

GoFlo

Recreatiepark Elsweg - Mauritsweg, Noordwolde (Westerse Veld)

Versie 1.5

12 augustus 2026



GORISSEN
RUIMTELIJK
ADVIES

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	PROJECTGEBIED	3
1.3	HET OMGEVINGSPLAN	4
1.4	PROCEDURE	4
1.5	LEESWIJZER	5
2.	Planbeschrijving	6
2.1	HUIDIGE SITUATIE	6
2.2	VOORGENOMEN ONTWIKKELING.....	7
3.	Beleid en regelgeving	14
3.1	RIJK	14
3.2	PROVINCIE	16
3.3	GEMEENTE.....	19
4.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	21
4.1	M.E.R.-BEOORDELING	21
4.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	22
4.3	DUURZAAMHEID	23
4.4	GEZONDHEID	23
4.5	VERKEER & PARKEREN.....	25
4.6	NATUUR	26
4.7	LUCHTKWALITEIT	29
4.8	GELUID.....	30
4.9	GEUR	33
4.10	OMGEVINGSVEILIGHEID	33
4.11	TRILLING	36
4.12	WELSTAND.....	36
4.13	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	37
4.14	BODEM	39
4.15	WATER.....	40
4.16	LICHTHINDER	43
5.	Financieel-economische uitvoerbaarheid	45
6.	Vorbereiding & Participatie	46
7.	Belangenafweging en conclusie	49
8.	Bijlagen	50

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Vier ondernemers uit de omgeving van Noordwolde (hierna: 'initiatiefnemer') hebben het plan opgevat om op agrarische gronden aan de Elsweg en Mauritsweg in Noordwolde (hierna: 'projectgebied') een kleinschalig recreatiepark te ontwikkelen. Het gaat om 20 recreatiewoningen, een groepsaccommodatie, een berging en een beheerderswoning in een landschappelijke setting. Aan de totstandkoming van het plan is een langdurig traject voorafgegaan. In juli 2022 is het eerste contact gelegd met de direct omwonenden, Plaatselijk Belang Noordwolde-Zuid en Staatsbosbeheer. Op 11 november 2022 is een principeverzoek bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. Het college heeft op 17 april 2023 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan. Daarbij is aangegeven dat er een bestemmingsplanprocedure doorlopen moet worden. Tevens sprak het college de wens uit dat het uiteindelijke plan "zich beperkt tot een aanzienlijk lager aantal dan 42 recreatiewoningen". Inmiddels is de Omgevingswet in werking getreden en is er geen sprake meer van bestemmingsplanprocedures. Er is een omgevingsplanwijziging nodig dan wel een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). De initiatiefnemers kiezen voor het laatste. Aan de wens om het aantal recreatiewoningen terug te brengen is gehoor gegeven. Het recreatiepark is meer dan gehalveerd. In de periode van juni tot en met augustus 2025 zijn de aangepaste plannen opnieuw besproken met de direct omwonenden. Daarnaast is op 7 oktober 2025 het dorp geïnformeerd tijdens een avond die door Plaatselijk Belang Noordwolde-Zuid is georganiseerd.



Afbeelding 1.1 Ligging en begrenzing projectgebied (bron: perceelloep.nl)

1.2 Projectgebied

In afbeelding 1.1 is de ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven. Het gaat om de percelen Noordwolde M 299, 965, 1114 en 1344 met een gezamenlijk oppervlak van 31.155 m². Het projectgebied grenst direct aan de korfbalvelden van Leonidas (noorden). Verder wordt het plangebied begrenst door bosgebied (oostzijde), de Mauritsweg (zuidzijde) en de

Elsweg (westzijde). Het projectgebied maakt deel uit van een groter gebied aan de zuidwestzijde van Noordwolde met verschillende vormen van recreatie, zoals Bungalowpark Het Bosmeer, de Spokeplas en de sportvelden van Olyphia (voetbal) en LTC Noordwolde (tennis & padel).

1.3 Het omgevingsplan

Voor het projectgebied geldt het Omgevingsplan gemeente Weststellingwerf (in werking d.d. 5 april 2024). In dit omgevingsplan zijn regels uit de zogeheten 'Bruidsschat' en uit verordeningen ondergebracht. Ook de onherroepelijke ruimtelijke plannen en verleende omgevingsvergunningen zijn erin opgenomen. Voor het projectgebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' (vastgesteld d.d. 22 september 2016) van belang. Op grond van dit bestemmingsplan geldt de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hoogveenontginningen'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' (zie paragraaf 4.13). Afbeelding 1.2 geeft de verbeelding van het omgevingsplan weer. De aanleg van een recreatiepark is niet toegestaan binnen de bestemming Agrarisch. Voor dit planvoornemen zal dus van het omgevingsplan afgeweken moeten worden en wordt een Bopa aangevraagd.



Afbeelding 1.2 Het Omgevingsplan gemeente Weststellingwerf (bron: omgevingsloket.nl)

1.4 Procedure

Gefaseerde aanvraag

In de overgangsfase van het omgevingsplan (tot 2032) kan op grond van artikel 12.27a Besluit kwaliteit leefomgeving (BKI) een Bopa gefaseerd aangevraagd worden. Dit maakt het mogelijk om eerst een 'planologisch basisbesluit' te nemen. Voor het feitelijk verrichten van de bouwactiviteit (of andere activiteiten) wordt dan later een afzonderlijke aanvraag gedaan. Deze latere aanvraag - voor een opvolgende Bopa - wordt door het bevoegd gezag niet meer getoetst aan hetgeen al is afgewogen in de eerdere aanvraag cq. verleende Bopa. De initiatiefnemer kiest voor deze werkwijze en vraagt als eerste fase een Bopa aan voor het ruimtelijke deel van het planvoornemen. Na het onherroepelijk worden van deze Bopa zullen, als tweede fase, het feitelijk verrichten van de bouwactiviteit en eventueel andere activiteiten (los) worden aangevraagd.

Reguliere procedure

Een Bopa doorloopt de reguliere procedure op grond van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit is een procedure van 8 weken, die eenmaal met 6 weken verlengd kan worden. Een

uitgebreide procedure op grond van afdeling 3.4 Awb is in dit geval niet aan de orde. Deze procedure geldt voor uitzonderingen, waaronder activiteiten die aanzienlijke gevolgen (kunnen) hebben voor de fysieke leefomgeving én waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben (artikel 16.65 lid 4 Ow). Uit deze GoFlo blijkt dat het planvoornemen in ieder geval geen aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving heeft.

Bindend advies en verplichte participatie

De gemeenteraad heeft op 30 mei 2022 een besluit genomen over bindend advies, verplichte participatie en delegatie. Eén van de categorieën waarvoor bindend advies en verplichte participatie geldt is: “Het vestigen van een voorziening voor recreatieve doeleinden, anders dan de onder 2.1. genoemde gevallen, tenzij de aanvraag in overeenstemming is met een door de gemeenteraad vastgestelde (structuur)visie of vastgesteld beleidskader.”¹ Het planvoornemen kan niet terugvallen op een vastgestelde (structuur)visie of vastgesteld beleidskader (zie hoofdstuk 3). Er is dan ook sprake van bindend advies en verplichte participatie. In hoofdstuk 6 wordt op de participatie ingegaan. Voor wat betreft het aspect ‘delegatie’ kan aangegeven worden dat het college bevoegd is het omgevingsplan zelfstandig aan te passen conform de verleende Bopa.

Advies en instemming GS

In artikel 16.15a sub d Ow is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij een aanvraag om een Bopa gevallen kan aanwijzen waarvoor formeel advies en instemming vereist is. Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân (GS) hebben besloten dat voor Bopa’s waarover instructieregels zijn gesteld in hoofdstuk 2 en 6 van de Omgevingsverordening, verplicht advies moeten worden gevraagd. Hierop zijn enkele uitzonderingen geformuleerd, onder meer voor activiteiten ‘binnen bestaand stedelijk gebied’. Verder is het streven van de provincie dat het vooroverleg zodanig wordt afgerond, dat formeel advies uiteindelijk niet meer nodig is. In de adviesfase zal per geval worden aangegeven of een Bopa eveneens voor instemming moet worden aangeboden. Dit planvoornemen heeft betrekking op activiteiten buiten het bestaand stedelijk gebied (zie hiervoor paragraaf 3.2). Hiervoor is derhalve advies en eventueel instemming van GS nodig.

1.5 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk beschrijft de huidige situatie en laat zien hoe het projectgebied in de toekomst wordt ingericht. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleid en de regelgeving van het Rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 is het planvoornemen getoetst aan diverse aspecten van de fysieke leefomgeving, onder meer op het gebied van duurzaamheid, gezondheid, natuur, geluid, omgevingsveiligheid, archeologie en landschap. Hoofdstuk 5 en 6 hebben betrekking op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Het laatste hoofdstuk bevat de eindafweging en conclusie van deze GoFlo met betrekking tot ET-FAL.

¹ 2.1 betreft: “Kampeerterreinen voor meer dan 25 standplaatsen bij agrarische bedrijven en voormalige agrarische bedrijven.”

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In paragraaf 1.2 is de ligging en begrenzing van het projectgebied beschreven. Het projectgebied bestaat uit een akker waarop in de afgelopen jaren raaigras, maïs of bieten verbouwd zijn. Rondom de akker zijn (droogvallende) sloten aanwezig. Aan de noordwestzijde ligt het woonperceel Elsweg 21 Noordwolde (zie afbeelding 2.1). Vier andere woonpercelen liggen aan de overzijde van de Elsweg en Mauritsweg. Een zesde woonperceel dat aan het projectgebied grenst, is Mauritsweg 62 Noordwolde. Voor alle omliggende woonpercelen geldt dat ze in meer- of mindere mate van het projectgebied zijn afgeschermd door opgaande beplanting, hetzij in de betreffende tuinen dan wel door groen in het tussenliggende gebied (zie afbeelding 2.2).



Afbeelding 2.1 Het projectgebied vanuit het zuidoosten (bron: Google Street View, juni 2025)



Afbeelding 2.2 Woonpercelen Elsweg 32 en 34 en Mauritsweg 15 en 62 (bron: Google Street View, juni 2025)

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Buitenplans Projectontwikkeling BV heeft een stedenbouwkundig ontwerp voor het projectgebied opgesteld. Dit plan is als bijlage 1 aan deze GoFlo toegevoegd. Hierna volgt een toelichting.

Cultuurhistorische achtergronden

Het projectgebied ligt in een heideontginningsgebied, een jong landschap dat vooral in de late negentiende en vroege twintigste eeuw is ontstaan. Dit gebiedstype komt voornamelijk voor langs de drogere randen van het Drents plateau en op de hogere gronden langs de middenloop van de beekdalen. Heideontginningsgebieden hebben een afwisselende schaal, variërend van kleine tot middelgrote verkavelingen. Kenmerkend zijn de evenwijdige lijnen van wegen, die vaak de hoofdrichting van beeklopen volgen. In dit landschapstype komen heidedorpen, bebouwingsclusters en lintbebouwing voor. Vanwege de zandige ondergrond is het geschikt voor landbouw. Boerenerven liggen verspreid, meestal langs de wegen. De verkaveling varieert van opstrekkend tot blokvormig, wat de heideontginningen een herkenbaar patroon geeft. De beplanting in dit gebiedstype loopt uiteen. Er zijn open heidegebieden met weinig begroeiing, maar ook besloten bosachtige gebieden. Bijzonder zijn de pingoruïnes en dobben, die herinneren aan het oorspronkelijke reliëf. Water komt met name voor in de vorm van sloten.



Afbeelding 2.3 Het projectgebied omstreeks 1900, 1930, 1970 en 2024 (bron: topotijdreis.nl)

De topografische kaarten uit afbeelding 2.3 geven een beeld van de ontwikkeling van het projectgebied en zijn omgeving in de afgelopen 125 jaar. Op de oudste kaart is te zien dat het landschap nog grotendeels onontgonnen heidegebied is. Er komen verspreid liggende boerderijen met agrarische percelen voor. De kaart van 1930 laat een grotendeels ontgonnen landschap zien. Deze is verdeeld in smalle, rechte kavels. Op de perceelscheidingen zijn sloten en

soms houtwallen aanwezig. Er komen nog steeds heiderestanten voor. De bebouwing is toegenomen, evenals het aantal wegen. De kaart van 1970 geeft een vergelijkbaar beeld. Op sommige plekken zijn kavels samengevoegd. Een deel van de oorspronkelijke bebouwing is verdwenen. Er is ook nieuwe bebouwing toegevoegd, met name langs de opgewaardeerde of nieuw aangelegde wegen. De voorloper van de Elsweg is omgelegd, tot buiten het projectgebied. Ook op deze kaart zijn nog verspreid liggende heidegebiedjes te zien. De grootste veranderingen vinden vanaf de tweede helft van de jaren zeventig plaats. Door de ruilverkaveling wordt een groot deel van het opstreckende verkavelingspatroon ingeruild voor een meer blokvormige verkaveling. Veel houtwallen en sloten zijn daardoor verdwenen. Rondom het projectgebied zijn in deze periode tevens de Spokeplas, de bossen op het Westersche veld en Recreatiepark Hanestede aangelegd. De recreatiefunctie is nadien uitgebreid in zuidelijke richting met nieuwe recreatieparken, sportvelden en andere voorzieningen. De gebieden ten oosten van het projectgebied zijn pas vanaf de jaren tachtig bebost. Een vergelijking tussen de kaarten van 1970 en 2024 laat zien dat de bebouwing in de tussentijd sterk is toegenomen, met name ter plaatse van Noordwolde-Zuid. De percelen binnen het projectgebied zijn uiteindelijk samengevoegd tot één kavel, die aan vier zijden wordt omgeven door bossen en/of houtwallen.

Stedenbouwkundig ontwerp

De kenmerken van het heideontginningslandschap zijn binnen het projectgebied vrijwel verloren gegaan. Zo zijn de meeste sloten en houtwallen verwijderd. Het oorspronkelijke opstreckende verkavelingspatroon is daardoor verdwenen. Door de bosaanplant in de jaren zeventig en tachtig is het projectgebied bovendien in een besloten groene ruimte komen te liggen. In de nieuwe situatie wordt een aantal kenmerken van het heideontginningslandschap teruggebracht. Dit gebeurt door de aanleg van een nieuwe houtsingel en door de nieuwe bebouwing in twee langgerekte en smalle zones te projecteren. Beide zorgen voor het opdelen van de kavel in noord-zuidgerichte stroken, die het opstreckende karakter van de verkaveling herstellen.



Afbeelding 2.4 Stedenbouwkundig ontwerp (bron: Buitenplans Projectontwikkeling BV)

Het stedenbouwkundig ontwerp is opgenomen als afbeelding 2.4 en bijlage 1. Te zien is dat het projectgebied uit drie langgerekte stroken bestaat. De westelijke strook ligt parallel aan de Elsweg en wordt begrensd door de bestaande houtwal langs die weg en een aan te planten boomsingel (met greppel). Deze strook blijft open en kan worden benut als dierenweide en/of bloem- en kruidenrijk grasland. Het zorgt voor een buffer van minimaal 50 m tussen vijf van de zes aangrenzende woonpercelen en het terreindeel waarop de feitelijke verblijfsrecreatie aanwezig is. De nieuwe boomsingel bestaat uit streekeigen bomen. Voor het sortiment en beheer van deze bomen en de overige beplanting kan het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2) geraadpleegd worden.

Aan de noordzijde van het projectgebied wordt langs de bestaande houtwal een circa 1,5 m brede dassenpassage aangelegd. Deze strook blijft vrij van recreatieve functies en wordt aan de zijde van het recreatiepark afgeschermd met een groenblijvende haag. Hierdoor kunnen dassen niet alleen gebruik blijven maken van de bestaande houtwal, maar tevens van het projectgebied zelf. De ligging van de dassenpassage is opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp.

De middelste strook binnen het projectgebied bestaat uit tien 'veldzichtwoningen'. Dit zijn 4 persoons recreatiewoningen die gericht zijn op de nieuwe houtsingel en het daarachter gelegen open veld van de westelijke strook. Aan de kant van de Mauritsweg wordt een transformatorhuisje van Liander gebouwd (vergunningvrij). Dit huisje wordt met struiken groen afgeschermd.



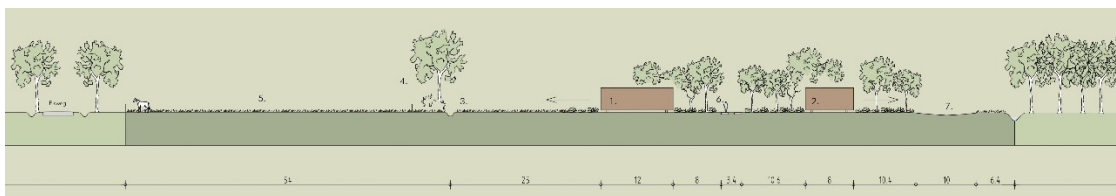
Afbeelding 2.5 Sfeerbeeld recreatiewoningen (bron: Cuber Suites).

De oostelijke strook binnen het projectgebied bestaat uit tien 'boszichtwoningen'. Dit zijn 2 persoons recreatiewoningen die gericht zijn op het bos ten oosten van het projectgebied. Aan de kant van de Mauritsweg wordt een beheerderswoning toegevoegd. Deze ligt in lijn met de boszichtwoningen. De beheerderswoning sluit qua ligging en massa aan op de bestaande bebouwing langs de Mauritsweg en vormt daarmee een woning in het lint. Er wordt in de rooilijn gebouwd en binnen het aanwezige ritme (de gangbare afstand tussen woningen). De omvang van de beheerderswoning is vergelijkbaar met de bouwmassa van de aangrenzende

woonbebouwing. Ten oosten van de beheerderswoning worden struiken aangeplant om de privacy van de bewoners aan Mauritsweg 62 te beschermen. In de groenstrook ten noorden daarvan - tussen het bos en de recreatiewoningen - wordt wadi aangelegd om hemelwater te kunnen opvangen, bufferen en vertraagd af te voeren (zie paragraaf 4.15). Deze wadi heeft een oppervlak van 1.100 m² en wordt met een overstort aangetakt op de bestaande sloot aan de oostkant.

Aan de noordzijde van de oostelijke strook wordt een groepsaccommodatie voor maximaal 24 personen gebouwd. De voorzijde van de groepsaccommodatie ligt in de rooilijn van de boszichtwoningen. Dat geldt ook voor de aangrenzende fietsenstalling/berging. Zo ontstaat er vanaf de Mauritsweg een strakke rooilijn die het noordzuid-gerichte karakter van de verkaveling ondersteunt. Oostelijk van de fietsenstalling/berging ligt een buitenruimte voor de groepsaccommodatie. Deze buitenruimte is aan twee zijden afgeschermd van de rest van het recreatiepark om geluidsoverlast voor andere recreanten en omwonenden zoveel mogelijk in te perken. De fietsenstalling/berging wordt voorzien van zonnepanelen om het recreatiepark van zoveel mogelijk stroom te voorzien. In de berging worden onder meer de containers opgeslagen.

Westelijk van de groepsaccommodatie en fietsenstalling/berging ligt het parkeerterrein (zie ook verderop). Zowel de 4 parkeerstroken als de weg naar het parkeerterrein zijn afgeschermd door een groenblijvende haag van minimaal 1,5 m hoog. Op deze manier blijven de auto's uit beeld.



Afbeelding 2.6 Dwarsprofiel (bron: Buitenplans Projectontwikkeling BV)

Er is gekozen voor een lage bebouwingsdichtheid en een zo groen mogelijke invulling om de landschappelijke kwaliteiten van het projectgebied te behouden en te benutten voor het parkconcept. Om deze reden wordt er ook uitsluitend halfverharding toepast en worden de recreatiewoningen op palen en daarmee 'zwevend' boven het landschap gebouwd (zie verderop). Met deze specifieke bouwwijze wordt benadrukt dat de recreatiewoningen te gast zijn in het landschap. Tussen de recreatiewoningen worden daarnaast bomen en struiken aangeplant (zie bijlage 2). Dit zorgt ervoor dat de bebouwing niet te eentonig en te dominant wordt in het landschapsbeeld. Het dwarsprofiel in afbeelding 2.6 laat zien hoe dit uitwerkt (zie ook bijlage 4).

Er zijn twee ontsluitingen. De eerste bevindt zich aan de Elsweg en geeft toegang tot het parkeerterrein. De tweede bevindt zich aan de Mauritsweg, ter plaatse van de beheerderswoning. De recreanten kunnen bij eerste aankomst de tweede entree gebruiken, waar ze zich desgewenst melden bij de beheerder, om vervolgens naar de recreatiewoning te rijden en uit te laden. Daarna wordt er geparkeerd op het parkeerterrein. Tussen de recreatiewoningen wordt niet (permanent) geparkeerd. Het pad tussen de beheerderswoning en het parkeerterrein is een eenrichtingsweg. Dit pad wordt uitgevoerd als karrenspoor met halfverharding. Naar aanleiding van het advies van Brandweer Fryslân is de verhardingsbreedte van dit pad verbreed naar minimaal 3,25 m, zodat deze door een brandweervoertuig gebruikt kan worden in geval van een calamiteit. Het eenrichtingspad wordt - met uitzondering van laden en lossen - verder niet gebruikt door recreanten. Dit om het landschappelijke karakter van het park zoveel mogelijk

te bewaren en de aanblik van auto's te voorkomen. Het parkeerterrein aan de noordzijde van het projectgebied biedt ruimte aan 40 auto's (zie paragraaf 4.5) en aan een fietsenstalling/berging.



Afbeelding 2.7 Sfeerbeeld recreatiewoningen (bron: Schipper Douwes Architectuur).

Het parkconcept

Binnen en rondom Noordwolde is reeds een substantieel aanbod aan verblijfsrecreatie aanwezig. Het gaat hierbij vooral om traditionele recreatieve concepten, zoals bungalowparken, die zich grotendeels richten op vergelijkbare doelgroepen en een overeenkomstige ruimtelijke opzet hebben. De initiatiefnemer wil nadrukkelijk niet opnieuw een dergelijk traditioneel concept toevoegen, maar wil voorzien in een onderscheidend parkconcept dat aanvullend is op het bestaande aanbod en inspeelt op een andere marktvraag. De begrippen kleinschaligheid, innovatie, duurzaamheid en natuurbeleving staan daarbij centraal. Om te bepalen of en onder welke voorwaarden een dergelijk initiatief binnen het projectgebied kansrijk en passend is, heeft Ginder het “Behoeftesonderzoek kleinschalig recreatiepark in Noordwolde” (mei 2025) uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn door de initiatiefnemer gebruikt bij de uitwerking van het planvoornemen. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 3 (zie ook paragraaf 4.2).

Het recreatiepark richt zich uitsluitend op kortdurend verblijfsrecreatief gebruik. Alle accommodaties zijn zelfstandig, beschikken over eigen voorzieningen en worden centraal en bedrijfsmatig geëxploiteerd. Deze exploitatievorm is een provinciale vereiste (zie paragraaf 3.2) en vormt tevens een belangrijk instrument om de recreatieve functie van het park op duurzame wijze te borgen en ongewenste situaties zoals permanente bewoning en andere vormen van oneigenlijk gebruik te voorkomen. In dit kader wordt tevens voorzien in een beheerderswoning.

Het parkconcept positioneert zich, conform het behoefteonderzoek, in het hogere segment van de verblijfsrecreatie en richt zich op de doelgroepen Stijlzoekers en Inzichtzoekers. Dit zijn recreanten die waarde hechten aan kwaliteit, ontwerp, rust en een inhoudelijke verblijfservaring en die minder belang hechten aan grootschalige voorzieningen of vormen van massarecreatie.



Afbeelding 2.8 Sfeerbeeld recreatiewoningen (bron: Joris Verhoeven Architectuur).

Het recreatiepark is bedoeld als verblijfslocatie en uitvalsbasis voor de omgeving. Aanvullende voorzieningen en activiteiten worden niet op het park zelf gerealiseerd, maar gezocht in de directe omgeving en de regio. Het voornemen is om dit te ondersteunen door samenwerkingen met lokale en regionale ondernemers op het gebied van horeca, fietsverhuur, cultuur en dagrecreatie. Daarnaast kunnen digitale toepassingen (zoals apps) worden ingezet om recreanten in contact te brengen met lokale ondernemers en zogenoemde 'hosts' in de omgeving. Hiermee wordt de relatie met de omgeving versterkt, zonder dat dit leidt tot extra functies of bebouwing binnen het projectgebied. Tevens zorgt dit ervoor dat bestedingen van recreanten in belangrijke mate plaatsvinden bij bestaande voorzieningen in de omgeving, waardoor lokale ondernemers worden ondersteund en regionale economische keteneffecten kunnen ontstaan. Het serviceniveau binnen het recreatiepark is hoogwaardig, efficiënt en grotendeels digitaal georganiseerd, passend bij de beoogde doelgroepen en de kleinschalige opzet van het planvoornemen. De beheerderswoning voorziet in toezicht, beheer en centrale aansturing van het park.



Afbeelding 2.9 Sfeerbeeld recreatiewoningen (bron: Wikkellhouse).

Nieuwe bebouwing

Voor de recreatiewoningen, de groepsaccommodatie en de overige bebouwing zijn nog geen bouwtekeningen opgesteld. Deze worden pas in de opvolgende fase door de exploitant uitgewerkt (zie paragraaf 1.4). Wel is op hoofdlijnen duidelijk binnen welke kaders de bebouwing zal worden gerealiseerd. Deze kaders worden in de eerste plaats bepaald door het stedenbouwkundig ontwerp. Dit plan vormt het ruimtelijke raamwerk voor de ontwikkeling en geeft richting aan de situering, oriëntatie en onderlinge samenhang van de bebouwing. De nieuwe bebouwing is daarbij nadrukkelijk ondergeschikt aan het landschap en wordt ingezet als middel om het oorspronkelijke verkavelingspatroon van het heideontginningslandschap weer leesbaar te maken. De positionering en groepering van de gebouwen volgen de in het stedenbouwkundig ontwerp vastgelegde langgerekte structuren en dragen bij aan de ruimtelijke samenhang en landschappelijke inpassing van het projectgebied. In de tweede plaats sluiten de bouwkaders aan bij het recreatieve concept, zoals onderbouwd in het behoefteonderzoek. Dit concept is primair gericht op kwaliteit, ontwerp, rust en een inhoudelijke verblijfservaring. Dit vertaalt zich in een beperkte bebouwingsdichtheid, een terughoudende vormgeving en een opzet waarbij de bebouwing ondersteunend is aan de verblijfskwaliteit en de landschappelijke beleving.

De nieuwe bebouwing wordt bewust laag gehouden. Alle volumes bestaan uit maximaal één bouwlaag, al dan niet met kap. De recreatiewoningen worden op palen gezet (0,5 m), zodat het landschap er als het ware onderdoor loopt. Hiermee wordt de ondergeschiktheid aan dat landschap benadrukt. Het zorgt er eveneens voor dat het water ter plaatse kan blijven infiltreren en dat zoogdieren zich gemakkelijk kunnen blijven verspreiden door het projectgebied. De groepsaccommodatie en fietsenstalling/berging worden wel direct op de grond gebouwd. Voor deze bebouwing gelden afwijkende maatvoeringen. Een en ander is uitgewerkt in tabel 2.1.

De ligging van alle nieuwe bebouwing is vastgelegd op de kaart met zogeheten 'bouwvlakken'. Deze kaart is opgenomen als bijlage 4. Alle bebouwing moet binnen deze bouwvlakken gebouwd worden. Zo wordt geborgd dat deze bebouwing bijdraagt aan de beoogde landschappelijke inpassing. De architectonische kwaliteit is vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Dit plan is opgenomen als bijlage 2. Er is gekozen voor een ingetogen en hedendaagse architectuur. Het kleur- en materiaalgebruik is passend bij het beoogde parkconcept en bij het landschap. Het beeldkwaliteitsplan bevat niet alleen regels voor de vormgeving van de nieuwe bebouwing, maar tevens voor de terreininrichting, waaronder de beplanting, verharding en verlichting.

Bouwwerken	Oppervlakte	Goothoogte	Bouwhoogte
Veldzichtwoningen	80 m ²	3 m	4,1 m
Boszichtwoningen	60 m ²	3 m	4,1 m
Beheerderswoning	130 m ²	2,8 m	7,4 m
Groepsaccommodatie	300 m ²	2,4-4,4 m	8,4 m
Fietsenstalling/berging	230 m ²	2,4 m	6,1 m

Tabel 2.1 Maximale maatvoering nieuwe bouwwerken (exclusief verhoging door palen)

3. Beleid en regelgeving

3.1 Rijk

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangen van het Rijk komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Naast deze prioriteiten zijn in de NOVI 21 nationale belangen geformuleerd, waaronder “versterking van het stedelijk én landelijk recreatie- en toerisme-aanbod, met ruimte voor verblijfstoerisme, dagrecreatie en beleving”. Het Rijk streeft naar een hoogwaardig, divers en goed verspreid recreatieaanbod dat bijdraagt aan gezondheid, leefkwaliteit en de economie van het platteland.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoekt het Rijk naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Dit plan heeft geen direct raakvlak met de vier prioriteiten uit de NOVI. Er wordt wel invulling gegeven aan nationaal belang “versterking van het stedelijk én landelijk recreatie- en toerisme-aanbod, met ruimte voor verblijfstoerisme, dagrecreatie en beleving”. Het planvoornemen versterkt het verblijfsrecreatieve aanbod binnen het landelijk gebied. Ook de afwegingsprincipes worden in acht genomen. Zo gaan recreatie en natuur hand in hand (ad 1; zie paragraaf 4.6). Het stedenbouwkundig ontwerp sluit daarnaast aan bij de kenmerken en identiteit van het gebied (ad 2; zie hoofdstuk 2). Verder wordt afwenteling van hemelwater voorkomen (ad 3; zie paragraaf 4.15).

3.1.2 AMvB's Omgevingswet

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In artikel 8.0a lid 2 Bkl is bepaald dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) alleen mag verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De beoordelingsregels voor een Bopa zijn te vinden in artikel 8.0b, 8.0c, 8.0d en 8.0e Bkl. Op grond van artikel 8.0b Bkl moet er getoetst

worden aan de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 Bkl. Dit betekent dat in de GoFlo min of meer dezelfde onderdelen moeten terugkomen als in de motivering van een omgevingsplanwijziging. Dat was onder de Wro en Wabo in feite ook al het geval (vgl. de bestemmingsplantoelichting met de ruimtelijke onderbouwing). Verder is relevant voor een Bopa:

- de instructieregels van de provincie voor het omgevingsplan (zie paragraaf 3.2);
- eventuele instructies van Rijk en provincie (niet aan de orde voor dit planvoornemen);
- de voorbeschermingsregels in het omgevingsplan (idem);
- de regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel (idem).²

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Het Bal bevat rijksregels over milieubelastende activiteiten. Er zijn vooral regels uit het voormalige Activiteitenbesluit in opgenomen. Het Bbl bevat rijksregels over het bouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken en kan gezien worden als de opvolger van het voormalige Bouwbesluit.

Artikel 8.0e Bkl legt de link tussen maatwerkregels en een Bopa. Als de regel uit het omgevingsplan waarvan met de Bopa wordt afgeweken een maatwerkregel is, moet rekening worden gehouden met de regels die gelden voor het stellen van die maatwerkregel. De zinsnede 'rekening houden met' betekent dat het bevoegd gezag gemotiveerd mag afwijken van die regels.

Toetsing

Voorliggende GoFlo voldoet aan de regels uit artikel 8.0a t/m 8.0e en hoofdstuk 5 Bkl. Aangenomen mag worden dat daarmee sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het planvoornemen is niet aan te merken als een milieubelastende activiteit. Hoewel in hoofdstuk 3 van het Bal verschillende recreatieve activiteiten zijn aangewezen als milieubelastend - zoals jachthavens, zwembaden, skibanen, motor- en autosportterreinen of attractieparken - betreft dit activiteiten met een aanzienlijke milieubelasting, bijvoorbeeld door geluid, emissies, afvalwater of hoog energieverbruik. De in dit plan voorziene kleinschalige verblijfsrecreatie, bestaande uit maximaal 21 accommodaties, is van een andere aard en schaal. Er worden geen installaties toegepast die leiden tot emissies naar lucht, bodem of water, en het gebruik is hoofdzakelijk extensief van karakter (groepsvoorzieningen zijn niet aanwezig). Het planvoornemen valt daarmee niet onder de specifieke regels voor milieubelastende activiteiten, maar onder de algemene zorgplicht van artikel 2.11 Bal. De mogelijke milieueffecten, bijvoorbeeld met betrekking tot geluid, verkeer en ecologie, worden beoordeeld in hoofdstuk 4 van deze GoFlo.

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a en b, van de Omgevingswet, in samenhang met hoofdstuk 2 van het Bbl, geldt een vergunningplicht voor alle nieuwe accommodaties binnen het projectgebied. Deze omgevingsvergunning - betreffende de ruimtelijke en technische bouwactiviteit - zal in een opvolgende fase afzonderlijk worden aangevraagd (zie paragraaf 1.4).

² Ook de aanvraagvereisten voor de Bopa op grond van artikel 7.207b, onder 2 Omgevingsregeling zijn relevant.

3.2 Provincie

3.2.1 Grutsk op 'e Romte

In Grutsk op 'e Romte - Structuurvisie 2014 (vastgesteld d.d. 1 april 2014) worden de landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd, gewaardeerd en van een richtinggevend advies voorzien. Het doel hiervan is: "behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, adviseren en inspireren." De provincie hanteert voor de doorwerking van Grutsk op 'e Romte een tweesporenbeleid: bestuurlijke borging gebeurt via de Samenwerkingsagenda en juridische borging via de Omgevingsverordening provincie Fryslân (zie paragraaf 3.2.3). Gemeenten moeten in hun ruimtelijke plannen motiveren hoe ze met de provinciale belangen uit Grutsk zijn omgegaan.

Het projectgebied is onderdeel van de gebiedseenheid 'Zuidelijke Wouden'. Van provinciaal belang binnen dit deelgebied is onder meer: "De samenhang tussen de hogere gronden (langgerekte ruggen) en de dalen, die wordt gevormd door de verkaveling, de rangschikking van de bebouwing (lineair) en de singels en houtwallen, tegenover de lager gelegen veelal redelijk open beekdalen (Lende, Tsjonger en Âlddjip)." Er is een visuele relatie tussen de bebouwing en het open landschap van het beekdal. Deze relatie wordt gedragen door de opstreckende verkaveling en de veelal aanwezige singelbeplanting, houtwallen of bosstroken. De grotere kernen binnen de Zuidelijke Wouden worden gestimuleerd om organisch te groeien en daarvoor de landschaps- en verkavelingsstructuur als uitgangspunt te gebruiken. In hoofdstuk 2 is ingegaan op de huidige en beoogde ruimtelijke inrichting van het projectgebied. Daaruit blijkt dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van dit deelgebied gerespecteerd worden. Op dit punt wordt eveneens verwezen naar paragraaf 4.13 waarin het planvoornemen getoetst is aan de Cultuurhistorische Kaart Fryslân en de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra. Beide provinciale kaarten geven geen belemmeringen voor het planvoornemen aan.

3.2.2 Omgevingsvisie De romte diele

In de Omgevingsvisie De romte diele (vastgesteld d.d. 23 september 2020) wordt de inhoud van het beleid uit het Streekplan Fryslân 2007 en Grutsk op 'e Romte in grote lijnen voortgezet. De omgevingsvisie geeft richting aan het handelen van de provincie (en is voor andere overheden, burgers of bedrijven niet bindend). De hoofdambitie is: "brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân". Er staan negen principes in voor de manier waarop de provincie te werk wil gaan en die richting geven bij het maken van keuzes. Het gaat om:

inhoudelijke principes

- Zuinig ruimtegebruik;
- Omgevingskwaliteit als ontwerpbasis;
- Koppelen van ambities;
- Gezond en veilig;

samenwerkingsprincipes

- Rolbewust;
- Decentraal wat kan;
- Ja, mits;
- Aansluiting zoeken;
- Sturen op proces, ruimer op inhoud.

Met de Omgevingsvisie zet de provincie onder andere in op een slimme groei van de gastvrijheidseconomie. Dit betekent: inzetten op (cultuur)toeristen die geïnteresseerd zijn in de kwaliteit en identiteit van onze provincie, meer jaarrond bezoek in plaats van pieken, en meer bezoek in heel Fryslân. Het vergroenen en circulair maken van de economie is hierbij een belangrijk uitgangspunt.” Door slimme groei kan toerisme in 2030 in Fryslân een bijdrage leveren aan het bevorderen van de leefbaarheid, het natuur- en cultuurerfgoed en de werkgelegenheid. Er is behoefte aan “ontwikkeling van toeristische bestemmingen in ruimtelijke en vooral in functionele clusters, waarbinnen recreatieve functies en voorzieningen complementair aan elkaar zijn: niet meer van hetzelfde, maar aanvullingen die het aanbod completeren en met elkaar verbinden.” In het kader van de opgave ‘versterken biodiversiteit’ attendeert de omgevingsvisie op kansen om bij ontwikkelingen in de recreatie bij te dragen aan natuurontwikkeling. “Naast de gebruikelijke voorwaarden voor landschappelijke inpassing, grondgebondenheid en ruimtebeslag, vragen we in dit verband ook aandacht voor biodiversiteit, bodem en water.”

Toetsing

Het planvoornemen versterkt de gastvrijheidseconomie door jaarrond kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie aan te bieden. Dit gebeurt op een manier die recht doet aan de waarden van het heideontginningslandschap (zie hoofdstuk 2). Daarnaast wordt een parkconcept geïntroduceerd dat uniek is en die zich onderscheidt van het bestaande recreatieve aanbod binnen en rond Noordwolde. Bovendien wordt een verbinding gelegd met lokale ondernemers, zodat de bestaande voorzieningen versterkt worden (zie hoofdstuk 2 en paragraaf 4.2). Binnen het stedenbouwkundig ontwerp is verder aandacht voor biodiversiteit, bodem en water (zie hoofdstuk 4). Zo sluit het planvoornemen nadrukkelijk aan bij de Omgevingsvisie De romte diele.

3.2.3 Omgevingsverordening provincie Fryslân

Op grond van artikel 2.6 Omgevingswet stellen provinciale staten één omgevingsverordening vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. Dat is de Omgevingsverordening provincie Fryslân (d.d. 9 oktober 2024). De regels in deze verordening zijn gebaseerd op:

- de beleidsdoelen en provinciale belangen, die zijn geformuleerd in de omgevingsvisie en de daarin beschreven nieuwe wijze van werken. De regels in de omgevingsverordening werken met name door in de gemeentelijke omgevingsplannen; dit zijn de zogenaamde instructieregels.
- instructieregels van het Rijk: een aantal regels in de omgevingsverordening dienen verplicht hierin te worden opgenomen. Dit heeft het Rijk zo bepaald in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voorbeelden hiervan zijn de grondwaterbeschermingsregels en de regels ter bescherming van het natuurnetwerk Nederland (NNN).

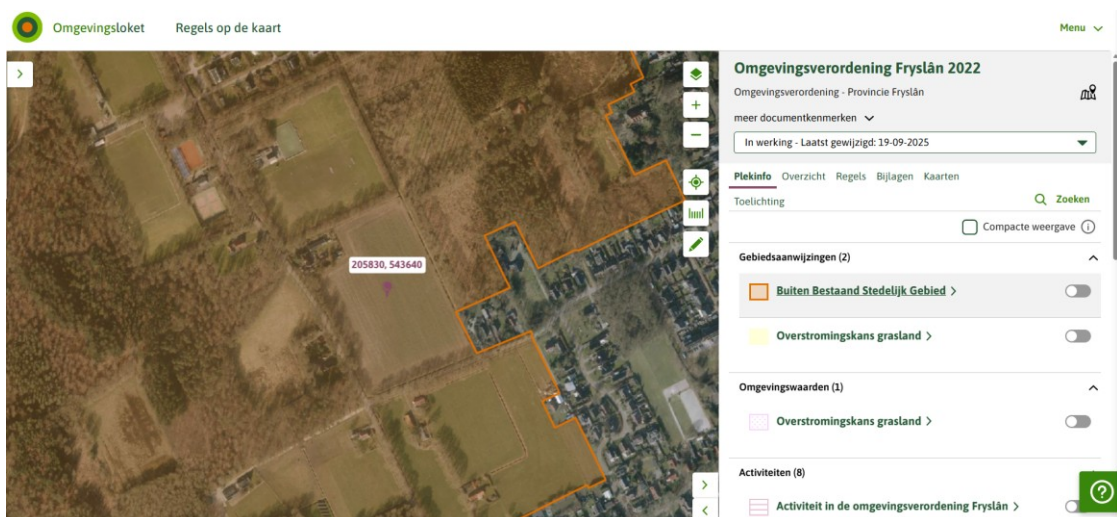
De ruimtelijke ordening van de fysieke leefomgeving kent twee kanten: bescherming (van waarden) enerzijds en ontwikkeling anderzijds. “Die twee moeten in een evenwichtige verhouding staan. Ook is het van belang te onderkennen dat er verschil in belangen kan bestaan”, aldus de omgevingsvisie. De provincie wil ruimte bieden aan initiatiefnemers met inachtneming van kwalitatieve kaders en randvoorwaarden en met oog voor participatie van de omgeving.

De regels in de Omgevingsverordening provincie Fryslân hebben de volgende algemene opbouw:

- een basisregel die aangeeft in hoeverre en in welke mate een ontwikkeling zonder meer mogelijk is;
- een afwijkingsregel, met kwalitatieve kaders waarbinnen afwijking van de basisregel mogelijk is;
- een ontheffing voor bijzondere situaties, waarmee een ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt die verder strekt dan de basis- en afwijkingsregels voor dat geval, mits onder andere in voldoende mate inhoud kan worden gegeven aan de vier inhoudelijke principes.

In artikel 2.1 t/m 2.5 zijn de inhoudelijke principes uit de Omgevingsvisie (zie paragraaf 3.2.2) en het instrument omgevingstafel opgenomen. Voor deze Bopa is hier als volgt mee omgegaan:

- Omgevingskwaliteiten als basis: zie paragraaf 4.13 voor de wijze waarop rekening wordt gehouden met archeologische (verwachtings)waarden; het behoud en de versterking van landschappelijke- en cultuurhistorische kernkwaliteiten is toegelicht in hoofdstuk 2; uit hoofdstuk 2 blijkt dat de kernkwaliteiten als ontwerpbasis zijn benut voor het planvoornemen; met het stedenbouwkundig ontwerp wordt een zorgvuldige situering en inrichting geborgd.
- Omgevingstafel: gelet op de beperkte aard en schaal van het planvoornemen is er geen omgevingstafel georganiseerd; dit is ook niet noodzakelijk omdat er geen sprake is van een wijziging van het omgevingsplan dan wel aanzienlijke effecten op de omgevingskwaliteiten.
- Zuinig en meervoudig ruimtegebruik: zuinig ruimtegebruik komt in paragraaf 4.2 aan bod; daaruit blijkt het planvoornemen voorziet in een behoefte en het afwegen van alternatieven niet noodzakelijk is; in paragraaf 4.2 wordt tevens op meervoudig ruimtegebruik ingegaan.
- Koppelen en verbinden: recreatie en natuurversterking gaan hand in hand (zie paragraaf 4.6);
- Gezond en veilig: In paragraaf 4.4 en 4.15 is aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de aspecten 'gezondheid' en risico's die samenhangen met de waterhuishouding.



Afbeelding 3.1 Contour Buiten Bestaand Stedelijk Gebied (bron: omgevingsloket.nl)

Artikel 2.15 lid 1 maakt het mogelijk om een nieuwe recreatieve voorziening (zoals een

“complex van recreatiewoningen”³) toe te staan, mits: a. deze aansluit op het bestaand stedelijk gebied van een kern, of aansluit op een bestaande recreatieve voorziening buiten het bestaand stedelijk gebied; b. de ontwikkeling wat betreft aard en schaal passend is bij de kern of de recreatieve voorziening; c. een positieve bijdrage wordt geleverd aan een ‘Gastvrij Fryslân’ door het bevorderen van een prettige en gezonde woon- en leefomgeving, het behoud en de ontwikkeling van natuur en cultuurerfgoed, of het creëren van toekomstbestendige banen. In artikel 2.15 lid 3 is als aanvullende eis gesteld dat bij nieuwe recreatiewoningen regels worden gesteld “ter waarborging van een bedrijfsmatige exploitatie”. Onder ‘bedrijfsmatige exploitatie’ verstaat de omgevingsverordening: “het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie, dat in de verblijfsrecreatieve functie daadwerkelijk sprake is van kort verblijf met als focus toeristische overnachtingsmogelijkheden” (artikel 1.1).

Uit de bijlagenkaarten van de omgevingsverordening blijkt dat het projectgebied buiten het Bestaand Stedelijk Gebied ligt, maar daar wel direct op aansluit (zie afbeelding 3.1) en verder dat de gebiedsaanwijzing en omgevingswaarde ‘overstromingskans grasland’ van toepassing is.

Toetsing

Het projectgebied sluit, zoals gezegd, direct aan op het Bestaand Stedelijk Gebied van de Mauritsweg (artikel 2.25 lid 1a). Dat het nieuwe recreatiepark qua aard en schaal past binnen het landschap en de bebouwing rond Noordwolde, is aangetoond in hoofdstuk 2 (artikel 2.25 lid 1b). De positieve bijdrage aan ‘Gastvrij Fryslân’ wordt beargumenteerd in het behoefteonderzoek van Ginder dat als bijlage 4 is opgenomen (artikel 2.25 lid 1c). Ginder wijst daarbij in de eerste plaats op het kwalitatieve en onderscheidende karakter van de verblijfsrecreatie en in de tweede plaats op het feit dat het initiatief bijdraagt aan versterking van bestaande toeristische functies en ondernemers in de regio. Daarnaast wordt ingezet op een bedrijfsmatige exploitatie. Hiervoor is een voorwaardelijke bepaling in de omgevingsvergunning opgenomen. In paragraaf 4.15 wordt ingegaan op de ‘overstromingskans grasland’. Dit vormt geen belemmering.

3.3 Gemeente

3.3.1 Omgevingsvisie Weststellingwerf

De Omgevingsvisie Weststellingwerf 2019; Ruimte voor kwaliteit beschrijft de kaders voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Weststellingwerf is een rustige, landelijke woongemeente met aantrekkelijke en afwisselende landschappen, gedragen door een sterke agrarische sector, unieke natuurgebieden en een robuuste recreatieve hoofdstructuur. Rust, ruimte en het beleven van de verschillende landschappen en de overgangen ertussen zijn leidend. De Omgevingsvisie wijst fiets- en wandelroutes door de Lendevallei, rond de Rottige Meente en de bossen bij Noordwolde aan als belangrijke schakels in een aantrekkelijk netwerk door het buitengebied. Recreatie en toerisme moeten kleinschalig worden gehouden. Ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de identiteit en kwaliteit van het landschap. De kaart ‘Landschap & natuur’ geeft aan dat het projectgebied is gelegen binnen een hoogveenheideontginning. Heideontginningen bestaan uit “open gebieden en een rationele, rechthoekige verkaveling, met een afwisseling tussen bouwlanden, weilanden en bospercelen.” Specifieke kenmerken van hoogveenheideontginningen zijn: beplante wegen, grote open ruimten omringd door beplanting en bebouwing aan de weg in ‘groene kamers’.” De Omgevingsvisie bepaalt verder

³ Artikel 1.1 omgevingsverordening: “een terrein volgens de inrichting bestemd om meerdere recreatiewoningen in samenhang te plaatsen of geplaatst te houden, inclusief bijbehorende gemeenschappelijke faciliteiten.”

dat initiatieven worden getoetst op hun bijdrage aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Toetsing

Het planvoornemen betreft een recreatieve ontwikkeling die aansluit bij de koers van de Omgevingsvisie, waarin ruimte wordt geboden aan initiatieven die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De nieuwe inrichting houdt rekening met de kenmerken van hoogveenheide-ontginningen, zoals de rationele, rechthoekige verkaveling en de afwisseling tussen openheid en geslotenheid. Dit is toegelicht in hoofdstuk 2. De aard en schaal van de activiteiten sluiten aan bij het uitgangspunt dat recreatie en toerisme kleinschalig moeten blijven en niet mogen leiden tot grootschalige toeristische druk. Het planvoornemen levert daarnaast een concrete bijdrage aan de duurzaamheidsambities uit de Omgevingsvisie. Er wordt niet meer verhard dan noodzakelijk. Verder wordt het landschap versterkt door opgaande beplanting toe te voegen, mede op plekken waar deze is verdwenen. Tenslotte wordt de biodiversiteit vergroot middels de aanleg van bloem- en kruidenrijk grasland en door variatie in beplanting aan te brengen.

4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 m.e.r.-beoordeling

Beoordelingskader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob). Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit Bijlage V, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 Ob. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project. In de vierde kolom staan de besluiten genoemd waarvoor m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning (Bopa). Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van de tweede kolom, geldt een m.e.r.-plicht. Anders is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in de derde kolom voorwaarden staan.

Toetsing

Het planvoornemen heeft betrekking een park met 20 recreatiewoningen, een groepsaccommodatie en een beheerderswoning (zie hoofdstuk 2). In afbeelding 4.1 is opgenomen met welke categorieën uit bijlage V Ob er raakvlakken bestaan. Categorie J11 is van toepassing (zie paragraaf 4.2). Het planvoornemen valt niet binnen categorie M3. Er is weliswaar sprake van een 'vakantiedorp' buiten een stedelijke zone, maar er worden geen bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. Dat betekent dat alleen voor categorie J11 een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan
M3	Vakantiedorpen of hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Afbeelding 4.1 Bijlage V Omgevingsbesluit (bron: overheid.nl)

Er is een m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage 5. De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het planvoornemen niet tot aanzienlijke milieueffecten leidt. Er is geen aanleiding om een m.e.r.-procedure te doorlopen of een milieueffectrapport op te stellen.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Beoordelingskader

De ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'ladder') is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat het toepassen van de ladder bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling vereist is. Een stedelijke ontwikkeling is door het Bkl gedefinieerd als: "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is."

Als een besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen in die behoefte te voorzien.

Toetsing

Het planvoornemen heeft betrekking op de aanleg en exploitatie van een verblijfsrecreatieve voorziening. Er worden 20 recreatiewoningen, 1 groepsaccommodatie (24 personen) en 1 beheerderswoning gebouwd (zie hoofdstuk 2). Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is er bij de bouw van 12 of meer woningen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject (ECLI:NL:RVS:2017:1724). Hoewel het planvoornemen betrekking heeft op recreatiewoningen, mag worden aangenomen dat er - gelet op de aard, omvang en ruimtelijke uitstraling ervan - eveneens sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Behoefte: Uit het Behoefteonderzoek kleinschalig recreatiepark Noordwolde (Ginder, mei 2025) volgt dat het ruimtelijk verzorgingsgebied bestaat uit de COROP-gebieden Zuidoost-Fryslân en Zuidwest-Drenthe, gelet op de overeenkomstige landschappelijke identiteit en bezoekersbeleving. Binnen dit marktgebied is sprake van een structurele groei van de vraag naar verblijfsrecreatie. In de periode 2014–2024 is het aantal overnachtingen in Fryslân gemiddeld met 4,4% per jaar toegenomen, terwijl de groei in het aanbod van slaapplekken in Zuidoost-Fryslân en Zuidwest-Drenthe aanzienlijk lager lag (respectievelijk circa 1,6% en 1,4% per jaar). De vraag groeit daarmee substantieel sneller dan het aanbod, hetgeen resulteert in een toenemende bezettingsgraad en extra marktruimte. Op basis van een conservatief rekenmodel wordt tot 2034 een marktruimte geraamd van 26 tot 321 recreatieobjecten, afhankelijk van het scenario, waarbij zelfs in het pessimistische scenario nog ruimte resteert. Uit de concurrentieanalyse blijkt bovendien dat het bestaande aanbod in het marktgebied hoofdzakelijk bestaat uit reguliere bungalowparken met beperkte differentiatie en veelal gericht op de leefstijlen Harmoniezoekers, Rustzoekers en Verbindingszoekers. Er zijn geen vergelijkbare, kleinschalige en landschappelijk geïntegreerde concepten beschikbaar die zich specifiek richten op de leefstijlen Stijlzoekers en Inzichtzoekers en daarmee voorzien in dezelfde doelgroep en positionering. Het planvoornemen sluit daarmee zowel kwantitatief als kwalitatief aan op de marktvraag. Voor de verdere details van het behoefteonderzoek wordt verwezen naar bijlage 3.

Alternatieven: Reële alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied ontbreken. Verblijfsrecreatieve voorzieningen van deze aard vereisen een extensieve opzet, landschappelijke inpassing en een directe relatie met rust, natuur en beleving. Juist het buitengebied vormt de kernkwaliteit van het product; situering binnen bestaand stedelijk gebied zou afbreuk doen aan het

concept en is functioneel ongeschikt. De beoogde locatie sluit aan bij een reeds bestaande recreatieve zone en bestaande infrastructuur, waardoor clustering plaatsvindt en versnippering van het landschap wordt voorkomen. Daarmee is functioneel en ruimtelijk voldoende gemotiveerd dat er geen noodzaak is om te zoeken naar alternatieve locaties voor het planvoorkomen.

Meervoudig ruimtegebruik: In artikel 2.3 van de Omgevingsverordening provincie Fryslân zijn regels opgenomen over zuinig en meervoudig ruimtegebruik. Daarbij gaat het om de behoefte (lid 1a), om reële locatie-alternatieven (artikel lid 1b en lid 2) en om meervoudig ruimtegebruik. Op de behoefte en de reële locatie-alternatieven is reeds ingegaan (zie boven). Ten aanzien van meervoudig ruimtegebruik kan opgemerkt worden dat het projectgebied voor recreatie én voor natuur ontwikkeld wordt. Voor het gehele terrein is de doelstelling om de biodiversiteit te verhogen en recreatie en natuurbeleving aan elkaar te koppelen (zie ook paragraaf 4.6).

4.3 Duurzaamheid

Beoordelingskader

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord, waaronder "duurzame ontwikkeling". Dit artikel geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow. Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld. Duurzaamheid is daarmee een vast onderdeel van het afwegingskader van het bestuur.

Toetsing

Het planvoornemen zet in op zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik door recreatieve functies te concentreren nabij de recreatieve zone aan de rand van Noordwolde (zie paragraaf 4.2). De bebouwing blijft beperkt in omvang en dichtheid en wordt landschappelijk ingepast volgens een specifiek stedenbouwkundig ontwerp, waarbij het oorspronkelijke verkavelingspatroon van het heideontginningslandschap opnieuw leesbaar wordt gemaakt (zie hoofdstuk 2). Door de aanleg van een nieuwe houtsingel met streekeigen beplanting wordt de biodiversiteit versterkt. Verharding wordt tot een minimum beperkt en grotendeels uitgevoerd in halfverharding. Hemelwater wordt op eigen terrein gebufferd via een wadi. De recreatiewoningen worden verhoogd gerealiseerd, zodat infiltratie en ecologische verbindingen behouden blijven. Met zonnepanelen wordt bijgedragen aan energie-efficiëntie. De centrale, bedrijfsmatige exploitatie waarborgt het duurzame karakter van de recreatieve functie. Daarmee levert het plan een positieve bijdrage aan een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving.

4.4 Gezondheid

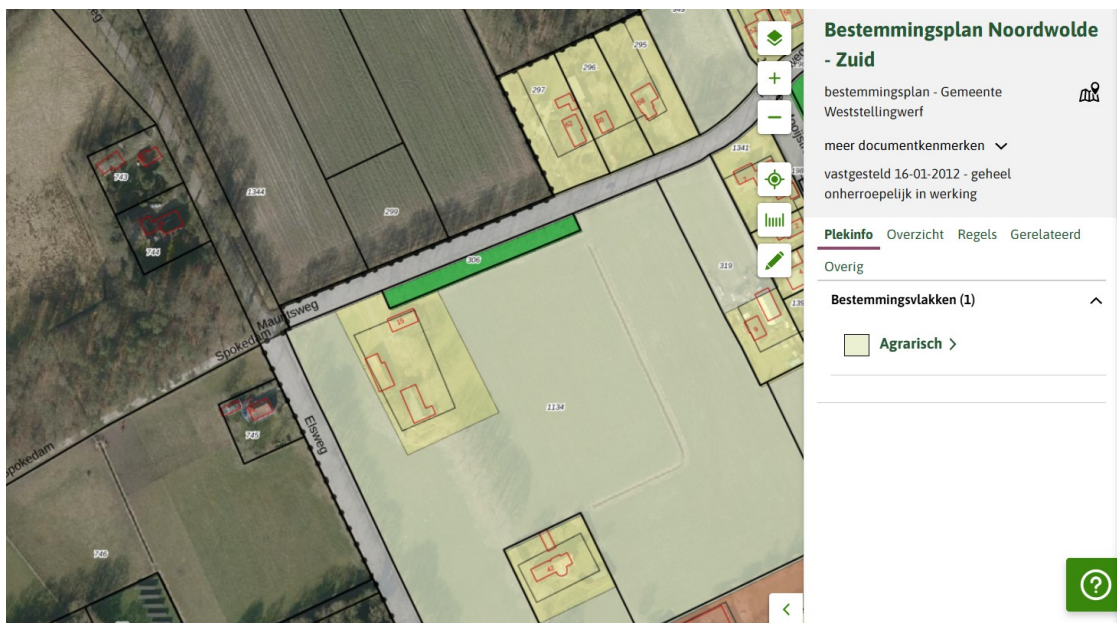
Beoordelingskader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbe-

scherming kan het belang van gezondheidsbevordering worden meegewogen. Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid, bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. De gemeente vertaalt deze regels in het omgevingsplan en houdt er rekening mee bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

Toetsing

In de directe omgeving zijn de korfbalvelden ten noorden van het projectgebied als relevante milieubelastende activiteit aan te merken. Bij maximale benutting kan ter plaatse van de groepsaccommodatie in de avondperiode een geluidniveau van circa 46 dB(A) optreden, circa 1 dB boven het richtniveau van 45 dB(A) voor een rustig woongebied (zie paragraaf 4.8). Gelet op het recreatieve karakter van het gebouw en de akoestisch marginale overschrijding wordt uitgegaan van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Ook het wegverkeer op de Elsweg en Mauritsweg is beoordeeld (zie paragraaf 4.8). De door GGD Fryslân gehanteerde advieswaarden bedragen 50 dB Lden en 40 dB Lnight. Bij de beheerderswoning worden deze waarden zeer beperkt overschreden (maximaal circa 51 dB Lden en 41 dB Lnight). Bij de recreatiewoningen blijft de geluidbelasting onder de advieswaarden (maximaal circa 47 dB Lden en 37 dB Lnight). Nu wordt voldaan aan de wettelijke standaardwaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en de overschrijdingen van de GGD-advieswaarden ter plaatse van de beheerderswoning zeer beperkt zijn, is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Van een gezondheidskundig relevante belasting is geen sprake.



Afbeelding 4.2 Bestemmingsplan Noordwolde-Zuid (bron: Regels op de kaart)

Naast 'geluid' kan het gebruik van bestrijdingsmiddelen rondom het projectgebied effect hebben op de gezondheid van toekomstige recreanten. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het uitgangspunt dat voor gevoelige functies, zoals verblijfsrecreatieve voorzieningen, een afstand van 50 m wordt aangehouden tot percelen waarop bestrijdingsmiddelen (kunnen) worden toegepast.⁴ Aan de zuidzijde van het projectgebied ligt een perceel met een agrarische bestemming, waar op grond van de geldende

⁴ Zie: ECLI:NL:RVS:2013:BY8000.

bestemming gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast (zie afbeelding 4.2). Het gaat om het perceel kadastraal bekend als 'Noordwolde M 1134'. Overige percelen liggen buiten de grens van 50 m van het gebied waarbinnen verblijfsrecreatie zal plaatsvinden (zie afbeelding 4.3). Met de grondeigenaar van het agrarische perceel is privaatrechtelijk overeengekomen dat er een 'spuitvrije zone' van 50 meter wordt gehanteerd. In deze zone wordt de teelt voortgezet, maar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen per direct uitgesloten. Er is ook toestemming voor de eventueel latere opname van de spuitvrije zone in het omgevingsplan. Hiermee is het aspect 'volksgezondheid' voor het planvoornemen voldoende afgewogen.



Afbeelding 4.3 Afstanden spuitvrije zone (bron: perceelloep.nl)

4.5 Verkeer & Parkeren

Beoordelingskader

Bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 2.1 Omgevingswet). Bij een voorgenomen ontwikkeling moet daarom onder meer beoordeeld worden wat de effecten zijn op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid binnen en rond het projectgebied. Het kader voor die beoordeling wordt gevormd door het Gemeentelijk verkeer- en Vervoersplan en de Beleidsregel gebiedsindeling parkeernormen. Een deel van het verkeersbeleid is verwerkt in de Omgevingsvisie Weststellingwerf in het kader van de visie-uitwerking: 'Kansen op verkeersgebied'.

Toetsing

Het recreatiepark wordt op twee punten ontsloten. Het eerste ontsluitingspunt bevindt zich aan de Elsweg. Deze ontsluiting geeft toegang tot het parkeerterrein aan de noordzijde van het park. Het tweede ontsluitingspunt bevindt zich aan de Mauritsweg, ter plaatse van de te bouwen beheerderswoning. De recreanten kunnen bij aankomst het tweede ontsluitingspunt gebruiken, waar ze zich desgewenst melden bij de beheerder, om vervolgens naar de recreatiewoning te rijden en uit te laden. Daarna wordt er geparkeerd op het parkeerterrein. Tussen de recreatiewoningen wordt niet (permanent) geparkeerd. De weg tussen de beheerderswoning het parkeerterrein is een eenrichtingsweg. Deze wordt - met uitzondering van het laden en

lossen – verder niet gebruikt door recreanten. Dit om het landschappelijke karakter van het park zoveel mogelijk te bewaren en de aanblik van auto's van het openbaar gebied te voorkomen. Vanaf beide ontsluitingen is er goed zicht op aankomend verkeer op de Elsweg en Mauritsweg.

In de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024; Basis voor parkeernormering' (niet-stedelijk/buitengebied) wordt voor een bungalowpark uitgegaan van 2,8 voertuigbewegingen per etmaal. Voor de 20 recreatiewoningen en groepsaccommodatie (maximaal 24 personen) komt dit neer op 73 voertuigbewegingen per etmaal. Daarbij is de groepsaccommodatie (24 personen) gelijkgeschakeld aan zes losse recreatiewoningen (dus: $26 \times 2,8 = 73$ voertuigbewegingen). Dit aantal voertuigbewegingen kan zonder problemen door de Elsweg en Mauritsweg worden opgenomen. Maatregelen om de doorstroming of veiligheid te waarborgen zijn niet noodzakelijk.

In de CROW-publicatie 744 wordt voor het parkeren binnen bungalowparken uitgegaan van 2,0-2,2 parkeerplaatsen per bungalow (niet-stedelijk/buitengebied). Dat komt voor het planvoornemen neer op een totaal van 52-57,2 parkeerplaatsen. Echter, binnen het recreatiepark worden in hoofdzaak 2- en 4-persoons recreatiewoningen gebouwd. Voor het eerste type is 1 parkeerplaats nodig en voor het tweede type circa 1,5 parkeerplaats. Als er worst-case voor alle recreatiewoningen van gemiddeld 1,5 parkeerplaats wordt uitgegaan, zijn er in totaal 39 parkeerplaatsen nodig. Dit is inclusief de groepsaccommodatie die opnieuw gelijkgeschakeld is aan zes recreatiewoningen. Binnen het projectgebied worden minimaal 40 parkeerplaatsen aangelegd. Daarmee kan de volledige parkeerbehoefte op het eigen terrein worden opgevangen.

4.6 Natuur

Beoordelingskader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Het gaat hierbij vooral om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten en regels voor de bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit met name voort uit de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en Habitatrichtlijn (92/43/EEG). In het navolgende wordt het beoordelingskader voor gebieds- en soortenbescherming verder uitgewerkt.

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.44 Omgevingswet (Ow) legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijk significant effecten optreden, dienen deze in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op de effecten voor soorten en habitats. Een ruimtelijke ontwikkeling die significant gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vergund als uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan alleen worden vastgesteld/vergund op basis van drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;

2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Het toetsingskader voor zogeheten 'Natura 2000-activiteiten' is opgenomen in afdeling 8.6.1 Bkl.

Soortenbescherming

Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, en op soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit kan vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar ook in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub g Ow zijn de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen actief beleid voeren op dit punt, bijvoorbeeld door het vaststellen van een programma voor soortenbescherming. Door een strikte formulering van 'flora- en fauna-activiteiten' moet bij vrijwel alle ingrepen in de fysieke leefomgeving nagegaan worden welke soorten aanwezig zijn. In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is aangegeven wanneer een omgevingsvergunning voor soortenbescherming noodzakelijk is.

Toetsing

FaunaX heeft een ecologisch onderzoek binnen het projectgebied uitgevoerd. De uitkomsten zijn samengevat in het rapport 'Quickscan Ecologie Realisatie Eco-vakantiepark te Noordwolde' (juni 2025). De Quickscan is opgenomen als bijlage 6. Het volgende wordt geconcludeerd:

"Algemene broedvogels

Binnen en vlak buiten het plangebied kunnen vogelsoorten tot broeden komen waarvan de nesten geen jaarronde bescherming genieten, maar wel beschermd zijn tijdens het broedproces. We adviseren om de voorgenomen werkzaamheden buiten de broedperiode van deze soorten uit te voeren. Deze broedperiode loopt over het algemeen van 15 maart – 15 juli. Afhankelijk van de soort en klimatologische omstandigheden kunnen soorten echter eerder of later in het jaar tot broeden komen. Wat van belang is, is of er sprake is van een broedgeval. Zo ja, dan is deze altijd beschermd. Indien het niet mogelijk is om deze broedperiode te vermijden, adviseren we de werkzaamheden uit te voeren onder ecologische begeleiding. In dit geval zal deze begeleiding grotendeels bestaan uit het uitvoeren van broedvogelchecks gedurende de bovengenoemde broedperiode. Het verdient de vermelding dat indien tijdens deze checks broedgevallen worden vastgesteld, (een deel van) de werkzaamheden mogelijk moeten worden uitgesteld totdat deze zijn uitgebroed.

Das

Het kan ons inziens niet op voorhand worden uitgesloten dat het plangebied essentieel leefgebied vormt voor de das. We adviseren derhalve de aanwezigheid van dassenburchten in de omgeving van het plangebied vast te stellen, dan wel uit te sluiten middels een omgevingscheck. Aan de hand van de uitkomsten hiervan kan worden bepaald of er in dit geval sprake is van essentieel leefgebied van deze soort.

Specifieke zorgplicht

Er kunnen soorten voorkomen in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt voor ruimtelijke ingrepen. Voor deze en andere soorten geldt een specifieke zorgplicht (art. 11.27 Bal). Deze specifieke zorgplicht schrijft voor dat men bijvoorbeeld verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan onder andere tot uiting worden gebracht door altijd zo te werken dat dieren kunnen ontsnappen. De specifieke zorgplicht geldt voor de fysieke leefomgeving, inclusief elke soort en elk individu in Nederland. Voor de voorwaarden waaraan de vrijstellingen moeten voldoen in het kader van de soorten waarvoor een vrijstelling geldt, wordt verwezen naar Bijlage I.

NNN

Het plangebied wordt begrensd door gebieden die zijn aangewezen als “Natuur Buiten NNN”. We adviseren de werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren. Deze periode loopt grofweg van 15 maart – 15 juli. Indien hieraan kan worden voldaan kunnen negatieve effecten op de doelstellingen van deze gebieden als gevolg van het planvoornemen naar ons inzicht op voorhand worden uitgesloten en zijn hiervoor geen aanvullende maatregelen benodigd.

(extra)Stikstofuitstoot

Tijdens en na de uitvoering van het planvoornemen komt waarschijnlijk een bepaalde hoeveelheid extra stikstof vrij. Mogelijk is een AERIUS-berekening benodigd voor de voortgang van het project.

Houtopstanden

Binnen het planvoornemen worden enkele bomen gekapt die onderdeel zijn van een bomenrij van meer dan 20 bomen buiten de bebouwde kom. Er is derhalve mogelijk sprake van een meld- en/of herplantingsplicht. De provincie Fryslân is bevoegd gezag in deze. We adviseren derhalve hierover te informeren bij de provincie Fryslân.”

FaunaX geeft aan dat de volgende vervolgstappen noodzakelijk zijn:

- **Algemene broedvogels:** werken buiten de broedperiode (15 maart – 15 juli) of onder ecologische begeleiding.
- **Das:** omgevingscheck.
- **Overige soorten:** naleven van de specifieke zorgplicht (Bijlage I).
- **NNN:** werken buiten broedperiode (15 maart – 15 juli).
- **(extra) Stikstofuitstoot:** AERIUS berekening.
- **Houtopstanden:** informeren bij provincie Fryslân over een eventuele meld- en/of herplantingsplicht.

Er is een omgevingscheck voor das uitgevoerd. Dit is samengevat in het rapport ‘Nader Onderzoek Omgevingswet Realisatie Eco-vakantiepark te Noordwolde’ (september 2025). Het rapport van dit nader onderzoek is opgenomen als bijlage 7. FaunaX concludeert het volgende: “Het kan op basis van het onderzoek worden uitgesloten dat het plangebied essentieel foerageergebied of een essentiële verbindingszone is voor de soort das. Negatieve effecten op (het leefgebied van) das kunnen op basis van de resultaten van dit nader onderzoek worden uitgesloten. Er zijn geen vervolgstappen nodig wat betreft de das.” Hoewel aanvullende maatregelen niet noodzakelijk zijn, is het stedenbouwkundig ontwerp zodanig ingericht dat de gebruiksmogelijkheden voor de das behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Langs de

gehele noordrand van het projectgebied wordt een circa 1,5 m brede dassenpassage aangelegd. Deze strook blijft vrij van recreatieve functies en wordt aan de zijde van het recreatiepark afgeschermd met een groenblijvende haag. Daarnaast worden binnen het recreatiepark geen harde afrasteringen toegepast, zodat de toegankelijkheid van het gebied voor dassen behouden blijft. Voor de aanleg en instandhouding van de dassenpassage wordt een voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning opgenomen.

Er is een Aerius-berekening uitgevoerd. Het rapport van deze berekening is opgenomen als bijlage 8. Geconcludeerd wordt dat de stikstofdepositie - als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase - binnen beschermde Natura 2000-gebieden minder dan 0,01 mol per hectare per jaar bedraagt. Er is dus geen omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit nodig. Ten aanzien van de meldplicht houtopstanden geldt dat de initiatiefnemer deze pas in het kader van de 'bouw-fase' indient. Voor elke te kappen boom worden er ten minste 5 terug geplant binnen het projectgebied. Tenslotte zal de initiatiefnemer de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren dan wel onder ecologische begeleiding en worden alle zorgplichten in acht genomen. Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen ten aanzien van 'natuur' uitvoerbaar is.

Ecologische plus: Het projectgebied wordt op dit moment intensief gebruikt voor de landbouw. De ecologische waarden ervan zijn beperkt. Met de ontwikkeling van het recreatiepark wordt ook de biodiversiteit vergroot. Dit gebeurt door het inzaaien van bloem- en kruidenrijk grasland in de westelijke strook van het projectgebied (schapenweide). Dit is gunstig voor insecten, kleine zoogdieren en vogels. Verder wordt streekeigen beplanting aangebracht in de vorm van een boomsingel en als opgaand groen tussen de nieuwe bebouwing. Deze beplanting kan onder meer dienen als broed- en foerageerplek voor vogels. Al het groen wordt extensief beheerd (zie bijlage 2). Tenslotte wordt er parallel aan de nieuwe boomsingel een greppel en aan de oostzijde een wadi aangelegd. Deze natte plekken vormen een geschikt habitat voor amfibieën.

4.7 Luchtkwaliteit

Beoordelingskader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.

2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De gemeente Weststellingwerf is niet aangewezen als een concentratiegebied. Tenslotte kan nog gewezen worden op paragraaf 8.5.1.2 Bkl. Hierin zijn de beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning 'milieubelastende activiteit' opgenomen. Met name de artikelen 8.17, 8.21 en 8.24 bevatten regels voor de luchtkwaliteit.

Toetsing

In artikel 5.54 Bkl sub b, onder 1 is als standaardgeval NIBM aangegeven: "gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met: één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen." Het planvoornemen betreft de aanleg van een kleinschalig recreatiepark zonder eigen voorzieningen en met een beperkte verkeersgeneratie (zie paragraaf 4.5). Qua aard en omvang is dit vele malen kleiner dan het in het Bkl genoemde referentie-geval van 1.500 woningen. De verkeersbewegingen en emissies die uit het planvoornemen voortvloeien zijn verwaarloosbaar in vergelijking met een dergelijke woonwijk. Dit betekent dat aangenomen mag worden dat de toename van NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Met andere woorden: het project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Onderzoek naar luchtkwaliteit is daarmee niet noodzakelijk.

4.8 Geluid

Beoordelingskader

Het onderdeel 'geluid' is geregeld in paragraaf 22.3.4 van het Omgevingsplan gemeente Weststellingwerf. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In artikel 22.57 van het omgevingsplan is bepaald waar waarden voor geluid gelden (bijvoorbeeld de gevel van een geluidgevoelig gebouw). Het omgevingsplan maakt voor wat betreft geluid onderscheid in de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4).

De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidsbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Het rijk stelt in het Bkl voor een aantal gebouwen specifieke regels. Het gaat om instructieregels voor aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen

geluid. Dat doet de gemeente op grond van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Toetsing

De gemeente Weststellingwerf heeft (nog) geen geluidbeleid vastgesteld. Dat betekent dat er voor het planvoornemen getoetst moet worden aan de regels uit het omgevingsplan en het Bkl.

Activiteiten

In paragraaf 22.3.4 van het Omgevingsplan gemeente Weststellingwerf zijn geluidswaarden voor geluidgevoelige gebouwen opgenomen. Deze zijn overgenomen in tabel 4.1. Er wordt één geluidsgevoelig gebouw binnen het projectgebied opgericht. Dit is de beheerderswoning. De recreatiewoningen gelden op grond van artikel 3.21 Besluit kwaliteit leefomgeving niet als geluidsgevoelige gebouwen. Uit het oogpunt van een ETFAL komen recreatiewoningen wel een zekere mate van geluidsbescherming toe. In de directe omgeving van het projectgebied zijn alleen de korfbalvelden als relevante milieubelastende activiteit aan te merken (zie afbeelding 4.4). Voor de voetbal- en tennisvelden ten noordwesten geldt dat deze op meer dan 140 m van de dichtstbijzijnde recreatiewoning zijn gelegen.⁵ Voor de korfbalvelden gaat het om circa 28 m.⁶ DGMR heeft een geluidsonderzoek verricht. Berekend is dat bij een volledige benutting van de korfbalvelden, en dan met name van het deel dat direct aan de groepsaccommodatie grenst, er niveaus tot circa 46 dB(A) in de avondperiode op de gevel ontstaan (zie afbeelding 4.5). Dit is een overschrijding van maximaal 1 dB(A) ten opzichte van de standaardwaarde van 45 dB(A) uit tabel 4.1. Voor de verder zuidelijk gelegen beheerderswoning gelden veel lagere geluidsniveaus. Geconcludeerd wordt dat er voor wat betreft de korfbalvelden sprake is van een ETFAL. Voor verdere details van het onderzoek kan het rapport in bijlage 9 geraadpleegd worden.



Afbeelding 4.4 Milieubelastende activiteiten in de omgeving (bron: DGMR)

⁵ Afstand tussen de grens van de sportbestemming en de dichtstbijzijnde recreatiewoning. De feitelijke sportactiviteiten vinden op minimaal 200 m afstand plaats.

⁶ Afstand tussen de grens van de sportbestemming en de groepsaccommodatie. De feitelijke sportactiviteiten vinden op minimaal 40 m plaats.

Wegverkeerslawaaï

DGMR heeft ook het wegverkeerslawaaï beoordeeld. Daaruit volgt dat de geluidsbelasting op de beheerderswoning voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB. De maximale geluidsbelasting bedraagt 51 dB. Voor de daarachter gelegen recreatiewoningen gaat het om maximaal 47 dB. In beide gevallen zijn dus geen aanvullende maatregelen nodig met het oog op het binnenklimaat. DGMR concludeert dat er voor wat betreft 'wegverkeerslawaaï' sprake is van een ETFAL. Voor de verdere details van het onderzoek kan het rapport in bijlage 9 geraadpleegd worden.



Afbeelding 4.5 45 dB-contour korfbalvelden (bron: DGMR)

	07:00-19:00 uur	19:00-23:00 uur	23:00-07:00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L _{Ar,LT} als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L _{Amax} als gevolg van activiteiten	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

Tabel 4.1 Waarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw (bron: Omgevingsplan gemeente Weststellingwerf)

Hinder voor omgeving

Bij de ETFAL-beoordeling moet ook naar de 'omgekeerde werking' gekeken worden. Daarbij gaat het om de vraag of het planvoornemen leidt tot overschrijding van geluidswaarden in de woonomgeving. Rondom het plangebied liggen meerdere woonpercelen. Afbeelding 4.4 brengt dit in beeld. DGMR heeft de gevolgen van de verkeersbewegingen op het vakantiepark en stemgeluid voor deze woonomgeving berekend. De resultaten daarvan zijn samengevat in afbeelding 4.6. Daaruit blijkt dat voor de dichtstbijzijnde woningen de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus L_{Ar,LT} de toetsingswaarden (zie ook eerste rij van tabel 4.1) niet overschreden worden. Voor de omliggende woningen is daarmee sprake van een ETFAL. Gezien het geringe aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande verkeersintensiteit is daarnaast geen sprake van relevante indirecte akoestische effecten als gevolg van het verkeer van en naar het vakantiepark. Voor verdere details van deze geluidsberekeningen kan het rapport in bijlage 9 geraadpleegd worden.

Beoordelingspunt	Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus			Toetsingswaarden			Voldoet		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
Elsweg 21 (09_B)	37	35	26	50	45	40	Ja	Ja	Ja
Mauritsweg 62 (01_B)	26	23	<20	50	45	40	Ja	Ja	Ja
Elsweg 32 (06_B)	25	23	<20	50	45	40	Ja	Ja	Ja

Afbeelding 4.6 Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (bron: DGMR)

4.9 Geur

Beoordelingskader

Bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is. In het Omgevingsplan gemeente Weststellingwerf zijn geurregels opgenomen over:

- Het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2);
- Het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3);
- Andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4);
- Het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5).

In paragraaf 8.5.1 Bkl staan algemene en specifieke beoordelingsregels voor geur. Deze hebben alleen betrekking op aanvragen voor een omgevingsvergunning milieubelastende activiteit.

Toetsing

Er wordt één geurgevoelig gebouw binnen het projectgebied opgericht. Dit is de beheerderswoning. De recreatiewoningen gelden op grond van artikel 5.91 Besluit kwaliteit leefomgeving niet als geurgevoelige gebouwen. Uit het oogpunt van een ETFAL komen de recreatiewoningen wel een zekere mate van geurbescherming toe. Op grond van de Verordening geurhinder en veehouderij Weststellingwerf (12 april 2012) geldt voor melkrundveehouderijen in het buitengebied een vaste afstand van 25 m tot woningen van derden. De afstand tussen het projectgebied en de dichtstbijzijnde melkrundveehouderij aan de Hooglandseweg 3 Noordwolde bedraagt minimaal 500 m. Verwacht mag worden dat op een dergelijk ruime afstand de geurhinder vrijwel nihil is. Overige veehouderijen of andere geurbronnen liggen op nog grotere afstand van het projectgebied. Geconcludeerd kan worden dat er qua 'geur' sprake is van een ETFAL.

4.10 Omgevingsveiligheid

Beoordelingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Er zijn regels voor omgevingsveiligheid opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten. In het navolgende wordt het beoordelingskader voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico verder uitgewerkt.

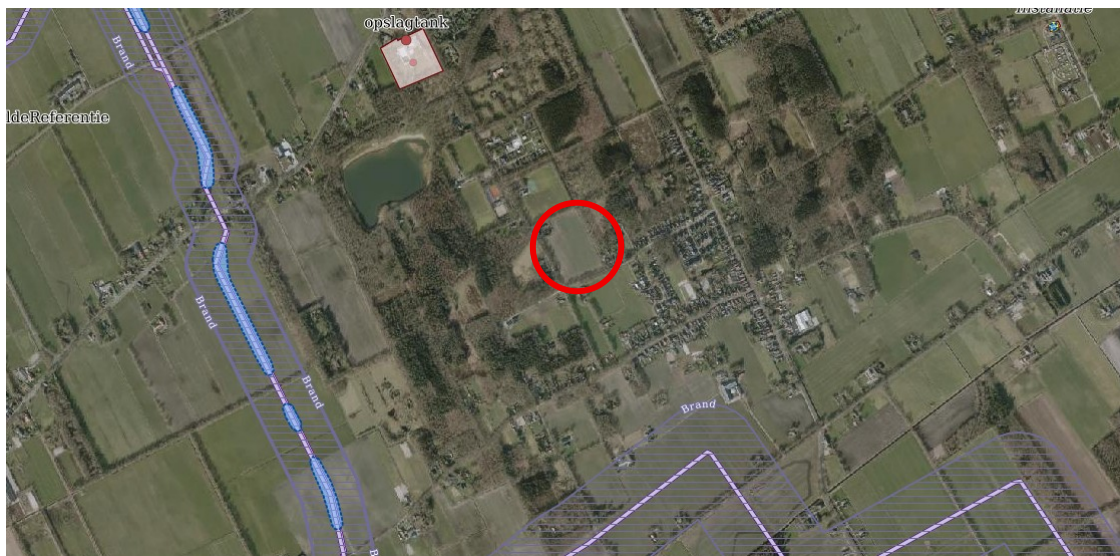
Plaatsgebonden risico

De grenswaarden en standaardwaarden voor het plaatsgebonden risico met betrekking tot (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a Bkl. In omgevingsplannen en bij Bopa's moeten de

grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7 lid 1 Bkl) in acht worden genomen. Dat geldt ook voor de standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden. Dit is opgenomen in bijlage VII Bkl.

Groepsrisico

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Dit zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, gelden voor het aandachtsgebied vaste afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, artikel 4.90 t/m 4.96). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied. Hierop zijn dus aanvullende bouweisen van toepassing (artikel 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan de gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan de bereikbaarheid van het gebied voor hulpdiensten. Dergelijke eisen worden opgenomen in het omgevingsplan dan wel in de omgevingsvergunning.



Afbeelding 4.7 Omgevingsveiligheid (bron: atlasleefomgeving.nl)

Overige bepalingen

Naast bovengenoemde regels, is voor een aantal specifieke situaties nog het volgende van belang:

- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringsstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;

- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten: par. 5.1.2.5 Bkl;
- Veiligheid rond luchthavens: par. 5.1.2.6 Bkl.

Toetsing

Risicovolle activiteiten

De beheerderswoning en recreatiewoningen zijn op grond van Bijlage VI Bkl A te beschouwen als beperkt kwetsbare gebouwen. Het betreft hier een woonfunctie (sub a) en een logiesfunctie (sub b). In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen risicovolle activiteiten aanwezig. Afbeelding 4.7 laat dit zien. Ten zuiden en westen van het projectgebied liggen aardgas-transportleidingen. De bijbehorende brandaandachtsgebieden ligt op minimaal 500 m afstand. Bij zwembad De Dobbe is een opslagtank aanwezig. Het risicogebied van deze tank ligt op circa 600 m van het projectgebied. Een onderzoek of risico-verantwoording is hiervoor niet noodzakelijk.

Brandweezorg

Brandweer Fryslân heeft in het kader van het vooroverleg een advies met betrekking tot de brandweezorg uitgebracht. Dit advies is opgenomen als bijlage 14. In het navolgende zijn de hoofdlijnen van het advies opgenomen en gerelateerd aan het planvoornemen.

Brandweer Fryslân heeft bij de beoordeling gekeken naar aspecten die van belang zijn voor de basisbrandweezorg. Daarbij gaat het onder meer om de opkomsttijd, bereikbaarheid, beschikbaarheid van bluswater en zelfredzaamheid. Deze aspecten zijn van belang voor het voorkomen en beperken van brand(gevaar) en slachtoffers en het borgen van een veilige en adequate incidentbestrijding.

Opkomsttijd: Op basis van Dekkingsplan 2.0 van Brandweer Fryslân wordt het projectgebied beschouwd als brandrisicogebied 3, waarbij een norm van 15 minuten geldt voor de opkomsttijd. De berekende opkomsttijd voor het eerst aankomende blusvoertuig bedraagt 9 minuten en voldoet daarmee aan de geldende norm.

Bereikbaarheid: Om het projectgebied te kunnen bereiken is een (openbare) weg nodig die aan specifieke eisen voldoet. Daarnaast hanteert Brandweer Fryslân als uitgangspunt voor de incidentbestrijding dat een locatie via twee onafhankelijke routes benaderbaar moet zijn. Het projectgebied is bereikbaar via de Elsweg en de Mauritsweg. Daarmee zijn twee onafhankelijke aanrijroutes beschikbaar. De wegen binnen het projectgebied worden overeenkomstig de door de brandweer gestelde eisen uitgevoerd ten aanzien van de vrije breedte (4,5 m), vrije hoogte (4,2 m) en verhardingsbreedte (3,25 m). Daarnaast worden de wegen uitgevoerd voor een totaalgewicht van 30 ton en een asbelasting van 11,5 ton.

Bluswater: Binnen het projectgebied zijn geen brandkranen aanwezig. Om te voorzien in voldoende bluswatercapaciteit worden daarom twee geboorde putten aangelegd. Op het stedenbouwkundig ontwerp zijn deze putten indicatief weergegeven. De definitieve situering wordt in het kader van de civieltechnische uitwerking, rekening houdend met de plaatselijke bodem- en grondwateromstandigheden en in overleg met Brandweer Fryslân, vastgesteld.

Pro actie: Brandweer Fryslân adviseert om vanwege het risico op natuurbrand geen brandbare vegetatie rond de recreatiewoningen toe te passen, open vuur wanneer sprake is van fase 2 van het natuurbrandrisico te verbieden, voldoende afstand tussen de recreatiewoningen aan te houden en kleine blusmiddelen in de recreatiewoningen te plaatsen. In het landschappelijk ontwerp wordt uitsluitend streekeigen beplanting toegepast. Er wordt geen brandbare beplanting, zoals coniferen, aangelegd. Het verbod op open vuur en de aanwezigheid van blusmiddelen zijn zaken van de uiteindelijke exploitatie. Dit zal door de initiatiefnemer in het

huishoudelijk reglement geregeld worden. Tussen de recreatiewoningen is sprake van een onderlinge afstand van circa 7,3 m. Daarnaast worden de recreatiewoningen uitgevoerd in metaalwerk en/of aluminium (zie bijlage 2). Zowel deze afstand als het materiaalgebruik zorgen ervoor dat brandoverslag wordt tegengegaan of in ieder geval sterk wordt afgeremd.

Conclusie: Hiermee wordt invulling gegeven aan de adviezen van Brandweer Fryslân en is een veilige en adequate incidentbestrijding binnen het projectgebied mogelijk.

4.11 Trilling

Beoordelingskader

Het aspect 'trillingen' is geregeld in paragraaf 22.3.5 van het Omgevingsplan gemeente Weststellingwerf. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegestaan op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. Deze maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen van artikel 22.88 en 5.87a van het omgevingsplan.

Toetsing

Op grond van artikel 5.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is de beheerderswoning binnen het projectgebied aan te merken als trillinggevoelig gebouw. De recreatiewoningen gelden niet als trillinggevoelige gebouwen. Uit het oogpunt van een ETFAL kan aangegeven worden dat er geen indicaties zijn dat binnen het projectgebied trillinghinder ontstaat door omliggende bedrijven. Op dit punt wordt verwezen naar de locatiespecifieke omstandigheden zoals benoemd in paragraaf 4.8. Er wordt voldoende afstand tot alle milieubelastende activiteiten in de omgeving in acht genomen. Trillinghinder vanwege de Elsweg of Mauritsweg is evenmin aan de orde. Het betreft hier wegen met een relatief beperkte verkeersintensiteit. Bovendien wordt de beheerderswoning op circa 20 m uit de as van de weg gebouwd. Verwacht mag worden dat de maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen daarmee niet overschreden worden. Onderzoek naar trillinghinder is niet nodig.

4.12 Welstand

Beoordelingskader

Welstand gaat over de inpasbaarheid van een bouwwerk in de omgeving. Het gaat dan om uiterlijke kenmerken zoals vorm, kleur of materiaalgebruik. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de gemeentelijke Welstandsnota. In het Omgevingsplan gemeente Weststellingwerf zijn regels opgenomen met betrekking tot repressief welstandstoezicht (artikel 22.7), oftewel de excessenregeling en de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van bouwwerken (artikel 22.29).

Artikel 22.29 lid 1 onder b van het omgevingsplan bepaalt dat een omgevingsvergunning alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken, zijn uitgesloten van deze welstandstoets. De excessenregeling ziet erop toe dat de gemeente derden kan verplichten om aanpassingen aan het bouwwerk te verrichten waarmee de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Onder de Omgevingswet gebeurt dit middels een maatwerkvoorschrift (artikel 22.4).

Toetsing

Er is een beeldkwaliteitsplan voor het planvoornemen opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage 2. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. Daarmee wordt dit het toetsingskader voor 'redelijke eisen van welstand'. De beoordeling van de bedrijfswoning en recreatiewoningen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunningen voor de bouwactiviteit. Deze worden in het kader van de opvolgende fase van deze Bopa aangevraagd (zie paragraaf 1.4).

4.13 Archeologie en cultuurhistorie

Beoordelingskader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn beginselen geformuleerd ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Op grond van de Omgevingsverordening provincie Fryslân moet er getoetst worden aan de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Het gemeentelijk beleid voor archeologie is te vinden in het Omgevingsplan gemeente Weststellingwerf (zie hieronder). Voor cultuurhistorie en landschap zijn de Omgevingsvisie Weststellingwerf en Welstandsnota van belang.

Toetsing

Op de FAMKE is voor het projectgebied aangegeven dat voor de periode ijzertijd-middeleeuwen geen archeologisch onderzoek nodig is. Voor de periode steentijd-bronstijd is archeologisch noodzakelijk is bij bodemingrepen van meer dan 5.000 m². In het Omgevingsplan gemeente Weststellingwerf is voor het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen (zie paragraaf 1.3). Deze dubbelbestemming schrijft voor dat "voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² [...] door Burgemeester en Wethouders [dient] te worden beslist op grond van het rapport 'Archeologisch basisonderzoek ten behoeve van de herziening Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Weststellingwerf' of nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd." Uit dit rapport blijkt dat voor de periode 'ijzertijd en later' karterend onderzoek nodig is bij ingrepen groter dan 5.000 m². Voor de periode steentijd-bronstijd gelden deels onderzoeksplichten vanaf 500 m² en deels vanaf 5.000 m² (zie afbeelding 4.8). Aangezien het grondverzet deze onderzoeksdrempels deels overstijgt, is archeologisch onderzoek uitgevoerd door Hamaland Advies. In bijlage 10 is het onderzoeksrapport opgenomen. De conclusies van het bureau- en booronderzoek luiden als volgt:

"Conclusie bureauonderzoek

Het plangebied is gelegen op met dekzand bedekte grondmorenewelvingen (Formatie van Bostel, Laagpakket van Wierden op Formatie van Drenthe, Laagpakket van Gieten). In de omgeving is soms (het restant van) een B-horizont aangetroffen, wat duidt op een oorspronkelijk bodemprofiel van podzolgronden. Uit Dino-boringen die dicht bij het plangebied gezet zijn, blijkt dat er waarschijnlijk geen (rest)veen aanwezig is. De paleogeografische kaarten plaatsen het plangebied gedurende de IJzertijd tot en met de Late Middeleeuwen op de rand van een veengebied, maar mogelijk heeft het veen de hoger gelegen dekzandgebieden niet bedekt.

Op basis van historisch kaartmateriaal stond rond 1811-1832 bebouwing in het plangebied. Het gaat waarschijnlijk om kleine huizen, welke volgens de Oorspronkelijk Aanwijzende Tafels soms op het bouwland of in het weiland stonden. De huizen verdwijnen rond 1962 van de kaart en vanaf dan blijft het plangebied onbebouwd. In de periode tussen ongeveer 1929 en 1962 liep een noord-zuid georiënteerde weg of pad in het westelijk deel van het plangebied, maar deze is verdwenen toen de Elsweg rond 1962 werd aangelegd.

Selectieadvies o.b.v. bureauonderzoek

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en na toetsing van de beleidsregels voor vervolgonderzoek van de gemeente adviseert Hamaland Advies om in het plangebied vervolgonderzoek in de vorm van een booronderzoek uit te laten voeren. Het onderzoek dient ertoe de bodemopbouw en de mate van intactheid van de bodem te toetsen. Voor aanvang van het veldwerk dient conform de BRL 4003 een Plan van Aanpak opgesteld te worden.

Beoordeling rapport bureauonderzoek

Het conceptrapport is op 20 juni 2025 namens de gemeente getoetst door SMF2. Er zijn geen opmerkingen op het rapport en het selectieadvies wordt onderschreven. Vervolgonderzoek door middel van verkennende boringen wordt noodzakelijk geacht.

Conclusie booronderzoek

In de oostelijke helft van het plangebied (boring 3 t/m 6, 10 t/m 13 en 17 t/m 20) is nog sprake van een intacte bodemopbouw. In de boringen is onder een subrecente bouwvoor variërend in dikte van circa 20 tot 40 cm sprake van een intacte veldpodzol van iets roestig iets verkit roodbruin fijn siltig zand. In boring 11 is tussen 70 en 85 cm-mv een lichtbruine met dekzand overstoven oudere zwak ontwikkelde B-horizont aangetroffen. De basis van het bodemprofiel in de boringen met een intact bodemprofiel bestaat uit fijn dekzand van de Formatie van Boxtel (Laagpakket van Wierden) waarvan de top is aangetroffen op een diepte van 50 cm-mv. Tijdens het dieper doorzetten van de boringen is onder het dekzand zandige keileem van de Formatie van Drenthe (Laagpakket van Gieten) aangetroffen vanaf 65 tot 85 cm-mv.

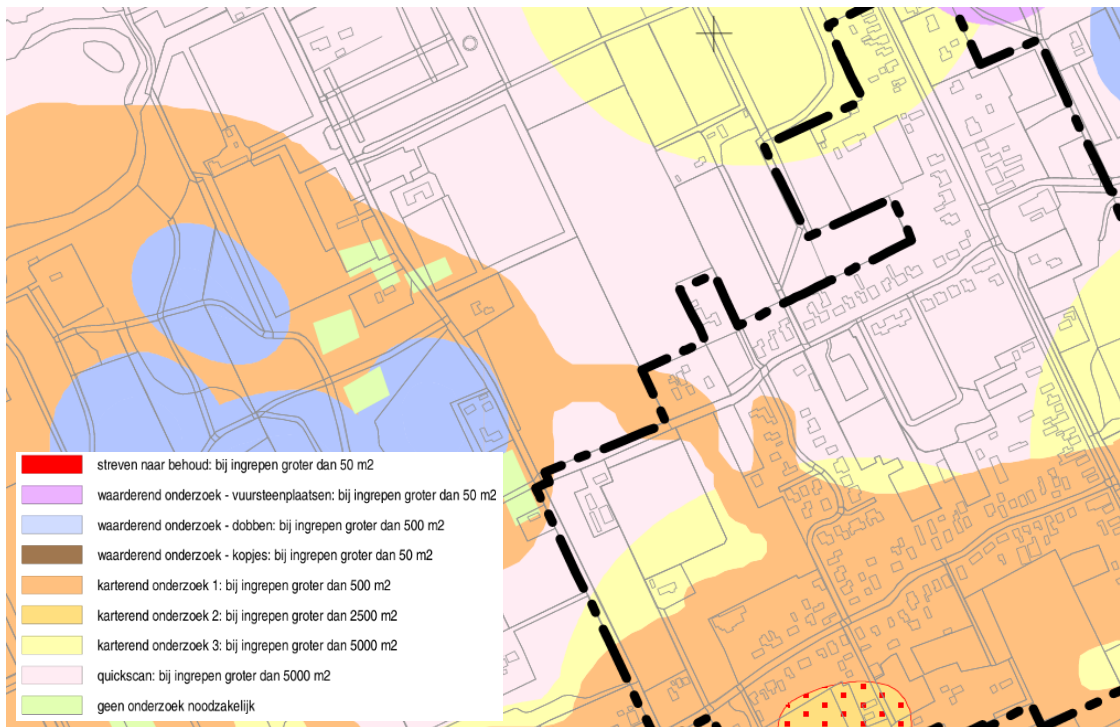
In de westelijke helft van het plangebied (boring 1 en 2, 7 t/m 9, 14 t/m 16) is onder de subrecente bouwvoor sprake van een menglaag waarbij de bouwvoor, de oorspronkelijke podzolbodem en de top van het dekzand vermengd zijn met elkaar. Vermoedelijk hangt dit samen met het landgebruik in het verleden, waarbij het voor wisselteelt noodzakelijk was om de aanwezige slecht doorlatende podzolbodem te roeren door diepploegen of gebruik van een woeltand. De top van het dekzand is in deze boringen (m.u.v. de op beton gestuite boring 1) aangetroffen op dieptes variërend van 50 cm-mv (boring 2) tot 80 cm-mv (boring 8). Keileem is hier niet aangeboord binnen de maximale boordieptes.

Selectieadvies op basis van het booronderzoek

Vanwege het ontbreken van intacte bodems in de westelijke helft van het plangebied en het ontbreken van cultuurlagen of archeologische indicatoren zoals verkoalde zaden of pitten of bewerkt vuursteen of vuursteenconcentraties in de B/C-horizont in de oostelijke helft van het plangebied en het ontbreken van vuursteenconcentraties van bewerkt vuursteen op het maai-veld in het gehele plangebied, adviseren wij om het plangebied in zijn geheel vrij te geven (geen vervolgonderzoek)."

De gemeente heeft het verkennend booronderzoek beoordeeld en neemt het selectieadvies van Hamaland Advies niet volledig over. Voor het westelijke deel van het projectgebied wordt

onderschreven dat de bodem zodanig is verstoord dat geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. In het oostelijke deel is de bodem echter nog intact. Voor dit deel is voorafgaand aan bodemverstorende bouw- en aanlegactiviteiten nog een karterend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Omdat de voorliggende Bopa uitsluitend betrekking heeft op het gebruik en in deze fase geen bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden, wordt dit vervolgonderzoek als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden. Daarmee is het archeologisch belang voor deze fase voldoende geborgd.



Afbeelding 4.8 Archeologische advieskaart (bron: gemeente Weststellingwerf)

Op de Cultuurhistorische kaart Fryslân (CHK2) zijn voor het projectgebied geen specifieke waarden aangeduid. Wel is aangegeven dat de locatie deel uitmaakt van een landschap met een 'opstreckende verkaveling'. Dit houdt in dat er sprake is van "een strakke door de lengterichting bepaalde verkaveling, ontgonnen vanuit de vaarten en evenwijdig aan de dwars op de vaarten gegraven wijken en schipsloten". Daarnaast is aangegeven dat het projectgebied qua geomorfologie is ingedeeld bij 'grondmorene (keileem)'. Op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 2 waarin de inpassing van het planvoornemen binnen het landschap is verantwoord. Geconcludeerd kan worden dat het cultuurhistorisch belang van het planvoornemen geborgd is.

4.14 Bodem

Beoordelingskader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) opgenomen. Deze regels zijn te vinden in paragraaf 5.1.4.5. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de

bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het (nieuwe deel van het) omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl). Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden uitgevoerd naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Toetsing

Ortageo heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn samengevat in het rapport: 'Verkennd bodemonderzoek Elsweg ongenummerd in Noordwolde' (25 september 2025), dat is opgenomen als bijlage 11. Ortageo concludeert in dit rapport het volgende:

- "Visueel zijn geen bodemvreemde materialen of stoffen waargenomen op het maaiveld en in de bodem.
- Ter plaatse van de gedempte sloten en dammen in de sloot zijn geen bijzonderheden opgemerkt.
- De vaste bodem van de deellocaties A, B, C en D is niet verontreinigd met parameters uit het NEN5740-standaardpakket. De bovengrond van de deellocaties A, B, C en D is niet verontreinigd met PFAS. De bovengrond van deellocatie D is niet verontreinigd met asbest. Alle onderzochte grond valt in de kwaliteitsklasse landbouw/natuur. De analyseresultaten geven geen aanleiding voor nader bodemonderzoek.
- Het grondwater is (van nature) licht belast met zware metalen. Er zijn geen stoffen aangetoond boven de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering."

De toelaatbare bodemkwaliteit zoals gedefinieerd in het omgevingsplan van de gemeente Weststellingwerf wordt niet overschreden. Ook de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering wordt niet overschreden. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.15 Water

Beoordelingskader

Op grond van artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de gevolgen van plannen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden de opvattingen betrokken van het bestuursorgaan dat voor dit beheer verantwoordelijk is. Dit gebeurt door onder meer rekening te houden met (instructie)regels van provincie en waterschap. Verder bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels over:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen in het kader van de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit het Omgevingsplan gemeente Weststellingwerf van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool.

Toetsing

De huidige en toekomstige inrichting van het projectgebied is toegelicht in hoofdstuk 2. Daaruit blijkt dat het planvoornemen betrekking heeft op de aanleg van een park met 20 recreatiewoningen, een groepsaccommodatie, een berging en een beheerderswoning. Het verhard oppervlak binnen het projectgebied neemt toe met circa 3.700 m². Daarbij gaat het om circa 3.000 m² aan erfverharding en circa 700 m² aan bebouwd oppervlak. De 20 recreatiewoningen worden op palen gebouwd. Het water kan hier dus blijven infiltreren in de bodem. Alleen de groepsaccommodatie, berging en beheerderswoning worden op het maaiveld gebouwd. Hierdoor is dus compensatie van de verharde oppervlakte nodig. De erfverharding - in de vorm van wegen en parkeerplaatsen - wordt als halfverharding aangelegd. Deze blijven dus gedeeltelijk hun infiltratiecapaciteit behouden. Om de toename in verhard oppervlakte te compenseren is minimaal 295 m² aan waterbergend oppervlakte nodig. Daarbij is voor de halfverharding gerekend met 75% van het oppervlak.⁷ Aan de oostzijde van het projectgebied wordt een wadi aangelegd met een oppervlakte van 1100 m² en een bergend vermogen van 220 m³. Daarnaast wordt langs de nieuwe boomsingel een greppel met een bergend vermogen van 80 m³ toegevoegd. Er wordt dus gezorgd voor een waterberging met een totale capaciteit van 300 m³. Daarmee wordt de toename in verhard oppervlakte ruimschoots gecompenseerd en ontstaat een royale waterbuffer om pieken in hemelwaterafvoer te kunnen opvangen. De wadi wordt via een overstort verbonden met de bestaande sloot aan de oostkant van het projectgebied. Dit sluit aan bij de huidige hoogteverschillen binnen het projectgebied en het principe 'bodem en water sturend'. Uit afbeelding 4.9 blijkt dat de oostkant het laagst gelegen is. Het projectgebied loopt af van circa +4.20 N.A.P in het zuidwesten naar circa +3.20 N.A.P. in het noordoosten.

In het kader van de civieltechnische uitwerking zal het terrein worden ingemeten en bepaald worden welke delen al dan niet opgehoogd worden. Het ligt voor de hand om voor de wegen, het parkeerterrein, de beheerderswoning, de groepsaccommodatie en de berging uit te gaan van het peil dat nabij de zuidelijke entree voor de Mauritsweg geldt. Deze bedraagt circa +4.00 N.A.P.

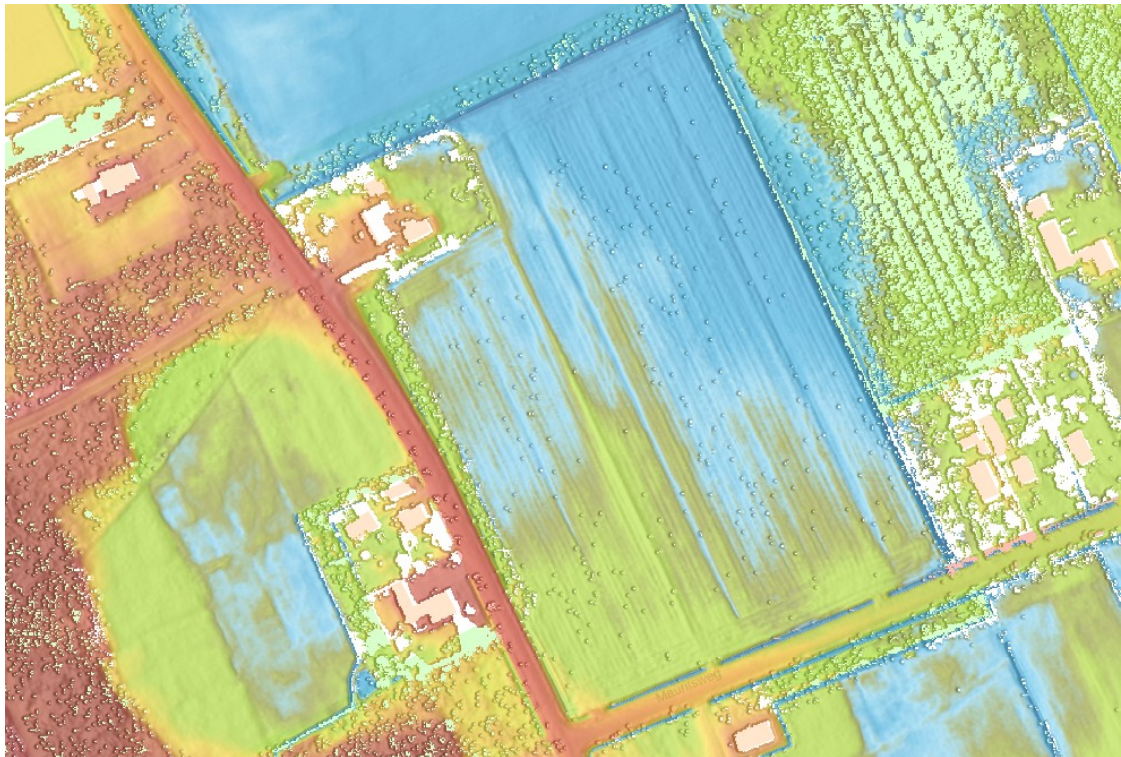
Er is zorg voor de waterkwaliteit binnen het projectgebied. Voor de recreatiewoningen worden duurzame en niet-uitlogende bouwmaterialen toegepast. Verder wordt de overstort van de wadi op de oostelijke sloot voorzien van een bodempassage zodat de sloot niet verontreinigd raakt.

Op grond van de Omgevingsverordening provincie Fryslân geldt voor het projectgebied de gebiedsaanwijzing en omgevingsnorm 'overstromingskans grasland' (zie paragraaf 3.2.3). Dit betekent dat eens in de tien jaar rekening moet worden gehouden met een overstroming vanuit regionale wateren, waarbij vijf procent van het oppervlak een grotere overstromingskans mag hebben. Volgens de Waterschapsverordening Wetterskip Fryslân 2023 gelden voor het

⁷ De rekensom ziet er als volgt uit: ((3.000x0,75)+700)x0,10=295.

projectgebied de volgende gebiedsaanwijzingen: buiten de bebouwde kom; gebied hoger dan boezempeil; grondwaterlichaam; niet-kwetsbaar gebied, niet vrij-afstromend gebied. Het projectgebied ligt dus 'buiten de bebouwde kom', in het buitengebied. De gebiedsaanwijzingen 'gebied hoger dan boezempeil' en 'grondwaterlichaam' hebben betrekking op vergunningplichten voor grondwateronttrekkingen. De gebiedsaanwijzingen 'niet-kwetsbaar gebied' en 'niet-vrij afstromend gebied' zien op beschermingsregels vanwege water- of milieugevoeligheid respectievelijk op gebieden waar de waterafvoer door bemaling of peilbeheer kunstmatig wordt geregeld. Deze gebiedsaanwijzingen leggen geen beperkingen aan het planvoornemen op.

De sloten rondom het projectgebied zijn aangewezen als 'oppervlaktewaterlichaam' en 'waterstaatswerk', waardoor werkzaamheden zoals onderhoud, beplanting of duikers vergunning- of meldingsplichtig kunnen zijn. Voor de oostelijke sloot geldt bovendien de aanduiding schouwwater, waardoor sommige activiteiten, zoals het verwijderen van riet of beplanting, toestemmingsvrij kan plaatsvinden. De sloten rondom het projectgebied worden gehandhaafd. Voor de uitvoering van het planvoornemen zijn op dit moment geen toestemmingen nodig.



Afbeelding 4.9 Hoogtekaart (bron: ahn.nl)

Ontgrondingen: Ten behoeve van de waterberging wordt circa 300 m³ aan grond ontgraven (zie boven). Voor de verharde oppervlakten binnen het projectgebied (zie boven; circa 3700 m²) zal eveneens sprake zijn van enige ontgraving. Denk hierbij aan de aanleg van cunetten en het aanbrengen van funderingen. Ingeschat wordt dat hiervoor nog eens circa 150 m³ vergraven wordt. Het zand dat vrijkomt wordt binnen het projectgebied toegepast (gesloten grondbalans). Voor deze ontgrondingsactiviteit is geen omgevingsvergunning nodig (conform artikel 16.7h Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 4.1 lid 1c van de Omgevingsverordening Fryslân 2022). De ontgrondingsactiviteit blijft immers ruim beneden de drempel van 10.000 m³ en reikt niet dieper dan 2 m beneden maaiveld. Wel is een melding bij het bevoegd gezag nodig.

Het waterschap heeft op 14 april 2025 advies uitgebracht (zie bijlage 12). Het advies luidt als volgt:

Het opvangen van het hemelwater in een wadi met een overloop naar de oostelijke schouwsloot is wat ons betreft een goede oplossing. Met een bergingscapaciteit van 220 m³ wordt voldaan aan de bergingscompensatie eis. De wadi mag direct bij aanvang beginnen met het langzaam afvoeren naar de schouwsloot. Aandachtspunt bij de wadi is dat de schouwsloot nog wel onderhouden kan worden en dat het onderhoudsmaterieel de wadi niet verrijdt waardoor de werking van de wadi minder wordt.

Voor zover bij ons bekend wil het hemelwater ter hoogte van het plangebied goed infiltreren. Omdat bij een lange regenperiode het terrein wel nat kan worden adviseren wij om hier rekening mee te houden bij de inrichting van het terrein rond de recreatiewoningen op palen.

Er is rekening gehouden met het onderhoud van de schouwsloot. De strook tussen de schouwsloot en wadi is verbreed van circa 1,5 m circa 4 m. Daarmee is voldoende ruimte beschikbaar voor onderhoudswerkzaamheden. In het kader van de civieltechnische uitwerking wordt beoordeeld of voor (delen van) het terrein ophoging of drainage nodig is vanwege de drooglegging.

Conclusie: uit het voorgaande blijkt dat het planvoornemen leidt tot een goede waterhuishouding binnen het projectgebied. Het waterbelang is voor deze eerste fase voldoende afgewogen.

4.16 Lichthinder

Lichthinder kan negatieve effecten veroorzaken voor de mens (denk aan nachtrust of verkeersveiligheid), ecologie (beïnvloeding natuurlijk gedrag van dieren) of horizon (zichtbaarheid op grote afstand). Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat een zorgplicht met betrekking tot het voorkomen van lichthinder bij het mobiel breken van bouw- en sloopafval. Voor assimilatiebelichting in kassen stelt het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) regels. Het Bal bevat tevens een zorgplicht met betrekking tot lichthinder door milieubelastende activiteiten. In de Omgevingsverordening provincie Fryslân (zie paragraaf 3.2.3) zijn geen regels opgenomen ter voorkoming van lichthinder. In het Omgevingsplan gemeente Weststellingwerf staan alleen regels over lichthinder bij sportvelden. Voor woningbouw gelden (op dit moment) geen regels.

Toetsing

In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat uitsluitend de hoogst noodzakelijke verlichting wordt toegepast en dat deze laag boven maaiveld wordt aangebracht, zodat flora en fauna zo min mogelijk worden verstoord. Bij de verdere uitwerking van de terreinverlichting wordt in ieder geval rekening gehouden met vleermuizen en met de dassenpassage. De verlichting wordt laag bij de grond aangebracht, naar beneden gericht en zodanig uitgevoerd dat uitstraling naar de omliggende houtwallen, bosranden en de dassenpassage wordt voorkomen. Deze wijze van verlichten is niet alleen gunstig voor de natuur, maar ook voor de (nacht)rust van omwonenden en recreanten. Het zorgt er bovendien voor dat het projectgebied niet van grote afstand zichtbaar is. De ligging binnen een 'boskamer' draagt daar eveneens aan bij, evenals de nieuw aan te leggen terreinbeplanting. Beide hebben een dempend effect op de lichtuitstraling van het recreatiepark voor de omgeving. De uitvoering en instandhouding van de terreinverlichting overeenkomstig deze uitgangspunten worden door middel van een

voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning geborgd. Er is in dit opzicht sprake van een ETFAL.

5. Financieel-economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

In voorliggende GoFlo is onderbouwd dat met de verblijfsrecreatie in het projectgebied een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt. Er is op voorhand geen reden om aan te nemen dat het planvoornemen (vanwege financiële redenen) niet binnen een redelijke termijn gerealiseerd kan worden. Er is daarmee sprake van een economisch uitvoerbaar besluit.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om 'kostenverhaalsplichtige activiteiten', zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (Ob), ofwel om 'aangewezen bouwactiviteiten'. Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Ob maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Ob. Het planvoornemen heeft betrekking op aangewezen bouwactiviteiten. De kosten voor het planvoornemen zijn 'anderszins verzekerd' omdat er een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt afgesloten.

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV Ob aangewezen als 'verhaalbare kostensoorten'. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding door rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die een persoon onevenredig zwaar treft. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden tussen directe en indirecte schade. Directe schade ontstaat omdat bestaande rechten worden ingeperkt. Indirecte schade heeft betrekking op toegevoegde activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. Voor de gemeente is dit uitgewerkt in de Verordening nadeelcompensatie Weststellingwerf 2022. De initiatiefnemer en gemeente sluiten een schadeovereenkomst op basis van deze verordening.

6. Voorbereiding & Participatie

Verkennen initiatief (vooroverleg)

De initiatiefnemer heeft vanaf 2021 regelmatig contact gehad met de gemeente over zijn planvoornemen. Op grond daarvan zijn de plannen aangepast en zijn de omgevingsonderzoeken verricht. Op 11 november 2022 is een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Op 17 april 2023 heeft het college aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het planvoornemen. Daarbij is als voorwaarde gesteld dat het aantal recreatiewoningen sterk moet worden teruggebracht. Dat is gebeurd (zie ook paragraaf 1.1).

Bestuurlijk vooroverleg

Op basis van artikel 2.2 Omgevingswet houdt een bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden rekening met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af. Er zijn adviezen opgevraagd bij Brandweer Fryslân, Wetterskip Fryslân en Provincie Fryslân. De reactie van Wetterskip Fryslân is opgenomen in bijlage 12 en verwerkt in paragraaf 4.15. Het wetterskip geeft aan dat voldaan wordt aan de watercompensatie eis. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor het toekomstige onderhoud van de schouwsloot aan de oostkant van het projectgebied. In reactie hierop is de ruimte tussen de wadi en schouwsloot verbreed van circa 1,5 m naar 4 m. Tenslotte vraagt het waterschap om rekening te houden met eventuele wateroverlast rond de recreatiewoningen. In het kader van de civieltechnische uitwerking van het plan wordt beoordeeld of er specifieke maatregelen nodig zijn voor de drooglegging. Aangezien de meeste recreatiewoningen op palen staan, leidt de (tijdelijke) aanwezigheid van water op het maaiveld niet tot knelpunten.

De Provincie Fryslân geeft aan dat de beoogde ontwikkeling op grond van artikel 2.15 van de Omgevingsverordening provincie Fryslân is toegestaan. Aan de gemeente wordt gevraagd om voor de bedrijfsmatige exploitatie en de borging van het landschappelijk inpassingsplan een vergunningvoorschrift op te nemen. Voor beide aspecten wordt een voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning opgenomen. Tenslotte wijst de provincie op de rechtstreeks werkende regels voor soorten, houtopstanden en ontgrondingen. Hierop wordt in paragraaf 4.6 (natuur) en 4.15 (water) ingegaan. Ten aanzien van 'soorten' geldt dat er gewerkt moet worden buiten het broedseizoen dan wel onder ecologische begeleiding. Verder dienen er specifieke zorgplichten te worden nageleefd. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Ten aanzien van 'houtopstanden' wijst de provincie erop dat er sprake kan zijn van een meld- en/of herplantingsplicht. Er zal in een kader van de projectuitvoering een melding voor de te kappen worden gedaan. Met de herplantingsplicht is al rekening gehouden in het stedenbouwkundig ontwerp. Voor iedere te kappen boom worden er minstens vijf teruggebouwd. Ten aanzien van de 'ontgrondingen' geeft de provincie aan dat er contact opgenomen moet worden met de FUMO. Dit gebeurt tijdens de civieltechnische uitwerking als exact duidelijk is waar, hoeveel en tot welke diepte er wordt afgegraven. Vooralsnog is er geen reden om aan te nemen dat de drempelwaarden voor een vergunning uit de Omgevingsverordening overschreden worden.

Brandweer Fryslân adviseert om het projectgebied zo in te richten dat alle logiesgebouwen en de beheerderswoning bereikbaar zijn voor een brandweervoertuig. De wegen binnen het projectgebied voldoen aan de bereikbaarheidseisen van de brandweer: minimaal 4,5 m vrije breedte, minimaal 4,2 m vrije hoogte en minimaal 3,25 m verharding. De weg die centraal door

het projectgebied loopt, is naar aanleiding van dit advies verbreed om aan de vereiste verhardingsbreedte te kunnen voldoen. Deze weg wordt uitgevoerd als een karrenspoor met halfverharding, passend bij het landschappelijk ontwerp. Daarnaast wordt als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen dat de nieuwe wegen berekend moeten zijn op een totaalgewicht van 30 ton en een asbelasting van 11,5 ton. Omdat de sloten rond het projectgebied niet over de vereiste bluswatercapaciteit beschikken, worden geboorde putten aangelegd rond het parkeerterrein en de beheerderswoning. Hiervoor wordt eveneens een voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen. De exacte locatie en uitvoering van de putten worden in het kader van de civieltechnische uitwerking en in overleg met Brandweer Fryslân bepaald. Verder adviseert de brandweer om vanwege het risico op natuurbrand geen brandbare vegetatie rond de recreatiewoningen toe te passen, open vuur wanneer sprake is van fase 2 van het natuurbrandrisico te verbieden, voldoende afstand tussen de recreatiewoningen aan te houden en kleine blusmiddelen in de recreatiewoningen te plaatsen. Op grond van het stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan wordt uitsluitend streekeigen beplanting toegepast. Er wordt geen brandbare beplanting, zoals coniferen, aangelegd. Het verbod op open vuur en de aanwezigheid van blusmiddelen zijn zaken van de exploitatie. Dit zal door de initiatiefnemer in het huishoudelijk reglement geregeld worden. Tussen de recreatiewoningen is sprake van een onderlinge afstand van circa 7,3 m. Daarnaast worden de recreatiewoningen uitgevoerd in metaalwerk en/of aluminium. Zowel deze afstand als het materiaalgebruik zorgen ervoor dat brandoverslag wordt tegengegaan of in ieder geval sterk wordt afgeremd. Zie ook paragraaf 4.10 (omgevingsveiligheid), welke naar aanleiding van dit advies van Brandweer Fryslân is aangevuld.

Participatie

Volgens de Nota van toelichting bij het Omgevingsbesluit is participatie: “het in een vroeg stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit” (blz. 133). Hoe deze betrokkenheid gebeuren moet, is niet aangegeven in de wet. Participatie is daarmee vormvrij. De gemeente Weststellingwerf heeft ter inspiratie een ‘Participatiewijzer’ voor initiatiefnemers opgesteld. Daarin is aangegeven dat participatie betekent dat belanghebbenden tijdig bij plannen worden betrokken. Het doel daarvan is: “Door belanghebbenden bij jouw plan te betrekken, kom je tot een beter plan. Vragen, zorgen of ideeën van jouw omgeving kun je namelijk bespreken en meenemen in jouw plan. Daarnaast zorgt participatie met jouw omgeving ervoor dat de gemeente sneller een besluit kan nemen over jouw plan” (blz. 5).



Afbeelding 6.1 Oud versus nieuw stedenbouwkundig ontwerp

Eerder is al aangegeven dat het planvoornemen onder de categorieën valt waarvoor verplichte participatie geldt (zie paragraaf 1.4). De initiatiefnemer heeft in juli en augustus 2022 alle direct omwonenden geïnformeerd over de planvorming, te weten de bewoners van Elsweg 21, 32, 34, 38 en Mauritsweg 15 en 62. Daarnaast zijn Plaatselijk Belang Noordwolde-Zuid en Staatsbosbeheer geïnformeerd. De belangrijkste punten uit deze eerste participatieronde zijn zorgen over toename van verkeers- en geluidsoverlast, afname van natuurwaarden, verminderd uitzicht en mogelijke waardevermindering van woningen. Verder werden opmerkingen gemaakt over de toename van de recreatiedruk in het gebied, de locatiekeuze van het park en de achterliggende belangen van initiatiefnemers en gemeente. Tot slot werd aangegeven dat een bredere informatievoorziening voor Noordwolde-Zuid en een parkachtige inrichting met groene buffers belangrijk zijn, in geval het plan doorgaat. De initiatiefnemer heeft deze punten ter harte genomen en het stedenbouwkundig ontwerp ingrijpend gewijzigd. Afbeelding 6.1 laat het oude en nieuwe stedenbouwkundig ontwerp zien. Het recreatiepark is gehalveerd in omvang en aantal recreatiewoningen. Dit zorgt voor minder verkeers-, geluids- en recreatiedruk in het gebied. Aan de westzijde is een royale groene bufferstrook opgenomen, zodat alle aanwonenden die met de voorzijde op het gebied gericht zijn, blijven grenzen aan een open veld en een groene ruimte. Daarnaast is de landschappelijke inpassing sterk verbeterd door het toevoegen van opgaande beplanting en bosschages. Zo ontstaat de gewenste parkachtige setting.

De initiatiefnemer heeft in de periode van juni tot en met augustus 2025 de aangepaste plannen opnieuw besproken met de direct omwonenden. Er is waardering uitgesproken voor de aanpassingen die in het stedenbouwkundig ontwerp gedaan zijn. De helft van de omwonenden geeft aan met het huidige ontwerp te kunnen instemmen. Eén is nog steeds tegen het plan en twee omwonenden zijn niet ingegaan op de uitnodiging om er opnieuw over in gesprek te gaan.

Op 7 oktober 2025 is het dorp Noordwolde geïnformeerd over de aangepaste plannen tijdens een informatieavond die door Plaatselijk Belang Noordwolde-Zuid is georganiseerd. Tijdens deze avond is eveneens waardering voor de aanpassingen uitgesproken. Een deel van de aanwezigen was negatief over het planvoornemen. Daarbij werden min of meer dezelfde punten genoemd die eerder door de omwonenden naar voren zijn gebracht, met name de verkeers-, geluids- en recreatiedruk en de zorg over teloorgang van natuurwaarden. Al deze punten zijn inmiddels onderzocht en of geadresseerd in het stedenbouwkundig ontwerp. Er zijn geen zaken naar voren gekomen die om een verdere aanpassing van de plannen of nader onderzoek vragen.

7. Belangenafweging en conclusie

Voor de nieuwe functies en bebouwing binnen het projectgebied is een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet nodig. Dit vraagt om een 'goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving' (een zogeheten 'GoFlo'). In de GoFlo moet aangetoond worden dat sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Daarbij moet in ieder geval voldaan worden aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b t/m 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Verder zijn de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 Bkl van belang.

In deze GoFlo zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving voor het planvoornemen onderzocht en afwogen. Daarbij zijn zowel de beoordelingsregels uit artikel 8.0b t/m 8.0e Bkl (zie vooral hoofdstuk 3) als de instructieregels uit hoofdstuk 5 Bkl (met name hoofdstuk 4 en 5) aan bod gekomen. Ook is een afweging gemaakt met betrekking tot de belangen van initiatiefnemer en omwonenden (zie met name hoofdstuk 1, 5 en 6). Uit het geheel van deze GoFlo blijkt dat de eerste fase leidt tot een ETFAL. Het planvoornemen is daarmee aanvaardbaar.

8. Bijlagen

Bijlage 1:	Stedenbouwkundig ontwerp (Buitenplans Projectontwikkeling BV)
Bijlage 2:	Beeldkwaliteitsplan (Buitenplans Projectontwikkeling BV)
Bijlage 3:	Behoefteteonderzoek (Ginder)
Bijlage 4:	Bouwvlakkenkaart (Buitenplans Projectontwikkeling BV)
Bijlage 5:	M.e.r.-beoordeling (Gorissen Ruimtelijk Advies BV)
Bijlage 6:	Ecologisch onderzoek (FaunaX)
Bijlage 7:	Nader ecologisch onderzoek (FaunaX)
Bijlage 8:	Stikstofonderzoek (RGP consult)
Bijlage 9:	Geluidsonderzoek (DGMR)
Bijlage 10:	Archeologisch onderzoek (Hamaland Advies)
Bijlage 11:	Bodemonderzoek (Ortageo)
Bijlage 12:	Wateradvies (Wetterskip Fryslân)
Bijlage 13:	Advies Provincie Fryslân
Bijlage 14:	Advies Brandweer Fryslân

COLOFON

Opdrachtgever

Westerseveld BV

Rapportage

Gorissen Ruimtelijk Advies BV

info@gorissenadvies.nl

Datum

12 augustus 2026

Status

DEFINITIEF

Copyright @2026 Gorissen Ruimtelijk Advies.

*Niets uit dit document mag worden veeelvou-
digd en/of openbaar gemaakt door middel van
druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op ge-
luidsband of op welke andere wijze dan ook,
zonder voorafgaande schriftelijke toestem-
ming.*

