WITPAARD
GEBIEDSONTWIKKELING

BESTEMMINGSPLAN
‘Elsweg 15 Noordwolde’

Planstatus: vastgesteld
Datum: 2023-06-20
IMRO code: NL.IMRO.0098.BPElsweg15-VG01

TOELICHTING

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **4**
1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding en doel 6
1.2 Ligging en begrenzing 6
1.3 Vigerend bestemmingsplan 7
1.4 Opzet van de toelichting 8
2 Planbeschrijving **9**
2.1 Inleiding 9
2.2 Bestaande situatie 9
2.3 Toekomstige situatie 9
2.4 Strijdigheid vigerend bestemmingsplan 11
3 Relevant ruimtelijk beleid **13**
3.1 Inleiding 13
3.2 Europees beleid 13
3.3 Rijksbeleid 14
3.4 Provinciaal beleid 16
3.5 Gemeentelijk beleid 17
3.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid 18
4 Milieu- en omgevingsaspecten **19**
4.1 Inleiding 19
4.2 Bodem 19
4.3 Verkeer en parkeren 20
4.4 Geluid 21
4.5 Luchtkwaliteit 21
4.6 Geur 22
4.7 Watertoets 23
4.8 Ecologie 25
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 28
4.10 Bedrijven en milieuzonering 30
4.11 Externe veiligheid 31
4.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten 32
4.13 Besluit Milieu-effectrapportage 32
5 Toelichting op de regels **34**
5.1 Inleiding 34
5.2 Opzet regels 34
6 Financiële uitvoerbaarheid **36**
6.1 Inleiding 36
6.2 Exploitatie 36
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **37**
7.1 Inleiding 37
7.2 Overleg 37
7.3 Zienswijzen 37

Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundige visie
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3: Watertoets
Bijlage 4: Ecologisch onderzoek (Quickscan Flora en fauna)
Bijlage 5: AERIUS-berekeningen realisatie- en gebruiksfase

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Elsweg 15 te Noordwolde in de gemeente Weststellingwerf is een bungalowpark gevestigd. Het bungalowpark is deels in eigendom van de initiatiefnemer en bestaat uit 21 kavels waar meerdere recreatieve voorzieningen gebouwd zijn dan wel nog gebouwd mogen worden.

De initiatiefnemer is voornemens om binnen het bestaande bungalowpark, aan de Elsweg 15 te Noordwolde, een fietshotel en bijhorend bijgebouw, bestaande uit 12 fietsrecreatie-studio's en kleinschalige voorzieningen, te bouwen. Het concept is ontwikkeld voor zowel ouderen als jongeren die er een dag op uit willen en de natuurlijke omgeving van Noordwolde willen ontdekken. Het planvoornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' omdat binnen de ter plaatse geldende recreatiebestemming alleen de bouw van recreatiewoningen is toegestaan. Voor de ontwikkeling van onderhavig plan dient het geldende bestemmingsplan dan ook partieel herzien te worden.

Initiatiefnemer heeft recent bij de gemeente een aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning ingediend, ten behoeve van de bouw van een fietshotel op de genoemde locatie. De gemeente staat positief tegenover het voornemen en geeft aan medewerking te willen verlenen. Er zal een procedure tot herziening van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 juncto artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening worden uitgevoerd. In voorliggende toelichting wordt het initiatief getoetst aan de geldende wetgeving en bepalingen van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Noordwolde. De locatie bevindt zich in het buitengebied en wordt aan zowel de noord, - als oostzijde indirect begrensd door (recreatie)woningen en opstallen. Aan de west, - en zuidzijde grenst de locatie aan bestaande bosschages.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Noordwolde, sectie M, nummer 1793 en heeft een oppervlakte van ca. 900 m^2.

Op onderstaande afbeelding is de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied in omgeving (plangebied indicatief weergegeven met een blauw kader)

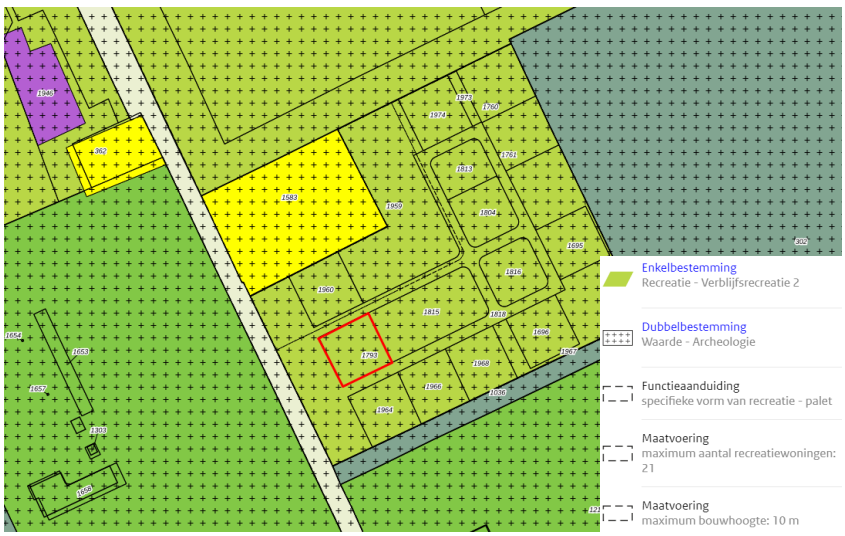


Begrenzing plangebied (plangebied rood omkaderd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plekke van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014', zoals vastgesteld op 1 juni 2016 door de gemeenteraad van Westellingwerf. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 2' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Tevens is ter plaatse de functieaanduiding 'Specifieke vorm van recreatie – palet' van toepassing. Ter plaatse van de aangegeven maatvoeringen geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximumaantal recreatiewoningen van 21.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verliest het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014', binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, zijn rechtskracht.

1.4 Opzet van de toelichting

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie. In hoofdstuk drie en vier wordt het bouwplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en milieu- en omgevingswaarden. Hoofdstuk vijf bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zes en zeven komen achtereenvolgens de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden zowel de bestaande als de toekomstige situatie van het plangebied beschreven.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied betreft slechts één perceel in het buitengebied, ten zuiden van de kern Noordwolde. De locatie bestaat in de huidige situatie uit braakliggend terrein en wordt ten westen direct ontsloten door de Elsweg. Ter hoogte van het plangebied geldt een 30 km/u regime.

Zoals eerder vermeld is het plangebied onderdeel van bungalowpark 'Het Bosmeer'. Op dit terrein staan in de huidige situatie meerdere recreatiewoningen, chalets, een voetbal- en korfbalvereniging en een openluchtzwembad. Verder bevindt het park zich in een groene omgeving.

De bestaande recreatiewoningen en chalets op het park hebben een maximale bouwhoogte van 7 meter.

Navolgende foto's verbeelden de bestaande situatie van het plangebied en directe omgeving.





Aanzicht vanaf de Elsweg op het plangebied

2.3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om binnen het plangebied een fietshotel en bijhorend bijgebouw, bestaande uit 12 fietsrecreatie-studio's en diverse voorzieningen, met een groen karakter te bouwen. Vanuit een beleidstechnisch oogpunt is het realiseren van een fietshotel ter plaatse passend, gezien de nieuwe hotelfunctie voor een opvulling op gebied van verblijfsrecreatie zorgt. De ontwikkeling is hiermee een logische toevoeging op de vraag naar meer recreatieve eenheden op deze locatie maar ook binnen de gemeente.

<u>Bebouwing</u>
Het fietshotel bestaat uit een hoofd- en bijgebouw. De twaalf fietsrecreatie-studio's worden gebouwd in het hoofdgebouw. In het bijgebouw wordt ruimte geboden aan een fietsenstalling en een ontvangst- en loungeruimte. De maximaal toegestane bouwhoogte is gesteld op 10 meter.

Om de diversiteit aan studio's te vergroten, maar deze toch kleinschalig te houden is ervoor gekozen om in het ontwerp twee kleine studiotypen in te passen. De compacte studio's worden op de begane grond geplaatst. Deze hebben ieder een bruto vloeroppervlak van ca. 20 m^2. Gezamenlijk beslaan de compacte studio's een totaal bruto vloeroppervlak van ca. 120 m^2. De overige studio's bevinden zich

op de tweede en derde bouwlaag van het hoofdgebouw. Deze studio's hebben elk een bruto vloeroppervlak van ca. 42 m^2. Het totale bruto vloeroppervlak van deze studio's beslaat ca. 250 m^2.

Het hoofdgebouw bestaat uit drie bouwlagen en het bijgebouw uit maximaal 1 bouwlaag. Hiermee sluit de nieuwbouw naadloos aan bij de bestaande bebouwing op het recreatieterrein en de daar bijhorende stedenbouwkundige karakteristiek in de omgeving.

Op de onderstaande afbeeldingen is te zien hoe de verschillende bouwlagen bereikbaar blijven. Via een grote buiten trap, aangesloten op het maaiveld, bereikt men het dak van de fietsenstalling en kleinschalige werkplaats/ ontmoetingsruimte. De trap op de begane grond bestaat uit twee delen; de daadwerkelijke trap en een tweede trap welke tevens een zit element vormt. De studio's op de tweede verdieping zijn te bereiken via een tweede set trappen. Zie bijlage 1 'Stedenbouwkundige visie' voor een uitgebreide toelichting op het voorgenomen plan.

Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de nieuwe situatie weer.



Situatietekening toekomstige situatie plangebied



Impressiebeeld zijvleugel hoofdgebouw



Voor-, zij-, en achteraanzicht hoofdgebouw

Parkeren
Het parkeren wordt opgelost door gebruik te maken van de beschikbare ruimte, direct grenzend aan de Elsweg (perceelnummer 1818). Op deze locatie worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd om de gestelde parkeerbehoefte op te lossen. De betreffende gronden zijn in semi-eigendom van de initiatiefnemer en kunnen zodoende in gebruik worden genomen om te voorzien in de gestelde parkeerbehoefte. Zie paragraaf 4.3 van deze toelichting voor een nadere beschrijving van dit aspect.

Duurzaamheid
Zowel het hoofd- als bijgebouw zullen met inachtneming van het Bouwbesluit 2021, conform de gestelde BENG-eisen, geheel energieneutraal gebouwd worden. In het ontwerp wordt namelijk gebruik gemaakt van een duurzaam architectuur concept ‘MegaPlex’. Hierbij wordt aandacht geschonken aan de opwekking van duurzame energie, het gebruik van duurzame bouwmaterialen en is sprake van circulair bouwen.

Het MegaPlex concept zorgt ervoor dat de studio’s volledig van massief houten wanden, vloer en plafond worden gebouwd. De complete studio kan inclusief buitengevels en balkonmodules gedemonteerd worden en in korte tijd elders weer worden opgebouwd. Als de units uiteindelijk toch hun functie verliezen kunnen deze eenvoudig worden gedemonteerd in verschillende onderdelen en veel recyclebare grondstoffen of zelfs helemaal ergens anders hergebruikt worden. Zelfs de fundering is circulair!

Hout is een fraai materiaal wat oneindig geproduceerd kan worden. Hout slaat, in tegenstelling tot veel alternatieve materialen die met name in de productie veel CO2 uitstoten, juist CO2 op. Niet enkel de buitenkant zal afgewerkt worden met hout maar ook aan de binnenkant zal dit goed zichtbaar zijn. Vanwege duurzaamheidsoverwegingen is de constructie namelijk gemaakt van hout (CLT) en neemt zelfs deze CO2 op. Deze constructie blijft zichtbaar, want een houten interieur past natuurlijk ook perfect in een natuurlijke omgeving zoals in Noordwolde.

2.4 Strijdigheid vigerend bestemmingsplan

Het gebruiken van het perceel ten behoeve van andere recreatievormen dan recreatiewoningen is in strijd met de regels van de ter plekke geldende bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie 2’. Het bouwen van een fietshotel met bijhorende centrale voorzieningen is derhalve niet passend binnen de bestemmingsplanregels van het vigerende bestemmingsplan.

Om het voorgenomen initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken is een partiële bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

3 Relevant ruimtelijk beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.2 Europees beleid

3.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 4.5 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

3.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 4.7.

3.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden. Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze zijn opgenomen in de Flora- en faunawet. In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 4.8 wordt besproken in hoeverre de bestemmingswijziging de aanwezige natuurwaarden raakt.

3.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 4.9 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

- De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;

- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;

- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;

- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;

- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;

- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
Het Rijksbeleid in de op 13 maart 2012 vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is, behalve enkele onderdelen van bijlage 6: 'Essentiële onderdelen Nota Mobiliteit, geheel opgegaan in de NOVI.

3.3.1.1 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Elsweg 15 te Noordwolde raakt geen belangen uit de Nationale Omgevingsvisie en is derhalve niet in strijd met de NOVI.

3.3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 januari 2010 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen.

3.3.2.1 Wettelijk kader

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale

behoefte. Naast voor bestemmingsplannen is deze onderbouwingsplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.
De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In de toelichting op de wijziging van artikel 3.1.6. Bro is de wijziging gemotiveerd: ‘Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbijgaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt’.

3.3.2.2 Toets op voorgenomen ontwikkeling

Alvorens de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een fietshotel bestaande uit 12 fiets-recreatiestudio’s en bijhorende centrale voorzieningen. Het voorgenomen plan kan aangemerkt worden als een kleinschalige recreatieve voorziening. Het plan neemt slechts een grondoppervlakte van 200 m^2 in beslag. Er is geen sprake van permanent wonen. Derhalve is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.3.3 Conclusie

Er is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro. Derhalve is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 Streekplan Fryslân 2007

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 ‘Om de kwaliteit fan de romte’, vastgesteld op 13 december 2006. Het Streekplan heeft met de invoering van de Wro de status van structuurvisie gekregen en is in die hoedanigheid richtinggevend voor het ruimtelijk beleid van de gemeente.

De provincie wil de vitaliteit van het platteland verder versterken en daarmee zorgen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied.

3.4.1.1 Toets op voorgenomen ontwikkeling

Onderliggend initiatief betreft slechts een beperkte ingreep in het landelijk gebied en geeft een passende invulling aan het bestaande recreatieterrein. Ter plaatse wordt een fietshotel bestaande uit 12 fiets-recreatiestudio’s en bijhorende centrale voorzieningen gebouwd. Dit plan, dat is afgestemd op de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving, zorgt ervoor dat de locatie aantrekkelijk blijft om tijdelijk te kunnen verblijven. Het tijdelijk verblijven in een duurzaam vormgegeven gebouw draagt, op basis van een goede ruimtelijke inpassing, bij aan de vitaliteit van het landelijk gebied.

3.4.1.2 Conclusie

Het plan geeft tot zo ver een optimale invulling aan de opgaven van het provinciale ‘Streekplan Fryslân 2007’.

3.4.2 Verordening Romte Fryslân 2014, geconsolideerd 2022

De regels in de verordening zijn een verdere uitwerking van het Streekplan Fryslân 2007 en bevatten de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De Verordening Romte is op 25 juni 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Eind maart 2022 is de verordening voor het laatst op een aantal punten gewijzigd.

De Verordening Romte Fryslân 2022 (hierna te noemen VRF 2022) is opgesteld om ervoor te zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke bestemmingsplannen. In de verordening staan regels over de thema’s bundeling, ruimtelijke kwaliteit, wonen, werken, recreatie en toerisme, landbouw, natuur, kustverdediging en duurzame energie.

3.4.2.1 Toets op voorgenomen ontwikkeling

Conform de VRF 2022 bevinden de ter plaatse aangewezen gronden zich binnen het gebied waar de ‘regels Artikel 2: Ruimtelijke kwaliteit’ van toepassing worden verklaard.

In lijn met artikel 2.1 van de VRF 2022 dient de ruimtelijke kwaliteit (zowel de landschappelijke als cultuurhistorische kernkwaliteiten) ter plaatse gewaarborgd te blijven.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied. Verder staat er geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op het perceel. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van aanwezige cultuurhistorische waarden op de betreffende locatie.

De landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd door zowel de bestaande bosschages rondom het perceel als de rij met bomen, gelegen in zuidelijke richting langs de Nieuweweg, te handhaven. Tevens is voor onderhavige ontwikkeling een Quickscan flora/fauna uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat zowel de landschappelijke als ecologische kernkwaliteiten ter plaatse niet verstoord worden.

Daarnaast zijn de regels uit ‘Artikel 5: Recreatie en toerisme’’ van toepassing op het plangebied. Binnen deze zone kan een ruimtelijk plan of een nieuwe of uitbreiding van een bestaande recreatieve

voorziening uitsluitend worden toegestaan in of aansluitend op een stedelijk centrum, een regionaal centrum of een recreatiekern. Noordwolde is in de provinciale structuurvisie benoemd als recreatiekern. In een ruimtelijk plan waarin een nieuwe of uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening wordt toegestaan, worden de volgende maxima per recreatieve voorziening in acht genomen:

- 200 standplaatsen per kampeerterrein;
- 50 recreatiewoningen per complex van recreatiewoningen;
- 250 ligplaatsen per jachthaven;
- 150.000 bezoekers per jaar, per dagrecreatieve inrichting.

De beoogde ontwikkeling is onderdeel van een groter recreatieterrein. Het plan voorziet in de bouw van een fietshotel met bijhorende centrale voorzieningen en kan, gezien de omvang, aangemerkt worden als een kleinschalige recreatieve voorziening. Hiermee heeft het plan geen invloed op de genoemde criteria. Een ontheffing voor de verdere uitwerking van dit plan is dan ook niet benodigd.

In lijn met artikel 5.6 van de VRF 2022 dient in de toelichting van het bestemmingsplan onderbouwd te worden dat een nieuw ruimtelijk plan milieutechnisch en verkeerskundig inpasbaar is in de omgeving. Qua schaal en verschijningsvorm dient de nieuw te bouwen recreatieve voorziening daarnaast inpasbaar te zijn binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.
Het planvoornemen betreft een kleinschalige recreatieve voorziening. Het ontwerp wordt geheel duurzaam ingericht, wat ervoor zorgt dat de gebouwen opgaan in de omgeving. De aanwezige landschappelijke kwaliteiten blijven gehandhaafd. Verder sluit het plan aan op de bestaande infrastructuur (de Elsweg). Er worden geen infrastructurele werkzaamheden verricht. Aangaande de milieutechnische aspecten, zie hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Ook dient te worden aangetoond dat een nieuwe recreatieve voorziening bijdraagt aan de verbreding of kwaliteitsverbetering van het toeristisch-recreatieve aanbod in de regio. In lijn met de regiodeal Zuidoost Friesland voorziet voorliggend plan in een nieuwvestiging van een kleinschalige duurzame recreatieve voorziening waarbij aandacht wordt geschonken aan het behoud van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Doordat het fietshotel op deze locatie gebouwd wordt, worden de omliggende fietsroutes door en rondom Noordwolde op de kaart gezet en versterkt. Dit resulteert in een drukkere bezoekersstroom van zowel het stedelijk als landelijk gebied van en rondom Noordwolde.

3.4.2.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskeuzes en uitgangspunten van de provincie Fryslân welke zijn vertaald in de provinciale Omgevingsverordening.

3.4.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen provinciale ruimtelijke belangen en is derhalve niet in strijd met het relevante provinciale beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie 2019 Weststellingwerf

De gemeenteraad van Weststellingwerf heeft op 12 juni 2019 de Omgevingsvisie van Weststellingwerf vastgesteld. In deze Omgevingsvisie staat hoe de gemeente de komende jaren invulling wil geven aan de ruimtelijke ontwikkeling in Weststellingwerf. Ook onderwerpen als omgevingskwaliteit, duurzaamheid en gezondheid zijn belangrijke thema's in de visie.

In de Omgevingsvisie worden de beleidsdoelen voor de komende periode onderverdeeld in vijf centrale thema's:

- Leefbaarheid & Zorg;

- Landbouw & Buitengebied;
- Wonen & Omgevingskwaliteit;
- Duurzaamheid;
- Kinderen & (hun) toekomst.

Daarnaast gaat de Omgevingsvisie op afzonderlijke thema's in, waaronder recreatie en toerisme.

3.5.1.1 Toets op voorgenomen ontwikkeling

Voor het thema recreatie en toerisme beschrijft de Omgevingsvisie 'rust en ruimte als de basis'. Daarbij staat het beleven van de verschillende landschappen en de overgangen ertussen centraal. Fiets- en wandelroutes door de Lendevallei, rond de Rottige Meente/Brandemeer en door de bossen bij Noordwolde zijn de belangrijke brandpunten in een aantrekkelijk netwerk door het buitengebied. Het toevoegen van een fietshotel aan de Elsweg 15 draagt bij aan deze doelstelling om binnen de gemeente Weststellingwerf een aantrekkelijk fietsnetwerk te realiseren. Het planvoornemen vormt daarmee een toevoeging op het beleid ten aanzien van recreatie en toerisme uit de Omgevingsvisie 2019.

3.5.2 Nota recreatie en toerisme

De Nota recreatie en toerisme is op 13 april 2015 vastgesteld. In deze nota is die visie op gebied van recreatie en toerisme voor de toekomst opgenomen. Recreatie en toerisme heeft als economisch speerpunt een prominente plek gekregen in het Weststellingwerfse Coalitieakkoord 2022-2026: het biedt kansen voor meer werkgelegenheid en versterking van de leefbaarheid in de kleine kernen.

Weststellingwerf is met zijn verschillende landschapstypen, cultuur, waterwegen en goede bereikbaarheid een prachtige gemeente om in te verblijven en te recreëren. De toeristische sector is nu al een belangrijke sector en kan samen met het MKB en de agrarische sector in de toekomst een van de belangrijkste economische dragers van Weststellingwerf worden.

3.5.2.1 Toets op voorgenomen ontwikkeling

Met voorliggend plan wordt de bouw van een fietshotel inclusief bijhorende centrale voorzieningen op de genoemde locatie mogelijk gemaakt. De fietsrecreatie-studio's zijn enkel bedoeld om kort te verblijven, zeker aangezien het concept bedoeld is om toeristen te stimuleren om er op uit te gaan en de omgeving van Noordwolde te leren kennen; het planvoornemen sluit hierbij aan op het coalitieakkoord, waarin toerisme en recreatie in de vorm van fietsroutes een speerpunt vormen.. Het plan heeft tevens een positieve werking op de leefbaarheid van het landelijk gebied rondom Noordwolde.

3.5.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van recreatie en toerisme van de gemeente.

3.5.4 Welstandsnota

De gemeente Westellingswerf heeft in 2004 voor haar grondgebied een Welstandsnota opgesteld. Onderhavig plangebied kan aangemerkt worden als een 'recreatiegebied'. Voor deze gebieden is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit. Incidentele veranderingen worden mogelijk geacht, mits deze respect tonen voor het reeds aanwezige bebouwingsbeeld.

Het bouwplan zal ter beoordeling worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

3.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale en provinciale ruimtelijke belangen en past binnen het gemeentelijke beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

4.2 Bodem

4.2.1 Verkennend bodemonderzoek

Greenhouse Advies b.v. heeft een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd ter plaatse van het plangebied aan de Elsweg 15 in Noordwolde. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is om vast te stellen en te bepalen of de bodem in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling. De resultaten zijn opgenomen in de volgende paragrafen. Het hele verkennende bodemonderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

4.2.2 Onderzoeksresultaten

Vooronderzoek
Uit het historisch onderzoek is gebleken dat tussen 1900 en 2007 het land altijd in agrarisch gebruik is geweest. Na 2007 is het in recreatief gebruik. In 2002, 2014 en 2015 zijn eerder bodemonderzoeken op en naast het terrein uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is gebleken dat in zowel de boven- als de ondergrond geen van de geanalyseerde parameters verhoogd zijn aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden. In het grondwater is in 2002 de concentratie koper lokaal boven de tussenwaarde aangetoond. In de latere onderzoeken in 2014 en 2015 is dit niet meer aangetoond. In het grondwater zijn zware metalen, xylenen en naftaleen lokaal licht verhoogd aangetoond ten opzichte van de streefwaarden.

Veldonderzoek
Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bodem tot circa 1,0 m-mv bestaat uit humeus zand. Daaronder bevindt zich een leemlaag met een dikte van ongeveer een meter dikte, waaronder opnieuw een zandpakket is gelegen. Er is geen bodemvreemde bijmenging aangetroffen. Tijdens de monsterneming is de grondwaterstand aangetroffen op een diepte van 2,0 m-mv.

Chemisch onderzoek
Uit de analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan het Wbb blijkt dat in zowel de boven- als de ondergrond geen van de onderzochte parameters verhoogd zijn aangetoond boven de desbetreffende achtergrondwaarden.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan het Bbk blijkt dat zowel de boven- als de ondergrond in de bodemkwaliteitsklasse Achtergrondwaarde valt, en dus altijd toepasbaar is. Dit betreft eenindicatieve toetsing.
- Uit de toetsing van het grondwater aan de Wbb blijkt dat de concentratie van barium licht verhoogd is ten opzichte van de achtergrondwaarde. Alle overig onderzochte parameters zijn niet verhoogd aangetoond.

Op basis van het aantreffen van een lichte verontreinigingen in het grondwater dient de hypothese ‘locatie is onverdacht’ formeel verworpen te worden.

4.2.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

Verkeersaantrekkende werking
De beoogde ontwikkeling heeft een verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Om te bepalen of de verkeersgeneratie niet zal leiden tot onoverkomelijke problemen met betrekking tot de ontsluiting van het plangebied en de omgeving via de bestaande infrastructuur, wordt een inschatting gemaakt van het aantal verkeersbewegingen op basis van de publicatie van CROW (nr. 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012). Voor fietshotels zijn geen specifieke getallen ten aanzien van verkeersgeneratie opgenomen. Derhalve is aansluiting gezocht bij de kencijfers voor een '2*hotel ', omdat deze qua bezoekerspatroon het beste aansluit bij een fietshotel.

In de kencijfers van de publicatie voor de verkeersgeneratie is een bandbreedte opgegeven. Er wordt uitgegaan van de maximale verkeersgeneratie voor een 2* hotel. De omgeving van het plangebied wordt getypeerd als zijnde 'niet stedelijk' met als ligging 'buitengebied'. Op basis van deze gegevens schrijft de publicatie van CROW voor een dergelijke ontwikkeling maximaal minimaal 6,0 en maximaal 6,5 verkeersbewegingen per 10 kamers per dag voor. Dit betekent voor onderhavige ontwikkeling een verkeersgeneratie van ((6,0 + 6,5) / 10 * 12) 15 verkeersbewegingen per dag.

De Elsweg is een gemeentelijke erftoegangsweg waar een snelheid van maximaal 30 km/u geldt. De meest recente verkeerstelling voor de Elsweg (2019) geeft een verkeersintensiteit van 2.203 passerende voertuigen op een gemiddelde werkdag. De toename in verkeersintensiteit ten gevolge van het voorgenomen initiatief ten opzichte van de totale verkeersintensiteit op de Elsweg is verwaarloosbaar. Derhalve wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen onoverkomelijke hinder ten aanzien van de verkeersintensiteit tot gevolg heeft.

Ontsluiting
Het plangebied wordt ontsloten via de Elsweg. Via de Elsweg is in zowel noordoostelijke als zuidoostelijke richting de N353 te bereiken. Via deze provinciale weg is het gebied ontsloten in noordelijke richting naar de kern Noordwolde en in zuidelijke richting naar de kern Noordwolde-Zuid. In westelijke richting gaat de Elsweg over in de ‘Hoofdstraat West en Noordwoldeweg’ richting Vinkega.

4.3.1.1 Conclusie verkeer

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.2 Parkeren

Het plan voorziet in de bouw van een fietshotel bestaande uit 12 fiets-recreatiestudio’s op een bestaande bungalowpark. Het parkeren vindt op het aangrenzende perceel plaats, gelegen aan de westzijde langs de Elsweg. Om te bepalen of het parkeren niet zal leiden tot onoverkomelijke problemen, wordt een inschatting gemaakt van de parkeerbehoefte op basis van de publicatie van CROW (nr. 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012). Voor fietshotels zijn geen specifieke getallen ten aanzien van parkeren opgenomen. Derhalve is aansluiting gezocht bij de kencijfers voor een '2* hotel', omdat deze qua bezoekerspatroon het beste aansluit bij een fietshotel.

In de kencijfers van de publicatie voor het parkeren is een bandbreedte opgegeven. De omgeving van het plangebied wordt getypeerd als zijnde 'niet stedelijk' met als ligging 'buitengebied'. Op basis van deze gegevens schrijft de publicatie van CROW voor een dergelijke ontwikkeling maximaal minimaal 6,0 en maximaal 6,5 parkeerplaatsen per 10 kamers voor. Dit betekent voor onderhavige ontwikkeling een gestelde parkeerbehoefte van:

(6,0 + 6,5=) 6,25/ 10 kamers x 12 kamers = 7,50 parkeerplaatsen, afgerond 8 parkeerplaatsen. Voorliggend plan voorziet in 8 parkeerplaatsen op het aangrenzende perceel (perceelnummer 1818). Hiermee voldoet het plan aan de gestelde parkeerbehoefte.

4.3.2.1 Conclusie parkeren

Geconcludeerd wordt dat aan de parkeernormen wordt voldaan en dat de parkeerbalans in de omgeving niet wordt verstoord.

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

4.4.1 Beoordelingskader

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. In deze wet is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt indien in dat bestemmingsplan mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

4.4.2 Toets op voorgenomen ontwikkeling

Onderhavig plan betreft de realisatie van een kleinschalige recreatieve voorziening; de bouw van een fietshotel incl. bijhorende centrale voorzieningen. Het plangebied ligt verder niet op of langs een industrieterrein en ligt niet nabij een spoorweg. Dergelijke gebouwen en functies worden conform de Wet geluidhinder niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Derhalve is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)
Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het

gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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. Enkele voorbeelden zijn:

- Woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- Woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- Kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIMB kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO2 en PM10 moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 $\mu g/m^3$ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 $\mu g/m^3$.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)
Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.
De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007
In deze regeling staat staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

4.5.2 Toets op voorgenomen ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling draagt 'niet in betekenende mate' bij aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Omgekeerd kan worden gesteld dat er in de directe omgeving van het plangebied geen objecten zijn gelegen welke de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren.

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Geur

4.6.1 Beoordelingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader om te bepalen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving van veehouderijen. In de Wgv zijn minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting voor geurgevoelige objecten opgenomen, zodat de objecten beschermd worden tegen geurhinder.

Er geldt een minimumafstand van de buitenzijde van het dierenverblijf tot de buitenzijde van het geurgevoelige object. Deze gevel-tot-gevelafstand geldt voor alle diercategorieën. De volgende minimumafstanden worden gehanteerd:

- 50 meter binnen de bebwde kom;
- 25 meter buiten de bebouwde kom.

Bij het onderscheid binnen de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom gaat het om de ligging van het geurgevoelige object. Of de veehouderij binnen (of buiten) de bebouwde kom ligt, maakt niet uit.

4.6.2 Toets op voorgenomen ontwikkeling

Het nieuw te bouwen fietshotel vormt geen geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Derhalve is onderzoek naar mogelijke agrarische geurhinder in de omgeving van het plangebied niet noodzakelijk. Tevens zorgt de beoogde ontwikkeling niet voor mogelijke geurhinder voor andere geurgevoelige functies en bestemmingen in de omgeving van het plangebied.

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Watertoets

4.7.1 Beoordelingskader

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op water, de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is om in een vroeg stadium in overleg te treden met het waterschap over de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van het toesturen van het plan heeft het wetterskip Fryslân een wateradvies uitgebracht.

4.7.2 Relevant beleid

Provinciaal waterbeleid
In het Vierde Waterhuishoudingsplan (WHP 4) van de Provinsje Fryslân staat vermeld hoe de provincie vorm wil geven aan het waterbeheer in de periode 2016- 2021. In het Waterbeheerplan 2016 – 2021 ‘En wat doen me morgen met water?’ (WBP) van Wetterskip Fryslân staat vermeld hoe het waterschap vorm wil geven aan het waterbeheer in de periode 2016 – 2021. In het WHP 4 staan doelen die de Provinsje Fryslân in de planperiode wil bereiken. Het plan geeft kaders voor het waterbeheer, dat door het waterschap, gemeenten en andere partijen wordt uitgevoerd. In het WBP staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân neemt om het watersysteem op orde te houden en te verbeteren. De drie thema’s waterveiligheid, voldoende water en schoon water vormen de basis voor het waterbeheer in Fryslân.

4.7.3 Toets op voorgenomen ontwikkeling

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies.

De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in de onderstaande tabel. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Gebied	Stedelijk (>200 m²)	Landelijk (>1.500 m2)
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Tabeloverzicht grenswaarden compenserende maatregelen hemelwaterberging

Toename oppervlakteverharding
In hoofdstuk 2 is de toekomstige situatie van het plangebied toegelicht. De initiatiefnemer is voornemens een fietshotel incl. bijhorende centrale voorzieningen op de genoemde locatie te bouwen. Er is dus sprake van nieuwbouw in het landelijk gebied van Noordwolde. Onderstaande berekeningen geven het verhard oppervlak in de bestaande en toekomstige situatie weer.

Verharding bestaande situatie

Onderdeel	**Opp. in m²**	**% verhard**	**Verhard opp. in m²**
Bebouwing	0	100	0
Erfverharding	0	100	0
Totaal verharding			0

Verharding toekomstige situatie

Onderdeel	**Opp. in m²**	**% verhard**	**Verhard opp. in m²**
Bebouwing (incl. stallingen en bergingen)	280	100	194
Erfverharding	116	100	116
Totaal verharding			310

Het verhard oppervlak neemt met ca. 310 m² toe. Dit aantal blijft ruim beneden de aangegeven grenswaarde van 1500 m² die geldt voor het buitengebied. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen compenserende maatregelen ten behoeve van de hemelwaterberging toegepast hoeven te worden binnen het plangebied.

Toch is er wel degelijk rekening gehouden met de afvoer van het hemelwater. Het hemelwater wordt gescheiden van het riool en zal naar de bestaande sloot, gelegen tussen de betreffende en aangrenzende kavel, geloosd worden. Door middel van een greppel wordt het hemelwater vervolgens afgevoerd naar de hoofdsloot. Het afvalwater zal geloosd worden op de gemeentelijke riolering.

Het plangebied grenst ten westen aan een schouwwatergang. Een schouwwater is belangrijk voor de aan-, af- en doorvoer van het gebied. De aanliggende eigenaar van een schouwwater is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van deze watergangen. Het is belangrijk dat de eigenaren het water kunnen bereiken en kunnen onderhouden. In het ontwerp is rekening gehouden met de aanwezigheid van deze schouwwatergang; de strook direct grenzend aan de watergang is volledig vrij van bebouwing en toegankelijk vanaf de erftoegangsweg.

Voor de bouw van het fietshotel wordt gebruik gemaakt van duurzame en niet-uitlogende bouwmaterialen. Uitspoeling van verontreinigende stoffen naar het grond- of oppervlaktewater wordt zo voorkomen. Dit plan heeft daarmee - zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht - geen (negatief) effect op de waterhuishouding.

Digitale watertoetsprocedure
Op 23 mei 2022 is de digitale watertoetsprocedure doorlopen. Hieruit is gebleken dat de 'normale procedure' van toepassing is (zie Bijlage 3 voor het 'watertoetsdocument').

4.7.4 Advies Wetterskip Fryslan

De initiatiefnemer heeft het Wetterskip Fryslân geïnformeerd over het plan middels het doorlopen van de digitale watertoets.. Aangezien invulling wordt gegeven aan het advies volgend uit deze watertoets, kan worden gesteld dat vanuit het waterschap positief is gereageerd op de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Het planvoornemen schaadt daarmee geen waterbelangen.

4.7.5 Conclusie

Het aspect ‘water’ vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Ecologie

4.8.1 Beoordelingskader

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht
Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

4.8.2 Gebiedsgerichte natuurbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura 2000
Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.
Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige

afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

4.8.2.1 Onderzoeksresultaten

GRAS advies heeft een quickscan flora/ fauna uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport is als bijlage 4 toegevoegd aan voorliggende toelichting.

Natura 2000-gebieden
Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied (Afbeelding 4.1). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Drents Friese Wold en Leggelderveld op ca. 3,6 km afstand van het projectgebied en wordt hiervan gescheiden door agrarisch gebied en de bebouwde kom van Noordwolde. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand (> 4 km) van het projectgebied. Het projectgebied is niet direct zichtbaar vanuit omliggende Natura 2000-gebieden. Van optische verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden is derhalve geen sprake. Gelet op de ligging van het projectgebied en de beperkte impact van de ingreep, kan verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden door licht en geluid op voorhand worden uitgesloten. Een substantieel, negatief effect van de voorgenomen ontwikkeling op de stikstofemissie en daarmee op Natura 2000-gebieden is mogelijk, en wordt nader onderzocht middels een aparte AERIUS berekening.

AERIUS-berekening
GRAS advies heeft stikstofberekeningen uitgevoerd voor de realisatie- en gebruiksfase van het fietshotel. Het gehele onderzoeksrapport is als bijlage 5 toegevoegd aan voorliggende toelichting.

De realisatie- en gebruiksfase resulteren in een maximale toename van 0,00 mol N/ha/jaar op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Hiermee is een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Voor de voorgenomen ontwikkeling is er daarom met betrekking tot stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN-gebieden)
Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot het Natuurnetwerk Nederland betreft het Natura 2000-gebied Drents Friese Wold en Leggelderveld en enkele aangrenzende percelen op 1,7 km afstand van het projectgebied. Het projectgebied wordt van dit Natuurnetwerk Nederland gebied gescheiden door agrarische percelen en de bebouwde kom van Noordwolde. Aangezien het projectgebied buiten de begrenzing van het NNN ligt en de provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Friesland geen bepalingen ten aanzien van externe werking kent, is nadere toetsing ten aanzien van NNN niet noodzakelijk. Verstoring van op ca. 500 meter afstand gelegen NNN-gebieden kan bovendien op voorhand worden uitgesloten, gelet op de ligging van het projectgebied en de beperkte impact van de ingreep.

Houtopstanden
Het projectgebied bevindt zich binnen de bebouwde kom. Daarmee is het onderdeel Houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet van toepassing op het projectgebied.

Beschermde soorten

Flora
Tijdens het veldbezoek zijn geen bijzondere of beschermde plantensoorten aangetroffen. Een nader onderzoek naar beschermde flora en/of een ontheffingsaanvraag is niet benodigd.

Zoogdieren
Tijdens het veldbezoek zijn geen zoogdieren of sporen van zoogdieren aangetroffen.

Kleine Marterachtigen
Het terrein is matig geschikt als leefgebied voor kleine marterachtigen. Deze soorten kunnen de struiken en bosschages rondom het terrein gebruiken als schuilplek en leefgebied. Deze bosschages zullen behouden blijven. De geplande werkzaamheden hebben geen negatief effect op kleine marterachtigen.

Een nader onderzoek naar beschermde zoogdieren en/of een ontheffingsaanvraag is niet benodigd.

Vleermuizen
In het gebied zijn geen bomen of gebouwen met holtes of scheuren aangetroffen die groot genoeg en geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in het projectgebied kan daarom op voorhand worden uitgesloten.

Een nader onderzoek naar beschermde vleermuizen en/of een ontheffingsaanvraag is niet benodigd.

Jaarrond beschermde vogels
Tijdens het veldbezoek zijn de bomen en bosschages gecontroleerd, maar er zijn in de bomen geen nesten aangetroffen van jaarrond beschermde soorten. De aanwezigheid van jaarrond beschermde vogels is niet aannemelijk.

Broedvogels
De bomen en bosschages zijn gecontroleerd en beoordeeld op aanwezige vogelnesten. Er zijn meerdere onbewoonde nesten aangetroffen. Daarnaast zijn meerdere waarnemingen gedaan van vogels vliegend boven het terrein en/of zittend in bomen of struiken, te weten koolmees, en merel. Het projectgebied is dan ook onderdeel van het leefgebied van o.a. zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bomen en bosschages gebruiken als broedlocatie. Dit houdt in dat gedurende het broedseizoen geen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd die leiden tot een verstoring of vernietiging van de exemplaren en/of nesten van deze soortgroep. Het broedseizoen ligt globaal tussen 15 maart en 15 juli, afhankelijk van de weersomstandigheden. Eerdere, maar ook latere broedgevallen zijn mogelijk. Deze ‘broedgevallen buiten het broedseizoen om’ zijn ook beschermd conform de Wet natuurbescherming.

Een nader onderzoek naar beschermde vogels en/of een ontheffingsaanvraag is niet benodigd.

Amfibieën
Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen. Het is mogelijk dat de gewone pad het projectgebied gebruikt als leefomgeving. Deze soort is beschermd conform de Wetnatuurbescherming ‘Andere soorten’, maar staan ook op de categorie met ‘vrijgestelde soorten’. Dit houdt in dat bij uitvoering van de werkzaamheden in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling geldt voor deze soort. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht voor de uitvoerende partij.

Boomkikker
In de omgeving van het projectgebied, nabij de Spokeplas zijn NDFF-waarnemingen bekend van boomkikkers. Boomkikkers zijn gebonden aan water, en zijn onder andere te vinden op struweel in de buurt van water. Het project ligt te ver weg van de Spokeplas en de aanwezigheid van boomkikkers in het project gebied is daarmee niet aannemelijk.

Een nader onderzoek naar beschermde amfibieën en/of een ontheffingsaanvraag is niet benodigd.

Reptielen
In het projectgebied zijn geen reptielen aangetroffen. Er zijn ook geen biotopen aangetroffen die geschikt zijn voor reptielen.

Een nader onderzoek naar beschermde reptielen en/of een ontheffingsaanvraag is niet benodigd.

Vissen
In het projectgebied bevinden zich geen biotopen die geschikt zijn voor vissen.

Een nader onderzoek naar beschermde vissen en/of een ontheffingsaanvraag is niet benodigd.

Ongewervelden
In het projectgebied zijn NDFF-waarnemingen bekend van de Noordse winterjuffer. Bij de geplande werkzaamheden zullen geen struiken en bomen worden verwijderd, er is dus geen sprake van een verlies van leefgebied voor de noordse winterjuffer.
Vanwege het ontbreken van de voor overige beschermde ongewervelden benodigde specifieke habitats, is het niet aannemelijk dat overige beschermde soorten ongewervelden in het projectgebied aanwezig zijn.

Een nader onderzoek naar beschermde ongewervelden en/of een ontheffingsaanvraag is niet benodigd.

4.8.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de verdere ontwikkeling van het plan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

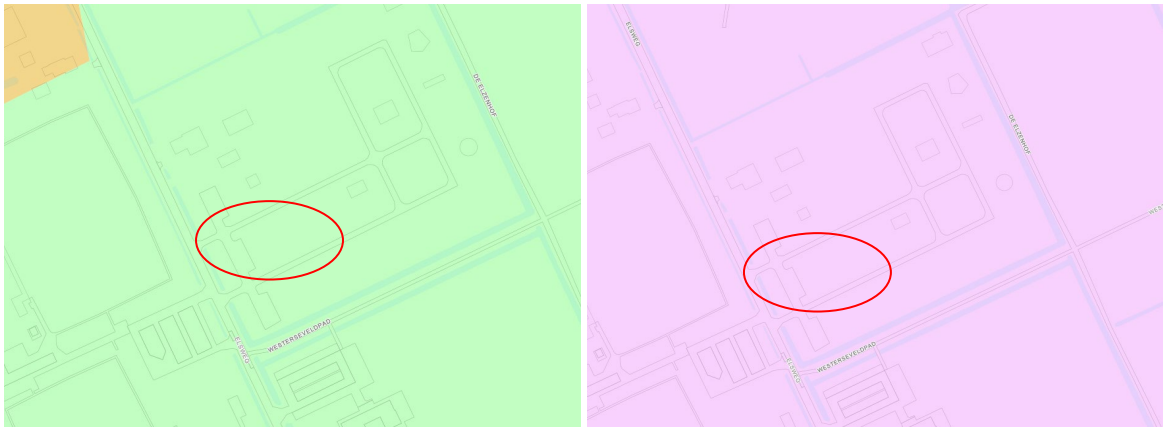
4.9.1.1 Beoordelingskader

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervang onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De nieuwe Omgevingswet treedt op 1 januari 2022 in werking.

Op provinciale schaal heeft de provincie Fryslân het initiatief genomen om het bodemarchief in kaart te brengen op de zogenaamde Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE). De FAMKE is in de eerste plaats gebaseerd op twee bestaande landelijke kaarten: de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Daarnaast houdt de FAMKE rekening met de kans dat de mogelijk aanwezige archeologische resten verstoord zijn. Aan de andere kant houdt de FAMKE ook rekening met de omvang van de bodemingreep. Dit alles bij elkaar is vertaald in provincie dekkende kaarten welke aangeven hoe het beste met het bodemarchief kan worden omgegaan. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten gekoppeld aan twee periodes, de periode IJzertijd – middeleeuwen en de periode steentijd – bronstijd, waarvoor afzonderlijke adviezen worden gegeven.

4.9.1.2 Toets op voorgenomen ontwikkeling

Voor het plangebied geldt op basis van de FAMKE-kaart voor de periode ‘ijzertijdmiddeleeuwen’ het advies: ‘geen onderzoek noodzakelijk’. Voor de periode steentijd - bronstijd geldt eveneens het advies: geen onderzoek noodzakelijk. Zie onderstaande uitsneden.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart Provincie Fryslân (IJzertijdmiddeleeuwen links, Bronstijd rechts)

IJzertijdmiddeleeuwen
Binnen dit gebied is onderzoek niet noodzakelijk. 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 ijzertijd - middeleeuwen op gefundeerde gronden zodanig laag is dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is.

Bronstijd
Van deze gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m^2 een quickscan uit te laten voeren.

Onderhavige ontwikkeling betreft slechts een ontwikkeling met een grondoppervlakte van 200 m^2. Deze oppervlakte zit ruimschoots beneden de aangegeven grenswaarde van 5000 m^2.

Echter, conform het geldende bestemmingsplan is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ van toepassing binnen het plangebied. In lijn met de bestemmingsregels van het bestemmingsplan zou bij ingrepen met een oppervlakte van meer dan 50 m^2 archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Volgens het bijbehorende beleid wordt ieder initiatief eerst op daadwerkelijke onderzoeksnoodzaak getoetst (door de gemeente). Niet altijd is onderzoek namelijk toch nodig. Volgens het archeologisch rapport (Bron: Archeologisch basisonderzoek ten behoeve van de herziening Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Weststellingwerf”, RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp, RAAP-rapport 2607, 7 maart 2013.) dat als onderlegger van het geldende bestemmingsplan dient, ligt het plangebied in een zone waar onderzoek pas nodig is vanaf 5.000 m2 (kaartbijlage 5 en 6 of pag. 78 en 79). Onderhavig planvoornemen blijft met een grondoppervlakte van 200 m^2 ruim onder de genoemde grenswaarde.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is op deze locatie.

4.9.1.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9.2 Cultuurhistorie

In de onderbouwing van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden. Om de cultuurhistorische waarden in kaart te brengen is de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2, geen specifieke waarden) geraadpleegd.

4.9.2.1 Toets op voorgenomen ontwikkeling

Binnen het plangebied bevinden zich geen monumenten. Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van een als waardevol aangewezen landschap. Desondanks wordt bij de planuitwerking rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van het omliggende gebied.

4.9.2.2 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

4.10.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.
Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de gevoelige functie. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

4.10.2 Toets op voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een fietshotel incl. bijhorende voorzieningen ter plaatse. Een dergelijke functie heeft mogelijk negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van woningen in de directe omgeving. Het beoogde fietshotel vormt zelf geen gevoelige functie in het kader van bedrijven en milieuzonering.

Een fietshotel is in de VNG brochure niet opgenomen als een aparte categorie. . Derhalve wordt aangesloten bij de meest hieraan gelijke functie uit de lijst, te weten SBI '552, 553 - Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)'. Voor deze categorie geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor een rustig woongebied.

Om te bepalen of er sprake is van mogelijke hinder bij gevoelige bestemmingen in de omgeving van het plangebied, dient bepaald te worden of er sprake is van een rustig woongebied of gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied zijn afwisselend woon- en bedrijfsbestemmingen gesitueerd. Op circa 40 meter ten noorden van het plangebied is een woning gelegen. Ten noordwesten van het plangebied, op circa 180 meter afstand, zit zorginstelling Spokedam gevestigd. Tevens bevinden zich op een afstand van circa 40 en respectievelijk 49 meter voetbalvereniging Olyphia en korfbalvereniging Leonidas.

Op basis van deze kenmerken kan worden geconcludeerd dat de omgeving van het plangebied als 'gemengd gebied' kan worden gekarakteriseerd. Derhalve worden de richtafstanden met één afstandsstap verkleind tot 0 meter. De genoemde bedrijven liggen buiten de gegeven richtafstand van 0 meter. Hiermee kan geconcludeerd worden dat aan de richtafstanden voldaan wordt.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes;
- Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

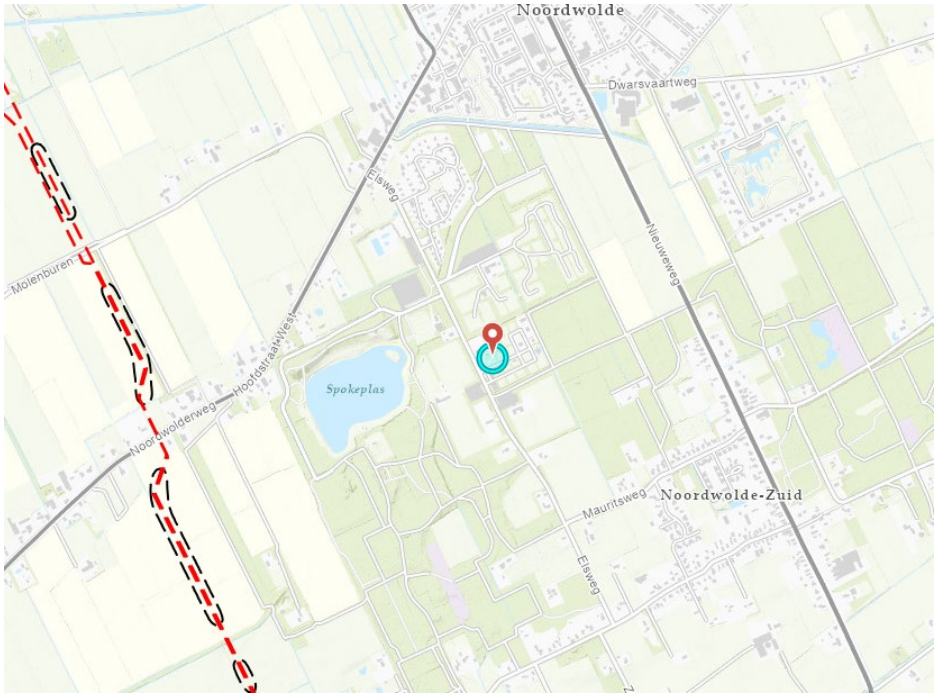
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening zijn opgenomen in het Revi.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico’s van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

4.11.2 Toets op voorgenomen ontwikkeling

Middels onderstaande uitsnede van de landelijke risicokaart zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- Risicovolle inrichtingen;
- Transport over weg, water en spoor;
- Hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- Bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede risicokaart (omgeving plangebied rood omcirkeld) (bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen
In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen
Over wegen, spoor- en waterwegen in de omgeving vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Risicovolle (buis)leidingen
In de nabijheid van het plangebied liggen geen hogedrukaardgastransportleidingen of K1-, K2- of K3-brandstofleidingen of bovengrondse hoogspanningslijnen.

4.11.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Het onderzoek naar de relevante milieu- en omgevingsaspecten vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13 Besluit Milieu-effectrapportage

4.13.1 Beoordelingskader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
- Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);

- Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);

Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten). In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.13.2 Verantwoording vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het realiseren van een bedrijfspand is niet als activiteit opgenomen in de C-lijst van het Besluit MER. In de D-lijst zijn de volgende activiteiten opgenomen: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' (D 11.2).

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht.
Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Er heeft een vormvrije m.e.r beoordeling plaatsgevonden. Onderhavig plan voorziet in de bouw van een fietshotel incl. bijhorende voorzieningen. De activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning aangevraagd wordt, zijn op grond van de bijlagen bij het Besluit dan ook niet m.e.r. beoordelings plichtig. Dit project kan aangeduid worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (bijlage D 11.2). Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen aan de orde, die een milieueffectrapportage rechtvaardigen. Dit blijkt tevens uit de milieuparagraaf (hoofdstuk 5) van de toelichting van dit bestemmingsplan.

4.13.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op de afzonderlijke bestemmingen. Onderhavig bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken binnen het plangebied. Specifiek maakt het bestemmingsplan de bouw en gebruik van een fietshotel incl. bijhorende centrale voorzieningen mogelijk. Het toekomstige bouwplan dient te passen binnen de mogelijkheden van dit bestemmingsplan.

Onder paragraaf 5.2. wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen voorliggend bestemmingsplan.

5.2 Opzet regels

5.2.1 Inleidende regels

De artikelen in deze paragraaf hebben betrekking op de toepassing van de bestemmingsplanregels. In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan. Deze bepalingen gelden voor alle bestemmingen. De bepalingen, welke verplicht gesteld zijn en opgenomen in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), zijn overgenomen in de regels.

5.2.2 Bestemmingsregels

Recreatie – Verblijfsrecreatie 2
Het hele plangebied krijgt de enkelbestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie 2’. Binnen deze bestemming mag een hotel gebouwd worden met de daaraan ondergeschikte en ondersteunende horeca, dienstverlenende en detailhandelsactiviteiten.

Ter plaatse van de functieaanduiding ‘hotel’ mag uitsluitend een hotel worden gebouwd.

De relevante hoogtes zijn door middel van matrices op de verbeelding aangeduid en aangepast aan de bestaande en de te realiseren goot- en bouwhoogtes. De gezamenlijke inhoud van bijgebouwen behorende bij het hotel is gesteld op 1500 m^3.

Voor wat betreft gebruiksmogelijkheden is van belang dat het gebruik van gronden en bouwwerken voor meer dan het toegelaten aantal recreatiebedrijven per bestemmingsvlak niet is toegestaan. Het gebruik van het bijgebouw als permanente bewoning en het gebruik van de gronden ten behoeve van horecadoeleinden of detailhandel anders dan ondergeschikte horeca/detailhandel is eveneens niet toegestaan.

De bouwmogelijkheden sluiten aan bij de planologische regeling welke opgenomen is in het geldende bestemmingsplan van het aansluitende gebied (bestemmingsplan Buitengebied 2014, gemeente Weststellingwerf).

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling
Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze regels worden opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel

mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels
Voor het gehele plangebied zijn regelingen opgenomen betreffende de afmetingen, afstanden en percentages.

Algemene gebruiksregels
Voor het gehele plangebied is een regeling opgenomen waarbij het verboden is om de gronden of bouwwerken te gebruiken voor een seksinrichting dan wel een prostitutiebedrijf en als stort- en/of opslagplaats van grond en of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud.

Algemene afwijkingsregels
In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag, in deze meestal burgemeester en wethouders, gerechtigd is om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de in het bestemmingsplan geregelde maatvoeringen en gebruiksregels.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In deze paragraaf zijn tot slot de overgangs- en slotregels opgenomen, die voor het gehele bestemmingsplan gelden.

6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

6.2 Exploitatie

De Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat ervan uit dat bij het bestemmingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld tenzij het kostenverhaal anders verzekerd is. De voor dit bouwplan en bestemmingsplan te maken kosten, waaronder eventuele tegemoetkoming in schade, zijn voor rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Met hen worden hierover bindende afspraken gemaakt. Deze afspraken worden opgenomen in overeenkomsten tussen de initiatiefnemer en de gemeente, die voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn afgerond (anterieure overeenkomst). Om die reden maakt een exploitatieplan geen deel uit van dit bestemmingsplan.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodige overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

7.2 Overleg

In het kader van participatie en communicatie is voorliggend plan met de directe omgeving besproken. Uit de reacties is op te maken dat er geen op- of aanmerkingen zijn op het plan. Het voornemen wordt als een passende aanvulling op het bestaande recreatiepark gezien.

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan toegestuurd aan bevoegde instanties. De betrokken vooroverlegpartijen hebben geen nadere opmerkingen op het plan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand is hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke weekblad. Eenieder is in de gelegenheid geweest om een zienswijze in te dienen.

Gedurende de zienswijzentermijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Daarmee is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

WITPAARD
GEBIEDSONTWIKKELING

BESTEMMINGSPLAN
‘Elsweg 15, Noordwolde’

Planstatus: vastgesteld
Datum: 2023-06-20
IMRO code: NL.IMRO.0098.BPElsweg15-VG01

REGELS

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **4**
1 Inleidende regels **5**
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 9
2 Bestemmingsregels **10**
Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie 2 10
3 Algemene regels **12**
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 12
Artikel 5 Algemene bouwregels 13
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 14
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 15
4 Overgangs- en slotregels **16**
Artikel 8 Overgangsrecht 16
Artikel 9 Slotregel 17

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Elsweg 15, Noordwolde' met identificatienummer NL.IMRO.0098.BPElsweg15-VG01 van de gemeente Weststellingwerf;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daar bijbehorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aan- of uitbouw

een toevoeging dan wel een vergroting van een ruimte aan een hoofdgebouw, die in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en qua afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.5 achtergevel

de gevel aan de achterzijde van een (hoofd)gebouw;

1.6 archeologische waarden

waarden van in de bodem aanwezige voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die door hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische betekenis van algemeen belang zijn;

1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.8 bestaand

het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning voor het bouwen (ná 1 oktober 2010);

1.9 bebouwingsbeeld

de visuele waarden van het totaal aan bebouwing en de bebouwing in het landschap;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.13 bijgebouw

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand, gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw dat qua afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;

1.17 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.18 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken, zijn toegelaten;

1.20 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.21 cultuurhistorische waarden

waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van die geschiedenis;

1.22 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.23 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.24 geluidsbelasting

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.25 goede landschappelijke inpassing

Van een goede landschappelijke inpassing is sprake als:

a. de aanwijzingen uit Bijlage 1 Handleiding Schaalvergroting Agrarische Sector Gemeente Weststellingwerf (2011) zijn gevolgd;
b. de uitvoering van de landschappelijke inpassing in het kader van het verlenen van de omgevingsvergunning middels het stellen van voorschriften of het stellen van andere voorwaarden wordt gegarandeerd, waarbij in ieder geval voorschriften of andere voorwaarden worden gesteld omtrent:
    1. de termijn waarbinnen de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;
    2. de verplichting tot instandhouding van de goede landschappelijke inpassing.

1.26 hoofdgebouw

een of meer gebouwen, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is;

1.27 horecabedrijf

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.28 hotel

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor beperkte duur en waarbij het eventueel verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

1.29 landschappelijke waarden

de cultuurhistorische en visuele waarden van het landschap;

1.30 logiesverstrekking

een horecabedrijfsactiviteit, die enkel of in hoofdzaak is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies en waarbij de logieseenheden zijn ingericht als nachtverblijf, zoals een hotel, pension of kampeerboerderij;

1.31 maatvoering

de regels met betrekking tot de toegestane goothoogte en/of bouwhoogte en/of dakhelling en/of het bebouwingspercentage;

1.32 niet-permanente bewoning

bewoning van een verblijf voor recreatieve bewoning en/of huisvesting van seizoenarbeiders;

1.33 ondergeschikte horeca-activiteiten

horeca die qua oppervlakte en qua gebruik ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit van een niet-horecabedrijf en/of instelling;

1.34 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.35 peil

het peil overeenkomstig het bouwbesluit, dan wel indien geen peil overeenkomstig het bouwbesluit is vast te stellen, de bouwhoogte van het afgewerkte bouwterrein;

1.36 permanente bewoning

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.37 recreatiewoning

een gebouw dat naar de aard en inrichting bedoeld is voor recreatieve bewoning;

1.38 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/ pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.39 straat- en bebouwingsbeeld

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede bouwhoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.40 verkeersveiligheid

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de breedte van een gebouw

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. hotel;
b. aan de bestemming ondergeschikte en ondersteunende horeca-activiteiten;
c. aan de bestemming ondergeschikte en ondersteunende dienstverlenende activiteiten;
d. aan de bestemming ondergeschikte en ondersteunende detailhandelsactiviteiten;

maar ook voor de daarbij behorende:

e. voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer;
f. parkeervoorzieningen;
g. openbare nutsvoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
j. tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van een hotel en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'hotel' mag uitsluitend een hotel worden gebouwd;
b. op deze gronden mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd;
c. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen (zowel de zijdelingse als voor en achter) bedraagt ten minste 5 m;
d. de bouwhoogte van een hotel mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte (m)” aangegeven bouwhoogte;
e. de gezamenlijke inhoud van bijgebouwen bij een hotel mag ten hoogste 1500 m^3 bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hotel niet meer mag bedragen dan 1 m;
c. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 8 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer mag bedragen dan 6 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m;

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 3.2.1 sub c en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens minder bedraagt dan 2 m.

3.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
b. de milieusituatie;
c. het straat- en bebouwingsbeeld;
d. de verkeersveiligheid;
e. het waterbeheer;
f. de (openlucht) recreatiemogelijkheden;
g. de landschappelijke waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor meer dan het bestaande aantal recreatiebedrijven per bestemmingsvlak;
b. het gebruik van gebouwen voor permanente bewoning;
c. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden anders dan ondergeschikte horeca;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan ondergeschikte detailhandel;

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) of anders dan in zo'n vergunning is vastgelegd, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren op de gronden ter plaatse van de aanduiding ”specifieke vorm van recreatie - fietshotel”:

a. het vellen, rooien, beschadigen of snoeien van houtgewas;

3.5.2 Uitzondering vergunningplicht

artikel 3.5.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

a. plaatsvinden in het kader van het normale onderhoud;
b. al in uitvoering waren op het tijdstipt van inwerkingtreding van het plan.

3.5.3 Beoordelingscriteria

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.5.1 kan alleen worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden.

3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Bestaande afmetingen

Wanneer een bestaand gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde:

a. een grotere goothoogte;
b. een grotere bouwhoogte;
c. een grotere oppervlakte;
d. een grotere dakhelling;
e. een kleinere dakhelling,

heeft dan in de bouwregels in de van toepassing zijnde bestemming is toegestaan, dan mag:

a. de goot- en/of bouwhoogte en/of oppervlakte en/of dakhelling ten hoogste de bestaande goot- en/of bouwhoogte en/of oppervlakte en of dakhelling bedragen;
b. de dakhelling ten minste de bestaande dakhelling bedragen.

5.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

a. de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
c. de milieusituatie;
d. het straat- en bebouwingsbeeld;
e. de verkeersveiligheid;
f. het waterbeheer;
g. de (openlucht) recreatiemogelijkheden;
h. de landschappelijke waarden.

de plaatsing en omvang van (nood)uitgangen ten behoeve van een goede zelfredzaamheid ten aanzien van de externe veiligheid.

5.3 Gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en waterkering

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en waterkering gelden de volgende regels:

a. de inhoud per gebouw mag niet meer bedragen dan 75 m^3;
b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van gebouwen ten behoeve van een recreatief appartement;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
e. het gebruik als opslag-, stort-, lozings-, of bergplaats van voorwerpen, stoffen en materialen op onbebouwde terreinen;
f. het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte goederen en materialen.
g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de stalling en/of opslag van voer-, vaar- en vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, met uitzondering van de inpandige stalling van caravans of daarmee gelijk te scharen vormen als vouwwagens, campers of boten en de stalling van caravans;
h. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
i. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
j. het opslaan van gerede of ongerede materialen of goederen buiten gebouwen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
k. het gebruik en/of inrichten ten behoeve van reclame-uitingen;
l. het gebruik van gronden voor de bouw en of aanleg van een paardrijbak, met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijbakken;
m. het gebruik van de gronden voor militaire oefeningen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages, maar alleen als dit om bouwtechnische redenen of om redenen van doelmatigheid van de bouw noodzakelijk is;
b. het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor het plaatsen van zend-, ontvang- en/of sirenemasten tot een bouwhoogte van maximaal 53 m.

7.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 8.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 8.1 sub a met maximaal 10%.
c. Het bepaalde in artikel 8.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 8.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 8.2 sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. artikel 8.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Elsweg 15, Noordwolde' van de gemeente Weststellingwerf.



Plangebied

Elsweg 15 Noordwolde

Enkelbestemmingen

R-VR2 — Recreatie - Verblijfsrecreatie 2

Functieaanduidingen

(hot) — hotel

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

10 — maximum bouwhoogte (m)

identificatie code:	**NL.IMRO.0098.BPElsweg15-VG01**
status:	**vastgesteld**
datum:	**2023-06-20**

Gemeente Weststellingwerf
bestemmingsplan Elsweg 15, Noordwolde

datum: 2023-06-07 (12:18:40)	formaat: A3	schaal: 1:1000	**VERBEELDING**
file: \\192.168.1.9\cad\bsb\p03178\st plankaart\vastgesteld\p03178 bp elsweg 15 noordwolde_25052022.dwg			

Buro Hoogstraat Oost | de adviesgroep nederland | www.dagh.nl