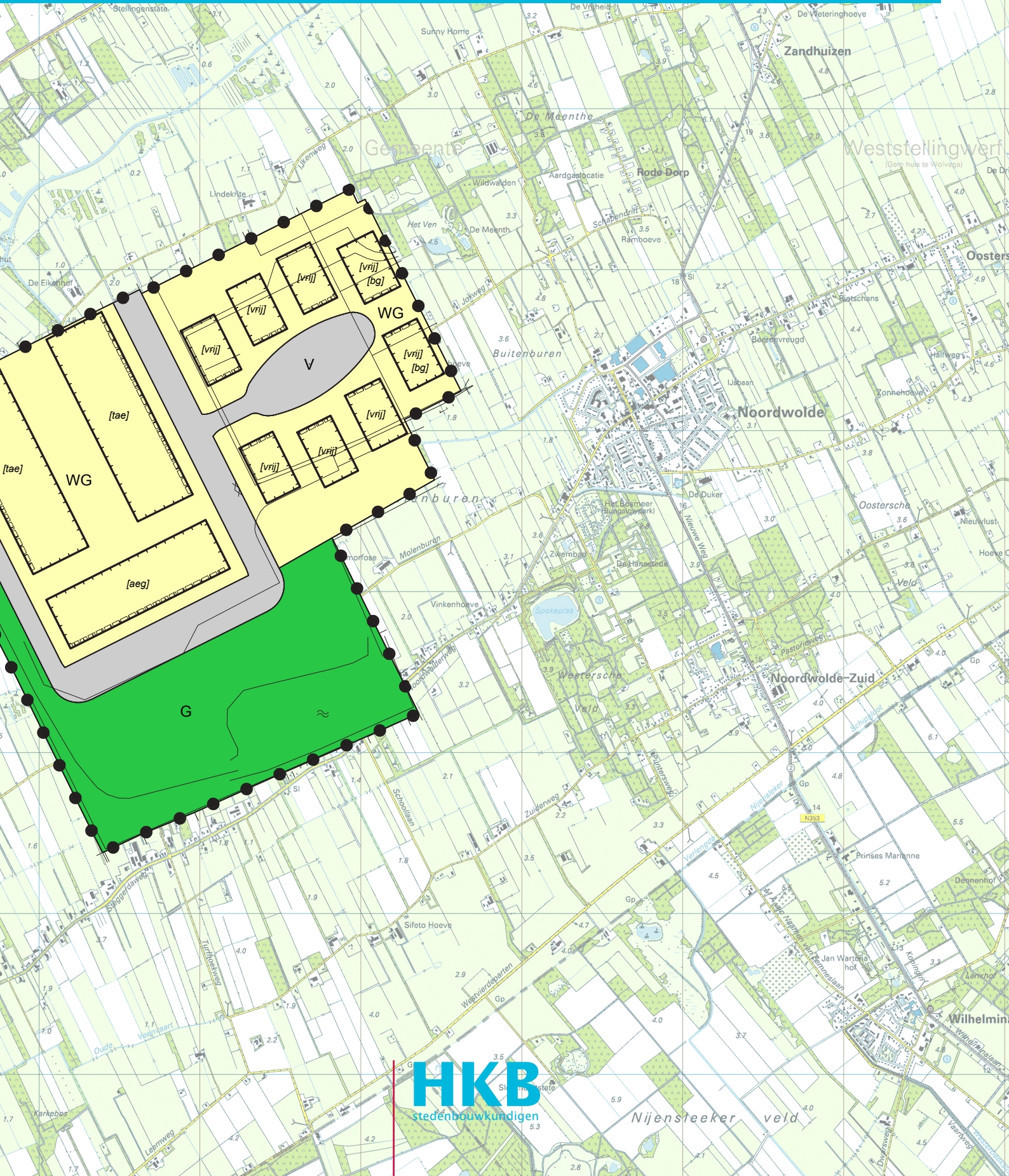


ROHÉ TERREIN, NOORDWOLDE-ZUID

voortwerp bestemmingsplan

gemeente Weststellingwerf, 6 april 2011



COLOFON

opdrachtgever
Wind Vastgoedontwikkeling
contactpersoon
M. Ijff
contactpersoon gemeente Weststellingwerf
R. Hekman

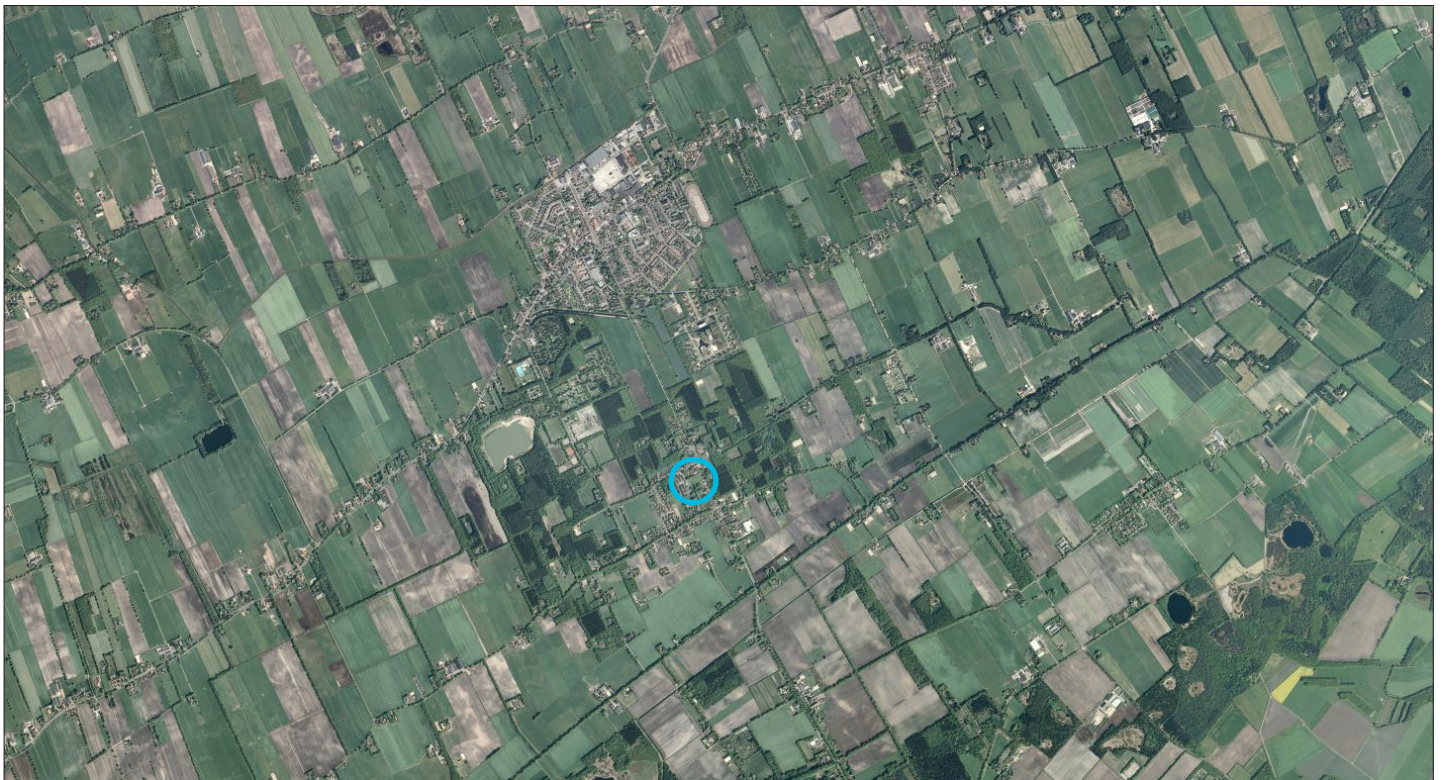
ontwerp
HKB Stedenbouwkundigen
Zuiderpark 21
9724 AH Groningen
050-3183100
contactpersoon
Susanne Raatjes

project
Rohé-terrein, Noordwolde-Zuid
planidentificatienummer
NL.IMRO.0098.BPNwZRoheterrein-VO01
datum
6 april 2011

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	
2.	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	
2.1	Omgeving plangebied	9
2.2	Planvoornemen en ontwerp	10
3.	PROGRAMMA VAN EISEN	
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4.	PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	
4.1	Geluid	17
4.2	Luchtkwaliteit	18
4.3	Bodemkwaliteit	19
4.4	Externe veiligheid	21
4.5	Archeologie	24
4.6	Ecologie	25
4.7	Water	27
5.	JURIDISCHE OPZET	
5.1	Algemeen	29
5.2	Regels	29
6.	FINANCIËLE ASPECTEN EN UITVOERBAARHEID	
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.2	Economische uitvoerbaarheid	31



plangebied in omgeving

1. INLEIDING

aanleiding Al langere tijd wordt nagedacht over een nieuwe invulling van het (voormalige) fabrieksterrein van de Rohé-fabriek. Inmiddels heeft Wind Vastgoed op het terrein een aantal grondgebonden woningen gerealiseerd. Met voorliggend bestemmingsplan wordt in een juridisch-planologische regeling voor het Rohé-terrein te Noordwolde-Zuid voorzien. Daarbij wordt aan een deel van het gebied een gedetailleerde woonbestemming toegekend, waarmee binnen het gebied 28 extra woningen gebouwd kunnen worden.

vigerend plan Voor het plangebied vigeert op dit moment het bestemmingsplan Noordwolde-Zuid (vastgesteld op 17 juni 1996). Het plangebied is daarin voorzien van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B'. De gronden zijn bestemd voor bedrijven van de categorieën 1 en 2, met detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit.

In 2007 is het ontwerp bestemmingsplan 'Noordwolde-Zuid, Rohé-terrein' opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft gediend als ruimtelijke onderbouwing voor de realisering van fase 1 van het planvoornemen. De elf woningen in fase 1 zijn met een tweetal vrijstellingsprocedures ex artikel 19-1 WRO mogelijk gemaakt. De bouwplannen voor het binnengebied (fase 2) waren op dat moment nog niet concreet genoeg. Hierdoor is toen besloten om voor het binnengebied een uitwerkingsbevoegdheid op te nemen met de bijbehorende regels. Het ontwerp bestemmingsplan is echter niet vastgesteld, is dan ook niet rechtsgeldig en het vigerende bestemmingsplan (Noordwolde-Zuid, d.d. 17 juni 1996) is dientengevolge nog steeds van kracht.

De plannen voor het binnengebied zijn inmiddels uitgewerkt. Omdat het woningbouwplan niet passend is binnen het bestemmingsplan uit 1996 (Noordwolde-Zuid), is er besloten om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor fase 2.

plangebied Het plangebied ligt middenin de kern van het dorp Noordwolde-Zuid. Het beslaat het terrein dat is gelegen tussen de Nieuweweg in het oosten, de Mauritsweg in het noorden, de Johannes Mooijstraat in het westen en de Zuiderweg in het zuiden.

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

Het bestemmingsplan Noordwolde-Zuid, Rohé-terrein kent gebiedsgerichte bestemmingen, wat inhoudt dat bestemmingen worden toegekend aan samenhangende gebieden en niet aan de functie van individuele percelen.

bestemmingsplan

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.

opzet plan

In de volgende hoofdstukken wordt in het kort ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en volgt een beschrijving van de nieuwe ontwikkeling. Daarna wordt kort verslag gedaan van het relevante beleid voor de planvorming van dit deelgebied. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van de planologische randvoorwaarden zoals externe veiligheid en archeologie. Tenslotte komen de juridische vormgeving en de economische uitvoerbaarheid aan de orde.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Omgeving plangebied

Noordwolde-Zuid

Noordwolde-Zuid is een buurtschap in het Weststellingwerfse dorp Noordwolde, gelegen aan de rand met de provincie Drenthe. Noordwolde-Zuid was oorspronkelijk een gebied dat bestond uit heidevelden, veen en groepen bomen. Het landschap veranderde drastisch door de vervening. Tegenwoordig heeft de buurtschap nog steeds een landelijk karakter. De kern, met rond 900 inwoners en 300 woningen heeft een gesloten lintbebouwing, het buitengebied heeft een verspreide bebouwing van woonhuizen en boerderijen. Noordwolde-Zuid is grotendeels omringd door bossen die zich uitstrekken van Steenwijk tot Appelscha.

directe omgeving

Het gebied wordt omsloten door eerdergenoemde vier wegen en straten. De westzijde van de Nieuweweg kent bestaande lintbebouwing met tussen de huisnummers 50a en 58 de eertijds onbebouwde open ruimte naar het voormalige fabrieksterrein. Hier zijn in de eerste fase van het plan drie vrij te bebouwen kavels gerealiseerd.

Aan de Mauritsweg zijn vier twee-onder-éénkapwoningen en vier vrijstaande woningen gerealiseerd. Hier bevinden zich twee ontsluitingsroutes naar het plangebied. Tussen het plangebied en de bebouwing langs de Johannes Mooijstraat is sprake van een onbebouwde strook. Deze loopt tot aan de achterperceelgrens van de woningen aan de Zuiderweg. Het noordelijke deel van deze strook is bosachtig (en kent ingevolge het vigerende bestemmingsplan Noordwolde-Zuid de bestemming 'Bos'). Het zuidelijke deel heeft een agrarische functie (met de bestemming agrarisch gebied). De gehele strook valt buiten het plangebied en zal worden meegenomen in de actualisering van het bestemmingsplan Noordwolde-Zuid.

Langs de oostkant van de Johannes Mooijstraat is sprake van bestaande, relatief nieuwe, woonbebouwing. De Zuiderweg kent aan de noordzijde lintbebouwing.

huidige inrichting

Het totale Rohé-terrein heeft een oppervlakte van circa 25.000 m² (fase 1 en 2). Het plangebied (dat in fase 2 ontwikkeld wordt) heeft een oppervlakte van circa 17.000 m² (1,7 hectare). In het verleden werd het terrein gevuld met onder meer gekapte loodsen, romneyloodsen, een schoorsteen en een gebouw dat als showroom heeft gefunctioneerd. De bedrijfsmatige functie is inmiddels verlaten en alle activiteiten om het terrein geschikt te maken voor een nieuw woongebied hebben plaatsgevonden.

2.2 Planvoornemen en ontwerp

- fase 1** De transformatie van deze voormalige fabriekslocatie naar een nieuw en aantrekkelijk woongebied is opgedeeld in een tweetal fasen. In de eerste fase zijn acht woningen gerealiseerd aan de Mauritsweg en twee aan de Nieuweweg (ten tijde van het opstellen van onderhavig plan moet de woning op de derde vrije kavel nog worden gerealiseerd).
- fase 2** De tweede fase van de ontwikkeling is opgedeeld in twee deelgebieden (A en B). Het westelijke deel (A) wordt ingevuld met projectmatige woningbouw en het oostelijke deel (B) wordt ingevuld met vrije kavels. Vanaf de Mauritsweg zullen twee nieuwe ontsluitingen worden aangelegd in een lusvorm. Twaalf twee-onder-één-kapwoningen zijn in deze lus gelegen en op de nieuwe ontsluiting georiënteerd.

Wind Vastgoed geeft in het stedenbouwkundig plan van 10 februari 2010 aan dat de ruimtelijke kwaliteit van de stedenbouwkundige invulling gerealiseerd wordt door het ruim opgezette groene binnengebied als essentie van de binnencontour. De contour is globaal een reservering voor een groengebied zonder bebouwing (zie ook paragraaf 3.3). De op deze wijze gereserveerde groene dooradering in het hart van de bouwcontour zorgt voor zichtlijnen en doorkijken voor een luchtig en bij het dorp passende invulling.

In het westelijke deel (deelgebied A) zal projectmatige woningbouw worden gerealiseerd. De eerste woningen, vanaf de entree van de Mauritsweg, zijn acht ruime twee-onder-één-kapwoningen. Aansluitend aan deze woningen zijn vier kleinere twee-onder-één-kapwoningen beoogd, alle met de mogelijkheid voor een aangebouwde garage. De zuidelijke afsluiting wordt gevormd door acht rijwoningen, deels met garages/bergingen. Met deze woningen wordt binnen het plangebied ruimte geboden aan starters op de woningmarkt. De woningen zullen worden gerealiseerd in diverse segmenten. Hiermee worden vele doelgroepen aangesproken.

De nieuwbouw heeft aan de west- en zuidzijde vrij zicht op bestaand groen. Dit, gekoppeld aan het feit dat er alleen bestemmingsverkeer verwacht mag worden, biedt een prachtig, rustig woonklimaat.

Ten oosten van de projectmatige woningbouw, worden acht vrije kavels gerealiseerd (deelgebied B). Het binnengebied, waaromheen de kavels zijn gegroepeerd, geeft het geheel een bijzonder ruimtelijk karakter. In plaats van de woningen te situeren aan een zijstraatje, is gekozen voor het creëren van een uniek en eigen gezicht. De inrichting van het binnengebied en de overige openbare delen van de buurt zullen van groot belang zijn. Om het unieke karakter te benutten moet het gebied een hoogwaardige verblijfskwaliteit krijgen.

Het totale plangebied van fase 1 en 2 is aan de west- en zuidzijde omgeven door groen dat onderdeel uitmaakt van de binnencontour zoals opgenomen in het structuurplan. Aan de noordoostzijde is een gedeelte van de contour gelegen in fase 2, deelgebied B. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan wordt het gebied dat niet openbaar toegankelijk is verkleind door de uitbreiding van het ovale binnenplein.



indicatieve inrichtingsschets; Wind Vastgoedontwikkeling

3. PROGRAMMA VAN EISEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor het plangebied relevante beleid.

3.1 Rijksbeleid

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

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

ROM-beleid ROM staat voor Ruimtelijke Ordening en Milieu en binnen dit kader wordt in Nederland op diverse plekken gebiedsgericht beleid ontwikkeld. Zuidoost-Fryslân is één van deze plekken. Het besef van de bijzondere kwaliteiten van Zuidoost-Fryslân en van de ontwikkelingskansen was eind vorige eeuw aanleiding om in een deel van het gebied de milieu- en ruimtelijke kwaliteit te versterken en de woon-, werk- en leefomstandigheden te verbeteren, in samenwerking met alle betrokken overheden en tal van maatschappelijke organisaties. Het gebiedskader Zuidoost-Fryslân is de leidraad voor verwerving, ontwikkeling en advisering van projecten in de periode 2007-2013. Voor het dorpsgebied is dit kader echter niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan 2005-2015 Op 13 december 2006 is het Streekplan 2005-2015, ‘om de kwaliteit van de ruimte’ door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Ten aanzien van wonen wordt opgemerkt dat passende woningbouwmogelijkheden in bestaand bebouwd gebied door gemeenten optimaal benut dienen te worden. Bij de kleinere kernen ligt de nadruk op aansluiting bij de plaatselijke woningbehoefte in het gebied. Zoals aangegeven zijn de aantallen woningen die in kleine kernen in de gemeente Weststellingwerf gebouwd kunnen worden beperkt. Dit is mede een gevolg van de keuzes die het provinciaal bestuur in het verleden heeft gemaakt met betrekking tot het bieden van mogelijkheden voor woningbouw in de provincie.

ontwerp verordening Romte Fryslân

De verordening Romte Fryslân (28 september 2010) regelt de provinciale belangen die op voorhand door moeten werken naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het gaat dan om belangen die niet doelmatig of doeltreffend op gemeentelijk niveau kunnen worden afgewogen en behartigd, omdat de effecten het lokale niveau overstijgen.

In de verordening wordt gesproken over 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Hierbij wordt gekeken naar de minimale woningdichtheid. Er is aangegeven dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met het woonplan dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

3.3 Gemeentelijk beleid

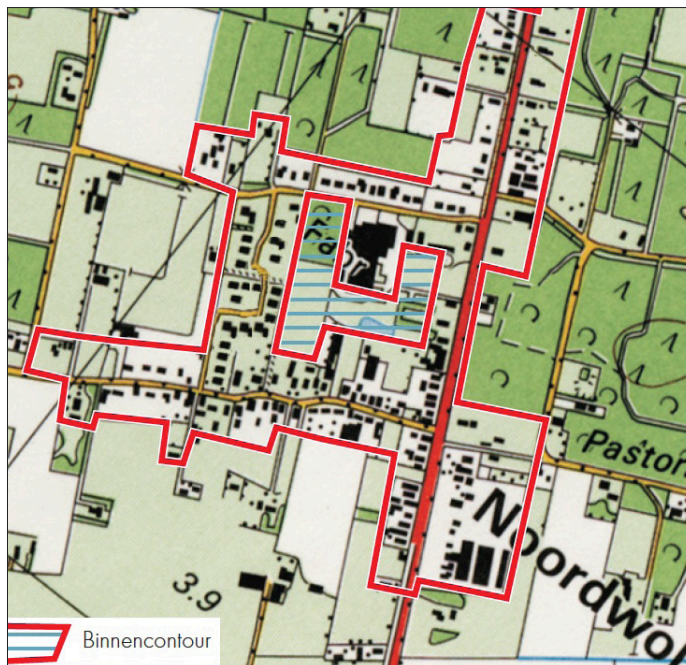
Structuurplan Weststellingwerf 2000-2015

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

In het structuurplan wordt aangegeven dat per saldo de kwantitatieve woningnood in Nederland is verdwenen. Wel is er sprake van een kwalitatief probleem: het soort aanbod sluit onvoldoende aan op het soort vraag. Er is (te) veel aanbod van goedkope en verouderde (gestapelde) huurwoningen en (te) weinig aanbod van goed geoutilleerde koopwoningen met tuin. Daarnaast wordt de diversiteit in de vraag steeds ruimer: van appartementen in het hart van de stad tot landhuizen in het buitengebied. Er heeft zich een grote verschuiving voorgedaan van door de overheid gestuurde kwantiteitsoplossingen naar marktgestuurde kwaliteitsoplossingen. Volkshuisvestingsbeleid kent geen lokale doelgroepen meer en kan, behoudens enkele zeer specifieke groepen zoals asielzoekers, gehandicapten, e.d., niet meer lokaal uitgeoefend worden. Het lokale sociale huisvestingsbeleid is nu een generiek beleid geworden.

De reden dat in het structuurplan voor Noordwolde en Noordwolde-Zuid aparte bebouwingscontouren worden getrokken, komt voort uit de ruimte die geboden wordt voor uitbreiding van (kleinschalige) verblijfsrecreatie en andere recreatief-toeristische voorzieningen tussen de verschillende bossen ten zuiden van Noordwolde. Het is echter niet de bedoeling dat deze voor permanente bewoning gebruikt zullen gaan worden. De min of meer aaneengesloten woonbebouwing valt binnen de contour, maar de grotere bouselementen worden er bewust buiten gelaten. Binnen de contour is alleen ruimte voor versterking langs de linten in dit laatste restant van de vroegere heidebebouwing.

In het structuurplan is aangegeven dat er voor het Rohé-terrein nog ruimte is voor het ontwikkelen van enkele woningen. In het structuurplan is echter een globale bouwcontour aangegeven met een bijbehorende binnencontour. De aangegeven binnencontour begrenst globaal een reservering van een groengebied zonder bebouwing. Het onderhavige plan voorziet in een overschrijding van deze contour.



bebouwingscontour

Structuurvisie Noordwolde 1999-2015

Voor Noordwolde is, ter voorbereiding van het gemeentelijke structuurplan, een deelvisie gemaakt. Noordwolde-Zuid is hier onderdeel van. Uit de probleemanalyse volgt dat voor ruimtelijke ontwikkelingen twee richtingen mogelijk zijn:

- maximaal benutten van de kwaliteiten en de kansen in het buitengebied en de ligging in de randzone van het Nationale Park, met name op het gebied van natuur en landschap, wonen en recreatie en toerisme;
- snijden in slechte plekken en stimuleren van de vitale delen.

Samenvattend wordt in het buitengebied voortgebouwd op reeds aanwezige kwaliteiten ter versterking van natuur en landschap en de ontwikkeling van recreatie en toerisme. Uitgangspunt is een zonering waarbij ten noorden van Noordwolde het accent ligt op natuur en landschap met recreatief medegebruik en ten zuiden van het dorp op het uitbouwen van de recreatief-toeristische (verblijfs)functie en in het gebied passende speciale woonvormen.

In de dorpskern worden de inspanningen primair gericht op een structurele kwaliteitsverbetering en het aantrekkelijker en veelzijdiger maken van de openbare ruimte. Enerzijds om het woon- en leefklimaat in het dorp verder te verbeteren, anderzijds om Noordwolde als een van de 'voorportalen' van het Nationale Park 'Drents-Friese Wold' aantrekkelijker te maken voor bezoekers. Dorpsontwikkeling in Noordwolde betekent kwaliteitsverbetering en afronding en geen expansie.

Woonplan

In 2009 is het woonplan van de gemeente Weststellingwerf vernieuwd. Hierin komt naar voren dat in de afgelopen jaren de ontwikkelingen op de woningmarkt erg snel zijn gegaan. Eind jaren negentig was er sprake van een woningbouwhausse en een relatief sterke mate van doorstroming. De laatste jaren laten echter een stagnatie zien. Uit de analyse van het Woningbehoefteonderzoek (WOBOP 2007) komt naar voren dat de woningmarkt in Weststellingwerf redelijk goed draait. De doorstroming van huur naar koop is in vergelijking met andere delen van de Provincie sterk aanwezig. Het aandeel starters in de verhuizingen van de afgelopen vier jaren is ongeveer een kwart en is iets gestegen. De gemeente heeft een positieve en toenemende aantrekkingskracht voor mensen van andere delen van Friesland en van buiten Friesland. Een dergelijk veranderende markt, waarbij lokale ontwikkelingen snel gaan en soms afwijken van andere delen van de provincie, vereist een flexibel woonbeleid en maatwerk, waarmee kan worden ingespeeld op actuele ontwikkelingen vanuit een lange termijnvisie.

Tevens is opgenomen dat voor Noordwolde sprake zal moeten zijn van een evenredige groei en de woningbouw in de dorpen moet zijn afgestemd op de plaatselijke behoefte (ca. 0,5 % van de woningvoorraad). Dit laatste betekent concreet dat een woningbouwproject in een dorp moet voorzien in de behoefte die vanuit het dorp kan ontstaan.

plan

Voor het Rohé-terrein zijn in het woonplan 32 woningen opgenomen. In de eerste fase van het plan zijn elf woningen gerealiseerd en in de tweede fase zullen er nog 28 worden gerealiseerd. Hiermee wordt het aantal woningen dat is opgenomen in het woonplan overschreden. In het woonplan zijn echter aantallen opgenomen voor plannen die nog niet zijn gerealiseerd. Naar verwachting worden deze plannen de komende tijd ook niet gerealiseerd. Het college van de gemeente heeft daarom besloten dat het aantal woningen dat niet was opgenomen in het woonplan voor het Rohé-terrein, uit de nog niet gerealiseerde woningbouwplannen beschikbaar wordt gesteld. De bijlage waarin de woningbouw- en sloopprogramma's zijn opgenomen (bijlage 1 van het woonplan) is inmiddels geactualiseerd en hierin is het aantal woningen voor het Rohé-terrein dan ook aangepast conform het aantal waarvoor de gemeente akkoord heeft gegeven. Door gefaseerd (fase 1 en 2) te bouwen kan bovendien worden voldaan aan de behoefte aan nieuwbouw die in het dorp is ontstaan. Ook in fase 2 zullen de woningen in fases worden gebouwd. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in het woonplan. Een en ander zal worden geregeld in een afzonderlijke overeenkomst.

Welstandsnota

Het plangebied valt nu deels onder deelgebied 2 (lintbebouwing) en 10 (bedrijventerreinen). De welstandsnota zal daarom worden gewijzigd conform de daarvoor noodzakelijke procedure. Na deze aanpassing van de welstandsnota zal het plangebied deels vallen onder deelgebied 6 'uitbreidingen (seriematig)' en deels onder deelgebied 7 'uitbreidingen (individueel)', van de Welstandsnota van de gemeente Weststellingwerf (juni 2004). De rijwoningen en de half vrijstaande woningen zullen worden ingedeeld in deelgebied 6 en de vrijstaande woningen in deelgebied 7.

deelgebied 6

In een groot aantal dorpen binnen de gemeente zijn wijken gerealiseerd met straten en straatwanden met een herhalende bebouwing (vallend onder deelgebied 6: uitbreidingen – seriematig). Op sommige plaatsen zijn ook dubbele en vrijstaande woningen gerealiseerd. In deze naoorlogs gebouwde wijken zijn tevens voorzieningen, zoals scholen, kerken, parken en begraafplaatsen gerealiseerd. Deze nemen vaak een belangrijke plaats in. De bebouwingsstructuur van deze wijken is vaak duidelijk: lange, rechte straten, met daaraan de bebouwing in rijen gebouwd en veelal met de nokrichting parallel aan de weg. Er is gebouwd in zowel één als twee bouwlagen. De detaillering van de woningen is over het algemeen sober.

deelgebied 7

De gebieden die onder deelgebied 7 (uitbreidingen - individueel) vallen kennen veel vrijstaande woningen met eigen uitstraling op ruime kavels. Ook komen projectmatige nieuwbouwwoningen voor, maar die zijn in mindere mate aanwezig dan vrijstaande woningen. De mate van samenhang tussen de woningen is belangrijk. Er wordt dan ook gestreefd naar een sterke architectonische uitstraling. Het kleur- en materiaalgebruik varieert in de wijken met individuele bebouwing van traditioneel tot modern en de detaillering van de woningen is eenvoudig maar zorgvuldig. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal in een gelijke stijl gerealiseerd zodat deze passen bij de woningen.

Voor de bovengenoemde gebieden is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit. Incidentele veranderingen worden mogelijk geacht, mits het reeds aanwezige bebouwingsbeeld wordt gerespecteerd.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)

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

- *De stroomwegen.* Dit zijn de hoofdwegen en regionale hoofdwegen en hier geldt een maximum snelheid van 100/120km/uur.
- *De gebiedsontsluitingswegen* (80km/uur) zijn de wegen die gebieden aansluiten op het hoofdwegennet (80km/uur).
- De wegen in het landelijke verblijfsgebied krijgen de typering *erftoegangswegen* (categorie A (met vrijliggend fietspad) 60+ km/uur, categorie B 60km/uur).
- Voor alle bebouwde kom-gebieden geldt tenslotte een inrichting als *verblijfsgebied*. Hierbij past een maximum snelheid van 30km/uur. In het GVVP wordt aangegeven dat in alle kleine kernen de 30km-zone de hele dorpskern zal omvatten.

plan

Het plangebied valt binnen de bebouwde kom en hiervoor geldt een maximum snelheid van 30 km/uur.

4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

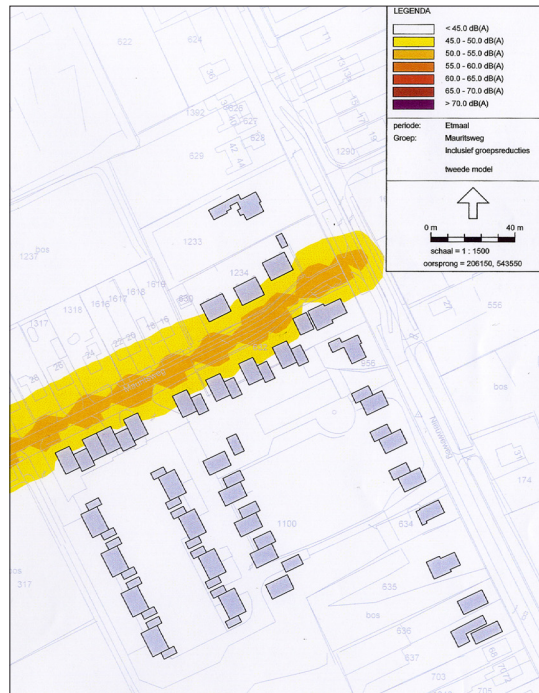
In voorliggend hoofdstuk zijn de planologische randvoorwaarden voor het plangebied in kaart gebracht. Hieronder wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (zoals geluid, luchtkwaliteit en bodem) en omgevingsaspecten (zoals milieuzonering, externe veiligheid, archeologie en ecologie).

4.1 Geluid

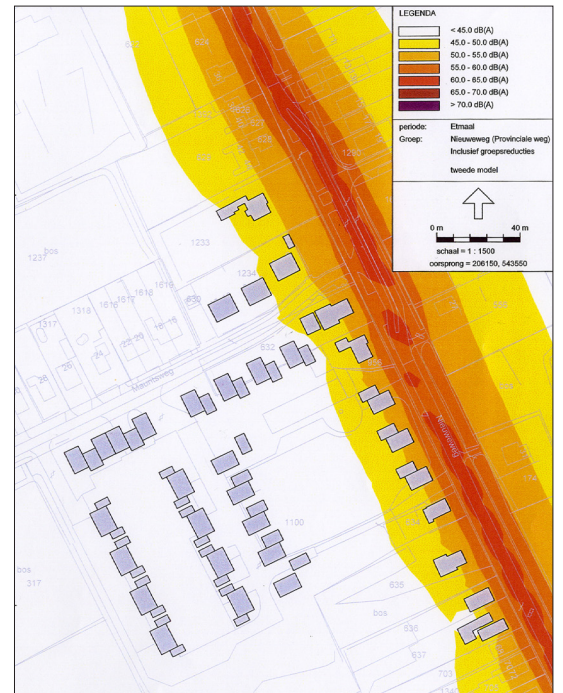
Geluidhinder is een van de belangrijkste factoren die meebepalend is voor de kwaliteit van ons leefmilieu. Geluidhinder wordt door diverse bronnen veroorzaakt, zoals industrie, recreatie, (spoor) verkeer en evenementen. Voor onderhavig plangebied is met name wegverkeerslawaaï relevant. Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (2007) gelden van rechtswege zones langs wegen waarbinnen aandacht besteed moet worden aan de geluidhinder. Wegen met een 30-kilometerregime zijn hiervan uitgezonderd en er geldt dan ook geen normenstelsel volgens de Wet geluidhinder.

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP, 2000) is de Nieuweweg aangemerkt als gemeentelijke hoofdweg of erftoegangsweg A en de Mauritsweg als overige weg of erftoegangsweg A. Alle wegen binnen de bebouwde kom van Noordwolde-Zuid kennen inmiddels een 30-kilometerregime.

Ten tijde van fase 1, waarbij de woningen aan de Nieuweweg ook onder het plangebied vielen, is er door WNP raadgevende ingenieurs een geluidsonderzoek uitgevoerd (bijlage 1). De woningen aan de Nieuweweg vallen inmiddels onder het bestemmingsplan 'Noordwolde-Zuid' dat nu in voorontwerp is. De geluidsbelasting op de gevels van de woningen aan de Mauritsweg is ook berekend. Uit het onderzoek kwam naar voren dat de geluidsbelasting op de gevels van deze woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB (A). Tevens vallen de woningen achter de Nieuweweg (tweedelijns bebouwing) voor een klein deel binnen de geluidscontour 45 – 50 dB (A) die uit de berekening naar voren komt. Ook deze woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB (A). De verbeeldingen zijn gebaseerd op de inrichting van het plan ten tijde van fase 1. De indeling in fase 2 is echter gewijzigd. De geluidsbelasting op de gevels van de woningen wordt wel aangenomen zoals berekend ten tijde van fase 1, hierin worden geen veranderingen verwacht.



geluidscontour Mauritsweg



geluidscontour Nieuwegeweg

conclusie Het bestemmingsplan sluit aan bij het beleid zoals geldend voor het bestemmingsplan voor Noordwolde-Zuid. Zowel de Nieuwegeweg als de Mauritsweg heeft een 30 km/uur regime en zijn hiermee uitgezonderd van geluidzonering. Tevens betreft het zogenaamde tweedelijns bebouwing op een afstand van ca. 40 m van de Nieuwegeweg en ca. 50 m van de Mauritsweg.

In het kader van het bestemmingsplan kan van een nadere toetsing aan de Wet geluidhinder worden afgezien. De geluidsbelasting op de gevels aan de Mauritsweg zijn berekend en voldoen aan de gestelde norm. Ook de woningen die achter de woningen aan de Nieuwegeweg worden gebouwd, voldoen (gekeken naar de geluidscontour) aan de voorkeursgrenswaarde. Geluid vormt voor onderhavig plan dan ook geen belemmering.

4.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit, als een wijziging van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2), in werking getreden. Daarin zijn de Europese richtlijnen voor de luchtkwaliteit geïmplementeerd en is opgenomen dat luchtkwaliteitseisen geen belemmering meer vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De luchtkwaliteit wordt beïnvloed door de verkeersintensiteit en door de aanwezigheid van industrie. Het gaat om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijnstof), koolmonoxide en benzeen. Of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)'. Deze 'nibm-projecten' mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en zonder luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten "niet in betekenende mate" bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijnstof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³. Daarnaast zijn verschillende ontwikkelingen specifiek genoemd in de Ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen', waaronder woningbouw tot 3.000 woningen.

plan Aangezien de beoogde ontwikkeling de realisatie van 28 woningen en tweedelijns bebouwing betreft, is hier sprake van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve is een nadere verantwoording van het aspect luchtkwaliteit niet noodzakelijk en vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het plan.

4.3 Bodemkwaliteit

Uit de cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân blijkt dat het landschap wordt gekenmerkt door grotendeels een dekzand- en keileemlandschap en tevens door veenlandschap.

Noordwolde-Zuid maakt onderdeel uit van een pleistoceen landschap, gevormd tijdens de ijstijden van meer dan 10.000 jaar geleden. De bodem van Noordwolde-Zuid bestaat uit humuspodzol met een hoogte van circa 5 meter boven NAP. Op een diepte van 1,20 meter bevindt zich keileem, met daarbovenop dekzand.

Uit de Inventarisatiekaart potentiële locatie met mogelijke bodemverontreiniging van de provincie Fryslân blijkt dat in het plangebied het uitvoeren van een historisch bodemonderzoek noodzakelijk is in verband met een potentieel ernstige bodemverontreiniging door de aanwezigheid van riet-, rotan- of vlechtwarenindustrie.

verkennend bodemonderzoek

In december 2004 heeft door Verhoeve Milieu Noord bv een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (bijlage 2). Historisch onderzoek heeft uitgewezen dat in ieder geval vanaf mei 1938 fabrieksgedeelten (verfactiviteiten) zijn toegevoegd aan de toen reeds bestaande loods van de toenmalige eigenaar. In latere jaren zijn nieuwe loodsen toegevoegd met daarin onder meer een oliedrukkers, een schilderswerkplaats en een verfspuiterij. In 1996 is een ondergrondse brandstoftank in dit oostelijke deel van het plangebied verwijderd.

Op het westelijke deel van het plangebied is van 1969 tot 1974 (afgebrand) een plastic en/of polyesterverwerkend bedrijf gevestigd geweest. Om te voorzien in een eigen bluswatervoorziening vanwege branden is in de zuidelijke hoek van het terrein een vijver aangelegd. In het jaar 2003 is geconstateerd dat er zeer diverse bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, waaronder een meubelmakerij, opslag, zaagwerk, sloop van auto's. Vanuit het historische onderzoek is een zestal concrete deellocales voor het bodemonderzoek als verdacht aangemerkt, waaronder de verwijderde brandstoftank, de ketel/het stookhok en de schoorsteen, de verfspuiterij en de afgebrande bebouwing van het bedrijf aan de westzijde van het terrein. Het overige deel van het plangebied is als onverdacht aangemerkt.

Tijdens de veldwerkzaamheden is het opgeboorde materiaal visueel geïnspecteerd op het voorkomen van asbest. Bij geen van de boringen is asbestverdacht materiaal waargenomen. Uit de analyses blijkt dat ter plaatse van de verdachte deellocales en bij een deel van het onverdachte terreindeel plaatselijk in de grond en in het grondwater maximaal verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarden zijn gemeten. Uit het verkennende bodemonderzoek kwam dan ook de aanbeveling om nader onderzoek te verrichten naar de omvang van de verontreinigingen met zware metalen op het onverdachte terreindeel en daarnaast het grondwater op twee locaties opnieuw te bemonsteren en te onderzoeken op respectievelijk de gehalten zink en nikkel.

nader bodemonderzoek

In april 2005 is op het terrein een nader bodemonderzoek uitgevoerd door Van der Wiel Infra en Milieu B.V. (bijlage 3). Daarbij zijn in de grond puinresten, kooldeeltjes en gruis aangetroffen. In de bovengrond is op een tweetal locaties sprake van een verontreinigings situatie met zware metalen (boring 35 en 37). De overige verontreinigingen in het oostelijke deel van het terrein zijn, gezien de zintuiglijke waarnemingen van puin tijdens het onderzoek en de relatie met de sloopwerkzaamheden van de voormalige loodsen, te relateren aan de aanwezigheid van puin en gruissteen in de bovengrond. De omvang van de twee verontreinigings situaties is door middel van het nadere bodemonderzoek niet volledig in kaart gebracht. Op basis van de verkregen analyseresultaten kwam naar voren dat de totale hoeveelheid grond boven de interventiewaarde het maximaal aantal m³ overschrijdt. Op de locatie is dan ook sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming. Tevens wordt aangegeven dat, indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden, er rekening gehouden moet worden met een op te starten saneringsprocedure en een door het bevoegd gezag (provincie Fryslân) goedgekeurd saneringsplan.

saneringsplan

Naar aanleiding van genoemde onderzoeken is een saneringsplan opgesteld (definitieve versie 28 februari 2007) (bijlage 4). Gezien de aard van de verontreiniging (immobiel) kan worden volstaan met een standaardaanpak, waarbij een leeflaag wordt aangebracht met een dikte en kwaliteit die gerelateerd is aan het toekomstige gebruik.

Na afronding van de saneringswerkzaamheden is het eindresultaat van de uitgevoerde sanering vastgelegd in een evaluatierapport. Uit de verificatie is gebleken dat de saneringsdoelstelling is behaald. Er is een positieve evaluatie uitgevoerd. Dit betekent dat er niet nogmaals een bodemonderzoek behoeft te worden uitgevoerd.

De provincie heeft in 2008 (23 januari 2008) aangegeven in te stemmen met de evaluatierapporten uit 2007 en 2008 (sanering uitgevoerd door Van der Wiel en aanvullend uitgevoerde sanering door Royal Haskoning) (bijlage 5). De sanering is volgens de provincie dan ook uitgevoerd overeenkomstig de saneringsdoelstelling zoals aangegeven in artikel 38 Wet Bodembescherming.

asbestonderzoek

In 2009 heeft een asbestonderzoek plaatsgevonden door CSO-Milfac Adviesbureau (bijlage 6). Deels is de locatie onderzocht door middel van het graven van sleuven en deels door handmatig gegraven gaten (ter plaatse van de reeds gebouwde woningen). Ter plaatse van enkele sleuven is een overschrijding van de interventiewaarde geconstateerd. Er is geen sprake van onaanvaardbare risico's. Gezien de omvang van de verontreiniging met asbest nader vast te stellen, dient een aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

Ter plaatse van de handmatig gegraven gaten zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Hierdoor wordt een aanvullend onderzoek ter plaatse van de tuinen van de reeds gebouwde woningen niet noodzakelijk geacht. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt dan ook geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt (plaatselijk) een belemmering bestaat voor de voorgenomen ontwikkeling van het terrein. Er is echter geen sprake van onaanvaardbare risico's.

Om de omvang van de verontreiniging met asbest vast te stellen, zou er een aanvullend onderzoek gedaan moeten worden. Er kunnen echter ook direct sanerende maatregelen getroffen worden. Hiervoor kan een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) worden ingediend bij het bevoegd gezag. Hiermee wordt een korte procedure gevolgd om 'eenvoudige' gevallen van bodemverontreiniging te saneren in het kader van de wet.

beschikking provincie

Op 11 mei 2010 is de beschikking door de provincie afgegeven (bijlage 7), waarin wordt aangegeven dat de sanering is uitgevoerd conform de ministeriële Regeling Uniforme Saneringen (de sanering heeft plaatsgevonden conform de BUS_melding). Verder is aangegeven dat wordt ingestemd met het evaluatieverslag van de sanering uitgevoerd op het terrein; dit op grond van artikel 14 eerste lid van het Besluit Uniforme Saneringen.

conclusie

Op basis van het bovenstaande is te concluderen dat de bodem na de sanering geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Het bodemaspect vormt dan ook geen belemmering meer voor het plan.

4.4 Externe veiligheid

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

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

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

plaatsgebonden risico (PR)

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

groepsrisico (GR)

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

relevante besluiten

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

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening afstand te houden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Afstanden die aangehouden moeten worden, worden bepaald door het plaatsgebonden risico van een risicovolle activiteit.

2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)

De circulaire is van toepassing op bestemmingsplannen die liggen binnen de invloedsgebieden van transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen. De circulaire is een toelichting van VROM op de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en bepaalt dat ruimtelijke plannen getoetst moeten worden aan de norm voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. De circulaire wordt in de toekomst vervangen door het "Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev)", met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen.

3. Circulaire Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984)

De circulaire is van toepassing op bestemmingsplannen die liggen binnen invloedsgebieden van hogedruk aardgastransportleidingen. Hierbij gelden aan weerszijden van de buisleiding zoneringsafstanden, welke zijn gedefinieerd in bebouwingsafstanden en in toetsingsafstanden. Binnen de bebouwingsafstanden mag in principe niet worden gebouwd. Binnen de toetsingsafstanden geldt een verantwoording voor nieuwe bebouwing. In 2010 wordt de circulaire vervangen door het "Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)". Dit besluit krijgt in grote lijn dezelfde werking als het Bevi.

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

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

advies Milieuadviesdienst

Transport van gevaarlijke stoffen

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Door de gemeente Weststellingwerf is geen route gevaarlijke stoffen op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen vastgelegd. Over de N353 kan incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden, zoals de bevoorrading van tankstations met benzine, diesel en LPG. Op de overige wegen die langs en/of door het plangebied lopen vindt in principe geen vervoer van gevaarlijke stoffen in bulktransport plaats (bijlage 8).

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor is niet van toepassing.

Transport van gevaarlijke stoffen over het water

Transport van gevaarlijke stoffen over het water is niet van toepassing.

Luchthavens

Luchthavens zijn in onderhavig bestemmingsplan niet van toepassing.

Buisleidingen

Er lopen geen hogedruk aardgastransportleidingen of andere buisleidingen met gevaarlijke stoffen in (de directe omgeving van) het plangebied.

advies Regionale Brandweer

Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen, transportroutes over de weg, en/of ondergrondse buisleidingen. Het is daarom niet nodig om dit plan om advies voor te leggen aan de Regionale Brandweer Fryslân (geen wettelijke verplichting).

conclusie

Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van bedrijven, transportroutes of buisleidingen met aspecten die in het kader van externe veiligheid relevant zijn. Voor het plangebied is daarom geen nadere beschouwing van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

4.5 Archeologie

Bij ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich mee (kunnen) brengen is een adequate bescherming van het archeologische erfgoed van belang. Dit belang is in internationaal verband erkend in het 'Verdrag van Valetta'. In Nederland zijn de uitgangspunten van dit verdrag per 1 september 2007 opgenomen in de daartoe gewijzigde Monumentenwet 1988: de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

Bescherming volgens de Wamz vindt plaats door regulering van bodemverstorende activiteiten in een zo vroeg mogelijk stadium. Dit wordt gerealiseerd door archeologie te betrekken in het proces van ruimtelijke planontwikkeling. Al tijdens de planvoorbereiding moet worden onderzocht wat er over archeologie bekend is, zodat daar tijdens de planvorming rekening mee gehouden kan worden. Het behoud van archeologische waarden in situ is daarbij primair het streven.

AMK en IKAW

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

FAMKE

De Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) van de provincie Fryslân bestaat uit twee advieskaarten: één voor de periode steentijd/vroege bronstijd en één voor de periode middenbronstijd/middeleeuwen. Wat betreft de steentijd/vroege bronstijd kent het hele plangebied het advies "quickscan". Dit betekent dat wordt vermoed dat eventuele in het gebied aanwezige archeologische resten al ernstig zijn verstoord. Vanwege het feit dat dit niet met zekerheid is te zeggen, beveelt de provincie aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een quickscan te verrichten. Dit is in casu het geval. Een quickscan is een extensief booronderzoek waarmee duidelijk wordt gemaakt of het steentijdbodemarchief intact is. Bij een intact bodemarchief kan dan over worden gegaan op een karterend onderzoek (zes boringen per hectare). De resultaten kunnen uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

Voor de middenbronstijd/middeleeuwen kent het gehele plangebied het advies "geen onderzoek nodig". Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode middenbronstijd/ middeleeuwen op gefundeerde gronden zodanig laag is dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is. Mochten er bij ingrepen in deze zone toch bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die te worden gemeld bij de provinciaal archeoloog.

archeologisch onderzoek

Om aan bovenstaand advies te voldoen is door het archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef BV uit Zuidhorn in november 2005 een inventariserend archeologisch veldonderzoek verricht, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd (bijlage 9). Uit dit onderzoek komt naar voren dat de bodem in het plangebied deels intact is. Hierbij is op een aantal plekken een redelijk gaaf bodemprofiel aangetroffen met enkele lagen die kenmerkend zijn voor een podzolbodem. In een intacte podzol kunnen eventuele aanwezige archeologische grondsporen in gave staat aanwezig zijn. Indien in vroegere perioden mensen deze locatie hebben bezocht en hun sporen in de bodem hebben achtergelaten zullen deze in betrekkelijk goede staat terug te vinden zijn (afhankelijk van de conserveringscondities). Op een aantal boorlocaties is de bodem echter grotendeels verstoord en bestaat weinig kans op het aantreffen van archeologische grondsporen. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geconcludeerd dat de kans bestaat dat tijdens grondwerkzaamheden in het plangebied onverstoord archeologische grondsporen geraakt kunnen worden. Op grond van de huidige staat van kennis wordt geadviseerd om bij bodemingrepen met een grotere diepte dan 75 centimeter beneden het maaiveld de graafwerkzaamheden onder begeleiding van een daartoe gecertificeerd archeologisch bedrijf te laten uitvoeren. Eventuele archeologische sporen kunnen dan worden opgetekend, gefotografeerd en voor toekomstig wetenschappelijk onderzoek worden veiliggesteld. Ook dient de provinciaal archeoloog op de hoogte te worden gehouden van de aard en het tijdstip van de geplande werkzaamheden. Bij uitvoering van de werkzaamheden wordt bovenstaand advies in acht genomen.

4.6 Ecologie

In het kader van de flora- en faunawetgeving moeten ruimtelijke plannen worden getoetst op de gevolgen voor de aanwezige flora en fauna.

Natuurbeschermingswet

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet. Hierin zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. Projecten of activiteiten die niet noodzakelijk zijn of verband houden met het beheer van de natuurwaarden van Natura 2000-gebieden en mogelijk negatieve effecten hebben op deze waarden dienen getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland en heeft tot doel om de natuurwaarden in het land te stabiliseren. De EHS bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones. Indien een ruimtelijke ingreep binnen de begrenzing van de EHS plaatsvindt moet een 'nee-tenzij' procedure worden doorlopen en zal bij doorgang van de ingreep in de regel compensatie en mitigatie noodzakelijk zijn.

Flora- en faunawet

Door de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is de verplichting ontstaan om ruimtelijke plannen aan deze wet te toetsen. Het doel van de wet is om in het wild voorkomende planten en dieren te beschermen. 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. Om de effecten te mitigeren wordt aanbevolen de werkzaamheden niet plaats te laten vinden in de periode 15 maart – 15 juli.

ecologisch onderzoek

Door Koeman en Bijkerk bv is een toetsing Flora- en Faunawet in verband met de herontwikkeling van het Rohé-terrein te Noordwolde-Zuid, gemeente Weststellingwerf verricht (bijlage 10). In dat kader heeft op 20 september 2005 een veldbezoek plaatsgevonden. Omdat er grootschalige ingrepen hebben plaatsgevonden in het plangebied sinds het onderzoek in 2005, heeft er op 13 oktober 2010 een update van het onderzoek plaatsgevonden.

Het plangebied bestaat uit een zeer kruidenrijk grasland, waar een droge greppel doorheen loopt. Aan de zuidzijde van het gebied ligt een kleine verhoging, waarlangs stenen en andere materialen liggen opgeslagen. Langs de randen van het plangebied zijn enkele bosschages aanwezig, bestaande uit hoofdzakelijk Zomereik (*Quercus robur*), Eenstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*) en Gewone vlier (*Sambucus nigra*). Hierin verschuilen zich enkele algemene vogels van bossen en struweel, zoals de Merel (*Turdus merula*) en de Roodborst (*Erythacus rubicula*), maar de diversiteit aan vogelsoorten is vrij beperkt. Het grootste deel van het plangebied wordt in beslag genomen door een vrij eenzijdig grasveld, met een beperkte kruidenrijkdom. Plaatselijk zijn echter kleine hopen grond opgeworpen waar zich een zeer diverse vegetatie heeft ontwikkeld. De greppel die door het plangebied loopt is opvallend soortenrijk, maar aan verruiging onderhevig.

Tijdens het veldbezoek werden buiten de aangetroffen vogelsoorten geen beschermde soorten waargenomen. Deze worden ook niet verwacht, gezien de huidige inrichting van het plangebied en het gebruik in het recente verleden. Ook tijdens het onderzoek in 2005 werden naast een aantal vogelsoorten geen beschermde soorten aangetroffen. Nabij de greppel werd de enige dagvlinder waargenomen, de Kleine vuurvlinder (*Lycaena phlaeas*). Deze soort wordt vaak in groepen aangetroffen op de schralere delen van graslanden zoals deze in het plangebied aanwezig zijn.

conclusie

Sinds het in 2005 uitgevoerde onderzoek hebben in het plangebied grootschalige ingrepen plaatsgevonden. Door de sloop van de fabriek heeft zich een gevarieerde graslandvegetatie kunnen ontwikkelen, waardoor de natuurwaarde van het terrein is toegenomen. Dit heeft echter niet geleid tot vestiging van streng beschermde planten en dieren. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is derhalve niet nodig.

Wel blijft voor alle soorten de algemene zorgplicht gelden. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze daarom de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Negatieve effecten van de ingreep op de aangetroffen vogelsoorten, in de vorm van verstoring en vernietiging van enkele nesten, worden uitsluitend verwacht wanneer de aanwezige beplanting wordt verwijderd gedurende de periode dat broedende vogels aanwezig zijn. Om deze effecten te mitigeren wordt aanbevolen de werkzaamheden niet plaats te laten vinden in de broedperiode (voor de meeste vogels 15 maart – 15 juli) en bomen en struiken te inspecteren op broedgevallen vlak voor de kap. In de Flora- en faunawet wordt geen vast begrensde broedperiode gehanteerd. Indien een broedgeval zich voordoet, wordt dit gekwalificeerd als broedperiode, ongeacht de datum.

4.7 Water

Op grond van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen met daarin beschreven de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Eind 2006 is het nieuwe provinciale streekplan (tot 2015) vastgesteld. Water dient een belangrijk mede ordenend principe te worden in de ruimtelijke ordening. Zo wil de provincie bij locatiekeuzes voor nieuw stedelijk gebied dat er gebruik wordt gemaakt van waterkansen- en risicokaarten. Bij nieuwe ruimtelijke plannen met negatieve gevolgen voor de waterhuishouding moeten eventuele kosten voor compensatie, bijvoorbeeld in de vorm van extra berging elders, worden opgenomen in de ontwikkelingskosten van deze plannen. De ruimtelijke functies in een bepaald gebied moeten goed worden afgestemd op het watersysteem van het gebied. Het opstellen van een leidraad voor de waterhuishoudkundige inrichting van nieuw stedelijk gebied met ontwerpnormen voor bergingssystemen (vijvers), infiltratiesystemen (wadi's) en afvoersystemen staat eveneens op het programma. Tot slot vormt het afkoppelen van hemelwater van het riool door het bieden van ruimte voor infiltratie of berging, met name bij nieuwe stedelijke uitbreidinge, uitgangspunt.

In de structuurvisie wordt gesproken over de groen-blauwe onderlegger van het gemeentelijke grondgebied. Rond Noordwolde-Zuid is sprake van zandrugontginningen, gekenmerkt door maximale infiltratie van regenwater, een vertraagde waterafvoer en de intentie tot het afbouwen van de particuliere grondwaterwinning.

lokaal watersysteem

De hoogteverschillen in de gemeente Weststellingwerf (door het Drents plateau in het oosten en het IJsselmeer in het westen) zijn bepalend voor de waterhuishouding. De Linde en de Tjonger vormen de centrale aders in de diverse watersystemen. De hoger gelegen delen stromen vrij af via beken. In de lagere delen zorgen gemalen voor afvoer van overtollig water. In het oosten van de gemeente, en daarmee in de omgeving van Noordwolde-Zuid, worden de beken gevoed door afstroming van oppervlaktewater van de hogere zandruggen. Ook is sprake van kwel in de beekdalen van in de zandruggen geïnfiltrerd water. Ruilverkavelingen in de afgelopen vijftig jaar hebben geleid tot snelle ontwatering van de landbouwgronden.

De gemiddelde grondwaterstand is ruime een halve meter gedaald. Het oosten van de gemeente kent nu zelfs droogte- in plaats van natschade. Dit is ook het geval in het gebied rond Noordwolde-Zuid. Het grondwaterpeil bedraagt tussen één en twee meter boven NAP.

riolering

De riolering van het dorp bestaat voor het overgrote deel uit een gemengd rioolstelsel. In de toekomst is het de bedoeling om tegelijk met rioolvervanging of herinrichtingen van wegen te kijken of er verhard oppervlak afgekoppeld kan worden. Het afvalwater van Noordwolde-Zuid wordt geïnjecteerd in of geloosd op het rioleringsstelsel van Noordwolde. Het wordt via het gemaal van het Wetterskip Fryslân getransporteerd naar de rioolwaterzuivering in Wolvega. Noordwolde-Zuid kent één riooloverstort, in het noorden van het dorp.

waterkwantiteit

Uitgaande van de trits vasthouden, bergen en afvoeren wordt opgemerkt dat er binnen het plangebied oppervlaktewater voorkomt in de vorm van een vijver in de zuidoosthoek van het terrein (oppervlakte circa 1.000 m²) en een sloot in de noordwesthoek (oppervlakte circa 120 meter). Wat betreft grondwater kan worden opgemerkt dat er in Noordwolde-Zuid lokaal sprake is van grondwateroverlast door de aanwezigheid van een keileembodem. Bij nieuwe ontwikkelingen geldt als uitgangspunt dat de afvoer vanuit het gebied per saldo gelijk moet blijven. Zonodig dient bergingscapaciteit binnen het gebied gerealiseerd te worden. In dat kader is de huidige hoeveelheid verharde oppervlakte vergeleken met de te realiseren verharde oppervlakte. Van de totale nieuwe (extra) verharde oppervlakte dient tien à elf procent in de vorm van extra waterberging, bij voorkeur in het plangebied zelf, terug te komen. Voor een twee-onder-één-kapwoning wordt daarbij uitgegaan van 150 m², voor een vrijstaande woning van 175 m² en voor een rijwoning van ca. 100m². Concreet betekent dit voor het Rohé-terrein (uitgaande van de definitieve situatie) het volgende.

- Voormalig dakoppervlak	circa 5.729 m ²
- Voormalig terreinoppervlak	circa 3.964 m ²
- Totaal voormalige oppervlakteverharding	circa 9.733 m ²
- Toekomstig dakoppervlak (woningen)	circa 5.825 m ²
- Toekomstig terreinoppervlak (wegen)	circa 2.595 m ²
- Toekomstige oppervlakteverharding	circa 8.420 m ²
- Totale vermindering oppervlakteverharding	circa 1.313 m ²
- Totale vermindering oppervlakteverharding	circa 13,5 %

Aangezien de totale hoeveelheid oppervlakteverharding wordt verminderd met circa 13,5 procent hoeft niet te worden voorzien in extra bergingscapaciteit. De huidige bergingsoppervlakte in de vorm van de vijver en de sloot (gezamenlijk circa 1.120 m²) blijft bovendien in zijn geheel gehandhaafd. Naast het voorzien in voldoende oppervlaktewaterbergingscapaciteit worden de zogenaamde "schone" verharde oppervlakken op het Rohé-terrein van het riool afgekoppeld en op de vijver aangesloten.

5. JURIDISCHE OPZET

5.1 Algemeen

systematiek De opzet van het bestemmingsplan is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening en op het voorontwerp bestemmingsplan ‘Noordwolde-Zuid’ (vaststelling voorzien eind 2011). Tevens dient een bestemmingsplan (per 1 januari 2010) te voldoen aan de RO-standaarden en regels 2008. Dit houdt onder meer in dat het plan opgesteld dient te worden conform IMRO 2008 en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, SVBP 2008.

digitalisering Sinds 1 januari 2010 is een gemeente eveneens verplicht om nieuwe bestemmingsplannen digitaal beschikbaar te stellen. De belangrijkste drijfveer voor digitalisering van bestemmingsplannen is in eerste instantie de bevordering van de uitwisselbaarheid van digitale bestanden tussen vooral gemeenten en provincies. Een belangrijk afgeleid effect is dat bestemmingsplannen veel eenvoudiger toegankelijk kunnen worden gemaakt voor burgers. Het onderhavige bestemmingsplan zal in dat kader niet alleen op papier, maar ook digitaal raadpleegbaar zijn. 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. Een systematiek met gedetailleerde bouwvlakken en daarop afgestemde bepalingen in de regels zorgt daarbij voor een zo toegankelijk en leesbaar mogelijk bestemmingsplan voor burgers.

Wabo Per 1 oktober 2010 is daarnaast de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Een aantal vergunningen is opgegaan in de omgevingsvergunning. Een en ander heeft onder meer geresulteerd in een andere definitie van begrippen in de regels. Zo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken over ontheffingsregels maar over de bevoegdheid om door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan.

5.2 Regels

Bij het opstellen van de regels is rekening gehouden met de bovenstaande systematiek en voorgeschreven standaarden en regels.

Groen Een deel van het plangebied is bestemd als ‘Groen’. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor de groenvoorzieningen, met de daaraan ondergeschikte voet- en rijwielpaden. Maar binnen deze bestemming zijn onder andere ook speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterlopen toegestaan. Op de gronden mag niet gebouwd worden, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Verkeer Op de wegen/straten die om de woningen heen worden aangelegd, komt de bestemming ‘Verkeer’ te liggen. Ook binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterlopen en gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen toegestaan.

Woongebied

Het grootste gedeelte van het plangebied is bestemd tot 'Woongebied'. Deze bestemming regelt de bij recht te bouwen woningen met bijbehorende tuinen, erven en bijgebouwen. De rond de woningen voorkomende functies als groenvoorzieningen, woonstraten, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en waterlopen vallen binnen deze bestemming. Ook zijn binnen de bestemming aan huis verbonden beroepen toegestaan. Deze passen binnen de woonomgeving en worden daarom als zodanig bestemd. De bebouwingsbepalingen zijn zo eenvoudig mogelijk gehouden.

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal zoals opgenomen in de regels. De woningen dienen vrijstaand, halfvrijstaand of als rijwoningen te worden gerealiseerd. Voorts moeten alle gebouwen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Verder zijn regels opgenomen over zowel maten als afstanden (tot perceelgrenzen), horizontale dieptes, hoogtes en een bebouwingspercentage. Binnen bepaalde grenzen kan van een aantal regels worden afgeweken door het bevoegd gezag. Zo kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in de regels om kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten te realiseren. Bedrijfsmatige activiteiten zijn als strijdig gebruik aangemerkt, met uitzondering van aan-huis-verbonden beroepen. Ook het gebruik van bijgebouwen voor bewoning en het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting zijn als strijdig aangemerkt.

overige regels

Naast de inleidende (begripsregels en wijze van meten) regels en de bestemmingen zijn in de regels ook overige regels opgenomen, die voor het gehele plangebied van toepassing zijn. In artikel 6 is een anti-dubbeltelregel opgenomen, in artikel 7 de algemene gebruiksregels en in artikel 8 een aantal algemene afwijkingsregels. Deze hebben met name betrekking op geringe aanpassingen en/of afwijkingen in de maatvoering van bouwwerken. De overgangsregels in artikel 9 zien op het overgangsrecht zoals dat geldt ten aanzien van bestemmingsplannen. Artikel 10 bevat de slotregel van het bestemmingsplan.

6. FINANCIËLE ASPECTEN EN UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat volgens art. 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.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het verplichte overleg ex art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen de betrokken diensten van rijk en provincie alsmede het waterschap worden gehoord. De overlegreacties zullen worden verwerkt en opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Zoals reeds vermeld dienen plannen voor woningbouw in de kleine kernen aan te sluiten bij de lokale vraag. Uit onderzoek ('De woningmarkt van Weststellingwerf 2007-2016') is gebleken dat er in Noordwolde-Zuid in de toekomst vraag van starters is naar meerdere typen woningen in zowel de huur- als de koopsector. De vraag naar eenvoudige twee-onder-een-kapwoningen, geschakelde en vrijstaande woningen blijft bestaan. Daarnaast is er vraag naar een enkele vrije kavel (voor bijvoorbeeld doorstromers). Door het aanbod af te stemmen op de heersende vraag wordt tegemoet gekomen aan het beleidsuitgangspunt van de provincie Fryslân.

exploitatieplan

Doel van de grondexploitatie­regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid van het plan 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.

De ontwikkeling van het Rohé-terrein betreft een particuliere exploitatie. Voor de gemeente Weststellingwerf bestaat hierin geen risico, aangezien eventuele risico's voor rekening van de bouwer van de woningen komen. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee voor wat betreft de gemeentelijke risico's gedekt. De uitvoerbaarheid van het plan blijkt daarnaast uit een door de ontwikkelaar opgestelde exploitatieopzet.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet ter plaatse van het Rohé-terrein in een bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro. Het kostenverhaal dient daarmee op basis van de Grondexploitatie­wet te worden verzekerd. Met de initiatiefnemer zal daarom een afzonderlijke overeenkomst worden afgesloten, op basis waarvan eventuele kosten zullen worden verhaald op de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer zal tevens een planschadeovereenkomst worden afgesloten. Hiermee komt eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer.