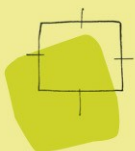


**Bestemmingsplan De Plantage
en omgeving**



gemeente
Weststellingwerf

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

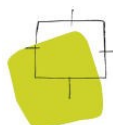
Bestemmingsplan De Plantage en omgeving

V A S T G E S T E L D

Inhoud

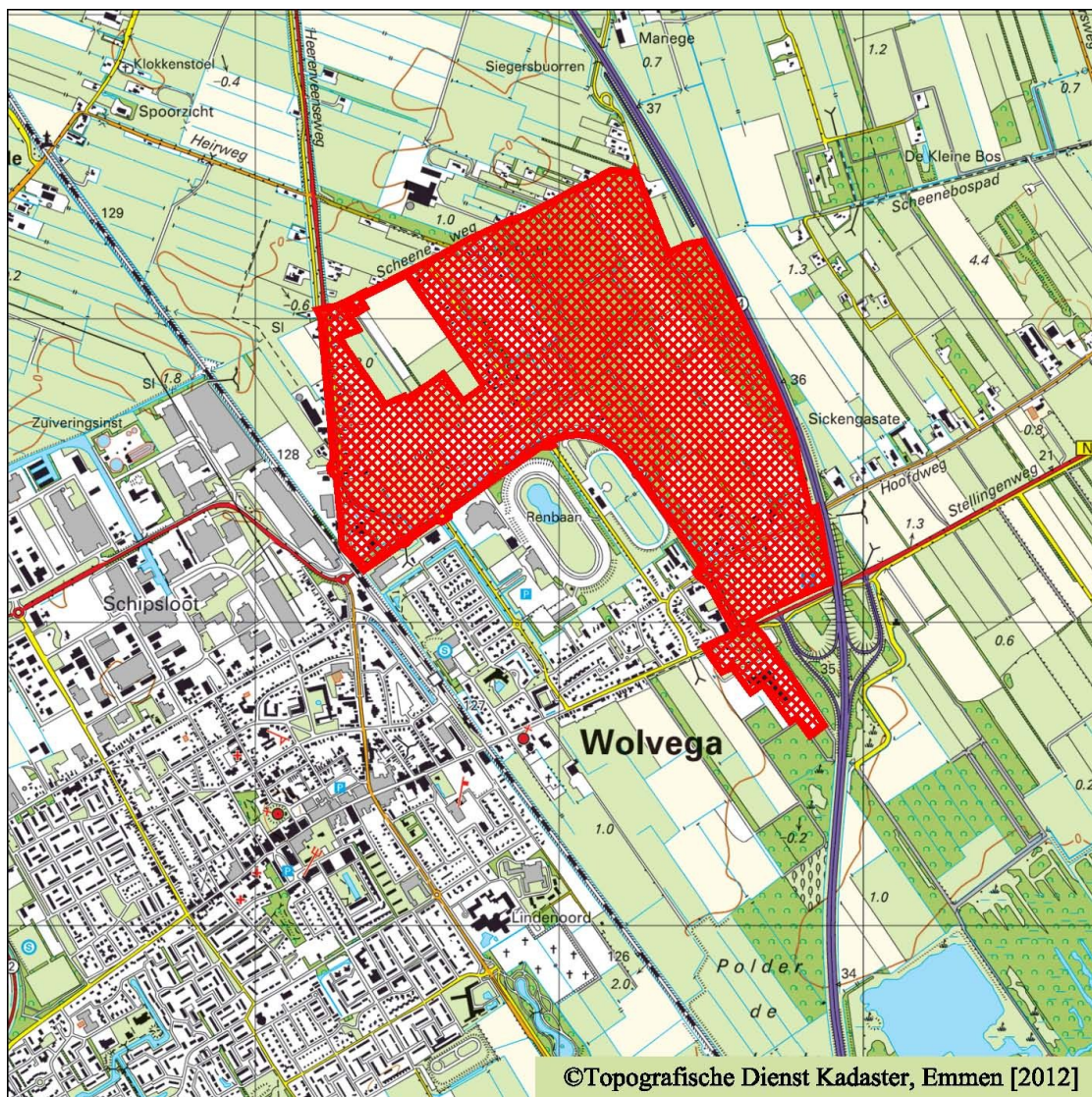
Toelichting + bijlagen
Regels + bijlagen
Verbeelding

Vastgesteld door de gemeenteraad op
14 januari 2013
Projectnummer 267.00.01.45.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 5 |
| 2 | Beschrijving | 9 |
| 2.1 | Historie | 9 |
| 2.2 | Functionele situatie | 10 |
| 2.3 | Ruimtelijke situatie | 11 |
| 3 | Programma van eisen | 15 |
| 3.1 | Rijk | 15 |
| 3.2 | Provincie | 16 |
| 3.3 | Gemeente | 19 |
| 4 | Planologische randvoorwaarden | 27 |
| 4.1 | Archeologie | 27 |
| 4.2 | Cultuurhistorie | 30 |
| 4.3 | Ecologie | 31 |
| 4.4 | Bodemkwaliteit | 34 |
| 4.5 | Geluidhinder | 35 |
| 4.6 | Externe veiligheid | 39 |
| 4.7 | Luchtkwaliteit | 42 |
| 4.8 | Waterparagraaf | 43 |
| 4.9 | Bedrijvigheid | 48 |
| 4.10 | Vormvrije m.e.r.-beoordeling | 51 |
| 5 | Planbeschrijving | 53 |
| 5.1 | Algemeen | 53 |
| 5.2 | Functionele structuur | 53 |
| 5.2.1 | Gebieden | 53 |
| 5.2.2 | Individuele functies | 55 |
| 5.2.3 | Ontwikkelingen | 56 |
| 5.3 | Stedenbouwkundige structuur | 59 |
| 6 | Juridische opzet | 61 |
| 6.1 | Algemeen | 61 |
| 6.2 | Relatie met aanverwante wet- en regelgeving | 61 |
| 6.3 | Bestemmingen | 62 |
| 7 | Uitvoerbaarheid | 67 |
| 7.1 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 67 |
| 7.2 | Economische uitvoerbaarheid | 67 |
| 7.3 | Exploitatieplan | 68 |

Bijlagen

Inleiding



Vigerende plannen

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor het deel van de kern Wolvega ten noordoosten van de weg Om den Noort. Het bestemmingsplan vervangt geheel of gedeeltelijk de volgende bestemmingsplannen.

Tabel 1. Bestemmingsplannen die geheel of gedeeltelijk worden herzien

| Naam bestemmingsplan | Vastgesteld | Goedgekeurd |
|---|--------------------|-------------------|
| Wolvega - Bedrijvenpark | 10 september 2001 | 8 april 2002 |
| Wolvega - Lindewijk | 10 september 2001 | 18 februari 2003 |
| Wolvega - De Tuinen (uitwerkingsplan) | 3 oktober 2003 B&W | 3 december 2003 |
| Wolvega - De Plantage 1 ^e fase (wijzigingsplan) | 11 juli 2006 B&W | 12 september 2006 |
| Wolvega - Bedrijvenpark; partiële herziening De Plantage - representatieve bedrijven | 19 november 2007 | 29 februari 2008 |
| Wolvega - De Tuinen II | 7 februari 2011 | n.v.t. |

Plangebied

Het plangebied heeft betrekking op het deel van Wolvega ten noordoosten van de weg Om den Noort en de locatie Van der Valk. Het plangebied wordt globaal aan de oostzijde begrensd door de A32, aan de noordzijde door de Scheeneweg, aan de zuidzijde door de weg Om den Noort en de Stellingenweg en aan de westzijde door de Heerenveenseweg. Het plangebied is op de figuur voorafgaand aan deze toelichting weergegeven.

Aanleiding

De gemeente Weststellingwerf is bezig met een actualiseringslag van alle bestemmingsplannen in de gemeente. Actualisering van de vigerende bestemmingsplannen is inmiddels wenselijk en noodzakelijk, mede gelet op de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008). Uitgangspunt is te beschikken over goed leesbare, praktisch hanteerbare en goed handhaafbare plannen. Inmiddels is het merendeel van de dorpen binnen de gemeente Weststellingwerf geactualiseerd. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op het ten noorden van de Stellingenweg gelegen deel van de nog in ontwikkeling zijnde oostflank van Wolvega. De gehanteerde systematiek sluit grotendeels aan bij de andere bestemmingsplannen voor Wolvega.

Hoewel het voorliggend bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is, worden nieuwe ontwikkelingen niet onmogelijk gemaakt. Voornamelijk door flexibiliteitsbepalingen zijn ontwikkelingsmogelijkheden in het plan opgenomen.

Digitaal bestemmingsplan

Een van de belangrijkste gevolgen van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de digitaliseringsplicht. Deze verplichting houdt in dat bestemmingsplannen conform de RO-standaarden 2008 dienen te worden opgesteld. De RO-standaarden 2008 vormen de basis voor het vormgeven (SVBP2008), inrichten (IMRO2008) en het beschikbaar stellen (STRI2008) van ruimtelijke plannen. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen zowel in papieren versie (analoge verbeelding) als digitaal (digitale verbeelding) te worden vastgesteld. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

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

Planvorm

De gemeente Weststellingwerf kiest in principe voor integrale omgevingsplannen. Het bestemmingsplan gaat, in ieder geval in de toelichting, in op de aspecten archeologie, cultuurhistorie, ecologie, milieu, bodemkwaliteit, externe veiligheid, water en luchtkwaliteit. De (aard van de) milieugevolgen worden samengevat in een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Het bestemmingsplan De Plantage en omgeving kent een gemengde systematiek. Deels is er sprake van gebiedsgerichte bestemmingen, wat inhoudt dat bestemmingen worden toegekend aan samenhangende gebieden en niet aan de functie van individuele percelen. Naast een grotendeels gebiedsgerichte bestemming is tevens een aantal percelen voorzien van een functionele bestemming. Per functie is in dat geval een bestemming aan de gronden toegekend.

Opzet plan

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt het plangebied toegelicht. De huidige situatie wordt geschetst aan de hand van de ruimtelijke en functionele structuur, de bebouwingsstructuur en wegenstructuur, het aanwezige groen, de aanwezige bedrijvigheid en de overige voorzieningen. Ook andere kwantitatieve en kwalitatieve aspecten komen aan de orde. Het geheel wordt visueel ondersteund door kaarten en figuren.

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

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de planologische randvoorwaarden van het bestemmingsplan. Aan de orde komen archeologie, ecologie, water en ook meer milieukundige aspecten als wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, bodemkwaliteit, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

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

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

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

B e s c h r i j v i n g

2

In dit hoofdstuk zal een beschrijving worden gegeven van het plangebied. Eerst wordt ingegaan op de historie van Wolvega inclusief de bestaande situatie in het plangebied. De bestaande situatie wordt zowel functioneel als ruimtelijk uitgewerkt.

2.1

Historie

Weststellingwerf maakt deel uit van de Veenpolders en de Zuidoosthoek van de Friese Wouden. Een groot deel was vroeger bedekt met veen. Het veengebied heeft zich voornamelijk gevormd tussen de pleistocene zandruggen met daarop tegenwoordig bouwland en bossen. De zuidelijke rug wordt gemarkeerd door de lijn Blesdijke - Noordwolde - Elsloo, op de noordelijke rug liggen onder andere Oldeberkoop en Oosterwolde. Ook Wolvega ligt op de noordelijke pleistocene zandrug gelegen tussen de beekdalen van de riviertjes de Tjonger (Kuinder) en de Linde. Deze stromen van noordoost naar zuidwest door een voormalig veenlandschap. Wolvega en de andere dorpen op dezelfde zandrug lagen in eerste instantie aan de oevers van de Linde als rivierontginningen maar door de ontvening van het landschap vond er een snelle bodemdaling plaats. De toenemende wateroverlast zorgde ervoor dat de dorpen zich langzamerhand gingen verplaatsen en kenmerken kregen van streekdorpen. Men begon met het ontvenen van het gebied rond 1540 maar dit liep op niets uit, pas vroeg in de 17de eeuw vond de eerste succesvolle ontvening plaats. Ten noorden van Wolvega vond de veenontginning plaats via de rechte grenssloot De Scheene (op kaarten te herkennen aan de verspringingen in de kavelrichting bij de Scheeneweg). De ontgonnen landen werden in gebruik genomen als agrarisch gebied of er ontstonden bossen. De boerderijen langs de linten hadden de beschikking over kavels aan weerszijden van de weg.

Aan de huidige verkavelingsstructuur is duidelijk op te maken dat de veenontginningen ten grondslag liggen aan het landschap. De lange, rechte sloten waren noodzakelijk voor goede ontwatering van de landbouwkavels die over het algemeen haaks staan op de oorspronkelijke ontginningsbasis. Nabij de zandruggen worden de kavels omringd door houtwallen die hoofdzakelijk evenwijdig lopen aan de sloten. De grootschalige ruilverkavelingen hebben hun invloed gehad op de landschapsstructuren, maar ze zijn nog steeds goed herkenbaar.



Figuur 1. Gebiedsindeling

2.2

Functionele situatie

Bedrijvigheid

Tegenwoordig is het Friese Woud één van de dichtst bevolkte delen van Friesland maar vroeger was het de armste regio. Er waren geen steden en de plaatsen groeiden uit tot “vlekken”. Wolvega had hoofdzakelijk een agrarisch karakter. Later werd de handel in turf één van de belangrijkste bronnen van inkomsten maar toen dit verdween was het onmogelijk om alle veenarbeiders aan het werk te houden en ontstond er een zeer arme bevolkingsgroep. Door de aanleg van de Rijksstraatweg werd een belangrijke verbinding gemaakt met zowel Friesland als Zwolle en kon de economische basis van Wolvega verbreedt worden. Later trok Wolvega steeds meer industrie aan en inmiddels kent het dorp drie grote bedrijventerreinen die hoofdzakelijk zijn gesitueerd aan de noordzijde van het dorp. De Schipsloot is de oudste van de drie terreinen en heeft in 2004 een grootschalige revitalisering ondergaan met veel groen. Aan de oostzijde van Schipsloot, tussen de spoorlijn en de Heerenveenseweg ligt Heerendeel. Dit is een moderne bedrijvenlocatie met veel groen met bedrijven die actief zijn in de industrie en transport en distributie. Ten slotte ligt tussen de Heerenveenseweg en de A32 het nieuwe bedrijventerrein De Plantage. Hier kunnen zich hoofdzakelijk kantoren en dienstverlenende bedrijven vestigen. Ook hier is de groene omgeving een belangrijke factor. Om den Noort verbindt de drie terreinen met elkaar en verbindt de terreinen met de belangrijkste uitvalswegen.

Wonen

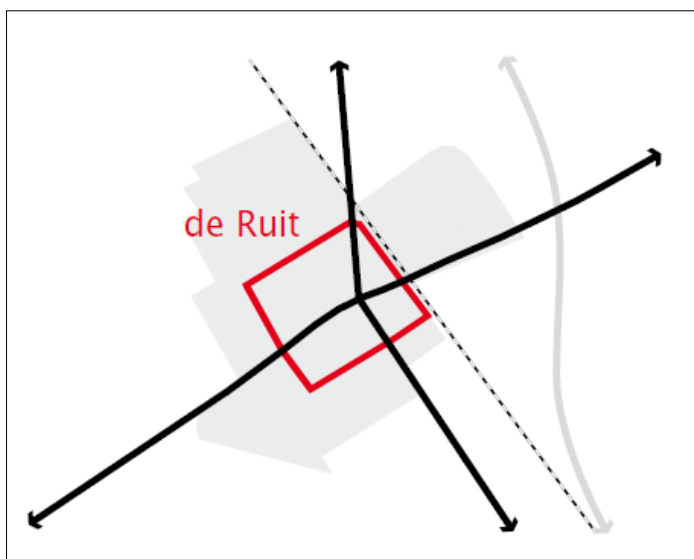
Wolvega kent een op dit moment 5.650 woningen waarvan ca. 52% bestaat uit huurwoningen (CBS, 2012). Het overgrote deel van de huurwoningen bestaat uit rijwoningen in een relatief goedkoop en betaalbaar segment. Er zijn gemiddeld minder middeldure en dure koopwoningen. Eén derde van de voorraad voldoet aan de nulredennorm. Door de directe aanwezigheid van een gevari-

eerd en aantrekkelijk buitengebied en een hoog voorzieningenniveau heeft Wolvega een aantrekkelijk woonklimaat. De bebouwing in Wolvega bestaat overwegend uit traditionele bouw van één of twee bouwlagen met een kap. De dorpskern kenmerkt zich door kleinschalige bebouwing met veel winkels en voorzieningen.

2.3

Ruimtelijke situatie

Wolvega kent een aantal ruimtelijke elementen en structuurlijnen die een heldere ordening aanbrengen in de stedenbouwkundige opzet van het dorp. De hoofdstructuur van Wolvega wordt bepaald door twee samenhangende systemen. De eerste bestaat uit het kruis dat gevormd wordt door de in noord-zuidelijke richting gelegen Heerenveenseweg - Steenwijkerweg en de oost-west-gelegen Hoofdstraat - Van Harenstraat. De tweede wordt gevormd door “de Ruit” die het oorspronkelijke komgebied omsluit. De Ruit bestaat uit de Spoorlaan - Stationsweg - Om den Noort - Grindweg - Julianaweg - Oranje Nassaulaan - Geraniumstraat. Beide systemen zijn duidelijk herkenbaar in het bebouwde gebied en worden gekenmerkt door continuïteit.



Figuur 2. Schematische weergave van “de Ruit”

Naarmate de verkeersintensiteit op de Heerenveenseweg - Steenwijkerweg toenam en het dorp groeide nam ook het aantal voorzieningen aan de Hoofdstraat - Van Harenstraat toe. Dit leidde tot het besluit om het verkeer terug te dringen, het verblijfsklimaat te verbeteren en de hoeveelheid winkeloppervlak uit te breiden. Het hart van het dorp ligt rondom het kruis.

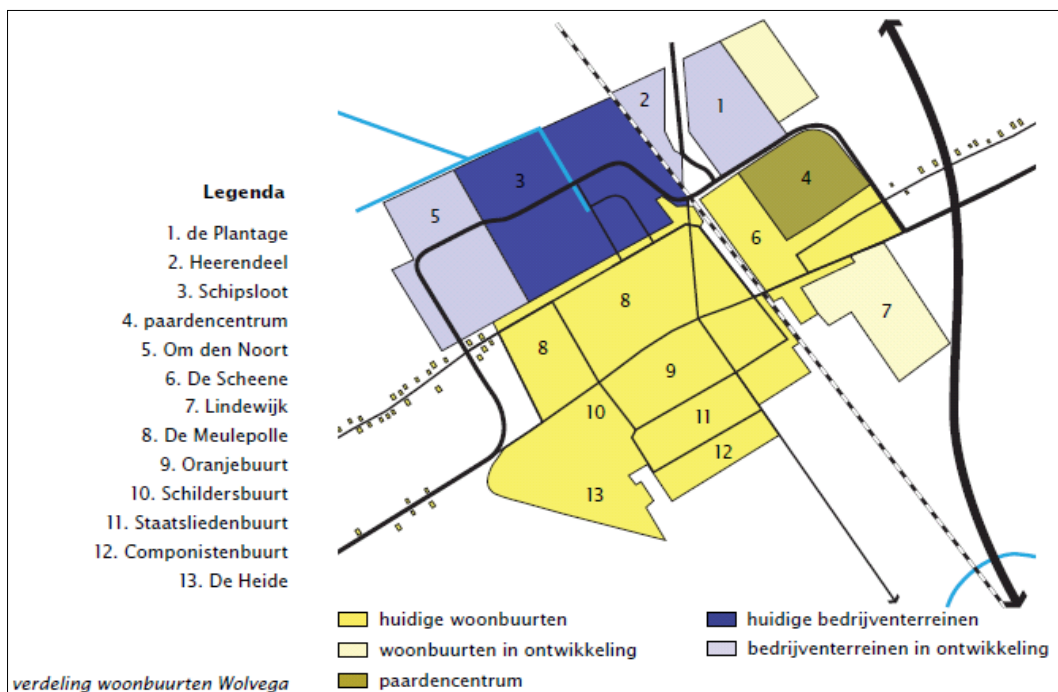
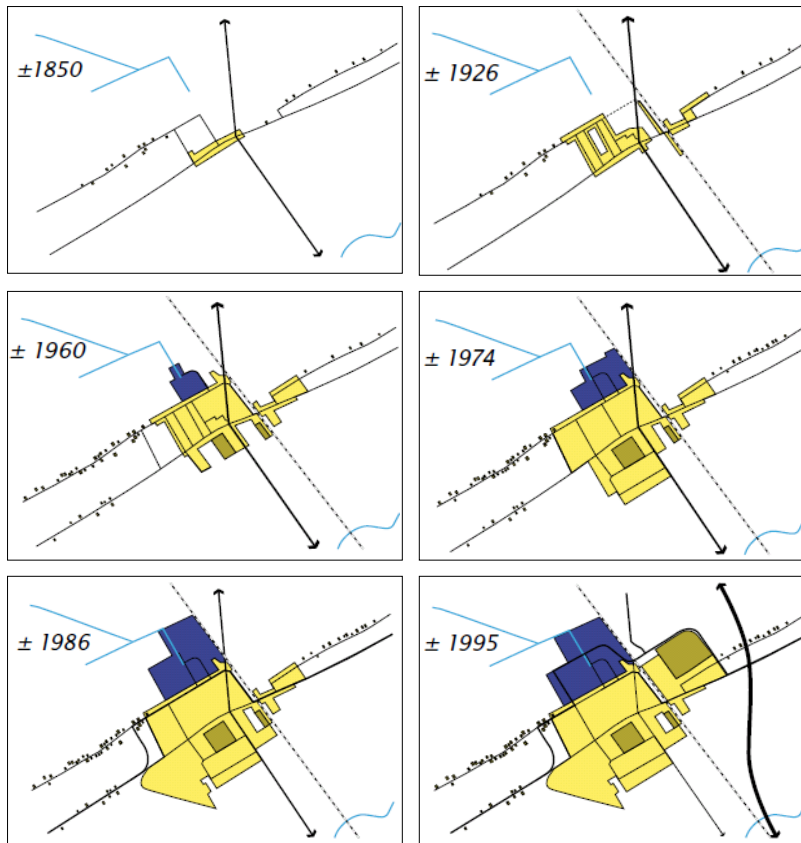
In eerste instantie groeide het dorp voornamelijk uit vanaf de Hoofdstraat in noordelijke richting en werd het gebied tussen de Grindweg, de Keiweg en de Stationsweg opgevuld. Later werd ten zuiden van de Hoofdstraat de Oranje Nassaulaan aangelegd en werd de Ruit verder bebouwd.

De twee systemen vormen ook belangrijke structuurlijnen in het omliggende landschap. De Heerenveenseweg vormt een belangrijke lijn in noordelijke richting en sluit uiteindelijk aan op de A32. De Steenwijkerweg vormt voorbij de Lindevallei de verbinding met de dorpen tot aan de omgeving van Steenwijk, waar de eerstvolgende afslag van de A32 ligt. De Hoofdstraat wordt in noord-oostelijke richting de Lycklamaweg en verderop de Stellingenweg en vormt de verbinding tussen een lange reeks dorpen op de zandrug richting Oosterwolde. Op de Stellingenweg ligt de belangrijkste aansluiting voor Wolvega op de A32. In de zuidwestelijke richting gaat de Hoofdstraat over in de Pieter Stuyvesantweg. Deze voert, na het verlaten van de zandrug door de Westhoek naar de Noordoostpolder. Vlak voor Wolvega buigt de weg af in noordelijke richting waardoor een aansluiting wordt verkregen op de Om den Noort. De spoorlijn vormt daarnaast ook een belangrijk element in de omgeving.

De vroegere bebouwing bestond hoofdzakelijk uit boerderijen die aan de noordzijde van de belangrijkste oostwest-route waren gesitueerd. Tegenwoordig bestaat alleen Huize Lindenoord nog. Dit was het voormalige buitenhuis van de grietman Willem van Haren. Ten oosten van Wolvega stond nog een stins: de Lyklamastins. Deze was dusdanig vervallen dat het rond 1736 werd afgebroken en herbouwd. De onderstaande figuren geven de situatie in 1850 weer en de ontwikkeling sinds die periode.



Figuur 3. Topografische weergave van Wolvega 1870 (Hisgis, topografische kaart 1870-1935)



Figuur 4. Ontwikkeling van Wolvega 1850-2010

Ter hoogte van de huidige Hoofdstraat werd het lint verdicht en de verbinding tussen de twee evenwijdige oostwest-lopende wegen werd bebouwd. Dit zijn de huidige Kerkstraat en de Grindweg. Er werden enkele parallelwegen aange-

legd en langzamerhand werd het gebied ten noorden van de Hoofdstraat bebouwd. Langs de Schipsloot was een Lijmfabriek gevestigd. Rond 1960 was het gebied binnen de Ruit, ten noorden van de Hoofdstraat volledig bebouwd en was de sprong gemaakt naar het gebied ten zuiden van de Hoofdstraat. De Oranjebuurt ten noorden van de Oranje Nassaulaan was ontwikkeld en het gebied tussen de drafbaan en de Steenwijkerweg. Rondom de Schipsloot en de Lijmfabriek werd de Industrieweg gerealiseerd met daaraan enkele bedrijven. In de jaren '70 werd de Nijverheidsstraat aangelegd waardoor het gebied ten noorden van de Keiweg - Haulerweg voornamelijk in het teken stond van bedrijvigheid. Rond 1970 was de Oranjebuurt afgerond en ook waren de Staatsliedenbuurt en de Componistenbuurt gebouwd waardoor het gebied tussen de Steenwijkerweg, de Julianaweg en de Ir. Lelylaan ingevuld was en de drafbaan binnen de bebouwde kom kwam te liggen. Halverwege de jaren '80 was de huidige westflank van Wolvega met de Schildersbuurt, de Meulepolle en De Heide ontwikkeld. Tevens breidde het industrieterrein aan de noordzijde steeds verder uit. Begin jaren 90 werd de sprong over het spoor gemaakt met het uitplaatsen van de drafbaan en de ontwikkeling van de Scheene. De oude locatie van de drafbaan werd gedeeltelijk ingericht als park, er kwamen nieuwe voorzieningen en woningbouw. In het noordoosten is de woonbuurt De Tuinen gerealiseerd. Op dit moment is de gemeente bezig met het ontwikkelen van Lindewijk. Hier worden 650 woningen gerealiseerd die in een groene en waterrijke omgeving staan.

In de oksel van de Heerenveenseweg en Om Den Noort is een start gemaakt met De Plantage, een bedrijventerrein op een A-locatie waar opvallende bebouwing op ruime, groene kavels gepland is.

Programma van **3** eisen

De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het ruimtelijke beleid van de diverse overheden. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. Het ruimtelijke beleid wordt hierbij vastgelegd in structuurvisies. Belangen die juridische doorwerking vragen, worden daarnaast geborgd door een algemene maatregel van bestuur (Rijk) of een Omgevingsverordening (provincie). Deze beleidsdocumenten en verordeningen werken door in het bestemmingsplanbeleid. Tot het moment van vaststelling van de nieuwe instrumenten gelden nog de “oude” beleidsdocumenten.

3.1

Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota ruimte. In deze structuurvisie staan alle plannen voor ruimte en mobiliteit voor de komende decennia. Met de structuurvisie wordt een vereenvoudiging van de bestaande regelgeving nagestreefd, waarin meer verantwoordelijkheid bij de lagere overheden komt te liggen. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt de gemeente nog wel een “ladder” voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de “SER-ladder”).

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker vooropstaat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het rijk ziet voor een aantal topsectoren goede kansen op het internationale speelveld. Dit zijn: logistiek, water, hightech, creatieve industrie, energie, chemie en voedsel en tuinbouw.

Het onderhavige bestemmingsplan is niet in strijd met het Rijksbeleid zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

AMvB Ruimte

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainport-ontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Het onderhavige bestemmingsplan is niet in strijd met de genoemde rijksbelangen.

ROM-beleid

Het ROM-project in Zuidoost Fryslân kent op watergebied als hoofddoel het terugdringen van de verdroging ten bate van de natuur en de landbouw. Een concreet waterproject binnen het ROM is het waterbeheer in het Lindegebied. Door de gebiedscommissie Beekdal Linde is een gebiedsvisie opgesteld die de Stuurgroep ROM op 26 juni 2003 heeft vastgesteld. In de periode 2005-2008 is een deel van het plan uitgevoerd. Een aantal maatregelen op het gebied van water betreft het herinrichten en herprofilieren van de Linde, het realiseren van vistrappen, het vergroten van de waterberging door het opheffen van de onderbemaling in polders en door deze in open verbinding te stellen met de Linde, het verplaatsen of de nieuwbouw van gemalen, het aanleggen van recreatieve fiets- en wandelpaden en tot slot het uitwerken van voorzieningen voor de hengelsport.

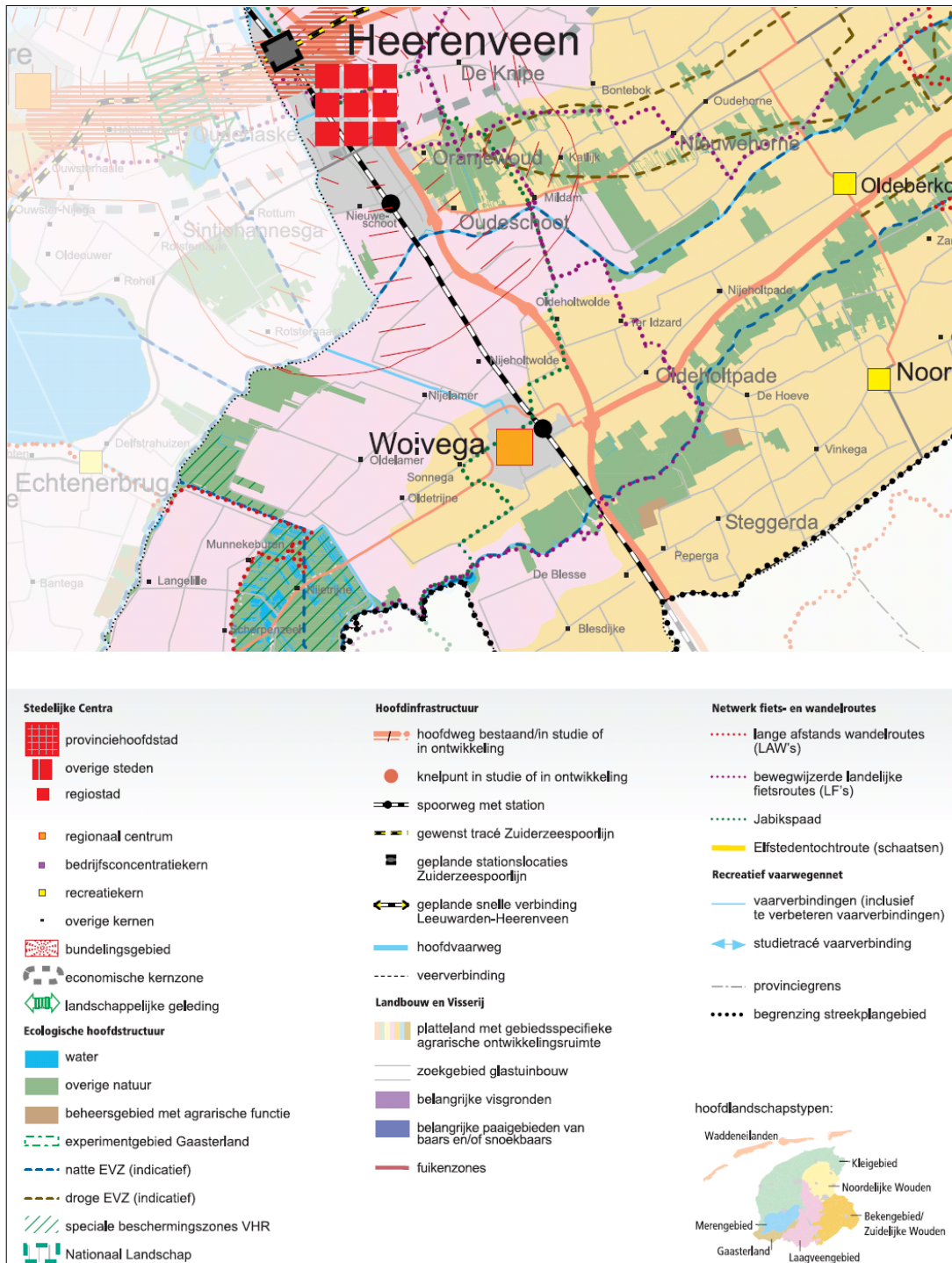
3.2

Provincie

Streekplan Fryslân

Op 13 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten een nieuw Streekplan voor de periode tot en met 2015 vastgesteld. Centraal in dit streekplan staat de ruimtelijke kwaliteit. Meer dan in het vorige streekplan wordt de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt genomen voor toekomstige ontwikkelingen. Hierbij kiest de provincie voor de ontwikkeling van stedelijke gebieden en een vitaal platteland. Hoewel de dynamiek op het platteland lager ligt dan in stedelijk gebied, woont en leeft hier ongeveer zestig procent van de Friese bevolking. Mensen moeten er daarom werk en voorzieningen kunnen vinden die passen bij de aard en schaal van het gebied. De vitaliteit mag niet onder druk komen te staan door het verminderen van het aantal agrarische bedrijven en het verdwijnen van (commerciële) voorzieningen.

Wolvega is in het streekplan ingedeeld als regionaal centrum en vormt daarmee een schakel tussen de omliggende kleine dorpen en de stedelijke centra in de Provincie. Het beleid is erop gericht om deze regionale functie waar mogelijk te versterken door in te zetten op bundeling en concentratie van wonen en werken en een robuust draagvlak voor voorzieningen. Ten aanzien van woningbouw wordt uitgegaan van een meer dan evenredige woningtoename in de regionale centra. Dit houdt in dat naast de lokale behoefte tevens (in geringe mate) voor de regionale behoefte mag worden gebouwd. Vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik geldt voorts dat in eerste instantie gekeken dient te worden naar mogelijkheden om nieuwe woningen in bestaand bebouwd gebied op te vangen. Gestreefd wordt dat 40% van de netto toename van woningen in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd. Daarnaast dient voldoende beschikbaar bedrijventerrein voorhanden te zijn en wordt belang gehecht aan de recreatieve verbindingen met de omgeving; "uitloopgebied".

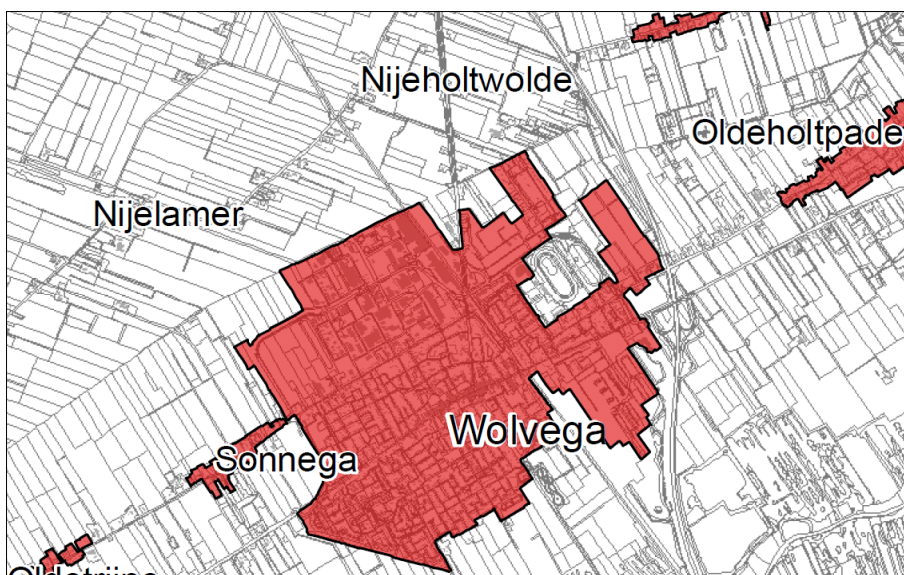


Figuur 5. Gebiedsbeleid Streekplan Fryslân

Verordening Ruimte Fryslân

Op 15 juni 2011 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels.

Het gaat met name om beleid in het Streekplan Fryslân 2007, het Derde provinciale Waterhuishoudingsplan 2010-2015 en het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Uitgangspunt is dat de verordening niet meer regelt dan noodzakelijk is. Wat elders al goed geregeld is (in de AMvB Ruimte of in andere wet- en regelgeving) is niet over gedaan. Verder is bij de wijze van regeling rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk. Relevant voor de toepassing van het provinciale beleid is de gebiedsindeling voor het bestaand stedelijk gebied en het landelijk gebied. In de onderstaande figuur is voor de omgeving van Wolvega deze indeling weergegeven. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van een drietal nieuwe woningen grenzend aan het bestaande bebouwde gebied. Deze drie extra woningen zullen worden opgenomen in het woningbouwprogramma. Dit programma zal daarop worden aangepast, zodat binnen de afspraken met de provincie wordt gebleven. Concreet betekent dit een kleine aanpassing in de fasering in andere plannen.



Figuur 6. Fragment bestaand stedelijk gebied, verordening Fryslân

Het onderhavige bestemmingsplan is niet in strijd met de genoemde provinciale belangen.

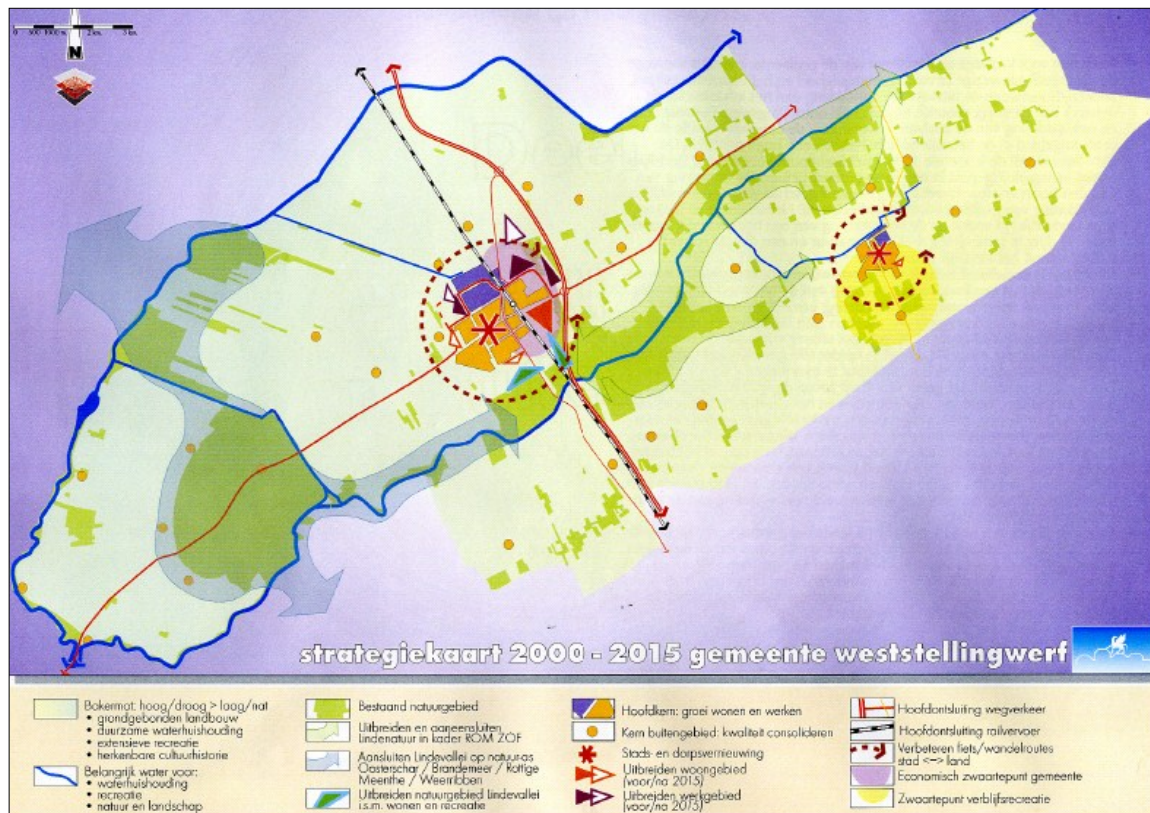
3.3

G e m e e n t e

Structuurplan Weststellingwerf 2000-2015

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

hoofdkern van de gemeente met daarbij ook alle ontwikkelingsmogelijkheden. Noordwolde is de tweede woon- en recreatiekern van de gemeente en krijgt ook de nodige ontwikkelingsmogelijkheden. Voor de overige kernen wordt uit overwegingen die te maken hebben met landschap en mobiliteit een consoliderend beleid gevoerd (het versterken van de bestaande lintstructuren staat daarbij voorop). In het buitengebied worden geen nieuwe woningen en bedrijven toegestaan. In het structuurplan is aangegeven dat er geen planmatige uitbreidingen meer zullen plaatsvinden bij de overige kernen in de gemeente. Rondom de kernen zijn dan ook contouren (zie het fragment van de structuurplankaart) aangegeven waarbinnen de ontwikkelingen (rekening houdend met de inzet volgens het volkshuisvestingsplan) plaats moeten vinden. In het Structuurplan wordt aangegeven dat kleinschalige, routegebonden recreatie in/rond de Rottige Meenthe moet worden bevorderd. Dit kan onder andere door nieuwe en herstel van verdwenen voetpaden.

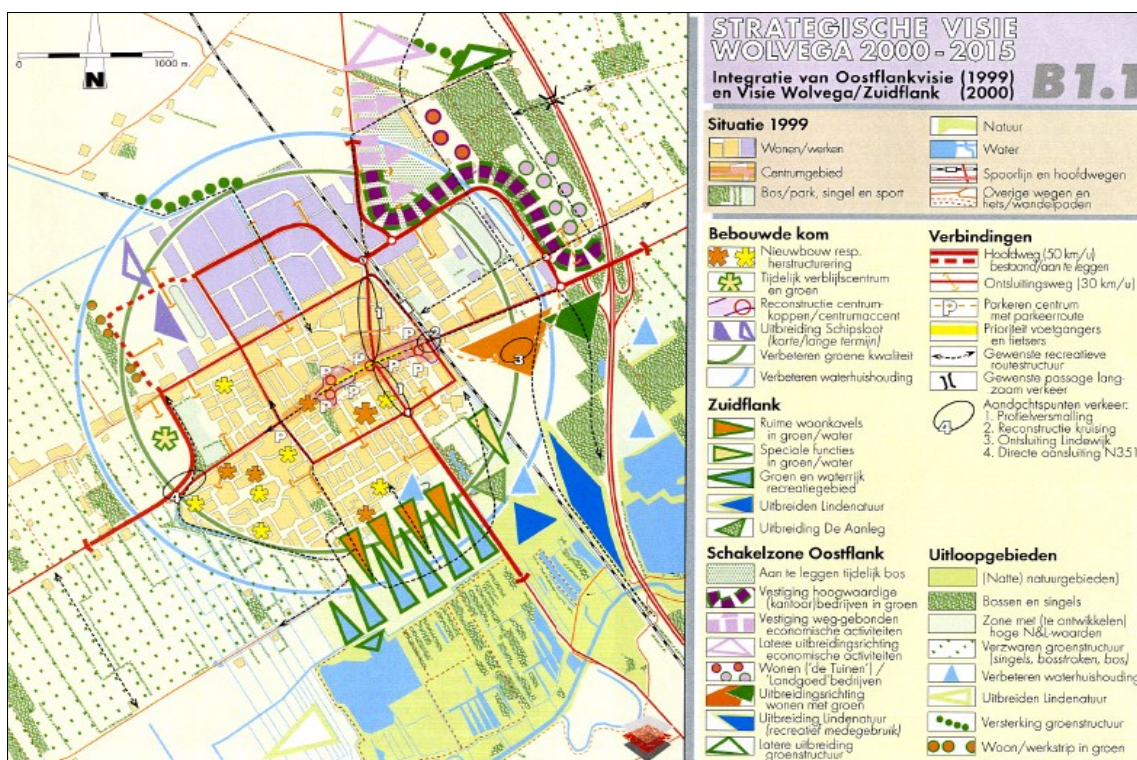


Figuur 7. Kaart structuurplan 2000-2015 gemeente Weststellingwerf

Wolvega

Wolvega is veruit de omvangrijkste van alle gemeentelijke kernen en vervult dientengevolge een duidelijk bovenlokale functie. Door de centrale ligging in de gemeente en door de zeer goede bereikbaarheid, ook in bovenregionaal opzicht, is het zwaartepunt van de toekomstige ruimtelijk-economische ontwikkelingen bij Wolvega gelegd. Doel van de ruimtelijke ontwikkeling hier is niet een maximale groei in kwantitatief opzicht, maar een maximale kwaliteitsverbetering en vergroting van de duurzaamheid. Wolvega is een aantrekkelijke kern in een fraaie groene omgeving waar wonen, werken en ontspannen

voor inwonenden en bezoekers op een hoog peil staan. Hierbij is de stedelijke uitleg voorzien in de oostflank van het dorp met als harde begrenzing de A32. Reconstructie, inbreiding, herinrichting en dorpsvernieuwing binnen de bestaande bebouwde kom hebben tot doel de kwaliteit van de woonomgeving op een hoger peil te brengen en het woningbestand divers te maken en aan te laten sluiten op de woonwensen. Een verbetering van de groene dooradering van het dorp en van de aansluitingen op het buitengebied zijn onmisbaar om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. Bij zowel de bestaande bebouwing als bij nieuwbouwplannen wordt bijzonder aandacht gevraagd voor een fraaie overgang van het bebouwde gebied naar de omliggende landelijke gebieden.



Figuur 8. Uitsnede kern Wolvega structuurplan 2000-2015

Ruimtelijk-economisch

Wolvega heeft duidelijk een regionale verzorgings- en werkgelegenheidsfunctie. In het structuurplan is de oostflank van Wolvega aangewezen als brandpunt voor toekomstige economische ontwikkelingen. Hierbij worden hoge eisen gesteld aan differentiatie en groene kwaliteit. Wat betreft de ontwikkeling van de economische potenties van de oostflank wordt uitgegaan van de versterking van de kleinschalige en aantrekkelijke woon- en omgevingskwaliteit. Wolvega richt zich dan ook op bedrijvigheid die naast een goede bereikbaarheid tevens deze hoge woonkwaliteit als een pluspunt beschouwen. Behoud van deze kwaliteit staat dan ook voorop.

Woonbeleid

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

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

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

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP)

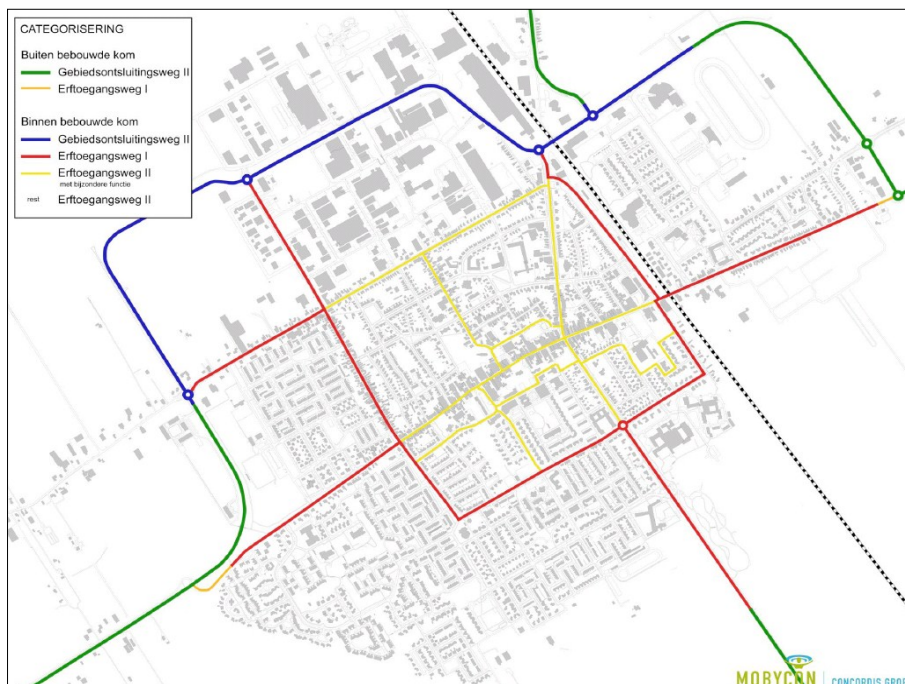
In het GVVP (vastgesteld in 2000) is de gemeentelijke visie ten aanzien van het verkeersbeleid opgenomen. Hierin is aangegeven dat de gemeente het Duurzaam-Veilig beleid verder wil vormgeven. Dit betekent dat het wegennet zal worden ingericht met de volgende typen wegen:

1. De stroomwegen. Dit zijn de hoofdwegen en regionale hoofdwegen en hier geldt een maximumsnelheid van 100/120 km/uur.
2. De gebiedsontsluitingswegen (80 km/uur) zijn de wegen die gebieden aansluiten op het hoofdwegennet (80 km/uur).
3. De wegen in het landelijk verblijfsgebied krijgen de typering erftoegangswegen (categorie A (met vrijliggend fietspad) 60+ km/uur, categorie B 60 km/uur).
4. Voor alle bebouwde kom-gebieden geldt ten slotte een inrichting als verblijfsgebied. Hierbij past een maximumsnelheid van 30 km/uur. In het GVVP wordt aangegeven dat in alle kleine kernen de inrichting als 30 km-zone de hele dorpskern zal omvatten. Gezien het specifieke karakter van de kern wordt in Wolvega van dit principe afgeweken.

Wolvega

Binnen Wolvega zelf wordt het bestemmingsverkeer afgewikkeld door middel van een interne ringstructuur, het carré. Deze structuur is verbonden met de doorgaande routes door middel van verbindingsroutes. De snelheid op het carré

en de verbindende routes bedraagt 30+ km/uur (lees: 50 km/uur). Deze wegen gelden als erftoegangswegen, ondanks de afwijkende (hogere) snelheid. De overige wegen binnen het stedelijk gebied zijn erftoegangswegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. De Om den Noort is de enige gebiedsontsluitingsweg, met binnen de bebouwde kom een snelheid van 50 km/uur en buiten de bebouwde kom een snelheid van 60 en 80 km/uur.



Figuur 9. Weergave categorisering van wegen in Wolvega

Welstandsbeleid

De gemeente Weststellingwerf heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota (2004). Het beleid is erop gericht het bestaande historische karakter te behouden. Extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wordt wenselijk geacht. Het grootste deel van het plangebied is geclassificeerd als landelijk gebied. Het bedrijventerrein De Plantage en de nieuwe woonwijk De Tuinen passen niet binnen de eisen van deze classificatie. Wel is in de welstandsnota reeds aangegeven dat het een (her)ontwikkelingslocatie betreft. Dit betekent dat hier nieuwe ruimtelijke randvoorwaarden moeten worden geformuleerd waaraan het ontwikkelingsproject moet voldoen. Hiervoor moet een aanvulling op de welstandsnota worden vastgesteld. Dit is gedaan door middel van het opstellen van diverse kwaliteitsdocumenten. Dit zijn:

- Kwaliteitsdocument Residentie De Tuinen Wolvega.
- Beeldkwaliteitsplan De Tuinen II.
- Kwaliteitsdocument De Plantage - representatieve bedrijven Wolvega.
- Kwaliteitsdocument De Plantage - 1e fase Wolvega.

Kwaliteitsdocument Residentie De Tuinen Wolvega

Het was niet de bedoeling dat De Tuinen een traditionele woonwijk bij Wolvega zou worden, maar juist complementair daaraan. Hierbij is gekozen voor

een concept van landelijk wonen op ruime kavels in het hoge segment van de woningmarkt. Deze keuze werd gemaakt met het oog op een evenwichtige woningmarkt. Er is bewust gekozen voor contrast met de bestaande bebouwing aan de Heirweg.

Beeldkwaliteitsplan De Tuinen II

Het beeldkwaliteitsplan De Tuinen II heeft betrekking op het perceel Heirweg 20. Dit perceel heeft eveneens de classificatie landelijk gebied. Hiervoor is dan ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld die een aanvulling vormt op de welstandsnota Met dit beeldkwaliteitsplan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het voornoemde kwaliteitsdocument De Tuinen.

Kwaliteitsdocument De Plantage - representatieve bedrijven Wolvega

Langs de Om den Noort worden bedrijven gerealiseerd met een representatief karakter, georiënteerd op de Om den Noort. Zo wordt er ruimte geboden aan hoogwaardige weggebonden bedrijven in het groen aan de Om den Noort als zichtlocatie op lokaal niveau. De bestemde strook ligt als een visuele buffer vóór het aangewezen plangebied De Plantage, waar de traditionele weggebonden bedrijven hun plek krijgen. Het aanleggen van opgaande groenstroken en handhaving van de waterwegen vergroot het groene karakter van de directe omgeving.

Kwaliteitsdocument De Plantage - 1e fase Wolvega

Dit kwaliteitsdocument heeft betrekking op het deel van het bedrijventerrein De Plantage achter de strook met bedrijven op de zichtlocatie aan de weg Om den Noort. Tussen deze strook met bedrijven en het achterliggend gebied wordt een bosstrook aangelegd. Ook het deel van het bedrijventerrein waarop het kwaliteitsdocument betrekking heeft en de aanliggende erven wordt in zijn geheel omzoomd met opgaande beplanting. Daarmee wordt een buffer tussen de nieuwe bedrijven en de bestaande bebouwing en erven gerealiseerd. Het bedrijventerrein krijgt door deze ingreep een introvert karakter en is intern georiënteerd. Daarmee is er een belangrijk verschil met de representatieve bedrijven aan de Om den Noort, die op de openbare weg gericht zijn en een meer extrovert karakter hebben.

Klimaatbeleidsplan

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

De gemeente Weststellingwerf heeft in 2009 het Energie Akkoord Noord Nederland getekend. Hierin is afgesproken dat provincies en gemeenten de kabinetsdoelstellingen voor klimaat en energie helpen realiseren en om energie-

innovatieve activiteiten te versterken. Gemeenten zullen zich inzetten voor optimale inzet van gemeentelijke deskundigheid voor activiteiten die voortvloeien uit het Energie akkoord. Als uitgangspunt wordt een hogere energieambitie gehanteerd dan het wettelijk minimum in de nieuwbouwsector. Een stimuleringsbeleid zal worden ontwikkeld voor energiebesparing in de bestaande bouw. Actief zal worden deelgenomen aan de bestuurlijke en ambtelijke werkverbanden die noodzakelijk zijn voor een effectieve uitvoering van het Energie akkoord.

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

Het bestemmingsplan is een instrument waarin enkele duurzame energieaspecten geregeld kunnen worden. Zo kunnen in de planregels en/of op de planverbeelding randvoorwaarden voor passieve, actieve en fotovoltaïsche zonne-energie als zuidoriëntatie van bebouwing, dakhellingen, nokrichtingen en onderlinge oriëntatie van bebouwing ter vermijding van schaduwwerking worden vastgelegd.

Planologische randvoorwaarden

4

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet naast het vigerend beleid van Rijk, provincie en gemeente, ook rekening worden gehouden met de randvoorwaarden die voortvloeien uit de fysieke omgeving en waar door wetgeving ook regels aan worden gesteld. Verschillende onderzoeksonderdelen zijn daarbij van belang om de uitvoerbaarheid van het planvoornemen te kunnen aantonen. In de navolgende tekst is per onderwerp ingegaan op deze onderdelen.

4.1

Archeologie

In verband met de implementatie van het Europese Verdrag van Malta/Valletta is in oktober 2003 het wetsvoorstel Wet op de archeologische monumentenzorg ingediend bij de Tweede Kamer. Op 1 september 2007 is de “Wet op de archeologische monumentenzorg” (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt formeel gezien deel uit van de Monumentenwet 1988 (Mw).

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. Andere doeleinden zijn het bieden van een wettelijke grondslag voor het “verstoorder betaalt-principe” en de beschrijving van de archeologische infrastructuur.

FAMKE

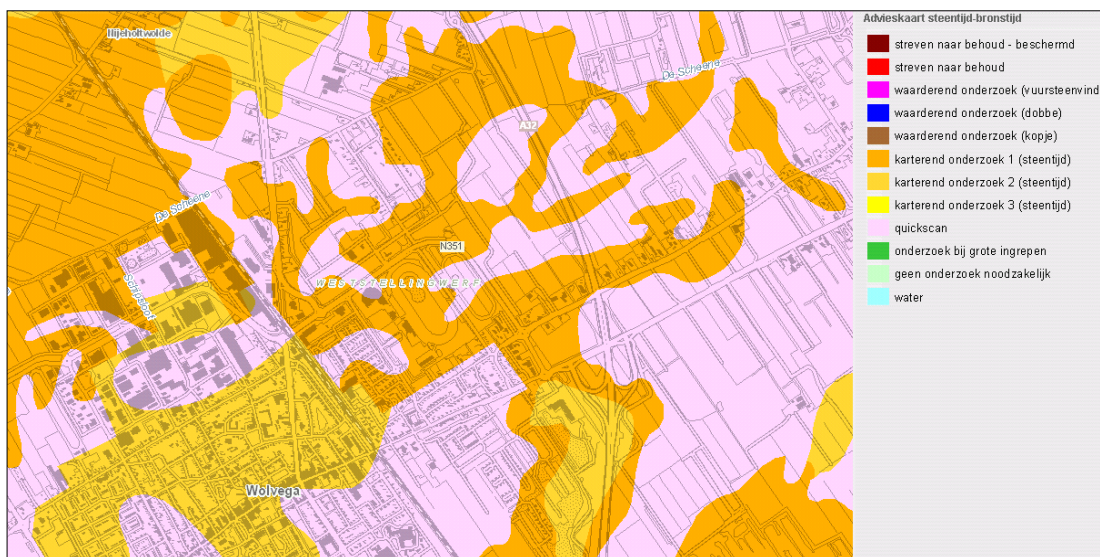
De provincie Friesland heeft sinds het voorjaar van 2003 de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) beschikbaar. Op 15 november 2004 is de Cultuur Historische Kaart (CHK), waarvan de FAMKE deel uitmaakt, compleet vernieuwd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, voor de perioden steentijd/bronstijd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

Steentijd - bronstijd

Wat betreft de steentijd - bronstijd kent een groot deel van het plangebied het advies “Karterend onderzoek 1 en 2”. In de gebieden “Karterend onderzoek 1” kunnen zich archeologische resten uit de steentijd vlak onder de oppervlakte bevinden, afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.

In de gebieden “Karterend onderzoek 2” kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.

Voor het overige deel van het plangebied wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een quickscan te verrichten. Een quickscan is een extensief booronderzoek waarmee duidelijk gemaakt wordt of het steentijd bodemarchief intact is.



Figuur 10. Fragment advies steentijd (Provincie Fryslân 2011)

IJzertijd - middeleeuwen

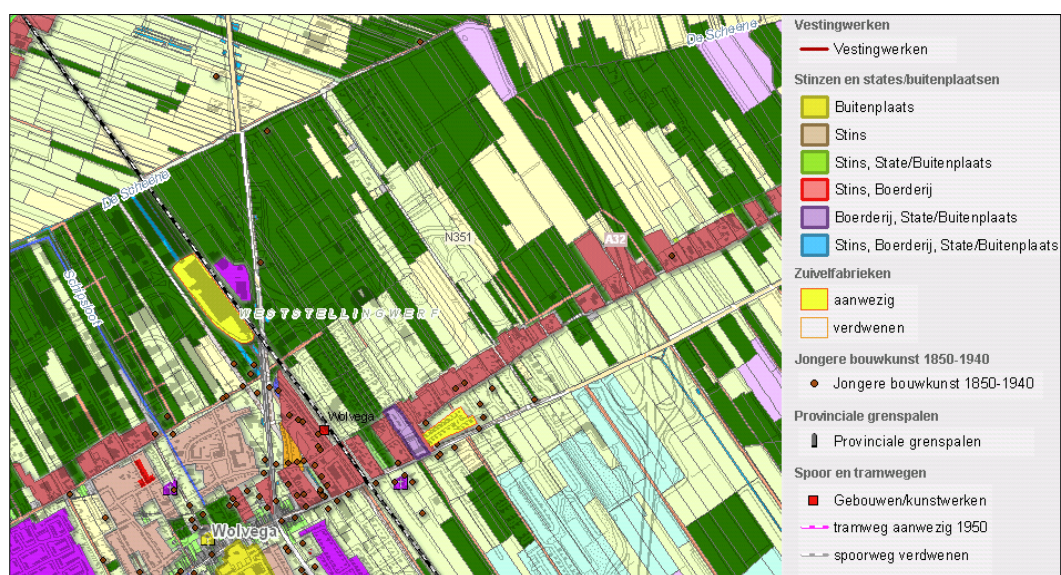
Voor de ijzertijd - middeleeuwen kent het hele plangebied, het advies “middeleeuwen: karterend onderzoek 3”. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en volmiddeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5.000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten.

4.2

Cultuurhistorie

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Hierbij moeten de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie worden meegenomen in de belangafweging.

Door de provincie is de Cultuurhistorische Kaart Fryslân, de CHK2, opgesteld. Op deze kaart is informatie te vinden over elementen en structuren van aardkundige, archeologische, historische, geografische en bouwhistorische aard in de provincie Fryslân. Zie de navolgende figuur voor een fragment van deze kaart. Deze kaart laat zien dat in het verleden ter plaatse van het plangebied bospercelen aanwezig waren. De oudste bebouwingsstructuur in het plangebied wordt gevormd door het lint aan de Hoofdweg. Dit komt overeen met de beschrijving van de ruimtelijke structuur in paragraaf 2.3 van deze toelichting.



Figuur 12. Fragment Cultuurhistorische kaart (Provincie Fryslân 2011)

Ter plaatse van het plangebied zijn twee gebouwen aangewezen als “jongere bouwkunst”. Bij de aanwijzing van gemeentelijke monumenten op 9 juni 2011 zijn beide panden echter niet als zodanig aangewezen. De gemeente ziet voor deze gebouwen ook geen aanleiding voor een aanvullende regeling. De gebouwen in de oudere bebouwingslinten zijn voorzien van een bestemmingsregeling die aansluit bij de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dit uit zich door de ligging van de van de voorgevellijn en de goot- en bouwhoogte die voor hoofdgebouwen zijn toegestaan. Bestaande bos- en wegstructuren zijn op basis van de functie inbestemd. Het plan is door middel van deze bestemmingsregeling wat betreft het aspect cultuurhistorie uitvoerbaar.

4.3

Ecologie

Landschap

Wolvega is te karakteriseren als een lintdorp op een hogere zandrug tussen het zuidelijk gelegen Lindedal en het noordelijk gelegen Tjongerdal. De oost-west lopende ontginningsas tussen deze beide dalen wordt deels nog gekenmerkt door een optrekkende houtwallenstructuur. Elders komen compacte boselementen voor. Een deel van de Lindevallei tegenwoordig als natuur- en recreatiegebied ingericht.

Soortbescherming

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

FLORA- EN FAUNAWET

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de "lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten". De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd). De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime (vallen zowel onder het middelzware als het strenge beschermingsregime).

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1989 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

NATUURBESCHERMINGS-
WET 1998

Onder de Natuurbeschermingswet zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

Het meest nabij gelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Rottige Meenthe & Brandemeer dat gelegen is op een afstand van ruim 6,5 kilometer. Het meest nabijgelegen gebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur ligt op ruim twee kilometer ten zuidoosten van de invullocaties. Het gaat hierbij om de Lendevallei (deelgebied Helomapolder). De Lendevallei is een voornamelijk moerasgebied in het beekdal van de Lende.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en uitgewerkt in het Streekplan Fryslân 2007.

ECOLOGISCHE
HOOFDSTRUCTUUR

Vanuit het Streekplan Fryslân 2007 wordt verder specifiek ingezet op een verantwoorde weidevogelstand en voldoende ganzenfoerageergebied in de open klei- en veenweidegebieden.

Onderzoek inbreidingslocaties

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de bouw van woningen op vier onbebouwde locaties die gelegen zijn tussen de lintbebouwing langs de Heerenveenseweg. De vier invullocaties liggen tussen de nummers 108 en 118, tussen de nummers 134 en 144, tussen de nummers 146 en 154 en tussen de afslag Smalle weegbree en nummer 174. Om de uitvoerbaarheid van deze ontwikkelingen te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden ter plaatse uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het gebied is daartoe op 19 oktober 2011 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

De invullocaties bestaan overwegend uit gazon, grasland en dierenweide. Op één invullocatie is hoog opgaande begroeiing aanwezig. Het gaat hierbij om aanplant van conifeer, eenstijlige meidoorn, grauwe wilg, paardenkastanje en zachte berk. De invullocaties grenzen aan de oostzijde aan een sloot.



Locatie Heerenveenseweg 108-118 (19 oktober 2011)



Locatie afslag Smalle weegbree - Heerenveenseweg 174 (19 oktober 2011)

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 liggen op geruime afstand van de invullocaties. Gezien de huidige terreinomstandigheden van de invullocaties en het omliggende gebied, heeft het gebied geen belangrijke waarde als broedgebied voor weidevogels of een belangrijke waarde als foerageergebied voor overwinterende ganzen. In dergelijke gebieden is openheid en rust een belangrijke voorwaarde.

INVENTARISATIE
GEBIEDSBESCHERMING

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van de invullocaties, de aard van de ontwikkelingen en de afstand tot beschermde gebieden, worden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid (streekplan) verwacht.

EFFECTEN

Uit de informatie op de website van Het Natuurloket¹ (km-hok 196-544, d.d. 13 oktober 2011) blijkt dat de omgeving van het plangebied over het algemeen niet tot slecht is onderzocht op de aanwezigheid van planten- en diersoorten. In het betreffende kilometerhok zijn desalniettemin wel vijf licht beschermde zoogdiersoorten, twee middelzwaar/streng beschermde zoogdiersoorten en zes beschermde vogelsoorten waargenomen.

INVENTARISATIE
SOORTENBESCHERMING

Op basis van het veldbezoek blijkt dat de invullocaties een beperkte natuurwaarde hebben. Gezien de terreinomstandigheden van de locaties kunnen enkele algemene, licht beschermde soorten zoals veldmuis, huisspitsmuis en gewone pad ter plaatse worden verwacht. Verblijfplaatsen van streng beschermde vleermuizen binnen het plangebied kunnen worden uitgesloten, omdat in het plangebied geen bebouwing aanwezig is en de bomen geen geschikte holten/spleten bevatten. In de woonhuizen rondom de invullocaties kunnen wel verblijfplaatsen van onder anderen gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis worden verwacht. Deze vleermuizen zullen ook af en toe boven de invullocaties komen foerageren. Gezien de huidige inrichting en het gebruik hebben de invullocaties als foerageergebied geen hoge waarde voor vleermuizen. Verder zullen vogels zoals merel en houtduif in het opgaand groen in en rond de invullocaties tot broeden komen. Alle inheemse vogelsoorten zijn zwaar beschermd.

Door de ontwikkelingen zal het foerageergebied van vleermuizen veranderen, maar niet als zodanig verloren gaan. Mogelijk zal de waarde van het foerageergebied door de aanplant van tuinbeplanting voor de voorkomende soorten juist toenemen. Negatieve effecten op in de omgeving verblijvende vleermuizen worden niet verwacht. Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden opgestart, kunnen nesten van broedvogels worden verstoord. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te versto-

EFFECTEN

¹ Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het voormalige Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

ren. Om een verbodsovertreding te voorkomen dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt evenwel dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt. Als gevolg van de werkzaamheden kunnen tot slot verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Conclusie

Gezien de beperkte natuurwaarden van de invullocaties en de aard van de plannen is op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie een voldoende beeld ontstaan. Verder onderzoek is dan ook niet nodig. Uit de ecologische inventarisatie komt naar voren dat voor het betreffende plan op voorhand geen ontheffing van de Flora- en faunawet of een vergunning op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is en dat het plan niet in strijd is met het Streekplan Fryslân 2007. Wel dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels.

Het plangebied bestaat voor het overgrote deel uit bestaande bebouwing. Mochten er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen en/of nesten van vogels. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen verblijfplaatsen van beschermde soorten in het betreffende pand bevinden. Dit om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet en de Habitatrictlijn worden overtreden.

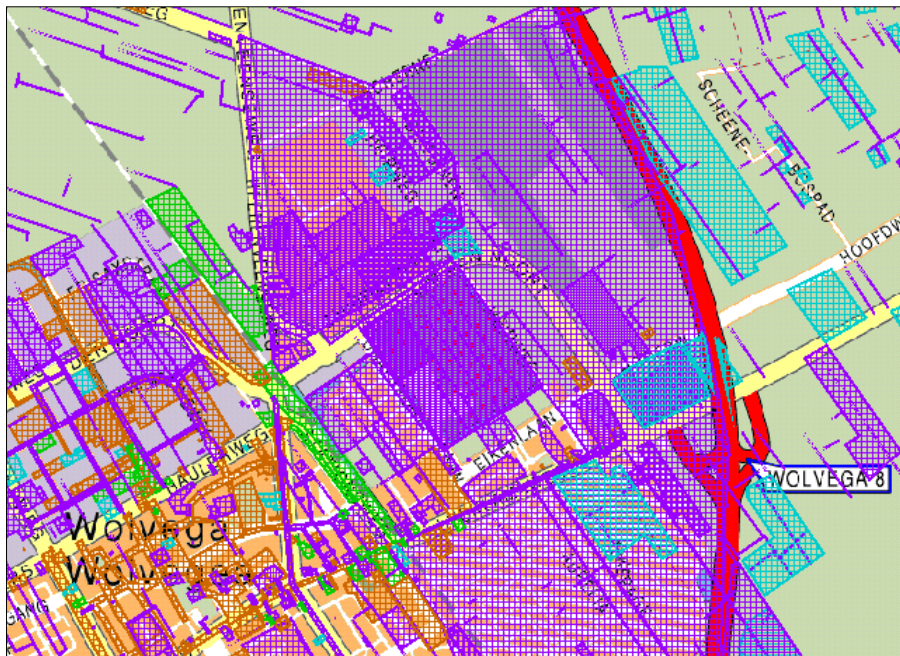
Met de planopzet wordt bestaande flora en fauna, voor zover die voorkomt in dit deel van Wolvega, in en rond bosjes, water en groenstructuren gerespecteerd. Het plan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar.

4.4

Bodemkwaliteit

In het kader van het bestemmingsplan is van belang in hoeverre de actuele bodemkwaliteit in overeenstemming is met de verschillende functies binnen het bestemmingsplangebied. In het huidige bestemmingsplan worden met name de bestaande functies vastgelegd, zodat aanvullend onderzoek naar de bodemkwaliteit niet direct aan de orde is.

Voor de aanpak van bodemverontreiniging vormt de regelgeving in de Wet bodembescherming een belangrijk kader. Ten aanzien van hergebruik en toepassing van grond en bouwstoffen vormt het Besluit bodemkwaliteit (opvolger van het Bouwstoffenbesluit) het wettelijk kader.



Figuur 13. Fragment verwachtingen bodemkwaliteit (Bodemloket, 2011)

Wat betreft bodemverontreiniging geeft het bodemloket over potentiële locaties met mogelijke bodemverontreiniging veel informatie. Op de lichtblauw aangegeven locaties zijn activiteiten bekend die mogelijk tot bodemverontreiniging hebben geleid. De paarse vlekken zijn onderzocht. Uit het onderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit voldoende is. De groene vlekken zijn gesaneerd.

Onderhavig bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter. Voor zover er sprake is van nieuwbouwplannen (zie paragraaf 5.2.3), zijn de locaties aangegeven als gesaneerd, dan wel dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is. De uitvoerbaarheid van het plan is daarmee gewaarborgd. Eventuele andere ontwikkelingen worden bij wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Bij deze wijzigingsbevoegdheden is het aspect bodemverontreiniging als voorwaarde voor de wijziging opgenomen.

4.5

Geluidhinder

Geluidhinder kan ondervonden worden van industrie, spoorwegen en wegen. Industrielawaai (in de zin van de Wet geluidhinder) is van toepassing bij industrieterrein waar volgens het bestemmingsplan de vestiging van “grote lawaaimakers” mogelijk is. In artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht is

vastgelegd welke typen inrichtingen op een gezoneerd industrieterrein gevestigd moeten zijn. In Wolvega mogen deze inrichtingen niet worden gevestigd. Industrielawaai speelt daarom in Wolvega geen rol (op hinder van bedrijfsactiviteiten wordt in paragraaf 4.8 ingegaan). Spoorweglawaai en wegverkeerslawaai spelen daarentegen wel een rol.

Spoorweglawaai

Wat betreft spoorweglawaai geldt dat zich langs elke spoorweg een geluidszone bevindt; een (geluid)onderzoeksgebied aan weerskanten van de spoorweg. Voor het baantraject Zwolle - Leeuwarden geldt een geluidszonebreedte van 300 meter aan weerszijden, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. Bij nieuwe woonontwikkelingen binnen deze onderzoeksafstand moet de exacte ligging van de 55 dB voorkeursgrenswaardecontour middels onderzoek bepaald worden. Binnen het plangebied bevinden zich invulplekken aan de Heerenveenseweg binnen de geluidzone van het spoor waar geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt. Het betreft de bouw van in totaal 8 woningen verdeeld over vier invulplekken (zie ook paragraaf 5.2.3). Op de resultaten van het onderzoek voor deze locatie ten aanzien van spoorweglawaai wordt in de navolgende alinea "onderzoek" ingegaan.

Wegverkeer

Wat betreft geluidhinder wegverkeerslawaai gelden er krachtens de Wet geluidhinder (Wgh) van rechtswege zones langs wegen. Wegen met een 30-kilometerregime zijn hiervan uitgezonderd. In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, 2000) (zie ook paragraaf 3.3) kennen de als "gebiedsontsluitingswegen" en "Erftoegangsweg I" aangegeven wegen een 50-kilometerregime. De A32 kent eveneens een geluidzone. Bij het realiseren van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de geluidszone van deze wegen op een locatie waar eerder geen geluidgevoelige functie aanwezig was, moet rekening worden gehouden met de ligging van de 48 dB-contour. In het plangebied is de bouw van 8 woningen aan de Heerenveenseweg mogelijk verdeeld over vier invulplekken. Voor deze locatie is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op de resultaten van het onderzoek voor deze locatie ten aanzien van wegverkeerslawaai wordt in de navolgende alinea "onderzoek" ingegaan.

Het hotel Van der Valk ligt binnen de geluidzone van de A32. In het hotel wordt echter permanente bewoning niet toegestaan. Recreatieverblijven, die niet zijn bestemd voor permanente bewoning, vallen onder het begrip "tijdelijke verblijven". Ook hotels worden als zodanig aangemerkt. Deze tijdelijke verblijven worden niet als geluidgevoelig aangemerkt. ABRvS 30 mei 2000, nr.199901166/1 en ABRvS 17 maart 2004, nr. 200300807/1. Dit geldt ook voor een uitbreiding van het hotel.

Onderzoek

Ten behoeve van het plan op de invulplekken aan de Heerenveenseweg moet voor zowel spoorweglawaai als wegverkeerslawaai onderzoek worden gedaan naar de geluidssituatie. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden in de rapporten: Akoestisch onderzoek railverkeerslawaai plan Heerenveenseweg te Wolvega en Akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting t.g.v. wegverkeerslawaai plan Heerenveenseweg te Wolvega, Servicebureau De Friese Wouden, 2011. Deze rapporten zijn als bijlage bijgevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat op de gevel van het te realiseren woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van het spoorweglawaai. Er vindt op de gevel wel een overschrijding plaats van de voorkeursgrenswaarden van wegverkeerslawaai. In de navolgende tekst wordt op verder op het wegverkeerslawaai ingegaan.

Uit de berekeningen en de resultaten uit tabel 2 blijkt dat ten gevolge van de Heerenveenseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Omdat ter plaatse de woningen niet in de bebouwde kom staan, wordt de maximaal vast te stellen hogere waarde van 53 dB overschreden. Wanneer de bebouwde komgrens wordt verlegd, waardoor de woningen in het stedelijke gebied komen te vallen en waarbij de maximumsnelheid op de Heerenveenseweg 50 km/uur wordt, is realisatie van de woningen mogelijk. Wel zullen dan aanvullend nog hogere waarden moeten worden vastgesteld. Het college van B&W is in het kader van de Wgh bevoegd om hogere waarden vast te stellen. In een stedelijke situatie is voor de nieuwbouw van een woning een maximale ontheffing mogelijk tot 63 dB.

Tabel 2. Gevelbelasting nieuwe Woningen aan de Heerenveenseweg, snelheid 50 km/uur, jaar 2022 (Servicebureau De Friese Wouden, 2011)

| Rekenpunt | Omschrijving | Hoogte | L _{den} jaar 2022 |
|-----------|--------------------|--------|----------------------------|
| 01 | Voorgevel woning 1 | 1,5 m | 57 dB |
| | | 4,5 m | 58 dB |
| 02 | Voorgevel woning 2 | 1,5 m | 56 dB |
| | | 4,5 m | 57 dB |
| 03 | Voorgevel woning 3 | 1,5 m | 55 dB |
| | | 4,5 m | 56 dB |
| 04 | Voorgevel woning 4 | 1,5 m | 55 dB |
| | | 4,5 m | 56 dB |
| 05 | Voorgevel woning 5 | 1,5 m | 55 dB |
| | | 4,5 m | 56 dB |
| 06 | Voorgevel woning 6 | 1,5 m | 56 dB |
| | | 4,5 m | 57 dB |
| 07 | Voorgevel woning 7 | 1,5 m | 56 dB |
| | | 4,5 m | 56 dB |
| 08 | Voorgevel woning 8 | 1,5 m | 56 dB |
| | | 4,5 m | 56 dB |

Geluidswering gevels/Bouwbesluit

Op basis van het Bouwbesluit dient een goed binnen woon- en leefklimaat gewaarborgd zijn. Er dient te worden voldaan aan een maximaal binnenniveau van 33 dB. Bij de bepaling van de geluidsbelasting zoals gedefinieerd in de Wet geluidhinder ten behoeve van artikel 3.2 van het Bouwbesluit is de aftrek volgens artikel 110g 0 dB. Deze aftrek bedraagt in de in tabel 2 weergegeven situatie 5 dB. Dat betekent dat, afhankelijk van de woning, de gevels een geluidwerende werking van 27 dB tot 30 dB moeten hebben. Gezien de hoogte van de gevelbelastingen zal de toekomstige aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen door middel van een akoestisch onderzoek naar de geluidswering van de gevel moeten aantonen dat aan de voorwaarden van het Bouwbesluit kan worden voldaan. Een dergelijke geluidswering van gevels is, zeker bij nieuwbouw, overigens goed realiseerbaar.

Verschuiving bebouwde kom

De ligging (en dus ook de verschuiving) van de bebouwde kom in de zin van de Wegenverkeerswet leidt vaak tot een discussie over geurhinder. Dit komt omdat de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) uit 2007 een verschil in de mogelijkheden kent voor agrarische bedrijven binnen en buiten de bebouwde kom. Het begrip “bebouwde kom” is in de Wgv niet gedefinieerd, evenmin als in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De ruim een jaar later (in 2008) in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent het begrip “bebouwde kom” zelfs helemaal niet meer. In de Memorie van Toelichting bij de Wgv is aangegeven dat de grens van de bebouwde kom “niet wordt bepaald door de Wegenverkeerswetgeving, maar door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur”. Als bebouwde kom wordt beschouwd: “het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft” en waarin (dus) veel mensen per oppervlakte-eenheid daadwerkelijk wonen of verblijven. De verschuiving van de bebouwde kom in de zin van de Wegenverkeerswet heeft zodoende geen invloed op de bedrijfsmogelijkheden van agrarische bedrijven. Vanwege de omgevingskenmerken van het gebied, een nagenoeg aaneengesloten lintbebouwing, is er een goede reden om ter plaatse de bebouwde kom in de zin van de wegenverkeerswet op te schuiven. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure zal hiervoor een procedure in het kader van de Wegenverkeerswet worden gevolgd.

Afweging geluidssituatie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het opschuiven van de bebouwde kom tot de het kruispunt met de Scheeneweg ruimtelijk en verkeerskundig geen bezwaren kent. Gezien het feit dat:

- er een (geringe) afname van de geluidniveaus wordt bereikt door een verlaging van de snelheid van 60 km/uur naar 50 km/uur;
- bronmaatregelen (zoals een scherm) vanuit ruimtelijke optiek niet aanvaardbaar zijn;
- er ter plaatse geen verdere bronmaatregelen meer toepasbaar zijn (ter plaatse is al sprake van zeer stil asfalt);

- de voorschriften in het Bouwbesluit een goed binnen woon- en leefklimaat waarborgen,
- komen de nieuwe woningen in aanmerking voor een hogere waarde. Deze procedure zal gezamenlijk met deze voor het bestemmingsplan worden doorlopen.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Er worden echter ook 8 nieuwe woningen binnen de geluidzones van een weg en het spoor mogelijk gemaakt. Voor deze woningen zal een hogere waarde in de zin van de Wet geluidhinder worden verleend. Het bestemmingsplan mag gezien het voorgaande uitvoerbaar worden geacht.

4.6

Externe veiligheid

Algemeen

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

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

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

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico 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.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

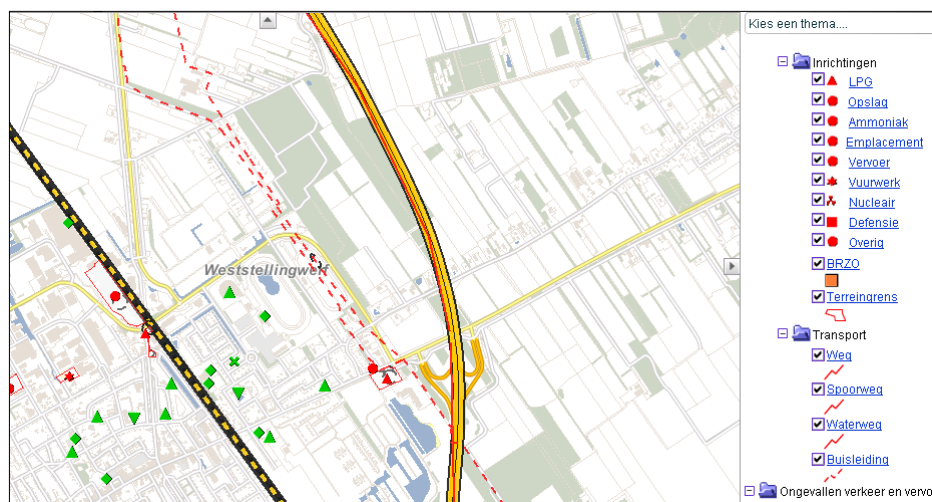
Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. De volgende besluiten zijn relevant:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi):
Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvg):
De circulaire is van toepassing op bestemmingsplannen die liggen binnen de invloedsgebieden van transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen.
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb):
Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatie waarde voor het GR.
4. Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit):
Het activiteitenbesluit en de daarbij behorende regeling is de opvolger van een groot aantal AMvB's. In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

Risicobronnen ten aanzien van het bestemmingsplan

In en rondom het plangebied zijn diverse risicobronnen aanwezig. In de navolgende figuur is een fragment van de risicokaart weergegeven.



Figuur 14. Weergave risicokaart (Risicokaart, 2011)

De relevante risicobronnen voor het plangebied zijn:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over wegen;
- transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen.

Onderzoek

Door het Bureau Externe Veiligheid Fryslân is onderzoek gedaan naar de voornoemde risicobronnen. Rapportage van dit onderzoek heeft plaatsgevonden in het Advies Externe Veiligheid inzake bestemmingsplan De Plantage en omgeving, 2012. Dit rapport is als bijlage bijgevoegd. In de navolgende tekst worden de ruimtelijke consequenties van dit rapport in het kort weergegeven.

Inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden

Aan zowel de Stellingenweg 2a als de Heerenveenseweg 76-78 te Wolvega is een LPG-tankstation gevestigd. De LPG doorzet van beide stations is in de omgevingsvergunning onderdeel milieu vastgelegd op $\leq 1000 \text{ m}^3/\text{j}$. De PR 10^{-6} contour van het afleverpunt, het ondergrondse reservoir en het vulpunt van beide stations bedragen respectievelijk 15 m, 25 m en 45 m. Er is geen sprake van (beperkt) kwetsbare objecten binnen deze zones. Ten aanzien van het groepsrisico wordt geconcludeerd dat aan de oriëntatiewaarden wordt voldaan en dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt geen toename van het groepsrisico met zich meebrengen. Om te voorzien in voldoende vluchtmogelijkheden adviseert Brandweer om bij de uitbreiding van het hotel Van der Valk te voorzien in vluchtroutes die van het LPG-station af gaan. Hiervoor wordt in de regels een nadere eisenregeling opgenomen. Ook adviseert Brandweer Fryslân om bij het station Stellingenweg 2 met de lokale brandweer in overleg te treden over de bereikbaarheid van blusvoorzieningen.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied lopen drie hogedruk aardgastransportleidingen van Gasunie. Conform artikel 14 lid 1 van het Bevb dient ten behoeve van het onderhoud van de transportleiding een belemmeringenstrook van ten minste 5 meter aan weerszijden van de transportleiding te worden aangehouden. Voorts dient het bestemmingsplan de ligging van deze belemmeringenstrook weer te geven. Uit het onderzoek blijkt dat het groepsrisico binnen het invloedsgebied van de transportleidingen nog steeds dermate laag blijft dat deze niet getoond kan worden.

Transport van gevaarlijke stoffen over wegen

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de autosnelweg A32. Deze autosnelweg is relevant in verband met transport van gevaarlijke stoffen. De kortste afstand van de A32 tot bebouwing in het plangebied bedraagt circa 55 meter. Aan de zuidzijde van het plangebied is de provinciale weg Om den Noort (N351) gelegen. Hierover vindt lokaal transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Voor de A32 gelden de veiligheidsafstanden die in de cRnvg zijn opgenomen. In bijlage 5 van de cRnvg staat dat voor de A32 geen veiligheidszone geldt. Uit het onderzoek kan worden opgemaakt dat het groepsrisico binnen het invloedsgebied van de autosnelweg zo laag is dat deze niet getoond kan worden. In het kader van het Fries Uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid 2006-2010 is in 2006 en 2010 een onderzoek uitgevoerd naar het vervoer van gevaarlijke stoffen door de provincie Fryslân. Uit de tellingen is gebleken dat het aantal transporten over de weg Om den Noort zo beperkt dat is, dat geen 10^{-6} risicocontour buiten het wegvlak aanwezig is. Ook het groepsrisico blijft ruim onder de oriëntatiewaarde. Binnen de bedrijfspercelen langs de Om den Noort sluit het bestemmingsplan functies waar overwegend vermindert zelfredzame personen voorkomen uit.

Transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen

Volgens het concept Besluit transportroutes externe veiligheid, het Basisnet Spoor en het rapport Vervoer van gevaarlijke stoffen door Fryslân (d.d. 20 december 2010) zijn voor zowel het plaatsgevonden risico als het groepsrisico geen knelpunten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Geconcludeerd is dat de spoorweg geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

Conclusie

Zoals genoemd is het bestemmingsplan gelegen binnen de invloedsgebieden van diverse risicobronnen. Het groepsrisico neemt ten opzichte van de huidige situatie niet of nauwelijks toe. Bovendien is er gezien de toegestane functies binnen de invloedsgebieden geen sprake van verminderde zelfredzaamheid. Bij een eventuele calamiteit zijn er voldoende vluchtmogelijkheden die van de risicobronnen weg lopen. Door de goed ontsloten ligging van het plangebied is er ten slotte een goede aanrijdroute voor hulpdiensten.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan aan Brandweer Fryslân voorgelegd. Het advies van de brandweer is opgenomen in de bijlage “resultaten van inspraak en overleg” en bij dit bestemmingsplan gevoegd. Dit advies en de reactie daarop maken onderdeel uit van de verantwoording van het groepsrisico. Het groepsrisico wordt daarmee verantwoord geacht.

4.7

Luchtkwaliteit

Op grond van hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer dienen gemeenten bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, grenswaarden in acht te nemen voor verontreinigende stoffen als zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM_{10}), lood, koolmonoxide en benzeen. Daaronder behoort onder meer de bevoegdheid op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die “niet in betekende mate” (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In dit Besluit is aangegeven dat een project als “niet in betekende mate” kan worden gekwalificeerd als het minder dan 500 woningen betreft of minder dan 33.333 m² kantoren. Binnen de planperiode is de invulling van een viertal open plekken aan de Heerenveenseweg voorzien voor in totaal acht woningen. Daarnaast wordt een uitbreiding van het hotel Van der Valk voor circa 50 kamers mogelijk gemaakt (zie paragraaf 5.2.3). Het bestemmingsplan voorziet daarnaast in wijzigingsbepalingen. Het plan zal (inclusief de wijzigingsmogelijkheden) echter zeker geen ontwikkelingen mogelijk maken van de omvang zoals vastgelegd in de AMvB-nibm. Het bestemmingsplan inclusief de wijzigingsbevoegdheden zijn daarom niet in betekende mate van invloed op de luchtkwaliteit. Overigens is ook uit eerdere onderzoeken gebleken dat in Wolvega ruimschoots aan de grenswaarden ten aanzien van luchtkwaliteit wordt voldaan.

4.8

Waterparagraaf

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een eerdere en sterkere betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Op grond van artikel 3.1.6 dient in het bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt daarom aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan.

Waterwet

De Waterwet, per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het eerste Nationaal Waterplan is zowel een structuurvisie op basis van de Waterwet als op de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

Waterhuishoudingsplan 2010 - 2015

In het Waterhuishoudingsplan (WHP) van de provincie Fryslân staat hoe de provincie vorm wil geven aan het waterbeheer in de periode 2010-2015. In het Waterhuishoudingsplan worden de hoofdlijnen van het te voeren waterbeleid vastgelegd. Soms heeft dat ruimtelijke gevolgen. In dit plan is sprake van aanvulling en nadere invulling van het huidige Streekplan. Deze ruimtelijke aspecten van het waterbeleid geven het Waterhuishoudingsplan het karakter van een Structuurvisie, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.4, eerste lid van de Waterwet en artikel 2.2, tweede lid van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Het Waterhuishoudingsplan 2010-2015 is structuurvisie voor:

- de exacte reserveringszones voor de primaire waterkeringen;
- de regionale waterkeringen als waterstaatkundige objecten in bestemmingsplannen;
- de ruimtelijke maatregelen tegen wateroverlast en voor de waterkwaliteit;
- de ruimtelijke inpassing van de grondwaterbeschermingsgebieden;
- de aspecten die gemeenten bij de toepassing van de Watertoets in acht nemen.

De ruimtelijke maatregelen tegen wateroverlast en voor de waterkwaliteit zijn gericht op twee principes. Dit zijn de tritsen:

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

De trits “vasthouden, bergen en afvoeren” houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

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

Om de effecten van ruimtelijke ingrepen tijdig te signaleren, is de watertoets een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming. De watertoets is een procesinstrument dat tot doel heeft de belanghebbenden op het gebied van water, al in het beginstadium bij de ruimtelijke planvorming te betrekken. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen, waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is. In dit kader is als voorbereiding op het vervaardigen van het bestemmingsplan contact gezocht met Wetterskip Fryslân.

Plangebied

Dit bestemmingsplan is grotendeels een conserverend plan. Bij incidentele invulling/herstructurering of het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, en meer in het algemeen bij nieuwbouw, kan er sprake zijn van een toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Bij een toename van het verharde oppervlak dient ervoor gezorgd te worden (door bijvoorbeeld een vergroting van het waterbergend oppervlak) dat de waterhuishoudkundige situatie niet verslechterd.

In het plangebied is deels een gemengd rioelstelsel aanwezig. De ambitie van de gemeente Weststellingwerf is om bij onderhoud van de openbare ruimte zo veel mogelijk een gescheiden rioleringsaanleg te leggen, overeenkomstig de wen-

sen van Wetterskip Fryslân. Daarbij wordt het hemelwater naar het gebiedseigen oppervlaktewater afgevoerd.

Waterkwaliteit

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

Overleg met het waterschap

Op 7 september 2011 ontving Wetterskip Fryslân de aanvraag voor een watertoets voor het bestemmingsplan De Plantage en omgeving te Wolvega. Uit de digitale watertoets is gebleken dat voor dit plan de normale procedure moet worden doorlopen. Redenen hiervoor zijn dat het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 200 m² en dat in het plangebied een regionale kering, hoofdwatertgangen en persleiding liggen. In de normale procedure wordt door Wetterskip Fryslân een wateradvies opgesteld waarin wordt ingegaan op de specifieke punten van het betreffende plan. De brief die daartoe is opgesteld (zie de bijlage) vormt het wateradvies voor dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van in totaal 8 woningen aan de Heerenveenseweg mogelijk. Ook wordt het Van der Valk hotel aan de Atalanta mogelijk uitgebreid. In het wateradvies geeft Wetterskip Fryslân een voorlopig advies. Daarnaast worden in het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wat deze ontwikkelingsmogelijkheden zijn en of daar gebruik van zal worden gemaakt is ten tijde van het opstellen van dit wateradvies niet bekend. Bij het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheden moet opnieuw een wateradvies worden aangevraagd. In dit wateradvies geeft Wetterskip Fryslân aan welke punten vanuit het aspect water in het plangebied van toepassing zijn.

Ontwikkelingslocaties

Toename verhard oppervlak

In de bestaande situatie, waarin het terrein onverhard is, wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd. In de toekomstige situatie wordt een deel van het plangebied verhard. Bij een toename van verhard oppervlak wordt neerslag versneld afgevoerd. Om ervoor te zorgen dat de versnelde afvoer in de toekomst niet tot overlast leidt, hanteert Wetterskip Fryslân het uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak² gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. De toename van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden door 10% van de toename van verhard oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. De kosten van de compensatie zijn voor de

² Verhard oppervlak: Alle oppervlakten zoals daken, trottoirs en wegen worden gerekend onder de noemer verhard oppervlak.

initiatiefnemer van het plan. De compensatie dient gerealiseerd te worden binnen hetzelfde peilgebied. Het dempen van watergangen moet voor 100% worden gecompenseerd.

Het verharde oppervlak door de nieuwbouw van woningen aan de Heerenveenseweg kan toenemen met circa 750 m². Ter compensatie moet 75 m² aan nieuw oppervlaktewater worden aangelegd. Wetterskip Fryslân adviseert dit te realiseren door de bestaande watergang ten oosten van de percelen aan de Heerenveenseweg over een lengte van 150 meter met 0,50 m te verbreden. Ter plaatse van het hotel Van der Valk kan het verharde oppervlak toenemen met circa 250 m². Ter compensatie moet 25 m² aan nieuw oppervlaktewater worden aangelegd. Wetterskip Fryslân adviseert dit te realiseren door de hoofdwaterring achter het parkeerterrein te verbreden.

Aanleg dam

Mogelijk worden de nieuwe woningen bereikbaar gemaakt door de aanleg van een dam. Voor het aanleggen van een dam is een watervergunning nodig. Meer informatie hierover staat onder *Waterwet*.

Afvalwater- en regenwatersysteem

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren.

In geval van dit bouwplan kan het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak, onder de bij *Waterkwaliteit* genoemde voorwaarden, geloosd worden op het oppervlaktewater.

Waterkwaliteit

Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Drooglegging³ en waterpeilen

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. Wetterskip Fryslân adviseert om voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseert Wetterskip Fryslân een drooglegging van 0,70 m.

³ De drooglegging is de afstand tussen waterpeil in de sloot en het maaiveld. Voor woningen wordt voor het maaiveld de bovenkant van de vloer genomen.

De bouwlocatie van de woningen aan de Heerenveenseweg ligt in een peilgebied met een zomerpeil van 0,00 m NAP en een winterpeil van -0,30 m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de +1,10 m NAP en de +1,4 m NAP.

De bouwlocatie ter plaatse van het hotel Van der Valk ligt in een peilgebied met een zomerpeil van -0,50 m NAP en een winterpeil van -0,70 m NAP. Dit peilgebied ligt binnen een peilgebied met het boezempeil van -0,52 m NAP. Het plangebied wordt niet door middel van een boezemkade beschermd tegen hoge waterstanden in de boezem. Er moet daarom rekening worden gehouden met hoogwater in het kader van regionale wateroverlast. Het bijbehorende maatgevend boezempeil is hier +0,15 m NAP, met een kans van voorkomen van 1/100 per jaar. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de +0,25 m NAP en de +0,75 m NAP.

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden ingediend in het kader van de Waterwet. Onder ingrepen in het watersysteem worden ook het onttrekken van grondwater en het lozen daarvan op het oppervlaktewater verstaan. Op onze website (www.wetterskipfryslan.nl/waterwet) is meer informatie te vinden over de Waterwet en zijn ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning te downloaden.

Conserverende delen van het bestemmingsplan

Hoofdwatengang

In het plangebied liggen hoofdwatengangen van Wetterskip Fryslân. De hoofdwatengangen hebben een belangrijke aanvoer-, afvoer- en doorvoerfunctie. Voor het onderhoud van deze watengangen is een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag niet worden gebouwd. De hoofdwatengangen staan met een blauwe lijn aangegeven op de kaart welke als bijlage bij het advies is meegestuurd.

Regionale kering

In het plangebied ligt een regionale kering. Door een hoog maaiveld is de kering niet altijd direct herkenbaar als zijnde een kade. De regionale kering heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking. Deze kerende werking moet te allen tijde gehandhaafd worden. Aan beide kanten van de kering hanteert Wetterskip Fryslân een obstakelvrije zone van 5 meter gerekend vanaf de teen van de kade. Deze obstakelvrije zone is nodig voor beheer en onderhoud van de kering. Voor werkzaamheden binnen de kernzone en de obstakelvrije zone van de kering is een watervergunning nodig.

Persleiding

In het plangebied ligt een persdrukleiding. Wetterskip Fryslân heeft hier een beperkt recht van opstal. Dit houdt onder andere in dat aan een strook van 6 meter (3 meter aan weerszijden van de persleiding, gerekend vanuit het hart

van de leiding) beperkingen gelden voor het grondgebruik. Er mogen o.a. geen vaste verharding en diep wortelende beplanting worden aangelegd boven de genoemde strook. Bebouwing is hier ook niet toegestaan.

Regeling in het bestemmingsplan

Het advies van Wetterskip Fryslân is grotendeels verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan. Op een aantal specifieke onderdelen wordt de regeling in het bestemmingsplan nader geduid. Dit betreft:

- Compensatie verhard oppervlak: Ten behoeve van de toename van de verharde oppervlakten is een voorwaardelijke bepaling opgenomen in de bestemmingsregels van de bestemming 'Horeca'. De gronden van de nieuwe woningen aan de Heerenveenseweg worden door de gemeente uitgegeven. De benodigde waterberging wordt ook op gronden van de gemeente gerealiseerd. Dit is passend in het bestemmingsplan. Er is daarvoor geen aanvullende regeling nodig.
- Rioolpersleiding: De aanwezige rioolpersleiding is voorzien van een bestemmingsregeling in het bestemmingsplan.
- Boezemkering en hoofdwatgangen: Om de bereikbaarheid van Boezemkeringen en hoofdwatgangen te garanderen is in het bestemmingsplan een algemene bouwregel opgenomen. Het college van Burgemeester en Wethouders kunnen daarmee nadere eisen stellen aan de plaatse en omvang van bebouwing.

4.9

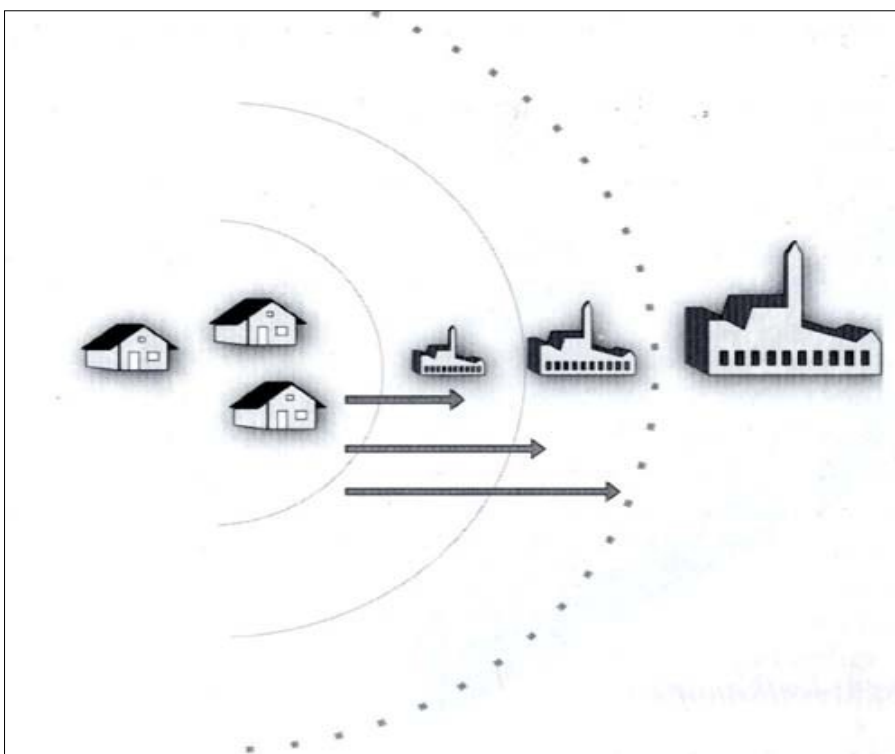
Bedrijvigheid

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit (officieel het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer), dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder zo veel mogelijk voorkomen.

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) staat de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf of voorziening en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. De aangegeven afstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. In het algemeen kan ten opzichte van een drukker omgeving (met uitzondering voor het aspect gevaar) één afstandstap worden afgetrokken.

Aan de lichtste categorieën (categorie 1 en 2) is in de VNG-lijst een richtlijnafstand van respectievelijk minimaal 10 en 30 meter gekoppeld. Bedrijfstypen die tot deze categorieën behoren, kunnen over het algemeen naast de woonfunctie voorkomen.

Binnen het plangebied is sprake van een bedrijventerrein. Het bedrijventerrein kent een milieuzonering. Het principe van deze milieuzonering is in de onderstaande figuur weergegeven. Het bedrijventerrein is bouwrijp en een aantal bedrijven is er gevestigd. Nieuwe bedrijven moeten voldoen aan de milieuzonering die is aangebracht. Daarmee wordt milieuhinder van het bedrijventerrein voorkomen. In dit nieuwe bestemmingsplan is deze milieuzonering overgenomen.



Figuur 15. Indicatieve weergave milieuzonering (VNG,2003)

Buiten het bedrijventerrein zijn in en nabij het plangebied nog diverse bedrijven aanwezig. Het gaat om de volgende bedrijfstypen met de bijbehorende milieufstanden op basis van publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009).

Tabel 3. Milieufstanden bedrijven (Bedrijven en milieuzonering, 2009)

| SBI-1993 | SBI-2008 | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | CATEGORIE |
|------------|------------|--|---------------------|------|--------|--------|------------------|-----------|
| | | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | |
| 0121 | 0141, 0142 | Fokken en houden van rundvee | 100 | 30 | 30 | 0 | 100 | 3.2 |
| 5121 | 4621 | Grth in akkerbouw- produkten en veevoerders | 30 | 30 | 50 | 30 | 50 | 3.1 |
| 014 | 016 | Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ² | 30 | 10 | 50 | 10 | 50 | 3.1 |
| 5511, 5512 | 5510 | Hotels en pensions met keuken, conferentieoor- den en congrescentra | 10 | 0 | 10 | 10 | 10 | 1 |

Voor alle bedrijven geldt dat de milieuwetgeving c.q. de milieuvergunning uiteindelijk bepalend is voor de milieubelasting in het individuele geval. Voor de bestaande woningen wordt daarmee in een goed woon en leefklimaat voorzien. Ten aanzien van de voornoemde bedrijven is voor het hoveniersbedrijf aan de Heerenveenseweg het volgende van belang. Bij de vestiging van het bedrijf in het verleden waren hoveniersbedrijven in de toenmalige VNG-brochure aangemerkt als categorie 1 inrichtingen. Dergelijke bedrijven zijn passend in de woonomgeving. Per 2009 is de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering herzien. Het betreffende hoveniersbedrijf is binnen de daarin gehanteerde indeling een categorie 3.1 inrichting. In het kader van het Activiteitenbesluit wordt ter plaatse voorzien in een maatwerkregeling ten opzichte van de bestaande woning. In het bestemmingsplan is het bedrijf specifiek inbestemd. Nieuwvestiging van bedrijven is in het bestemmingsplan uitsluitend toegestaan in de lagere bedrijfscategorieën (categorie 1 en 2).

Omdat de nieuw te bouwen woningen aan de Heerenveenseweg in directe nabijheid van de voornoemde bedrijven niet in een omgeving liggen die als "rustige woonbuurt" kan worden aangemerkt, mag (met uitzondering voor het aspect gevaar) één afstandsstep worden afgetrokken van de bedrijfscategorieën. De nieuwe woningen vormen geen beperking voor de aanwezige bedrijven, omdat bij deze bedrijven op een kortere afstand al woningen aanwezig zijn. Bij de nieuwe te bouwen woningen wordt daardoor, in een wat betreft bedrijfshinder, voorzien in een aanvaardbaar woon en leefklimaat.

Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande uitvoerbaar geacht.

4.10

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze paragraaf voorziet voor dit plan in deze beoordeling.

Het onderhavige bestemmingsplan kent een beperkt aantal ontwikkelingsmogelijkheden. De milieueffecten van deze ontwikkelingen zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (grote afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Planbeschrijving

5

5.1

Algemeen

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

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

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

5.2

Functionele structuur

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplanbeleid is het beschermen van de basiskwaliteit en ruimte bieden voor ontwikkelingen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. In tegenstelling tot de dorpen heeft de hoofdkern Wolvega binnen de gemeente Weststellingwerf een meer “stedelijk” karakter, niet alleen qua ontwikkelings-/bebouwingdynamiek, maar ook in de onderlinge uitwisseling van diverse functies. Het onderhavige plangebied vormt een overgangsgebied tussen de dichtere bebouwing van de kern en het buitengebied. Daarbij vindt in het plangebied nog de ontwikkeling van de oostflank van Wolvega plaats. Dit bestemmingsplan kent dan ook een gemengde systematiek. Deels is er sprake van gebiedsgerichte bestemmen en deels is sprake van functiegericht bestemmen.

5.2.1

Gebieden

Bij het gebiedsgericht bestemmen wordt uitgegaan van gebiedsbestemmingen. Dit houdt in dat bestemmingen worden toegekend aan samenhangende gebieden en niet aan de functie van individuele percelen. Binnen zo'n gebied worden dan de functies mogelijk gemaakt, bijvoorbeeld woongebied (wonen maar

ook woonstraten, groen, nutsvoorzieningen en dergelijke). Binnen het plangebied worden vier kenmerkende gebieden/gebiedstypen onderscheiden:

1. het woongebied De Tuinen;
2. het bedrijventerrein De Plantage;
3. de verspreide bebouwing langs de linten;
4. de bos-/groenstructuren langs de snelweg A32.

Woongebied De Tuinen

Het woongebied De Tuinen is één van de latere uitbreidingen van Wolvega. Hoewel ter plaatse woningen van eerdere datum aanwezig zijn, is het merendeel van de woningen in dit gebied nieuw. In dit gebied staat de woonfunctie voorop. Ten aanzien van de woningen en andere bebouwingselementen, is het uitgangspunt de beeldkwaliteit en de stedenbouwkundige structuur van de woonstraten te behouden. Woonbebouwing heeft daarom voornamelijk aan de achterkant enige uitbreidingsmogelijkheid gekregen. Dit geldt dan ook nog alleen voor die situaties waar de ruimtelijke situering het toelaat. Ook ten aanzien van het toestaan van bijgebouwen zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden van belang. Zo dienen de bijgebouwen ten minste twee meter achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.

Binnen het woongebied is bedrijvigheid die storend is voor de woonfunctie, in principe niet toegestaan. Bedrijvigheid die zich goed verdraagt met de woonfunctie is toelaatbaar in het woongebied. Het gaat hier om lichte bedrijvigheid (max. milieucategorie 1 van de lijst “Bedrijven en milieuzonering”, VNG 2009) die weinig milieuoverlast veroorzaakt. Deze bedrijven zullen nabij de woonfunctie mogelijk worden gemaakt. Het beleid is erop gericht om nieuwe bedrijven zwaarder dan categorie 1 zoveel mogelijk te situeren op de bedrijventerreinen.

Het bedrijventerrein De Plantage

Ten westen van het woongebied De Tuinen ligt het nieuwe bedrijventerrein De Plantage. Het bedrijventerrein is nog in ontwikkeling. Vanwege de uitstekende ligging aan weginfrastructuur is het bedrijventerrein gericht op verkeersaantrekkende bedrijven. Langs de Om den Noort kunnen zich kantoren en dienstverlenende bedrijven zich vestigen. Op het “binnenterrein” wordt uitgegaan van productiegerichte bedrijven en bedrijven gericht op transport en logistiek. Het bedrijf bedrijven in de lichtere milieucategorieën (t/m categorie 3.2). Voor bedrijven in de zwaardere milieucategorieën biedt het bedrijventerrein de Schipsloot een vestigingsplaats.

Verspreide bebouwing langs de linten

Aan de Heerenveenseweg, Scheeneweg en de Hoofdweg komt verspreide lintbebouwing voor. Het betreft veelal de oudere gebouwen binnen het plangebied. De gebouwen hebben veelal een woonfunctie, maar ook bedrijven komen binnen deze linten voor. De linten kenmerken zich door de lagere goothoogte enerzijds, maar bij de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen door een grotere bouwhoogte anderzijds. De maatvoering in het bestemmingsplan sluit daar-

om aan bij deze kenmerkende bouwmaten. Voor woningen in de linten gelden qua gebruiksmogelijkheden dezelfde regels als bij de woningen in De Tuinen. De bedrijven in de linten zijn specifiek inbestemd.

Bos-/groenstructuren langs de snelweg A32

Een groot deel van de oostflank en daarmee van het plangebied wordt gevormd door de Bos en groenstructuren langs de snelweg. De bossen vormen “groene kamers” rondom de agrarische percelen. Deze structuren worden vanuit de ontstaansgeschiedenis van het gebied en de huidige landschappelijke, recreatieve en natuurlijke kwaliteit van waarde geacht. Het bestemmingsplan is daarom gericht op behoud ervan.

5.2.2

Individuele functies

In beginsel leidt een gebiedsgerichte wijze van bestemmen tot een meer globaal en flexibel bestemmingsplan. Dit biedt zekere voordelen, maar biedt ook minder zekerheid. Afzonderlijke functies zijn binnen de gebieden daarom voorzien van een functionele bestemming. Belangrijke functies binnen het plangebied zijn:

- bedrijven;
- horeca;
- verkeer.

Bedrijven

Zoals aangegeven komen verspreid in de bebouwingslinten bedrijven voor. Deze bedrijven zijn specifiek inbestemd. Vestiging van nieuwe bedrijven is toegestaan in de lichtere milieucategorieën (1 t/m 2).

Horeca

Het Van der Valk Hotel is een bijzondere functie in de entree van Wolvega. Het hotel is voorzien van een specifieke bestemmingsregeling. Het bestemmingsplan voorziet daarbij in een mogelijkheid van de realisatie van de 2^e fase van het hotel (zie ook de navolgende paragraaf). Het hotel vormt in stedenbouwkundige zin en zelfstandige entiteit. Qua bebouwingsregels is daarom voorzien in een maatwerkregeling.

Verkeer

Ten aanzien van de verkeerssituatie is er in Wolvega in de afgelopen jaren een aantal maatregelen genomen die tot een betere doorstroming van het verkeer en een verbetering van de verkeersveiligheid leiden.

Uitgevoerde maatregelen

De Heerenveenseweg is tussen de rotonde met de Om den Noort en de Scheeneweg afgewaardeerd tot een 60 km/u-weg. Van dit wegdeel wordt de snelheid overigens verder gereduceerd naar 50 km/uur; zie ook paragraaf 4.5.

De Steenwijkerweg is ter plaatse van het kruispunt met de Ingenieur Lelylaan gelijkwaardig uitgevoerd (opheffen voorrangregeling).

De gemeente heeft de kruispunten Lycklamaweg/Stationsweg en Heerenveenseweg/Stationsweg gereconstrueerd. Ter hoogte van de Lycklamaweg is gekozen voor een zogenoemde “langzaam rijden gaat sneller” oplossing door middel van een ovotonde. Het verkeer op de route Stationsweg/Spoorlaan heeft hierbij voorrang op het verkeer vanaf de Lycklamaweg en de Hoofdstraat Oost. Op het andere kruispunt is de doorgaande route aangepast. Verkeer komend vanuit het noorden wordt gestimuleerd om gebruik te maken van de Stationsweg in plaats van recht door het centrumgebied te rijden via de Heerenveenseweg.

Momenteel is de gemeente bezig om de route door het centrumgebied (de Heerenveenseweg/Steenwijkerweg) te downgraden. Door de herinrichting krijgt deze route het karakter van een verblijfsgebied.

Beoogde maatregelen

Verder is de gemeente van plan om de komende jaren de volgende infrastructurele maatregelen te realiseren:

- aanleg van een spoortunnel in de Om den Noort met een gewijzigde aansluiting op de Heerenveenseweg;
- aanleg van een bypass in het noordoostkwadrant van de rotonde Stellingenweg/Lycklamaweg;
- downgraden van de Lycklamaweg naar een erftoegangsweg (30 km/u);
- verbeteren van de ruit c.q. het carré (Grindweg, Julianaweg, Oranje Nassaulaan, Geraniumstraat, Spoorlaan, Stationsweg).

Van een aantal van deze beoogde maatregelen is het exacte ruimtebeslag nog niet bekend. Op basis van de huidige informatie is voor de voornoemde maatregelen geen wijziging van het bestemmingsplanbeleid nodig. Het bestemmingsplan voorziet in een afwijkingsregeling voor afwijkingen van het profiel van de infrastructuur.

5.2.3

O n t w i k k e l i n g e n

In de navolgende tekst wordt ingegaan op het bestemmingsplanbeleid dat naar aanleiding van de Oostflankvisie is opgesteld. Deels is hierbij sprake van een herijking van de mogelijkheden. Voor vier deelgebieden worden de planologische keuzen gemotiveerd.

De Plantage (tweede fase)

De eerste locatie betreft het onderdeel van het bedrijventerrein De Plantage; de tweede fase. Deze gronden hebben in het Bestemmingsplan Wolvega bedrijventerrein uit 2001 de bestemming “Productiebos, te wijzigen in bedrijventerrein”. De uitgifte van de eerste fase van het bedrijventerrein vindt nog plaats. Hierna komt de tweede fase aan de orde. De huidige bestemming kent geen

bouwmogelijkheden. Het vigerende bestemmingsplan voorziet daarmee op de korte tot middellange termijn in een passende bestemmingsregeling. Er is daarom besloten om de bestemming van deze gronden (vooral nog) niet te herzien. Deze gronden vallen daarom buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan.

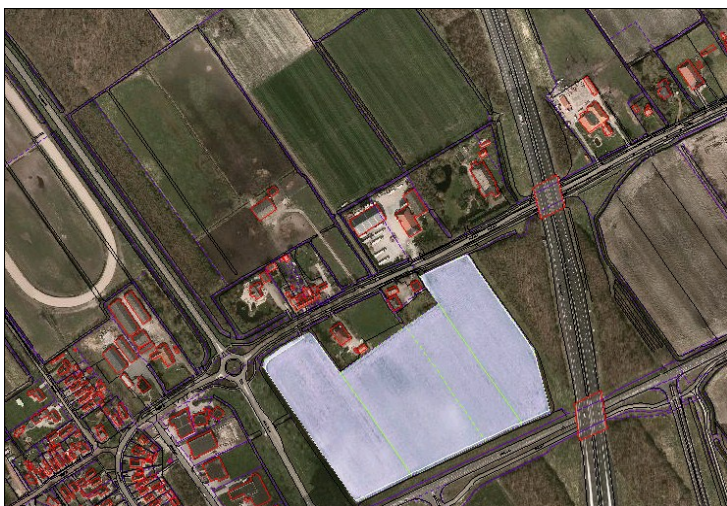
Bedrijvenlandgoed

Aan de beide zijden van de Hoofdweg is in de Oostflankvisie het Bedrijvenlandgoed voorzien. Bij deze ontwikkeling is de destijds in het bestemmingsplan Bedrijvenpark aan de gronden toegekende bestemming Bedrijvenlandgoed niet gerealiseerd. Ook is de definitieve invulling niet bekend. Voor deze gronden is destijds aan de voorschriften (en niet aan de plankaart) van de bestemming door de provincie goedkeuring onthouden. Hierdoor is een ingewikkelde situatie ontstaan. Dit gelet op de situatie dat in de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening een bestemmingsplan 'voor zover noodzakelijk' voorschriften diende te bevatten. In ieder geval is er geen sprake van een passende bestemming en ook niet van een gerealiseerde bestemming. Dit is een aanleiding om voor deze gronden de bestemming te actualiseren.

Voor de bestemmingsregeling wordt het gebied verdeeld in drie deelgebieden.

- Wijzigingsgebied 1: dit gaat om het maïsveld tussen de Stellingenweg en de Hoofdweg.
- Wijzigingsgebied 2: dit gaat om het gebied ten noorden van de Hoofdweg van circa 4,4 ha.
- Geen wijzigingsgebied: het overige deel ten noorden van de Hoofdweg van circa 20,3 ha.

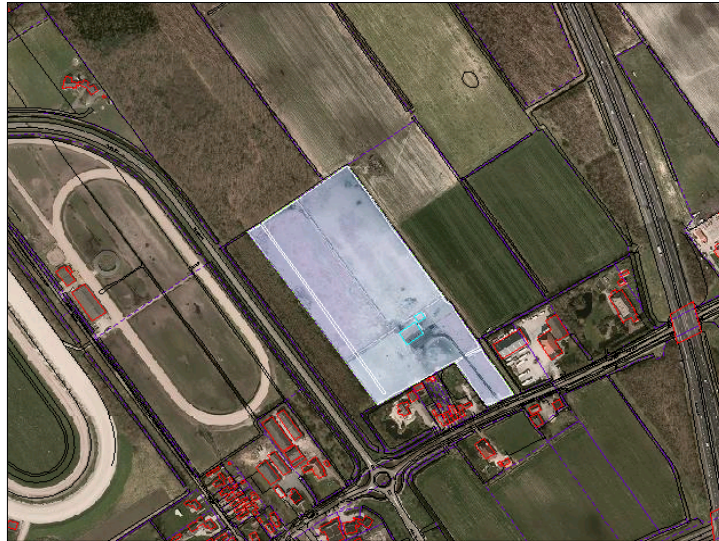
Wijzigingsgebied 1



Het maïsveld vormt de intree van Wolvega vanaf de A32. Het gebied is circa 4,9 hectare groot. Ter plaatse van de afrit van de A32 op de Stellingenweg is sprake van een verkeersknelpunt. Om dit knelpunt op te lossen, ligt een rotonde ter plaatse van de afrit voor de hand. Daarvoor is wel een verlegging van de

weg Om den Noort nodig als directe aansluiting op deze rotonde. Vanwege de entreefunctie ligt een representatieve invulling voor de hand. Ter plaatse is (sinds 1952) wel een aardgastransportleiding aanwezig met een diameter van 6 inch en 40 bar. Deze gronden zijn in dit bestemmingsplan voorzien van een bestemming 'Agrarisch' met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijventerrein', 'Verkeer' en 'Leiding - Gas'.

Wijzigingsgebied 2



Ten noorden van Hoofdweg is een gebied van circa 4,4 ha agrarische grond. Ook dit gebied komt voor een invulling op de middellange termijn in aanmerking. Voor regulier bedrijventerrein is deze locatie logischerwijs pas na het Wijzigingsgebied 1 en De Plantage aan de orde. Een nichemarktinvulling, zoals een paard-/diergerelateerde invulling ligt daarom ook meer voor de hand. In dit bestemmingsplan zijn deze gronden daarom voorzien van een agrarische bestemming met een wijzigingsbevoegdheid naar paard-/diergerelateerde bedrijven.

Geen wijzigingsgebied



Als laatste is binnen de bestemming 'Bedrijvenlandgoed' het niet ingevulde gebied van circa 20 hectare. Het huidige gebruik is agrarisch. Ook op de middellange termijn is er geen zicht op een andere invulling. In dit bestemmingsplan zijn de gronden conform het huidige gebruik inbestemd.

Woningbouw op invulplekken Heerenveenseweg

In het lint aan de Heerenveenseweg is een aantal open gaten aanwezig. Gezamenlijk kunnen er op deze plekken circa 8 woningen worden gebouwd. Het bestemmingsplan voorziet in een bouwregeling voor deze woningen die passend is in de stedenbouwkundige structuur van het lint. Dit houdt in dat de woningen één bouwlaag met een kap mogen hebben.

Van der Valk

In 2006 is de Van der Valk gerealiseerd door middel van een projectprocedure. De locatie heeft tot dusver nog geen passende bestemming gekregen. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid van de realisatie van de 2^e fase van het hotel. Deze 2^e fase bestaat globaal gesproken uit 50 nieuwe kamers en een wellnesscentrum voor de bezoekers van het hotel. Het hotel vormt in stedenbouwkundige zin een zelfstandige entiteit. Qua bebouwingsregels is daarom voorzien in bouwmaten die aansluiten bij de bestaande gebouwen.

5.3

Stedenbouwkundige structuur

Stedenbouwkundig is het van groot belang dat de kenmerkende structuur van de binnen het plangebied voorkomende stedenbouwkundige kwaliteiten (zie paragraaf 2.2) door middel van het bestemmingsplan wordt beschermd en dat bij verbouw en nieuwbouw de schaal en maat van de bebouwing ingepast

wordt in de bestaande structuur. Voor het behoud en herstel van de ruimtelijke waarden, gelden in het algemeen de volgende uitgangspunten:

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

In de regels uit zich dit voornamelijk door het hanteren van specifieke bestemmingen voor belangrijke waarden.

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

6.1

Algemeen

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

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

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

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

6.2

Relatie met aanverwante wet- en regelgeving

Wabo

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

omgevingsvergunning van toepassing is en blijft op die afzonderlijke activiteiten.

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

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

Wabo: vergunningvrij bouwen

Net als onder de 'oude' Woningwet (tot 1 oktober 2010) is er onder de werking van de Wabo sprake van vergunningvrij bouwen. De hoofdregel blijft dat er voor de activiteit bouwen een omgevingsvergunning nodig is. Bij bouwen moet het dan nog wel steeds gaan om een bouwwerk. In het Besluit Omgevingsrecht (Bor) wordt aangegeven welke bouwactiviteiten vergunningvrij zijn. In het Bor worden categorieën van gevallen aangewezen waarin geen omgevingsvergunning vereist is voor bouwactiviteiten en categorieën van gevallen waarin geen omgevingsvergunning vereist is voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten.

10%-regeling

Bij hoge uitzondering kan door middel van afwijkingsregeling worden toegestaan dat van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, wordt afgeweken. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

Relatie bouwwerken, geen gebouwen zijnde en verkeer

In de bebouwingsbepalingen van de verkeersbestemmingen is slechts een maximale hoogte gesteld aan bouwwerken die geen directe relatie hebben met de verkeersfunctie (bijvoorbeeld reclameborden). Dit omdat bouwwerken ten behoeve van verkeersvoorzieningen aangemerkt worden als vergunningsvrije bouwwerken, die niet aan het bestemmingsplan worden getoetst.

6.3

Bestemmingen

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

Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' heeft betrekking op de agrarische cultuurgronden in het oosten van het plangebied. In de bestemming is een tweetal wijzigingsbevoegdheden opgenomen om in de toekomst de realisatie van een bedrijventerrein mogelijk te maken (zie paragraaf 5.2.3).

Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' is van toepassing op de bedrijven in het plangebied, die niet onder een bedrijf aan huis vallen en buiten het bedrijventerrein liggen. Deze bestemming regelt over het algemeen kleinschalige bedrijven. Binnen de bestemming is een bedrijfswoning toegestaan. Tevens is aan de bedrijvigheid ondergeschikte detailhandel toegestaan.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' wordt de aard van de bedrijven vastgelegd; de meeste van de bedrijven zijn nabij woningen gelegen en een negatieve beïnvloeding van de woonfunctie moet worden voorkomen. Daarom wordt uitgegaan van een basisregeling die bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toestaan. De bestaande bedrijven in een hogere milieucategorie zijn passend inbestemd.

Gelet op de gewenste flexibiliteit is een afwijkingsregeling opgenomen voor niet onder categorie 1 en 2 vallende bedrijven, die wel aanvaardbaar kunnen zijn, omdat ze qua invloed op de woonomgeving vergelijkbaar zijn met de wel genoemde. In de looptijd van het bestemmingsplan kunnen zich immers bedrijfssoorten of (andere) productieprocessen aandienen, die niet in de lijsten zijn opgenomen en die toch binnen de planuitgangspunten passen. Het is mogelijk om ter plaatse van de aangeduide wijzigingsgebieden de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in 'Woongebied'.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Grotere nutsgebouwen zijn voorzien van een aparte bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. Overige kleine nutgebouwtjes zijn opgenomen binnen de bestemming, waarin ze liggen of waaraan ze grenzen.

Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein De Plantage is voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein'. De bestemming kent een milieuzonering op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte mag ten hoogste 10 m bedragen. Langs het lint van de Heerenveenseweg is een zone opgenomen waar een beperking van de bouwhoogte geldt. Binnen de bestemming zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor grotere bouwmaten.

Bos

De bestaande bosschages binnen het plangebied van enige omvang zijn opgenomen in de bestemming 'Bos'. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Uitzondering hierop zijn nutsgebouwen met een maximale inhoud van 75 m³. Het beleid is gericht op handhaving van het aanwezige bos. Om dit te ondersteunen, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden vereist zonder welke het niet mogelijk is (opgaande) beplanting te verwijderen, voor zover dit niet het normale onderhoud en beheer betreft.

Horeca

De bestemming 'Horeca' heeft betrekking op het hotel Van der Valk met de daarbij behorende gronden. Gebouwen mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Daarbij is een uitbreiding van 250 m² buiten het bouwvlak toegestaan. Voor de uitbreiding van het verharde oppervlak is een voorwaardelijke bepaling opgenomen om te voorzien in de compensatie van het oppervlakte water. Eventueel kan hieraan op basis van 2.22 Wabo een voorschrift worden verbonden in de omgevingsvergunning.

Verkeer

De op de verbeelding aangegeven bestemming 'Verkeer' betreft hoofdzakelijk de doorgaande wegen in het plangebied. Ook snippergroen (bermen) en waterlopen langs de wegen vallen onder deze bestemming, evenals bijbehorende bouwwerken. Daarnaast is het tankstation aan de Stellingenweg opgenomen in deze bestemming. Het station is specifiek aangeduid. Voor de gebouwen van dit station is een bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak is uitbreidingsruimte opgenomen voor het bedrijfsgebouw. Ook is een hogere bouwhoogte dan de huidige bouwhoogte van het gebouw toegestaan. Een uitbreiding moet wel dezelfde hoogte hebben als het bestaande gebouw. Ook mag het bestaande gebouw worden gewijzigd, zodat dit wordt opgehoogd.

De overige woonstraten en openbare paden in het plangebied die deel uitmaken van de woonomgeving en in feite alleen bedoeld zijn voor het gebruik van direct aanwonenden, zijn binnen de woonbestemming opgenomen. Het spreekt voor zich dat deze paden niet bebouwd mogen worden en toegankelijk moeten blijven.

Verkeer - Verblijfsgebied

De op de verbeelding aangegeven bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' betreft de erftoegangswegen in het plangebied. Daarnaast zijn wegen met een belangrijke structurerende werking binnen deze bestemming opgenomen. Ten slotte zijn ook belangrijke (openbare) parkeervoorzieningenbestemming in de bestemming opgenomen.

Water

Waterlopen met een waterhuishoudkundige functie in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Water'.

Woongebied

Voor de bestaande woningen in het plangebied is de bestemming 'Woongebied' gebruikt. Binnen de bestemming wordt in combinatie met het wonen ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. De vestiging van een aan-huis-verbonden beroep of een anderszins toegestane bedrijfsfunctie, zal tevens moeten voldoen aan de volgende kwalitatieve criteria:

- Er mag geen aantasting plaatsvinden van de uitstraling van het gebruik van het perceel voor het wonen, dat wil onder meer zeggen dat uitsluitend zeer beperkte reclameaanduidingen (geen lichtreclame) en dergelijke zijn toegestaan.
- Er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van het perceel dan wel de directe (woon)omgeving.
- Uitoefening mag alleen plaatsvinden door de bewoner van de woning.
- Er dient voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig te zijn.
- Er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeers- en/of publieksaantrekkende functie.
- Er mag geen buitenopslag van goederen en materieel plaatsvinden.

De bebouwingsregels van de bestaande panden met deze bestemming zijn in beginsel op het bestaande bebouwingsbeeld afgestemd. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de bouwvlakken met de naar de weg gekeerde zijde gelijk zijn gelegd met de voorgevel van de hoofdgebouwen. De bouwvlakken lopen tot de achtergrens van de percelen. Waar de gronden zijn aangeduid met 'relatie' is sprake van één bouwperceel.

In de regels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van bouw- en goothoogte, afstand tot de zijdelingse perceelgrens en dakhelling. Voor bijgebouwen en andere bouwwerken zijn specifieke maten opgenomen in de bebouwingsbepalingen. Binnen bepaalde grenzen bieden de regels de mogelijkheid om af te wijken van een aantal bepalingen. Wat betreft de mogelijkheid tot het toevoegen van woningen in het bouwvlak kan worden opgemerkt dat er binnen het plangebied zeer beperkte mogelijkheden zijn binnen de al aangegeven bouw-mogelijkheden. Toepassing van de afwijkingsmogelijkheden is dan ook geen vanzelfsprekendheid.

Leiding - Gas

Deze dubbelbestemming betreft de drie aardgastransportleidingen in het plangebied. Het betreft daarnaast de zogenaamde belemmeringszone die tot 5 meter aan weerszijde van de in het plangebied voorkomende aardgastransportleidingen ligt. Binnen deze zone mogen geen gebouwen worden opgericht (ook niet indien dit op grond van de basisbestemming wel mogelijk is). Gebouwen mogen enkel na een verkregen omgevingsvergunning worden gebouwd. Voordat omgevingsvergunning kan worden verleend, dient advies te worden ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Leiding - Riool

Deze dubbelbestemming betreft de zogenaamde belemmeringszone die tot 3 meter aan weerszijde van de in het plangebied voorkomende rioolperleidingen ligt. Binnen deze zone mogen geen gebouwen worden opgericht (ook niet indien dit op grond van de basisbestemming wel mogelijk is). Gebouwen mogen enkel na een verkregen omgevingsvergunning worden gebouwd. Voordat omgevingsvergunning kan worden verleend, dient advies te worden ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Algemene regels

Naast de inleidende (begrippen en wijze van meten) regels en de (dubbel)bestemmingen zijn in de regels ook algemene regels opgenomen, die voor het gehele plangebied van toepassing zijn. In artikel 15 staat de anti-dubbeltelregel. In artikel 16 is een aantal nadere eisen opgenomen ten aanzien van het parkeren in relatie tot nieuwbouw van gebouwen. Ook is een regeling opgenomen voor de toegankelijkheid van boezemkaden en hoofdwatgangen. En als derde is een regeling opgenomen waarmee eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van de geschiktheid van gebouwen voor zonne-energie. Een aantal algemene gebruiksregels met betrekking tot bijvoorbeeld de opslag van puin en afvalstoffen is geregeld in artikel 17. In artikel 18 van de algemene regels zijn regelingen opgenomen ten behoeve van de veiligheidszone rondom het LPG-station. In artikel 19 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze hebben met name betrekking op geringe aanpassingen en/of afwijkingen in de maatvoering van wegen. De overgangsregels in artikel 20 zien op het overgangsrecht zoals dat geldt ten aanzien van bestemmingsplannen. Artikel 21 bevat de slotregel van het bestemmingsplan.

Uitvoerbaarheid

7

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

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

7.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft conform de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het verplichte overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, aan de betrokken diensten van het Rijk, de provincie, het waterschap, alsmede diverse maatschappelijke organisaties toegezonden. De reacties die hierop zijn binnengekomen zijn in een verslag inspraak en overleg samengevat en beantwoordt. Dit verslag is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

7.2

Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is vanuit het bestemmingsplan in het bijzonder van belang waar het gaat om nieuwe activiteiten. Dit bestemmingsplan richt zich evenwel primair op een moderne planologische regeling voor bestaande functies. Perceelsgebonden ontwikkelingen zijn daarop binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan mogelijk. Vanuit gemeentelijk optiek zijn er voor deze perceelsgebonden ontwikkelingen geen consequenties die noodzaken tot uitleg in het kader van de economische uitvoerbaarheid. Het bestemmingsplan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

7.3

Exploitatieplan

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

Binnen dit bestemmingsplan worden bij recht geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die voor de gemeente kosten met zich mee brengen, waarvan het totaalbedrag van de exploitatiebijdragen meer dan € 10.000,00 bedraagt. In algemene zin is kostenverhaal veelal anders verzekerd, via bijvoorbeeld de legesverordening, het rioolaansluitingsrecht e.d. De locaties aan de Heerenveenseweg zijn in eigendom van de gemeente. Kosten van een ontwikkeling daar (voor zover aanwezig) worden via de gronduitgifte verhaald. Op basis van artikel 6.2.1a van het Bro kan daarom worden gesteld dat het kostenverhaal voor het bestemmingsplan anderszins verzekerd is.

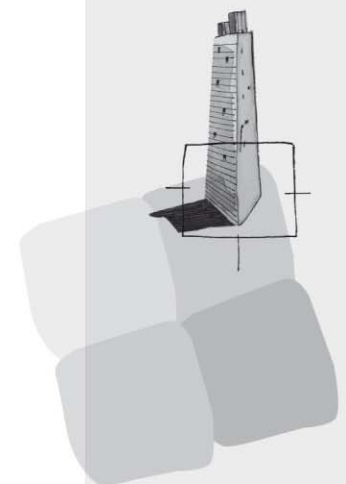
In het onderhavige bestemmingsplan zijn wel wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Bij het toepassen van deze bevoegdheid zal worden afgewogen of een exploitatieplanovereenkomst of een planschadeovereenkomst op dat moment noodzakelijk is.

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.
de heer drs. M. Mosterman

Projectnummer
267.00.01.45.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort