

Nota van uitgangspunten

Bestemmingsplan Buitengebied Menterwolde

(07-01 2013)

Inhoud

1.	Algemeen.....	2
1. 1.	Inleiding	2
1. 2.	Plangebied.....	2
1. 3.	Gemeentelijke inzet	2
1. 4.	Plansystematiek: Basisfuncties en overige functies	3
1. 5.	Scheiding of verweving.....	3
2.	Thema landschap, cultuurhistorie en archeologie.....	4
2. 1.	Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf	4
2. 2.	Landschap	4
2. 3.	Cultuurhistorie.....	4
2. 4.	Bouwhistorie	4
2. 5.	Archeologie.....	5
3.	Thema ecologie	5
3. 1.	Gebiedsbescherming.....	5
3. 2.	Soortenbescherming.....	5
4.	Landbouw	6
4. 1.	Agrarische bouwpercelen	6
4. 2.	Mestopslag	8
4. 3.	Verbreding	9
4. 4.	Vrijkomende agrarische bedrijven	9
4. 5.	Nieuwvestiging, verplaatsing/inplaatsing agrarische bedrijven	9
4. 6.	Intensieve veehouderij.....	10
4. 7.	Tuinbouw en kassen.....	10
4. 8.	Alternatieve stalvormen	10
4. 9.	Biogasinstallaties en mestraffinage	11
4. 10.	Boomteelt, houtteelt en overige opgaande beplanting	11
5.	Thema recreatie en toerisme.....	11
5. 1.	Dagrecreatie	11
5. 2.	Kleinschalige verblijfsrecreatie	11
6.	Thema natuur, bos en water.....	11
7.	Thema wonen	12
7. 1.	Wonen bij agrarische bedrijven	12
7. 2.	Wonen bij niet-agrarische bedrijven	12
7. 3.	Wonen in voormalige agrarische bedrijven	12
7. 4.	Bestaande burgerwoningen.....	12
7. 5.	Nieuwe woningen	13
7. 6.	Plattelandswoning.....	13
8.	Overige onderwerpen	13
8. 1.	Maneges, paardenhouderij en -fokkerij.....	13
8. 2.	Paardrijbakken.....	14
8. 3.	(Niet-agrarische) bedrijven in het buitengebied.....	14
8. 4.	Horeca en detailhandel.....	14
8. 5.	Omgevingstoetsten.....	14
8. 6.	Infrastructuur.....	15
8. 7.	Nutsvoorzieningen/leidingen	15
8. 8.	Lichthinder	15
8. 9.	Externe veiligheid	15
8. 10.	Duurzame energie / alternatieve energiebronnen	15
8. 11.	Grondexploitatie.....	16

1. ALGEMEEN

1. 1. Inleiding

In het kader van het op te stellen bestemmingsplan Buitengebied Menterwolde is het belangrijk te constateren dat de landschappelijke verscheidenheid heeft geleid tot een diversiteit aan functies. Deze functies zijn op veel plaatsen nauw met elkaar verweven. Belangrijke functies in het buitengebied zijn met name landbouw en energiewinning en – transport (zowel boven- als ondergronds), en (in ondergeschikte mate) water en natuur. Ook maakt een aantal linten met wonen en bedrijvigheid deel uit van dit plan buitengebied. Ondanks verschillende functies naast elkaar, is de landbouw vanouds de belangrijkste grondgebruiker. De landbouw is onderhevig aan wijzigingen in de bedrijfsvoering, zoals de schaalvergroting en - op onderdelen - verbreding met andere activiteiten.

Het bestemmingsplan zal niet alleen een goede planologische regeling moeten bieden voor de afzonderlijke functies en activiteiten, het zal ook het gemeentelijk instrument moeten zijn waarmee nieuwe ontwikkelingen kunnen worden gestuurd en begeleid. Dat betekent dat het bestemmingsplan Buitengebied ook moet fungeren als richtingwijzer voor nieuwe initiatieven. Aan de ene kant zal het nieuwe bestemmingsplan dus een regeling bevatten voor de huidige situatie. Aan de andere kant zal rekening worden gehouden met en ingespeeld worden op toekomstige ontwikkelingen.

In het bestemmingsplan Buitengebied wordt het beleid van de diverse overheden tegen elkaar afgewogen en samengevoegd in één integraal plan. Het bestemmingsplan is het belangrijkste ruimtelijke plan dat overheid en burgers rechtstreeks (juridisch) bindt. Centraal in de planvorming staan de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. Ze geven het beleid voor de verschillende functies aan, zowel voor de korte als de langere termijn. De uitgangspunten geven de beleidsrichting aan op basis van de huidige situatie in het plangebied, de aanwezige beleidskaders van rijk en provincie en de te verwachten maatschappelijke ontwikkelingen.

1. 2. Plangebied

De wetgever geeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen voorschriften over welke gronden in een bestemmingsplan Buitengebied moeten worden ondergebracht. De provincie stelt wel per gemeente vast wat buitengebied is en wat de stedelijke ontwikkelingsruimte is. Dat heeft ook de provincie Groningen gedaan (april 2010). Daarop wordt qua begrenzing zoveel mogelijk aangesloten. De begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied sluit daarnaast zoveel mogelijk aan bij die van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied.

1. 3. Gemeentelijke inzet

Met het oog op de hiervoor omschreven functie van het bestemmingsplan, kan als inzet voor het nieuwe bestemmingsplan worden uitgegaan van het volgende:

- niet méér regelen dan noodzakelijk voor een praktisch hanteerbaar plan;
- gebruik maken van de praktijkervaringen over het vorige plan;
- met name dié zaken regelen waarop met het bestemmingsplan daadwerkelijk invloed kan worden uitgeoefend, zoals nieuwe ontwikkelingen, functietoekenning, functiewijziging, ruimtelijke hoofdvorm van bebouwing, e.d.;
- het plan dient handhaafbare regels te bevatten;
- een bestemmingsplan waarmee het gemeentebestuur, óók in de toekomst, in staat is om op ontwikkelingen in te spelen en/of deze te begeleiden;

- geen zaken regelen waarvoor al doelmatige wetgeving of verordeningen bestaan, zoals voor het milieu- en waterbeleid.

1. 4. Plansystematiek: Basisfuncties en overige functies

Het buitengebied van Menterwolde biedt ruimte aan diverse functies. De grondgebonden landbouw is daarbij de belangrijkste. Voor de ruimtelijke afweging van de toelating van verschillende functies, is het onderscheid van belang tussen basisfuncties en overige functies. Basisfuncties beslaan het gehele plangebied. Voor hun voortbestaan zijn ze afhankelijk van de kwaliteit van het buitengebied. De overige functies zijn functies die deze basiskwaliteit benutten. De ruimtelijke betekenis hiervan is dat de basisfuncties met het oog op zuinig en duurzaam ruimtegebruik, in beginsel voorop staan. In het bestemmingsplan wordt het landschap met de bijbehorende kernkwaliteiten als overkoepelende 'functie' beschouwd. Als basisfuncties worden aangemerkt: landbouw, natuur en water. De overige functies zijn bijvoorbeeld: wonen, recreatie, dienstverlening, infrastructuur en energiewinning.

Dit onderscheid is noodzakelijk om structuur aan te brengen in de belangenafweging van de verschillende ruimteclaims; ontwikkeling van de ene functie zou immers ten koste kunnen gaan van de andere. De basisfuncties komen, als gevolg van de ontstaansgeschiedenis én door toedoen van de mens, overal in het buitengebied naast elkaar voor. Afhankelijk van de plaats in het buitengebied, varieert de betekenis die aan de basisfuncties wordt toegekend. De basisfuncties zijn gebiedsdekkend. De overige functies, die verspreid over het gebied voorkomen, zijn níet gebiedsdekkend en veelal niet afhankelijk van een specifieke locatie.

Omdat de basisfuncties voor hun functioneren afhankelijk zijn van het buitengebied, zal bij de ontwikkeling van (nieuwe) functies altijd rekening worden gehouden met de belangen van de basisfuncties. De ontwikkeling van overige functies zal niet teveel ten koste mogen gaan van de basisfuncties.

1. 5. Scheiding of verweving

Naast het verschil in basisfuncties en overige functies wordt ingezet op het zoveel mogelijk toepassen van het principe van verweving van functies. Inherent aan deze verwevingsgedachte is dat meerdere delen van het buitengebied van belang zijn voor verschillende functies. Hun aanwezigheid heeft in samenhang met elkaar geleid tot het landschap zoals dat er nu ligt. Echter, wanneer de functies dermate strijdig zijn dat er sprake is van onverenigbare doelstellingen, kan door prioriteitsstelling worden besloten tot een scheiding van functies.

Zo ligt in het pure landbouwgebied van het Oldambtgebied in het noorden van de gemeente als ook in het veenkoloniale gebied het accent op de landbouw, overigens in een kenmerkend grootschalig open landschap. In het wegdorpenlandschap dat de verschillende dorpen en bebouwingslinten met elkaar verbindt komen verschillende functies juist náást elkaar voor en vanuit het geldende plan wordt daarvoor ruimte geboden (verweving van functies). Daar waar grootschalige landbouw moeilijk realiseerbaar is, kan het plan ruimte geven voor andere ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld extensieve en/of gespecialiseerde vormen van landbouw in combinatie met nieuwe functies in het buitengebied, zoals recreatieve voorzieningen en kleinschalige verblijfsrecreatie. Ook de natuur kan plaatselijk gecombineerd worden met andere gebruiksvormen, zoals (natuurgerichte) recreatie of agrarisch medegebruik. De wijze waarop scheiding en verweving van functies in het bestemmingsplan gestalte krijgt, vindt zijn weerslag in de per thema cq. functie uitgewerkte uitgangspunten.

2. THEMA LANDSCHAP, CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen, en ook in het kader van de milieueffectrapportage is de cultuurhistorie een mede te onderzoeken aspect. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

2. 1. Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf

- in het bestemmingsplan wordt een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf opgenomen, waarin toegelicht wordt op welke wijze het landschap en ruimtelijke kwaliteit geborgd worden.

2. 2. Landschap

- de landschappelijke basis wordt beschermd binnen de bestemmingen;
- unieke landschapselementen en archeologische, ecologische en geologische waarden worden –voor zover aanwezig- beschermd door middel van een (gebiedsgerichte) aanduiding of een dubbelbestemming;
- structuurbepalende landschapselementen worden beschermd door middel van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (aanlegvergunningstelsel).

2. 3. Cultuurhistorie

- het bestemmingsplan is gericht op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van het buitengebied. Er kan aangesloten worden bij de onderscheiden elementen van de Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Groningen en bij de relevante kaarten van de Omgevingsverordening (in het bijzonder kaart 6a, landschapswaarden);
- In het bestemmingsplan worden bestaande waardevolle elementen beschermd.

2. 4. Bouwhistorie

- In het bestemmingsplan wordt geen beschermende regeling voor Rijks- en provinciale monumenten opgenomen. Deze worden via de Monumentenwet en de provinciale monumentverordening voldoende beschermd;
- de panden en objecten die zijn opgenomen in het de “Lijst beeldbepalende panden” krijgen een beschermende regeling (inventarisatie en beschrijving van de individuele panden is gemaakt door Libau welstandszorg);
- voor deze panden zal een regeling worden opgenomen met betrekking tot restauratie, verbouw en sloop;
- aangesloten wordt bij de regeling die is opgenomen in de recente komplannen.

2. 5. Archeologie

Voortvloeiend uit het Europese Verdrag van Malta moet in bestemmingsplannen bescherming van archeologische waarden plaatsvinden. Dit is geregeld via de *Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)*, welke deel uitmaakt van de *Monumentenwet*. Bij deze bescherming gaat het niet alleen om bestaande en bekende archeologische waarden maar ook om de archeologische verwachtingswaarden. Uitgangspunt van het bestemmingsplan Buitengebied is om rekening te houden met de archeologische waarden. Voor de bestaande archeologische monumenten en terreinen wordt hiertoe een beschermende regeling opgenomen in de vorm van een aanvullende bestemming. Dit geldt óók voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

- ten aanzien van behoudenswaardige vindplaatsen is zo veel mogelijk het behoud in situ van toepassing ¹;
- voor gebieden met archeologische waarden wordt in het bestemmingsplan een beschermende regeling opgenomen;
- deze aanvullende bestemming is gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel alsmede, indien relevant, aan de omgevingsvergunningen voor bouwen en slopen.

3. THEMA ECOLOGIE

Het ecologische beleidskader in ons land wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet. Respectievelijk hebben de wetten betrekking op de bescherming van waardevolle gebieden en van waardevolle soorten.

3. 1. Gebiedsbescherming

Ten aanzien van de gebiedsbescherming is 1 oktober 2005 de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. In de Natuurbeschermingswet wordt uitgegaan van twee type gebieden: de beschermde Natuurmonumenten en de Natura 2000-gebieden. Deze gebieden komen niet in de gemeente Menterwolde voor.

3. 2. Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming zijn in de Flora- en Faunawet van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde, inheemse dieren te doden of te verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren. Daarnaast geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe omgeving 'de zorgplicht'. Dit houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten. Voor wat betreft het bestemmingsplan moet bij nieuwe ontwikkelingen worden nagegaan of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden. Voordat deze ontwikkeling daadwerkelijk kan worden gerealiseerd, moet zo nodig een ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet worden verleend. Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet er redelijk zicht op het verkrijgen van deze ontheffing zijn.

¹ artefacten zijn in situ wanneer deze zich nog op de oorspronkelijke plaats van de positie bevinden, dat wil zeggen de objecten liggen of staan nog precies zo als ze in het verleden zijn achtergelaten. Artefacten in situ verschaffen de archeologie veel meer informatie dan losse vondsten.

Gelet op het feit dat het voorliggend bestemmingsplan in beginsel conserverend van aard is en er geen grootschalige ontwikkelingen zullen plaatsvinden, wordt het plan op het punt van de soortenbescherming uitvoerbaar geacht.

4. LANDBOUW

4. 1. Agrarische bouwpercelen

Algemeen

Met het leggen van agrarische bouwpercelen worden aan de bestaande landbouwbedrijven ontwikkelingsmogelijkheden gegeven. Alle tot het bedrijf behorende opstallen en andere bouwwerken moeten op het agrarische bouwperceel binnen het bouwvlak geconcentreerd worden.

Trends:

Voor de toekomst van de bouwpercelen kunnen op grond van landbouwkundige ontwikkelingen de volgende trends worden genoemd:

- plaatselijke uitbouw naar ontwikkeling met bouwpercelen van ten minste 1,5 ha, incidenteel naar meer grootschalige percelen;
- bedrijven die consolideren en zich beraden over een verdere toekomstige groei met bouwpercelen van circa 1 ha;
- nevenbedrijven of hobbymatige landbouwbedrijven waarbij de behoefte zich rond de 0,5 – 0,75 ha beweegt.

De schaalvergroting heeft zich met name de laatste 15 jaar in versnelde vorm voorgedaan: er is meer verkeers- en manoeuvreerruimte nodig en meer laadruimte op het erf voor onder meer grotere vrachtwagens. Voor de toekomst wordt een aanhoudende tendens naar schaalvergroting verwacht waarbij een afname van het aantal boerderijen van circa 2,5% per jaar wordt ingeschat.

Combinatie van akkerbouw met veehouderij komt minder van de grond dan akkerbouw in combinatie met een intensieve neventak, dan wel een andere intensieve teelt. In andere gevallen wordt juist ingezet om aankoop van grond in de nabijheid. Een grootschalig akkerbouwbedrijf tendert naar een omvang van circa 200 ha, voor een veehouderijbedrijf gaat het naar 200 à 300 stuks melkvee.

Systematiek bouwvlak en bouwperceel

In het bestemmingsplan Buitengebied zal qua juridische regeling gekozen worden voor een aanduiding 'bouwperceel' met daarbinnen een 'bouwvlak'.

Bouwvlak/bouwperceel

De aanduiding voor agrarische bedrijven bestaat uit een aanduiding 'bouwperceel' en een aanduiding 'bouwvlak'. Het bouwvlak bepaalt de omvang van de bouwmogelijkheden. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Daarnaast vindt in veel gevallen opslag van landbouwproducten plaats. Dit alles is gesitueerd binnen het bouwvlak. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het wenselijk dat er niet vóór de voorgevels van bedrijfswoningen bedrijfsbebouwing wordt opgericht, niet alleen vanuit stedenbouwkundig oogpunt, maar ook om het veelal karakteristieke aanzicht van een boerenerf te beschermen. Deze gronden liggen wel in het bouwperceel.

Omvang agrarische bouwpercelen

Bij het leggen van agrarische bouwpercelen moet het provinciale beleid, zoals neergelegd in de Omgevingsverordening (ontwerp-herziening 2012), in acht worden genomen, omdat deze de maximale grenzen aangeeft. Ook hebben Provinciale Staten een motie

aangenomen om bij bedrijven groter dan 300 NGE (Nederlandse Grootte Eenheid), dan wel die door uitbreiding een omvang groter dan 300 NGE zouden kunnen krijgen geen medewerking te verlenen aan uitbreidingsplannen. Daarbij willen Provinciale Staten de wetgeving over de omvang van agrarische bedrijven afwachten, alsmede het advies van de Gezondheidsraad over gezondheidsrisico's. Het advies van de gezondheidsraad is inmiddels uitgebracht. Van de Provincie wordt afgewacht hoe zij met dit advies zullen omgaan.

Grondgebonden bedrijven

Voor grondgebonden agrarische bedrijven is eveneens de provinciale verordening grensstellend. De gemeente mag daarbinnen nuanceren, bijvoorbeeld gelet op de ligging in bepaalde gebieden. Daarbij dient tevens de uitkomst van het provinciale besluit over het zogenaamde moratorium te worden afgewacht alsmede de vaststelling van de nieuwe verordening.

Intensieve veehouderij:

De provinciale Omgevingsverordening 2011 geeft een restrictief beleid aangaande intensieve veehouderij (2011). Dit geldt zowel hoofdberoepsbedrijven als neventakken. In de ontwerp-wijziging van de verordening is enige ruimte geboden om te kunnen voldoen aan de aangescherpte eisen aangaande dierenwelzijn en milieu bij een gelijkblijvend aantal dieren.

Bij de aanpassing van de Omgevingsverordening in maart 2011 is er wel uitbreidingsruimte voor bestaande IV bedrijven. Bedrijven die in "groene"gebieden liggen mogen naast aanscherping wegens dierenwelzijn en verscherpte milieueisen uitbreiden tot 7500 m². Bedrijven in zgn. "witte" gebieden (zeg maar grofweg de woongebieden, mogen niet uitbreiden, alleen vanwege dierenwelzijn en milieueisen.

Ten slotte kan zich tijdens de planperiode ook de situatie voordoen dat agrarische bedrijven stoppen met hun bedrijfsvoering of deze in bescheiden mate voortzetten. Een (ruim) bouwperceel is dan niet meer nodig. Binnen het plan wordt daarom een regeling opgenomen die het mogelijk maakt dat voor die situaties het agrarisch bouwperceel wordt verkleind.

Regeling agrarische bouwpercelen

De gemeente wil de landbouw ontwikkelingsmogelijkheden bieden, maar wil tegelijkertijd aandacht besteden aan het behoud en versterking van het landschappelijke karakter en de daarbij horende landschapswaarden van het buitengebied. Agrarische bedrijven zullen in het hele buitengebied een bouwvlak krijgen wat is afgestemd op het geldende bestemmingsplan dan wel op de werkelijke grootte, voor zover vergund.

In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied wordt primair de bestaande planologische situatie van het buitengebied vastgelegd. Uitzondering hierop zijn enkele uitbreidingsmogelijkheden voor de agrarische bedrijven in het buitengebied. Uitgangspunt in het nieuwe plan is dat iedere agrariër een bouwblok van 1 ha krijgt. Bedrijven die nu reeds een omvang hebben groter dan 1 hectare, worden in eerste instantie vastgelegd op de huidige omvang. In het nieuwe bestemmingsplan wordt echter wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan een bouwblok boven de 1 ha worden vergroot. Onderdeel van die wijzigingsbevoegdheid is de toepassing van de zogenaamde maatwerkbenadering en de methodiek ("keukentafelgesprekken") uit de provinciale omgevingsverordening.

Bij uitbreidingsmogelijkheden tot een omvang van 1 ha (of groter indien de huidige omvang al meer dan 1 ha is) is het verschil tussen het bouwperceel en het bouwblok van groot belang. Het bouwperceel omvat het gehele boerenerf. Het bouwblok ziet op de daadwerkelijke ruimte waar gebouwd mag en kan worden. Alle gebouwen en overkappingen en alle opslag moeten binnen het bouwblok gesitueerd worden.

Concrete uitbreidingsplannen

Indien er sprake is van concrete uitbreidingsplannen boven de 1 ha dan kan een verzoek worden ingediend om het bouwblok te vergroten. Bekeken wordt of de uitbreidingsplannen kunnen worden 'meegenomen' in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, door het vergroten van het bouwblok. Op deze manier hoeft de agrariër geen gebruik te maken van de hiervoor beschreven wijzigingsbevoegdheid. Aan het 'meenemen' van de uitbreidingsplannen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied zijn echter wel voorwaarden verbonden. De gemeente heeft hierover de agrariërs bij brief geïnformeerd. Het nu "meenemen" van eventuele concrete uitbreidingsplannen is niet vrijblijvend. De uitbreiding wordt privaatrechtelijk in een afzonderlijke overeenkomst vastgelegd. Voor de concrete uitbreidingsplannen is de zogenaamde maatwerkbenadering van toepassing en de methodiek ("keukentafelgesprekken") uit de provinciale omgevingsverordening.

Uitbreidingsplannen op de lange termijn

Indien de agrariër uitbreidingsplannen op de lange termijn heeft dan worden deze niet 'meegenomen' in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Dit betekent echter niet dat er in de toekomst geen uitbreidingsmogelijkheden meer zijn. In dit geval blijft de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid van kracht. Dit betekent dat in een later stadium nog van de bevoegdheid gebruik kan worden gemaakt voor de door de agrariër gewenste uitbreiding. Te zijner tijd wordt dan een afzonderlijke procedure gevolgd voor de uitbreidingsplannen. Onderdeel van de wijzigingsbevoegdheid is de toepassing van de zogenaamde maatwerkbenadering en de methodiek ("keukentafelgesprekken") uit de provinciale omgevingsverordening.

In de hiervoor genoemde maatwerkbenadering worden de volgende uitgangspunten gehanteerd ²⁾:

- het respecteren van de historisch gegroeide landschappelijke structuur;
- het houden van afstand tot andere ruimtelijke elementen;
- de toereikendheid van de infrastructurale ontsluiting;
- de evenwichtigheid van de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
- de inpasbaarheid van de erfinrichting in het landschapstype;
- de wenselijkheid om voor bedrijfsvoering niet meer in gebruik zijnde opstallen met uitzondering van monumentale of karakteristieke gebouwen op het bouwperceel c.q. het te verlaten bouwperceel te saneren.
- woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
- het voorkomen van nachtelijke lichtuitstraling.

Efficiency en handhaving zijn hierbij blijvende punten van aandacht.

4. 2. Mestopslag

In de gemeente Menterwolde is het beleid er in beginsel op gericht dat mestopslag binnen het bouwblok gerealiseerd wordt. Er kan, onder bepaalde voorwaarden, een afwijking verleend worden als:

- er binnen het bouwblok onvoldoende ruimte is;
- agrarische bedrijven binnen de bebouwde kom liggen, terwijl een groot deel van het land behorend bij die bedrijven elders ligt;
- agrarische bedrijven buiten de bebouwde kom liggen, terwijl een groot deel van het land behorend bij hun bedrijf elders ligt en waarbij door de bebouwde kom moet worden gereden om het land te bereiken.

Tevens moeten de mestbassins voor eigen gebruik van de landbouwer zijn en niet voor handel of overslag.

²⁾ Op basis van de Omgevingsverordening van de provincie.

De Omgevingsverordening maakt het de gemeenten onmogelijk in hun bestemmingsplannen op te nemen om bouwwerken buiten het bouwvlak toe te staan. In de nieuwe verordening (herziening 2012) wordt onder voorwaarden ruimte geboden voor het toestaan van mestopslag op veldkavels. Voorgesteld wordt om in het nieuwe bestemmingsplan onder voorwaarden aangaande milieu, bewoning en landschap ruimte te bieden voor mestopslag op veldkavels, daarbij rekening houdende met de gemeentelijke beleidsregels.

4. 3. Verbreding

- het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor een verbreding met agrarische dan wel niet-agrarische takken die passen in het landelijk gebied:
 - in combinatie met recreatie (kamperen-bij-de-boer) of logiesverstrekking met ondergeschikte vormen van horeca
 - productiegebonden detailhandel;
 - kleinschalige bedrijfsfuncties.
- voor het toestaan van tweede takken geldt een nader afwegingsmoment in de vorm van een procedure om af te wijken van het bestemmingsplan, gekoppeld aan ruimtelijke randvoorwaarden. Zo mag bijvoorbeeld geen sprake zijn van verkeersoverlast, buitenopslag, aantasting van het straatbeeld, et cetera;
- tweede takken worden alleen toegestaan als deze ondergeschikt zijn aan de agrarische hoofdactiviteit;
- de activiteit wordt alleen toegestaan, als dit plaats vindt binnen de bestaande bebouwing.
- de ondergeschikte tweede tak mag geen afbreuk doen aan de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van aanwezige (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen;
- een aantal activiteiten (bijvoorbeeld de verkoop van eigen- en/of streekproducten) wordt rechtstreeks toegestaan.

4. 4. Vrijkomende agrarische bedrijven

- er worden mogelijkheden opgenomen voor hergebruik van agrarische bebouwing na bedrijfsbeëindiging;
- door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk een agrarische functie om te zetten naar een sociale, culturele, medische, maatschappelijke, educatieve en recreatieve functie, kleinschalige bedrijfsfunctie of een woonfunctie (voor maximaal 1 woning);
- bij omzetten van een agrarisch perceel, is het niet altijd wenselijk het hele (bouw)perceel om te zetten. Er wordt daarom de mogelijkheid opgenomen om een deel van het bouwperceel te wijzigen naar een agrarische bestemming zonder bebouwing. Dit voorkomt te grote percelen;
- er wordt aangesloten op de regeling zoals opgenomen in de recente komplannen.

4. 5. Nieuwvestiging, verplaatsing/inplaatsing agrarische bedrijven

De vraag naar vestigingsruimte voor nieuwe agrarische bedrijven zal naar verwachting beperkt zijn. Als uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan wordt voorgesteld om zeer terughoudend om te gaan met het leggen van nieuwe agrarische bouwpercelen. In eerste instantie moet bij een aanvraag voor vestiging gezocht worden naar mogelijkheden op eerder vrijgekomen agrarische bouwpercelen. Ook de Omgevingsverordening staat in principe geen nieuwe agrarische bouwpercelen toe. Toch kan –passend binnen de Omgevingsverordening- zich, gezien de looptijd van het bestemmingsplan, incidenteel de vraag voordoen naar een nieuwe agrarische bedrijfsvestiging. Hiervoor zal een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

- bij een aanvraag voor nieuwvestiging zal gezocht worden naar mogelijkheden op eerder vrijgekomen agrarische bouwpercelen;
- voor nieuwvestiging zal een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen.

4. 6. Intensieve veehouderij

- nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven is niet toegestaan. Dit geldt ook voor de omzetting van een grondgebonden bedrijf in een intensieve veehouderij. In feite is dit immers óók een vorm van nieuwvestiging;
- voor het opzetten van een nieuwe economisch rendabele intensieve neventak bij bestaande grondgebonden bedrijven biedt het bestemmingsplan geen ruimte. Een economische rendabele neventak heeft een stalvloeroppervlakte van minimaal 5000 m² nodig. Bedrijven met een dergelijke neventak manifesteren zich als volwaardig bedrijf met een navenante landschappelijke impact. Nieuwe intensieve neventakken worden daarom uitgesloten;
- Wat de bestaande intensieve bedrijven betreft is het reëel dat er wegens dierenwelzijns- en/of milieutechnische redenen uitbreiding van vloeroppervlak mogelijk. Bestaande IV bedrijven mogen uitbreiden afhankelijk van het gebied waarin zij gevestigd zijn.

4. 7. Tuinbouw en kassen

- de opengrondstuinbouw komt in Menterwolde nauwelijks voor; binnen de akkerbouw is wél een zekere ontwikkeling naar intensieve teelten als opengrondstuinbouw gaande;
- in het bestemmingsplan zal ruimte worden geboden voor opengrondstuinbouw als vorm van agrarische bedrijfsvoering. In een aantal gevallen kan dat namelijk de positie van met name akkerbouwbedrijven versterken;
- een ontwikkeling naar glastuinbouw is landschappelijk niet gewenst en past ook niet in het POP. Het bestemmingsplan voorziet niet in uitbreidingsmogelijkheden voor de glastuinbouw;
- als agrarische activiteit is 1000 m² bij recht aan kassen toegestaan.

4. 8. Alternatieve stalvormen

Steeds meer worden agrarische bedrijfsgebouwen gebouwd, die afwijken van het traditionele beeld. Boog- en serrestallen zijn stallen met een ronde kapvorm, die van invloed zijn op het traditionele, herkenbare beeld van agrarische bedrijfsbebouwing in het landschap. Vanuit met name de dierenwelzijneisen worden deze staltypen steeds vaker toegepast. Om een goede inpassing te waarborgen zullen deze stalvormen pas na afwijking van het bestemmingsplan mogelijk zijn.

Een nieuw fenomeen is ook de open stal. Deze ontwikkeling vloeit eveneens voort uit dierenwelzijn, waarbinnen ventilatie een belangrijk aandachtspunt is. De wanden van een veestall worden verwijderd en open gemaakt, waarbij met een doek de stal alsnog kan worden afgesloten, indien noodzakelijk. Met name in de avond en nacht, als in de stallen het licht wordt aangehouden, ontstaan hierdoor lichtbronnen in het landschap, die steeds meer maatschappelijke weerstand oproepen. Vanuit de landbouw wordt hier inmiddels onderzoek naar gedaan. Met eenvoudige ingrepen kan de lichthinder sterk worden terug gedrongen. Om die reden zal bij verbouw en nieuwbouw van veestallen een belichtingsplan worden gevraagd, waarin wordt aangetoond dat de lichtuitstraling vanuit de stallen vrijwel geheel wordt voorkomen. (Ook in de POV 2012 wordt het voorkomen van nachtelijke lichtuitstraling

genoemd als een van de criteria waarmee met de uitbreiding van een agrarisch bouwperceel rekening moet worden gehouden).

Uitgangspunten

- alternatieve stalvormen pas na afwijking van het bestemmingsplan mogelijk maken;
- bij verbouw en nieuwbouw van veestallen zal een belichtingsplan worden gevraagd, waarin wordt aangetoond dat de lichtuitstraling vanuit de stallen vrijwel geheel wordt voorkomen.

4. 9. Biogasinstallaties en mestraffinage

Biogasinstallaties komen in het buitengebied van Menterwolde niet voor. De verwachting is dat hier in de toekomst ook geen vraag naar zal zijn. In planologische zin worden biogasinstallaties niet mogelijk gemaakt. De duurzame verwerking van mest via mestraffinage, waarbij mest wordt ontleedt in waardevolle grondstoffen, heeft potentie. De zogenaamde 'mini-vergister' is in opkomst. Het is bij mestraffinage niet nodig andere stoffen toe te voegen, zoals bij co-vergisting. De vergistingsinstallaties worden voor 100% voorzien van materiaal van het eigen bedrijf en zijn qua omvang niet groter dan een zeecontainer. In het bestemmingsplan buitengebied zullen deze mestvergisters als onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering mogelijk worden gemaakt.

4. 10. Boomteelt, houtteelt en overige opgaande beplanting

Het buitengebied van Menterwolde is overwegend open van karakter. Opgaande beplanting in de vorm van boomteelt en houtteelt is daarom niet overal wenselijk. In de open gebieden wordt opgaande beplanting uitgesloten. Aangesloten wordt bij het provinciaal beleid almede op de regelingen die zijn opgenomen in de recente komplannen.

5. THEMA RECREATIE EN TOERISME

5. 1. Dagrecreatie

Binnen het plangebied komen geen grootschalige recreatieve voorzieningen voor (afgezien van het evenementenhal bij het Van der Valkcomplex in Zuidbroek). Voor nieuwe grootschalige of intensieve vormen van recreatie geldt een terughoudend beleid, met uitzondering van de komst van een Factory Outlet Centre.

5. 2. Kleinschalige verblijfsrecreatie

- in het bestemmingsplan wordt een regeling opgenomen voor de ruimtelijke aspecten van het kleinschalig kamperen. Andere zaken kunnen in een APV worden geregeld;
- de toelaatbaarheid voor kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie vindt zijn basis in zowel de functionele als de landschappelijke verscheidenheid van het gebied. Het gaat hier zowel om kleinschalig kamperen als het bieden van ruimte aan logies met ontbijt. Ook voor andere kleinschalige vormen van recreatie wordt ruimte geboden.

6. THEMA NATUUR, BOS EN WATER

Centraal in het Rijks- en provinciaal beleid staat het uitgangspunt dat water moet worden gezien als ordenend principe. Dit betekent dat effecten van nieuwe ontwikkelingen op de

waterhuishouding inzichtelijk moeten worden gemaakt. In het bestemmingsplan wordt daarom een waterparagraaf opgenomen. Voor nieuwe ruimtelijke plannen geldt bovendien de 'watertoets' die verplicht tot overleg met de waterbeheerder over voorgenomen ontwikkelingen, vóórdát een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is geen verandering te brengen in het heersende watersysteem in het buitengebied. Over het concept van het bestemmingsplan vindt overleg plaats met het Waterschap Hunze en Aa's.

- houtteelt/productiebos wordt als een agrarische activiteit gezien;
- bestaande bos- en natuurgebieden worden onder de bestemming 'bos en natuur' gebracht;
- bestaande hoofdwatervgangen worden bestemd als water;
- voor het dempen, graven, verdiepen en verbreden van sloten binnen de bestemmingen 'bos' en 'natuur' moet, ter afweging van de landschappelijke en natuurlijke waarden, een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

7. THEMA WONEN

7. 1. Wonen bij agrarische bedrijven

- uit het oogpunt van een goede agrarische bedrijfsvoering is het gewenst om bij agrarische bedrijven te kunnen wonen. De aanwezigheid van een eerste bedrijfswoning is dus logisch;
- het oprichten van een tweede bedrijfswoning is ongewenst. Vaak ontbreekt de landbouwkundige noodzaak voor het oprichten van een tweede bedrijfswoning. Op den duur worden tweede bedrijfswoningen vaak burgerwoningen;
- in incidentele gevallen (bij een duurzaam meermansbedrijf) kan een tweede bedrijfswoning echter worden toegestaan. Met een omgevingsvergunning kan hiertoe worden afgeweken van de bouwregels.

7. 2. Wonen bij niet-agrarische bedrijven

- ook bij niet-agrarische bedrijven is een bedrijfswoning voor beheer en toezicht soms wenselijk. Het realiseren van meerdere woningen is hier echter niet gewenst en ook niet noodzakelijk.

7. 3. Wonen in voormalige agrarische bedrijven

- bij het wonen in een voormalige boerderij maakt voor het behoud van de hoofdvorm en de maatvoering een aparte regeling noodzakelijk;
- er wordt geen regeling opgenomen die woningsplitsing mogelijk maakt.

7. 4. Bestaande burgerwoningen

- de woonfunctie in het buitengebied levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid. Handhaving van de woonfunctie met mogelijkheden voor kwalitatieve verbetering is daarom wenselijk: de bestaande woningen krijgen een positieve bestemming;
- ingeval van vervanging wordt gestreefd naar herbouw die qua maat en schaal past bij de aanwezige bebouwing. De welstandsnota speelt hierbij een essentiële rol;
- binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan wordt ook gestreefd naar behoud van monumentale en karakteristieke boerderijen en overige panden;

- voor wat betreft de regeling voor hoofd- en bijgebouwen wordt aangesloten op de regeling zoals opgenomen in de recente komplannen.

7. 5. Nieuwe woningen

- nieuwe woningen zijn in het buitengebied in principe niet toegestaan;
- in het project Groene ster wordt ingezet op nieuwe vormen van wonen in combinatie met landschapsversterking. Deze plannen zijn echter nog te prematuur om hiervoor in het bestemmingsplan buitengebied een regeling voor op te nemen.

7. 6. Plattelandswoning

Met de nieuwe wet ‘plattelandswoning’ kunnen gemeenten voormalige agrarische bedrijfswoningen aanwijzen als plattelandswoning. Voor de wet blijft het een bedrijfswoning, maar de strengere milieunormen voor gewone woningen gelden hier nu niet. De boerderij kan daardoor nu ook door gewone burgers bewoond worden. De nieuwe wet moet het mogelijk maken een boerderij die geen deel meer uitmaakt van een boerenbedrijf, te bewonen, zonder dat er conflicten ontstaan met agrariërs in de omgeving over beperkingen op het gebied van bijvoorbeeld geluid- en stankoverlast. De wet ontnemt de bewoners van de plattelandswoning de mogelijkheid te klagen over bedrijfsactiviteiten op en rondom boerderijen. Door in de milieuwetgeving de plattelandswoning gelijk te stellen aan een bedrijfswoning kunnen de toelaatbare normen worden verhoogd. Dit geeft extra kansen voor de agrariërs met betrekking tot hun bedrijfsvoering.

- in het bestemmingsplan buitengebied zal ten behoeve van de plattelandswoning een passende regeling worden opgenomen.

8. OVERIGE ONDERWERPEN

8. 1. Maneges, paardenhouderij en -fokkerij

De gemeente heeft in 2009 de beleidsnotitie paardenhouderij vastgesteld. De beleidsnotitie biedt (binnen de mogelijkheden van het provinciaal beleid) een toetsingskader voor paardenhouderijen in de gemeente Menterwolde. In aansluiting op de Handreiking Paardenhouderij en Ruimtelijke ordening wordt in deze beleidsvisie onderscheid gemaakt in productiegerichte en gebruikgerichte paardenhouderijen. De gemeente heeft daarnaast de categorie ‘maneges’ toegevoegd, vanwege de recreatieve waarde en de afwijkende ruimtevraag van dit type paardenhouderij.

De gemeente wil met nieuw beleid ten aanzien van paardenhouderijen inspelen op een toenemende vraag naar vestigingsmogelijkheden voor paardenhouderijen in de gemeente. De gemeente ziet deze (relatief) nieuwe functie als een nieuwe economische drager in (met name) het buitengebied. Paardenhouderijen kunnen nieuw elan en dynamiek teweeg brengen op het platteland. In het beleidsmatige deel van de notitie komt zowel de functionele als de ruimtelijke inpassing aan bod. deze aspecten worden vertaald in uitgangspunten voor het beleid. De notitie wordt afgesloten met het toetsingskader en een doorkijkje naar het mogelijk vastleggen van dit kader in toekomstige bestemmingsplannen. Het beleidskader vormt een toetsingskader voor nieuwe verzoeken voor paardenhouderijen in de gemeente.

- voor de regeling voor maneges, paardenhouderijen en fokkerijen wordt in het bestemmingsplan buitengebied aangesloten op de gemeentelijke beleidsnotitie.

8. 2. Paardrijbakken

In het buitengebied worden steeds meer (hobbymatig) paarden gehouden. Het gebruik van gebouwen en gronden voor deze activiteit sluit min of meer aan bij het traditionele gebruik van het buitengebied. De gevolgen voor de omgeving kunnen echter ingrijpend zijn (hekwerken, verlichting). Paardrijbakken zijn in het buitengebied op of naast alle functies met bebouwing toegestaan via een afwijking. Voorwaarde is dat sprake is van landschappelijke inpassing. Voor de aanleg van paardrijbakken zal in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen.

Uitgangspunten

- paardrijbakken zijn via een afwijking toegestaan bij alle functies met bebouwing in het buitengebied. Een afwijking kan verleend worden, mits sprake is van landschappelijke inpassing.

8. 3. (Niet-agrarische) bedrijven in het buitengebied

- bestaande zelfstandige bedrijfsactiviteiten worden positief bestemd;
- nieuwe zelfstandige activiteiten (milieucategorie 1 en 2) worden uitsluitend toegestaan in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen/boerderijen;
- voor het toestaan van deze zelfstandige activiteiten geldt een nader afwegingsmoment in de vorm van een wijzigingsprocedure, gekoppeld aan ruimtelijke randvoorwaarden. Zo mag bijvoorbeeld geen sprake zijn van verkeersoverlast, buitenopslag, aantasting van het straatbeeld, et cetera;
- voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van bedrijvigheid in het buitengebied wordt aangesloten bij de randvoorwaarden uit het provinciaal beleid;
- voor wat betreft de regeling voor beroepen en bedrijvigheid aan huis wordt aangesloten op de gemeentelijke beleidsnotitie.

8. 4. Horeca en detailhandel

- zelfstandige horeca komt in het buitengebied voor (dorpshuis Tripscompagnie);
- bij een aantal functies komt ondergeschikte horeca voor. Deze blijven mogelijk;
- nieuwvestiging van cafés, bars en restaurants in het buitengebied is niet mogelijk., evenals de nieuwvestiging van grootschalige horeca (discotheken);
- nieuwvestiging van detailhandel is niet mogelijk, met uitzondering van productiegebonden detailhandel tot een omvang van 60 m².

8. 5. Omgevingstoetsten

Hoewel ruimtelijk- en milieubeleid ieder hun eigen werking hebben, liggen er op een aantal onderdelen ook relaties. Dit vraagt om een afstemming tussen de milieuwetgeving en het bestemmingsplan. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat rekening wordt gehouden met de regelingen die voortvloeien uit de milieuwetgeving. Daarbij gaat het met name om de *Wet geluidhinder* (wegverkeerslawaai en industrielawaai), de *Wet milieubeheer*, de *Wet geurhinder en veehouderij* en het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en het Besluit MER (2011) met een Planmerplicht bij overschrijding van bepaalde drempelwaarden.

8. 6. Infrastructuur

- de bestaande infrastructuur van (verharde) wegen en kanalen wordt inbestemd. Er wordt niet voorzien in uitbreiding van de infrastructuur. Wel wordt een nieuwe parallelweg aan de westkant van Meeden evenwijdig aan de N33 in planologische zin mogelijk gemaakt;
- in het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de verdubbeling van de N33 en de aanleg van een klaverblad bij Zuidbroek. Voor wat betreft de begrenzing wordt aangesloten bij het tracébesluit N33.
- uitgangspunt is dat het bestemmingsplan ruimte moet bieden voor verbeteringswerkzaamheden aan wegen met alleen of in hoofdzaak een functie voor het buitengebied, zoals landbouwwegen en kavelpaden. Datzelfde geldt voor de aanleg of uitbreiding van de padenstructuur voor het langzame verkeer;
- alle wegen krijgen de bestemming 'Verkeer';
- in de regeling voor verkeer wordt aangesloten op de regeling zoals opgenomen in de recente komplannen. De bestemming voorziet niet in een ingrijpende wijziging van het wegprofiel. Er worden geen dwarsprofielen opgenomen.

8. 7. Nutsvoorzieningen/leidingen

- er wordt een regeling getroffen voor nutsleidingen en straalpaden voor zover het gaat om hoofdtransportleidingen of laaggelegen straalpaden;
- ter plaatse van de hoogspanningsverbindingen, aardgastransportleidingen en waterleidingen wordt een dubbelbestemming gehanteerd, waarbinnen geen bouw-, aanleg- of graafwerkzaamheden zijn toegestaan zonder vergunning;
- nutsvoorzieningen als transformatorstations en gasreducerstations krijgen een bedrijfsbestemming tenzij het gaat om vergunningsvrije bouwwerken;
- voor reserveringszones en veiligheidszones BEVI wordt een passende regeling opgenomen.

8. 8. Lichthinder

Op grond van de provinciale Omgevingsverordening gelden bepalingen die lichthinder van nieuwe stalruimtes tegengaan. Zo mag alleen in de bouw van een ligboxenstal worden voorzien als de lichtsterkte daarbinnen minder dan 150 lux bedraagt, tenzij de lichtuitstraling met voorzieningen voor ten minste 90% wordt gereduceerd. De gemeente erkent dat duisternis een kwaliteit die in het buitengebied bewaard moet blijven. Nagegaan kan worden in hoeverre door middel van een gecombineerde inzet (bestemmingsplan, omgevingsvergunning) hierin kan worden voorzien.

8. 9. Externe veiligheid

Bij het opstellen van het bestemmingsplan worden alle risicobronnen in het plangebied in beeld gebracht. Het gaat daarbij om het risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg het water en over het spoor. Waar noodzakelijk worden de bouwmogelijkheden in de omgeving van risicobronnen beperkt.

8. 10. Duurzame energie / alternatieve energiebronnen

In een aantal gevallen komt men bij het thema duurzame energie / 'alternatieve energiebronnen' in aanraking met het bestemmingsplan, in andere gevallen ligt dat buiten het bereik ervan. Algemeen is het streven om ruimte te geven aan benutting van dergelijke

alternatieve energiebronnen, dit voor zover het bestemmingsplan daartoe het instrument van regelgeving is. Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

- in het bestemmingsplan worden mogelijkheden opgenomen om voorzieningen ten behoeve van zonne-energie op te richten. Het betreft alleen energieopwekking via zonnepanelen op daken;
- zonne-energie velden worden in planologische zin niet mogelijk gemaakt;
- in de planregels wordt de bouw van windmolens met een ashoogte van 15 meter –na afwijking - toegestaan bij woningen, agrarische bedrijven en overige bedrijven in het buitengebied;
- er worden geen mogelijkheden voor de realisatie van grote windturbines opgenomen.

8. 11. Grondexploitatie

Er wordt voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan opgesteld. Voor concrete initiatieven die in het bestemmingsplan opgenomen worden, worden met initiatiefnemer(s) overeenkomsten afgesloten.

===