bestemmingsplan

Oosterwolde - Jan Frankensingel 26

Ooststellingwerf

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	23-9-2021
IMRO IDN	NL.IMRO.0085.BPJFrankensingel26-ON01
PROJECT	20201976
PROJECTLEIDER	J. Posthumus
OPDRACHTGEVER	
PROJECTNUMMER	20201976
AUTEUR	K. Tjepkema
STATUS	Vast te stellen



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**4**
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Nieuwe situatie	5
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**7**
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	8
Hoofdstuk 4	**Milieu- en omgevingsaspecten**	**11**
4.1	Algemeen	11
4.2	Geluid	11
4.3	Luchtkwaliteit	12
4.4	Bodem	12
4.5	Externe veiligheid	13
4.6	Water	13
4.7	Ecologie	14
4.8	Archeologie	15
4.9	Cultuurhistorie	16
4.10	Bedrijven en milieuhinder	16
4.11	Kabels en leidingen	17
Hoofdstuk 5	**Toelichting op de planregels**	**18**
5.1	Inleiding	18
5.2	Algemeen	18
5.3	Regels (hoofdopzet)	18
5.4	Toelichting op bestemming	19

Hoofdstuk 6 **Uitvoerbaarheid** **20**
6.1 Algemeen 20
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 20
6.3 Economische uitvoerbaarheid 20

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 **Watertoets**
Bijlage 2 **Overlegreactie - Advies Brandweer Fryslân**
Bijlage 3 **Overlegreactie - Advies Provincie Fryslân**

Regels

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **23**
Artikel 1 Begripsbepalingen 23
Artikel 2 Wijze van meten 27
Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **28**
Artikel 3 Wonen 28
Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **30**
Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling 30
Artikel 5 Algemene bouwregels 31
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 31
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 32
Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **33**
Artikel 8 Overgangsrecht 33
Artikel 9 Slotregel 34

Bijlagen regels

Bijlage 1 **Parkeernormen**

TOELICHTING

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleiding

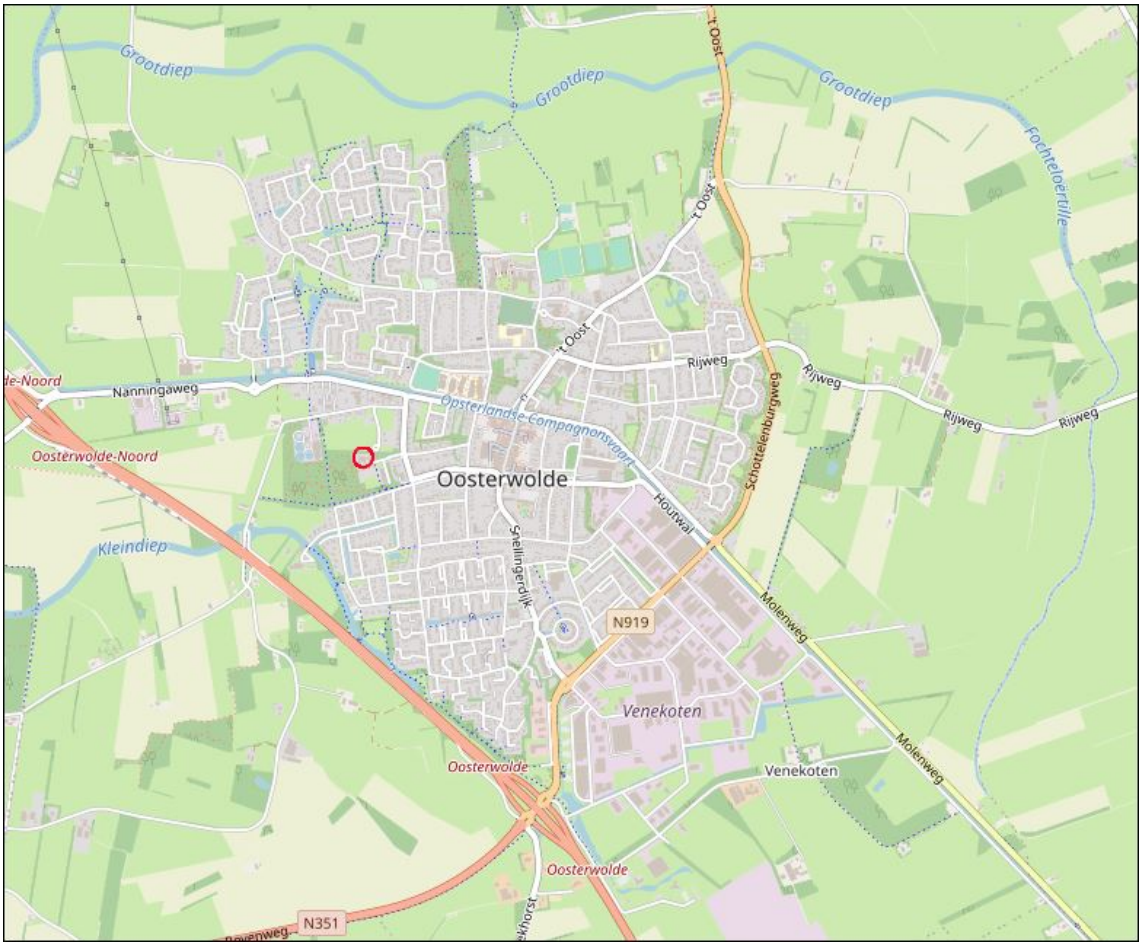
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft in 1998 het gebouw aan de Jan Frankensingel 26 te Oosterwolde gekocht dat voorheen de functie als gezinsvervangend tehuis had. Dit gebouw is gedeeltelijk in gebruik genomen als woning.

Het pand heeft echter geen woonbestemming en het gewenste gebruik is niet mogelijk op basis van de geldende beheersverordening *Oosterwolde 2014.*
Met dit bestemmingsplan wordt de woonbestemming planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

In figuur 1.1 is te zien dat het plangebied is gelegen aan de westkant van Oosterwolde.



Figuur 1.1 Ligging plangebied in Oosterwolde

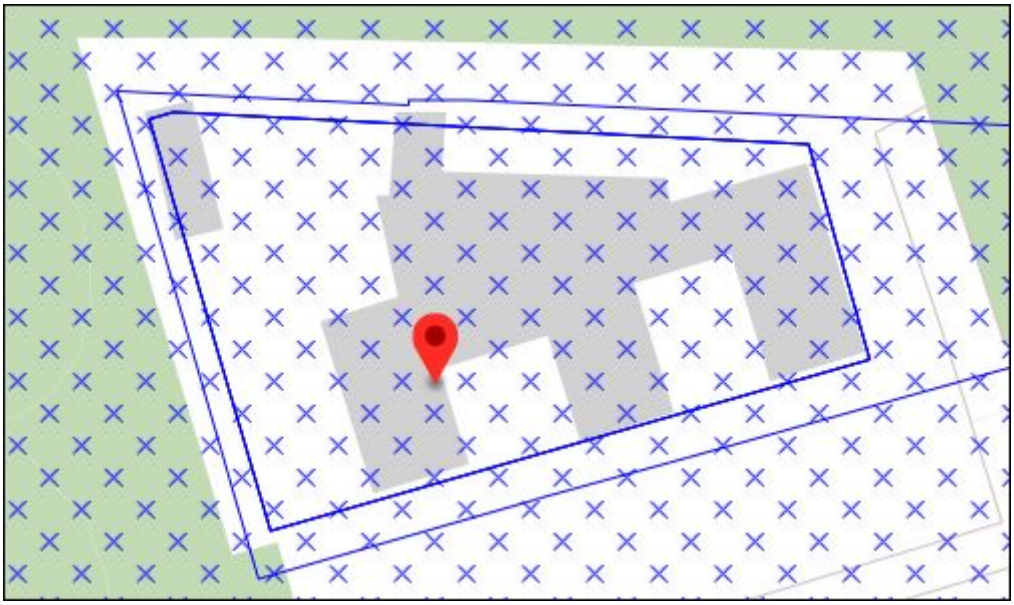
Het plangebied wordt ontsloten door de Jan Frankensingel aan de oostkant. Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door een grasperceel, aan de zuidkant door een hertenkamp en aan de westkant door een bosperceel. In figuur 1.2 is de luchtfoto weergegeven.



Figuur 1.2 Begrenzing plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is nu geregeld in de beheersverordening *Oosterwolde 2014*, dat is vastgesteld op 20 mei 2014. Het besluitgebied van deze beheersverordening beslaat het dorp Oosterwolde. Met de beheersverordening zijn 6 bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk vervangen. Op de verbeelding van de beheersverordening is aangegeven dat de bebouwing aan de Jan Frankensingel 26 bestaand is. Verder is het bouwvlak aangegeven en een maximale bouwhoogte van 10 m en een maximale goothoogte van 6,5 m. In de gebruiksregels van de beheersverordening is aangegeven dat de binnen het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. In figuur 1.3 is een uitsnede van de beheersverordening ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.3 Uitsnede beheersverordening Oosterwolde 2014

1.4 Leeswijzer

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormt de toelichting de onderbouwing voor het feitelijke bestemmingsplan, bestaande uit een verbeelding (plankaart) en regels. De opbouw van deze toelichting is als volgt:

- na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de gewenste situatie beschreven;
- in hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau behandeld;
- een toetsing van het project aan wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten is in hoofdstuk 4 opgenomen;
- in hoofdstuk 5 is de beschrijving van het juridische systeem en de bestemming opgenomen;
- de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 6 beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

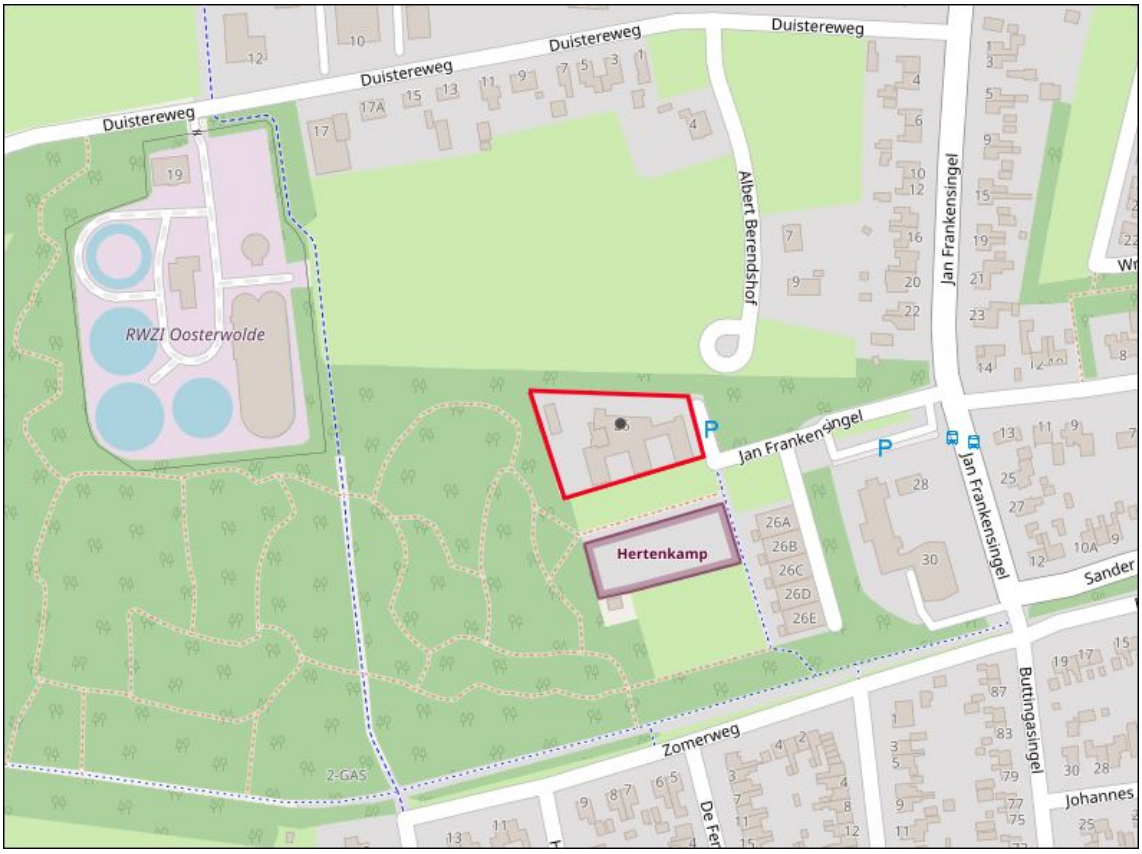
2.1 Bestaande situatie

Het gebouw dat gelegen is aan de Jan Frankensingel is een vrijstaand pand (zie figuur 2.1). Het pand is in 1998 aangekocht en heeft sindsdien onder andere dienstgedaan als dienstwoning. Een deel van het pand wordt gebruikt als kantoorruimte. Het gebouw heeft een geïsoleerde ligging, wordt omzoomd door bomen en grenst aan een bosperceel.



Figuur 2.1 Jan Frankensingel 26 (bron: Google maps)

In figuur 2.2 is te zien dat het plangebied wordt ontsloten door de Jan Frankensingel. Dit gedeelte van de Jan Frankensingel is een doodlopende weg die een zijweg is van de Jan Frankensingel. Ten noordwesten van het plangebied is een rioolzuiveringsinstallatie gelegen.



Figuur 2.2 Plattegrond omgeving plangebied

Het wonen op het perceel Jan Frankensingel 26 is niet planologisch geregeld.

2.2 Nieuwe situatie

Op 20 juli 2020 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor medewerking aan de woonbestemming naast de huidige bestemming. Het gebouw is verouderd en de initiatiefnemer wil het gebouw inpandig verbouwen en het pand tevens verduurzamen. Een gedeelte van het gebouw blijft als woonruimte in gebruik. De rest wordt gebruikt als kantoorruimte.

Het collegebesluit van 15 september 2020 op het principeverzoek luidt als volgt.

1. In principe medewerking verlenen - voor een periode van twee jaar vanaf de dag na de dag van dit besluit - aan het wijzigen of afwijken van de bestemming van (een deel van) de gronden van het perceel aan de Jan Frankensingel 26 in Oosterwolde met de mogelijkheid om (een deel van) de gronden en bouwwerken te gebruiken voor wonen.
2. Binnen de woningbouwafspraken ruimte te reserveren voor ten hoogste één woning, onder voorwaarde dat uit de uitwerking van het initiatief in een bestemmingsplan of aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat:
   a. de woning voldoende punten scoort in stap 1 van het 'Afwegingskader woningbouw Ooststellingwerf';
   b. er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ad 1. Het college adviseert een bestemmingsplan vast te laten stellen, zodat de ruimtelijke mogelijkheden voor gebruik en gebouwen van de betreffende gronden voor het projectgebied in één ruimtelijk instrument goed zijn omschreven. Met dit bestemmingsplan wordt met de bestemming 'Wonen' het wonen aan Jan Frankensingel 26 in Oosterwolde mogelijk gemaakt. Het college heeft aangegeven in principe hieraan medewerking te willen verlenen.

Ad 2a. Het college wil ruimte reserveren voor ten hoogste één woning indien de woning voldoende punten scoort in het 'Afwegingskader woningbouw Ooststellingwerf'. In de regels is aangegeven dat het in dit bestemmingsplan om één woning gaat. In paragraaf 3.3 wordt uiteengezet dat het initiatief voldoende punten scoort.

Ad 2b. In hoofdstuk 4 worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten getoetst Hieruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het beleid van het Rijk, de provincie én de gemeente geeft uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zijn deze uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van het Rijksbeleid op 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Duurzame verstedelijking
Een algemeen belang in de SVIR is het proces van duurzame verstedelijking. In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat bij ruimtelijke projecten voorzien moet worden in duurzame verstedelijking. Dit wordt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' genoemd. Ingeval van nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan die ontwikkeling en wanneer deze plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relevant is of het plan is aan te merken als woningbouwlocatie volgens het Bro. Voor wonen ligt de ondergrens op maximaal 11 woningen. Het plan met één woning kwalificeert zich daarmee niet als woningbouwlocatie en is dus niet ladderplichtig.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Het Besluit bevat regels over nationale belangen die juridische borging vragen in gemeentelijke beleid.

Conclusie
Uit het voorgaande blijkt dat er geen Rijksbelangen worden geraakt met het plan.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân - De romte diele
Op 23 september 2020 is de omgevingsvisie *Fryslân - De romte diele* vastgesteld waarin de ambitie voor de provincie voor 2030-2050 wordt uitgesproken. Hierbij wordt gewerkt met 9 principes die richting geven bij het maken van keuzes. Enerzijds zijn de principes inhoudelijk van aard, zoals zuinig ruimtegebruik, omgevingskwaliteit als ontwerpbasis, koppelen van ambities, gezondheid en veilig. Anderzijds zijn er samenwerkingsprincipes, zoals rolbewust, decentraal wat kan, het ja, mits principe, aansluiting zoeken en sturen op proces, ruimer op inhoud.
De insteek om de ambities te realiseren, is niet door verandering tegen te houden, maar door de gewenste nieuwe ontwikkelingen te laten aansluiten bij bestaande kwaliteiten.

De planontwikkeling past binnen het principe van zuinig ruimtegebruik, omdat de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd.

Verordening Romte Fryslân 2014
Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. In deze verordening is het beleid, zoals verwoord in het Streekplan, vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen.

In artikel 1 van de verordening worden regels gegeven gericht op het bundelen van stedelijke functies in stedelijk gebied. Indien dit niet mogelijk is, kan aansluitend op bestaand stedelijk gebied een uitbreidingslocatie worden toegestaan. Volgens de verordening valt de locatie binnen het bestaande stedelijke gebied. Hier kunnen stedelijke functies, zoals wonen, toegevoegd worden.

Artikel 3.1.1 van de provinciale verordening stelt dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Het plan is echter niet opgenomen in het woonplan, maar van het bepaalde in lid 1 van artikel 3.1.1 kan worden afgeweken als het woningbouwproject niet meer dan 3 woningen bevat. Met het wijzigen van de bestemming in 'Wonen' om de huidige woning te legaliseren, worden niet meer woningen toegevoegd aan het huidige woningbestand.

Conclusie
Uit het voorgaande blijkt dat de provinciale belangen voldoende zijn geborgd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het beleid ten aanzien van de ruimtelijke inrichting voor de gemeente Ooststellingwerf is vastgelegd in verschillende beleidskaders. Hieronder is een overzicht geplaatst met de verschillende op het plan van toepassing zijnde beleidskaders.

Structuurvisie 2010-2020-2030 Ooststellingwerf
De structuurvisie 2010-2020-2030 Ooststellingwerf - De grenzeloze toekomst is in 2009 opgesteld en is naast een bron van inspiratie vooral de beschrijving van de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen in de gemeente Ooststellingwerf. In de visie wordt onder andere levensloopbestendig wonen genoemd. In de Woonvisie komt dit aspect ook aan de orde.

Raadsprogramma 2018-2022 en Uitvoeringsprogramma 2018-2022
In het Raadsprogramma is aangegeven dat met betrekking tot wonen inbreiding voor uitbreiding gaat en dat daarbij voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit wordt gekozen. In het uitvoeringsprogramma is het raadsprogramma uitgewerkt. Hierin is aangegeven dat nieuwe woningbouw zorgvuldig wordt afgewogen. Hiervoor is een Afwegingskader woningbouw Ooststellingwerf opgesteld. De focus ligt daarbij onder andere op duurzaamheid.

Woonvisie Ooststellingwerf 2017-2022
In de Woonvisie Ooststellingwerf wordt aangegeven dat er woningen worden toegevoegd die toekomstbestendig zijn, qua woonkwaliteit, duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Daarbij kan het qua woningtype bijvoorbeeld gaan om ongeschikte woningen voor groeiende doelgroepen, zoals één- en tweepersoonshuishoudens. Zowel ouderen als jongeren behoren hiertoe.

Het initiatief betreft naast een bestemmingswijziging een inpandige verbouwing. Het bestaande gebouw heeft één bouwlaag, waarmee de woning levensloopbestendig is. Het pand wordt tevens verduurzaamd wat in overeenstemming is met de duurzaamheid waarop de Woonvisie inzet.

Afwegingskader woningbouw Ooststellingwerf
Op 29 januari 2019 is het Afwegingskader woningbouw gemeente Ooststellingwerf versie 1.3 door de raad vastgesteld. Er zijn in de gemeente veel plannen, initiatieven, ideeën en (potentiële) locaties voor nieuwbouw. Deze plannen nemen meer in dan de ruimte die regionaal is afgesproken voor de uitbreiding van de woningvoorraad in de gemeente. Met dit Afwegingskader wordt getoetst in hoeverre bouwplannen passen in de visie en de (kwantitatieve) ruimte die er in een bepaalde periode beschikbaar is. Het Afwegingskader past binnen de landelijke en provinciale wet- en regelgeving, de ladder voor duurzame verstedelijking en de Verordening Romte Fryslân 2014.
In het Afwegingskader is één van de kernopgaven het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Verder wordt aangegeven dat de uitbreidingsbehoefte in de periode tot en met 2025 plaatsvindt in de drie hoofdkernen waarvan Oosterwolde er één is. Plannen binnen de bebouwde omgeving (bestaand stedelijk gebied) hebben de voorkeur boven bouwen buiten de bebouwde kom (landelijk gebied). Inbreiding gaat boven uitbreiding. Het college staat positief tegenover kleine particuliere initiatieven.

Dit plan bestaat uit een pand dat zich reeds in bestaand stedelijk gebied bevindt in de kern Oosterwolde. In de regels van de beheersverordening is in artikel 4, lid 4.1 is voor het bouwen bepaald dat aanwezige bestaande bouwwerken zijn toegestaan. Op basis hiervan is het college van oordeel dat er met het initiatief sprake is van een inbreiding.
Initiatiefnemer geeft aan het pand te willen verduurzamen door de kozijnen te vervangen door kunststof kozijnen met dubbel geïsoleerd glas, isolatie aan te brengen en zonnepanelen te plaatsen. Het streven is een 'gasvrij' pand te realiseren. Dit plan past binnen de gemeentelijke ambitie om duurzaamheid te bevorderen en medewerking te verlenen aan kleine particuliere initiatieven.

Bij de beoordeling van het principeverzoek heeft de gemeente Ooststellingwerf het initiatief getoetst aan het Afwegingskader. Volgens drie opvolgende stappen beoordeelt de gemeente in hoeverre nieuwe woningbouwplannen aansluiten bij de volkshuisvestelijke ambities en uitgangspunten. In het principebesluit zoals besproken in paragraaf 2.2, wordt aangegeven dat de woning voldoende punten moet scoren in stap 1 van het 'Afwegingskader woningbouw Ooststellingwerf'. Stap 1 is de 'Toets op Maatschappelijke meerwaarde'. Tijdens deze stap wordt als eerst de aard van het bouwplan beoordeeld. Gekeken wordt daarbij naar de vraag of er sprake is van voorraaduitbreiding en/of voorraadvernieuwing en naar de ruimtelijke inpassing (inbreiding boven uitbreiding). Projecten die geen beslag leggen op het woningbouwvolume, worden positiever beoordeeld. Als de aard van het project bepaald is, dan worden plannen getoetst op de wijze waarop zij aan de kwalitatieve ambities van de gemeente tegemoetkomen. De kwalitatieve waarde wordt beoordeeld op basis van een score op verschillende criteria. De score voor de aard en de kwaliteit van het bouwproject tezamen bepaalt de Maatschappelijke meerwaarde. Een lage eindscore hiervoor betekent dat het plan (in huidige vorm) niet kan worden voortgezet.

Uit de toets, die de gemeente heeft toegevoegd als bijlage bij het principebesluit, blijkt dat het project 6 punten scoort vanwege het initiatief in bestaand stedelijk gebied (inbreiding). Bovendien is het een grondgebonden woning en een levensloopbestendige woning. Dit levert 4 punten op. In het principeverzoek is aangegeven dat de werkzaamheden onder andere gericht zijn op verduurzaming van het pand, waarmee het initiatief tot 16 punten kan scoren. Dit betekent dat de totaalscore Maatschappelijke meerwaarde 26 punten bedraagt en daarmee goed scoort. Indien rekening wordt gehouden met het feit dat de woning al vanaf 1998 als woning in gebruik is en er geen sprake is van een netto woningtoevoeging, wordt de score hoger. Met het initiatief wordt verpaupering van het pand tegengegaan, wat positief is voor de leefbaarheid. Het plan is goed bereikbaar en wordt goed ontsloten voor auto- en langzaam verkeer. In het principebesluit wordt aangegeven dat het initiatief past binnen het beleid voor wonen.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat de ontwikkeling binnen de beleidsuitgangspunten van levensloopbestendigheid, inbreiding en duurzaamheid past. Bovendien ligt de locatie in de kern Oosterwolde, waardoor het initiatief voldoet aan de gemeentelijke randvoorwaarden.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. Het gaat hierbij om het minimaliseren van de invloeden vanuit het plangebied op de omgeving en omgekeerd. Dat zijn de milieu- en omgevingsaspecten geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie, cultuurhistorie, bedrijven en milieuhinder en kabels en leidingen. In de volgende paragrafen worden deze omgevingsaspecten en eventueel daaraan verbonden planologische randvoorwaarden behandeld.

4.2 Geluid

Toetsingskader wegverkeerslawaai

Langs alle wegen, met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven, bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege een weg aan bepaalde wettelijke normen dient te voldoen. De breedte van een geluidszone voor wegen is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de binnen- of buitenstedelijke ligging. Het plangebied ligt binnen de wettelijke zone van de Jan Frankensingel (200 m).

Voor de geluidsbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen binnen de wettelijke geluidszone van een weg, gelden bepaalde voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend, nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de maximaal toelaatbare hogere waarde niet te boven gaan. De maximale ontheffingswaarde voor wegen is op grond van artikel 83 Wgh afhankelijk van de ligging van de bestemmingen (binnen- of buitenstedelijk). Bestemmingen met een binnenstedelijke ligging, maar binnen de geluidszone van een autosnelweg, worden bij het bepalen van de geluidszone voor die autosnelweg gerekend tot buitenstedelijk gebied.

Voor het plangebied geldt de algemene voorkeursgrenswaarde van L_{den} = 48 dB. De maximale grenswaarde bedraagt L_{den} = 63 dB (binnenstedelijke situatie).

Toetsing

De Jan Frankensingel is een relatief rustige weg. Vanwege de afstand van het plangebied tot de weg (circa 100 m) kan zonder aanvullende berekeningen worden aangenomen dat aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Verder geldt dat de oude bestemming als gezinsvervangend tehuis ook als woonbestemming kan worden opgevat, zodat voor wat betreft de beoordeling van geluid er geen wijzigingen optreden en daarmee formeel de Wgh-toets achterwege kan blijven.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (nibm) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt als grenswaarde bij twee ontsluitingswegen 3.000 woningen. Projecten onder dit aantal vallen onder de nibm-regeling.

Toetsing

In Friesland zijn geen knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Oosterwolde en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit.

Met dit plan wordt één woning mogelijk gemaakt. Daarmee geldt voor dit plan de nibm-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Toetsing

Via het bodemloket is de 'Kaart locaties met (mogelijke) bodemverontreiniging' geraadpleegd. Er is geen specifieke informatie over het perceel bekend, maar met een gezinsvervangend tehuis betrof het pand reeds een bodemgevoelige functie. Met dit bestemmingsplan wordt de woonfunctie mogelijk gemaakt. Er vinden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is.

4.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). 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. Het GR 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. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico. In algemene zin geldt dat wanneer het GR onder de oriënterende waarde blijft, er sprake is van een acceptabel risiconiveau.

Toetsing

Voor het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in en in de omgeving van het plangebied geen sprake is van risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen waarvoor het groepsrisicogebied het plangebied raakt.

4.6 Water

Toetsingskader

Een belangrijke verplichting voor alle ruimtelijke plannen en projecten is de watertoets. Het doel hiervan is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De 'winst' die wordt behaald bij de watertoets, ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder en de informatievoorziening.

Toetsing

Voor het bestemmingsplan Oosterwolde-Jan Frankensingel 26 is een watertoets aangevraagd. Het toetsresultaat staat in bijlage 1. Het bestemmingsplangebied valt in het werkgebied van Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip geeft aan dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets. Er hoeft geen afstemming plaats te vinden met Wetterskip Fryslân. Standaard wordt wel een toelichting gegeven over toename van verharding en klimaatadaptie.

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 5 jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is. Met het project is geen sprake van een toename aan verharding. Watercompensatie is dan ook niet nodig.

Indien er in de toekomst sprake is van een toename aan verharding dient in het kader van de Keur van Wetterskip Fryslân gecompenseerd te worden. In de Keur van Wetterskip Fryslân is opgenomen dat het verboden is 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. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Indien hier in de toekomst sprake van is, zal met bovengenoemde rekening gehouden worden in de vorm van compenserende maatregelen. Indien extra oppervlaktewater niet mogelijk is, dan dan dient gekeken te worden naar alternatieve maatregelen. Dit zal in nauw overleg met het Wetterskip tot stand komen.

Klimaatadaptatie
Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwde gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming.

Bij de inrichting van het plangebied kan hierop geanticipeerd worden door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen.

Procedure
Via www.dewatertoets.nl heeft het Wetterskip de watertoets als een melding ontvangen. Zij archiveren deze melding. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslân afgerond. Dit betekent dat er verder geen contact opgenomen hoeft te worden met Wetterskip Fryslân.

4.7 Ecologie

Toetsingskader
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming
De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:
- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

Gebiedsbescherming
In de omgeving van het plangebied is geen sprake van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 3,5 km afstand, namelijk het Drenst-Friese Wold & Leggelderveld. Op circa 1,6 km ten westen van het plangebied ligt een NNN-gebied. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling in het plangebied treden geen nadelige effecten op voor het Natura 2000-gebied en het NNN-gebied.

Soortenbescherming
De gewenste situatie die de initiatiefnemers voor ogen hebben voorziet niet in het kappen van bomen, het dempen van sloten en/of het slopen van gebouwen. De huidige situatie blijft gehandhaafd. Met dit bestemmingsplan wordt alleen de bestemming gewijzigd naar 'Wonen', zonder dat er een verandering in de ruimtelijke situatie plaatsvindt. Aantasting van beschermde soorten en strijdigheid met de Wnb wordt daardoor uitgesloten.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

4.8 Archeologie

Toetsingskader
Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 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. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. 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.

Voor de gemeente wordt gebruikgemaakt van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). De kaart is opgemaakt voor twee perioden: de ijzertijd-middeleeuwen en de steentijd-bronstijd.

Toetsing
Op basis van de kaart voor de ijzertijd-middeleeuwen is het plangebied aangemerkt als 'karterend onderzoek 3'. In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een historisch en karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.

Op basis van de kaart steentijd-bronstijd is het plangebied aangemerkt als 'quickscan'. In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologische resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.

Met dit bestemmingsplan worden geen bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt die de drempelwaarde overschrijden. Het omgevingsaspect archeologie vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan centraal staat.

4.9 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in artikel 3.1.6 lid 5 sub a vastgelegd dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Naast wetgeving op Rijksniveau is ook in de 'Verordening Romte Fryslân 2014' in artikel 2.1.1 vastgelegd dat gemeenten in een ruimtelijk plan moeten aangeven op welke wijze het plan rekening houdt met cultuurhistorische elementen en structuren zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte'.

Toetsing

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming 'Wonen' planologisch mogelijk gemaakt. Het betreft geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waardoor er geen verandering in de cultuurhistorische situatie plaatsvindt.

4.10 Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. Voor overige gebiedstypen kunnen eventueel andere richtafstanden worden gehanteerd. Milieuzonering is alleen van toepassing op nieuwe situaties en beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Toetsing

Ten noordwesten van het plangebied is aan de Duistereweg te Oosterwolde een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) gevestigd. Uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (versie 2009) blijkt dat het houden van een (richt)afstand van ten minste 200 m tussen een woning en een RWZI in beginsel voldoende is voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. De afstand gemeten tussen het bestemmingsplangebied en de RWZI is ongeveer 120 m.

Aangezien grotendeels de bestaande situatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan, is en blijft de bestaande milieuhygiënische situatie gehandhaafd en is een verslechtering niet mogelijk. Bovendien gaat de ontwikkeling om hinder in de omgeving te beperken bij de RWZI's steeds verder, waardoor de eventuele geurhinder steeds minder zal worden. Vanuit milieuzonering gelden er geen belemmeringen voor het plangebied. Tot slot geldt dat al aanwezige woningen aan de Duistereweg op kortere afstand zijn gelegen en daarmee bepalend voor de geursituatie vanwege de RWZI. Deze woningen liggen bovendien het meest ongunstig ten opzichte van de overheersende windrichting.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Rond planologisch relevante leidingen dient rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringenzones).

Toetsing

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken zijn de kaders van dit bestemmingplan geformuleerd. Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een dergelijke toelichting. Een toelichting heeft geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

In dit hoofdstuk zijn de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Algemeen

Dit bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen 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.

5.3 Regels (hoofdopzet)

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In de begrippen zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In de wijze van meten is vastgelegd op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de bestemmingsregels die bestaan uit:

a. bestemmingsomschrijving;
b. bouwregels;
c. nadere eisen;

d. afwijken van de bouwregels;
e. specifieke gebruiksregels.

Ad a. Bestemmingsomschrijving
De bestemmingsomschrijving is vooral van belang om vast te stellen waartoe de gronden mogen worden gebruikt. In het kader van de handhaving is de bestemmingsomschrijving dan ook van groot belang.

Ad b. Bouwregels
De bouwregels geven de bouwmogelijkheden aan. Omdat alleen mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming zijn de bouwmogelijkheden niet los te zien van de bestemmingsomschrijving.

Ad c. Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Ad d. Afwijken van de bouwregels
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde regels. In beginsel betreft het afwijkingen van geringe aard, waarbij de aan de grond toegekende bestemming niet mag worden gewijzigd.

Ad e. Specifieke gebruiksregels
In dit bestemmingsplan wordt onder de specifieke gebruiksregels uitdrukkelijk aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Dit hoofdstuk bevat regels die voor het hele bestemmingsplan gelden. Het betreffen onder andere de anti-dubbeltelbepaling, de parkeernormen, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels. De afwijkingsmogelijkheden en de algemene afwijkingsregels zorgen voor enige flexibiliteit van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Hoofdstuk 4 geeft regels over hoe om te gaan met bouwwerken en het gebruik vallend onder het overgangsrecht en de benaming van het plan.

5.4 Toelichting op bestemming

In dit bestemmingsplan is alleen de bestemming 'Wonen' in de regels en op de verbeelding opgenomen. Deze bestemming geeft aan dat de gronden alleen bestemd zijn voor wonen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf, dienstverlening of een Bed & Brochje.
Alle ondergeschikte voorzieningen als onder andere verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en tuinen zijn ook mogelijk binnen de woonbestemming. Er zijn alleen mogelijkheden om te bouwen binnen het bouwblok.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is in het kader van overleg als bedoel in artikel 3.1.1 Bro eerst als voorontwerp voorgelegd aan een aantal (mogelijke) belanghebbende overheidsinstanties. Brandweer Fryslân heeft een advies gegeven dat is opgenomen in bijlage 2. Dit advies heeft niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan geleid. Provincie Fryslân heeft ook een advies afgegeven op de ontwikkeling. Dit advies is opgenomen in bijlage 3. In dit advies wordt aangegeven dat een stikstofbeoordeling en een toetsing aan soorten ontbreekt. Dit advies is niet overgenomen, omdat er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Indien er wordt gebouwd of verbouwd zal in het kader van de omgevingsvergunning aandacht worden besteed aan deze milieu- en omgevingsaspecten.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 6 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële uitvoerbaarheid

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. In dit geval is er geen sprake van uitvoeringskosten. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

Grondexploitatie

In het voorliggende plan is er op basis van artikel 6.2.1 Bro geen sprake van een bouwplan. De grondexploitatieregeling is daarom niet van toepassing. Om deze reden wordt door de gemeente van het opstellen van een grondexploitatieplan afgezien. Tevens is bepaald dat bij exploitatiebedragen minder dan € 10.000,- er sprake is van een 'uitzonderingsgeval' waarbij het opstellen van een exploitatieplan niet verplicht is. In dit geval kan met leges worden volstaan aangezien er geen sprake is van fysieke kosten voor de gemeente en de gemeentelijke kosten minder bedragen dan € 10.000,-. De procedurekosten worden via leges verhaald op de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht.

Ook wordt er geen anterieure overeenkomsten afgesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Voor het overige wordt het initiatief volledig door de initiatiefnemer bekostigd. Gemeente en initiatiefnemer sluiten een planschade-verhaalovereenkomst.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

RHO ADVISEURS

BIJLAGE 1

datum 12-1-2021
dossiercode 20210112-2-25244

Wateradvies geen waterschapsbelang
Project: Bestemmingsplan Oosterwolde - Jan Frankensingel 26
Gemeente: Ooststellingwerf
Aanvrager: Karina Tjepkema
Organisatie: Rho Adviseurs

Geachte heer/mevrouw Karina Tjepkema,

Voor het plan Bestemmingsplan Oosterwolde - Jan Frankensingel 26 heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat u verder geen contact hoeft op te nemen met Wetterskip Fryslân. Deze uitkomst kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via onderstaande contactgegevens.

Toename verharding
Wij willen u verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel 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 m^2onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m^2in 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 het 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

Toelichting tabel

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

Ruimtelijke adaptatie
Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen. Meer informatie hierover is te vinden op De Friese klimaatatlas : www.frieseklimaatatlas.nl

Procedure
Via www.dewatertoets.nlhebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslân afgerond.

Privacyverklaring
Wetterskip Fryslân verwerkt uw naam, adres, telefoonnummer, e-mailadres en kadastrale gegevens om uw aanvraag te behandelen. De grondslag van de verwerking van deze gegevens zijn taken in het algemeen belang die in het Besluit Ruimtelijke Ordening aan het waterschap zijn opgedragen. Wij hebben gegevens van u ontvangen en verdere gegevens zullen wij opvragen uit het kadaster en ons geografische informatie systeem. Uw gegevens worden na afronding van uw aanvraag permanent bewaard. U heeft recht op inzage, een kopie, rectificatie, wissing, beperking, bezwaar en het indienen van een klacht bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Een verzoek daartoe kunt u doen via privacy@wetterskipfryslan.nl. Nadere informatie over de verwerking van uw gegevens en uw rechten vindt u op https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslân
Postbus 36 8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
E info@wetterskipfryslan.nl

www.dewatertoets.nl

BIJLAGE 2

BRANDWEER
Fryslân

Aan het college van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Ooststellingwerf
T.a.v. J. Sijens
Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
T 088 22 99 666
F 088 22 99 661
I www.brandweerfryslan.nl
E info@brandweerfryslan.nl

Datum	25 mei 2021	Behandeld door	R. Reiker	Bijlagen	0
Onze referentie	UIT/21013270/BRW/BR/RB	Doorkiesnummer	088 – 229 86 52		
Uw referentie	20201976	E-mail	r.reiker@brandweerfryslan.nl		
Uw brief van	7 mei 2021			Pand-ID	-

Onderwerp Advies voorontwerp bestemmingsplan: Jan Frankensingel 26, Oosterwolde

Geacht college,

Op 7 mei 2021 heeft Brandweer Fryslân uw bericht ontvangen met de mogelijkheid om advies te geven om een woonbestemming op de Jan Frankensingel 26 in Oosterwolde te kunnen realiseren. Ons belang is om de fysieke veiligheid en de brandweerzorg in Fryslân goed geregeld te hebben. De doelen die wij hiermee nastreven is het voorkomen en beperken van brand(gevaar) en slachtoffers en het borgen van een veilige en adequate incidentbestrijding. Daarom reageren wij middels dit advies op het toegezonden voorontwerp.

Advies
Brandweer Fryslân heeft geen bezwaar tegen de ontwikkeling. Wel voorzien wij in het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot de bereikbaarheid, het bluswater en de zelfredzaamheid. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn onder de kop ‘uitwerking’ van deze brief adviseert Brandweer Fryslân daarom om:

- Bij stremmingen/ wegwerkzaamheden aan de Jan Frankensingel de bereikbaarheid van de achterliggende panden te beoordelen en - indien nodig - op het gras rijplaten neer te leggen, zodat de locatie wel bereikbaar blijft;
- De brandkraan ‘Mr Verwerstraat 13’ zoveel mogelijk in de 100mm diameter waterleiding te verplaatsen naar de ingang van het doodlopende gedeelte van de Jan Frankensingel, zodat de te overbruggen afstand zo kort mogelijk wordt gemaakt.
- Rookmelders in de woning te (laten) plaatsen in geval deze nog niet aanwezig zijn. Deze vergroten namelijk de kans op een veilige ontvluchting.

Situatie
De initiatiefnemer heeft in 1998 het gebouw aan Jan Frankensingel 26 te Oosterwolde gekocht dat voorheen de functie als gezinsvervangend tehuis had. Het gebouw is verouderd en de initiatiefnemer wil het gebouw inpandig verbouwen en het pand tevens verduurzamen. Een gedeelte van het gebouw blijft als woonruimte in gebruik. De rest wordt gebruikt als kantoorruimte. Het pand heeft echter geen woonbestemming en het gewenste gebruik is niet mogelijk op basis van de geldende beheersverordening Oosterwolde 2014.

Uitwerking
Het voorliggende advies betreft een advies op grond van de Wet veiligheidsregio's in relatie tot omgevingsveiligheid en de brandweerzorg. Brandweer Fryslân heeft in haar advies voor deze aanvraag gekeken naar onderstaande aspecten:

- Omgevingsveiligheid;
- Advies risico's en brandweerzorg:
  - Scenario's;
  - Opkomsttijd;
  - Bereikbaarheid;
  - Bluswater;
  - Zelfredzaamheid.

Onderstaand zijn per aspect de uitwerkingen opgenomen.

Omgevingsveiligheid
Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied geen knel-/ aandachtspunt met betrekking tot omgevingsveiligheid.

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, buisleidingen met gevaarlijke stoffen en transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit is ook in de toelichting behorende het plan gebleken.

Advies risico's en brandweerzorg
Brandweer Fryslân heeft de mogelijkheid een advies risico's en brandweerzorg te geven in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In een dergelijk advies komen aspecten aan bod die van belang zijn voor de basisbrandweerzorg. Hierbij valt te denken aan onder meer de opkomsttijd, de bereikbaarheid en de beschikbaarheid van bluswater.

Scenario 'gebouwbrand'
Het meest waarschijnlijke scenario is een woningbrand. Gelet op de aard van het bouwwerk (woning en kantoor, tevens voormalig gezinsvervangend tehuis) is een volledig ontwikkelde brand over de gehele verdieping van de woning een realistisch scenario. Dit beschouwende als maatgevend scenario zal de inzet van de brandweer er primair op gericht zijn om de brand te blussen. De verwachting is dat bij een dergelijke brand naastgelegen gebouwen geen direct gevaar lopen of in brand zullen raken.

Opkomsttijd
Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied geen knel-/aandachtspunt met betrekking tot de opkomsttijd.

Volgens Dekkingsplan 2.0 van Brandweer Fryslân valt het plangebied onder brandrisicogebied 2, waarbij een norm van 12 minuten geldt voor de opkomsttijd. Hoe hoger de opkomsttijd, des de groter de kans dat het volledige pand verloren gaat. Ook de kans op een succesvolle redding van in nood verkerende personen neemt af naarmate de opkomsttijd toeneemt.

De berekende opkomsttijd voor het eerst aankomende blusvoertuig in het plangebied ligt nabij de 9 à 10 minuten en voldoet daarmee aan de geldende normen.

Bereikbaarheid
Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een aandachtspunt met betrekking tot de bereikbaarheid.

Om het gebouw te kunnen bereiken is een (openbare) weg nodig die meer dan 4,5 meter vrije breedte heeft en meer dan 4,2 meter vrije ruimte in de hoogte heeft, die in de breedte meer dan 3,25 meter verhard is en die berekend is op een totaalgewicht van 30 ton en een asbelasting van 11,5 ton. De benodigde bochtenstraal is R5.5 en R10. Om een brandweervoertuig te kunnen opstellen en om gebruik te maken van alle rondom aangebrachte materiaalkasten zijn deze afmetingen ook nodig.

De brandweer hanteert als uitgangspunt voor de incidentbestrijding dat een locatie via een tweede onafhankelijke route benaderbaar moet zijn. Dit is noodzakelijk, omdat niet gegarandeerd kan worden dat de voor de hand liggende route altijd bruikbaar is.

Tot slot hanteren wij bij dergelijke (grote) gebouwen dat wij tot op 10 meter van de ingang kunnen opstellen, zodat 50 meter inzetdiepte in het gebouw gegarandeerd is. Dit is van belang, omdat de lengte van de slang op een brandweerwagen 60 meter is.

Kijkende naar het plangebied is het gebouw gelegen aan een breed aangelegde weg en een brandweerwagen kan de ingang van het pand tot 10 meter benaderen. Het plangebied is echter niet via een tweede onafhankelijke route te benaderen, waardoor bij een stremming de locatie niet bereikbaar is. Er zijn echter wel mogelijkheden om via het gras de locatie te bereiken. De situatie voldoet daarmee niet aan de vereisten.

Brandweer Fryslân adviseert om:
- Bij stremmingen/ wegwerkzaamheden aan de Jan Frankensingel de bereikbaarheid van de achterliggende panden te beoordelen en - indien nodig - op het gras rijplaten neer te leggen, zodat de locatie wel bereikbaar blijft.

Bluswater
Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot het bluswater.

Gewenst is dat binnen 6 minuten minimaal 1.000 l/min beschikbaar is voor de eerste brandbestrijding. Dit kan gerealiseerd worden door af te leggen op een brandkraan met een opbrengst van minimaal 60 m^3/uur die op maximaal 100 meter van de opstelplaats ligt. Daarnaast is het gewenst dat in geval van een sterk escalerende brand er binnen 1.000 meter openwater aanwezig is, zodat binnen 60 minuten inzet van het grootschalig watertransport mogelijk is.

Kijkende naar het plangebied ligt er op ongeveer 175 meter afstand, vanaf het hekwerk gerekend, een brandkraan met een opbrengst van ongeveer 90 m^3/uur. De situatie voldoet daarmee niet aan de vereisten. Wel loopt er een waterleiding naar het bouwwerk toe, alleen die heeft maar een capaciteit van ongeveer 500 l/min. Mocht er sprake zijn van een escalerende brand, dan is er binnen 1.000 meter geschikt openwater aanwezig en kan binnen 60 minuten grote hoeveelheid bluswater geleverd worden. Op dit vlak voldoet de situatie wel aan de vereisten.

Brandweer Fryslân adviseert om:

- De brandkraan ‘Mr Verwerstraat 13’ zoveel mogelijk in de 100mm diameter waterleiding te verplaatsen naar de ingang van het doodlopende gedeelte van de Jan Frankensingel, zodat de te overbruggen afstand zo kort mogelijk wordt gemaakt.

Zelfredzaamheid
Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een aandachtspunt met betrekking tot zelfredzaamheid.

Van belang is dat personen in de gelegenheid zijn om zich tijdig in veiligheid te brengen indien zich een incident voordoet. Omdat de woning in het plangebied een bestaand bouwwerk uit 1961 is (bron: BAG-viewer), is deze volgens de bouwregelgeving niet verplicht rookmelders te hebben.

Brandweer Fryslân adviseert om:

- Rookmelders in de woning te (laten) plaatsen in geval deze nog niet aanwezig zijn. Deze vergroten namelijk de kans op een veilige ontvluchting.

Afsluiting
Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Rutger Reiker, senior medewerker risicobeheersing van Brandweer Fryslân, te bereiken via 088 – 229 86 52.

Graag willen wij van u vernemen hoe ons advies binnen uw organisatie wordt verwerkt. Deze informatie willen wij gebruiken voor een terugkoppeling naar de lokale brandweerpost.

Wij gaan ervan uit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,
voor deze

ing. S. Veerbeek
clusterhoofd risicobeheersing afdeling Noordwest

Deze brief is in een automatisch proces opgemaakt en geaccordeerd en daarom niet ondertekend.

BIJLAGE 3

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
(058) 292 59 25

www.fryslan.frl
provincie@fryslan.frl
www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA OOSTERWOLDE

Leeuwarden, 7 juli 2021
Verzonden, - 8 JULI 2021

Ons kenmerk : 01895125
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : voorontwerp bestemmingsplan Oosterwolde, Jan Frankensingel 26

Geacht college,

Op 7 mei 2021 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen. In het plan wordt een gezinsvervangend tehuis omgezet in een woonfunctie, het pand is rond 1998 reeds in gebruik als dienstwoning en een gedeelte wordt gebruikt als kantoorpand.

De provinciale belangen in het plan zijn op een juiste wijze verwerkt.

Voor het overige geeft het plan aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Ecologie (cat.5, omgevingstoets)
In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan mis ik een stikstofbeoordeling en een toetsing aan de soorten. Zeker wanneer een pand wordt verduurzaamd, bijvoorbeeld middels isolatie, is het relevant dat er aandacht is voor de gebouwgebonden soorten. Ik adviseer u dan ook om aandacht te besteden aan deze onderwerpen.

Voor de betekenis van de categorie-aanduiding verwijs ik naar de brief van Gedeputeerde Staten van 8 februari 2019, betreffende "Aanpassing Notitie Inwerkingtreding Verordening Romte Fryslân".

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

dhr. J. Bosma
afdelingshoofd Omgevingszaken

Ons kenmerk: 01895125

provinsje fryslân

REGELS

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan Oosterwolde - Jan Frankensingel 26 met identificatienummer NL.IMRO.0085.BPJFrankensingel26-ON01 van de gemeente Ooststellingwerf;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

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

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-verbonden bedrijf
het beroepsmatig verlenen van diensten, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk - niet zijnde een aan-huis-verbonden beroep - waarvan de omvang in een woning met bijbehorende bouwwerken past en waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin behouden blijft. Onder een aan-huis-verbonden bedrijf valt wel internetverkoop, maar geen webwinkel;

1.6 aan-huis-verbonden beroep
het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinnig of daaraan verwant gebied, als ondergeschikt onderdeel in een woning, waarbij de woonfunctie centraal is. Commerciële dienstverlening als bankfilialen, uitzendbureaus en reisbureaus, alsmede detailhandel en horeca worden niet begrepen onder aan-huis-verbonden beroep;

1.7 ander bouwwerk
een bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

1.8 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.9 Bed & Brochje
een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt binnen bestaande gebouwen. Een Bed & Brochje is gevestigd in een woonhuis of bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis;

1.10 bedrijf

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen;

1.11 bestaand

a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van de vaststelling van het bestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik;
b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan:
    1. aanwezig zijn;
    2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen;

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op het hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of andere bouwwerken met een dak, niet zijnde een overkapping;

1.15 bouwen

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

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwwerk

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

1.19 brutovloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een gebouw gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie;

1.20 detailhandel

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

1.21 dienstverlening:
werkzaamheden die bestaan uit het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden;

1.22 erf
een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, dat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit de kadastrale gegevens;

1.23 gebruiksmogelijkheden
de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende functie te gebruiken;

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

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

1.26 kampeermiddel
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.27 milieusituatie
de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen dan wel beperken van hinder door geur, stof, , gevaar, licht en/of trilling;

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

1.29 peil
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.30 productiegebonden detailhandel
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

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

1.32 straat- en bebouwingsbeeld
de stedenbouwkundige waarde van een gebied die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing. De mate van samenhang wordt bepaald door de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, de onderlinge verhouding tussen bebouwing op het gebied van bouwhoogte en -breedte en de wijze waarop bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is zich tot elkaar verhoudt op het vlak van bouwvorm en ligging;

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

1.34 voorgevel
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.35 webwinkel
een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en zowel per post worden geleverd als ter plaatse afgehaald worden;

1.36 woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dat indien deze bestaat uit meerdere personen gebruikmaakt van voor bewoning gemeenschappelijke voorzieningen, zoals keuken, toilet en douche;

1.37 woningsplitsing
het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer zelfstandige woningen en/of het toevoegen van een extra woning in een bijbehorend bouwwerk;

1.38 woongebouw
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.39 zijdelingse (bouw)perceelgrens
een niet naar een weg of openbaar gebied gekeerde grens van een bouwperceel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de afstand tot de zijdelingse grens van het bouwperceel

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens;

2.7 overschrijding bouwgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de voor de plaatsing van gebouwen geldende regeling met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in een woning, al dan niet in combinatie met:
    1. aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf;
    2. dienstverlening;
    3. Bed & Brochje;

met daaraan ondergeschikt:

b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
c. parkeervoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer;
f. groenvoorzieningen;
g. water;
h. tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Wonen' is aan een aantal regels gebonden.

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. als gebouw mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één woning worden gebouwd;
b. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte van een gebouw bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel maximaal 1 m bedraagt;
b. de bouwhoogte van een lichtmast is maximaal 6 m;
c. de bouwhoogte van een overig ander bouwwerk is maximaal 6 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 sub a onder 1 in die zin dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van hoeksituaties grenzend aan openbaar gebied, mag worden vergroot tot maximaal 2 m, mits de erf- en terreinafscheiding voor minimaal 90% open (gaas of latwerk) wordt uitgevoerd dan wel volledig in (begroeid) gaas-, of latwerk.

3.4.2 Saneringsregels

Met een omgevingsvergunning kan ten behoeve van vervangende nieuwbouw worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1, met dien verstande dat bij afbraak van de bestaande gebouwen de volgende regels gelden:

a. als hoofdgebouw mag ten hoogste één woonhuis worden gebouwd;
b. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 175 m²;
c. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste respectievelijk 3,5 m en 8 m;
d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, bij het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 150 m²;
e. de goothoogte van de bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, bij het hoofdgebouw bedraagt maximaal 3,5 m;
f. de bouwhoogte van overkappingen bij het hoofdgebouw bedraagt maximaal 6 m;
g. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen bij het hoofdgebouw bedraagt maximaal 30 m²,
h. het verlenen van de omgevingsvergunning moet tot gevolg hebben dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld.

3.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

a. het gebruik van de gebouwen voor meer dan één woning;
b. detailhandel, tenzij het betreft productiegebonden detailhandel bij een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5 sub a ten behoeve van woningsplitsing, mits:

a. de begane grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw tenminste 100 m² bedraagt;
b. wordt voldaan wordt aan het parkeerbeleid, zoals opgenomen in artikel 6.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Parkeernormen

Een gebouw mag pas worden gebouwd als wordt voldaan aan de in Bijlage 1 Parkeernormen genoemde parkeernormen.

5.2 Tijdelijke bouwwerken

In afwijking van dit plan mogen tijdelijke bouwwerken, zoals bouwketen, in het kader van de realisering van bouwprojecten worden gebouwd, mits:

a. de oppervlakte van het bouwwerk ten hoogste 25 m² bedraagt;
b. de bouwhoogte van het bouwwerk ten hoogste 3 m bedraagt;
c. de tijdelijke bouwwerken na beëindiging van het bouwproject worden verwijderd.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt mede begrepen het gebruik dat afwijkt van de omschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken:

a. ten behoeve van stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar en/of vliegtuigen;
b. voor de opslag van schroot, afbraak en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten, werkzaamheden en werken;
c. ten behoeve van seksinrichting;
d. als standplaats voor kampeermiddelen;
e. afwijkend van de parkeernormen zoals opgenomen in Bijlage 1.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de in het bestemmingsplan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken, in die zin dat de bouwhoogte wordt vergroot tot maximaal 10 m;
d. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken, in die zin dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 25 m;
e. de eis dat bij een aanvraag van een omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte moet worden gerealiseerd indien op andere wijze in de nodige parkeer- en/of stallingsruimte wordt voorzien.

7.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunningen zoals bedoeld in lid 7.1 kunnen slechts worden verleend indien:

a. hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de milieusituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
b. het gaat om incidentele gevallen waarbij de noodzaak voor het afwijken van het bestemmingsplan is aangetoond.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsregels bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.

c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsregels gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, 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.

d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Oosterwolde - Jan Frankensingel 26
van de gemeente Ooststellingwerf.

Behorend bij het besluit van .....

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

RHO ADVISEURS

BIJLAGE 1

PARKEERKENCIJFERS VOOR DE GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF

Woningen	
Vrijstaande woningen	Minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein.
Half-vrijstaande woningen	1 p.p. per woning op eigen terrein + 0,5 p.p. per woning in openbaar gebied.
Woningen in rijen	1,5 p.p. per woning in het openbaar gebied.
Appartementen	1,3 p.p. per appartement op eigen terrein
Seniorenappartementen	1 p.p. per appartement op eigen terrein
Serviceflat/aanleunwoningen	0,5 p.p. per woning op eigen terrein
De hierna volgende onderdelen	parkeren in principe op eigen terrein
Detailhandel	
Winkels foodsector	1 p.p. per 25 m2 verkoopvloeroppervlak (excl. magazijn, kantoor)
Winkels non-foodsector	1 p.p. per 30 m2 verkoopvloeroppervlak (idem)
Bouwmarkt	2,5 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Tuincentrum	idem
Kringloopwinkel	idem
Showroom (auto's, meubels, caravans, keukens etc)	1,6 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Dienstverlening	
Kantoor met baliefunctie	3 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Kantoor zonder baliefunctie	2 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Bedrijven	
Arbeids- en bezoekersextensief (loods,opslag, transportbedrijf)	0,7 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Arbeids- en bezoekersintensief (industrie, lab, werkplaats)	2,2 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeropervlak
Bedrijfsverzamelgebouw	1,3 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Horeca	
Café, Bar, Disco, Cafétaria	7 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Restaurant	12 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Hotel	1 p.p. per kamer
Sportvoorzieningen	
Sporthal incl. wedstrijdsport	2,25 p.p. per 100 m2 b.v.o. + 0,15 p.p. per bezoekersplaats
Gymlokaal t.b.v. verenigingen	2,25 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Sportveld buiten	20 p.p. per hectare nettoterrein (excl. kantine, kleedruimte etc)
Dansstudio / sportschool	3,5 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Tennisbanen	2,5 p.p. per baan
Golfbaan	7 p.p. per hole
Bowlingbaan / biljartzaal	2 p.p. per baan / biljarttafel
Zwembad	10 p.p. per 100 m2 oppervlak van het bassin
Manege	0,4 p.p. per box
Recreatie	
Pretpark / themapark	8 p.p. per hectare nettoterrein
Volkstuin	0,3 p.p. per perceel

Maatschappelijke voorzieningen	
Cultureel centrum / wijkgebouw	3 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Bibliotheek / museum	1 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Bioscoop / theater / schouwburg	0,3 p.p. per zitplaats
Religiegebouw	0,15 p.p. per zitplaats
Begraafplaats	25 p.p.
Gezondheidszorg	
Verpleeg- / verzorgingstehuis	0,6 p.p. per wooneenheid / bed
Arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut	1,75 p.p. per behandelkamer
Apotheek	2,2 p.p. per 100 m2 per bedrijfsvloeroppervlak
Onderwijs	
Creche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	0,7 p.p. per arbeidsplaats (excl. kiss & ride)
Basisonderwijs	0,75 p.p. per leslokaal (excl. kiss & ride)
Voorbereidend beroepsonderwijs	0,75 p.p. per leslokaal
Avondonderwijs	0,75 p.p. per student

Vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders op 4 januari 2011.

Wanneer worden parkeerkencijfers in de gemeentelijke praktijk toegepast?
In de voorschriften van praktisch elk bestemmingsplan van de kernen staat een bepaling dat het college van B & W nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van het aantal en de situering van parkeervoorzieningen. Als een bedrijf, winkel, voorziening voor maatschappelijke doeleinden etc. wil nieuwbouwen dan wel uitbreiden, dan wordt bij de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning aandacht besteed aan de mogelijkheid van het stellen van nadere eisen. In het voortraject worden aanvragers om een omgevingsvergunning vaak al gewezen op de noodzaak van aanleg van voldoende parkeerruimte op eigen terrein.
Lukt het niet om op eigen terrein te kunnen parkeren en zijn er in de nabije omgeving wel voldoende gemeentelijke parkeerplaatsen, dan kan aan aanvragers van een omgevingsvergunning een bijdrage worden verlangd voor gebruik van gemeentelijke parkeervoorzieningen.

Sinds jaar en dag hanteert de gemeente Ooststelllingwerf parkeerkencijfers.
Deze worden hoofdzakelijk ontleend aan de "Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering" van CROW kennisplatvorm voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (ASVV).
Ze worden door gemeenten het meest toegepast. De kencijfers komen na uitgebreide verkeersstudies tot stand en worden regelmatig geactualiseerd.

VERBEELDING

RHO ADVISEURS