
Dwarsvaartweg – Mooi Noordwolde

Bestemmingsplan

2 november 2023



Dwarsvaartweg – Mooi Noordwolde

Bestemmingsplan

COLOFON

Opdrachtgever : Zwanenburg Projecten

Auteur : E. Venema

Rapportnummer : 23-814-1

Versie : Ontwerp

Datum : 2 november 2023

INHOUDSOPGAVE

1	Hoofdstuk	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Nieuwe situatie	4
2.3	Ruimtelijke inpassing	5
2.4	Duurzame verstedelijking	6
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1	Mer-beoordeling	15
4.2	Bedrijven en milieuzonering	17
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	18
4.4	Externe veiligheid	18
4.5	Verkeer en parkeren	18
4.6	Ecologie	19
4.7	Bodemkwaliteit	21
4.8	Watertoets	22
4.9	Archeologie	24
4.10	Cultuurhistorie	24
4.11	Luchtkwaliteit	25
4.12	Planologische zones	26
5	Juridische regeling	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Toelichting op de regels	27
6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Algemeen	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.3	Economische uitvoerbaarheid	31

Bijlagen

- Bijlage 1 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2 Ecologisch onderzoek
- Bijlage 3 Nader ecologisch onderzoek
- Bijlage 4 Stikstofonderzoek
- Bijlage 5 Bodemonderzoek
- Bijlage 6 Watertoets
- Bijlage 7 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 8 Verslag inloopbijeenkomst

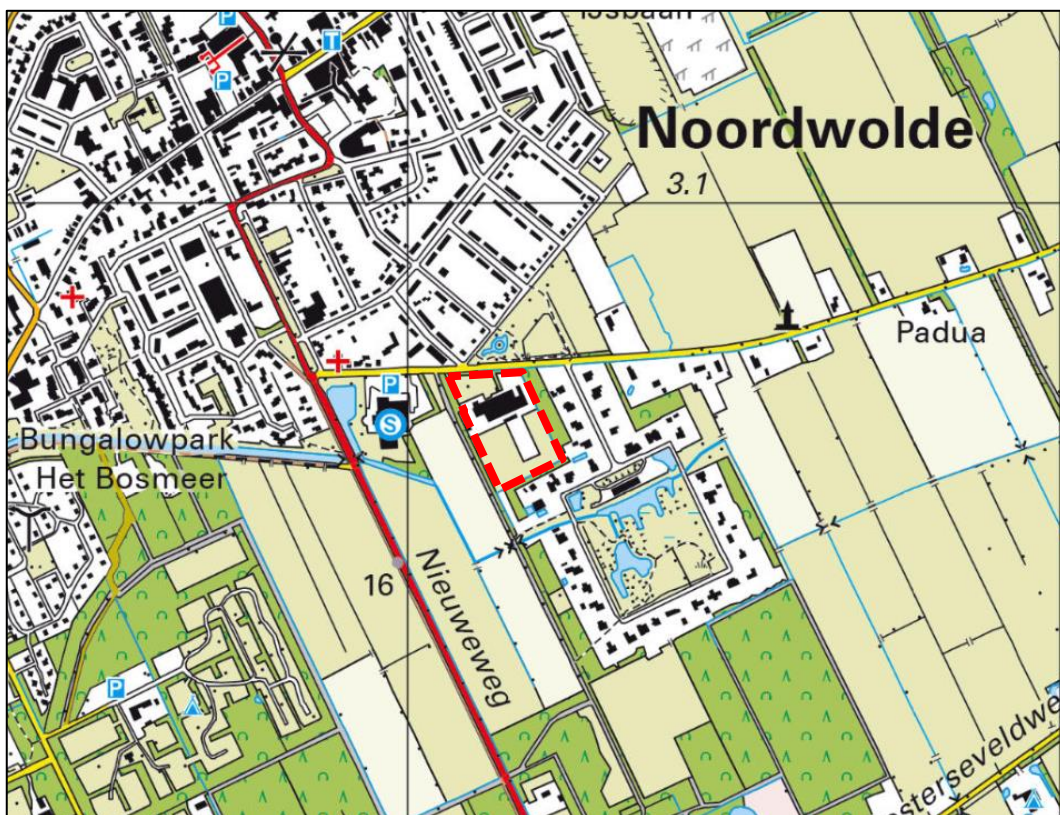
1 Hoofdstuk

1.1 Aanleiding en doel

In het zuiden van Noordwolde, tussen de Dwarsvaartweg en het woongebied aan De Stelling, ligt het terrein van de manege. De activiteiten van de manege zijn in 2022 beëindigd en het plan is opgevat om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Er wordt een gedifferentieerd programma van 35 woningen voorzien. Gelet op de aanhoudende woningbehoefte wil de gemeente Weststellingwerf hieraan haar medewerking verlenen. Dit bestemmingsplan vormt hiervoor het juridisch-planologisch kader.

1.2 Ligging plangebied

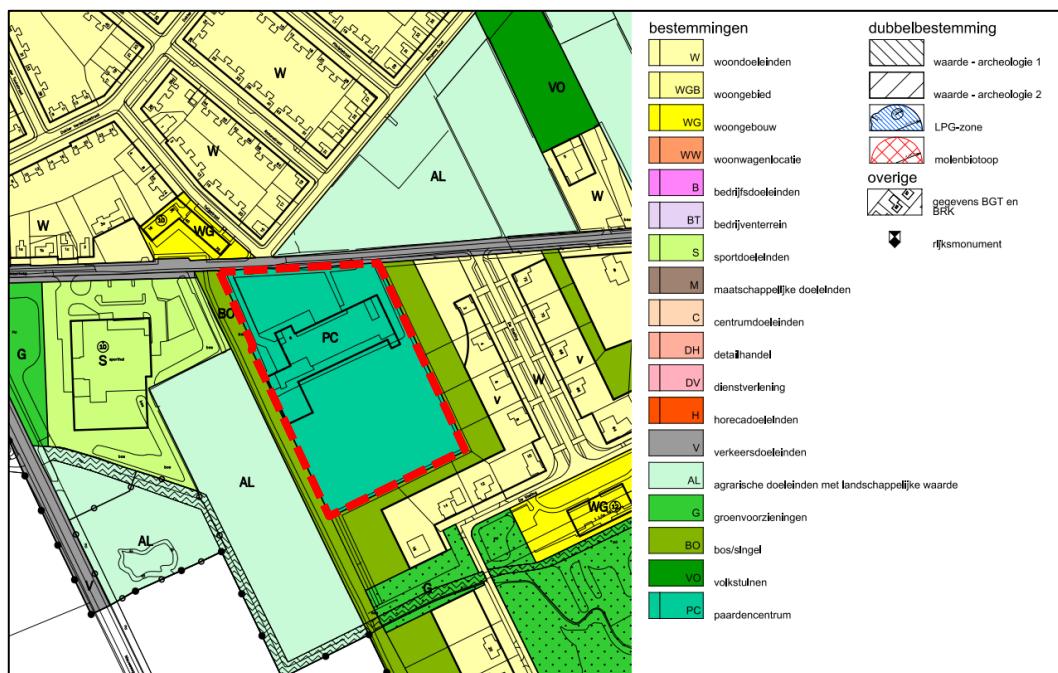
Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Dwarsvaartweg, tussen Sporthal De Duker en De Stelling. Het wordt begrenst door enkele watergangen en een dikke bosrand en aan de noordzijde door de weg met daarlangs een houtsingel. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in de beheersverordening *Noordwolde*, die is vastgesteld op 27 maart 2017. Deze beheersverordening is omwille van gebruiksgemak vormgegeven als een bestemmingsplan. Het plangebied is hierin, overeenkomstig het bestemmingsplan *Noordwolde (2007)*, bestemd als 'Paardencentrum', waar mogelijkheden zijn voor een paardenhouderij annex manege met daarbij behorende terreinen. Het bouwen van woningen is hier niet mogelijk. Een fragment van het geldende bestemmingsplannen is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van een manege en de daarbij behorende buitenterreinen en paardenbakken. Deze lag in de jaren '90 nog in het besloten buitengebied ten zuidwesten van Noordwolde, maar is met de ontwikkeling van het woongebied aan De Stelling aan de oost- en zuidzijde, binnen de stedelijke structuur van het dorp komen te liggen. Het terrein heeft een oppervlakte van ongeveer 2 hectare. Dit terrein is als geheel ingepast binnen een dikke bosrand, die tevens een bufferzone vormt naar het aangrenzende woongebied. Op het noordelijk deel van het plangebied staat een samengestelde bebouwing, bestaande uit de 'oorspronkelijke' boerderij aan de westzijde en de nieuwere rijhal en paardenstal ten oosten daarvan. De manege heeft twee ontsluitingen op de Dwarsvaartweg, die ongeveer 200 meter ten westen van het plan aansluit op de provinciale weg Nieuweweg.

Rondom het plangebied liggen vooral woningen. Aan de overzijde van het plangebied ligt een woonwijk uit de jaren '60/'70 met veel rijwoningen en een rand van vrijstaande huizen aan de Ringweg Oost. En aan de oost- en zuidzijde het ruim opgezette woongebied De Stelling. Aan de westzijde staat aan de Dwarsvaartweg de sporthal De Duker. Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

2.2 Nieuwe situatie

Het plan omvat de realisatie van een nieuw woongebied dat de schakel vormt tussen het woongebied aan de noordzijde en De Stelling. Binnen het plan wordt de nieuwere bebouwing van de manege gesloopt. De oorspronkelijke boerderij in de noordwesthoek wordt behouden en als woonboerderij in gebruik genomen.

Het programma omvat 5 vrijstaande woningen, 18 tweekappers en 12 rijwoningen die worden ontwikkeld door Zwanenburg Projecten. Deze worden ontsloten via een nieuwe weg met een ruime keerlus, die alleen wordt aangesloten op de Dwarsvaartweg. Voor langzaam verkeer en calamiteiten wordt aangesloten op het pad dat tussen de sporthal en het plangebied ligt. De beoogde inrichting van het plangebied is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Het stedenbouwkundig plan

2.3 Ruimtelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

Het plan wordt ingepast in de bestaande beplantingsstructuur. Langs de westzijde van het plan ligt een brede bosstrook met een pad dat doorloopt tot in het achterliggende bosgebied. Deze maakt deel uit van de historische landschapsstructuur. De aansluitende bosrand die is aangelegd als onderdeel van de ontwikkeling van De Stelling wordt ook behouden draagt bij aan het bosrijke karakter van het gebied. Ook de houtsingel langs de Dwarsvaartweg wordt gedeeltelijk gehandhaafd. Hiermee is sprake van een aaneengesloten groenstructuur rondom het nieuwe woongebied, waarmee het niet nodig is om binnen het plan nog veel openbaar groen aan te brengen. Wel wordt het van belang geacht dat de groenvoorziening achterin het plangebied groen wordt ingericht met als uitgangspunt dat te kappen bomen hier worden gecompenseerd. Dit vertaalt zich naar de voorwaarde om hier streekeigen bomen te planten met een kroonbedekking van ten minste 30%. Voor de aanleg hiervan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

De inrichting van het woongebied is ook afgestemd op de omgeving. Bij de entree komen twee vrijstaande woningen die zich zowel op de Dwarsvaartweg als op de nieuwe woonstraat oriënteren. Daarmee wordt het bebouwingsritme aan de doorgaande weg gerespecteerd. Het plan biedt in iedere hoek ruimte voor een vrijstaande woning. Daartussen worden tweekappers en rijwoningen gerealiseerd.

Langs de oost- en zuidzijde ligt een schouwsloot die een belangrijke functie voor de waterhuishouding heeft. Om het onderhoud hieraan te waarborgen wordt een schouwpad van 5 meter breed vrijgehouden en niet uitgegeven. Hiermee wordt ook veel ruimte tot de omliggende woonpercelen gewaarborgd.

Zuinig en meervoudig ruimtegebruik

Het principe zuinig- en meervoudig ruimtegebruik is één van de inhoudelijke principes. Grote ruimteclaims afgezet tegen de beperkt beschikbare ruimte, maken het noodzakelijk om de Friese ruimte doelmatig en slim te benutten en verspilling tegen te gaan. De provincie stelt op dit vlak voorwaarden in de Verordening Romte, namelijk de mogelijkheden om de ruimte meervoudig (bijvoorbeeld recreatieve ontwikkelingen bij bestaande functies in het landelijk gebied, waterberging in combinatie met natuur, natuurbeheer in combinatie met agrarisch gebruik) te gebruiken, af te wegen en zoveel als mogelijk, ook daadwerkelijk te benutten.

In dit plan wordt waar mogelijk kansen voor meervoudig ruimtegebruik benut. Daarbij wordt in eerste plaats gedacht het aantrekkelijk maken van de openbare verkeersruimten voor spelen en bewegen. Ook de groene randen bieden kansen voor natuurinclusiviteit en een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en recreëren. De ruimte in het plan als geheel zal ook meervoudig worden gebruikt, enerzijds om te wonen, maar door de opzet van de kavels is er ook ruimte om te werken aan huis. Daarnaast komt er in het plan ruimte voor groen en een ontmoetingsplek voor algemeen gebruik.

2.4 Duurzame verstedelijking

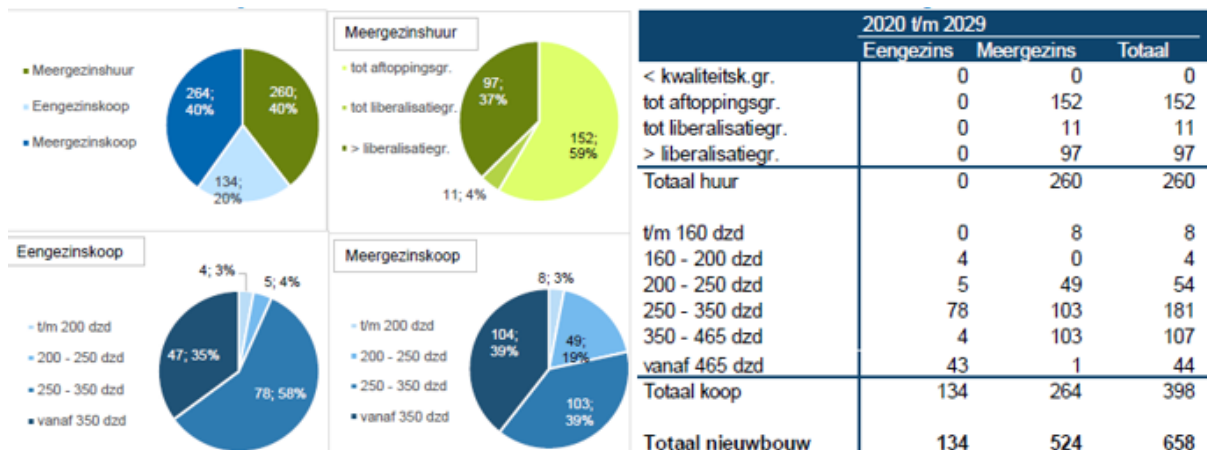
In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. De regeling houdt in dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ontwikkeling van 35 woningen wordt aangemerkt als nieuwe verstedelijking. Dit bestemmingsplan maakt een inbreiding binnen het stedelijk gebied, zoals bedoeld in het Bro mogelijk. Er is daarom geen afweging van de locatiekeuze nodig.

In het kader van de grotere woningbouwplannen in Wolvega is door de gemeente een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd voor de gehele gemeente. Het doel hiervan is om inzichtelijke te maken welke typen woningen in nieuwbouwplannen opgenomen moeten worden om deze aan te laten sluiten op de woningbehoefte en welk effect de ontwikkeling in Wolvega heeft op de huishoudensontwikkeling en woningbehoefte van de andere kernen in de gemeente. Daarvoor is inzicht nodig in zowel de kwantitatieve - als de kwalitatieve woningbehoefte. In het woningbehoefteonderzoek in dit in beeld gebracht.

Uit het onderzoek blijkt dat Weststellingwerf in de komende twintig jaar te maken krijgt met veel veranderingen. Allereerst zal het aantal huishoudens, mede onder invloed van de woningbouwprogrammering, nog toenemen tot 2033 maar vanaf 2036 gaat het aantal huishoudens dalen. De huishoudensontwikkeling is bepalend voor de kwantitatieve woningbehoefte. Daarnaast is er sprake van verschuivingen in de samenstelling van de huishoudens die te maken hebben met demografische, maatschappelijke en economische veranderingen: vergrijzing, individualisering en meer alleenstaanden, en relatief meer hogere inkomens. Deze trends zijn niet uniek voor Weststellingwerf maar treden ook regionaal en landelijk op, al kan het tempo waarin verschillen. Als gevolg van deze verschuivingen zal ook de kwalitatieve woningbehoefte veranderen. De vraag naar koopwoningen neemt verder toe en die naar eengezinshuurwoningen neemt af. Tegelijkertijd neemt de vraag naar geschikte ouderenwoningen toe, door de vergrijzing en de wens van ouderen langer zelfstandig thuis te wonen en het extramuraliseringsbeleid van de overheid.

De mogelijkheden om aan de kwalitatieve woonwensen van alle typen huishoudens te voldoen zijn beperkt. De bestaande woningvoorraad is er immers al en kan maar ten dele worden aangepast, het aandeel van de nieuwbouw daarin is doorgaans beperkt. Daarom is het van belang dat de juiste keuzes worden gemaakt om de nieuwbouwprogrammering verder in te vullen. Op basis van het woningmarktmodel is het nieuwbouwprogramma in de komende 10 jaar weergegeven in figuur 3.2.



Figuur 3.2 Woningbouwprogramma gemeente Weststellingwerf 2020-2030 (ABF Research)

In totaal is er voor Weststellingwerf de komende 10 jaar op basis van het woningmarktmodel ruimte voor 658 woningen. Het accent zou moeten liggen op meergezinswoningen, evenredig verdeeld over huur- en koopsector. Nieuwbouw van meergezinswoningen komt deels voort uit de vraag van oudere huishoudens naar een geschikte woning. Het gaat dan vooral om de kwaliteiten van die woning (kleinere woningen met buitenruimte die minder werk met zich meebrengt, nultreden, toe- en doorgankelijkheid, et cetera). Laagbouw in de vorm van patiowoningen kunnen bijvoorbeeld ook zeer geschikt zijn. Eengezinswoningen hoeven alleen in de koopsector te worden gebouwd. Nieuwe meergezins huurwoningen zijn vooral gewenst in de prijsklasse tot de aftoppingsgrens en daarnaast boven de liberalisatiegrens. In de koopsector zouden er in het eengezinssegment bijna twee van de drie woningen in de prijsklasse tussen 250 en 350 duizend euro moeten worden gebouwd en een derde vanaf 350 duizend euro. Bij meergezinskoopwoningen zijn deze beide prijsklassen ook het sterkst vertegenwoordigd, maar is bij een op de vijf woningen ook nog nieuwbouw in de prijsklasse tussen 200 en 250 K gewenst.

In het bouwprogramma van Weststellingwerf (van 26 maart 2020) zijn voor veel woningen al plannen gemaakt. Voor het programma in Noordwolde is het van belang dat er sprake is van variatie van woningen. Daarbij is flexibiliteit van belang voor de doorstroming, aantrekkelijke woonomgevingen en om te kunnen inspelen op veranderingen in de vraag en veranderingen van conjunctuur.

De nieuwe woningen die mogelijk worden gemaakt in het plangebied passen binnen de resultaten van het woningbehoefteonderzoek. Hiermee is de behoefte in voldoende mate aangetoond.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

In paragraaf 2.4 is uitgebreid ingegaan op het aspect duurzame verstedelijking. Omdat de aange- toonde behoefte aan woningbouw in Noordwolde wordt opgevangen door inbreiding/herontwik- keling in het bestaand stedelijke gebied, doorstaat het plan de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking goed.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestem- mingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 septem- ber 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt er onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving. Dit plan voorziet in de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Natuurinclu- sief bouwen is een aspect dat niet in bestemmingsplan geregeld kan worden. Het gaat om uitvoe- ringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een tuininrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereni- ging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. Voor de ontwikkeling worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak. Wel is de checklist bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt als inspiratiekader.

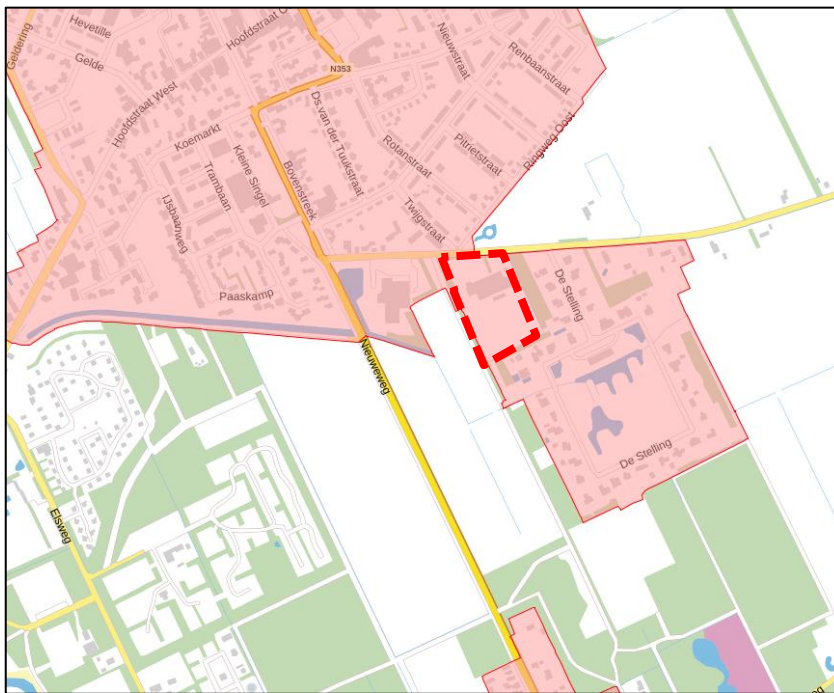
Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.8 gaat hier verder op in.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. Het plan- gebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling van het realiseren van woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte is een aantal re- gels van toepassing op het plangebied.

Bundeling

In de verordening is geregeld dat in het landelijk gebied in principe geen bouwmogelijkheden voor stedelijke functies, zoals woningbouw, geboden mogen worden (artikel 1.1.1). Wel kan in een ruimtelijk plan een uitbreidingslocatie aansluitend op bestaand stedelijk gebied worden toegestaan. Het plangebied ligt volgens de kaarten bij de verordening binnen het bestaand stedelijk gebied.



Figuur 3.1 Begrenzing bestaand stedelijk gebied

Wonen

Met betrekking tot het thema wonen, geldt vanuit de verordening dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In paragraaf 3.3 is uiteengezet dat het voorgenomen initiatief past in het gemeentelijk woningbouwprogramma, waarover afspraken zijn gemaakt met de provincie. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in de Verordening Romte Fryslân.

Regionale woondeal Zuidoost Fryslân

Het Rijk heeft op 13 oktober 2022 afspraken gemaakt met de provincie Fryslân over het provinciale aandeel in de nationale woningbouwopgave. Als onderdeel van de te bouwen woningen tot en met 2030 is afgesproken in de provincie Fryslân dat 17.500 woningen gebouwd zullen worden tot 2030. In de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân van 20 april 2023 wordt de regionale doorvertaling gemaakt van deze afspraken voor de regio Zuidoost Fryslân. De woondeal is een startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincies en Rijk. Met de regio-

nale woondeals worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld. Door gezamenlijk een inspanningsverplichting aan te gaan, de voortgang te monitoren en knelpunten in beeld te brengen zetten Rijk, provincie en gemeenten zich in om de woningbouw te versnellen.

Woningbouwprogrammering is een langdurig proces. Het gaat bij deze woondeal vooral om het versnellen van bestaande plannen, het gezamenlijk werken aan knelpunten die dit in de weg staan en het (nog) meer sturen op voldoende betaalbare woningen, in zowel de huur als in de koopsector. Indien nodig faciliteren het Rijk en de provincie inzet van menskracht en/of financiële middelen.

Woningbouwaantallen Weststellingwerf

In de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân wordt voor de regio Zuidoost Fryslân uitgegaan van een totaal aantal van 4.680 nieuwbouwwoningen in de periode 2022 tot en met 2030. Voor de Gemeente Weststellingwerf wordt daarbij uitgegaan van minimaal 500 woningen. De gemeente Weststellingwerf heeft hiervoor sleutelprojecten aangedragen aan het begin van 2023. In de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân 2022-2030 zijn voor de gemeente Weststellingwerf de aangedragen plannen gereserveerd. De regionale woondeal omvat daarom geen nieuwe projecten ten opzichte van wat al bekend was bij de gemeente en provincie. Voor het plan aan de Dwarsvaartweg 6 in Noordwolde zijn voor de regionale woondeal 35 woningen gereserveerd. Het plan past daarmee binnen de gemaakte afspraken tussen gemeente en provincie.

Behoeftte aan betaalbare huur- en koopwoningen

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte is in de Regionale woondeal afgesproken er naar te streven dat tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Het Rijk hanteert voor de term 'betaalbaar' een huurprijs van maximaal € 1.000 per maand of een koopsom onder de Nationale Hypotheek Grens van 2022 (€ 355.000 V.O.N.). Daarnaast is in de Regionale woondeal afgesproken dat partijen in de regio Zuidoost Fryslân zich samen met de corporaties inzetten om ten minste 30% van de nieuwbouwpoging als sociale huurwoning te realiseren. In het plan voor de Dwarsvaartweg 6 in Noordwolde wordt ingezet op 30% (sociale) huurwoningen.

Ontgrondingenverordening Friesland

Op grond van de Ontgrondingenwet is een ontgrondingsvergunning nodig voor afgravingen. De provincie is bevoegd gezag voor dergelijke ontgrondingen. De Ontgrondingenverordening zijn vrijstellingen opgenomen. Onder andere is bepaald dat geen vergunning nodig is voor ontgrondingen die noodzakelijk zijn voor de verwerking van een in een bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming, mits in de bij het bestemmingsplan behorende regels is aangegeven dat de verwerking van het plan een ontgroning inhoudt of insluit, de diepte van de ontgroning niet meer bedraagt dan 2,00 m beneden het maaiveld en bij de ontgroning niet meer dan 10.000 m³ bodemmateriaal naar elders wordt afgevoerd of in depot wordt gezet.

Voor het plan is watercompensatie nodig. Dit gaat om een beperkte ontgroning die ruim binnen de vrijstellingsgrenzen ligt en noodzakelijk is voor de verwerking van de in het bestemmings-

plan aangegeven bestemmingen (waarvoor verhardingen noodzakelijk zijn). De bestemmingen laten het graven van watercompensatie toe. Daarom wordt voldaan aan de vrijstellingsvereisten en is hiervoor is geen ontgrondingvergunning nodig.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Weststellingwerf

De Omgevingsvisie Weststellingwerf is in juni 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. De Omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen, die de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten beschrijft. De visie heeft als doel de verschillende belangen, zoals voor het de leefbaarheid, zorg, landbouw, buitengebied en duurzaamheid, zorgvuldig af te wegen en hieruit een integrale ontwikkelingsrichting te bepalen voor de komende 20 jaar. De Omgevingsvisie Weststellingwerf is vooral gericht op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten en daarmee op het versterken van het landschap en leefbaarheid in de gemeente. De Omgevingsvisie is een document voor de langere termijn. Daarom kent het een zekere mate van globaliteit en abstractie. De visie vormt de basis voor het toekomstig beleid. Tot slot is participatie een belangrijk onderdeel van de Omgevingsvisie. Er is ruimte voor maatwerk en ruimte voor de dorpen.

De gemeente Weststellingwerf streeft naar een aantrekkelijke, uitnodigende fysieke woon- en leefomgeving. Dit is uitgewerkt in een aantal thema's, waaronder ruimte voor wonen op maat, 'natuur is overal', 'gezondheid' en 'Weststellingwerf klimaatneutraal'. Dit doet de gemeente ook met een raamwerk van 9 gebiedskwaliteiten:

1. Een aantrekkelijk en afwisselend landschap;
2. Een geschiedenis die afleesbaar is uit de landschappelijke structuur;
3. Een netwerk van aantrekkelijke (natte) natuurgebied;
4. Een sterke en innovatieve agrarische sector;
5. Een robuuste recreatieve hoofdstructuur;
6. Goed leven in dorpskernen met een eigen identiteit;
7. Voorzieningen in de buurt;
8. Regionale voorzieningen en bedrijvigheid in Wolvega en Noordwolde;
9. Een helder netwerk van de hoofdinfrastructuur.

Daarin ligt Noordwolde binnen de kwaliteit hoogveenontginning. Het is tevens aangemerkt als besloten landschap, waarin de laanbeplanting langs de Dwarsvaartweg één van de kenmerkende boomstructuren is.

In de Omgevingsvisie heeft de gemeente ook contouren aangegeven met bestaande bebouwing. In dit geval is sprake van een woningbouwontwikkeling op een inbreidingslocatie, binnen deze aangegeven contouren. Het plan voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte van Noordwolde, en past binnen de gebiedskwaliteiten en thema's uit de Omgevingsvisie.

Woonvisie Weststellingwerf

De Woonvisie gemeente Weststellingwerf (vastgesteld op 27 februari 2017) is richtinggevend voor de woningbouw in de periode 2017-2021. De woningmarkt verandert door demografische- en economische ontwikkelingen en door gewijzigd rijksbeleid. Dit plaatst de gemeente voor nieuwe uitdagingen en vraagt om een actuele blik op bekende thema's:

- demografie en een veranderende woningvraag: Weststellingwerf krijgt steeds meer te maken met demografische veranderingen in de vorm van ontgroening en vergrijzing. Deze trend heeft een toenemende vraag naar levensloopbestendige- en seniorenwoningen en een toename van kleinere huishoudens tot gevolg;
- scheiding van wonen en zorg;
- verstedelijking: in het algemeen is er een trek waarneembaar naar grotere concentraties van voorzieningen. Grotere aantallen mensen kiezen voor kleinstedelijke woonmilieus.

Kern van de opgave op het gebied van het wonen voor de gemeente is dat er in de nabije toekomst een einde komt aan de groei van de woningbehoefte. Het aantal inwoners in de gemeente Weststellingwerf neemt reeds langzaam af. Vanaf 2025 zal dit wat sneller gaan. Het aantal huishoudens blijft voorlopig nog toenemen, maar deze groei vlakt ook af. Deze stabilisatie gaat gepaard met een verandering in de bevolkingssamenstelling: vergrijzing, een toename van alleenstaanden en minder gezinnen. Deze veranderende samenstelling leidt tot een veranderende vraag naar woningen. Een einde aan de groei van de woningbehoefte betekent ook dat de toekomstige inwoners van de gemeente voor het grootste deel aangewezen zijn op de bestaande woningvoorraad.

Vanuit de woonvisie stuurt de gemeente aan op een nieuwbouwprogramma dat niet concurreert met bestaand woningaanbod, maar dat de woningvoorraad aanvult met die segmenten die nog onvoldoende beschikbaar zijn. Omdat de marktvaart in de dorpen beperkt is, en omdat juist in de bebouwde kom vernieuwing nodig is, is men terughoudend met uitbreiding.

Het onderhavige initiatief betreft maatwerk. Er wordt een bij Noordwolde passend, maar bijzonder landelijk woonmilieu voorgesteld, met een differentiatie van woningtypen. Dit plan zet in op doorstroming in en rondom de kern. Door te bouwen in verschillende segmenten wordt een brede doelgroep bediend (waaronder starters, tweepersoonshuishoudens, jonge gezinnen en mogelijk een empty nesters), waarmee de doorstroombmogelijkheden worden bevorderd. Het initiatief is hiermee in overeenstemming met de Woonvisie Weststellingwerf.

Welstandsnota

De gemeente Weststellingwerf heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota (juni 2004). Het plangebied ligt volgens de welstandskarta in het landelijk gebied, maar sluit aan bij het welstandsregime voor De Stelling, namelijk Projectmatige nieuwbouw (gebiedsnummer 8).

Het beleid is erop gericht het behoud van het bestaande karakter. Voor deze gebieden wordt extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk geacht. Een deel van deze extra aandacht is verwerkt in het welstandstoezicht.

Gelijktijdig met dit bestemmingsplan wordt een besluit genomen over het toepassen van deze welstandsregels op het plangebied.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet worden getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject is in het besluit opgenomen als beoordelingsplichtige activiteit. De drempelwaarden die hierbij horen zijn een oppervlakte van 100 hectare, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De toevoeging van 35 woningen wordt gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het college van burgemeester en wethouders neemt daarom voor de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit wordt, gelet op de omvang in relatie tot de drempelwaarden, gezien als een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit besluit kan op basis van de navolgende passages worden genomen. Hierin worden alle aspecten uit bijlage III van de EEG-richtlijn kort getoetst.

Vormvrije mer-beoordeling

De plaats van het project

Bij de plaats van het project gaat het met name om de mate van kwetsbaarheid van het gebied waarin het project plaatsvindt. Hierbij wordt conform de EU richtlijn in overweging genomen wat het bestaande grondgebruik is en hoe het is gesteld met het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied en het opnamevermogen van het natuurlijke milieu.

Bestaand grondgebruik

Het plangebied betreft het deels bebouwde en verharde terrein van een manege en de daarbij behorende paardenweiden. Deze gronden liggen binnen de stedelijke structuur van Noordwolde.

Regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen

De locatie heeft op zichzelf geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.

Opnamevermogen natuurlijk milieu

Dit bestemmingsplan maakt een stedelijk ontwikkelingsproject mogelijk. Het plan ligt niet nabij gevoelige gebieden, zoals bedoeld in de EEG-richtlijn. Vanuit de plaats en de kenmerken van het plan wordt geen belangrijke milieueffecten verwacht.

De kenmerken van het project

Bij de kenmerken van een project wordt conform Bijlage III van de EU richtlijn in overweging genomen wat de omvang van het project is, in welke mate er sprake kan zijn van cumulatie met andere projecten.

Omvang

De omvang van het plan is in verhouding tot de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. zeer beperkt. Het project voorziet in de bouw van 35 woningen in een aaneengesloten gebied van ongeveer 2 hectare.

Cumulatie

In de invloedssfeer van het plan vinden geen stedelijke ontwikkeling plaatst die leiden tot een totale omvang boven de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.

Gebruik natuurlijk hulpstoffen

Voor de uitvoering hoeft geen gebruik te worden gemaakt van bijzondere en/of schaarse hulpstoffen.

Productie afvalstoffen

Bij de uitvoering komen mogelijk afvalstoffen vrij. Dit wordt overeenkomstig de geldende regels afgevoerd en waar mogelijk gerecycled. Er is geen sprake van bijzondere of risicovolle afvalstoffen die in potentie leiden tot belangrijke milieueffecten.

Verontreiniging en hinder

Het plan leidt niet tot een risico op verontreiniging. Verder is er geen sprake van een onaanvaardbare mate van hinder.

Risico op ongevallen

De uitvoering van het plan en het gebruik van de gronden brengen geen verhoogd risico op ongevallen met zich mee. Er is geen sprake van het gebruik van gevaarlijke stoffen en technologieën.

Kenmerken van de milieueffecten

Het is gebruikelijk de milieueffecten van de nieuw aangevraagde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief de effecten van ontwikkelingen in de omgeving waarvan de realisatie zeker is (autonome ontwikkelingen).

Aard van de effecten

In het plan worden alleen woningen ontwikkeld. Vanuit deze functie wordt geen belangrijke milieubelasting verwacht. Potentiële effecten zijn beperkt tot een toename van verkeer en eventuele ecologische en waterhuishoudkundige effecten. Daarnaast zijn er tijdelijke effecten in de realisatiefase mogelijk.

Bereik van het effect

De effecten zijn beperkt tot de ontsluitende wegen en de aangrenzende percelen. Effecten op natuur zijn in navolgende paragrafen verder in beeld gebracht.

Waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect

Potentiële milieueffecten als gevolg van woningbouw zijn over het algemeen voorspelbaar en goed op voorhand te onderzoeken. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belangrijke milieueffecten als gevolg van dit plan te verwachten zijn. De effecten van de aanleg zijn tijdelijk. Effecten op lange termijn zijn niet aan de orde. Het plan is in principe niet omkeerbaar.

Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure. Op basis hiervan kan het college van burgemeester en wethouders, voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, besluiten dat voor dit bestemmingsplan geen planMER gemaakt hoeft te worden.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Beoordeling woongebied

De VNG-brochure hanteert twee soorten omgevingstypen. Een rustige woonwijk en een gemengd gebied, voor beide omgevingstypen gelden andere richtafstanden en/of normen. Voor het bepalen van het gebiedstype is niet de bestemming van het te beoordelen gebied van belang, maar of er sprake is van naast elkaar voorkomende functies (definities VNG-brochure). Het plangebied wordt beschouwd als een rustig woongebied.

Toetsing

Het plan sluit aan bij een rustige woonomgeving. Theoretisch treedt er een verbetering van de milieusituatie op, doordat er nu een manege aanwezig is en een woongebied beter aansluit bij de omliggende functies. Een manege valt onder milieucategorie 3.1, waarbij een richtafstand van 50 meter hoort. Aan dit afstand wordt nu niet voldaan.

Behalve woningen is er in de omgeving nog een sporthal aanwezig. Deze valt in milieucategorie 3.1. Aan de richtafstand van 50 meter wordt ruimschoots voldaan. Daarmee is sprake van een goede milieusituatie en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in een rustige woonomgeving gegarandeerd.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale hogere waarde van 63 dB.

Toetsing

Voor dit plan zijn de Nieuweweg (N353) en de Dwarsvaartweg relevant. Hoewel de Dwarsvaartweg binnen en 30 km/uur-gebied valt en daarmee formeel niet zoneplichtig is, wordt voor beide wegen momenteel een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt in de vervolgfase van dit bestemmingsplan verwerkt. Vanuit wegverkeerslawaai worden geen belemmeringen voor het plan verwacht.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico.

Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen voorkomen. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied.

4.5 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat in het plan wordt beoordeeld dat de ontsluitende wegen voldoende capaciteit hebben om het verkeer van en naar het plangebied af te wikkelen. Daarnaast moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, om overlast van geparkeerde auto's te voorkomen. Hierbij wordt uitgegaan van de kentallen uit CROW-publicatie 381.

Op basis van de omgevingsadressendichtheid wordt de gemeente Weststellingwerf als 'weinig stedelijk' gecategoriseerd. Er wordt uitgegaan van de gemiddelde kentallen.

Parkeren

Het uitgangspunt voor parkeren is het voorkomen van een onevenredige parkeerdruk in de omgeving. Voor het plan wordt uitgegaan van minimaal 2 auto's per vrijstaande woning en tweekapper. Bij iedere woning is ruimte voor 2 auto's, waarmee geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn. Voor de 12 rijwoningen zijn 1,6 parkeerplaats per woning nodig, dus 20 parkeerplaatsen. Hierin wordt voorzien rondom de centrale groenvoorziening. Binnen het plan wordt daarmee voldaan aan de parkeernorm.

Verkeersstructuur en Verkeersafwikkeling

De verkeersafwikkeling gaat via de Dwartsvaartweg. Voor het verkeer van en naar het plangebied wordt uitgegaan van maximaal 8 mvt/etmaal per woning. Het gaat dan om 280 mvt/etmaal. De ontsluitende wegen kunnen deze verkeersgeneratie gemakkelijk afwikkelen. Het verkeer gaat al snel op in het heersende verkeersbeeld en hoeft daarbij niet door een woonwijk te rijden.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Toetsing: gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid voor de Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologisch Hoofdstructuur).

Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving en maakt geen deel uit van Natura-2000 gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het Drents Friese Wold & Leggelderveld, ligt op ongeveer 3 kilometer afstand. Gezien de afstand, aard en de schaal van de ontwikkeling kan gesteld worden dat er geen directe effecten op natura-2000 gebieden zal plaatsvinden.

Stikstofdepositie

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt ook voor het Drents Friese Wold & Leggelderveld. Daarom is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 4. Hieruit blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Op basis daarvan kan worden

geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zijn als gevolg van stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Omdat geen ingrepen in de NNN worden voorgesteld en van toename van depositie van stikstof geen sprake is, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit de NNN geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

De bosstrook langs de westzijde van het plangebied is aangemerkt als 'Natuur buiten het NNN'. Voor deze gebieden hoeft geen rekening te worden gehouden met externe werking. Onder soortenbescherming is wel rekening gehouden met de eventuele beschermde soorten die in deze zone leven.

Toetsing: soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de nieuwe Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, worden verstoord. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen niet negatief worden beïnvloed door bijvoorbeeld bouwactiviteiten.

Ecologische quickscan

Om uit te wijzen of sprake is van beschermde soorten waar bij de uitvoering van dit project rekening mee gehouden moet worden, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Voor dit onderzoek heeft een ecoloog een bezoek aan de locatie gebracht, om de ecologische potenties in beeld te brengen. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied potenties heeft voor enkele beschermde diersoorten. Het gaat om jaarrond beschermde nesten van ransuil, huismus, gierzwaluw, ringmus, kerkuil en boerenzwaluw, algemene broedvogels, verblijfplaatsen van gebouw- en boombewonende soorten, leefgebied van grote bosmuis en voortplantingswater van Alpenwatersalamander en poelkikker. Daarom is nader onderzoek opgestart om de aanwezigheid van deze soorten vast te stellen. Wanneer verblijfplaatsen of essentieel leefgebied van beschermde soorten wordt geconstateerd en dit plan daarop een effect heeft, dan is een ontheffing nodig. Op voorhand wordt verwacht dat dit geen belemmering vormt voor de plannen. Wel moet rekening worden gehouden met het voorkomen van lichtuitstraling.

Vleermuizen zijn gevoelig voor lichtverstoring, met name tijdens het gebruik van vaste vliegroutes (Kuijper et al. 2008). De voor vleermuizen hinderlijke verlichting betreft felle en directe verlichting, zoals bouwlampen tijdens de aanlegfase of straatlantaarns met veel lichtverstrooiing. Er zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd die richting geven aan het voorkomen van lichthinder voor vleermuisroutes. Er zijn ook tal van vleermuisvriendelijke mogelijkheden, zoals groene bouwver-

lichting (of geen) en armaturen die niet naar de omgeving uitstralen en/of amberkleurige verlichting. Deze zaken zijn geborgd via de zorgplicht in de Wet natuurbescherming en behoeft geen locatiespecifiek onderzoek.

Voor de specifieke plan wordt opgemerkt dat de inrichting zoals weergegeven in figuur 2.2 optimaal is voor het voorkomen van lichtuitstraling. De wegen liggen achter woningen, waarmee uitstrooiing van straatverlichting tot op de singels is uitgesloten. Bovendien past een bescheiden toepassing van verlichting bij het plan. Vanuit woningen ontstaat over het algemeen geen grote mate van lichtuitstraling. Hiermee zijn negatieve effecten op vleermuisroutes uit te sluiten.

Nader ecologisch onderzoek

Omdat uit de quickscan is gebleken dat de aanwezige bebouwing mogelijk geschikt is als nestlocatie van ransuil, gierzwaluw en huismus en daarnaast geschikt is als vleermuisverblijfplaats, is een nader ecologisch onderzoek naar deze soorten uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 3.

Tijdens het onderzoek zijn geen nestlocaties van huismussen, gierzwaluwen en ransuilen geconstateerd. Ook zijn er geen zomer-, kraam-, of paarverblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Er zijn geen beschermde natuurwaarden geconstateerd binnen de plangebieden tijdens de uitgevoerde nadere onderzoeken. De werkzaamheden kunnen op het gebied van de Wet natuurbescherming voor wat betreft vleermuizen doorgang vinden. Er is tijdens het onderzoek één keer een steenmarter waargenomen binnen het plangebied, op het dak, een verblijfplaats is niet vastgesteld. Geadviseerd wordt om tijdens de sloop rekening te houden met deze waarneming in het kader van de zorgplicht.

Ten tijden van het uitvoeren van het onderzoek zijn wel boerenzwaluwen waargenomen.

Vervolg

Vanwege de aanwezigheid van boerenzwaluwen in het plan wordt in overleg met het bevoegd gezag (provincie Fryslân) een activiteitenplan gemaakt om voor deze soort compenserende maatregelen te realiseren. Daarvoor wordt een ontheffing op de Wnb aangevraagd. De proces loopt separaat van het bestemmingsplan. De Wnb waarborgt de bescherming van deze soort.

4.7 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Toetsing

In het kader van de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 5. Hieruit volgt dat in de boven- ondergrond geen verontreinigingen zijn

aangetroffen. Ter plaatse van twee van de drie geplaatste peilbuizen, zijn eveneens geen verontreinigingen in het grondwater aangetoond. In het grondwater ter plaatse van één peilbuis is een licht verhoogde concentratie aan xylenen en naftaleen gemeten.

Omdat hoogstens plaatselijk een lichte verontreiniging in het grondwater is aangetroffen, geven de resultaten geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek worden, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de beoogde planontwikkeling.

4.8 Watertoets

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de uitgebreide watertoetsprocedure doorlopen. Het project is daarvoor aangemeld bij het Wetterskip via de digitale watertoets. De uitkomsten van de watertoets zijn opgenomen in bijlage 6.

Op 2 augustus 2023 heeft Wetterskip Fryslân een aanvulling op de digitale watertoets gestuurd, waarin adviezen staan ten aanzien van de drooglegging en het groen inrichten van het plan c.q. om regenwater vast te houden en te benutten. Deze aanvulling is meegenomen in deze waterparagraaf en wordt als uitgangspunt gehanteerd bij de verdere uitwerking van het plan.

Veilig

Voor dit aspect is vooral het beschermen tegen overstromingsrisico's van belang. Er wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende peilgebieden, waarbij vooral een verschil is in polderpeil en het gebied dat vrij voor het boezemwater ligt. Tussen deze peilgebieden zijn regionale keringen aanwezig. Het plangebied ligt in een polderpeil, weliswaar op de rand van een peilgebied maar niet aan een regionale of lokale waterkering.

Voldoende

Klimaatadaptie

In het kader van klimaatadaptie adviseert het waterschap om bij de inrichting van het plangebied te anticiperen op hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en mogelijk overstroming door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen. Het waterschap adviseert het plan zo groen mogelijk in te richten en om het regenwater vast te houden en te benutten. Mogelijke maatregelen zijn o.a. het toepassen van waterdoorlatende verhardingen (daarbij is ook combinatie mogelijk waarbij energie uit de bestrating gehaald wordt), waterbergende daken, het opvangen en hergebruiken van regenwater. Verder zou het infiltreren van regenwater in de bodem een oplossing kunnen zijn als compensatie voor de toename verharding indien de ondergrond daarvoor geschikt is.

Naar aanleiding van dit advies wordt voor de compensatie ingezet op een wadi binnen in het achterste deel van het plangebied.

Drooglegging

In relatie tot het waterpeil adviseert het Wetterskip om bij bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 meter aan te houden en bij bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 meter. Daarmee wordt het opdrijven van verharding voorkomen. Voor de nieuwe woningen geldt dat rekening gehouden kan worden met voldoende drooglegging ten opzichte van het vaste streefpeil van 1,65 m NAP in het zomerhalfjaar en 1,35 m NAP in het winterhalfjaar. Het maaiveld varieert van 2,70 tot 3,00 m NAP. Daarmee is ruim voldoende drooglegging.

Compensatie waterberging

Door een toename aan verharding kan hemelwater versneld afvoeren, waardoor de druk op de waterberging toeneemt. Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat een toename van verharding wordt gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging. Voor de boezem geldt een compensatienorm van 5%, voor het polderpeil is dit 10%. Te dempen watergangen moeten voor 100% worden gecompenseerd.

In de huidige situatie ligt er ongeveer 6.000 m² verharding in het plan. In de nieuwe situatie is het verhardingspercentage ongeveer 50%, wat neerkomt op ongeveer 10.000 m². Daarvoor wordt in het plan watercompensatie gerealiseerd in de vorm van een wadi binnen de lus in de weg, achterin het plan. Voor het bepalen van het waterbergend vermogen hiervan is maatwerk nodig. Deze wadi wordt in overleg met Wetterskip Fryslân vormgegeven. Wanneer in de wadi nog onvoldoende bergingscapaciteit mogelijk is, wordt een verbreding van de watergangen voorgesteld. Dit wordt nader uitgewerkt.

Schouwsloot

Langs het plan loopt een schouwsloot welke belangrijk is voor de wateraanvoer richting het zuiden. Onder de Dwarsvaartweg door zit een inlaatduiker. Deze wordt niet belemmerd met de nieuwe toegangsweg. Langs de schouwsloot wordt een onderhoudstrook aangehouden van 5 meter breedte. Deze strook wordt met de woningen mee verkocht met de restrictie dat daar geen obstakels mogen komen. Eigenaren verantwoordelijk voor het onderhoud.

Schoon

Afvalwater en regenwatersysteem

Voor de afvoer van afvalwater en regenwater wordt het voorkeursbeleid van het Wetterskip gevolgd. Onder de wegen in het plangebied komt een vrijvervalriool, waarmee het vuilwater van de recreatiewoningen wordt afgevoerd. Het regenwater wordt via natuurlijke afloop naar open water in de boezem afgevoerd. Hiertoe komen langs de hoofdweg molgoten en straatkolken te liggen.

Waterkwaliteit

De aanlegwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. Er dient aangelegd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Conclusie

Op de hiervoor beschreven wijze is in het plan voldoende rekening gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

4.9 Archeologie

Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Toetsing

Op basis van de archeologische beleidskaarten van de gemeente heeft het plangebied een lage verwachtingswaarde voor archeologische resten uit de periode ijzertijd middeleeuwen, maar is er voor de periode steentijd – bronstijd wel een reële verwachting. Er wordt onderzoek aanbevolen bij ingrepen groter dan 500 m². Omdat de potentiële ingrepen als gevolg van de uitvoering van dit plan veel groter zijn, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 7.

Het onderzoek bestaat uit een historisch bureauonderzoek, om een gespecificeerd verwachtingsmodel op te stellen, en een veldonderzoek om het verwachtingsmodel te toetsen. Uit het onderzoek blijkt het overgrote deel van het plangebied ongeschikt is geweest voor bewoning. Deze ongeschiktheid en het ontbreken van relevante archeologische indicatoren, zoals gebleken uit de boringen, betekent dat de verwachting voor resten van bewoning en begraving kan worden bijgesteld tot een lage verwachting.

De resultaten van het onderzoek geven geen directe aanleiding om nader archeologisch onderzoek te adviseren. Op basis van booronderzoek kan echter niet worden uitgesloten dat losse vondsten zoals rituele deposities in het veen aanwezig zijn. Dergelijke materialen zijn echter vrijwel niet door middel van prospectief booronderzoek op te sporen. Derhalve blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hier direct melding van dient te worden gemaakt.

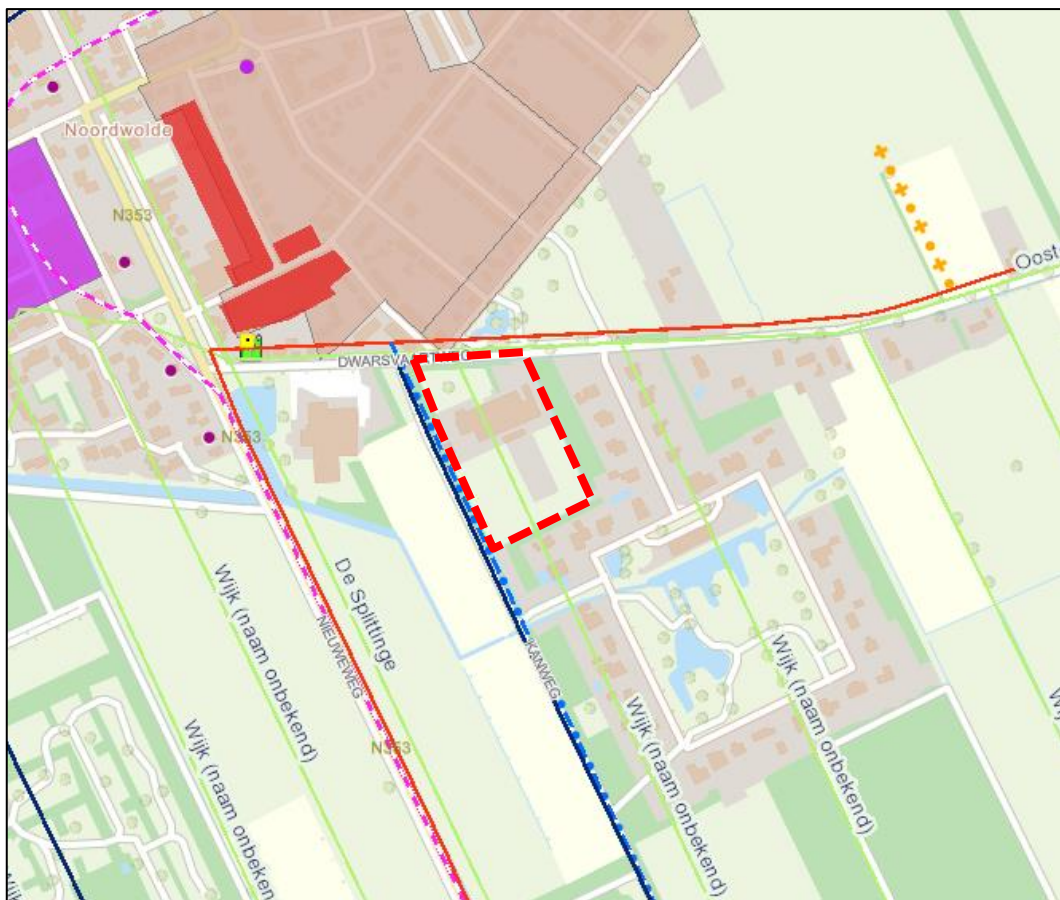
4.10 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Volgens de Cultuur Historische kaart liggen er in en rondom het plangebied verschillende historische elementen en structuren. Door het plangebied hebben in het verleden enkele zogenaamde Wyken gelegen (watergangen die samenhangen met de ontginningsgeschiedenis). Langs en het plangebied liggen verschillende historische paden en routes. Een fragment van de CHK is weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Fragment CHK

Veel van de historische structuren zijn binnen het plangebied niet meer zichtbaar. De strook langs de westzijde van het plan wordt geheel behouden. Op deze manier is in voldoende mate rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden.

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt als grenswaarde bij één ontsluitingsweg 1.500 woningen. Projecten onder dit aantal vallen onder de NIBM-regeling.

Toetsing

In Fryslân zijn geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Groot-schalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Noordwolde en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Met dit plan worden 35 woningen gerealiseerd. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.12 Planologische zones

Toetsingskader

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

In en direct rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een planologische bescherming genieten en waar rekening mee gehouden moet worden in dit bestemmingsplan. Er zijn ook geen andere planologisch relevante zones aanwezig.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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

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

5.2 Toelichting op de regels

Het plangebied is voorzien van de enkelbestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en 'Wonen'. Hierbij is aangesloten bij de gemeentelijke standaard. De ligging van de bestemmingen en de bouwvlakken is bepaald op het in hoofdstuk 2 beschreven stedenbouwkundig plan.

Groen

De belangrijkste groenstructuren in het plangebied zijn onder de bestemming 'Groen' gebracht. De bestemming richt zich hoofdzakelijk op het behoud en mogelijk maken van de groenvoorziening. Hierbij kan sprake zijn van een combinatie met water(partijen), fiets- en wandelpaden, bijvoorbeeld in parken. Deze functies zijn dan ook bij recht mogelijk in deze bestemming.

Verkeer - Verblijfsgebied

De verkeersstructuur inclusief de (semi)openbare parkeerterreinen zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor straten, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Het verblijfsgebied duidt op gebieden die naast een verkeersfunctie ook een nadrukkelijke verblijfsfunctie hebben. Hieronder vallen onder meer voetgangersgebieden en pleinen. Ook reguliere woonstraten (erfontsluitingswegen) hebben deze bestemming. De wegen in deze bestemming hebben maximumsnelheid van 30 km/uur. Voor de verblijfsfunctie zijn ook speelvoorzieningen toegestaan binnen de bestemming.

Water

De watergangen in het plangebied zijn bestemd als 'Water'. Deze bestemming is bedoeld voor structuurbepalende waterpartijen, die tevens een belangrijke waterhuishoudkundige functie hebben.

Wonen

De woonpercelen worden bestemd als 'Wonen'. Deze bestemming is afgestemd op grondgebonden woningen. Qua bouwregels is aangesloten op de geldende regeling, waarbij de hoofdgebouwen zijn vastgelegd in het bouwvlak en de maatvoering (goothoogte, bouwhoogte en dakhelling) zijn vastgelegd op de verbeelding respectievelijk in de regels. Er is hierbij onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Hoofdgebouwen (de woonhuizen) moeten in een bouwvlak worden gebouwd. Voor bijbehorende bouwwerken geldt de standaardregeling van de gemeente Weststellingwerf.

Het maximum aantal woningen is per bouwvlak aangegeven, waarmee ook richting wordt gegeven aan de type woningen.

Binnen de woonbestemming zijn ook aan-huis-verbonden beroepen mogelijk.

Voor de aanleg van de centrale groenvoorziening met voldoende streekeigen, opgaand groen, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

In het kader van de planvorming is door de ontwikkelaar een participatietraject opgestart. In de initiatieffase is plaatselijk belang betrokken. Zowel met het bestuur van Plaatselijk belang, als met de werkgroep wonen van het Plaatselijk belang, is een overleg gevoerd waarin het initiatief is gepresenteerd en de doelgroepen zijn besproken.

Op 28 juni 2023 is een inloopbijeenkomst georganiseerd door de ontwikkelaar, om omwonenden bij te praten over de plannen en om het stedenbouwkundig plan te presenteren. Hierbij was grote opkomst van direct omwonenden. Tijdens de bijeenkomst zijn reactieformulieren ingediend. Een reactie hierop van de ontwikkelaar is in een nieuwsbrief van 25 oktober 2023 gecommuniceerd met indieners en mensen die zich hebben opgegeven om op de hoogte gehouden te worden. De uitnodiging met inzicht in de geadresseerden en de nieuwsbrief zijn opgenomen in bijlage 8. Hiermee zijn hoofdzakelijk keuzes en overwegingen toegelicht en vragen beantwoord. De participatieronde heeft niet geleid tot aanpassingen van het stedenbouwkundig plan.

Vooroverleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De plannen zijn in ieder geval besproken met Wetterskip Fryslân en Provincie Fryslân. Het Wetterskip is betrokken via de digitale watertoets. De waterbelangen zijne behandeld in paragraaf 4.8.

Provincie Fryslân heeft een schriftelijke overlegreactie gestuurd. De provinciale belangen geven de provincie aanleiding tot het maken van enkele opmerkingen. Deze zijn hieronder opgenomen en beantwoord:

Woondeal

Ingezet wordt op het bouwen van woningen in verschillende segmenten, zodat een brede doelgroep wordt bediend en de doorstroommogelijkheden worden bevorderd. De provincie merkt op dat een motivering, in hoeverre het aanbod aan woningen past binnen de woondeal, nog ontbreekt. Geadviseerd wordt om hier in de toelichting nader op in te gaan.

Antwoord: Onder paragraaf 3.3 van deze toelichting is een passage over de woondeal en over hoe het plan zich hiermee verhoudt opgenomen.

Archeologie

De provincie begrijpt dat er archeologisch onderzoek wordt verricht en dat de resultaten worden verwerkt in de volgende fase van de planvorming. Zij nemen hiervan nota. Wanneer de resultaten van het onderzoek hiertoe aanleiding geven, kan de gemeente afstemming zoeken met de Provinciaal Archeoloog, voordat het plan ter inzage wordt gelegd.

Antwoord: De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn verwerkt in paragraaf 4.9. Hieruit blijkt dat het plangebied in de praktijk een lage verwachtingswaarde heeft, maar dat toevalvondsten niet zijn uitgesloten. Op basis hiervan kan overgegaan worden tot uitvoeren, maar blijft de meldingsplicht van kracht. De gemeente stelt de provincie op de hoogte van de omgang met de conclusies van het onderzoek.

Landschap

De provincie adviseert de bestaande boomsingels rondom het plangebied te beschermen in de planregels.

Antwoord: De boomsingels rondom het plangebied vallen buiten de werkingssfeer van dit bestemmingsplan. Omdat deze via artikel 17.3 van de geldende beheersverordening al zijn beschermd, is het ook niet nodig hiervoor nadere regels op te nemen.

Stikstof

De provincie merkt op in de stikstofberekening gebruik wordt gemaakt van de referentiesituatie van de manege die nu op het perceel staat. Geadviseerd wordt om in de ontwerpfase een vergunning of milieutoestemming van de manege aan te leveren, zodat vastgesteld kan worden dat de rechten waar de gemeente vanuit gaat ook echt aanwezig zijn.

Antwoord: De gemeente op 23 februari 2016 een melding artikel 8.40 geaccepteerd (Referentienummer: M8.40-2015-1510), waarin het volgende is opgenomen over de dierenaantallen: "In het verleden zijn 30 volwassen paarden vergund op deze locatie. Uit de plattegrond blijkt, dat 6 paardenboxen buiten de grens van de inrichting vallen. Dit betekent dat er nu nog 24 volwassen paarden (K1) vergund zijn.". Hiermee is voldoende vastgesteld dat de genoemde rechten echt aanwezig zijn. In het stikstofonderzoek is hier ook een referentie voor opgenomen.

Houtopstanden

Er worden bomen gekapt in het plangebied. Niet duidelijk is of in dit geval sprake is van een melden herplantplicht op grond van de Wet natuurbescherming. De provincie vraagt dit nader toe te lichten.

Antwoord: Op basis van de bebouwde kom situatie, de bestemmingsplangrenzen en de kaarten van de provinciale verordening, beschouwd de gemeente de locatie als binnen de bebouwde kom. Daarmee is er geen sprake van een meld- en herplantplicht. Overigens worden te kappen bomen binnen het plangebied wel gecompenseerd, vanuit kwaliteitsoverwegingen.

Ontgronding

Er is watercompensatie nodig. Dit betekent dat in het gebied ontgrondingen plaatsvinden waarop de Ontgrondingenverordening van toepassing is. De provincie wijst op de factsheet Ontgrondingen, zodat in nadere afstemming met de Fumo, nader afgewogen kan worden of een vrijstelling van de vergunningplicht aan de orde is.

Antwoord: In paragraaf 3.2 is een passage over ontgrondingen toegevoegd. De graafwerkzaamheden binnen het plan vallen onder de vrijstelling.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar maken. De zienswijzen worden meegewogen in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Indieners wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het initiatief betreft de realisatie van een woongebied. De ontwikkelkosten worden gedragen door de exploitatie of verkoop van de woningen. De gemeente Weststellingwerf heeft geen financieel belang bij een deel van de woningbouwlocatie.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De gemeente en ontwikkelaar hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de plankosten en eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.