winkelcentrum de Liekleblom.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

In de toelichting op het bestemmingsplan zal worden genoemd dat de kern Nietap een functie vervult als aanloopgebied naar het centrum van Leek en dat het valt binnen het verzorgingsgebied van Leek.

Plantoelichting

In paragraaf 6.3, onderdeel zonebreedte, wordt gesproken over te realiseren scholen.

Onduidelijk is waar het hier om gaat.

Het te realiseren wooncomplex op het hoek J.P. Santeeweg-Thedemalaan is gelegen op 20 tot 25 meter afstand van het laad- en lospunt van de Hema en Lake Side. Uit de toelichting blijkt niet hoe een dergelijke geluidsgevoelige bestemming zich verhoudt tot de voor beide bedrijven

geldende milieuvoorschriften. Dit punt is reeds eerder onder de aandacht van het college gebracht.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

Het onderdeel zonebreedte wordt aangepast.

Voor wat betreft het appartementencomplex is inmiddels sprake van een bestaande situatie.

Plankaart

Het verdient aanbeveling om de kadastrale ondergrond van het aangrenzende centrum van de kern Leek op de plankaart aan te brengen. Het Besluit op de ruimtelijke ordening schrijft dit voor. De gemeente Leek is uiteraard bereid om de benodigde ondergrond te verstrekken.

De geluidszone van de weg De Hooilanden is niet op de plankaart aangegeven.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

De ondergrond zal aangepast worden.

De geluidszone van De Hooilanden maakt inmiddels geen onderdeel meer uit van dit bestemmingsplan.

bijlagen

необходимо

Inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Kern Nietap

I. Beleidsvoornemen waarop inspraak wordt verleend:

Het beleidsvoornemen waarop inspraak wordt verleend betreft het voorontwerp van het bestemmingsplan Kern Nietap van april 2003. Dit beleidsvoornemen bestaat uit:

- een toelichting;
- voorschriften en
- een bestemmingsplankaart.

II. Aan wie wordt inspraak verleend:

Burgemeester en Wethouders verlenen inspraak aan ingezetenen en aan natuurlijke en rechtspersonen die in de gemeente een belang hebben.

III. De wijze waarop deelnemers aan de inspraakprocedure in staat worden gesteld hun mening omtrent het beleidsvoornemen kenbaar te maken en daarover met het gemeentebestuur van gedachten te wisselen:

Het beleidsvoornemen ligt met ingang van woensdag 23 april 2003 gedurende 4 weken ter inzage in het gemeentehuis te Roden.

Gedurende deze termijn bestaat er gelegenheid schriftelijk te reageren.

Op dinsdag 13 mei 2003 wordt een bijeenkomst belegd, waarop van de zijde van de gemeente een nadere toelichting wordt gegeven op het beleidsvoornemen. De bijeenkomst vindt plaats in het gemeentehuis in Roden en begint om 20.00 uur.

Tijdens deze bijeenkomst kunnen mondelinge reacties worden gegeven op het beleidsvoornemen. Van de bijeenkomst wordt een verslag gemaakt.

IV. Rapportage:

Ter afronding van de inspraakprocedure wordt een eindverslag gemaakt. Dit verslag bevat een weergave van de meningen die tijdens de inspraakprocedure zowel schriftelijk als mondeling (tijdens de onder III. genoemde bijeenkomst) naar voren zijn gebracht. Tevens bevat het eindverslag een standpunt van Burgemeester en Wethouders op de naar voren gebrachte meningen.

Het eindverslag zal het ter kennis worden gebracht van de gemeenteraad en van degenen die een reactie hebben gegeven. Het eindverslag maakt vervolgens deel uit van het definitieve ontwerpbestemmingsplan.

Roden, 15 april 2003,
Burgemeester en Wethouders van Noordenveld.

Verslag van de inspraakbijeenkomst betreffende voorontwerpbestemmingsplan Kern Nietap, op dinsdag 13 mei 2003, om 20.00 uur in het gemeentehuis te Roden

Aanwezig:

Insprekers G.T. Jullens-Giezen (J.P. Santeeweg 52), G.F. Jullens (J.P. Santeeweg 52), A.A. Odding (J.P. Santeeweg 86), A. de Beus-Haveman (J.P. Santeeweg 86a), R. de Beus (J.P. Santeeweg 86a), J. Cazemier (J.P. Santeeweg 64), J.G. Dijkhuis (Jan Steenstraat 2), F. Flikkema (J.P. Santeeweg 35), W. Niewold (Jan Steenstraat 23), R.H.C. Kemkers (Rembrandtstraat 1), H. van Dalen (J.P. Santeeweg 34), L. van Dalen-Siegers (J.P. Santeeweg 34), D. Cruiming (De Gast 27, Zuidhorn), J. Brink (Zevenhuisterweg 30, Nieuw-Roden), K. Haan (H.W. Mesdagstraat), J. Stevenson (Bremstraat 15, Roden);

Namens de gemeente J. Kemkers (portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening), M. Hulshof en G.W. Kuiper (afdeling Bouwen en Wonen).

De heer **Kemkers** opent de bijeenkomst en heet de aanwezigen welkom. Vervolgens stelt hij de vertegenwoordigers van de gemeente voor en geeft een toelichting op het bestemmingsplan en de procedure die hiervoor gevolgd gaat worden.

I

Voor het grondgebied van de gemeente Noordenveld geldt op dit moment een groot aantal bestemmingsplannen. Doordat het ene plan veel ouder is dan het andere en omdat de plannen door verschillende gemeenten (Norg, Peize en Roden) zijn gemaakt, worden gelijke situaties soms heel verschillend geregeld.

Om een eind te maken aan dit - met name voor de burger oneerlijke - verschil in regelingen die gelden voor bestaande bebouwing en bestaand gebruik van grond en bebouwing, heeft het gemeentebestuur besloten om voor het hele grondgebied van de gemeente nieuwe bestemmingsplannen te gaan maken, waarin gelijke gevallen gelijk geregeld gaan worden. Deze vernieuwing van bestemmingsplannen wordt ook wel "actualisering" genoemd.

Vanavond is het nieuwe bestemmingsplan voor de hele kern Nietap aan de orde. Het plan voorziet in de vastlegging en regeling van de bestaande situatie.

Hiernaast biedt het plan ook mogelijkheden voor een tweetal nieuwe ontwikkelingen. Deze betreffen woningbouw in het gebied tussen de J.P. Santeeweg en de Hooilanden en de aanleg van een parkeerterrein in het gebied, aansluitend aan het parkeerterrein bij winkelcentrum De Liekleblom in Leek. Beide ontwikkelingen komen voort uit het Integraal Basisplan Dorpsvernieuwing Nietap uit 1994. Met dit bestemmingsplan wordt een woonbestemming op het westelijke deel van het gebied tussen J.P. Santeeweg en Hooilanden gelegd. Dit betekent niet dat hier dan ook gelijk gebouwd kan worden. Het bestemmingsplan moet eerst uitgewerkt worden. Hiervoor is een aparte wettelijke procedure (artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening) met de daarbij behorende mogelijkheden van bezwaar en beroep. In die fase kan een ieder reageren op de daadwerkelijke invulling van het woongebied.

Voor een deel van het aansluitende gebied met een agrarische bestemming geldt een wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent, dat in de toekomst de agrarische bestemming omgezet kan worden in een woonbestemming. Ook hiervoor dient weer een aparte wettelijke procedure gevolgd te worden.

De nieuwbouw van appartementen op het terrein waar voorheen garage Egberts was gevestigd is bij recht opgenomen in dit plan. M.a.w. hier hoeft de bestemming niet meer gewijzigd te worden. Dit is gebeurd, omdat voor dit bouwplan inmiddels al een procedure is gevolgd (artikel 19 WRO).

Op verzoek van de gemeente Leek wordt op een perceel grond (eigendom van de gemeente Leek) aansluitend aan het parkeerterrein bij de Liekleblom, de bestemming parkeerterrein gelegd. De bestemming van het op dit perceel aansluitende bedrijfsterrein (voorheen garage Kamminga) kan op termijn eveneens omgezet worden in de bestemming parkeren.

Het voorontwerpbestemmingsplan Kern Nietap ligt ter inzage met ingang van woensdag 23 april tot woensdag 21 mei 2003. Gedurende deze periode kan een ieder een schriftelijke zienswijze indienen ten aanzien van de inhoud van dit bestemmingsplan.

Vanavond wordt de gelegenheid geboden om dit mondeling te doen. Ook is dit de gelegenheid voor het stellen van vragen over eventuele onduidelijkheden in het bestemmingsplan.

De verdere procedure is als volgt: Na het sluiten van de inspraaktermijn (op dinsdag 20 mei as.) zal door het college van B&W een reactie worden geformuleerd op eventueel binnengekomen schriftelijke en mondelinge zienswijzen.

Dit zal eveneens gebeuren met de binnengekomen reacties in het kader van het zogenaamde "wettelijk vooroverleg" met verschillende (semi-)overheidsinstanties. Wij hopen deze reacties uiterlijk half juli binnen te hebben.

Over de inspraak en het overleg wordt vervolgens een rapport opgesteld. Dit "Eindverslag van de inspraak & Resultaten overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening" wordt toegezonden aan insprekers en ter kennisname aangeboden aan de Raad.

Vervolgens zal het plan (al dan niet gewijzigd naar aanleiding van binnengekomen reacties) als ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Dit zal na de zomervakantie gebeuren. Tijdens deze terinzageligging van vier weken, kan men een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.

(**N.B.** die mensen die een zienswijze op het voorontwerp hebben ingediend moeten – als ze het nog steeds niet eens zijn met de inhoud van het bestemmingsplan – ook een zienswijze bij de Raad indienen. M.a.w. een zienswijze op het voorontwerp wordt niet tevens beschouwd als een zienswijze op het ontwerp!)

De binnengekomen zienswijzen zullen van commentaar worden voorzien door het college, waarna vervolgens aan de gemeenteraad voorgesteld zal worden om het plan (al dan niet gewijzigd naar aanleiding van zienswijzen) vast te stellen. Vaststelling dient te gebeuren binnen vier maanden na de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan. Dit betekent begin 2004.

Daarna wordt het plan opgestuurd naar Gedeputeerde Staten ter goedkeuring. Personen die een zienswijze bij de Raad hebben ingediend, kunnen dan een bedenking kenbaar maken bij Gedeputeerde Staten. Medio 2004 zal Gedeputeerde Staten een besluit omtrent de goedkeuring genomen moeten hebben. Vervolgens staat tegen het besluit van Gedeputeerde Staten nog beroep open op de Raad van State.

Vervolgens geeft de heer Kemkers het woord aan de aanwezigen.

De heer **Van Dalen** informeert of het waar is, dat er een voet-/fietspad naar de nieuwbouwlocatie langs zijn huis komt te lopen en – zo ja – of stilgestaan is bij het feit dat zijn garage eveneens ontsloten is op dit pad, hetgeen een onveilige situatie op zal leveren.

De heer **Hulshof** geeft aan dat inderdaad gedacht wordt aan een onsluiting voor langzaam verkeer op deze plaats. Mocht hier bij de uitwerking van het plan inderdaad toe besloten worden, dan zal voor deze situatie een goede oplossing gevonden moeten worden. Het is een punt van aandacht.

De heer **Odding** vraagt wat de consequenties zijn van de aanduiding "karakteristiek" op een gebouw.

Mevrouw **Kuiper** antwoordt, dat in geval van verbouw of bijbouwen aangesloten dient te worden op de hoofdvorm van het bestaande gebouw. Het gaat er om dat de voor Nietap karakteristieke panden behouden blijven.

De heer **Dijkhuis**, vertegenwoordiger van de Buurtschap Nietap, merkt op dat de mogelijkheid van de aanleg van een parkeerterrein op het perceel van garage Kamminga een nieuw element is, dat nog nooit besproken is met de Buurtschap.

De heer **Kemkers** beaamt dit. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het plan naar aanleiding van het verzoek van de gemeente Leek om samen met hen de parkeerproblematiek in Leek/Nietap op te lossen. De bestaande bebouwing op dit bedrijfsperceel en het gebruik dat hiervan gemaakt werd, mogen in principe gehandhaafd blijven, ondanks dat dit geen verfraaiing van de omgeving betekent.

Het college heeft het idee van de gemeente Leek voor parkeren dan ook niet op voorhand af willen wijzen. Op het moment dat er een concreet verzoek ligt om over te gaan tot wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de aanleg van een parkeerterrein op dit perceel, zal overleg plaatsvinden met de Buurtschap.

De heer **Dijkhuis** constateert dat in de toelichting op het bestemmingsplan wel aandacht wordt besteed aan de waarde van de "groene long" tussen Nietap en Leek, doch dat het hierin aan te leggen parkeerterrein niet genoemd wordt.

Mevrouw **Kuiper** zegt, dat als dit inderdaad het geval is, dit alsnog dient te gebeuren. Het zal nagegaan worden.

Mevrouw **De Beus** geeft aan dat het perceel J.P. Santeeweg 86a verkeerd ingetekend is op de plankaart. Een deel van het perceel is bestemd als agrarisch gebied, terwijl het dit niet is.

Mevrouw **Kuiper** zegt, dat wanneer dit deel van het perceel ingericht is als tuin/erf, het onder de woonbestemming hoort te vallen. De plankaart zal aangepast worden.

De heer **Jullens** vraagt of rekening gehouden is met de lage ligging van de nieuwbouwgrond. Voorkomen moet worden, dat de bestaande bebouwing aan de J.P. Santeeweg wateroverlast ondervindt doordat ten behoeve van de nieuwbouw het gebied opgehoogd gaat worden dan wel dat andere maatregelen getroffen gaan worden die dergelijke overlast tot gevolg kunnen hebben.

De heer **Hulshof** geeft aan dat de planvorming in overleg met het Waterschap plaatsvindt. Het voorkomen van wateroverlast voor de bestaande bebouwing is een duidelijk punt van aandacht.

De heer **Kemkers** vraagt of er nog meer vragen dan wel opmerkingen zijn. Wanneer dit niet het geval blijkt te zijn, sluit hij de bijeenkomst en wenst de aanwezigen wel thuis.

-1431212
103.04509

16 OKT 2003

2 sec
J. Kuiper

Overveen, 15 oktober 2003

Geachte mevrouw Kuiper,

Heel hartelijk dank, dat U me het voorontwerp Nietap nog hebt toegezonden, en gelegenheid geeft daarop alsnog te reageren.

Allereerst mijn complimenten voor de vormgeving, en leuk, dat de geschiedenis van het dorp zo uitvoerig uiteengezet wordt. Ik ben daarin zeer geïnteresseerd.

Wat het plan betreft heb ik de volgende opmerkingen dan wel suggesties.

- a. accoord met de woningbouwbestemming op het ons resterende deel van het bedrijfsterrein achter de nrs. J.P.Santeeweg 10 t/m 18. Ik hoop dat we op die manier uit de kosten zullen komen, die een eventueel verwijderen/verplaatsen van de zgn. pianolaloods meebrengt. Ofschoon dit nu nog niet aan de orde is, verzoek ik U er bij uitvoering van de toekomstige plannen van de Grondbank op te letten, dat in de door ons verkochte strook grond, waarop een weggetje langs de gracht zal worden gerealiseerd, in verband met de toekomstige ontwikkeling tot woningbouw van het ons verblijvende gedeelte reeds infrastructuur met riolering e.d. wordt gerealiseerd, omdat het natuurlijk veel onnodige kosten meebrengt als de weg daartoe later weer moet worden opengebroken. Wij zijn er bij verkoop ook van uitgegaan, dat dit bij de wegaanleg zou gebeuren, maar ik hoorde recent van de heer Cruining, dat hij dit in verband met bezuinigingen achterwege wil laten.
- b. De pianolaloods zou moeten vallen buiten het door een zwarte lijn aangegeven bestaande woninggebied, en binnen het nieuwe voor woonontwikkeling aan te wijzen gedeelte. De pianolaloods heeft nu nog hetzelfde kadastrale nummer als het voorliggende pand nr. 16 en het achterliggende bedrijfsterrein, maar nr. 16 wordt op korte termijn in de verkoop gedaan, zodat de kadastrale grens tussen dit pand en de loods door zal lopen. De pianolaloods is in afwijking van het nog geldende bestemmingsplan gebouwd via een artikel 19 RO procedure, en heeft nooit bij nr. 14, 16 en 18 gehoord, maar steeds bij het bedrijfsterrein, dat thans de nieuwe woonbestemming krijgt. Door dit duidelijk in de belijning aan te geven, wordt lijkt mij de kans vergroot om ook de grond waarop de loods staat in de nieuwe planontwikkeling mee te nemen. Daarbij zal ik er wel naar blijven streven, dat een gedeelte van de onderliggende grond bij verwijdering van die loods nog weer als tuin aan de voorliggende panden wordt aangeboden, zodat een evenwichtiger geheel ontstaat.
- c. Ik zou graag zien, dat een iets groter gedeelte van de punt grond naast Natuurschoonweg nr.37, in totaal groot 863 m², afkomstig uit de nalatenschap van mijn overgrootvader, en nog steeds bij vele nazaten in gemeenschappelijke eigendom, wordt aangewezen voor de bouw van een woning, dan thans het geval is. Nu is slechts een strook ingetekend van 16 meter breed aan de zijde van de Natuurschoonweg en 12 meter breed aan de zijde van de J. Israelsstraat, naar schatting 30 à 40 meter diep, en dat is net wat krap en onevenwichtig om er iets goeds van te maken. We hebben een architect bereid gevonden een mooi plan te maken, waarbij de woning (vrijstaand of twee onder één kap, wat wil de gemeente?) dwars over de diepte van het kavel gebouwd zou kunnen worden met de achterzijde naar de bestaande bebouwing, en de

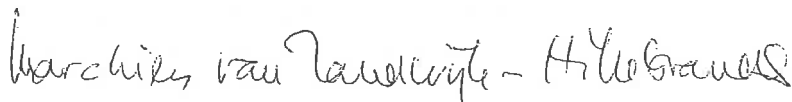
aannemers en architecten werd bebouwd, en is dus van oorsprong ook bestemd geweest tot bouwgrond. Het pand vormt dan een goede afsluiting van de even zijde van de Natuurschoonweg cq. aansluiting bij de bebouwing aan de overzijde van de Natuurschoonweg cq. J. Israelsstraat, en de tuin een goede overgang naar de daarop volgende strook met bestemming groenvoorzieningen. Een alternatief zou bijvoorbeeld ook kunnen zijn twee of drie woningen onder een kap, wisselend met de achter en voorkant naar de Natuurschoonweg gericht, maar dat lijkt mij minder fraai. Nu is het daar een onverzorgde wildernis, want U kunt zich voorstellen dat met zoveel belanghebbenden niemand zich meer verantwoordelijk voelt. De situatie zou er enorm van opknappen. Het perceel ligt rondom tussen andere woonbebouwing. Is het geen idee om dan ook tussen nr. 31 en 33 van de Natuurschoonweg nog een bouwkaavel aan te wijzen? De uiterste punt van ons terrein zou ten behoeve van de beoogde groenvoorziening aan de gemeente kunnen worden overgedragen. Dat lijkt me voor iedereen een goede oplossing.

- d. Achter J.P. Santeeweg 1 t/m 17 is een bedrijfengebied en een gebied met verkeersdoeleinden (bedoeld voor winkelcentrum de Liekeblom?) voorzien. Heeft de gemeente gedacht aan de mogelijkheid de parkeervoorzieningen voor het centrum van Nietap ook in dit gebied te situeren, te bereiken via de uitrit tussen het café op nr. 15 en de pizzeria op nr. 17? In het hart van het dorp zou dan in plaats van het huidige onaantrekkelijke parkeergebied, dat altijd vol staat met klanten van de horecavoorzieningen, wat meer groen met bomen, bankjes etc. kunnen worden gerealiseerd (met behoud van parkeerplaatsen voor de bewoners alleen), waardoor dit beslist veel aan aantrekkelijkheid zou winnen.
- e. Ik zou graag een sterretje zien op het huidige Thedema gebouw aan het Piepke, omdat dit een karakteristiek pand is, en het zonde zou zijn als dit verloren zou gaan.

Ik heb ondertussen vernomen, dat van het plan Kroeze nog maar één appartement is verkocht. Hopelijk vormt dit aanleiding nog eens kritisch te bekijken, of dit kolossale gebouw er werkelijk moet komen. Ik heb een bezwaarschrift dat ik al klaar had, na lang beraad niet verstuurd, omdat ik de indruk had dat dit toch geen enkel positief resultaat meer zou kunnen hebben. Ik ben er nooit op uit geweest de zaak onnodig te trainen, of Kroeze onnodig schade te berokkenen, en heb daarom gemeend dit niet meer in te moeten dienen. Dat neemt niet weg, dat ik het nog steeds eeuwig zonde vind voor het dorp, en onnodig, nu fraaiere plannen (waaronder een veel beter in het dorp passend gebouw met toch ook maar liefst 16 appartementen van Rottinghuis) op korte termijn kunnen worden gerealiseerd. Op die wijze kan ook schade aan het bezit van de familie Venekamp en ons, doordat dit hoge gebouw visueel een aanmerkelijk beslag legt op ons beider terrein, worden voorkomen.

Wilt U zo vriendelijk zijn mij ook van volgende stappen op de hoogte te houden?

Met vriendelijke groet,



Marchien van Zandwijk-Hillebrands

Mr. M.E. van Zandwijk-Hillebrands
Kweekduinweg 1
2051 EK Overveen
e-mail: vanzand-hil@planet.nl



Secretariaat
Mr. P.K. Wolters
Schapenweg 8
9312 VG Terheijl
tel. 0594-512554

Burgemeester en Wethouders van
de gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC RODEN

Betreft: Zienswijze voorontwerp bestemmingsplan
kern Nietap

Terheijl, 24 juni 2003

Geacht college,

Het bestuur van de Buurtschap Nietap/Terheijl wil de volgende punten onder Uw aandacht brengen over het gepresenteerde voorontwerp-bestemmingsplan voor de kern van Nietap.

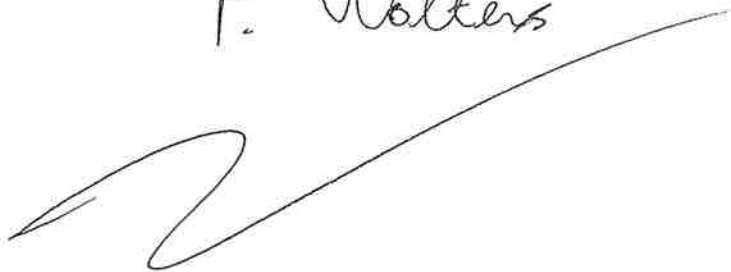
1. De Buurtschap hecht er grote waarde aan dat de hoofdontsluiting van de te ontwikkelen woonwijk op het Thedenmaterrein, nabij cafetaria "De Schans" komt te liggen, en niet ter hoogte van de Thedemalaan. Door de ontsluiting meer via Nietap te laten lopen, wordt zo benadrukt dat de toekomstige bewoners bij Nietap horen. Bij een hoofdontsluiting ter hoogte van de Thedemalaan verwacht de Buurtschap dat de toekomstige bewoners zich eerder zullen gaan oriënteren op het nabij gelegen Leek.
2. De Buurtschap wil het realiseren van een extra parkeervoorziening op het terrein van garage Kamminga niet op voorhand afwijzen. Deze voorziening lijkt vooral bedoeld ten behoeve van het centrum van Leek. Daarbij moet dan middels de wijze van aanleg en ontsluiting echter wel worden voorkomen dat de kom van Nietap óók gaat fungeren als aan- en afvoerweg voor het verkeer dat het centrum van Leek als bestemming heeft.
3. De Buurtschap geeft U in overweging om de rooilijn voor het op te richten gebouw op het terrein van het voormalige café Bolhuis/Huberts enigszins naar het noorden te verschuiven. De kruising van de J.P. Santeeweg/Natuurschoonweg krijgt dan meer het karakter van een pleintje. Deze extra ruimte kan dan met name benut worden voor een grotere attractie voor de Pinksterkermis. Wij realiseren ons dat voor dit jaarlijkse evenement niet alles kan wijken, maar nu beslist moet worden over de inrichting van een plek die voor tientallen jaren komt vast te liggen. verzoeken wij U toch met deze wens rekening te houden.

Tenslotte nog een opmerking van redactionele aard. Op blz. 29 wordt in de één na laatste alinea gesproken van de rondweg De Maatlanden. Dit moet zijn: De Hooilanden.

Wij verzoeken U ons verder op de hoogte houden over de ontwikkeling rond de opstelling van dit plan.

Hoogachtend,

P. Walters



Aan de project ontwikkelaar van de Gemeente Noordenveld,

Betreffend over het bezwaar tegen de door U voorgenomen bouwplannen in Nietap.

Het gebied tussen de J.P. Santeeweg , Thedemalaan, en de Hooilanden.

Het bezwaar hier over is het vernietigen van ons uitzicht aan de achterzijde van ons huis.

Ondergetekende,

Fam. De Jong
Thedemalaan 9
9312 Pa Nietap

tel: 0594-516232.

05.09.2017

-1.733.21
103-02457

2 sec
gpc 10.00

Q8

Nietap, 10 mei 2003.

T.a.v.: Burgemeester en Welthouders v/d ^{-1.731.212}
gemeente Noordenveld, ^{103.02393}
Postbus 109,
9300 AC Roden. ^{2 sec ad}
^{grekui}

Betreft: Zienswijze betreffende voorontwerpbe-
stemmingsplan Kern Nietap.

geachte heren / dames,

Hierbij zouden wij graag onze zienswijze betreffende
voorontwerpbestemmingsplan Kern Nietap geven.

tel betreft de geplande zgn. „gestapelde laag-
bouw“ (= hoogbouw) ten hoogte van ons perceel
J.P. Santeeweg 35. Dit, door ons in 1993 gekoch-
te pand is destijds gekocht met vrij uitzicht
van voorzijde van het pand. Dus ook zonder
rijk van andere panden.

Waar ons betekent de gestapelde laagbouw
kan ook een aantasting van ons woonged
i.m.v. een verlaagde privacy.

Graag zouden wij zien dat u onze zienswijze
neemt in de verdere ontwikkeling van
dit voorontwerpbestemmingsplan.

m.vr.gr. :



J.W. Flukema & J. Flukema-Kecistra,
J.P. Santeeweg 35,
9312 PC Nietap.

Dhr en Mw de Beus
J.P.Santeeweg 86-a
9312 PH Nietap
tel:0594-517113

Nietap, 28 april 2003,

GEMEENTE NOORDENVELD		
Class III - 1.731.212		
NO 103.02135		
6 MEI 2003		
2 sec gerekus		not. afz. met. g. d. b. n.

College van burgemeester en wethouders,
Gemeente Noordenveld
Raadhuisstraat
Roden

Geacht College,

Naar aanleiding van de inspraakronde t.a.v. het nieuwe bestemmingsplan Kern Nietap willen wij reageren.

Wij zijn verheugd over het feit dat onze kavel eindelijk na 8 jaar binnen het bestemmingsplan zal vallen.

Dat zou voor ons een aanzienlijke vergemakkelijking moeten opleveren, wat betreft evt. bijbouw, daar wij voorheen steeds aangewezen waren op art.19 procedures.

Helaas hebben twee aanmerkingen op het plan zoals het er nu ligt.

Op deze twee punten wijkt het bestemmingsplan geheel af wat betreft eerdere afspraken en regelgeving en derhalve gaan wij daar niet mee akkoord.

Ten eerste.

Schetst onze verbazing, wanneer blijkt dat u gelijk met de invoering van een nieuw bestemmingsplan ineens t.a.v. onze gebouwen geheel andere normeringen aan gaat leggen dan voorheen ooit besproken of in vergunningen vastgelegd is.

Naar aanleiding van een aanvraag voor een carport/ bijgebouw, waarbij er een toetsing plaats heeft gevonden op grond van het nieuwe bestemmingsplan, schetste onze verbazing de beslissing van ruimtelijke ordening om op onze kavel 107 m² als bijbouw te bestempelen

Van 107 vierkante meter bijgebouw is voorheen nooit sprake geweest.

In 1998 hebben wij een garage gebouwd en hebben van B en W volgens de toen heersende regels vrijstelling gekregen via een art.19 procedure om 60 m² te gebruiken voor bijgebouwen.

U gaf als gemeente aan, dat de te bouwen garage niet groter mocht zijn dan 48 m² daar er ook al een vergunning lag voor een tuinschuurtje van 12 m². De aanvraag, verstrekte vergunning en bouw van de garage is daar op aangepast. (Tegen onze wensen in, wij wilden graag een groter oppervlak, dit i.v.m. kleinschalige bedrijfsuitoefening welke past binnen het huidige nieuwe bestemmingsplan)

De toen gerealiseerde bouw overschrijdt de 48 m² niet en derhalve is er op ons perceel sprake van 60 m² bijbouw.

Dit zijnde het maximale aantal vierkante meters dat in 1998 is vastgesteld als bijbouw, waarvoor de gemeente in 1998 vrijstelling kon geven.(volgens wettelijke normen)

Na de bouw van de garage, tussen 1998 en nu heeft de afdeling ruimtelijke ordening kans gezien ergens 47 m² aan bijbouw extra te bemeten.

Wij willen met klem vermelden dat wij in deze tussentijd noch enige vergunningaanvraag, noch enige bouwactiviteiten hebben ontplooid op dit perceel.

Waar die extra 47 m² bijbouw staat is ons dan ook niet duidelijk en is absoluut niet conform de eerdere behandelingen, vastgestelde vrijstellingen en vergunningen die ons tot nu toe verleend zijn.

Wij moeten dan ook vaststellen dat er in de tussentijd een aanpassing van de normen heeft plaatsgevonden, die niet conform de voorheen geldende regels is.

Als hoofdgebouw wordt in het nieuwe bestemmingsplan aangeduid, het gebouw wat als duidelijk zichtbare hoofdbouw op de kavel aanwezig is (vrij vertaald naar concept bestemmingsplan)

In 1998 was B en W van mening dat ons hoofdgebouw bestond uit de woning.

Ten overvloede willen wij aangeven dat daar nooit aanbouw aan plaats heeft gevonden! De garage en tuinschuur zijn derhalve altijd als bijgebouw aangeduid. En beslaan een oppervlakte van 60 m².

Wanneer u de door u extra 47 m² als bijbouw aangewezen oppervlakte uit de woning opmeet, willen we u ten overvloede wijzen op de volgende feiten.

Dat u in 1994 geëist heeft dat er alleen een grote woning op dit perceel evt. voor vergunning in aanmerking zou komen, wat naar aanleiding van uw verzoek dan ook gerealiseerd is.

Dat er in 1998 door de afdeling bouw en woning toezicht is vastgesteld, dat de woning hoofdgebouw is en dat er op de 12 m² van het tuinschuurtje na, geen sprake is van bijgebouwen, waarop op grond van deze gegevens een vergunning van de garage van 48 m² is afgegeven. De provincie heeft via de art. 19 procedure mede ingestemd.

Bij drietal eerdere contacten met de gemeente tussen 1998 en nu, over verruiming van de regelgeving van bijbouw, is er steeds aangegeven dat wij een vergunning hebben voor 60 m² bijbouw die na verruiming van de regelgeving rond bijbouw evt., zo de gemeente ons gunstig gezind is, naar 100 m² kan gaan, gezien de oppervlakte van onze kavel.(1600m²)

Dat u uw nummering heeft aangepast vinden wij dan ook niet correct, en had ons al in een veel eerder stadium meegedeeld moeten worden.

Met de aanduiding van 107 m² aan bijbouw in het nieuwe bestemmingsplan gaan wij niet akkoord.

Het druist tegen alle eerdere afspraken, vergunningen en regelgeving in.

Wij dienen dan ook bij deze ons recht op inspraak op het bestemmingsplan in en verzoeken u binnen het bestemmingsplan onze woning te omschrijven met de 60 m² bijbouw zoals in alle eerdere vergunningen is vastgelegd en conform de afspraken door uw ambtenaren immer gehanteerd.

Ten overvloede willen wij melden, dat dhr Houwman van Bouwen en wonen ons deze stap heeft aangeraden, omdat het nieuwe bestemmingsplan als maatgevend is genomen voor de toetsing van bijbouw.

Ten tweede doen wij u een situatieschets toekomen van het nieuwe bestemmingsplan waarin onze kavel nu opgenomen is als woonkavel. Op de situatieschets is met rode lijnen een stuk grond aangegeven dat door u in het nieuwe bestemmingsplan aangegeven zal worden als cultuurgrond. Dit stuk grond heeft tot verkoop in 2001 binnen de rooijlijnen gelegen zoals u die voor onze kavel via een artikel 19 procedure heeft vastgesteld in 1994. Na aankoop van het achterland achter onze kavel van Mw. Meinema J.P.Santeeweg 88, kadastraal vastgelegd in 2001, hebben wij een deel van dat achterland en een deel van onze kavel (het rood aangegeven deel)weer doorverkocht aan Dhr en Mw. Odding, J.P.Santeeweg 86.

Notarieel is beschreven dat er verkoop plaats heeft gevonden van een deel bouwgrond en een deel cultuurgrond.

Kadastraal is dit als zodanig ook opgemeten.

Ons inziens klopt het dan ook niet dat u het rode deel van de kavel als cultuurgrond wilt aanmerken, daar het vanaf 1994 binnen de rooilijnen heeft gelegen en als tuin /erf in gebruik is geweest. Dhr en Mw. Odding hebben het op deze gronden dan ook aangekocht. U wijzigt immers hiermee de bestemming niet conform de door u gevestigde uitgangspunten vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan, nl dat de percelen vastgelegd worden volgens het heersende gebruik van deze percelen en afgaand op eerdere vrijstellingen van de regelgeving.

Wij verzoeken u dan ook de achterste rooilijn, zoals vastgelegd in 1994, te hanteren en het rode deel van de kavel als woonkavel te bestempelen. (nu in eigendom van dhr en Mw.Odding)

Graag zie ik een bevestiging en reactie op dit verzoek op inspraak tegemoet.

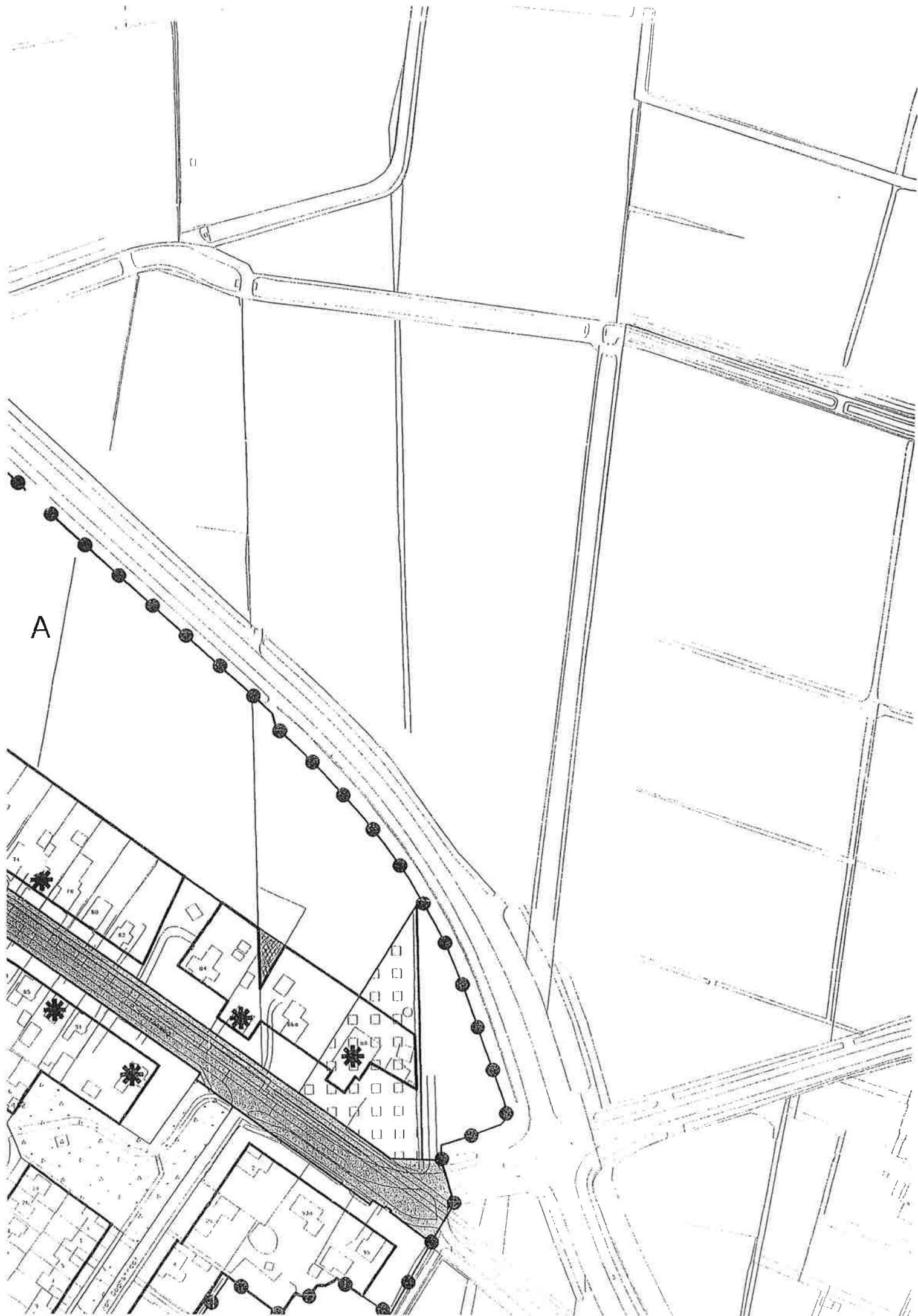
Hoogachtend,

A.J de Beus-Haveman

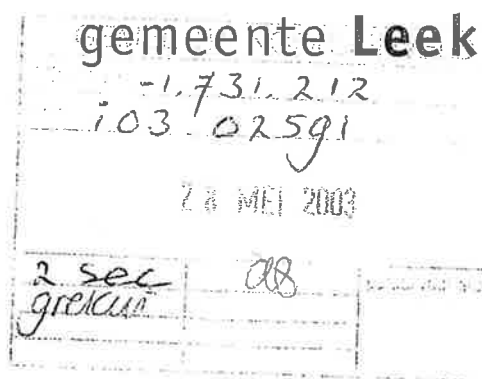
A handwritten signature in dark ink, consisting of several loops and a long vertical stroke, positioned below the name A.J. de Beus-Haveman.

R.de Beus

A handwritten signature in dark ink, featuring a large, sweeping oval shape with a small mark inside, positioned below the name R. de Beus.



A



Burgemeester en wethouders van Noordenveld
T.a.v. afdeling bouwen en wonen
Postbus 109
9300 AC RODEN

Ons kenmerk: SvS/AN
Onderwerp: Bestemmingsplan kern Nietap

Contactpersoon: S.P. van Sloten
Leek, 27 MEI 2003

Geacht college,

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (BRO) heeft u ons op 22 april 2003 het voorontwerpbestemmingsplan Kern Nietap toegezonden. In aansluiting op het overleg tussen de wethouders Kemkers en Fellingier van 15 mei 2003, doen wij u hierbij onze reactie op het voorontwerpbestemmingsplan toekomen.

Algemeen

Zoals u bekend, heeft de raad van de gemeente Leek op 24 juni 2002 een structuurvisie vastgesteld voor het centrumgebied van Leek. Met deze visie wordt beoogd te komen tot een algehele kwaliteitsverbetering van het centrumgebied van Leek. Voor dit gebied, dat grenst aan uw gemeente c.q. de kern Nietap, is thans een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan, dat de juridisch-planologische vertaling vormt van de structuurvisie, is u op 23 april 2003 in het kader van het overleg ex artikel 10 van het BRO toegezonden.

In het bestemmingsplan Kern Nietap wordt slechts beperkt aandacht besteed aan de relatie tussen de kern Nietap en het centrumgebied van Leek. Gelet op het feit dat zowel in ruimtelijke als in functionele zin belangrijke relaties tussen beide kernen aanwezig zijn, kunnen wij ons voorstellen dat hieraan in de toelichting op het bestemmingsplan meer aandacht zou worden besteed. In dit verband kunnen bijvoorbeeld worden genoemd:

- het feit dat Nietap onderdeel uitmaakt van het primaire verzorgingsgebied van de kern Leek;
- het feit dat Piepke/J.P. Santeeweg een functie heeft als aanloopgebied naar het centrum van Leek;
- onze plannen om de verkeersstructuur in het centrumgebied van Leek te wijzigen en de mogelijke consequenties daarvan voor de intensiteiten op wegen in de kern Nietap (J.P. Santeeweg en Natuurschoonweg).

Overigens hebben wij met genoegen vastgesteld dat door u (overeenkomstig eerdere afspraken hierover) rekening wordt gehouden met een in de structuurvisie voorziene uitbreiding van de parkeervoorzieningen achter het winkelcentrum De Liekeblom. De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 5, lid 7), op grond waarvan door u medewerking kan worden verleend aan een verdere uitbreiding van parkeergelegenheid in oostelijke richting, juichen wij toe.

Tolberterstraat 66
9351 BJ Leek
Postbus 100
9350 AC Leek

(0594) 55 15 15

(0594) 51 75 12

(0594) 55 15 16

info@leek.nl

www.leek.nl

Plantoelichting

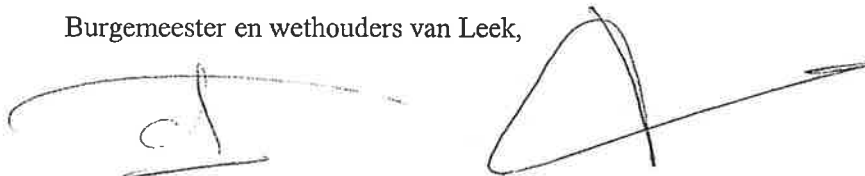
In paragraaf 6.3, onderdeel zonebreedte wordt gesproken over twee te realiseren scholen binnen de geluidszone van de bovengenoemde wegen. Ons is niet duidelijk welke wegen en scholen het hier concreet betreft. Het bouwvlak van het op de hoek van de J.P. Santeeweg - Thedemalaan te realiseren wooncomplex is gelegen op een afstand van 20 tot 25 meter van het laad- en lospunt van de Hema en Lake Side. Uit de toelichting op het bestemmingsplan wordt niet duidelijk hoe de ligging van het bouwvlak en de daaruit voortvloeiende mogelijkheid tot het oprichten van een gevoelige bestemming als wonen zich verhoudt tot de voor beide genoemde bedrijven geldende milieuvoorschriften. Zoals bekend, is dit punt reeds eerder door ons onder uw aandacht gebracht.

Plankaart

Om de ligging van het plangebied ten opzichte van het aangrenzende centrum van de kern Leek te kunnen bepalen, verdient het aanbeveling om een deel van de kadastrale ondergrond van het aangrenzende grondgebied van onze gemeente aan de kaart toe te voegen. Het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 16, lid 1, sub d) schrijft dit ook voor. Uiteraard zijn wij bereid de betreffende gegevens desgewenst (digitaal) aan u te verstrekken.

De geluidszone vanwege de weg de Hooilanden is niet op de plankaart aangegeven.

Burgemeester en wethouders van Leek,



mevrouw S. de Jong, burgemeester drs. J. de Noord, secretaris

Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC RODEN

GEMEENTE NOORDENVELD		
Afdeling - 1.731.212		
103.03030		
24 JUNI 2003		
2 Sec greek	CU	

Datum
20-06-2003
Onderwerp
Bp Kern Nietap

Briefnummer
U03-706/AMZ
Contactpersoon / door kiesnummer
A. Mennens-van Zeist (756)

Geacht College,

Onder dankzegging voor het toesturen van het voorontwerpbestemmingsplan "Kern Nietap" in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro, maak ik nog graag – hoewel enigszins te laat – van de gelegenheid gebruik enkele opmerkingen te maken. Hierbij ga ik uit van het rijksbeleid ten aanzien van de archeologie zoals verwoord in de Monumentenwet (1988), de interdepartementale Nota Belvedere (1999) en de Cultuurnota 2001-2004 (OC&W). Het rijksbeleid voor archeologie is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992).

Het gaat in dit bestemmingsplan om het actualiseren en samenvoegen van een aantal verouderde plannen voor het dorp Nietap. Het bestemmingsplan is bedoeld als herziening voor de gehele bebouwde kom inclusief een uitbreiding aan de noordzijde.

Hoewel er in het plangebied geen rijksbelangen in het geding zijn, zouden wij toch graag een aantal opmerkingen willen maken onder andere over de wijze waarop de archeologische belangen in dit bestemmingsplan zijn meegenomen.

In hoofdstuk 2 van de Toelichting wordt aandacht besteed aan de historie van Nietap en omgeving. De ontstaansgeschiedenis van het gebied en de cultuurhistorische waarden komen in dit hoofdstuk uitgebreid aan bod, waarvoor onze waardering. Wat wij echter in dit hoofdstuk missen zijn de archeologische waarden. De archeologie komt pas in paragraaf 6.2 aan de orde bij de milieuaspecten die onderzocht dienen te worden in verband met nieuwe ontwikkelingen.

In paragraaf 6.2. wordt melding gemaakt van het feit dat de Inventarisatiekaart Archeologische Waarden (IKAW) – moet echter zijn: Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden – voor het noordelijke deel van het plangebied een hoge trefkans aangeeft. Deze hoge trefkans heeft echter niet alleen te maken met het daar aanwezige Thedematerrein zoals in deze paragraaf is te lezen. Een verwachtingswaarde is zowel gebaseerd op de bodemkundige kenmerken en de grondwatertrap binnen het betreffende gebied als vindplaatsen in soortgelijke gebieden. Wat ons daarnaast bevreemdt is dat alleen de IKAW van dit deel van Nietap is afgebeeld en niet van het gehele plangebied. Hoewel er alleen nieuwe ontwikkelingen worden aangegeven voor de locaties Egberts en Thedema, is het toch van belang de archeologische belangen van het gehele plangebied te vermelden zoals ook is gebeurd voor de monumenten en karakteristieke panden.

De in het bestemmingsplan opgenomen IKAW kent wederom een foute legenda en een verkeerd schaalniveau. Wij zouden er bij u op aan willen dringen het planbureau Bügel Hajema nogmaals te wijzen op het foutieve gebruik van de IKAW.

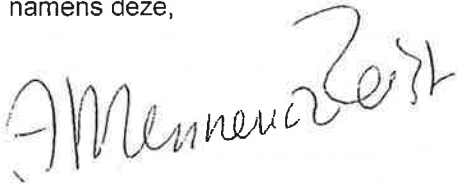
Datum
23-6-2003
Onderwerp
bp Kern Nietap

In paragraaf 6.2. dient men aan te geven hoe men bij de verdere planvorming c.q. -uitvoering om zal gaan met de aanwezige archeologische belangen. Het verkennende archeologische onderzoek op de ontwikkelingslocaties had eigenlijk al moeten zijn uitgevoerd, zodat men de uitkomsten van dit onderzoek in het voorontwerp had kunnen verwerken. Dan had men ook in kunnen gaan op de consequenties die uit dit verkennende archeologische onderzoek kunnen voortvloeien. Want indien er daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn, zal men hier zeker rekening mee moeten houden bij de verdere planvorming. Ofwel inpassen en veilig stellen middels een planologische bescherming (in de Voorschriften en op de plankaart) ofwel laten opgraven indien behoud "in situ" niet mogelijk is.

Wij vertrouwen erop dat onze opmerkingen worden meegenomen in het verdere planvormingstraject. Voor nadere advisering verwijs ik u naar de provinciaal archeoloog, dr. W.A.B. van der Sanden.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
de directeur
namens deze,



drs. A. Mennens-van Zeist
regiomedewerker Noord
planvorming en ruimtelijke ordening.

cc. Drents Plateau, t.a.v. dr. W.A.B. van der Sanden
Provincie Drenthe, Secretaris CARP
RDMZ, Regio Noord, t.a.v. ir. J.O.D. Kloosterman
VROM, Inspectie Noord, t.a.v. mr. J. Tesink.

GEMEENTE NOORDENVELD
 Classificatie - 1.731.212
 nr 103-02313
 12 MEI 2003
 2 sec
 g.k.k.



RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG

Broederplein 41 - 3703 CD Zeist

Postbus 1001 - 3700 BA Zeist

☎ | 030 - 698 32 11

/fax | 030 - 691 61 89

Rabobank 1923 21 757

Burgemeester en Wethouders
 van de gemeente Noordenveld
 Postbus 109
 9300 AC RODEN

uw brief/kenmerk
 d.d. 22 april 2003
 nr u03.01507

ons nummer
 RNO-2003-1348

behandeld door
 O. Kloosterman

onderwerp
 Ontwerpbestemmingsplan
 "Kern Nietap"

bijlage
 1

datum

12 MEI 2003

Geacht College,

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan "Kern Nietap", dat u mij toezond ten behoeve van het overleg ex artikel 10 BRO, bericht ik u het volgende.

Het plan omvat de gehele kern Nietap, met daarin opgenomen een aantal beschermde monumenten en andere karakteristieke panden langs het historische wegenpatroon, de jongere woonuitbreiding aan de zuidzijde daarvan en enkele onbebouwde gebieden, die van belang zijn voor de kenmerkende ruimtelijke structuur. Het plan is overwegend conserverend van aard en biedt goede mogelijkheden voor toekomstig functioneren met behoud van de karakteristiek. Aan de noordzijde van het dorp is een toekomstige uitbreiding geprojecteerd op het terrein van het voormalige Huis Thedinga, waarbij een deel van de grachtenstructuur in de planuitwerking zal worden opgenomen. Gelet op de waarschijnlijke aanwezigheid van cultuurhistorische bodemsporen, is het gewenst om in de uitwerkingsregels op te nemen dat (voorafgaand) onderzoek daarnaar verricht dient te worden. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie geeft het ontwerpplan mij geen aanleiding tot het maken van verdere opmerkingen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd; het toegezonden plan zend ik u hierbij retour. Afschrift van deze brief is gezonden aan de provincie Drenthe (Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen), aan de Inspectie VROM-Noord, aan de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek en aan het Drents Plateau.

De Directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg,
 voor deze,
 de consultant stedenbouw in de Regio Noord-Oost,

O. Kloosterman

(ir J.O.D. Kloosterman)

GEMEENTE NOORDENVELD	
Class.n. - 1 731 212	
Int. 103.03215	Overheden Groningen & Drenthe
- 3 JULI 2003	
2 sec grekui	plaat voor archief

Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC Roden

VROM-Inspectie
Regio Noord
Overheden Groningen & Drenthe

Cascadeplein 10
Postbus 30020
9700 RM Groningen

Telefoon 050-5992783
Fax 050-5992699
vin@minvrom.nl
www.vrom.nl

Voorontwerp-bestemmingsplan Kern Nietap

Datum	Kenmerk	Afschrift aan
VERZONDEN 02 JULI 2003	BD/7789.2003/kt	GS provincie Drenthe

Geacht College,

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft u aan mij ter advisering toegezonden het voorontwerp bestemmingsplan Kern Nietap.

Eenzijds betreft dit bestemmingsplan het actualiseren van de verouderde bestemmingsplannen welke gelden voor het dorp Nietap. Anderzijds maakt het plan de uitbreiding van het woningbestand van het dorp mogelijk door invulling van een vrijkomende locatie in en uitbreiding direct bij het centrum van Nietap.

Het voorontwerp geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

Contingent

Op bladzijde 25 van de toelichting is vermeld, dat met beide voorgaande projecten zo'n 100 wooneenheden zijn gemoeid. Dit betekent dat het beschikbare contingent met 37 eenheden wordt overschreden. Daarom doet de gemeente een beroep op de knelpuntenpot van de Provincie Drenthe. Onduidelijk blijft echter of dit beroep is gehonoreerd. Indien dit niet het geval is, ben ik van oordeel dat een fasering dient te worden aangebracht dan wel het plan voorlopig geen doorgang kan vinden. Hier komt nog bij, dat het plan via een wijzigingsbevoegdheid nog eens 25 extra wooneenheden mogelijk maakt, zonder dat daarvoor contingent beschikbaar is. (categorie 1)

Watertoets

Van alle ruimtelijk relevante besluiten van rijk, provincie, kaderwetgebieden en gemeenten over het hoofd- en regionale watersysteem moeten de effecten op de waterhuishouding getoetst worden door het bevoegd gezag.



De zogeheten 'watertoets', een eerste concrete uitwerking van de startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw, vormt daarbij een waarborg dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook over waterkwaliteit en verdroging). Het plan dient het advies te bevatten van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder dienen te worden gemotiveerd. Het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit hieromtrent heb ik in het bestemmingsplan niet aangetroffen. (categorie 2)

Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en Flora- en Faunawet

Zoals, onder andere, het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij in haar brief aan alle gemeenten van 14 december 2001 heeft aangegeven, dienen voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan ecologische onderzoeken op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en Faunawet te worden uitgevoerd. Hiermee wordt gewaarborgd dat de resultaten betrokken worden bij het opstellen van bestemmingsplannen, zodat eventueel aanwezige beschermde natuurwaarden behouden kunnen worden. In het onderhavige voorontwerp wordt melding gemaakt van nog te verrichten onderzoeken. De resultaten van deze onderzoeken dienen te worden betrokken bij de vaststelling van het plan. (categorie 2)

Wegverkeerslawaaï De Hooilanden.

Voor wat betreft het wegverkeerslawaaï langs De Hooilanden merk ik op, dat in nieuwe situaties gestreefd dient te worden naar een maximale geluidsbelasting van 50 db (A). Het verlenen van een hogere waarde dient daar waar mogelijk vermeden te worden. Mocht een hogere waarde toch noodzakelijk blijken te zijn dan dient deze te zijn verkregen alvorens het plan wordt vastgesteld en niet pas bij toepassing van de uitwerkings- c.q. wijzigingsbevoegdheid. (categorie 2)

Plantoelichting versus planvoorschriften.

In de plantoelichting op bladzijde wordt er melding van gemaakt, dat binnen de bestemming woongebied nader uit te werken 60 woningen kunnen worden gerealiseerd. In de planvoorschriften is echter sprake van 70 woningen. Het komt de duidelijkheid en leesbaarheid van het plan zeker ten goede indien bedoelde aantallen op elkaar worden afgestemd. Hetzelfde geldt voor het aantal te realiseren appartementen op de locatie Egberts. Gaat het nu om 32 of om 30 wooneenheden (blz. 17 en 24 van de toelichting)?

Hoogachtend
de inspecteur,

mr. J. Tesink.

Waterschap NOORDERZIJLVEST

Bezoekadres:
Stedumermaar 1
9735 AC Groningen
Postadres:
Postbus 18
9700 AA Groningen
Telefoon: (050) 304 89 11
Fax: (050) 304 82 26

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC RODEN

103.02.940
18 JUNI 2003
2.82
griele



Uw brief van: 24 april 2003
Uw kenmerk: u03.01507

Groningen, 18 juni 2003
Ons kenmerk: 03-1668/2167
Behandeld door: K. Feringa
Bijlage(n): -

Onderwerp: voorontwerp-bestemmingsplan Kern Nietap

Geacht college,

Op 24 april 2003 hebben wij in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro, het voorontwerp-bestemmingsplan "Kern Nietap" van u ter beoordeling ontvangen. Wij kunnen met het voornoemd plan instemmen.

Wellicht ten overvloede merken wij op dat voor het uitvoeren van werkzaamheden ter plaatse van wateren vooraf schriftelijk een ontheffing op de Keur van het waterschap Noorderzijlvest bij ons dient te worden aangevraagd.

Voor meer informatie en overleg kunt u contact opnemen met de heer K. Feringa van ons waterschap.

Namens het Dagelijks Bestuur van
het waterschap Noorderzijlvest:

ir. H. Groen,
afdelingshoofd Onderzoek & Planvorming

Provinciehuis
Westerbrink 1
Assen

Postbus 122
9400 AC Assen

Telefoon
(0592) 36 55 55

Telefax
(0592) 36 57 77

Aan:
het college van burgemeester
en wethouders van Noordenveld
Postbus 109
9300 AC RODEN



GEMEENTE NOORDENVELD		
Class. nr.	-1.231.212	
NR.	103.03776	
15 AUG. 2003		
2 sec. grekui		paal voor archief

Assen, 14 augustus 2003
Behandeld door de heer E. Saathof (0592) 365419
Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Kern Nietap

COMMISSIE AFSTEMMING RUIMTELIJKE PLANNEN

Geacht college,

Bij brief van 22 april 2003 hebt u, in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, aan ons toegezonden het ontwerpbestemmingsplan Kern Nietap. Dit bestemmingsplan is behandeld in de vergadering van de Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen (CARP) op 4 augustus 2003.

Algemeen

De gemeente Noordenveld is momenteel bezig met een traject om verouderde bestemmingsplannen van alle kernen binnen de gemeente te herzien. Na het gestarte vooroverleg over de ontwerpplannen voor de kernen Peize en Norg is nu ter beoordeling aan de CARP voorgelegd het ontwerpbestemmingsplan Kern Nietap.

Eveneens een belangrijke aanleiding, naast het in gang gezette herzieningstraject, vormt het feit dat, na jaren van intensieve onderhandelingen, een opening is gevonden om rondom het Thedematerrein te komen tot een uitbreiding van het woningbestand in het algemeen en het realiseren van seniorenhuisvesting op de locatie van de voormalige Fiatgarage, annex caravanhandel, op de locatie Egberts ten noorden van de J.P. Santeeweg, in het bijzonder. Voor deze laatstgenoemde locatie is een nieuwe invulling gevonden met 30 seniorenappartementen waarvoor op 25 april 2003 door gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is afgegeven.

Planinhoud

De voor het dorp Nietap genoemde ontwikkelingen zijn de redenen dat voor Nietap is gekozen een bestemmingsplan op te stellen dat naast een legalisatie van de bestaande situatie met name ruimte gaat bieden voor een uitbreiding in en nabij het centrum. Totaal betreffen de genoemde projecten (Thedematerrein en Egberts) ongeveer 100 woningen. Bij de planvorming rond het Thedematerrein wordt ervan uitgegaan dat dit

terrein met de grachten in de oorspronkelijke opzet behouden zal worden. Verder wordt gedacht aan het realiseren van seniorenappartementen met vrijstaande woningen, om de ligging ten opzichte van de voorzieningen in het centrum optimaal te benutten. In het plan is voor dit gebied een globale bestemming Uit te werken woongebied opgenomen en tevens een wijzigingsbevoegdheid van de bestemming Agrarische doeleinden, ten oosten van het uit te werken gebied. Toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid maakt de bouw mogelijk van maximaal 25 woningen.

Provinciaal omgevingsplan

Nietap is in het Provinciaal omgevingsplan (POP) aangemerkt als een kleine kern en is met uitzondering van de westrand voorzien van een rode contour. De bebouwing van Nietap sluit ten zuiden aan op een zone-IV- en V-gebied. Het gebied tussen de Hooilanden en de noordrand van de bebouwing van Nietap is aangemerkt als zone III. De cultuurhistorische gaafheid, gerelateerd aan het landschapstype, is aangemerkt als 'de hoogste gaafheidsgraad'. Functiekaart 2 van het POP laat zien dat Nietap binnen de verbodszone voor diepe boringen is gelegen.

De kleine kernen hebben in hoofdzaak een woonfunctie voor de plaatselijk aanwezige bevolking en voor het omliggende op de kern georiënteerde buitengebied. Bevolkingsgroei wordt in het algemeen voor deze kernen niet nagestreefd.

De beoordeling van nieuwe uitbreidingsplannen voor de woonfunctie zal zich met name toespitsen op de ruimtelijke verdeling van de woningen over de kernen als onderdeel van het algemene omgevingsbeleid en op de zorg voor kwalitatief goede woonmilieus. Bij dit laatste aspect wordt bezien of alle mogelijkheden om kwaliteit te realiseren wel voldoende zijn benut. De aandacht gaat daarbij onder andere uit naar de aansluiting bij de bestaande woningbehoefte, duurzame stedenbouw, een open landelijk karakter van de woonwijken en het realiseren van een eigen gezicht.

Bijlage A van het POP is bepalend voor de kwantiteit van de uitbreiding van de woningvoorraad in de periode tot 2010. Daaruit blijkt dat voor Nietap vanaf 1995 tot 2010, maximaal 37 woningen gebouwd mogen worden. Met het oog op een geleidelijke ontwikkeling van woningbouw van de kernen wordt van gemeenten gevraagd in nieuwe en geactualiseerde bestemmingsplannen daartoe een fasering op te nemen voor perioden van twee jaar. Dit om een te snelle uitgifte van de bouw kavels te voorkomen. Op 16 oktober 2001 hebben gedeputeerde staten van Drenthe de Beleidsnota Wonen Drenthe vastgesteld welke een actualisatie bevat van het POP. Daarin is tevens aangegeven dat bestemmingsplannen die ter beoordeling aan de provincie worden voorgelegd, waarvan de planperiode doorloopt tot na 2010 (het huidige POP is geldig tot 2010), behandeld zullen worden volgens de tekst van het POP en bijlage A (periode 2005 tot en met 2009). Voor Nietap betekent dit in principe dat in de periode 2010–2014, nog eens 8 woningen gebouwd kunnen worden. De beleidsnota vraagt verder aandacht voor meer woonkwaliteit in brede zin en geeft daarvoor een aantal instrumenten. De provincie ziet onder andere de ondertekening en naleving van het convenant Duurzaam bouwen Drenthe als een uitstekende bijdrage aan het realiseren van duurzame woonkwaliteit.

Planbeoordeling

De commissie heeft geconstateerd dat het bestemmingsplan hoofdzakelijk tot doel heeft de bestaande situatie vast te leggen en daarmee de verouderde bestemmingsplannen te actualiseren. Daarnaast maakt het plan via een uitwerkingsplicht en een wijzigingsbevoegdheid de uitbreiding mogelijk van het woningbestand. Het plan geeft de commissie aanleiding tot het geven van de volgende reactie.

Uitbreiding woningbestand Nietap

De commissie heeft geconstateerd dat in de voorschriften van het plan een uitwerkingsplicht is opgenomen voor de bouw van maximaal 70 woningen (de toelichting spreekt overigens over maximaal 60 woningen). Daarnaast biedt de in de voorschriften opgenomen wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om maximaal 25 woningen te bouwen waarmee het totaal uitkomt op 95 woningen. De commissie heeft verder geconstateerd dat de gemeente voor Nietap een toekenning uit de knelpuntenpot heeft gekregen voor de bouw van extra woningen (totaal 60 woningen). Het gaat daarbij om de bouw van seniorenwoningen/appartementen in combinatie met herontwikkeling van de twee genoemde ongewenste situaties. Woningcorporatie Woonborg zal een deel bouwen in de sociale sector. De gemeente geeft aan dat deze 60 woningen deel uitmaken van de genoemde 70 woningen (uit te werken gebied). De commissie heeft geconstateerd dat dit slechts ten dele het geval is. De commissie heeft geconstateerd dat de locatie van Egberts (bouw van 30 appartementen) namelijk buiten het uit te werken gebied is gelaten. De commissie kan uit het plan onvoldoende opmaken of dit ook geldt voor de overige woningen uit de knelpuntenpot (12 woningen locatie Rottinghuis + 16 woningen inbreiding). De commissie leidt hieruit af dat het beschikbare contingent voor Nietap wordt overschreden en de commissie kan dan ook niet instemmen met de in het plan opgenomen aantallen volgens de uitwerkingsplicht (70) en de wijzigingsbevoegdheid (25). Op basis van Bijlage A van het POP kunnen in Nietap tot 2010 maximaal 37 woningen worden gebouwd. Daarvan zijn reeds 10 woningen gerealiseerd, waardoor nog ruimte is voor de bouw van maximaal 27 woningen tot 2010 en in principe nog 8 woningen voor de periode 2010-2014. Het aantal woningen is dus overvraagd, zeker voor een kleine kern als Nietap, waar geen bevolkingsgroei wordt nagestreefd. Bovendien is in het plan geen onderbouwing/noodzaak voor extra woningbouw opgenomen. De commissie verzoekt u de betreffende planonderdelen aan te passen en een duidelijk onderscheid te maken in de toegekende extra woningaantallen en de resterende aantallen op basis van het beschikbare contingent ten behoeve van de door de gemeente gewenste beperkte uitbreiding van Nietap. Tot slot merkt de commissie bij dit onderdeel op dat de uitbreidingslocaties voor een deel buiten de rode contour zijn gelegen. De commissie verzoekt u daar bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan rekening mee te houden en in overweging te nemen of uitbreiding in zuidwestelijk richting mogelijk is. Aan de oostzijde kan de grens voor toekomstige bebouwing worden gewijzigd. Dit overeenkomstig de grens en de bestemming in het bestemmingsplan Buitengebied. Tegen opvulling tot aan de rode contour heeft de commissie geen bezwaar, mits het aantal woningen past binnen het beschikbare contingent zoals in het voorgaande is aangegeven.

Water

Zoals inmiddels bekend wordt verondersteld, hoort in bestemmingsplannen een waterparagraaf te zijn opgenomen. In de waterparagraaf wordt tenminste een beschrijving gegeven van het watersysteem, de waterhuishoudkundige randvoorwaarden en de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. De commissie heeft geconstateerd dat in het plan de waterparagraaf voor een deel is ingevuld. Wat met name nog ontbreekt, is het advies van het Waterschap. In de bestuurlijke notitie Watertoets is aangegeven hoe de wateropgave moet doorwerken in ruimtelijke plannen. Het advies van het Waterschap is daarbij tevens van belang. Hierbij kan goed gebruik worden gemaakt van de zogenaamde waterkansenkaart. De commissie adviseert om in samenwerking met het Waterschap onderzoek te doen

naar de waterhuishouding van het plangebied en de uitkomsten daarvan in het plan op te nemen.

Flora en Fauna

In het ontwerpplan is aangegeven dat over flora en fauna slechts globaal enige informatie beschikbaar is op kilometerhokniveau. Daarom zal in het voorjaar of de zomer aanvullend onderzoek nodig zijn om vast te stellen of in het plangebied beschermde floristische en faunistische waarden voorkomen. De commissie onderschrijft het doen van vervolgonderzoek en is benieuwd naar de resultaten daarvan.

Wet geluidhinder

In de alinea 'geluidsberekeningen', uit paragraaf 6.3 van de toelichting, staan een tweetal overwegingen genoemd over de maximaal toegestane snelheid van het verkeer op de Hooilanden. De commissie gaat er vanuit dat het 80 km/h regiem blijft gelden en de bijbehorende 50- en 55-dB(A)-contouren op respectievelijk 143 m en 67 m uit de as van de Hooilanden liggen. De commissie vindt het zeer wenselijk dat de contouren op de plankaart worden aangegeven. Daaruit zal blijken dat voor een deel van het gebied, waarvoor nieuwbouw is gepland, sprake is van een geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Op basis van de huidige onderbouwing met de nodige onzekerheden zal een eventueel verzoek om een hogere grenswaarde voor het wegverkeer dan ook niet worden verleend. De commissie merkt verder op dat alinea 6.3 'Het akoestisch onderzoek' tevens uit meerdere onderdelen bestaat waaronder 'bodem' en 'water'. De commissie verzoekt u daarvoor aparte paragrafen in de toelichting op te nemen. Daarnaast acht de commissie de alinea over zonebreedte niet juist. Het lijkt er op dat hier de tekst is gebruikt uit het voorontwerpbestemmingsplan Scholen Woldzoom Roden. De commissie verzoekt u het betreffende tekstgedeelte aan te passen.

Bodem

Zoals aangegeven bij het onderdeel 'Provinciaal omgevingsplan' ligt het plangebied binnen de begrenzing van de 'verbodzone diepe boringen' van de drinkwaterwinning Nietap. Op grond van de Provinciale milieuverordening is het verboden binnen dit gebied boringen uit te voeren die dieper gaan dan 15 m beneden maaiveld. Uit het bestemmingsplan blijkt niet of de gemeente dergelijke boringen zal uitvoeren. Daarom wijst de commissie op deze beperking.

De commissie merkt verder op dat binnen het plangebied een aantal locaties zijn onderzocht op mogelijke verontreiniging van de bodem en verzoekt de gemeente daar in de bodemparagraaf nader aandacht aan te besteden. De betreffende locaties zijn bekend bij de provincie en zijn als zodanig weergegeven op het bij dit advies gevoegde kaartje. Voor nadere informatie daarover kunt u contact opnemen met mevrouw M.J. Speelman van de Productgroep Bodem.

Archeologie

Op pagina 34 wordt het aspect archeologie kort behandeld. Gesteld wordt dat vooral het Thedematerrein aandacht behoeft wat vervolgonderzoek betreft. De commissie onderschrijft dit. Indien uit het vervolgonderzoek (middels booronderzoek en weerstandsmetingen) blijkt dat de aanwezige waarden van hoge kwaliteit zijn, dient conform de uitgangspunten van het verdrag van Malta, gestreefd te worden naar inpasping van die waarden, niet naar het opgraven daarvan. De commissie vindt daarnaast ook dat *buiten* het Thedematerrein, met name ten oosten en ten noorden daarvan,

verkennend onderzoek uitgevoerd dient te worden. De Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) spreekt voor deze delen van het plangebied een hoge verwachting uit. Dit is te zien op de kaart op pagina 33. Overigens merkt de commissie op dat deze kaart op een onjuiste schaal wordt gebruikt en tevens een onjuiste AMK-legenda voert. Daarnaast vindt de commissie het van belang dat niet alleen het noordelijk deel van het plangebied op de IKAW wordt aangegeven, maar het gehele plangebied.

Duurzaamheid/energie

Hoewel de gemeente Noordenveld het convenant Duurzaam bouwen Drenthe 2001 niet heeft ondertekend vindt de commissie het positief dat op de pagina's 37 en 38 een groot aantal punten van duurzaam bouwen worden genoemd waar de gemeente prioriteit aan zal geven. Aanvullend wijst de commissie er op dat het Nationaal pakket duurzame stedenbouw bij de ontwikkeling van een stedenbouwkundig plan een goede handreiking is. Niet alleen beschrijft het Nationaal pakket concrete maatregelen (waarvan er reeds een aantal in het bestemmingsplan zijn genoemd), maar met name biedt het ook advies bij het proces van duurzame stedelijke ontwikkeling. De commissie adviseert om bij de verdere uitwerking van de eigen ambitie, prioriteit te geven aan een duurzame ontwikkeling van woon- en werkgebieden in de gemeente Noordenveld, het Nationaal pakket duurzame stedenbouw toe te passen.

Plankaart

Het is de commissie niet duidelijk waarom in het noordelijk deel van het plangebied voor één perceel de aanduiding 'nieuwbouwlocatie' is opgenomen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan Nietap (Kokterrein) is woningbouw op deze locatie reeds toegestaan. Volgens de detailkaart op pagina 16 bevindt zich achter de woningen J.P. Santeeweg, nummers 21 en 23, een bedrijfje. De commissie merkt op dat dit bedrijf niet als zodanig op de plankaart is aangegeven. Verder komen de groene elementen zoals die op pagina 41 staan vermeld niet in zijn geheel terug op de plankaart. De agrarische percelen aan de noordkant van Nietap liggen volgens het POP in zone III. Derhalve vindt de commissie een bestemming 'agrarisch gebied met natuur en landschappelijke waarden' meer van toepassing. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, waar het plandeel voor een deel binnen ligt, geeft dit ook aan. Op de plankaart wordt zowel een aanduiding 'Water' alsook een bestemming 'Water' gehanteerd. Het onderscheid is de commissie niet duidelijk. De commissie is van mening dat het bos op het Thedematerrein, net als het water, tevens een planologische bescherming verdient en verzoekt u dit als zodanig in de voorschriften op te nemen of op de plankaart aan te geven.

Voorschriften

In de doeleindenomschrijving van artikel 3 'Woongebied' worden een aantal functies genoemd die op de plankaart nader zijn aangeduid. De commissie mist hier echter de functies 'maatschappelijke doeleinden' en 'wooncomplex'. De commissie verzoekt u de doeleindenomschrijving hiermee aan te vullen omdat ook deze functies op de plankaart apart zijn aangeduid.

De commissie heeft verder geconstateerd dat in de bebouwingsbepalingen van hetzelfde artikel, voorschriften zijn opgenomen voor 'wooncomplex'. In lid 3, sub a, onder 9, wordt voor 'wooncomplexen' afgeweken van hetgeen gesteld wordt onder 5, 6 en 7. De commissie vraagt zich af of daarnaast ook niet afgeweken dient te worden van

hetgeen is gesteld onder 2, betreffende de aantallen. De aantallen van het wooncomplex zouden bijvoorbeeld dan op de plankaart aangegeven kunnen worden.

Inspraak

Uit de toelichting van het plan blijkt dat inspraak nog moet plaatsvinden. Om die reden maakt de commissie een voorbehoud ten aanzien van de maatschappelijke aanvaardbaarheid van het plan.

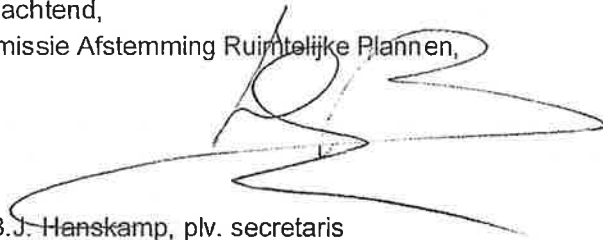
Advies

De commissie vindt het noodzakelijk dat het plan, voordat het in procedure wordt gebracht, op de volgende onderdelen wordt aangepast:

- Uitbreiding woningbestand;
- Water;
- Flora en Fauna;
- Archeologie

Verder kan de kwaliteit van het plan verbeterd worden door rekening te houden met de overige in dit advies gemaakte opmerkingen.

Hoogachtend,
Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen,

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'B.J. Hanskamp', written over the typed name.

ing. B.J. Hanskamp, plv. secretaris