

16081

BESTEMMINGSPLAN SICKENGA STRAAT - WOLVEGA





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Historie Wolvega	5
2.2	Plangebied	5
3.	Toekomstige situatie	7
4.	Beleidskader	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal beleid	10
4.3	Gemeentelijk beleid	11
5.	Randvoorwaarden	14
5.1	Inleiding	14
5.2	Archeologie	14
5.3	Bodemkwaliteit	15
5.4	Externe veiligheid	15
5.5	Flora en fauna	18
5.6	Geluid	20
5.7	Luchtkwaliteit	20
5.8	Water	21
5.9	Ladder van duurzame verstedelijking	23
6.	Juridische aspecten	25
6.1	Verbeelding	25
6.2	Planregels	25
6.3	Bestemmingsregels	25
6.4	Algemene regels	26
7.	Uitvoerbaarheid	27
7.1	Economische uitvoerbaarheid	27
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

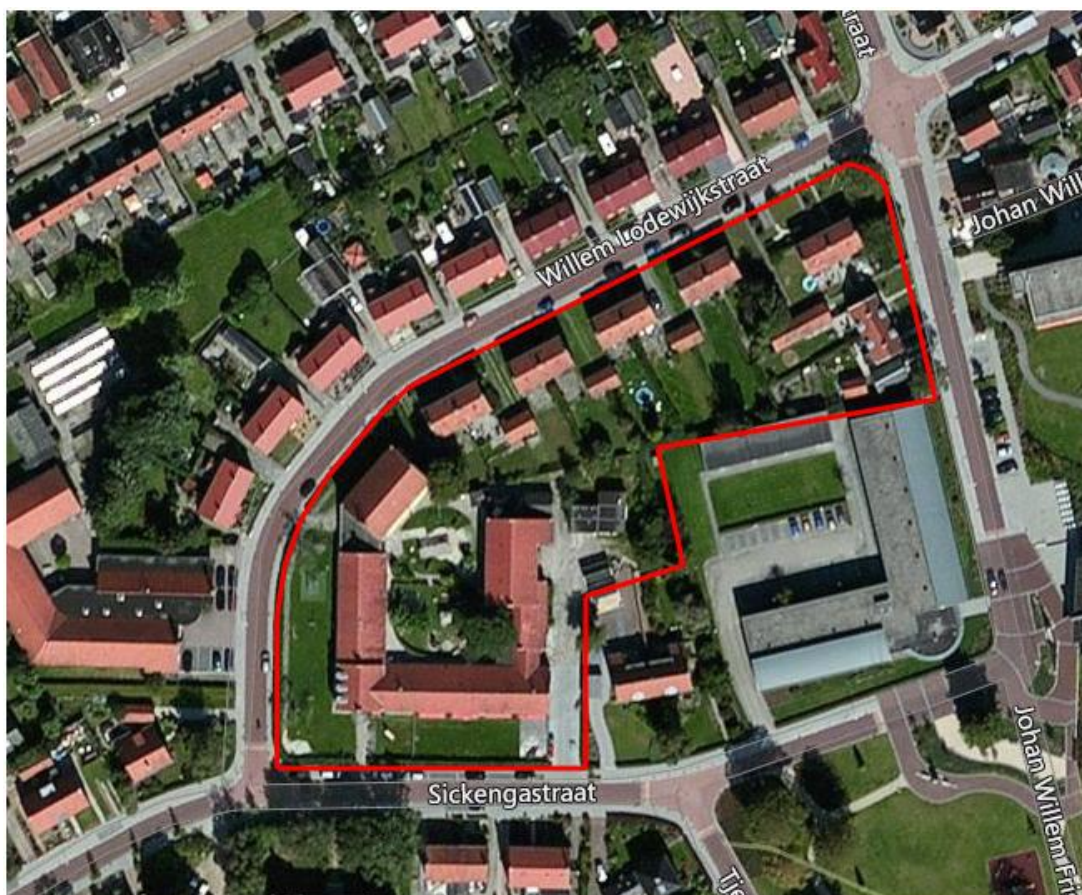
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Sickengastraat, gelegen tussen de wegen Sickengastraat, Willem Lodewijkstraat en de Johan Willem Frisostraat, staan nu een voormalig schoolgebouw en 22 woningen. De bebouwing is in verouderde staat en wordt zodoende gesloopt. Binnen het plangebied worden 30 grondgebonden woningen terug gebouwd. De nieuwe woningen passen niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de woonwijk De Meule, gelegen tussen de wegen Sickengastraat, Willem Lodewijkstraat en de Johan Willem Frisostraat.



Afbeelding 1 Luchtfoto met daarop het plangebied weergegeven

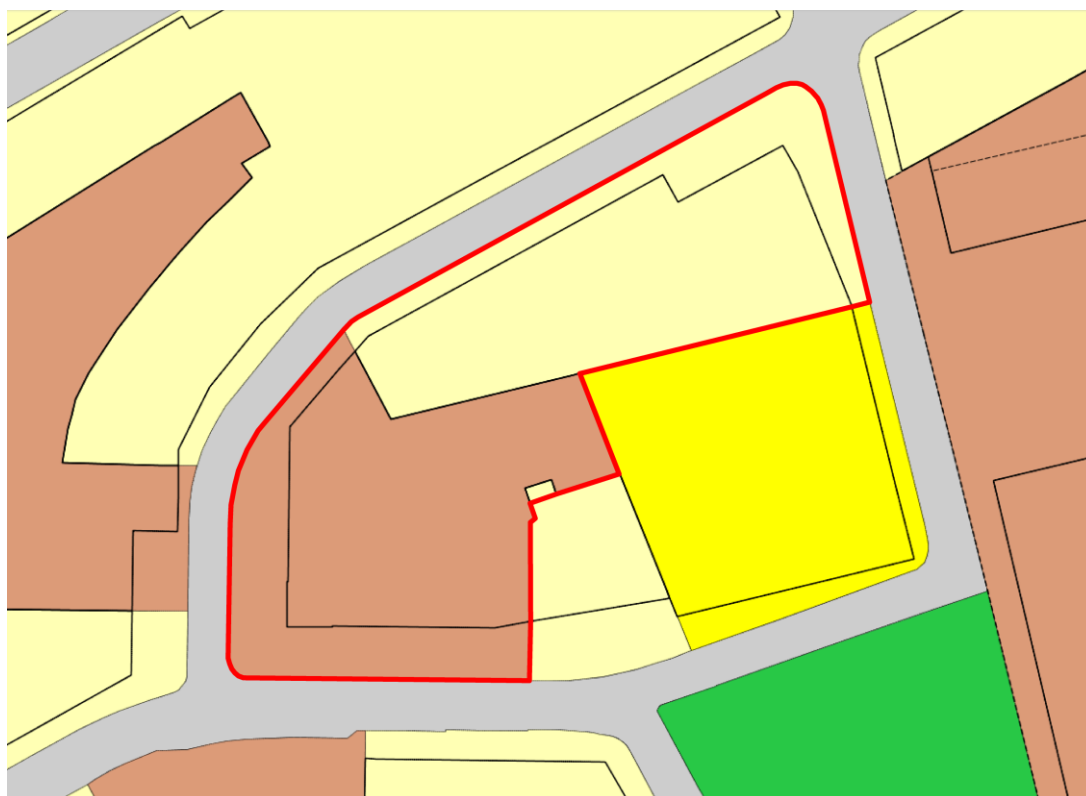
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Wolvega', vastgesteld op 19 september 2011. Tevens is het facetbestemmingsplan 'Kernen Weststellingwerf' van kracht. Dit plan is vastgesteld op 17 september 2012.

Ter plaatse van het oude schoolgebouw hebben de gronden de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Hieronder wordt verstaan; educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' of 'Wonen – Woongebouw'.

Ter plaatse van de bestaande woningen hebben de gronden de bestemming 'Woongebied'. Hier zijn woningen toegestaan binnen het opgenomen bouwvlak, waarbij het bestaande aantal woningen per bouwvlak niet mag worden vergroot.

Het nieuwe woningbouwplan past niet binnen de vigerende regels. Zodoende vervangt onderhavig plan voor deze locatie het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 2 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met het plangebied rood omkaderd

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels:
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven, met onder andere daarin de ligging, de historie en de ruimtelijke ombouw. In het derde hoofdstuk wordt de toekomstige situatie besproken. In het vierde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere verstaan, bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst is ingegaan op de historie van Wolvega. Daarna is het plangebied en de directe omgeving beschreven.

2.1 Historie Wolvega

Wolvega is oorspronkelijk een streekdorp en sinds 1835 de hoofdplaats van de gemeente Weststellingwerf. De oudste bron waarin het dorp wordt genoemd stamt uit 1218 en droeg toen de naam Wolwagham. Begin negentiende eeuw werd Wolvega vooral bewoond door de arbeidersklasse die met name in de akkerbouw en veeteelt werkzaam was. Hoewel het dorp welvarend was, ondervond het destijds hinder van de nabijgelegen koloniën Frederiks- en Willemsoord. Als gevolg van de aanleg van de rijksweg tussen Leeuwarden en Zwolle in de jaren '20 van de 19e eeuw ontwikkelde het dorp zich tot een belangrijke kern. Deze weg kruiste in het dorp een belangrijke oost-westverbinding. Ook de opening van staatspoorlijn A tussen Arnhem, Zwolle en Leeuwarden in 1868 droeg bij aan de ontwikkeling van het dorp. Met meer dan 12.700 inwoners is het nu veruit de grootste plaats van de gemeente Weststellingwerf.

2.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Sickengastraat, een buurtweg in de wijk De Meule. In de directe omgeving bevinden zich vooral veel grondgebonden woningen en maatschappelijke functies. Aan de Sickengastraat staat het voormalige MAVO schoolgebouw. Nadat de school uit het gebouw is weggegaan is er geen nieuwe functie meer ingekomen en staat het pand al enige tijd leeg.



Afbeelding 3 Voormalige MAVO schoolgebouw

In de Willem Lodewijkstraat staan op het eerste gezicht 5 twee-onder-één kap woningen. In werkelijkheid zijn het in totaal 20 beneden-boven woningen, waarbij de voordeuren van de woningen zowel aan de straatzijde als aan de achterzijde van de woningen zijn gesitueerd. Aan de Johan Willem Frisostraat staat een twee-onder-één-kap woning bestaande uit één bouwlaag met een kap.

Parkeren vindt plaats aan de straatzijde of tussen de woningen in op eigen terrein.



Afbeelding 5 Woningen Willem Lodewijkstraat



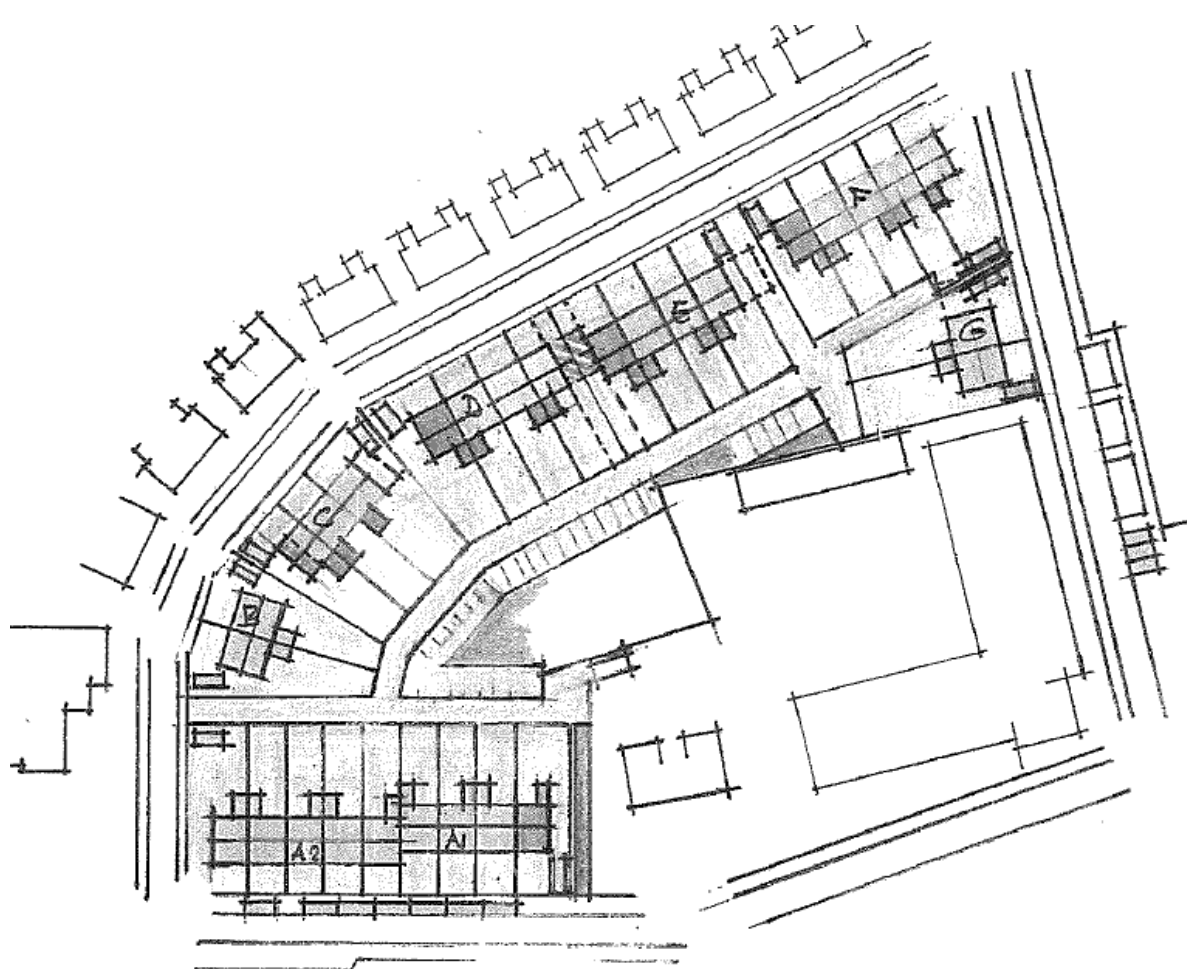
Afbeelding 4 Woningen Johan Willem Frisostraat en de achterzijde van de woningen aan de Willem Lodewijkstraat

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Nadat alle bebouwing gesloopt is worden 30 grondgebonden huurwoningen gerealiseerd. Het verkavelingsplan voor onderhavige locatie staat nog niet vast, aangezien de woningstichting nog aan het zoeken is naar de beste verkaveling voor het gebied. Hierdoor krijgt het plan de flexibele bestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming zijn zowel woningen, wegen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen toegestaan. Op afbeelding 6 is een indicatief verkavelingsplan weergegeven waarmee het uiteindelijke plan in hoofdlijnen zal overeenkomen.

Voor de nieuwe bebouwing zijn een aantal uitgangspunten te formuleren:

- De bouwstijl van de nieuwe woningen sluit aan bij bebouwing in de directe omgeving.
- Binnen het plangebied komen 30 grondgebonden woningen.
- De positionering van de woningen mag in of maximaal 4 meter achter de aangegeven bouwrens zijn.



Afbeelding 6 Indicatief verkavelingsplan

Parkeren

Het plan dient te voldoen aan de parkeernormen van het gemeentelijk beleid.

De meeste woningen krijgen één parkeerplaats aan de achterzijde van de woning op eigen terrein. Daarnaast komen achter de woning, in het binnenterrein nog een aantal parkeerplaatsen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- 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 voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor het plangebied gelden geen van de opgaven van nationaal belang. Het Rijksbeleid is derhalve niet van toepassing op deze ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 gedeeltelijk en sinds 1 oktober 2012 volledig in werking getreden.

In het Barro zijn geen regels opgenomen die direct van toepassing zijn op het plangebied.

4.2 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

In het Streekplan Fryslân 2007 staan de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen de komende tien jaar kunnen plaatsvinden. Binnen deze kaders hebben gemeente en andere initiatiefnemers ruim de mogelijkheid om ontwikkelingen tot stand te brengen, waarbij de kernkwaliteiten van Fryslân voor de toekomst in stand gehouden en versterkt worden. Daarbij stuurt de provincie op bovenlokale belangen, met als leidende gedachte: lokaal wat kan en provinciaal wat moet. Het Streekplan Fryslân 2007 heeft in het kader van het overgangsrecht van de Wro de status gekregen als provinciale structuurvisie.

Als centraal uitgangspunt van het ontwikkelingsgerichte ruimtelijke beleid is gekozen voor een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit. Het gaat de provincie om de 'kwaliteit van de ruimte' en daarnaast het gekozen beleid 'ruimte voor kwaliteit'. Een ondeelbaar Fryslân benadrukt dat stad en platteland elkaar nodig hebben en elkaar ondersteunen. Eén Fryslân met ruimtelijke kwaliteit benadrukt het bovenlokale belang bij het in stand houden en verder ontwikkelen van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte.

Voor het ontwerp 'wonen' is in het streekplan onder andere het volgende opgenomen. Het totale aantal woningen in Fryslân komt ongeveer overeen met het totale aantal huishoudens. Echter is er druk op de woningmarkt doordat de woningvoorraad niet voldoende aansluit op de woonwensen. De provincie zet in op concentratie van woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra. Echter is goed en betaalbaar wonen voor iedereen een belangrijke voorwaarde voor een leefbare ruimtelijke inrichting. Regio's en gemeenten krijgen, passend binnen de gegeven kaders, de ruimte om woningen te bouwen voor de eigen woningbehoefte. Hiervoor geldt dat nieuwe woningen zoveel mogelijk eerst in het bestaande bebouwde gebied gerealiseerd moeten worden. Daarbij wordt bij herstructurering ingezet op 100% terugbouw binnen het bebouwde gebied om zo de kwaliteit van de gebieden te verbeteren.

Naast de algemene visies zijn ook visies per deelgebied opgenomen binnen het streekplan. De gemeente Weststellingwerf is gelegen binnen het gebied Zuidoost – Fryslân. Binnen dit gebied is Wolvega aangemerkt als een regionaal centrum en hierover is het volgende opgenomen.

Wolvega

Delen van het bebouwd gebied hebben een belangrijke herstructureringsopgave. Voor wonen heeft het regionaal centrum voorlopig voldoende ontwikkelingsruimte met inbreidingslocaties en met de nieuwe woonuitbreiding De Lindewijk. Op termijn zijn er mogelijkheden voor extensief wonen aan de zuidrand. Voor bedrijven is er voldoende ruimte aanwezig met de geplande uitbreiding van het bedrijventerrein Schipsloot en aan de oostflank met het bedrijventerrein De Plantage.

Met onderhavig plan wordt ingezet op herstructurering binnen het bestaande bebouwde gebied van Wolvega. Met de sloop van 22 woningen en de terugbouw van 30 woningen is er een beperkte toename van het aantal woningen in het gebied. Daarnaast wordt er ingezet op een kwaliteitsverbetering van de wijk, waarbij de woningen aansluiten bij de woonwensen van de regio. Hiermee sluit het planvoornemen aan bij het structuurplan.

Verordening Romte Fryslân 2014

Op 15 juni 2011 hebben de Provinciale Staten van de provincie Friesland de Verordening Romte Fryslân en deze is per 1 augustus 2011 in werking getreden. Op grond van een aantal ontwikkelingen waren aanpassingen van die verordening noodzakelijk, waardoor op 25 juni 2014 de Verordening Romte Fryslân 2014 is vastgesteld. In deze verordening zijn de juridisch bindende elementen ter uitvoering van beleid opgenomen voor de provincie. De Verordening Romte Fryslân 2014 geldt als integrale herziening van de verordening uit 2011.

De Verordening Romte Fryslân 2014 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.

Over het onderwerp 'Wonen' is in de verordening opgenomen dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Hiervoor kan afgeweken worden indien het woningbouwproject niet meer dan 11 woningen bevat, zover gelegen binnen het bestaande stedelijk gebied.

Met onderhavig plan worden binnen bestaand stedelijk gebied 30 woningen gerealiseerd na de sloop van 22 woningen en een leegstaand schoolpand. In totaal worden 8 extra woningen aan de woningvoorraad toegevoegd, die voldoen aan de woonwensen van de regio. Hiermee voldoet het plan aan de regels uit de verordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan

In februari 2002 is het structuurplan "2000-2015 Weststellingwerf" voor de hele gemeente tot stand gekomen. Het plan is primair bedoeld als ruimtelijk toetsings- en uitwerkingskader voor de (middel)lange termijn. Het structuurplan betreft een ruimtelijk plan op hoofdlijnen waarin de essentiële keuzes met betrekking tot de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling zijn gemaakt voor zowel het bebouwde gebied als het buitengebied. Over Wolvega, waarbinnen het plangebied is gelegen, is het volgende in het structuurplan opgenomen.

Wolvega is veruit de omvangrijkste van alle gemeentelijke kernen en vervult 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 inwoners 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 (o.a. Lindewijk). 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 bijzondere aandacht gevraagd voor een fraaie overgang van het bebouwde gebied naar de omliggende (landelijke) gebieden.

Onderhavig plan betreft een herinrichting van een gedeelte van een bestaande woonwijk. Met deze herontwikkeling wordt de bestaande kwaliteit van de woonomgeving verhoogd en sluiten de woningen beter aan bij de huidige woonwensen. Hiermee past de ontwikkeling binnen het structuurplan.

Woonvisie

De gemeente heeft een nieuwe woonvisie opgesteld voor de periode 2016-2020. Deze zal worden vastgesteld in oktober 2016. Het Woonplan *'Het woonbeleid van de gemeente Weststellingwerf voor de periode tot 2019'* (2009) is niet meer actueel. Het speelveld op het terrein van wonen is sindsdien behoorlijk veranderd. De dynamiek op de markt is sterk gewijzigd sinds het intreden van de crisis. De nieuwe visie houdt rekening met actuele regelgeving en is gebaseerd op feitelijke en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. De gemeente kiest voor een compacte woonvisie, die helderheid geeft over de opgaven waar Weststellingwerf voor staat en over de beleidskaders. Daarbij is het een kerninstrument van het lokale woonbeleid en vormt o.a. de basis voor het maken van de prestatieafspraken met de corporaties en de huurdersbelangenvereniging.

Binnen de woonvisie zijn 4 speerpunten bepaald om aan te werken;

1. Bestaande woningvoorraad: inspelen op de (kwalitatieve) vraag;
2. Nieuwbouw: maatwerk en flexibiliteit;
3. Wonen welzijn zorg: senioren en bijzondere doelgroepen;
4. Betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Voor onderhavig plan is het speerpunt nieuwbouw van belang. Hierbij wordt aangegeven dat bij nieuwbouw eerst wordt ingezet op het transformeren van gebouwen die hun functie hebben verloren en voor herstructurering van bestaande woningen. Het toevoegen van nieuwe woningen vindt voornamelijk plaats in de grotere kern Wolvega.

Bij de programmering van nieuwbouw is het belangrijk om woningen toe te voegen die toekomstbestendig zijn, qua woonkwaliteit, duurzaamheid, levensloopbestendig. Daarbij kan het gaan om woningen voor groeiende doelgroepen zoals voor kleine huishoudens in de sociale huurwoningen. De gemeente kiest hierbij voor flexibele plannen om via maatwerk optimaal in te kunnen spelen op de concrete vraag vanuit de markt.

Met onderhavig plan wordt ingezet op transformatie en herstructurering. Een leegstaand schoolpand en verouderde woningen worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden 30 grondgebonden huurwoningen gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan aan de nieuwe woonvisie.

Welstandsnota

De gemeente Weststellingwerf heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de 'Welstandsnota (2004)'. De bebouwing in Wolvega kenmerkt zich door de overwegende kleinschaligheid van de bebouwing en de vrij hoge bebouwingsdichtheid. Het beleid is erop gericht het bestaande historische karakter te behouden. Extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wordt wenselijk geacht.

Het plangebied is gelegen in gebied 6 (uitbreidingen, seriematig). De bebouwingsstructuur van deze wijken is vaak heel duidelijk: lange, rechte straten, met daaraan de repeterende bebouwing in rijen gebouwd en veelal met de nokrichting parallel aan de weg. Gebouwd is in zowel één als twee bouwlagen. De detaillering van de woningen is over het algemeen sober. Voor het gebied is een regulier ambitieniveau van kracht waarbij het beleid gericht is op het beheer van de bestaande situatie.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, de ligging van planologisch relevante leidingen en water.

5.2 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 Valletta'. 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).

Plangebied

Voor onderhavige locatie is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. Hierbij is gekeken naar de steentijd/ bronstijd en naar de ijzertijd/middeleeuwen.

In het tijdsperk steentijd/bronstijd is het plangebied gelegen in 'karterend onderzoek 2'. Voor deze waarde geldt dat bij ingrepen van meer dan 2.500 m² een karterend (boor)onderzoek uitgevoerd moet worden.

Voor het tijdsperk ijzertijd/middeleeuwen is het plangebied gelegen in 'karterend onderzoek 3'. Voor deze waarde wordt aanbevolen om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten.

Conclusie

Onderhavig plangebied is ruim groter dan de genoemde 2.500 m² en 5.000 m². Een groot deel van de gronden is al flink geroerd door de bestaande bebouwing, wat bestaat uit een school en woningen. De kans dat in deze gronden nog archeologische resten gevonden worden is klein. Een deel van de bebouwing komt terug op de plaats waar nu reeds bebouwing aanwezig is. Het gedeelte waar ingrepen in de grond gedaan moeten worden ten behoeve van de nieuwe woningen, buiten de locatie van de bestaande woningen, blijft onder de grens van 2.500 m². Een karterend (boor)onderzoek is zodoende niet benodigd. Het aspect archeologie vormt geen beperking voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Verkennend bodemonderzoek

Aeres Milieu B.V. heeft in september 2016 een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd op de planlocatie. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met PAK en kwik. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, zink en naftaleen.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw). De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

Bij de sloop van het schoolgebouw en/of bouwrijp maken van het schoolterrein dient men rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van twee ondergrondse brandstoftanks. De eventueel aanwezige tanks dienen door een daartoe erkend bedrijf gesaneerd/verwijderd te worden.

Conclusie

Op basis van de resultaten van veld- en laboratoriumonderzoek bestaan er vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen voor het toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie als woonlocatie.

5.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten. Het gaat met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen in de omgeving van het bedrijf. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

¹ Aeres Milieu B.V., Verkennend bodemonderzoek Sickengastraat Wolvega, 26-09-2016, projectnr. AM16311

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

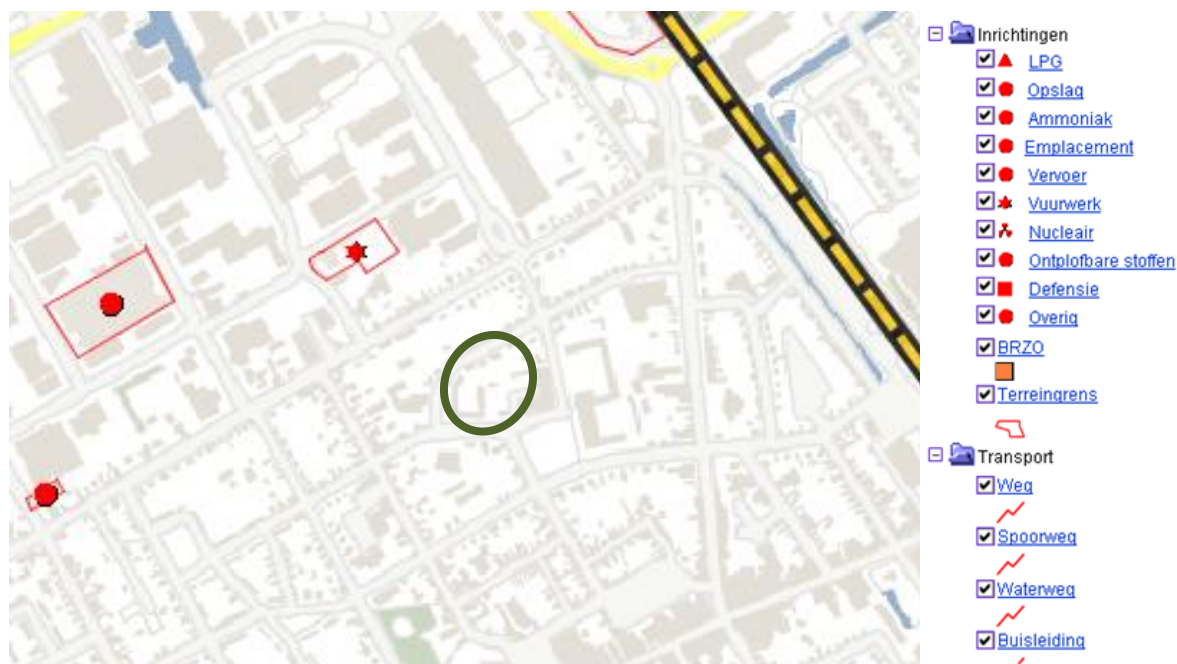
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en de Wm. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt is een verantwoording van het groepsrisico is niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringenstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Friesland.



Afbeelding 7 Uitsnede risicokaart externe veiligheid, met het plangebied groen omkaderd

Transport over Weg

Ten noorden / noordoosten van het plangebied is de rondweg 'Om den Noort' gelegen. Op deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Uit onderzoek, wat plaats heeft gevonden voor het bestemmingsplan 'Wolvega', blijkt dat het plaatsgebonden risico onder de grenswaarde van 10^{-6} /jaar ligt waardoor nader onderzoek voor onderhavig plangebied niet noodzakelijk is.

Transport over Water

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied is geen vaarweg die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport over spoor

Ten oosten van het plangebied is de spoorweg Meppel-Leeuwarden gelegen. Hiervoor geldt dat in principe geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

Transport per Buisleidingen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen gelegen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Inrichtingen

De risicokaart geeft aan dat in de omgeving van het plangebied een aantal risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. Voor al deze bedrijven geldt dat de risicocontour binnen de grenzen van het eigen perceel liggen. Zodoende hebben deze inrichtingen geen beperking of invloed op het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.5 Flora en fauna

Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe “nee, tenzij”. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Natura 2000

In de Natura 2000 staat onder andere de Vogelrichtlijn aangegeven. De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn worden beschermd.

Naast de Vogelrichtlijn staat in de Natura 2000 tevens de Habitatrichtlijn aangegeven. Deze richtlijn heeft tot doel de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna.

De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang om bij ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantsoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Binnen Weststellingwerf is het Natura 2000 gebied Rottige Meenthe & Brandemeer gelegen.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet is sinds eind 2005 van kracht. Middels deze wet zijn verschillende gebieden in Nederland beschermd vanwege de aanwezigheid van flora en fauna. Het doel van de Natuurbeschermingswet is het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden in Nederland. De beschermde gebieden die onder Natura 2000 zijn aangewezen vallen onder de Natuurbeschermingswet.

Indien een plan negatieve gevolgen heeft of kan hebben is een vergunning noodzakelijk. Hierbij geldt eveneens het “nee, tenzij principe”. Ook als de ingreep in de omgeving van een beschermd gebied plaats vindt moet de externe werking worden onderzocht.

Quicksan

Buro bakker heeft aan de hand van een verkennend onderzoek² beoordeelt of de geplande werkzaamheden negatieve effecten kunnen hebben op beschermde soorten flora en fauna van de Flora- en faunawet.

Flora

In het plangebied zijn geen geschikte groeiomstandigheden voor matig- en zwaar beschermde flora. Gunstige omstandigheden ontbreken voor beschermde planten, omdat een deel bestaat uit gemaaid gras en een deel uit tuinen. Hierdoor is het plangebied te intensief beheerd en te voedselrijk voor matige en zwaar beschermd soorten.

Vogels

In de bebouwing, zowel de school als de woningen, zijn meerdere potentieel geschikte nestplaatsen voor de gierzwaluw en huismus. Om uitsluitel te verkrijgen over de aanwezigheid moet nader onderzoek worden uitgevoerd. Het nader onderzoek moet plaatsvinden conform de soortenstandaard van de gierzwaluw en de huismus. Wanneer daadwerkelijk nesten aangetroffen worden dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Het plangebied en de omgeving vormen een geschikte plek voor een gering aantal soorten algemene broedvogels om tot broeden te komen. Hiervoor geldt dat werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen.

Vleermuizen

In de gebouwen, zowel de school als de woningen, zijn diverse potenties voor verblijfplaatsen van zwaar beschermde vleermuizen. Essentiële vliegroutes, die verblijfplaatsen en foerageergebied verbinden, zijn niet aanwezig.

Met de sloop van de bebouwing kunnen zwaar beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen worden vernietigd. Om uitsluitel te verkrijgen over de aanwezigheid van verblijfplaatsen is een nader onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek zal plaatsvinden conform het vleermuisprotocol 2013 om juridische houdbaarheid te garanderen. Een ontheffing is nodig als verblijfplaatsen worden aangetroffen.

Grondgebonden zoogdieren

In de omgeving van Wolvega is het voorkomen van de matig zwaar beschermde steenmarter bekend (NDFF,2016). In het schoolgebouw zijn meerdere gaten aanwezig die een steenmarter toegang tot het gebouw kunnen bieden. Middels een eenmalige

² Buro Bakker, Quicksan Flora- en faunawet voor herontwikkeling van woningen en een school in Wolvega, 31-08-2016

in pandige controle van de school op de aanwezigheid van steenmarter wordt bepaald of er vervolgstappen aan de orde zijn. Vervolgstappen met betrekking tot de steenmarter bestaan uit het treffen van mitigerende maatregelen. Een ontheffingsaanvraag is dan niet nodig.

Aanwezige beschermde soorten

In het plangebied en omgeving is geschikte habitat aanwezig voor een aantal licht beschermde soorten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is voor deze soorten niet nodig. De algemene zorgplicht is wel van kracht.

Conclusie

Uit het verkennend onderzoek komt naar voren dat nader onderzoek gedaan dient te worden naar de gierzwaluw, de huismus en naar vleermuizen. Tevens dient een eenmalige inspectie plaats te vinden in de school op de aanwezigheid van steenmarters. De gemeente gaat de onderzoeken verder oppakken in samenwerking met een erkend ecooloog. Indien nodig worden mitigerende maatregelen getroffen en wordt een ontheffing aangevraagd. Het verdere traject loopt buiten het traject van het bestemmingsplan om en zal gereed zijn voor aanvang van de werkzaamheden.

5.6 Geluid

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals “wonen” dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Akoestisch onderzoek

Ten oosten van het plangebied is de spoorweg Meppel-Leeuwarden gelegen. De geluidszonebreedte voor dit spoor is 280 meter aan weerszijde. Het plangebied ligt op circa 370 meter van het spoor, waardoor akoestisch onderzoek voor spoorwegverkeer niet noodzakelijk is.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat aangewezen is als 30 km/uur zone. Zodoende is akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te

vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het “Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)”. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Gelet op de aard en omvang van het onderhavige bouwplan en de NIBM (Niet in Betekenende Mate)-projectgrens van woningbouwlocaties van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, staat vast dat het onderhavige bouwplan met 30 nieuwbouwwoningen, waar eerder reeds 22 woningen aanwezig waren niet bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2009 vastgesteld in het Nationaal Waterplan door het kabinet. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig

waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Het Nationaal Waterplan legt vast dat bij een ruimtelijke ontwikkeling duurzaam moet worden omgegaan met water om wateroverlast te voorkomen, zelfs op lange termijn. Dit houdt in dit specifiek geval in dat er voldoende aandacht moet zijn naar de berging bij piekneerslagen (nu en later) en de randvoorwaarden van de aanwezige systemen (eenvoudig en simpel met voldoende veiligheden om water uit de huizen te houden).

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd.

Met de ingevulde gegevens op de www.dewatertoets.nl is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Doordat het verhard oppervlak met het nieuw planvoornemen afneemt ten opzichte van het huidige verhard oppervlak. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Het wateradvies is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Ladder van duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie 3 woningen niet, maar de bouw van 14 woningen wel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252).

Voor de realisatie van 8 extra woningen is de toetsing aan de ladder niet noodzakelijk. Echter wordt hieronder kort ingegaan waarom het voorgenomen plan aansluit bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Trede 1: De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Binnen de gemeente Westellingwerf is een groeiende doelgroep de kleine huishoudens in de sociale huurwoningen. Door onder andere de toename van het aantal statushouders binnen de gemeente neemt de druk op de woningbehoefte toe. Met onderhavig plan

worden circa 30 sociale huurwoningen gerealiseerd (herbouw van 22 woningen en het toevoegen van 8 woningen). Hiermee voorziet het plan in de actuele behoefte.

Daarnaast is vanuit de provincie Friesland aangegeven dat gemeenten op inbreidingslocaties ongelimiteerd woningen mogen toevoegen. Hier worden verder geen eisen aan verbonden door de provincie.

Trede 2: Als uit trede 1 blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, kan dan binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien?

Uit trede 1 komt naar voren dat de realisatie van 30 grondgebonden huurwoningen aansluit bij de actuele regionale behoefte. De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied, op een herontwikkelingslocatie. Binnen het plangebied staat nu een leegstaand schoolgebouw en 22 verouderde woningen. Deze worden gesloopt en hiervoor in de plaats komen de 30 nieuwe woningen.

Trede 3: Als blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt, is de locatie dan passend ontsloten door verschillende middelen van vervoer voor optimale inpassing en bereikbaarheid?

De nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied, zodoende is deze trede niet van toepassing.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende regels*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. *Algemene regels*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.4 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Bestemmingsregels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Artikel 3 Woongebied

Het gehele plangebied heeft de bestemming ‘Woongebied’ gekregen. Binnen deze bestemming zijn zowel woningen, wegen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen toegestaan. De reden dat deze flexibele bestemming is opgenomen is omdat het verkavelingsplan nog niet helemaal vast staat en zo kan op de actuele woonwensen ingespeeld worden.

Om zekerheid te bieden aan de omwonenden dienen de woningen gebouwd te worden binnen het aangegeven bouwvlak. De positionering is vastgelegd door dat de voorgevel in- of maximaal 4 meter achter de bouwgrens gebouwd mag worden. Daarnaast zijn maximaal 30 grondgebonden woningen toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter.

6.4 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat grond die al in aanmerking is genomen of betrokken is bij het verlenen van een vergunning niet nog een keer wordt betrokken bij een aanvraag om een omgevingsvergunning.

Artikel 5 Algemene bouwregels

Binnen de algemene bouwregels is een artikel waarmee burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing ten behoeve van parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbepaling is opgenomen dat gronden niet mogen worden gebruikt in strijd met de daaraan gegeven bestemming. Tevens is aangegeven wat niet tot het strijdig gebruik wordt gerekend.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels kan zijn verschillende regels opgenomen waarmee afgeweken kan worden. Onder andere voor het afwijken met 10% voor maten en percentages, overschrijding van maten bij meetverschillen en het overschrijden van maten voor ondergeschikte bouwdelen. Hieraan zijn tevens nadere eisen gekoppeld.

Artikel 8 Overgangsregels

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 9 Slotregel

In dit artikel wordt vastgelegd hoe de planregels kunnen worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De gronden binnen het plangebied zijn van de gemeente Weststellingwerf. Na de bestemmingsplanprocedure neemt de woningstichting deze gronden over om de woningen te realiseren. Hiervoor is inmiddels een overeenkomst opgesteld ten behoeve van de kosten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept-ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan. Op het plan zijn geen reacties gekomen.

Vervolgens heeft het ontwerp-bestemmingsplan 6 weken ter inzage te gelegen. In deze periode had een ieder de mogelijkheid zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. In deze periode zijn geen zienswijze ingediend.