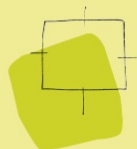


bestemmingsplan
Heerenveenseweg
(kadastraal perceel 1518)
te Oldeberkoop
vastgesteld



gemeente

ooststellingwerf



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518) te Oldeberkoop

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Nieuwe situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	17
4.1 Archeologie	17
4.2 Bodem	18
4.3 Cultuurhistorie	19
4.4 Ecologie	20
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Geluid	24
4.7 Ladder voor duurzame verstedelijking	25
4.8 Luchtkwaliteit	26
4.9 Milieuzonering	27
4.10 Verkeer en parkeren	29
4.11 Water	30
4.12 M.e.r.-beoordeling	31
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	33
5.1 Bestemmingsregels	33
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	35
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.2 Economische uitvoerbaarheid	37

bestemmingsplan Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518) te Oldeberkoop

Toelichting

bestemmingsplan Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518) te Oldeberkoop

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het wijzigen van de planologische situatie van gronden gelegen op de Molenhoek 2 en het naastgelegen kadastraal perceel 1518 in Oldeberkoop. De activiteit betreft het bouwen van een woning op het kadastraal perceel 1518, gelegen naast hotel 'Lunia'. Ook betreft het plan de uitbreiding van het parkeerterrein van naastgelegen hotel 'Lunia' op het kadastraal perceel 1518. Tevens wordt de huidige dienstwoning van het bestaande hotel omgebouwd naar 4 hotelkamers, het hotel wordt door de voorgenomen ontwikkeling dus uitgebreid met 4 kamers. Om het voornemen planologisch mogelijk te maken, stelt de gemeente Ooststellingwerf dit bestemmingsplan op. Dit bestemmingsplan toont aan dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het dorp Oldeberkoop. De locatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van het dorp. Het buitengebied bestaat uit agrarische cultuurgrond die in sommige gevallen is voorzien van bomensingels. In de bredere omgeving van het plangebied liggen verspreid kleinere dorpen. Het dorp Oldeberkoop ligt in het midden van de dorpen Wolvega, Heerenveen en Oosterwolde. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door woningen. Aan de oost- en noordzijde ligt de N353. Direct ten zuiden van het plangebied ligt een grasveld met duiventil. In de onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied rood omkaderd weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het het plangebied geldt op dit moment de beheersverordening 'Overige dorpen 2014'; de gemeenteraad van de gemeente Ooststellingswerf stelde deze vast op 20 mei 2014. Voor het plangebied geldt in de huidige situatie voor het noordelijke deel van het plangebied een agrarische bestemming. Voor het zuidelijke deel van het plangebied geldt in de huidige situatie de enkelbestemming 'Horeca'. Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van de vigerende beheersverordening opgenomen:



Figuur 1.2. Uitsnede verbeelding beheersverordening 'Overige dorpen 2014' met globale begrenzing plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor het zuidelijke deel van het plangebied, waar zich hotel Lunia bevindt, grijpt de vigerende beheersverordening terug op het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Molenhoek 2 te Oldeberkoop'. Dit deel van het plangebied heeft in dit bestemmingsplan een enkelbestemming 'horeca', inclusief bouwvlak. Tevens gelden er in dit deel van het plangebied enkele aanduidingen. Het noordelijke deel van het bestemmingsplan heeft de functieaanduiding 'parkeerterrein'. Aan de zuidkant heeft een deel van het bouwvlak de aanduiding 'karakteristiek'. Ook gelden er in het bestemmingsplan een bouwaanduiding 'bijgebouwen' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning' in het plangebied. In de onderstaande afbeelding wordt een uitsnede uit de verbeelding van het 'Bestemmingsplan Molenhoek 2 te Oldeberkoop' weergegeven.



Figuur 1.3. Uitsnede verbeelding 'Bestemmingsplan Molenhoek 2 te Oldeberkoop' met globale begrenzing plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op dit moment mogen de gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik. Nieuwe plannen zoals het bouwen van een woning zijn dus niet toegestaan onder de vigerende beheersverordening. Bij de realisatie van een nieuwe woning aan de noordkant van het plangebied (waar nu een agrarische bestemming geldt), zal de functieaanduiding 'bedrijfswoning' in het hotel moeten verdwijnen. Voor het uitvoeren van het planvoornemen dient de zuidkant van het plangebied, waar zich hotel Lunia bevindt, daarom moeten worden meegenomen in het plangebied om de dienstwoning weg te bestemmen. Om het planvoornemen mogelijk te maken zal er daarom een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld. Het voorliggende plan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting kent zes hoofdstukken. Na het eerste inleidende hoofdstuk komt in Hoofdstuk 2 de beschrijving van de ontwikkeling aan de orde. Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader. Het daarop volgende hoofdstuk behandelt de toetsing aan de omgevingsaspecten (Hoofdstuk 4). Hoofdstuk 5 bevat de juridische vormgeving en Hoofdstuk 6 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

bestemmingsplan Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518) te Oldeberkoop

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in Oldeberkoop aan de N353 en de Molenhoek. Het plangebied bestaat uit twee percelen. Het noordelijke perceel is kadastraal bekend als ODB03-C-1518. Het zuidelijke perceel staat kadastraal bekend als ODB03-C-1470. Op het zuidelijkste deel van het plangebied bevindt zich een gemeentelijk monumentaal pand. Dit pand maakt deel uit van het 'Logis Hotel Restaurant Lunia' die zich in het plangebied bevindt. In het noordelijke deel van het hotel is tevens een in pandige bedrijfswoning aanwezig. In het middelste deel van het plangebied bevindt zich een parkeerterrein met in totaal 22 parkeerplaatsen bestemd voor het hotel. Het noordelijke deel van het plangebied (kadastraal perceel 1518) is in de huidige situatie onbebouwd. Onderstaande afbeelding geeft de globale ligging van het plangebied weer.



Figuur 2.1. Luchtfoto plangebied (bron: Google Maps)

2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt er een nieuwe woning gebouwd op het noordelijke onbebouwde perceel (kadastraal perceel 1518). Het plan gaat uit van een bungalow-achtige woning. Alle woonvertrekken zijn op de begane grond gelegen. Hiermee wordt de invloed op de omliggende woningen tot een minimum beperkt. Vanwege de ligging aan de Heerenveense weg, is er voor gekozen een deel van het erf als een patio uit te voeren. De woning zal voldoende parkeergelegenheid hebben op het eigen terrein. De woning wordt door middel van een eigen inrit op de N353 ontsloten.

Bij het ontwerp van de woning is aansluiting gezocht op de vormgeving van de nieuwe vleugel van het hotel. Naast het hotel heeft de nieuwe woning ook geen directe burens waar op gereageerd hoeft te worden. Er is

gekozen voor een 1 laags gebouw, waardoor de woning bescheiden blijft in het straatbeeld. De impact op de er achter liggende woningen is hiermee ook beperkt. Door de aanwezige forse begroeiing op het terrein is de nieuwe bebouwing bescheiden.

Met het planvoornemen wordt tevens de huidige dienstwoning van het hotel omgebouwd tot 4 extra hotelkamers. Het hotel wordt met dit planvoornemen dus ook uitgebreid. De dienstwoning verdwijnt daarmee. Verder vinden er op het zuidelijke perceel geen wijzigingen plaats. De buitenkant van het hotel, inclusief het gemeentelijk monumentale pand, blijft ongewijzigd.

Uitbreiding parkeerterrein

Daarnaast betreft het planvoornemen een uitbreiding van het parkeerterrein ten behoeve van het aan de zuidkant van het plangebied gelegen 'Logis Hotel Restaurant Lunia'. Deze uitbreiding van het parkeerterrein zal net als de woning op het noordelijke onbebouwde perceel van het plangebied gerealiseerd worden. Het parkeerterrein wordt uitgebreid omdat de capaciteit van het bestaande parkeerterrein van het hotel niet voldoende is. Het parkeerterrein telt in de toekomstige situatie, na de uitbreiding, circa 32 parkeerplaatsen. De behoefte aan extra parkeergelegenheid wordt in paragraaf 4.10.2 verder beschreven.

Onderstaande afbeelding geeft een schets van de nieuwe woning en de uitbreiding van het parkeerterrein op het onbebouwde perceel in de nieuwe situatie.



Figuur 2.2. Impressie toekomstige situatie plangebied (bron: J.O.N.G architecten)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI in totaal 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de 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.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgeving-inclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Toetsing

Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor de NOVI gerichte belangen of opgaven kent.

Conclusie

Vanwege bovenstaande reden kan verdere toetsing aan de NOVI achterwege blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân 2020

"De Romte Diele"

De Omgevingsvisie is één van de instrumenten van de nieuwe Omgevingswet. In de Omgevingsvisie Fryslân, 'De Romte Diele' geheten, staat waar de provincie met de leefomgeving van Fryslân naar toe wil: de ambitie en doelen voor de toekomst. Het is een integrale visie voor de lange termijn op een tamelijk hoog abstractieniveau. De visie geeft de richting aan waar de provincie met allerlei partijen naar toe wil werken. Dit gebeurt in programma's, concrete projecten en initiatieven, en zo nodig ook in regels. De visie is op 21 oktober 2020 vastgesteld.

In de visie is aangegeven wat de provincie doet om de huidige basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Daarnaast wil de provincie extra inzetten op vier urgente, integrale opgaven, te weten:

- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
- Energietransitie met kracht voortzetten;
- Fryslân klimaatadaptatief inrichten;
- Versterken biodiversiteit.

Inzet ten aanzien van onder meer woningbouw is dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de verdeling van woningen over hun kernen. In visies/plannen wordt bepaald waar dit gebeurt en in welke kwaliteit. Bij nieuwe inzichten en ontwikkelingen kan van afspraken worden afgeweken wat de nodige flexibiliteit biedt. Er gelden vanuit de provincie verder geen grenzen aan woningbouwprojecten op binnenstedelijke inbreidingslocaties.

Het planvoornemen betreft een inbreidingslocatie en is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsvisie Fryslân 2020.

3.2.2 Verordening Romte Fryslân 2014

Toetsingskader

Op 25 juni 2014 is de Verordening Romte Fryslân 2014 door het college van gedeputeerde staten van Fryslân vastgesteld. De verordening wordt regelmatig gewijzigd, waarbij de laatste wijziging is vastgesteld op 23 maart 2021. Met de verordening zijn concrete beleidsregels vastgelegd die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen (uit het streekplan) doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als daaraan onvoldoende tegemoet is gekomen. In de verordening is onderscheid gemaakt tussen het begrip bestaand stedelijk gebied en het begrip landelijk gebied. Voor bestaand stedelijk gebied geldt een grotere mate van beleidsvrijheid voor het realiseren van stedelijke functies.

Toetsing

Ten aanzien van het planvoornemen om een agrarisch perceel te bestemmen als woonperceel geldt dat de onderstaande thema's relevant zijn. Thema's die geen invloed hebben op het planvoornemen worden buiten beschouwing gelaten.

Algemeen

Ten eerste geeft de Omgevingsverordening als algemene stelregel aan dat in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied geen bouw mogelijkheden en gebruiksmogelijkheden mogen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. In afwijking daarvan kan in een ruimtelijk plan een uitbreidingslocatie aansluitend op bestaand stedelijk gebied worden toegestaan. De betreffende afwijkingen worden elders in de Omgevingsverordening besproken, waarvan hieronder, voor zover relevant, een weergave.

Woonplan

Ten principale geeft de Omgevingsverordening (in artikel 3.1.1) aan dat een planvoornemen dat voorziet in woningen in overeenstemming moet zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van gedeputeerde staten heeft. Dit plan is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie. Dit blijkt uit paragraaf 3.3.2 (Woonvisie Ooststellingwerf 2022 - 2026).

Reclamemasten

Ten tweede bepaalt de verordening in artikel 2.5.1 dat het niet is toegestaan om in een ruimtelijk plan te voorzien in reclamemasten van hoger dan zes meter. Omdat de regels van dit plan in lid 7.2 de bouw van reclamemasten uitsluit, wordt voldaan aan deze bepaling.

Archeologie

Ten derde schrijft de verordening ten aanzien van de planlocatie voor dat een toelichting van een bestemmingsplan moet ingaan op welke wijze het plan rekening houdt met de wijze van onderzoek naar en bescherming van archeologische waarden en verwachtingswaarden zoals aangegeven op de Famke. Dit wordt gedaan in paragraaf 4.1 (Archeologie).

Conclusie

Zoals uit de bovenstaande bespreking volgt, is dit plan in overeenstemming met de Verordening Romte Fryslân 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Ooststellingwerf

De raad van de gemeente Ooststellingwerf heeft op 23 november 2021 de Structuurvisie 'Omgevingsvisie Ooststellingwerf' vastgesteld. De omgevingsvisie deelt de gemeente op in vier deelgebieden.

- Het Friese Ooststellingwerf;
- Het hart van Ooststellingwerf;
- Het Drentse Ooststellingwerf;
- Het Westelijke Ooststellingwerf.

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Het Westelijke Ooststellingwerf'. In het westelijke Ooststellingwerf liggen de lange zandruggen van Oldeberkoop en Nijeberkoop tot aan Makkinga en Langedijke. Ook Elsloo rekenen we tot het westelijke Ooststellingwerf.

De gemeente heeft de volgende ambities voor dit deelgebied:

- Uniek Ooststellingwerf
- Vitaal Ooststellingwerf
- Bruisend Ooststellingwerf
- Bereikbaar Ooststellingwerf
- Toekomstbestendig Ooststellingwerf

In het kader van 'Vitaal Ooststellingswerf' wordt ingezet op ruimte geven voor nieuwe woningen binnen de dorpen of door functieverandering in de oude dorpslinten. Ook zet de gemeente in op het stimuleren van lokale initiatieven voor woningbouw voor jongeren en ouderen. Specifiek voor Oldeberkoop wordt genoemd dat er in Oldeberkoop ruimte is voor uitbreiding van het dorp. De gemeente denkt daarbij vooral aan woningbouw voor jongeren, jonge gezinnen en ouderen. Daarbij wil de gemeente woningbouw koppelen met kansen voor recreatieve versterking en landschapsontwikkeling.

het planvoornemen maakt de bouw van een nieuwe woning mogelijk. Het planvoornemen is in overeenstemming met de gemeentelijke omgevingsvisie.

Meer ten aanzien van het gemeentelijke woonbeleid in subparagraaf 3.3.2 (Woonvisie Ooststellingwerf 2022 - 2026).

3.3.2 Woonvisie Ooststellingwerf 2022 - 2026

In de woon(zorg)visie legt de gemeente haar woonbeleid vast. Per januari 2022 is de woonvisie 2017-2022 verlopen. Daarom is een nieuwe woon(zorg)visie opgesteld voor de periode 2022-2026.

Op het gebied van de woningmarkt is er de afgelopen jaren veel veranderd. Er is een enorme groei geweest in de vraag naar woningen. Tot 2030 verwacht de gemeente een extra behoefte van 320 tot 520 woningen. Om de druk op de woningmarkt op de korte termijn te verzachten zet de gemeente in op het versneld beschikbaar krijgen van ontwikkellocaties.

Op basis van het onderzoek waarop de woonvisie is gebaseerd valt te concluderen dat ruimte voor planmatige nieuwbouw vooral ligt in de kerndorpen Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk, maar ook in Donkerbroek en Oldeberkoop. Het woningmarktonderzoek, de enquête en bewonersavonden laten zien dat er een grote behoefte is aan levensloopgeschikte woningen voor senioren. Dit geldt voor zowel huur- als koopwoningen.

De bouw van de woning naast de Molenhoek 2 aan de N353 sluit goed aan op de woonvisie van de gemeente. Het plan zorgt voor de realisatie van een nieuwe levensloopbestendige bungalow. Daarmee bevordert het plan het langer zelfstandig 'thuiswonen' en wordt in de behoefte naar levensloopbestendige woningen voorzien. Het plan is daarmee in overeenstemming met de Woonvisie Ooststellingwerf 2022 - 2026.

3.3.3 Welstandsnota

Door de gemeenteraad van Ooststellingwerf is in mei 2004 de welstandsnota vastgesteld, deze is herzien in juli 2007 en juni 2009. De welstandscriteria voor het gebied waarin deze locatie zich bevindt staat omschreven in hoofdstuk 4 (Oldeberkoop) van de welstandsnota. De uitvoering van het planvoornemen zal aan deze welstandscriteria moeten voldoen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

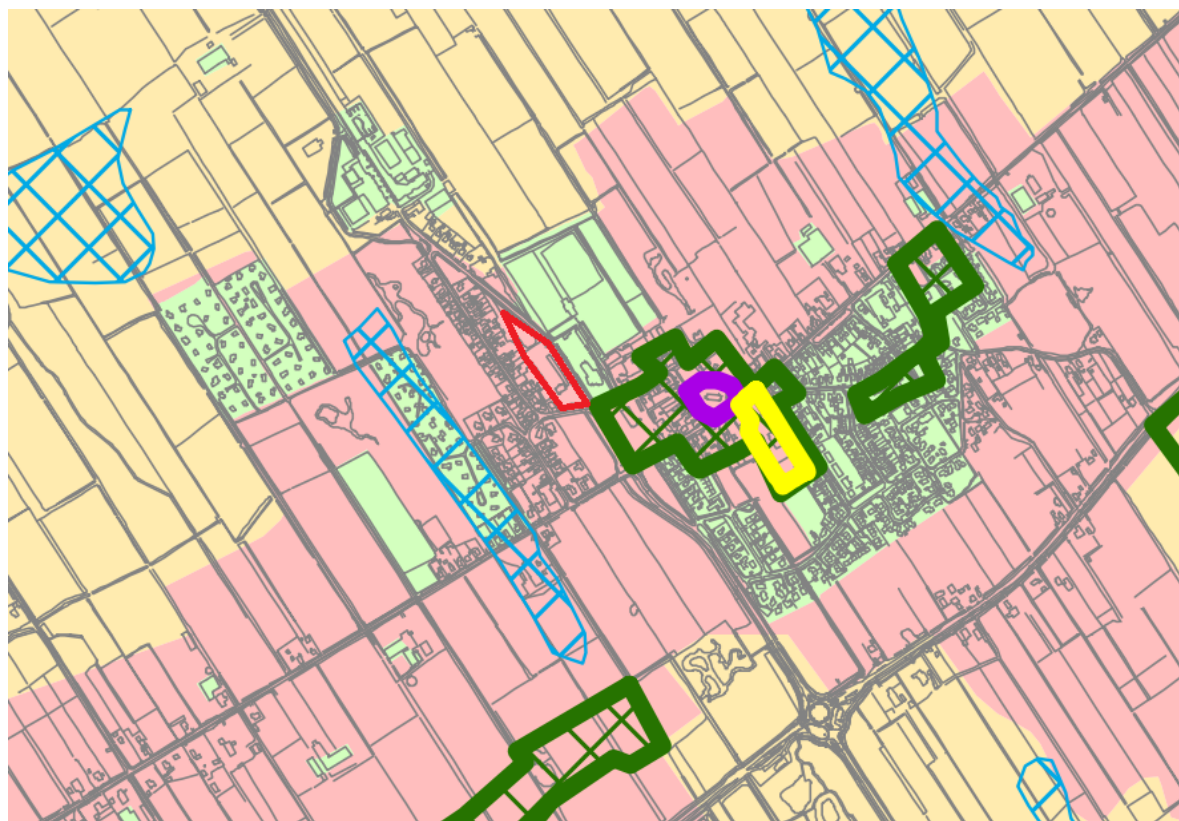
Toetsingskader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2022 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast moet ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, moet op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Toetsing

Ter plaatse van de gronden van dit bestemmingsplan gelden op dit moment hoge archeologische waarden. In de gemeentelijke beleidskaart (waarvan hieronder een uitsnede) heeft het plangebied namelijk een hoge archeologische verwachting.



Figuur 4.1. Archeologische beleidskaart; het plangebied bevindt zich in het rode kader (bron: gemeente Ooststellingwerf)

De gemeentelijke Nota archeologie geeft aan wanneer een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Bij een hoge verwachtingswaarde geldt dat archeologisch onderzoek nodig is:

- bij meer dan 500 m² bouwen (dieper dan 40 cm), en/of
- bij meer dan 500 m² graafwerkzaamheden (dieper dan 40 cm)

Voor het bepalen of onderzoek nodig is, wordt uitgegaan van de totale omvang van de bestemmingswijziging. Het deel van het plangebied waar de bestemming agrarisch wijzigt naar wonen bedraagt meer dan 3.000 m². Naast de bouw van de woning kunnen ook andere ingrepen plaatsvinden, zoals het verwijderen van diepwortelende beplanting of aanleggen verharding. Archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk. Dit archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

In mei 2024 is door onderzoeksbureau De Steekproef een archeologisch onderzoek in het plangebied uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 1 aan het plan toegevoegd.

Uit het verkennend booronderzoek bleek dat het plangebied zich op de grens van een dekzandrug bevindt. In het westen is de bodem van het terrein het meest intact. Er zijn geen vondsten gedaan. De bovenste halve meter van de bodem is verstoord. Eén boring laat een redelijk intacte bodem zien en bij één boring is de bodem matig intact. Hierdoor is de verwachting voor archeologische waarden uit de steentijd middellaag. De verwachting voor resten uit de middeleeuwen is eveneens laag. Verder archeologisch onderzoek wordt afgeraden vanwege de vergraven toplagen en de doorworteling van de aanwezige bomen. Omdat geen vondsten zijn gedaan of ook indicatoren zijn gevonden (en uit de naastgelegen terreinen ook geen vondsten zijn gemeld) en uit eventuele archeologische sporen grotendeels zullen zijn aangetast, worden in het plangebied geen archeologische waarden verwacht. Daarom is het advies het plangebied wat betreft de archeologie vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen. De gemeente Ooststellingwerf, namens deze het SMF, heeft op 3 mei 2024 laten weten de inhoud van het rapport goed te keuren en het advies over te nemen.

Mochten tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister (in de praktijk de gemeente Ooststellingwerf als bevoegd gezag). Eventuele vondsten dienen gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld voor wetenschappelijk onderzoek.

Verder is in dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 opgenomen voor het gehele plangebied. Zolang het archeologisch onderzoek loopt, én de gemeentelijk archeoloog de gronden dus nog niet vrij heeft gegeven, blijft deze dubbelbestemming op het plangebied zitten. Door het opnemen van de dubbelbestemming worden eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd bij toekomstige bodemingrepen. Er kan dus niet meer grond vergraven worden dan in deze dubbelbestemming is opgenomen. Daarmee worden eventueel aanwezige archeologische waarden in de toekomst afdoende beschermd.

Conclusie

Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd en er worden geen archeologische waarden in het plangebied verwacht. Vooralsnog blijft de dubbelbestemming archeologie gehandhaafd ter plaatse van het plangebied. Dit is opgenomen in de planregels en op de verbeelding.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet men de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk maken. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

Toetsing

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw & Milieu is op 10 juni 2022 een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740+A1. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. De grond ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat kwik en lood (zware metalen) verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde. De verhoogd gemeten gehalten overschrijden de tussenwaarde/bodemindexwaarde (>0.5) niet en geven daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van nader onderzoek.

Opgemerkt wordt dat de conclusie van het onderzoek betrekking hebben op de chemische gesteldheid van de bodem. In dit verkennend onderzoek is geen onderzoek gedaan naar asbest en PFAS-stoffen in de bodem.

Het volledige onderzoek is als Bijlage 2 aan dit plan toegevoegd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is voor het milieuaspect bodem uitvoerbaar.

4.3 Cultuurhistorie

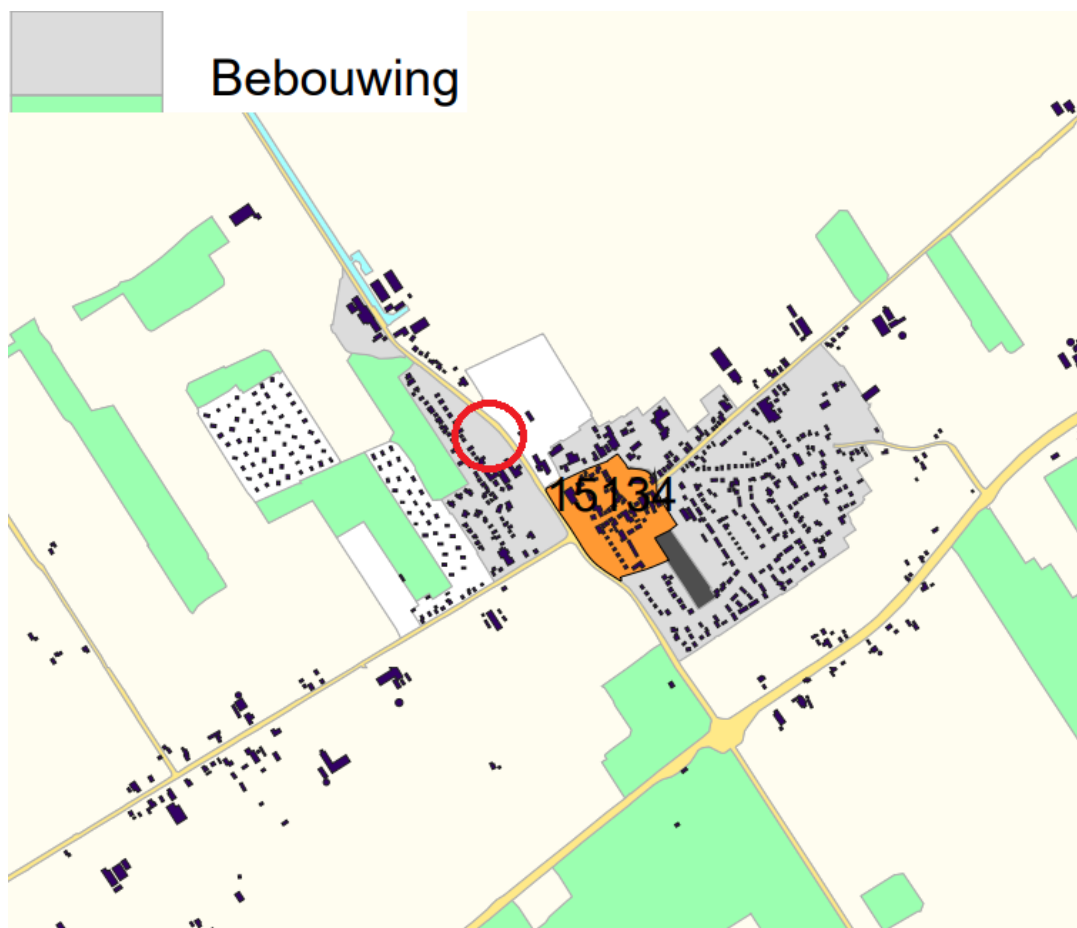
Toetsingskader

Zoals al aangegeven bundelt de Erfgoedwet een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast moet ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, moet op grond van voorgaande dan ook aangegeven worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Toetsing

Ten aanzien van cultuurhistorie hanteert de gemeente Ooststellingwerf de 'Archeologische Monumentenkaart gemeente Ooststellingwerf'. Ook wordt de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) van de provincie Fryslân gehanteerd. Van de gemeentelijke kaart is hieronder een uitsnede weergegeven met daarbij het plangebied in het rode kader. Uit de cultuurhistorische kaart volgt dat ter plaatse van de planlocatie op dit moment cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

Op de Archeologische Monumentenkaart van de gemeente Ooststellingwerf is het plangebied enkel aangeduid als bebouwd. Er worden geen cultuurhistorische waarden verwacht aan de hand van deze kaart.



Figuur 4.2. Uitsnede Archeologische Monumentenkaart, der verkavelingskaart en de feomorfologiekaart zijn niet weergegeven (bron: gemeente Ooststellingwerf)

De FAMKE kaarten van de provincie Friesland geven het plangebied wel enige cultuurhistorische waarden. De FAMKE hanteert twee kaarten. Een kaart voor de steen-bronstijd en een voor de ijzertijd-middeleeuwen. Beide kaarten geven hetzelfde advies. Er wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten in het plangebied al ernstig verstoord zijn. Dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² onderzoek te verrichten; zie hiervoor verder paragraaf 4.1.

Wel bevindt zich aan de zuidkant van het plangebied een gemeentelijk monument. Dit gebouw zal met het planvoornemen onveranderd blijven.

Conclusie

Een eventueel aanwezige cultuurhistorische waarde wordt niet belemmerd door het planvoornemen. Derhalve vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Ecologie

Toetsingskader

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het provinciaal beleid. Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (artikel 3.1 tot en met 3.4 van de Wnb);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5 tot en met 3.9 van de Wnb);

- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (artikelen 3.10 en 3.11 van de Wnb).

Naast soortenbescherming richt de Wnb zich op de gebiedsbescherming. Het gaat daarbij in de eerste plaats om Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. In de tweede plaats zijn de natuurgebieden binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Dit is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Om de uitvoerbaarheid van dit project te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het projectgebied ten behoeve van de inventarisatie op 30 maart 2022 bezocht door een ecoloog van BügelHajema Adviseurs. Deze inventarisatie is als Bijlage 3 opgenomen.

Toetsing

Soortenbescherming

In twee van de bomen aan de noordzijde van het gebied zitten holtes die mogelijk geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Wanneer deze bomen worden gekapt, gaat mogelijk een vliegroute van vleermuizen verloren. Als dit het geval is, is nader onderzoek nodig om het gebruik door vleermuizen in het plangebied vast te stellen. Verder moet tijdens de aanleg- en gebruiksfase directe lichtuitstraling op deze bomenrij worden voorkomen. Dit kan worden gedaan door het gebruik van gerichte armaturen en/of amberkleurige verlichting. Wanneer de bomen met holtes aan de noordzijde van het gebied worden gekapt, is ook nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen nodig.

Met het planvoornemen worden de bomen aan de noordzijde, met holtes die mogelijk geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen, niet gekapt. Hiermee gaan geen verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. Wel zullen er een aantal bomen worden gekapt om de inrit naar de woning mogelijk te maken. De inrit naar de woning zal een breedte krijgen van circa 6 meter. Omdat de ruimte tussen de bomen aan weerszijden van de inrit (de ruimte tussen de boom links van de inrit en de boom rechts van de inrit) minder dan 7 meter is, zal dit geen probleem opleveren voor de vliegroute van vleermuizen. Er mag dan nog steeds geen lichtuitstraling plaatsvinden op de bomen of boven de inrit. Hiermee gaan er geen vliegroutes van vleermuizen verloren. Wanneer de inrit toch breder dan 7 meter wordt, is er wel nader onderzoek naar vliegroutes van vleermuizen noodzakelijk.

Het plangebied zal naar verwachting als gevolg van de plannen niet ongeschikt worden voor de te verwachten vleermuissoorten die rondom graslanden en bomen foerageren. Bovendien is in de directe omgeving van het plangebied in ruime mate alternatief foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op het foerageergebied van vleermuizen treden niet op.

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen in gebruik zijnde nesten van algemene vogelsoorten worden verstoord of vernietigd. Dit is bij wet verboden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen enkele verblijfplaatsen van algemene zoogdiersoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij

ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Fryslân. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wet natuurbescherming.

De provincie Fryslân adviseert om de nieuwbouw natuurinclusief te maken. Gedacht kan worden aan gevelstenen met openingen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen. Dit is bij de initiatiefnemer onder de aandacht gebracht.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 162 Natura 2000-gebieden gelegen. In 130 van deze gebieden komen stikstofgevoelige habitats of leefgebieden van soorten voor. Een verdere toename van stikstofdepositie kan tot een negatief effect kan leiden. Daarom dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden of er stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Een te hoge stikstofdepositie kan tot een negatief effect leiden, waardoor een bestemmingsplan onder dezelfde omstandigheden niet kan worden vastgesteld.

Ten behoeve van het planvoornemen is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Hierbij is zowel de stikstofdepositie ten gevolge van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase als in de gebruiksfase meegenomen. De berekening en bijbehorende rapportage is als Bijlage 4 opgenomen in deze toelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat het meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden is:

- Drents-Friese Wold & Leggelderveld, gelegen op een afstand van circa 7,6 km.

Overige Natura 2000-gebieden liggen op een afstand van meer dan 10 km.

Uit de uitgevoerde AERIUS-berekening blijkt dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg.

(Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg.

Verder kent het NNN of Natuur buiten het EHS in provincie Fryslân geen externe werking. Met de uitvoering van de plannen gaat geen NNN verloren, waardoor negatieve effecten hierop kunnen worden uitgesloten.

Conclusie

Uit de beknopte natuurtoets blijkt dat een nadere analyse in het kader van de gebiedsbescherming van de Wnb of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is. De twee bomen van de bomen met holtes aan de noordzijde van het gebied worden met het planvoornemen niet gekapt. Ook gaan er met het planvoornemen geen vliegroutes voor vleermuizen verloren. Het plan heeft daarom geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor de activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wnb nodig. Wel moet tijdens de aanleg- en gebruiksfase directe lichtuitstraling op deze bomenrij worden voorkomen en moet bij de werkzaamheden rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

Het aspect gebiedsbescherming (inclusief stikstof) vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Het aspect ecologie vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (in inrichtingen/bedrijven);
- het transport van gevaarlijke stoffen (door buisleidingen, over wegen, waterwegen en spoorwegen);

- het gebruik van luchthavens.

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

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Groepsrisico (GR)

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

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

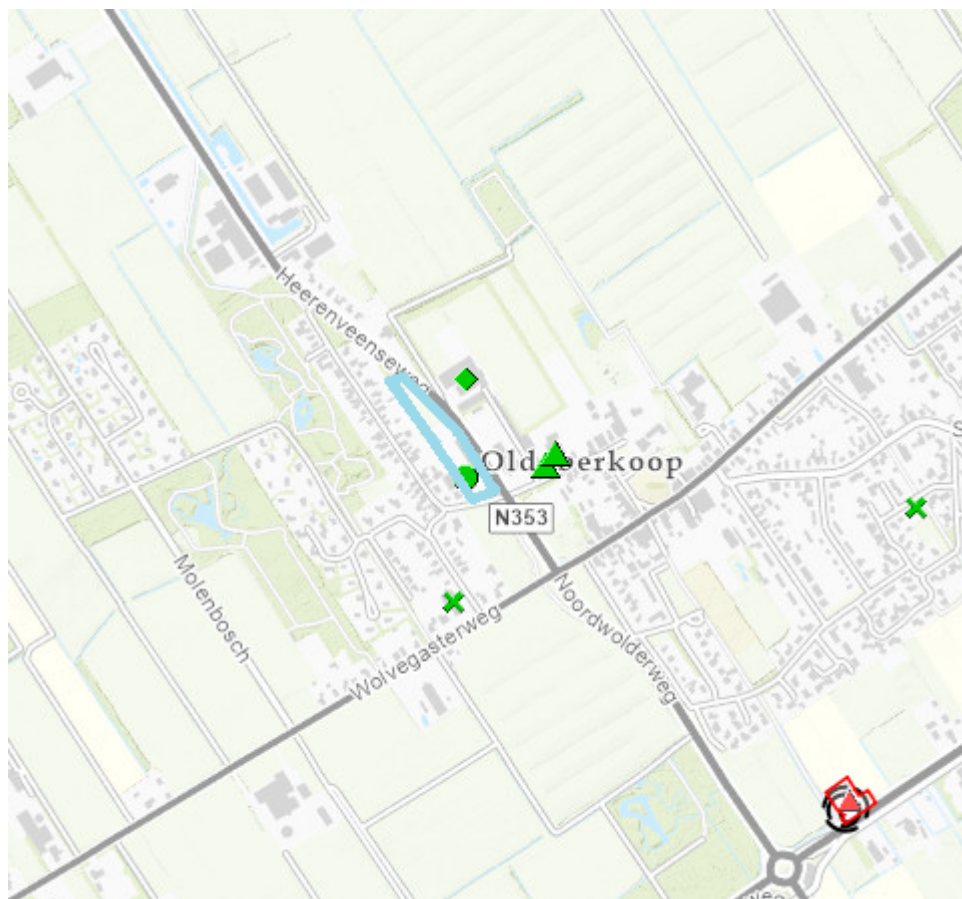
1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi):
Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.
2. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb):
Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatiewaarde voor het GR.
3. Wet basisnet:
Het basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over de weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten). De wetgeving over het basisnet wordt de Wet basisnet genoemd.
4. Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt):
Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is het Bevt opgesteld. Hierin zijn de regels voor de ruimtelijke ordening rondom het basisnet wettelijk vastgelegd.
5. Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit):
Het Activiteitenbesluit en de daarbij behorende regeling is de opvolger van een groot aantal AMvB's. In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, Bevb en Bevt is onder meer een verantwoordingsplicht van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat als in of in de nabijheid van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn, in combinatie met de aanwezigheid van beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten zoals woningen, de planologische keuzes moeten worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

Toetsing

Dit plan is getoetst aan de Risicokaart (risicokaart.nl). Op deze kaart is te achterhalen welke risicovolle instanties zich op een gebied bevinden. Een uitsnede van de kaart is hieronder te vinden. Het plangebied is in het blauw aangegeven.



Figuur 4.3. Uitsnede Risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de buurt van het plangebied. De dichtstbijzijnde transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd ligt op meer dan 7 km afstand. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is de LPG tankstation Gulf ten zuiden van het plangebied. Het tankstation ligt op meer dan 800 m afstand van het plangebied.

Conclusie

Gezien de bovenstaande analyse vormt het milieuaspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Geluid

Toetsingskader

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt dat een akoestisch onderzoek nodig is wanneer een geluidgevoelig gebouw, zoals een woning, gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. In het onderzoek naar de geluidbelasting op de gevel is een weg van belang in de zin van de Wet geluidhinder, indien de weg voorzien is van een zone. De bepalingen daarover zijn opgenomen in artikel 74 van de Wgh. Voor wegen in buitenstedelijk gebied geldt een zone van 250 meter aan weersijden van de weg.

Toetsing

Het plangebied ligt aan de N353 (de Heerenveenseweg) en de Molenhoek. De weg heeft een snelheidsregime van vijftig kilometer per uur. Akoestisch onderzoek is daarom verplicht. Op 26 april 2022 is in opdracht van BügelHajema Adviseurs B.V. te Assen is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op het plangebied, zie Bijlage 5.

Voor de nieuw te realiseren woning geldt dat sprake is van een nieuwe situatie en zijn de artikelen 76 tot en met 85 van de Wet geluidhinder van toepassing. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting bedraagt 48

dB op grond van artikel 82. Indien nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden blootgesteld aan een geluidbelasting hoger dan 48 dB, is het noodzakelijk dat een verzoek tot het mogen toestaan van een hogere waarde wordt ingediend.

Ten gevolg van wegverkeer op de Heerenveenseweg (N353) wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De geluidbelasting op de woning bedraagt 55 dB. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingsgrenswaarde van 63 dB voor stedelijk gebied. Bron- en overdrachtsmaatregelen worden hier niet mogelijk en wenselijk geacht. Voor de nieuw te bouwen woning is derhalve een hogere waarde aangevraagd van 55 dB.

Conclusie

Voor het aspect geluid is een hogere waarde aangevraagd voor een overschrijding van de voorkeurswaarde voor wegverkeer. Het ontwerp besluit hogere waarde is als Bijlage 14 toegevoegd. Bij het verlenen van de hogere waarde vormt het aspect geluid geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsing

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In het navolgende worden de hierboven genoemde aspecten beschreven en afgewogen.

Toetsing

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De eerste vraag bij de Laddertoets is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 van het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als:

"een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het plangebied bevindt zich in het midden van Oldeberkoop. Op basis van het nu geldende planologische regime zijn ter plaatse geen woningen toegestaan. Dit planvoornemen maakt één woning mogelijk. Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt echter dat plannen voor niet meer dan elf woningen niet als woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro worden beschouwd. De vraag of er dus sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan dus op basis van de vaste jurisprudentie ontkennend worden beantwoord.

Hoewel deze eerste vraag van de Laddertoets ontkennend is, en het verder doorlopen van de Laddertoets niet noodzakelijk is, volgt ook uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2015:2921) dat wanneer de Ladder niet van toepassing is, gemotiveerd zal moeten worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke

ordering en uitvoerbaar is. Dat houdt onder andere in dat de behoefte moet worden aangetoond. Ten aanzien van die behoefte geldt dat paragraaf 3.3.2 (Woonvisie Ooststellingwerf 2022 - 2026) hier reeds aandacht aan besteedde.

Conclusie

Gesteld kan worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat de eerste vraag van de Laddertoets ontkennend is, is het verder doorlopen van de Ladder niet noodzakelijk. De Ladder is dus niet van toepassing op het plan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening toont deze motivering aan dat de ontwikkeling wel leidt tot een zorgvuldige benutting van de ruimte en in die zin in overeenstemming is met de Ladder.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

Ook plannen die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een plan sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een stijging van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

In 2015 is door InfoMil een onderzoek uitgevoerd naar de verhouding tussen de concentratie PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ in de lucht. Uit de resultaten hiervan blijkt dat de concentratie PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ in de lucht sterk samenhangen. Op basis hiervan merkt InfoMil op dat *"wanneer wordt voldaan aan de maatgevende grenswaarde voor PM_{10} vrijwel altijd ook wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$ ".*

Voor woningbouwlocaties is een nibm-grens opgenomen van 1.500 woningen, bij minimaal één ontsluitingsweg, en drieduizend woningen, bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Een ontwikkeling die kleiner is dan deze grenzen, is in beginsel 'niet in betekenende mate'.

Ook projecten die leiden tot minder dan 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) kunnen worden beschouwd als 'niet in betekenende mate'. Deze grens komt overeen met 1.401 auto's dan wel 109 vrachtwagens per weekdagemaal (Grenswaarde in 2017).

Toetsing

Het planvoornemen voorziet in het mogelijk maken een nieuwe woning. De bestaande bedrijfswoning in het hotel wordt met het planvoornemen echter wegbestemd. Het aantal wooneenheden neemt met het planvoornemen daarom niet toe. Wel veranderd met het planvoornemen het type woning. Als worstcase scenario wordt daarom wel de verkeersgeneratie van de nieuwe woning ook meegenomen. Het realiseren van een vrijstaand huis levert, op basis van de kengetallen van het CROW, in een niet stedelijke gemeente in de rest van de bebouwde kom een verkeersgeneratie van 8,6 motorvoertuigenbewegingen per etmaal op. Ook betreft het plan het toevoegen van 4 hotelkamers in een 4 sterren hotel. Dit levert in een niet stedelijke gemeente in de rest van de bebouwde kom maximaal 10 motorvoertuigenbewegingen per etmaal op, gebaseerd op de kengetallen van het CROW. In totaal zal het planvoornemen dus zorgen voor een verkeersgeneratie van maximaal 18,6 motorvoertuigenbewegingen per etmaal. Hiermee blijft het planvoornemen ruimschoots onder de nibm-grens van 1401 auto's en kan daarmee als 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit worden beschouwd.

Conclusie

Vanwege bovenstaande reden is dit bestemmingsplan op het onderdeel luchtkwaliteit als uitvoerbaar te

beschouwen.

4.9 Milieuzonering

Inleiding

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds verstaan. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt doorgaans de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is. Deze afstanden betreffen harde norm, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, en op basis van motivatie en afweging, worden afgeweken van deze richtafstanden.

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstep verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind.

Onderzoek

Ten eerste is het noodzakelijk om te bepalen met wat voor type gebied er bij dit voornemen sprake is. Ten aanzien van het hanteren van richtafstanden is immers van belang of sprake is van het gebiedstype 'rustige woonwijk' of 'gemengd gebied'. In en rondom het plangebied komen meerdere functies naast elkaar voor zoals wonen, sporten, maatschappelijk en horeca. Tevens is het plangebied gelegen aan een doorgaande provinciale weg. Het plangebied is daarom te classificeren als 'gemengd gebied'.

Het plan voorziet in de realisatie van een woning, een uitbreiding van een parkeerterrein en de toevoeging van 4 nieuwe hotelkamers in het bestaande pand. Om milieuhinder te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten moeten twee vragen worden beantwoord. De onderstaande tekst bespreekt die twee vragen afzonderlijk.

Hinderveroorzakende bedrijven en functies in de omgeving van het plangebied

De eerste vraag betreft of in of nabij het plangebied bedrijven aanwezig zijn die een belemmering voor de uitvoering van dit planvoornemen zouden kunnen betekenen.

- Binnen het plangebied, circa 30 meter ten zuiden van de te realiseren woning, is hotel Lunia gelegen. Op basis van de genoemde VNG-publicatie valt een hotel onder milieucategorie 1. Hierbij hoort een richtafstand van 10 meter. Zoals hierboven beschreven, is er ter plaatse van het plangebied sprake van

een gemengd gebied. Hierdoor kan de richtafstand met één afstandsstep worden verkleind. Er geldt dan in dit geval geen richtafstand. Hieraan kan worden voldaan. Ook de met het planvoornemen te realiseren nieuwe parkeervoorziening voldoet daarmee aan de richtafstand.

- Aan de overkant van de Heerenveenseweg is een brandweerkazerne gevestigd. De afstand tussen de gevel van de beoogde woning en de gevel van de brandweer betreft 38 meter. Meten tussen beide gevels wordt in deze situatie aanvaardbaar geacht. In de geldende beheersverordening staat namelijk vermeld dat uitsluitend in het bouwvlak mag worden gebouwd. Aangezien de gevel van de brandweerkazerne samenvalt met de grens van het bouwvlak kan de afstand niet kleiner worden dan 38 meter.

Op basis van de genoemde VNG-publicatie valt een brandweerkazerne onder milieucategorie 3.1. Hierbij hoort een richtafstand van 50 meter (op basis van geluid). Zoals hierboven beschreven, is er ter plaatse van het plangebied sprake van een gemengd gebied. Hierdoor kan de richtafstand met één afstandsstep worden verkleind. Er geldt dan een richtafstand van 30 meter. Hieraan kan worden voldaan.

Het uitrukken van de brandweer kan gepaard gaan met het gebruik van de sirene. In die gevallen treedt gedurende een korte periode een geluidspiek op. Deze kortdurende geluidspieken worden geacht te zijn meegenomen in de categorie-indeling van de brochure Bedrijven en milieuzonering. In aanvulling hierop kan worden opgemerkt dat de brandweer niet in alle gevallen uitrukt met sirene. In combinatie met het voldoen aan de richtafstand van 30 meter, is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- Aan de overkant van de Heerenveenseweg, op circa 20 meter ten oosten van het plangebied, zijn een aantal tennisbanen gevestigd. Deze tennisbanen zijn op een afstand van circa 40 meter afstand gelegen van de met het planvoornemen te realiseren woonbestemming. Op basis van de genoemde VNG-publicatie valt een tennisbaan onder milieucategorie 3.1. Hierbij hoort een richtafstand van 50 meter (op basis van geluid). Zoals hierboven beschreven, is er ter plaatse van het plangebied sprake van een gemengd gebied. Hierdoor kan de richtafstand met één afstandsstep worden verkleind. Er geldt dan een richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt voldaan.
- Op een afstand van circa 70 meter van het plangebied is een korfbalvereniging gevestigd. Voor de bijbehorende VNG-categorie 'Veldsportcomplex (met verlichting)' geldt een richtafstand van 50 meter (30 meter in gemengd gebied), hieraan wordt voldaan.

Hinder als gevolg van het onderhavige plan

Tweede vraag betreft of in of nabij het plangebied functies aanwezig zijn die als gevolg van het onderhavige planvoornemen hinder zouden kunnen ondervinden. Voor die vraag is het van belang om helder te hebben in welke planologische mogelijkheden dit bestemmingsplan voorziet. Goed beschouwd gaat het dan om een woonbestemming waarin in één woning mogelijk gemaakt wordt. Ook worden er in het bestaande hotelgebouw 4 extra hotelkamers gerealiseerd. Deze functies veroorzaken voor omliggende functies geen hinder.

De meest nabijgelegen (gevoelige) functie bevindt zich direct grenzend aan het plangebied. Aan de westzijde bevinden zich woningen. Het gaat daarbij om eenzelfde type functie. Die woningen ondervinden geen hinder als gevolg van de voorliggende ontwikkeling.

Van belang is voorts de constatering dat de omliggende gronden onderdeel uitmaken van de 'Beheersverordening Overige dorpen 2014'. Daarin is deze bepaling opgenomen: '*de binnen het verordeninggebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik*'. Voor de omliggende functies zoals de brandweer, de tennisbanen en de korfbalvereniging geldt dat uitsluitend het bestaande gebruik (zoals aanwezig toen de Beheersverordening ter inzage ging in 2014) is toegestaan. Aanpassing, verandering en/of uitbreiding van de bestaande functie is uitsluitend via een omgevingsvergunning mogelijk. Voor de brandweerkazerne geldt daarnaast dat uitsluitend in het bouwvlak mag worden gebouwd.

Dit maakt dat - in lijn met het karakter van het instrument Beheersverordening - reeds in de huidige situatie beperkingen aanwezig wat betreft aanpassing, verandering en/of uitbreiding van bestaande functies. De nieuw te bouwen woning voegt daar geen extra hinder of beperking aan toe; aan de richtafstanden wordt, zoals eerder beschreven, voldaan.

Conclusie

Op basis van de vorenstaande beschouwing is dit planvoornemen voor het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Heerenveenseweg. De verkeersgeneratie van het plan is berekend met behulp van CROW-publicatie 381 - Toekomstbestendig parkeren.

Voor de berekening is uitgegaan van de categorie 'vrijstaande koopwoning'. In de rest van de bebouwde kom, in niet stedelijk gebied, wordt een verkeersgeneratie per woning van 7,8 tot 8,6 per etmaal opgenomen als kencijfer. Ook betreft het plan het toevoegen van 4 hotelkamers in een 4 sterren hotel. Dit levert in een niet stedelijke gemeente in de rest van de bebouwde kom maximaal 10 motorvoertuigenbewegingen per etmaal op, gebaseerd op de kengetallen van het CROW. In totaal zal het planvoornemen dus zorgen voor een verkeersgeneratie van maximaal 18,6 motorvoertuigenbewegingen per etmaal. Deze hoeveelheid extra verkeer leidt niet tot een verminderde doorstroming of verminderde verkeersveiligheid op de betreffende wegen.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.10.2 Parkeren

De gemeente Ooststellingswerf heeft eigen parkeerkencijfers vastgesteld (Bijlage 2). Op basis van deze kengetallen geldt dat er voor één vrijstaande woning minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Het planvoornemen voorziet met het bijbehorende erf in meer dan voldoende parkeerruimte. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte gebaseerd op het gemeentelijke parkeerbeleid.

Ook betreft het planvoornemen het toevoegen van 4 hotelkamers en een uitbreiding van het parkeerterrein ten behoeve van het aan de zuidkant van het plangebied gelegen 'Logis Hotel Restaurant Lunia'. Het parkeerterrein wordt uitgebreid omdat de capaciteit van het bestaande parkeerterrein van het hotel niet voldoende is.

In de huidige situatie zijn er 22 parkeerplaatsen aanwezig. Dit blijkt in de praktijk niet voldoende te zijn, zeker niet na de toevoeging van de 4 hotelkamers. Ook op basis van de parkeernormen van de gemeente Ooststellingwerf blijkt dat de huidige 22 parkeerplaatsen niet voldoende zijn om de parkeerbehoefte op te vangen. Op basis van de parkeerkencijfers voor de gemeente Ooststellingwerf blijkt dat er voor het hotel en bijbehorende functies een parkeerbehoefte bestaat van 39 parkeerplaatsen, zie hiervoor de onderstaande tabel. De behoefte naar de voorgenomen uitbreiding van het parkeerterrein is daarmee aangetoond.

Functie	Aantal / oppervlakte	Parkeerkencijfers	parkeerbehoefte totaal
Hotel	18 stuks	1,0 pp / kamer	18,0
Restaurant	150 m ²	12 pp/ 100m ²	18,0
Zalen (cultureel centrum)	100 m ²	3 pp / m ²	3,0
Totaal			39

Tabel 1: Parkeerbehoefte plangebied

Het parkeerterrein telt in de toekomstige situatie, na de uitbreiding, circa 32 parkeerplaatsen. Dit aantal wordt door de initiatiefnemer voldoende geacht. In de praktijk zal er sprake zijn van dubbel gebruik.

Hotelgasten zullen ook gebruik maken van het restaurant, waardoor de parkeerbehoefte in de praktijk lager uitvalt dan de hiervoor berekende 39 parkeerplaatsen. 32 parkeerplaatsen kan daarom als een afdoende parkeeroplossing worden beschouwd.

In de planregels is geregeld dat moet worden voldaan aan de bij de regels opgenomen Bijlage 2 Parkeerkencijfers voor de gemeente Ooststellingwerf. In afwijking hierop is voor het parkeerterrein bij het hotel een parkeerbehoefte van 32 parkeerplaatsen geregeld.

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.11 Water

4.11.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Het is verplicht plannen te toetsen op wateraspecten. Het doel van de watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Voor dit plan is daarom een watertoets uitgevoerd. Het resultaat van de watertoets is bijgevoegd als Bijlage 6.

De locatie valt binnen het beheergebied van Wetterskip Fryslân. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie levert.

Deze uitgangspuntennotitie moet gebruikt worden bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.11.2 Toename verharding

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

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1.500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in de onderstaande tabel.

Zie de Leidraad watertoets voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met Cluster Plannen van Wetterskip Fryslân. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Gebied	Stedelijk (>200 m ²)	Landelijk (>1.500 m ²)
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Tabel 2: Gebiedspecifieke compensatie

Ten aanzien van maatwerk wordt opgemerkt dat dit kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

4.11.3 Specifieke en aanvullende uitgangspunten

Met het planvoornemen wordt in totaal 450 m² aan verharding en 330 m² aan halfverharding (het parkeerterrein) toegevoegd binnen stedelijk gebied. Dit betekent dat er compenserende maatregelen moeten worden getroffen. Zoals in het onderstaande schema is te zien is er als gevolg van het planvoornemen circa 70 m² aan watercompenserende maatregelen noodzakelijk.

Functie	Oppervlakte	Compensatienorm	Compensatie in m ²
Woning	350 m ²	10 %	35 m ²
Verharding en oprit woning	100 m ²	10 %	10 m ²
Verharding parkeerterrein	330 m ² (halfverharding)	7,5 %	25 m ²
Totaal			70 m²

Tabel 3: Berekening benodigde watercompensatie

Uitgangspunt voor de woningbouw is dat het hemelwater wordt afgekoppeld van het vuilwater en wordt afgevoerd. Bij de bouw van de woning zal zoveel mogelijk worden gebruikgemaakt van duurzame, niet-uitlogende bouwmaterialen, zodat het oppervlaktewater niet verontreinigd raakt. Ten aanzien van de riolering wordt opgemerkt dat sprake is van een gescheiden stelsel; het vuilwater wordt gescheiden van het hemelwater en geloosd op het riool.

Aan de voorzijde (oostkant) van de kavel ligt volgens de legger van het Wetterskip een schouwwatergang; deze is beschermd door de keur. Het onderhoud kan vanaf de openbare weg plaats vinden.

Uit de bovenstaande tabel (tabel 3) blijkt dat er als gevolg van het planvoornemen 70 m² aan watercompensatie noodzakelijk is. Om hieraan te voldoen wordt er aan de noordwestkant van het plangebied, op het perceel van de te bouwen woning, een greppel van 70 m² aangelegd. Deze greppel wordt maximaal 40 cm diep. De exacte locatie van de te realiseren greppel is aangegeven op de impressietekening van de toekomstige situatie (Figuur 2.2).

Bij de aanleg van de greppel wordt voldaan aan artikel 2 lid h sub 1 t/m 4 uit de Ontgrondingenverordening Friesland. Bij de ontgraving die voor het planvoornemen nodig is, worden de volumes uit artikel 2 niet gehaald. De Ontgrondingenwet is daarmee niet van toepassing.

4.11.4 Conclusie

Het milieuaspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavig planvoornemen.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang vroegtijdig en volwaardig in de plan- en besluitvorming in te brengen. M.e.r. is altijd gekoppeld aan een besluit, bijvoorbeeld aan de vaststelling van een structuurvisie, aan een bestemmingsplan of aan het verlenen een vergunning.

In het Besluit m.e.r. zijn in de bijlage onderdeel C en D activiteiten opgenomen, waarbij op grond van artikel 7.8b van de Wet milieubeheer besloten moet worden of bij de voorbereiding van het plan of besluit voor die activiteiten een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld.

Op het voornemen is categorie 11.2 uit bijlage I, onderdeel D, van het Besluit m.e.r. van toepassing: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De drempelwaarde (2.000 of meer woningen) wordt niet overschreden.

In overeenstemming met het gewijzigde Besluit m.e.r. moet voor activiteiten die wel in de D-lijst zijn opgenomen, maar niet aan de daar genoemde drempelwaarden voldoen, een toets aan 'Bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten' worden uitgevoerd, een zogenaamde vormvrije

m.e.r.-beoordeling. Aard, omvang en ligging zijn begrippen die bij deze beoordeling centraal staan. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet in de meeste gevallen worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie (artikel 2, vijfde lid, van het Besluit m.e.r.).

Toetsing

In onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. is voor stedelijke ontwikkelingsprojecten als grenswaarde een aantal van 2.000 woningen opgenomen. Het planvoornemen voorziet in het realiseren van maximaal één woning.

Het project is daarmee dusdanig kleinschalig van aard en omvang dat het ruimschoots onder de drempelwaarden voor ontwikkelingen blijft, zoals die zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het voornemen geen significante effecten op de omgeving heeft.

Conclusie

Het aspect m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavig projectvoornemen.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Deze paragraaf bespreekt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een ruimtelijk plan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een verbeelding van het plangebied, zowel analoog als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro is het verplicht om een bestemmingsplan te vergezellen met een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachte aan het plan ten grondslag ligt, wat de uitkomsten van verrichtte onderzoeken zijn, wat het resultaat is van de overleggen en tot slot doet het verslag van de georganiseerde inspraak bij het plan. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wro en het Bro. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplan te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie leidend. Hieronder worden de aanwezige planregels puntsgewijs besproken.

5.1 Bestemmingsregels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de regels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs.

5.1.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Artikel 1) en de wijze van meten (Artikel 2). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

5.1.2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent drie bestemmingen, te weten:

- Artikel 3 Horeca;
- Artikel 4 Wonen;
- Artikel 5 Waarde - Archeologie 4.

De horecabestemming is opgenomen conform de huidige horecabestemming. De gronden zijn bestemd

voor een hotel/café/restaurant, met uitzondering van een (nacht)bar en een discotheek/bar-dancing. De bedrijfswoning is uit de bestemming gehaald, nu deze wordt omgevormd tot hotelkamer. Er wordt een reguliere woning naast het hotel gebouwd, dus het gebruik en bouwen van de bedrijfswoning is geschrapt. De aanduiding parkeerterrein is vergroot, conform de wens deze uit te breiden voor het gebruik van het hotel.

Voor de als karakteristiek aangeduide bebouwing geldt dat de bestaande uitwendige hoofdvorm, zoals blijkt uit de bouw- en goothoogte en dakvorm niet mag worden veranderd.

De woonbestemming is opgenomen voor de nieuw te bouwen (reguliere) woning. Onder voorwaarden mag een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf of béd & brochje worden gerealiseerd. Er zijn bouwregels geformuleerd voor het bouwen van de woning, de bijbehorende bouwwerken daarbij, eventuele overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De woning wordt in het bouwvlak gebouwd, met de voorgevel in de ingetekende gevellijn. De oppervlakte van de woning, bijbehorende bouwwerken en overkappingen tezamen is niet meer dan 350 m² en de bouwhoogte is maximaal 4,50 meter.

De archeologische dubbelbestemming is opgenomen voor het behoud van archeologische waarden. Er geldt een vergunnings- en onderzoeksplicht voor het bouwen van bouwwerken en uitvoeren van werken en werkzaamheden. Er geldt een vrijstellingsgrens voor bouwwerken, werken en werkzaamheden kleiner dan 500 m², waarbij de bodem niet dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geroerd.

5.1.3 Algemene regels

De algemene regels bestaan uit een aantal regels:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels.

De Anti-dubbeltelregel is op basis van artikel 3.2.4 van het Bro. Het betreffende besluit schrijft voor dat de tekst van artikel 3.2.4 van het Bro één op één in een wordt overgenomen. De Algemene bouwregels, Algemene gebruiksregels en de Algemene afwijkingsregels bevatten verscheidene regels van algemene strekking. Zo mag van de in de bestemmingsregels gegeven maten in een aantal gevallen worden afgeweken. Ook is het niet toegestaan om in het plangebied schroot op te slaan.

5.1.4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Bro. Dit besluit schrijft dwingend voor hoe het overgangsrecht moet luiden. Bebouwing die niet voldoet aan de regels van is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met tien procent wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Tot slot bevat hoofdstuk 3 de slotregel waarin is aangegeven hoe het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Participatie

In de voorbereiding van het planvoornemen is er rekening gehouden met de omwonenden in de directe omgeving van het plangebied. Op 12 april 2023 is er een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. De uitnodiging hiervoor is als Bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd. Tijdens deze inloopbijeenkomst zijn de plannen met de omwonenden besproken en zijn de omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Een verslag van deze inloopbijeenkomst is als Bijlage 8 bij de toelichting gevoegd. De aanwezigen hebben in hoofdzaak positief gereageerd op de plannen. Het werd erg gewaardeerd dat ze zijn ingelicht.

6.1.2 Procedure

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbesluit toegezonden aan de betreffende overlegpartners en adviesinstanties. Hierop zijn drie vooroverlegreacties binnengekomen:

6.1.2.1 Provincie Fryslân

Het in het kader van vooroverleg aangeboden bestemmingsplan gaf Provincie Fryslân de aanleiding tot het geven van een reactie. De volledige vooroverlegreactie is opgenomen als Bijlage 9. Tevens is er op 11 januari 2024 door de Provincie Fryslân een zienswijze ingediend met daarin dezelfde punten als in de vooroverlegreactie. Deze zienswijze is als Bijlage 10 aan de toelichting toegevoegd. De provincie heeft aangegeven dat deze zienswijze als niet verzonden kan worden beschouwd. Deze reactie van de provincie is als Bijlage 11 toegevoegd aan de toelichting.

De provinciale belangen gaven de provincie aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

Archeologie

De provincie geeft aan dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen groter dan 500 m². Voor het bepalen of onderzoek nodig is, gaat de provincie uit van de totale omvang van de bestemmingswijziging. Het deel van het plangebied waar de bestemming agrarisch wijzigt naar wonen bedraagt meer dan 3000 m².

Reactie

Vanwege de vooroverlegreactie van de provincie is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor paragraaf 4.1.

Natuurinclusief bouwen en Ontgrondingen

De provincie geeft aan dat er een tekstblok over natuurinclusief bouwen en ontgrondingen ontbreekt.

Reactie

Er zijn tekstblokken over natuurinclusief bouwen en ontgrondingen toegevoegd aan de toelichting.

Uitrit op provinciale weg

De provincie geeft aan dat er voor de uitrit op de provinciale weg een Wabo-advies met instemming bij de provincie opgevraagd moet worden.

Reactie

Er wordt door de initiatiefnemer een Wabo-advies bij de provincie opgevraagd. Inmiddels is er een vergunning voor de uitrit verleend.

6.1.2.2 Wetterskip Fryslân

Het in het kader van vooroverleg aangeboden bestemmingsplan gaf het Wetterskip Fryslân de aanleiding tot het geven van een reactie. De volledige vooroverlegreactie is opgenomen als Bijlage 12. Het Wetterskip gaf de volgende reactie:

Op 01-09-2023 heeft het Wetterskip Fryslân het bestemmingsplan 'Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518) te Oldeberkoop, gemeente Ooststellingwerf' ter inzage gekregen. Uit de beoordeling van het plan vraagt het waterschap aandacht voor de volgende punten:

- I. Als reactie op de digitale watertoets is de naastgelegen schouwsloot genoemd. Voor het waterschap wordt het uit de waterparagraaf nog niet duidelijk hoe het onderhoud van deze schouwsloot geborgt wordt.
- II. Het waterschap mist in de waterparagraaf een berekening van de benodigde watercompensatie. Ook noemen ze de tekst in hoofdstuk 4.11.3 van de eerste alinea niet duidelijk. Ten behoeve van wat is een nieuwe sloot gegraven? Graag ontvangen wij meer informatie over die gegraven sloot. Wanneer, waar en hoe is die gegraven?
- III. Er wordt een inrit aangelegd voor de nieuw te bouwen woning. Voor het aanleggen van een dam met duiker in het stedelijk gebied is het nodig om een watervergunning aan te vragen bij het waterschap.

Reactie

- I. *Het onderhoud van de naastgelegen schouwsloot is geborgd in de Keur.*
- II. *Een berekening van de benodigde watercompensatie is toegevoegd aan paragraaf 4.11. Er is in de bestaande situatie nog geen nieuwe sloot gegraven. Om aan de benodigde watercompensatie te voldoen wordt er een greppel van circa 70 m² gegraven, dit is in paragraaf 4.11 nader toegelicht.*
- III. *Deze watervergunning wordt voor de bouwfase aangevraagd bij het waterschap*

6.1.2.3 Brandweer Fryslân

Het in het kader van vooroverleg aangeboden bestemmingsplan gaf de Brandweer Fryslân de aanleiding tot het geven van een reactie. De volledige vooroverlegreactie is opgenomen als Bijlage 13. De Brandweer Fryslân adviseert in haar vooroverlegreactie om:

- De mogelijkheden voor het realiseren van een brandkraan te onderzoeken nabij de nieuwe woning;
- Bij het niet realiseren van een brandkraan, op de hoogte te zijn van het langer duren voordat er voldoende bluswater voorhanden is voor het maatgevende scenario;
- De brandweer op de hoogte te brengen van de mate waarin ons advies is overgenomen.

Reactie

De vooroverlegreactie is bij de initiatiefnemer onder de aandacht gebracht. De mogelijkheden voor het realiseren van een brandkraan nabij de te realiseren woning zullen worden onderzocht. De brandweer zal op de hoogte worden gebracht over de mate waarin het advies wordt meegenomen.

6.1.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbesluit is gedurende zes weken ter inzage gelegd als onderdeel van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb op grond van artikel 3,10 lid a Wabo. Behalve de zienswijze van de Provincie Fryslân, die als niet verzonden kan worden beschouwd, zijn er geen zienswijzen ingediend.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met het voornemen worden door de initiatiefnemer gedragen. De kosten die uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn aanvragen voor een tegemoetkoming in schade. Schade, toegebracht door deze planologische wijziging, zal worden verhaald op de aanvrager van het (bouw)plan middels een gesloten planschadeovereenkomst tussen gemeente en aanvrager.

