GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Ooststellingwerf

Wijziging omgevingsplan locatie Dorpsstraat Haule tussen 12 en 14

De gemeenteraad van de Gemeente Ooststellingwerf

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf" d.d. 23 september 2025

Gelet op artikelen 2.4, 16.30, 16.23 eerste lid, 16.78 van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende dat:
- van 13 mei 2025 tot en met 23 juni 2025 de ontwerp wijziging omgevingsplan woningbouwontwikkeling 'Dorpsstraat Haule tussen 12 en 14' voor iedereen ter inzage heeft gelegen;
- van de terinzagelegging van de ontwerp wijziging omgevingsplan 'Dorpsstraat Haule tussen 12 en 14' op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;
- iedereen in de gelegenheid is gesteld om gedurende de genoemde termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen over de ontwerp wijziging omgevingsplan naar voren te brengen;
- van deze mogelijkheid - binnen de genoemde termijn - gebruik is gemaakt;
- dat in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' wordt ingegaan op de inhoud van de zienswijzen;
- dat in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen;
- dat de inhoud wordt onderschreven en geacht wordt hier te zijn opgenomen;

Besluit;

Artikel I

De wijziging van "Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf" voor locatie Dorpsstraat Haule tussen 12 en 14 opgenomen in Bijlage A vast te stellen.

Artikel II

De ´Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen´ en de daarin opgenomen reactie op de ontvangen zienswijze en de ambtshalve aanpassingen vast te stellen.

Artikel III inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking per 23-10-2025
Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente Ooststellingwerf, 23 september 2025

Gemeente Ooststellingwerf,23 september 2025
De Griffier en de Voorzitter

Concept

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Het opschrift van hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 2 gereserveerd

B

Het opschrift van hoofdstuk 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 3 gereserveerd

C

Het opschrift van hoofdstuk 4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 4 gereserveerd

D

Het opschrift van hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 5 gereserveerd

E

Het opschrift van hoofdstuk 6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 6 gereserveerd

F

Het opschrift van hoofdstuk 7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 7 gereserveerd

G

Het opschrift van hoofdstuk 8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 8 gereserveerd

H

Het opschrift van hoofdstuk 9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Concept

Hoofdstuk 9 gereserveerd

I

Het opschrift van hoofdstuk 10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 10 gereserveerd

J

Het opschrift van hoofdstuk 11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 11 gereserveerd

K

Het opschrift van hoofdstuk 12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 12 gereserveerd

L

Het opschrift van hoofdstuk 13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 13 gereserveerd

M

Het opschrift van hoofdstuk 14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 14 gereserveerd

N

Het opschrift van hoofdstuk 15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 15 gereserveerd

O

Het opschrift van hoofdstuk 16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 16 gereserveerd

P

Het opschrift van hoofdstuk 17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

concept

Hoofdstuk 17 gereserveerd

Q

Het opschrift van hoofdstuk 18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 18 gereserveerd

R

Het opschrift van hoofdstuk 19 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 19 gereserveerd

S

Het opschrift van hoofdstuk 20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 20 gereserveerd

T

Artikel 21.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.1 Toepassingsbereik

Hoofdstuk 21 gaat over activiteiten die plaatsvinden in de gemeente Ooststellingwerf tijdens de transitiefase van het omgevingsplan, ter plaatse van:
a. H21 woningbouwontwikkeling Bovenweg 8 Donkerbroek ;
b. H21 woningbouwontwikkeling Dorpsstraat 12-14 Haule.

U

Artikel 21.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.5 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken:
a. anders dan overeenkomstig in dit plan aan de locatie toegedeelde functie;
b. voor het wonen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
c. voor opslag van voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, alsmede caravans, tenten en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens;
d. voor opslag van schroot, puin, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten;
e. ten behoeve van een seksinrichting;
f. als standplaats voor kampeermiddelen;
g. ten behoeve van risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
h. ten behoeve van windturbines;.

V

Artikel 21.11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Concept

concept

Artikel 21.11 Meetbepalingen

Bij de toepassing van de regels in deze afdeling wordt als volgt gemeten:

a. 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;
b. 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);
c. 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;
d. 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
e. ~~ondergeschikte bouwdelen:~~ 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 1,00 m wordt overschreden;

W

Artikel 21.13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.13 Aanvullende beoordelingsregels 22.29 voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt in afwijking van artikelen ~~21.14~~21.15 tot en met ~~21.16~~21.17 ook verleend onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het milieu, de kwaliteit van bodem en het grond- en oppervlaktewater, de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven, het bebouwingsbeeld, de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en de verkeersveiligheid, in de volgende gevallen:

a. de in het plan 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 activiteits- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 25 m bedraagt;
d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van vlaggenmasten en naar de aard daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken met een bouwhoogte van niet meer dan 8,00 m;
e. het gebruik van bouwwerken en een bouwperceel ten behoeve van zonne-energie, mits het op te stellen vermogen is gericht op de energiebehoefte die samenhangt met de functie van dat perceel;
f. het toestaan dat de afstand van woningen ~~tot de~~minder bedraagt ~~minder~~ dan de ter plaatse van locatie H21 zijdelingse perceelgrens aangegeven afstand;
g. toestaan dat er op een bouwperceel met een grotere oppervlakte dan 3.000 m^2 een groter oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bij een woning wordt gebouwd, mits:
    1. het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel ten hoogste 300 m^2 bedraagt;
    2. een inrichtingsplan is overlegd, waaruit blijkt dat de processtappen zijn gevolgd zoals opgenomen in het procesboek Ontwikkeling agrarische erven tevens rekening is gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan;
h. het bepaalde in het plan en toestaan dat lichtmasten uitsluitend ten behoeve van een paardenbak voor hobbymatig gebruik ~~mag~~mogen worden aangebracht, mits:
    1. de hoogte van de lichtmasten minimaal 4 m en maximaal 8 m bedraagt;
    2. de situering van de lichtmasten binnen 0,5 m aan de rand van de paardenbak plaatsvindt; en
    3. de verlichtingstijd is beperkt binnen 07.00 uur en 22.00 uur.

X

concept

Na artikel 21.13 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 21.14 Voorwaardelijke verplichtingen en gebodsbepalingen

1. Voor het bouwen van de woning ter plaatse van de locatie H21 woningbouwontwikkeling Bovenweg 8 Donkerbroek dient de beeldverstorende bebouwing te worden gesloopt overeenkomstig het in bijlage 1 bij de motivering landschappelijk inpassingsplan.

2. Voor het bouwen van de woning ter plaatse van de locatie H21 woningbouwontwikkeling Bovenweg 8 Donkerbroek dient de grond van het gehele perceel functioneel gesaneerd te zijn tot minimaal bodemkwaliteitsklasse "Industrie" of licht verontreinigde grond met klasse "Niet Toepasbaar" moet afgedekt zijn met een duurzaam aaneengesloten afdeklaag.

3. ter plaatse van H21 ontwikkellocatie dorpsstraat Haule is het gezamenlijk geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen (artikel 4.103 Bbl) volgens de waarden zoals opgenomen in tabel 1 uit hoofdstuk 7 van het Akoestisch onderzoek Dorpsstraat Haule.

Y

Artikel 21.14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.14~~ 21.15 (Bedrijfs)woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen de functie H21 Wonen gelden in aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 tevens de volgende beoordelingsregels bij de vergunningplicht als bedoeld in artikel 22.26:

a. de hoofdgebouwen moeten als woning worden gebouwd;
b. het aantal woningen is niet meer dan het ter plaatse van de bouwnorm H21 aantal opgenomen woningen;
c. de hoofdgebouwen moeten binnen een gebiedsaanwijzing H21 bouwvlak worden gebouwd;
d. de woningen worden ter plaatse van de bouwnorm H21 vrijstaand gebouwd;
e. ter plaatse van de gebiedsaanwijzing H21 gevellijn moeten de voorgevels van hoofdgebouwen in de naar de weggekeerde grens van het bouwvlak worden gebouwd, dan wel maximaal 3 meter daar achter;
~~e~~ f. de afstand (van de niet aaneengebouwde zijde) van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan de ter plaatse van de bouwnorm H21 zijdelingse perceelgrens aangegeven afstand;
~~f~~ g. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 175 m^2; en
~~g~~ h. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan de hoogtes die ter plaatse van de bouwnormen H21 goothoogte respectievelijk H21 bouwhoogte zijn aangegeven.
~~h. Voor het bouwen van de woning ter plaatse van de locatie H21 woningbouwontwikkeling Bovenweg 8 Donkerbroek dient de beeldverstorende bebouwing te worden gesloopt overeenkomstig het in bijlage 1 bij de motivering landschappelijk inpassingsplan.~~
~~i. Voor het bouwen van de woning ter plaatse van de locatie H21 woningbouwontwikkeling Bovenweg 8 Donkerbroek dient de grond van het gehele perceel functioneel gesaneerd te zijn tot minimaal bodemkwaliteitsklasse "Industrie" of licht verontreinigde grond met klasse "Niet Toepasbaar" moet afgedekt zijn met een duurzaam aaneengesloten afdeklaag.~~

Z

Paragraaf 21.3.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 21.3.3 Bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning

Artikel 21.16 Bijbehorende bouwwerken

1. Voor het bouwen van bijbehorend bouwwerken en overkappingen binnen de functie H21 Wonen in aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 ook de volgende beoordelingsregels bij de vergunningplicht als bedoeld in artikel 22.26:

concept

a. een bijbehorend bouwwerk dient achter de voorgevel van een hoofdgebouw te worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan:
   1. 100 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte die niet groter is dan 500 m²;
   2. 125 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte tussen de 500 m² en 800 m²;
   3. 150 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte tussen de 800 m² en 1.500 m²;
   4. 200 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte die groter is dan 1.500 m²; en
c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 6 m.

2. Binnen de gebiedsaanwijzing H21 Bouwwerken uitgesloten mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat vergunningvrij bouwen niet is uitgesloten.

~~**Artikel 21.15 Bijbehorende bouwwerken**~~

~~Voor het bouwen van bijbehorend bouwwerk en overkappingen binnen de functie H21 Wonen gelden in aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 ook de volgende beoordelingsregels bij de vergunningplicht als bedoeld in artikel 22.26:~~
~~a. een bijbehorend bouwwerk dient achter de voorgevel van een hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van een bijbehorend bouwwerk ter plaatse van de locatie H21 bijgebouw;~~
~~b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan:~~
~~1. 100 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte die niet groter is dan 500 m²;~~
~~2. 125 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte tussen de 500 m² en 800 m²;~~
~~3. 150 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte tussen de 800 m² en 1.500 m²;~~
~~4. 200 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte die groter is dan 1.500 m²;~~
~~c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 6 m.~~

AA

Artikel 21.16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.16~~ 21.17 Bouwwerk, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

1. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde, binnen de functie H21 Wonen gelden de volgende regels:
   a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1,00 m;
   b. in afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 m:
      1. op een erf of perceel waarop al een een hoofdgebouw staat waarmee de afscheiding in functionele relatie staat; en
      2. achter de lijn die loopt langs de voorkant van dat hoofdgebouw en vanaf daar evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen;
   c. in aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 22.29 geldt dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 6,00 m.

2. De bouwhoogte van omheiningen van paardenbakken bedraagt niet meer dan 1,7 m, met dien verstande dat een omheind oppervlak niet meer bedraagt dan 800 m².

3. Binnen de gebiedsaanwijzing H21 Bouwwerken uitgesloten mogen geen bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat vergunningvrij bouwen niet is uitgesloten.

BB

Het opschrift van artikel 21.17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.17~~ 21.18 ~~Overgangsregels~~ Overgangsrecht bouwwerken

CC

Het opschrift van artikel 21.18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.18~~ 21.19 Overgangsrecht gebruik

concept

DD

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

~~*H21 aantal*~~	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/b5dddba16251447cb04c99ee32ef289e/nld@2025-02-25;14193609~~
~~*H21 bijgebouw*~~	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/916986df19874243a6b0a14ce129d697/nld@2025-02-25;14193609~~
~~*H21 bouwhoogte*~~	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/fc0fb87811dc4ea88746d5e218a7fbbf/nld@2025-02-25;14193609~~
~~*H21 bouwvlak*~~	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/27805cc-bab504e0a91a4b6502f653cf0/nld@2025-02-25;14193609~~
~~*H21 goothoogte*~~	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/9f344b2b319d4d14960784e01385386c/nld@2025-02-25;14193609~~
~~*H21 vrijstaand*~~	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/efa2d90b638c41b3ba22ede4da869ba5/nld@2025-02-25;14193609~~
~~*H21 Wonen*~~	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/47fde4031c6e43ea8670274c17c7e19a/nld@2025-02-25;14193609~~
~~*H21 woningbouwontwikkeling Bovenweg Donkerbroek*~~	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/0ee97ab45ada4be1839a1f4a6b42e682/nld@2025-02-25;14193609~~
~~*H21 zijdelingse perceelgrens*~~	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/48b5771f09d24d1eb46443ac03e56bed/nld@2025-02-25;14193609~~

H21 aantal	/join/id/regdata/gm0085/2024/b5dddba16251447cb04c99ee32ef289e/nld@2025-06-24;09370884
H21 bouwhoogte	/join/id/regdata/gm0085/2024/fc0fb87811dc4ea88746d5e218a7fbbf/nld@2025-06-24;09370884
H21 bouwvlak	/join/id/regdata/gm0085/2024/27805cc-bab504e0a91a4b6502f653cf0/nld@2025-06-24;09370884
H21 Bouwwerken uitgesloten	/join/id/regdata/gm0085/2025/cb-baef77627b405aa99a5b7bf9950a73/nld@2025-06-24;09370884
H21 gevellijn	/join/id/regdata/gm0085/2025/cc03bbe-da89e4b2ca0d4a7a5436e084d/nld@2025-06-24;09370884
H21 goothoogte	/join/id/regdata/gm0085/2024/9f344b2b319d4d14960784e01385386c/nld@2025-06-24;09370884
H21 ontwikkellocatie dorpsstraat Haule	/join/id/regdata/gm0085/2025/d21c5cca2d5941c09ad328dc1eb9be46/nld@2025-06-24;09370884

concept

H21 vrijstaand	/join/id/regdata/gm0085/2024/efa2d90b638c41b3ba22ede4da869ba5/nld@2025-06-24;09370884
H21 Wonen	/join/id/regdata/gm0085/2024/47fde4031c6e43ea8670274c17c7e19a/nld@2025-06-24;09370884
H21 woningbouwontwikkeling Bovenweg 8 Donkerbroek	/join/id/regdata/gm0085/2025/6a300d1e1bde424c98bdeed0e1689b07/nld@2025-06-24;09370884
H21 zijdelingse perceelgrens	/join/id/regdata/gm0085/2024/48b5771f09d24d1eb46443ac03e56bed/nld@2025-06-24;09370884

concept

concept

EE

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN

Voor de toepassing van hoofdstuk 22 wordt verstaan onder:

aansluitafstand:	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
Activiteitenbesluit-bedrijventerrein:	cluster aaneengesloten percelen met overwegend ~~bedrijfs-bestemmingen~~bedrijfsfuncties, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
AS SIKB 2000:	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
bebouwingsgebied:	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
BRL SIKB 2000:	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;
BRL SIKB 7000:	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
concentratiegebied geurhinder en veehouderij:	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
distributienet voor warmte:	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
geurgevoelig object:	a. gebouw: 1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; 2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
gezoneerd industrieterrein:	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
ISO 11423-1:	ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;

concept

landbouwhuisdieren met geuremissiefactor:	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: a. varkens, kippen, schapen of geiten; en b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie: 1. rundvee tot 24 maanden; 2. kalkoenen; 3. eenden; of 4. parelhoenders;
landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor:	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.
NEN 5725:	NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;
NEN 5740:	NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;
NEN 6090:	NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;
NEN 6578:	NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;
NEN 6589:	NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;
NEN 6600-1:	NEN 6600-1:2019: Water – Monsterneming – Deel 1: Afvalwater, versie 2019;
NEN 6965:	NEN 6965:2005: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;
NEN 6966:	NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;
NEN-EN 858-1/A1:	NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;
NEN-EN 858-2:	NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;
NEN-EN 872:	NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;
NEN-EN 1825-1:	NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;
NEN-EN 1825-2:	NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;
NEN-EN 12566-1:	NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE – Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;

concept

NEN-EN 12673:	NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;
NEN-EN 16693:	NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015;
NEN-EN-ISO 2813:	NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;
NEN-EN-ISO 5667-3:	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water – Monsterneming – Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
NEN-EN-ISO 5815-1:	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthioureum, versie 2019;
NEN-EN-ISO 5815-2:	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;.
NEN-EN-ISO 9377-2:	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water – Bepaling van de minerale-olie-index – Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;
NEN-EN-ISO 9562:	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
NEN-EN-ISO 10301:	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;
NEN-EN-ISO 10523:	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;
NEN-EN-ISO 11885:	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;
NEN-EN-ISO 12846:	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;
NEN-EN-ISO 14403-1:	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstroominjectie analyse (FIA), versie 2012;
NEN-EN-ISO 14403-2:	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;
NEN-EN-ISO 15587-1:	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
NEN-EN-ISO 15587-2:	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;
NEN-EN-ISO 15680:	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechloreerde

	verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
NEN-EN-ISO 15682:	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
NEN-EN-ISO 15913:	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxyalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;
NEN-EN-ISO 17294-2:	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;
NEN-EN-ISO 17852:	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorecentiespectometrie, versie 2008;
NEN-EN-ISO 17993:	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof extractie, versie 2004;
NEN-ISO 15705:	NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;
NEN-ISO 15923-1:	NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;
straatpeil:	a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
warmteplan:	besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.

concept

FF

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage III Bij artikel 1.1, derde lid van dit omgevingsplan (begrippen)

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;
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 detaulhandel en horeca worden niet begrepen onder aan huis verbonden beroep;
bebouwing	één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
bijbehorend bouwwerk	uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd en met de aarde verbonden bouwwerken met een dak;
bouwen	het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
bouwgrens	de grens van een bouwvlak;
bouwperceel	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
bouwperceelgrens	de grens van een bouwperceel:
bouwvlak	een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
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;
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;
bêd & 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 bêd & brochje is gevestigd in een woonhuis of bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis;
detailhandel	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
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;

concept

gebouw	elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
gebruiksmogelijkheden	de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende functie te gebruiken;
geluidgevoelig gebouw	een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving
hoofdgebouw	gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkst is;
huishouden	persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; hieronder niet begrepen bewoning in de vorm van kamerverhuur;
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;
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 beperkien van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;
overkapping	elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met niet meer dan één wand;
paardenbak	buitenrijbaan of een paddock ten behoeve van paardrijdactiviteiten en verblijfactiviteiten, voorzien van een andere ondergrond dan gras en al dan niet voorzien van een omheining;
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;
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;
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 erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
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;
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;

concept

voorgevel	de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
wonen	het huisvesten in een woning van één afzonderlijk huishouden;
woning	een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dat indien deze bestaat uit meerdere personen gebruik maakt van voor bewoning gemeenschappelijke voorzieningen, zoals keuken, toilet en douche.
dakturbine	een kleine windturbine zonder mast, geplaatst op het dak van een gebouw;
natuurtoets	Een natuurtoets is een uitgebreide en zorgvuldige ecologische effecten-beoordeling van de impact van windmolen(s) op beschermde soorten en gebieden in het kader van de Wet Natuurbescherming. In het bijzonder het effect op belangrijke foerageerplaatsen, voortplantingslocaties (waaronder weidevogel(herstel)gebieden), rustplaatsen en trekroutes van deze dieren. Een natuurtoets start in de meeste gevallen met een Quick Scan. Dit is een korte toets waaruit blijkt of er risico's bestaan op overtredingen van de Wet natuurbescherming. Indien deze risico's niet kunnen worden uitgesloten, kunnen de plannen worden aangepast, zodat het risico wordt weggenomen of er kan nader onderzoek worden uitgevoerd naar het daadwerkelijke voorkomen en de verwachtte risico's. Ook daaruit kunnen aanpassingen van het plan ontstaan, of ontheffing worden aangevraagd bij het bevoegd gezag, de provincie Fryslân. Houd er rekening mee dat als ontheffing wordt aangevraagd een onderdeel hiervan altijd compensatie en mitigatie is. Dat betekent dat er aanpassingen aan het plan moeten worden gemaakt, zodat de Gunstige staat van Instandhouding van de betreffende soort(en) niet in het geding komt. Daarnaast wordt de Externe werking van windmolens op de Instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden beoordeeld. Tevens wordt het cumulatieve effect van voortschrijdende windmolenplaatsing op essentiële landschapsecologische relaties ter behoud van dierpopulaties (Gunstige staat van Instandhouding) op regionaal niveau beoordeeld.
windturbine	een installatie c.q. bouwwerk voor het opwekken van elektrisch of thermisch vermogen uit wind;
gewasbeschermingsmiddelen	gewasbeschermingsmiddelen als bedoeld in https://Bijlage I Besluit activiteiten leefomgeving

Concept

GG

Na bijlage III wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage IV Overzicht Documentenbijlagen

Ontwikkeling agrarische erven	/join/id/regdata/gm0085/2024/645d235f1b4944f0b9a2c8e15c5a16a8/nld@2025-06-24;09370884
Tabellen nota parkeernormen 2023	/join/id/regdata/gm0085/2024/f844d70154d14bd7846c714a5449e867/nld@2025-06-24;09370884
Akoestisch onderzoek Dorpsstraat Haule	/join/id/regdata/gm0085/2025/bbc4c8a3e18244ee94717bffa0916f9c/nld@2025-06-24;09370884

concept

HH

Bijlage IV wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Bijlage IV Overzicht Documentenbijlagen~~	
~~*Tabellen nota parkeernormen 2023*~~	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/7211f1cc4c89492db288bf0da120ef44/nld@2025-02-25;14193609~~
~~*Ontwikkeling agrarische erven*~~	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/f638392ef6894324863365ca2d71e820/nld@2025-02-25;14193609~~

[Vervallen]

Concept

I Overzicht Documentenbijlagen

AERIUS-berekening	/join/id/pubdata/gm0085/2024587f8fb07f54445eb21a1806d374782/0/nld@2025-06-24,0.9370884
Watertoets	/join/id/pubdata/gm0085/2024943dbf384a6a40719cf1c26f546afe1e/nld@2025-06-24,0.9370884
Akoestisch onderzoek	/join/id/pubdata/gm0085/2024db783976e630483ba6c50918c2aabcdb/nld@2025-06-24,0.9370884
Participatieverslag Dorpsstraat	/join/id/pubdata/gm0085/20248d7181cdc2ec940e695a2618b491932a/nld@2025-06-24,0.9370884
Bodemonderzoek	/join/id/pubdata/gm0085/20240e1c1c72ef884cd38d368a3ca6dba69f/nld@2025-06-24,0.9370884
AERIUS-berekening - rapport rekenbijlage aanleg- en gebruiksfase	/join/id/pubdata/gm0085/2024cd68e86811c490a8084c141d1e192ae/nld@2025-06-24,0.9370884
Ecologisch onderzoek - oplegnotitie Omgevingswet	/join/id/pubdata/gm0085/20245ee2c84d9c9a405380a4ee343f6abcd0/nld@2025-06-24,0.9370884
Archeologisch onderzoek	/join/id/pubdata/gm0085/2024e075fecf3f24d489f93e086dcb3b3e3abc/nld@2025-06-24,0.9370884
Ecologische quickscan	/join/id/pubdata/gm0085/20246f521cdc11c74b5792c7384c9e8c48df/nld@2025-06-24,0.9370884
Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen	/join/id/pubdata/gm0085/2025fffa42357c9a416fae305ac29878fcc1/nld@2025-06-24,0.9370884

concept

concept

Motivering

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Na gezamenlijk overleg tussen de vereniging Dorpsbelangen in Haule, woningcorporatie Actium en gemeente is gebleken dat in het dorp Haule behoefte is aan extra (sociale huur- en starters)woningen. Eveneens is er behoefte aan koopwoningen, zowel vrijstaand als dubbel. Deze behoefte blijkt ook uit de Woonvisie van de gemeente. Voorliggend plan speelt op deze behoefte in.

Aan de Dorpsstraat zullen twee vrijstaande koopwoningen worden gebouwd. De locatie is gelegen tussen Dorpsstraat 12 en 14.

De woningbouw op de locatie is op basis van de huidige beheersverordening niet toegestaan. Er is nu sprake van een agrarische bestemming. Deze wijziging van het omgevingsplan voorziet in de planologisch-juridische basis voor de realisatie van de woningen.

1.2 Grens wijzigingsbesluit

De locatie ligt in het dorp Haule, aan het lint van de Dorpsstraat tussen nummers 12 en 14. De locatie bevindt zich aan de westkant van het dorp. Op onderstaande afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het wijzigingsbesluit blijkt uit de werkingsgebieden van deze wijziging van het omgevingsplan.

Figuur 1.1



Luchtfoto plangebied

Bron: PDOK

1.3 Leeswijzer

Deze motivering kent zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 de beschrijving van de ontwikkeling aan de orde. Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader. Het daarop volgende hoofdstuk 4 behandelt de aspecten van de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 5 bevat de economische uitvoerbaarheid. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de procedure en participatie.

2 Wijziging omgevingsplan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een agrarisch, onbebouwd perceel aan het lint Dorpsstraat in het dorp Haule. Het ligt tussen Dorpsstraat nummer 12 en 14. In de wijdere omgeving van het plangebied liggen verspreid kleinere dorpen. Het dorp Oosterwolde is het grootste dorp in de omgeving op ongeveer 4 kilometer afstand.

Aan de zuidkant van de nieuwbouwlocatie zijn agrarische gronden gelegen. De Dorpsstraat kent lintbebouwing, waarbij de (voormalige) agrarische boerderijen en de nieuwere woningen losjes langs het lint zijn gesitueerd. Op een paar plekken is een straat haaks op de Dorpsstraat met (woon)bebouwing aanwezig. De woningen staan royaal in het groen, met hier en daar een open plek (weide). Ter plaatse van de bebouwde kom zijn de woningen wat dichter op elkaar geplaatst. Hier zijn op meerdere locaties relatief nieuwe woningen gebouwd en is een menging van meerdere functies (dorpshuis, basisschool, bedrijven) aanwezig.

concept

2.2 Toekomstige situatie

In het plangebied is ruimte gereserveerd voor twee vrijstaande (koop)woningen. De woningen staan op ruime kavels, passend in het landelijke dorpslint van Haule. Zowel in de verkavelingsopzet (ruime royale kavels in het groen), als in de bebouwingsstructuur (goot- en bouwhoogte, nokrichting, afwisselende situering van de woningen) is dit herkenbaar. Onderaan is een afbeelding met indicatie van de situering van de nieuwbouw weergegeven.

Bebouwing

De vrijstaande woningen krijgen de nokrichting haaks op de Dorpsstraat. De woningen zullen maximaal twee bouwlagen met een kap hebben. In de planregels en op de plankaart is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwd mag worden.

Groen en water

De aanwezige sloot voor de woningen blijft in tact, mede in verband met de waterafvoer. De woningen hebben royale tuinen, zowel aan de voor- als achterzijde.

Ontsluiting en parkeren

De woningen worden op de Dorpsstraat ontsloten via een gezamenlijke oprit voor de twee woningen. Parkeren vindt plaats op eigen erf.

Figuur 2.1



Indicatieve situatietekening planlocatie Dorpsstraat

bron: Sweco

2.3 Door te voeren wijziging in het omgevingsplan

Voor de planlocatie geldt van rechtswege het omgevingsplan. Hierin is voor de locatie Dorpsstraat de beheersverordening 'Overige dorpen 2014', vastgesteld op 20 mei 2014, van toepassing.

Op grond van de beheersverordening is ter plaatse van het plangebied sprake van een agrarische bestemming zonder bouwvlak. De binnen het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik. In de huidige situatie bestaan de percelen uit (agrarisch) grasland conform de agrarische bestemming. Daarom is de woningbouw niet toegestaan.

Concluderend houdt het in dat de beheersverordening 'Overige dorpen 2014' geen ruimte biedt voor het voorgenomen gebruik. Voorliggend plan maakt dat gebruik wel mogelijk.

Hieronder is een uitsnede van de beheersverordening opgenomen, waarin het plangebied globaal is begrensd.

Figuur 2.2



Uitsnede beheersverordening 'Overige dorpen 2014'

bron: ruimtelijkeplannen.nl

Daarnaast geldt de 'Partiële herziening beheersverordening windturbines Ooststellingwerf' (vastgesteld op 25 januari 2022). Hiermee wordt de mogelijkheid geboden om onder voorwaarden windturbines bij agrarische bouwpercelen te realiseren. Omdat het agrarische perceel (zonder bouwvlak) omschakelt naar wonen, is deze regeling niet van toepassing op het onderhavige project.

Uit de beschrijving van de nieuwe situatie blijkt dat de volgende zaken zijn gewijzigd (op hoofdlijnen):
- *wijzigingen in de regels: de agrarische bestemming wordt gewijzigd in de functie wonen;*
- *met de daarbij behorende wijzigingen in de artikelgewijze toelichting;*
- *aanpassingen van bestaande werkingsgebieden van regels: de agrarische gronden worden voorzien van een woonbestemming.*

3 Relevante regelgeving en beleid

3.1 Inleiding

Bij het wijzigen van het omgevingsplan gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Een omgevingsplan kan alleen worden gewijzigd als er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. De volgende beoordelingsregels uit het Bkl gelden:
- De instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl;
- De instructieregels van de provincie (Provinciale Omgevingsverordening Groningen);
- Eventuele instructiebesluiten van Rijk en provincie;
- De regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel.

Een nadere uiteenzetting van de instructieregels volgt hierna. Verder wordt in de paragrafen een toets gedaan aan het relevante beleid van rijk, provincie, regio, waterschap en gemeente.

3.2 Instructieregels Rijk

3.2.1 Instructieregels

In het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen waarvan het merendeel niet relevant is voor dit planvoornemen. De meest relevante instructieregels betreffen de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de waterbelangen, het beschermen van de gezondheid en van het milieu, het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, het behoud van ruimte voor toekomstige functies, het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welke thema's uit het Bkl relevant zijn voor voorliggende ontwikkeling en wordt verwezen naar de corresponderende paragraaf in hoofdstuk 4.

Figuur 3.1

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor besluit?	Verwijzing paragraaf H4
Veiligheid	5.1.2	Ja	Paragraaf 4.8
Waterbelangen	5.1.3	Ja	Paragraaf 4.11
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Ja	Paragraaf 4.6
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Ja	Paragraaf 4.12
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterrein	5.1.4.2a	Ja	Paragraaf 4.7
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee	
Trillingen	5.1.4.4	Nee	
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	Paragraaf 4.10
Geur	5.1.4.6	Nee	
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Ja	Paragraaf 4.14
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	Paragraaf 4.9
Behoud ruimte voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen	5.1.6.2	Nee	
Behoud ruimte voor buisleidingen van nationaal belang	5.1.6.3	Nee	
Elektriciteitsvoorziening	5.1.7.3	Nee	
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	Nee	
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.8	Nee	
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkwegen	5.2	Nee	
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.2	Nee	
Bebouwingscontour jacht	5.2	Nee	
Bebouwingscontour houtkap	5.2	Nee	
Geluid rond luchthavens	5.1.4.3	Nee	
Vrije horizon kust	5.1.5.2	Nee	
Waddenzee en Waddengebied	5.1.5.3	Nee	
Landsverdediging	5.1.7.2	Nee	
Communicatie burgerluchtvaart	5.1.7.5	Nee	

concept

Landelijke fiets- en wandelroutes	5.2	Nee
Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	5.2	Nee

Instructieregels Bkl

3.2.2 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. 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. 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 organisaties, 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 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.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft geen ontwikkeling op rijksniveau of ligt niet in een gebied waarvoor de NOVI gerichte belangen of opgaven kent. De ontwikkeling valt daarom buiten de werking en doelstellingen van het rijksbeleid. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

3.3 Instructieregel provincie

3.3.1 Omgevingsvisie Fryslân

Op 23 september 2020 is de omgevingsvisie Fryslân "De Romte Diele" vastgesteld. Brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Dat is de hoofdambitie van de provincie Fryslân voor de Friese leefomgeving. Met de leefomgeving bedoelen we: de gedeelde ruimte waarin de mensen in de provincie samenleven. Fryslân is van alle mensen die er wonen, werken of te gast zijn. In de Omgevingsvisie werkt de provincie de provinciale ambities, opgaven, doelen en werkwijze voor de komende jaren uit.

Om de ambities te kunnen realiseren, moet de basis op orde zijn. De Friese ruimte heeft veel kwaliteiten die de provincie wil behouden en versterken. Dat moet op een slimme manier gebeuren: niet door veran-

dering tegen te houden, maar door gewenste nieuwe ontwikkelingen te laten aansluiten bij bestaande kwaliteiten.

In dialoog met de samenleving zijn vier opgaven benoemd die de provincie actief wil aanpakken:
- Fryslân houdt de leefomgeving vitaal, leefbaar en bereikbaar;
- Fryslân zet de energietransitie met kracht voort;
- Fryslân wordt klimaat-adaptief ingericht;
- Fryslân versterkt de biodiversiteit.

Voor de bestaande kwaliteit zijn doelstellingen geformuleerd, waaronder een samenhangend netwerk van steden en dorpen. Fryslân kent een samenhangend netwerk van steden, grote en kleinere dorpen. Deze steden en dorpen vullen elkaar aan op het gebied van wonen, werken en voorzieningen, ieder vanuit de eigen kwaliteiten. De inzet is om de onderdelen van dit netwerk nog sterker met elkaar te verbinden tot een compleet palet aan woon-, en werkmilieus en voorzieningen. Het netwerk vormt daarmee de basis voor onder andere plezierig wonen in een verscheidenheid aan woonbuurten, waarbij het woningaanbod aansluit op de vraag van inwoners en van mensen die zich in Fryslân willen vestigen.

Vanuit de wettelijke verantwoordelijkheid voor zorgvuldig en verantwoord gebruik van de schaarse ruimte, vindt regionale afstemming van plannen voor woningbouw, bedrijventerreinen en kantoorvolume plaats. Tussen provincie en gemeenten in regioverband worden meerjarige programmeringsafspraken over passend aanbod, zowel kwantitatief als ook kwalitatief wanneer dat gewenst is, gemaakt.

Van belang hierbij is dat stedelijke functies naar aard en schaal passen bij stad of dorp, en daarop aansluiten. En dat ze goed ontsloten worden, waarbij vervoersknooppunten zoveel mogelijk benut worden. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de verdeling van woningbouw en aanleg van bedrijfslocaties over hun kernen; in hun visies/plannen bepalen ze waar dit gebeurt en in welke kwaliteit. Bij nieuwe inzichten en ontwikkelingen kan van afspraken worden afgeweken. Dit biedt flexibiliteit, ook om in te spelen op kwaliteiten waar aantoonbaar behoefte aan is.

Vanuit de eerste opgave, om een vitaal, leefbare en bereikbare leefomgeving te behouden, stimuleert de provincie het grootschalig opknappen van bestaande bebouwing. Het aanbod van woningen en voorzieningen moet worden afgestemd op de bevolking. De bevolking verandert: het aantal ouderen neemt in verhouding tot het aantal jongeren toe (vergrijzing), de beroepsbevolking daalt aanzienlijk, en in sommige plattelandsgebieden neemt het aantal inwoners af. De provincie wil Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden door onder andere het grootschalig opknappen en energiezuinig maken van bestaande bebouwing en het aanbod aan woningen en voorzieningen af te stemmen op de verandering van de bevolking.

Toetsing

Er wordt gebouwd in afstemming met de veranderende bevolking met bijbehorende woonbehoefte. De woningen worden direct aansluitend aan de bestaande woonbuurt en in het bebouwingslint gerealiseerd. Het project is niet strijdig met de Provinciale Omgevingsvisie en is in lijn met de gemeentelijke Woon(zorg)visie (paragraaf 3.5.2).

3.3.2 Omgevingsverordening Fryslan 2022

De Omgevingsverordening Fryslân 2022 (meest recent gewijzigd op 13 september 2024) bevat regels op het gebied van de fysieke leefomgeving in Fryslân. De omgevingsverordening vervangt ongeveer een tien- tot vijftiental sectorale verordeningen op het gebied van de fysieke leefomgeving in Fryslân. De belangrijkste worden hierna genoemd: Verordening Romte Fryslân, Provinciale milieuverordening Fryslân, Waterverordening provincie Fryslân, Verordening Wet natuurbescherming Fryslân 2017, Ontgrondingenverordening Friesland, Wegenverordening provincie Fryslân en delen van de Vaarwegenverordening Fryslân 2014.

Navolgend worden de relevante bepalingen uit de verordening behandeld.

In artikel 2.1 t/m 2.5 zijn de inhoudelijke principes uit de Omgevingsvisie. Voor zover relevant wordt onderstaand op de principes ingegaan.

Ten aanzien van artikel 2.1 (Omgevingskwaliteiten) wordt hierbij verwezen naar paragraaf 4. Hier komt aan de orde hoe rekening wordt gehouden met archeologie, cultuurhistorie en landschap.

Het artikel 2.3 (zuinig en meervoudig ruimtegebruik) komt inhoudelijk in paragraaf 4.14 aan bod.

Ten aanzien van artikel 2.4 (koppelen en verbinden) wordt opgemerkt dat in Haule een transformator wordt geplaatst om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Dit draagt bij aan de verbetering van het energienetwerk in Haule. Daarnaast is er een rioleringskwestie in Haule aan de orde. De woningbouwontwikkelingen zijn aanleiding om de waterhuishoudkundige situatie te onderzoeken en verbeteren.

Voor artikel 2.5 (gezond en veilig) is in hoofdstuk 4 aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de aspecten 'gezondheid' en risico's die samenhangen met de waterhuishouding.

Artikel 2.6 Bundeling stedelijke functies

Het plangebied is onderdeel van gronden buiten bestaand stedelijk gebied. De POV stelt dat in een omgevingsplan op gronden buiten het bestaand stedelijk gebied nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden mogen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies, indien deze aansluiten op het bestaand stedelijk gebied en wat betreft aard en schaal passen bij de stad of het dorp.

In onderhavig geval worden de woningen aan het lint van Haule, aansluitend tussen bestaande bebouwing gebouwd, tussen de woningen Dorpsstraat nr. 12 en 14. In de bebouwde kom is de ruimte voor dit type woning niet beschikbaar, omdat deze ruimte wordt ingenomen door geplande nieuwbouw (sociale huurwoningen). De woningen zijn ingepast in het landschap en sluiten aan bij de bestaande bebouwing, zie hiervoor paragraaf 2.2. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zie hiervoor paragraaf 4.9. Het betreffen twee woningen.

Artikel 2.7 Wonen

Een omgevingsplan kan nieuwe woningen bevatten, wanneer deze passen binnen de regionale woningbouwafspraken. De woonbehoefte van de twee nieuwe koopwoningen is passend binnen de Woon(zorg)visie 2022-2026 die door de gemeente is opgesteld. De Woon(zorg)visie gaat ook in op de regionale afspraken en de Woon(zorg)visie sluit hierbij aan. Zie voor een uitwerking paragraaf 3.5.2.

Artikel 3.9 Omgevingswaarden voor kans op overstroming vanuit regionale wateren

De planlocatie is onderdeel van 'Overstromingskans grasland'. Voor Overstromingskans grasland is de overstromingskans eens in de 10 jaar, waarbij vijf procent van het oppervlak een grotere overstromingskans mag hebben. Nu de locatie omschakelt van onbebouwd grasland naar woningen, is gekeken naar het aspect water. Het aspect water is uitgewerkt in paragraaf 4.11.

Toetsing

Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij eveneens de behoefte is aangetoond.

Daarmee is het plan passend in het licht van de eisen van het POV.

3.4 Waterschapsverordening

Het Wetterskip Fryslân heeft een waterschapsverordening (laatst gewijzigd 13-2-2024) vastgesteld. De waterschapsverordening is een algemene verordening van het waterschap waarin vrijwel alle regels over de fysieke leefomgeving van het waterschap zijn opgenomen. De waterschapsverordening vervangt de keur en de algemene regels. De grondslag voor deze waterschapsverordening is artikel 56 in combinatie met artikel 78 van de Waterschapswet waarin staat dat het waterschap verordeningen vaststelt die het nodig oordeelt voor de behartiging van de opgedragen taken. De taken die op basis van artikel 1 van de Waterschapswet aan waterschappen worden opgedragen betreffen de zorg voor het watersysteem (inclusief waterkwaliteit) en de zorg voor het zuiveren van afvalwater. Eventueel kunnen nog de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden worden opgedragen, bijvoorbeeld het vaarwegenbeheer.

Wetterskip Fryslân heeft er voor gekozen om beleidsluw over te gaan. Dit houdt in dat de waterschapsverordening qua vorm en opzet volledig voldoet aan de uitgangspunten van de Omgevingswet, terwijl de veranderingen ten opzichte van de oude regels inhoudelijk beperkt zijn. Om te voldoen aan de Omge-

vingswet zijn de keur en algemene regels omgezet naar een digitale waterschapsverordening. Deze digitalisering is onderdeel van het landelijke Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO), waarin ook de regelgeving van Rijk, provincie, gemeenten en andere waterschappen digitaal ontsloten wordt.

Behalve de digitalisering zijn er nog drie belangrijke wijzigingen: het opnemen van de algemene regels in de waterschapsverordening, het vervallen van de onderhoudsbepalingen en het opnemen van rijksregels met betrekking tot lozingen.

Algemene regels in de waterschapsverordening

Het was in de keur verboden om zonder watervergunning activiteiten uit te voeren op of aan waterstaatswerken. Om te voorkomen dat voor elk kleinigheidje een relatief zware vergunningprocedure moest worden doorlopen zijn in 2010 algemene regels gemaakt. Op basis hiervan kon voor eenvoudige activiteiten met een melding worden volstaan. Ook was het mogelijk dat activiteiten geheel vrij gesteld worden van vergunningplicht en meldingsplicht. In 2013, 2015 en 2018 zijn de algemene regels aangepast en heeft steeds verdere deregulering plaatsgevonden. Deze lijn wordt voortgezet in deze waterschapsverordening, alleen maken de algemene regels nu integraal deel uit van de waterschapsverordening.

Onderhoudsplichten uit de waterschapsverordening

Op grond van artikel 2.2 van het Omgevingsbesluit mogen onderhoudsplichten niet in de waterschapsverordening opgenomen worden. Bij de invoering van de waterschapsverordening worden deze onderdelen van de keur daarom opgenomen in een aparte onderhoudsverordening. In de legger worden de onderhoudsplichtigen van de waterstaatswerken aangewezen. In de aparte onderhoudsverordening staat wat ze moeten doen. Dit wordt nog nader toegelicht in de Beleidsregels Integrale legger en Waterschapsverordening van Wetterskip Fryslân.

Beschermingszones uit de legger in de waterschapsverordening

Met invoering van de Omgevingswet komen de beschermingszones als onderdeel van de legger te vervallen. Onder de systematiek van de Omgevingswet zijn deze zones beperkingengebieden gaan heten en in de Waterschapsverordening opgenomen. Deze zones naast het waterstaatswerk zijn specifiek aangegeven om daarin regels te stellen voor activiteiten.

Decentralisatie van lozingen: de bruidsschat

Een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet is het bieden van meer ruimte voor gebiedsgericht maatwerk. Om dit mogelijk te maken, wordt bepaalde regelgeving overgeheveld van het Rijk als centrale overheid naar lokale overheden. Dit wordt ook wel de bruidsschat genoemd. De lokale overheden kunnen deze wetgeving vervolgens naar eigen inzicht aanpassen. Voor waterschappen betreft het regelgeving over lozingen op oppervlaktewateren of een zuiveringtechnisch werk. Wetterskip Fryslân heeft ervoor gekozen om de regels in eerste instantie grotendeels over te nemen.

Met name de beperkingengebieden zijn in onderhavig planvoornemen relevant. Het betreft meerdere beperkingsgebieden, welke met name direct naast de wateren (sloten) gelegen zijn. In en nabij deze sloten mag niet zonder meer beplanting worden aangelegd of verwijderd, bouwwerken geplaatst en overige activiteiten worden uitgevoerd die van invloed kunnen zijn op het waterstaatswerk. Het planvoornemen voorziet niet in dergelijke activiteiten.

3.5 Gemeentelijke regelgeving

3.5.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie van gemeente Ooststellingwerf, vastgesteld op 23 november 2021, is de visie van de gemeente op haar leefomgeving. De Omgevingsvisie vervangt de gemeentelijke structuurvisie. De visie geeft ook aan welke ambities de gemeente heeft en met welke opgaven ze aan de slag gaat. Ooststellingwerf moet een fijne plek zijn voor iedereen, jong en oud. Een plek om te zijn en te blijven. De gemeente

heeft goede verbindingen met voorzieningen die ze zelf niet heeft en bouwt haar kwaliteiten als sterke plattelandsgemeente uit. Een gemeente waar wonen en ondernemen, natuur, landbouw en recreatie samen opgaan. De gemeente heeft een aantal ambities en opgaven, op te splitsen in de thema's:

a. Uniek Ooststellingwerf: Het landschap en de (cultuur)historie vormen de basis van de gemeente. De gemeente wil deze kwaliteiten behouden, benutten en versterken bij nieuwe ontwikkelingen;
b. Vitaal Ooststellingwerf: De gemeente wil dat iedereen een leven lang kan wonen in een gezond, veilig en schoon Ooststellingwerf. De gemeente laat hiertoe onder andere een woningmarktonderzoek uitvoeren en stelt een Woon(zorg)visie op. Hierin maakt ze concreet waar, hoeveel en aan welke woningen ze ruimte moeten bieden;
c. Bruisend Ooststellingwerf: De gemeente biedt ruimte aan ondernemers om zich te ontwikkelen binnen de maat, schaal en kwaliteiten van Ooststellingwerf.
d. Bereikbaar Ooststellingwerf: Ooststellingwerf is een plattelandsgemeente in het hart van het Noorden, goed digitaal ontsloten en met goede verbindingen (in de auto, met het openbaar vervoer en op de fiets) naar de grote steden en tussen onze dorpen onderling.
e. Toekomstbestendig Ooststellingwerf: De gemeente zet zich in voor een gemeente waar het gebruik van duurzame energie steeds meer gewoon wordt, waar de economie steeds meer circulair wordt en waar ze is voorbereid op de klimaatverandering.

In de Omgevingsvisie is de gemeente verdeeld in vier gebieden: het Friese Ooststellingwerf; het westelijke Ooststellingwerf; het Drentse Ooststellingwerf; het hart van Ooststellingwerf. Haule is onderdeel van het Friese Ooststellingwerf.

Haule is een lintdorp. Het dorp ligt op zandruggen ten noorden van het beekdal van de Tjonger. De houtsingels en bosgebieden geven het gebied een besloten karakter. Het gebied is al lange tijd bewoond, maar in de Middeleeuwen ontstaat het huidige dorp. Haule blijft een landelijk dorp. Hier bepalen vooral landbouw en boerderijen het beeld.

De gemeente zet voor Fries Ooststellingwerf onder andere in op het geven van ruimte voor nieuwe woningen binnen de dorpen door inbreiding. Ook zet zij in op het toevoegen van nieuwe woningen, ook als uitbreiding van Haulerwijk en Donkerbroek. Daarnaast wil de gemeente lokale initiatieven voor woningbouw voor jongeren en ouderen stimuleren. In het gebied moet voldoende ruimte zijn om te wonen voor jong en oud. In de grote dorpen wordt gezocht naar mogelijkheden om nieuwe woningen toe te voegen. De insteek is te bouwen naar behoefte.

Haule is vooral een woondorp. Goed wonen in een groene omgeving staat hier voorop. In het dorp zorgt de gemeente ervoor dat er passende woningen zijn voor jong en oud. De gemeente ondersteunt lokale initiatieven voor woningbouw voor jongeren en ouderen van harte. Het liefst zelfs in combinatie zodat zorgen voor en ‘omtinke foar elkoar’ meer natuurlijk wordt. Daarbij zoekt de gemeente eerst de ruimte in het omvormen van bestaande panden en erven of het beperkt toevoegen van nieuwe woningen in de bestaande linten. Daarna kijkt de gemeente naar uitbreiding op kleine schaal bij het dorp.

Een leven lang wonen in Ooststellingwerf vraagt aandacht voor de kwantiteit en de kwaliteit van het woningaanbod. De gemeente vindt het belangrijk dat er mogelijkheden zijn om in alle dorpen als starter een woning te vinden. En later als oudere te verhuizen naar een levensloopbestendige woning. Zodat jong en oud zo lang mogelijk in hun eigen dorp kunnen (blijven) wonen. De gemeente staat open voor nieuwe woonvormen, zoals tiny houses, kangoeroewoningen of een knarrenhof, als daar vraag naar is. Ook biedt ze ruimte aan mantelzorgwoningen.

Toetsing

In casu betreft het een lokaal woningbouwinitiatief, waarbij twee vrijstaande (koop)woningen in het lint aan de Dorpsstraat worden gebouwd. Voor het project aan de Dorpsstraat sluiten de nieuwe woningen aan bij bestaande bebouwing en verdichten het lint. Het initiatief is in lijn met de Omgevingsvisie en passend in de Woon(zorg)visie; zie de volgende subparagraaf.

3.5.2 Woon(zorg)visie 2022-2026

In de Woon(zorg)visie 2022-2026, vastgesteld op 14 december 2021, benoemt de gemeente Ooststellingwerf de ambities rond het wonen in de kernen, evenals op het onderwerp wonen en zorg. Deze visie kan worden gezien als een uitwerking en verdieping van de Omgevingsvisie. In de Woon(zorg)visie werkt de gemeente het woon- en woonzorgbeleid tot 2026 uit met een doorkijk naar 2030. De gemeente legt in de visie de noodzakelijke verbindingen met relevante thema’s rond wonen in de brede zin:

- Aansluiting en aanvullen op de regionale woningbouwplannen: Vanuit de Regio ligt er een aanbod om 45.000 woningen te bouwen als onderdeel van het “Deltaplan van het Noorden”. Deze extra

concept

groei moet nog een vertaling krijgen naar de verschillende gemeenten. Door scenario's in beeld te brengen kan de gemeente zich in deze discussie goed positioneren.
- Verbinding met economie, mobiliteit, duurzaamheid, leefbaarheid, sociaal domein: De woon(zorg)visie legt waar nodig relaties met andere beleidsvelden en agendeert de gewenste uitwerking op die velden.
- Dorpsgericht werken: Wonen is voor inwoners een belangrijk onderwerp. Inwoners beleven het wonen niet op gemeentelijk niveau, maar binnen hun wijk of dorp. Een prettig woon- en leefklimaat in de wijken en dorpen is essentieel. De Woon(zorg)visie geeft richting op clusters binnen de deelgebieden zoals benoemd in de Omgevingsvisie. Daarnaast geeft de visie waar nodig richting op kernniveau.

De Woon(zorg)visie beschrijft de visie van de gemeente Ooststellingwerf op de gewenste ontwikkeling van de woningmarkt in de kernen. De gemeente wil een belangrijke sturende en regisserende rol spelen op de woningmarkt, zeker omdat zij op dit moment voor een aantal grote opgaven staan. Als gemeente betekent dit dat ze op verschillende manieren invloed uitoefent: vaak regisserend en stimulerend, soms meer faciliterend. De Woon(zorg)visie geeft voor de komende jaren hiervoor de kaders aan. De noodzaak en urgentie om deze rol op te pakken, komt terug onder een viertal thema's met prioriteit:

a. Inzetten op een passend groeiscenario: De druk op de woningmarkt is momenteel zeer hoog. Dat zorgt voor krapte en drijft prijzen op. Ook laat het woningmarktonderzoek zien dat tot 2030 de snelle groei van het aantal huishoudens waarschijnlijk door zal zetten. Daarom gaat de gemeente als eerste werken aan een versnelling van de woningbouwopgave.
b. Mismatch tussen vraag en aanbod: De prijzen van woningen zijn de afgelopen jaren flink gestegen. Hierdoor zijn woningen voor mensen met een laag of middeninkomen soms te duur. Woningzoekenden uit Ooststellingwerf hebben hier extra last van, door de gemiddeld lage sociaal-economische status van inwoners van Ooststellingwerf. De gemeente wil voorkomen dat zij niet in de gemeente kunnen wonen. Met name (koop)starters komen in de knel, maar ook jonge gezinnen die uit hun starterswoning zijn gegroeid. Voor ouderen is er beperkt aanbod aan levensloopgeschikte woningen waar zij naartoe kunnen doorstromen. De gemeente stimuleert een betere afstemming van het woningaanbod op de vraag; ook door realisatie van betaalbaar woningaanbod.
c. Organiseren van wonen en zorg: De gemeente wil dat mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag wonen in een 'gewone woning' in een 'gewone woonwijk'.
d. Werken aan leefbaarheid en duurzaamheid: Ooststellingwerf is een landelijke gemeente waar landschappelijke kwaliteiten, gemeenschapszin en duurzaamheid belangrijk zijn. Wij stimuleren prettig wonen in Ooststellingwerf door mee te werken aan een leefbare omgeving en verduurzaamde woningen.

Wat betreft thema 'mismatch tussen vraag en aanbod' wil de gemeente voldoende betaalbare woningen in alle segmenten realiseren. Naast een vraag naar betaalbare koop, blijft er de komende jaren behoefte aan sociale huurwoningen. Daarnaast wil de gemeente middeldure huurwoningen toevoegen. Door daarnaast in te zetten op nieuwbouw die doorstroming op gang brengt, wil de gemeente de woningvoorraad zo goed mogelijk benutten. Voor starters wil de gemeente versneld inzetten op flexibele concepten en eigen initiatief uit de dorpen, evenals kansen blijven creëren voor specifieke aandachtsgroepen. De gemeente stimuleert en faciliteert in de toevoeging van 520 woningen tot 2030.

Samenvatting kwantitatieve woningbehoefte
- Huishoudensontwikkeling wordt vooral gedreven door vergrijzing en migratie.
- Vanuit de Provinciale prognose ziet de gemeente een verwachte krimp van de bevolking en huishoudens in Ooststellingwerf. Deze zet vooral na 2030 in. Tot 2030 verwacht de provincie een woningbehoefte van ongeveer 190 woningen.
- Op basis van de gemeentelijke analyse wordt gedacht dat arbeidsmigranten, statushouders en uitstroom uit de MO/BW mogelijk zijn onderbelicht in de Provinciale prognose.
- Op basis van de analyse ziet de gemeente tot 2030 een groei in de woningbehoefte van 320 – 520 woningen.
- Afgezet tegen deelname aan het Deltaplan van het Noorden (+1.750 woningen) is de geschatte behoefte beperkt.
- De verwachte groei zal positieve effecten hebben op de slaagkansen voor woningzoekenden. Wel zet het mogelijk druk op de leefbaarheid in de dorpen.

Samenvatting kwalitatieve woningbehoefte
- De grootste opgaven liggen in Oosterwolde en Appelscha en in mindere mate Haulerwijk.

- In Oosterwolde en Appelscha liggen de grootste uitbreidingskansen. Het gaat hier vooral om het toevoegen van huur appartementen/levensloopbestendige grondgebonden woningen (sociaal en particulier) en koopwoningen in het betaalbare segment (grondgebonden en appartementen).
- De verhoogde vraag naar sociale huur is deels afkomstig van spoedzoekers: statushouders, arbeidsmigranten en langer zelfstandig en weer thuis wonen zorgdoelgroepen.
- In Haulerwijk focust de behoefte op grondgebonden woningen in het goedkope (<€200.000) en betaalbare (<NHG grens) segment.
- In de overige dorpen zijn er voornamelijk uitbreidingsmogelijkheden in het grondgebonden betaalbare segment.
- In het dure koopsegment is er theoretisch voldoende aanbod. Dit ontstaat als ouderen doorstromen naar een toegankelijke woning. De vrijkomende woningen worden opgevuld door vestigers van elders. Zolang er sprake is van schaarste leidt dit niet tot leegstand.

Toetsing

Er worden twee grondgebonden, vrijstaande (koop)woningen gebouwd die volgens Dorpsbelangen in een behoefte voorzien. Het betreft daarmee een initiatief dat 'van onderop' komt. Het betreft grondgebonden woningen in het betaalbare segment, waaraan volgens de woon(zorg)visie behoefte bestaat. Dit blijkt eveneens uit de bovenbeschreven samenvattingen uit de woon(zorg)visie en uit de omgevingsvisie, waarin is aangegeven dat Haule een woondorp is. Dit plan voorziet daarmee in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen.

4 Fysieke leefomgeving

4.1 Relevante aspecten fysieke leefomgeving

Het omgevingsplan dient te voldoen aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving. In onderstaande tabel zijn de thema's van de instructieregels opgenomen.

Tabel 4.1

Thema	Verwijzing paragraaf H4
Veiligheid	4.8
Waterbelangen	4.11
Luchtkwaliteit	4.6
Geluid door activiteiten	4.12
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	4.7
Bodemkwaliteit	4.10
Ladder voor duurzame verstedelijking	4.14
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	4.9

Relevante aspecten Bkl

4.2 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Een toets aan de regels over een milieueffectrapportage moet worden uitgevoerd als onderdeel van de motivering. Op grond van bijlage V van het Omgevingsbesluit vindt een m.e.r.-beoordeling plaats bij een stedelijk ontwikkelingsproject.

Onderzoek

Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Onderhavige ontwikkeling valt onder onderdeel J11: Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Of voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. In dit geval geldt op basis van de derde kolom een mer-beoordelingsplicht.

Onder verwijzing naar de gerechtelijke uitspraken van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en van 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253, heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879) overwogen dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Het plan in die casus voorzag in de bouw van drie woningen op een perceel grasland in een kleine kern. De Raad van State heeft in voornoemde uitspraak geoordeeld dat het plan, gelet op de aard en omvang, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Hierbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.

Het planvoornemen behelst de bouw van 2 woningen. Uit de onderzoeksresultaten zoals nader beschreven in dit hoofdstuk 4, aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en dus ook geen plan-MER.

Conclusie

Er kan worden gesteld dat de regels over een milieueffectrapportage geen belemmering vormen voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Duurzaamheid

Toetsingskader

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:
a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Onderzoek

Het voornemen voorziet in de behoefte van de huidige generatie door te voldoen aan de woningbehoefte. De woningbehoefte is verwacht om in de toekomst net zo zeer van belang te zijn als nu, dit mede in het licht van de gemeentelijke woon(zorg)visie waarin dit nader beschreven is. Daarmee is het voornemen ook ter vervulling van de behoeften in de toekomst.

concept

Onderliggende motivering is als toelichting op het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Daarmee wordt een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit in stand gehouden.

Conclusie

Het voornemen is in lijn met de doelen van een duurzame ontwikkeling, zoals bedoeld in de Omgevingswet. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft duurzaamheid.

4.4 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Ook de bekende richtlijnen vanuit het CROW blijven bestaan. De omgevingsvisie van de gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. De gemeente heeft naast een Omgevingsvisie de parkeernormen in de bij de regels gevoegde 'Tabellennota parkeernormen 2023'. Deze tabel hanteert de parkeernormen uit de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381, december 2018) van het CROW, waar het plan aan getoetst wordt.

Onderzoek

Parkeerbehoefte

Voor de te hanteren parkeernormen is in de Nota Parkeernormen aangesloten bij de landelijke parkeerkencijfers van het CROW, zoals opgenomen in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018). Voor de gemeente Ooststellingwerf is, binnen de bandbreedte die het CROW hanteert, het gemiddelde parkeerkencijfer toegepast als norm. De gemeente is geclassificeerd als niet-stedelijk. Binnen de gemeente is het aanbod en kwaliteit van alternatieve vervoerswijzenbeperkt. Daarom is er geen sterke onderscheiding tussen de verschillende stedelijke zones uit de CROW. Op basis van de parkeerkencijfers van het CROW wordt voor de te hanteren parkeernormen daarom onderscheid gemaakt tussen twee gebieden. Namelijk "Centrum" voor de verschillende kernen binnen de gemeente Ooststellingwerf en "Buitengebied" voor het overige grondgebied.

Voor het voornemen, gelegen in de kern Haule, dienen de parkeernormen voor het centrum in acht te worden genomen. Voor vrijstaande woningen (koop) geldt een parkeercijfer van 1,8. Voor de twee woningen tezamen komt dit neer op 3,6 parkeerplaatsen, afgerond 4 in totaal. In de plangebied wordt voorzien in parkeerruimte op eigen terrein. Er is voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen op eigen erf aan te leggen.

Verkeersgeneratie

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is eveneens gebruik gemaakt van CROW publicatie 381 - Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen, december 2018. Dit gebied is geclassificeerd als niet-stedelijk gebied en de locaties liggen beide in de rest bebouwde kom. Gemiddeld kan voor de woningen worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van 7,8 ritten per etmaal. Uitgaande van de realisatie van 2 woningen dient rekening te worden gehouden met een toename van 16 ritten per etmaal. De locatie wordt ontsloten via de Dorpsstraat. Dit is de hoofdontsluitingsweg van het dorp Haule. Gezien de (doorgaande) functie van de Dorpsstraat en de in verhouding beperkte toename van het aantal ritten is deze toename aanvaardbaar.

Conclusie

Op basis van het onderzoek betreffende het parkeren en de verkeersgeneratie ontstaat geen knelpunt. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat verkeer en parkeren.

4.5 Natuur

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet.

Onderzoek

Soortenbescherming

Om de uitvoerbaarheid van dit plan te toetsen voor het aspect ecologie is een ecologische beoordeling uitgevoerd (een zogenaamde quickscan). Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Het onderzoek is als bijlage Ecologische quickscan opgenomen.

Uit het onderzoek volgt dat in het plangebied geen geschikte broedgelegenheid aanwezig voor vogels is. Alleen rond de ijsbaan en in de aangrenzende tuinen en struiken langs de oprit is geschikt broedgelegenheid aanwezig voor een aantal algemene broedvogels zoals merel, tjiftjaf, vink, roodborst, houtduif en zwartkop. Tijdens de quickscan zijn geen broedende vogels meer aangetroffen in de groenstrook.

In het plangebied is geen geschikt leefgebied aanwezig voor Habitatrichtlijnsoorten. In de directe omgeving (woonwijk) kunnen wel verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, maar deze worden niet beïnvloed door het voornemen.

Het plangebied wordt hooguit gebruikt als (kortstondig) foerageergebied voor een aantal nationaal beschermde soorten zoogdieren (haas en egel). Voor deze soorten is het plangebied geen essentieel onderdeel van hun leefgebied. Daarnaast kan de zeer algemeen voorkomende veldmuis voorkomen in de beide percelen.

Voor alle soorten geldt de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat schade aan wilde planten en dieren zoveel, als redelijkerwijs mogelijk is, wordt voorkomen.

Oplegnotitie Omgevingswet

De ecologische rapporten die zijn besproken, zijn getoetst aan de Wet natuurbescherming. In de bijlage Ecologisch onderzoek - oplegnotitie Omgevingswet is getoetst of de rapporten ook voldoen aan de Omgevinswet. De conclusies van de onder de Wet natuurbescherming opgestelde quickscan veranderen niet ten opzichte van de Omgevingswet, zo luidt de oplegnotitie. De onder de Omgevingswet gewijzigde provinciale vrijgestelde nationaal beschermde soorten leiden niet tot een gewijzigde conclusie. Een toetsing aan de onder de Omgevingswet vallende specifieke zorgplicht leidt niet tot vervolgstappen en staat het beoogde project niet in de weg.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Fochteloërveen op ongeveer 4,2 km afstand gevolgd door het Bakkeveen op ongeveer 5,2 km afstand van het plangebied. Gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn direct negatieve effecten door de werkzaamheden als gevolg van licht, geluid, verstoring door mensen en materieel, etc. niet aan de orde. Een nadere toetsing is voor deze storingsfactoren niet nodig.

De berekening met de AERIUS Calculator maakt duidelijk of een project een toename van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden veroorzaakt.

concept

Stikstofdepositie

In het kader van de wijziging van het omgevingsplan is de depositie van stikstof ten gevolge van de bouw en het gebruik van in totaal twee woningen aan de Dorpsstraat in Haule berekend. De depositie van stikstof in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de emissie van NOx en NH3 van deze ontwikkeling, alsmede van het verkeer van en naar de locaties is berekend met het programmapakket AERIUS. De berekening met AERIUS genereert een rekenresultaat en een pdf-bestand waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Het volledige onderzoek is als bijlage AERIUS-berekening toegevoegd. De rekenbijlage is als AERIUS-berekening - rapport rekenbijlage aanleg- en gebruiksfase bijgevoegd.

Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Omgevingswet beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg.

Conclusie

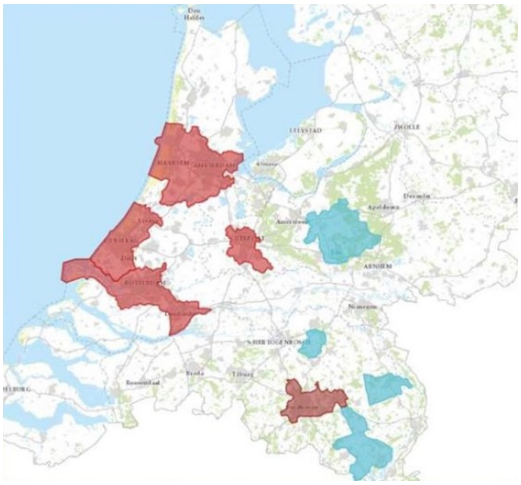
Met inachtneming van de onderzoeksresultaten is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft natuur.

4.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten die zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied (zie onderstaande afbeelding). Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Figuur 4.2



Aandachtgebieden voor NO_2 en PM_{10} (rood) en alleen PM_{10} (blauw)

Onderzoek

Activiteiten binnen het aandachtsgebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een aandachtsgebied voor NO_2 en PM_{10}, zoals weergegeven in figuur 4.2.

Nibm-tool

In het plangebied worden 2 vrijstaande koopwoningen mogelijk gemaakt. CROW heeft voor verschillende variabelen kencijfers. Er is gebruikgemaakt van CROW-publicatie 381 - Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen, december 2018. Dit gebied is geclassificeerd als niet stedelijk en ligt in de rest bebouwde kom. Voor de verkeersgeneratie van de woningen is gemiddeld 7,8 verkeersbewegingen per woning per etmaal opgenomen. Voor de twee woningen komt dit neer op een gemiddelde van 18 verkeersbewegingen per etmaal.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de nibm-tool 2022 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Figuur 4.3
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	18
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,01**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Nibm-tool

bron: InfoMil

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 $\mu g/m^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Hiernaast is het plangebied ook niet in of nabij een aandachtsgebied gelegen.

Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege de toename van het verkeer en de afstand tot een aandachtsgebied is niet noodzakelijk.

Achtergrondniveaus

Hoewel is geconstateerd dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden bezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2021, welke in maart 2021 zijn gepubliceerd. Het RIVM produceert deze kaarten jaarlijks. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2.5}$ en PM_{10}). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2.5}$ en PM_{10}) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Tabel 4.4

Luchtconcentratie		Norm
NO_2	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3
$PM_{2.5}$	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m^3
PM_{10}	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3

Grenswaarden luchtkwaliteitseisen

Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat de achtergrondniveaus ter plaatse ruim onder de wettelijke normen blijven.

Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Daarnaast is de luchtkwaliteit in en rond het besluitgebied zodanig dat de normen voor een goed woonklimaat worden gewaarborgd. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft de luchtkwaliteit.

4.7 Geluid

Toetsingskader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit. In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:
- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (paragraaf 22.3.4.2 BS).
- Geluid door windturbines en windparken (paragraaf 22.3.4.3 BS).
- Geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (paragraaf 22.3.4.4 BS).

Instructieregels

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

ming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Geluidaandachtsgebied

Net als onder de Wet geluidhinder wordt rondom een industrieterrein, weg of spoorweg een begrenzing aangebracht. Buiten die grens wordt per definitie voldaan aan geluidsnormen, en hoeft het effect van de bron op een geluidgevoelig gebouw niet meer te worden getoetst. Binnen die grens is een toets nodig op aanvaardbaarheid. Deze zone heet onder de Omgevingswet een geluidaandachtsgebied. Het geluidaandachtsgebied is een gebied (locatie) langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan bepaalde standaardwaarden (artikel 3.20 jo. tabel 3.34 Bkl) Lden bedoeld in onderstaande tabel.

Figuur 4.5

Geluidbronsoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L_{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den} 40 L_{night}

Standaardwaarden geluid

De ligging van het gebied wordt modelmatig bepaald. De ligging van het geluidaandachtsgebied wordt dus bepaald door de geluidsbelasting vanwege de desbetreffende bron. Hoe die geluidbelasting moet worden bepaald, is voorgeschreven in het Bkl en in de Omgevingsregeling (artikel 5.78a Bkl).

De instructieregels voor het omgevingsplan hebben betrekking op het geluidaandachtsgebied van (artikel 5.78 Bkl):
a. wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds;
b. lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds; en
c. verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds, niet zijnde een erf in de zin van het Regelement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaar-gemiddelde.

De wegen in en nabij het plangebied zijn gemeentewegen waarbij een standaardwaarde van <53Lden geldt.

Onderzoek

Met het planvoornemen wordt nieuwe geluidgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt. Toetsing aan de instructieregels uit het Bkl is daarom noodzakelijk.

Er worden 2 nieuwe geluidgevoelige gebouwen gerealiseerd. De locatie ligt in het geluidaandachtgebied van de Dorpsstraat, die ter hoogte van het plangebied een maximum snelheid van 50 km/uur kent. Een akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd en als bijlage bij deze motivering gevoegd als Akoestisch onderzoek.

Uit het onderzoek blijkt dat de te realiseren woningen niet voldoen aan de eisen die de instructieregels van het Bkl stellen aan geluidsgevoelige bebouwing. De overschrijding van de standaardwaarde van 53 dB bedraagt maximaal 8 dB vanwege het verkeer op de Dorpsstraat. Onder de Omgevingswet is het aan de gemeente zelf om af te wegen of een overschrijding van de standaardwaarde acceptabel is. Het gemeentebestuur heeft wel een motiveringsplicht als zij besluit een geluidbelasting boven de standaardwaarde toe te laten.

De Dorpsstraat is voorzien van dicht asfaltbeton. Toepassen van een wegdek met een hogere geluidsreducerende werking, bijvoorbeeld dunne deklagen B, resulteert in een verminderde geluidsbelasting met ongeveer 3 dB en is daarmee geen doeltreffende maatregel. Het toepassen van maatregelen die gericht

Concept

zijn op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting aan de bron door het verleggen van verkeersstromen, behoort niet tot de mogelijkheden.

Vergroting van de afstand tussen bron en waarneempunt is niet mogelijk. De woningen zouden dusdanig ver naar achteren moeten worden geplaatst. Dit is vanwege de beschikbare ruimte niet mogelijk en zou vanuit stedenbouwkundig oogpunt tot ongewenste situaties leiden. Verder is ook het oprichten van schermen en/of wallen langs de Dorpsstraat om stedenbouwkundige redenen onwenselijk.

Gemotiveerd is waarom maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Mogelijk zijn bij de uitvoering van de plannen aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de geluidsgevoelige bebouwing nodig, om te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit onderzoek dient bij de indiening van het bouwplan mede aangeleverd te worden.

Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft geluid.

4.8 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden bij het ruimtelijk besluit in acht genomen. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk.

Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). De aandachtgebieden zijn onder te verdelen in:

- Brandaandachtsgebieden (BAG)

  Een BAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een plasbrand of een fakkelbrand, de warmtestraling ten hoogste 10 kW/m^2 bedraagt.
- Explosieaandachtsgebied (EAG)

  Een EAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot:

- een kokende vloeistof-gasexpansie-explosie (een BLEVE), de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m^2 is, en
- een explosie, anders dan onder a, waarvan de overdruk ten hoogste 10 kPa is.

- Gifwolkaandachtsgebied (GAG)

  Een GAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan ten hoogste de bij ministeriële regeling bepaalde vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof. Als het GAG groter is dan 1,5 km wordt het GAG tot deze afstand begrensd in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. De volledige GAG is verder wel relevant voor bijvoorbeeld crisiscommunicatie en kan dus niet beschouwd worden als niet relevant.

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikelen 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl).

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel. Een gemeente mag hier wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties de volgende aspecten van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied van buisleidingen: paragraaf 5.1.2.3 Bkl.
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: paragraaf 5.1.2.4 Bkl.
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (paragraaf 5.1.2.5 Bkl).
- Veiligheid rond luchthavens (paragraaf 5.1.2.6 Bkl).

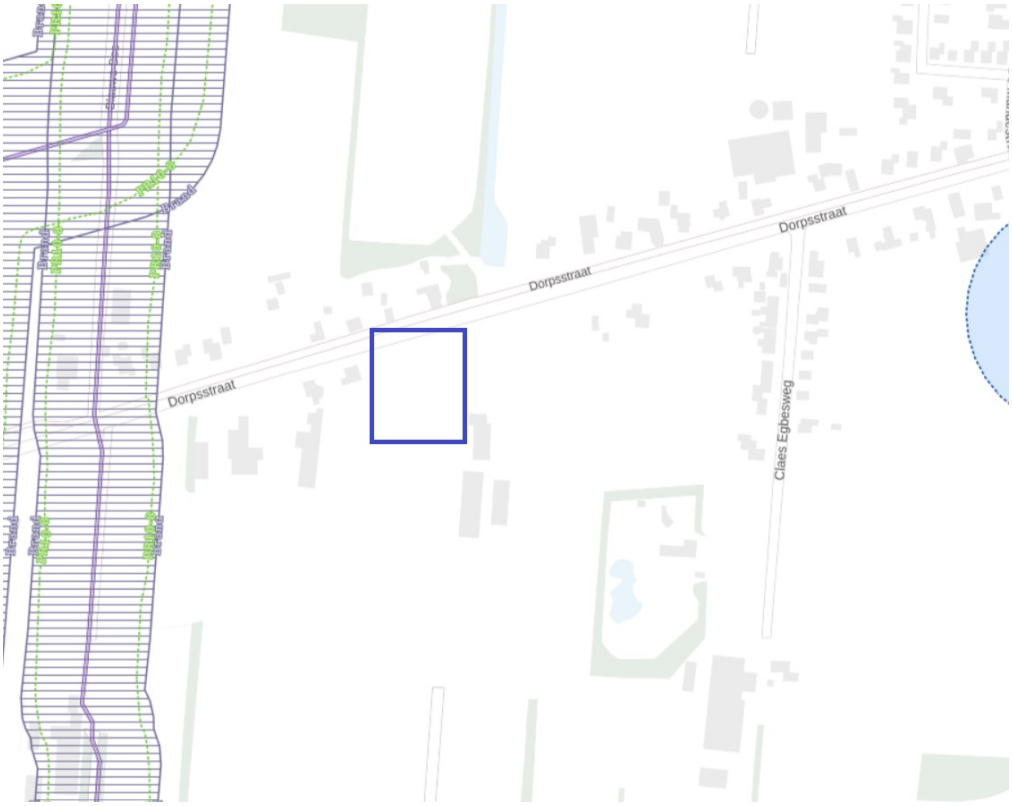
Onderzoek

Het onderhavig project maakt meer kwetsbare objecten in de vorm van woningen mogelijk dan in de huidige situatie binnen het gebied gelegen zijn. In dit kader is de Signaleringskaart EV geraadpleegd om te onderzoeken of in de nabijheid van het projectgebied activiteiten zijn gelegen die een risico voor de omgevingsveiligheid kunnen veroorzaken. Op de onderstaande afbeelding zijn de verschillende risicobronnen weergegeven.

concept

Concept

Figuur 4.6



Uitsnede risicokaart

bron: Atlasleefomgeving.nl/kaarten

Transportroute

In of in de nabijheid van de locatie zijn geen transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd gelegen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat in het kader van transport van gevaarlijke stoffen geen omgevingsrisico ontstaat.

Buisleiding

Aan de westzijde van het plangebied is een buisleiding gelegen op circa 165 m van de Dorpstraat. Gezien de afstand is het plangebied niet gelegen binnen het indicatieve brandaandachtsgebied (75 meter). Met inachtneming van de afstand is er geen sprake van een onevenredige vergroting van de risico's en daarmee veiligheid.

Overige risicobronnen

Geen van de relevante risicoafstanden komen in de buurt van het plangebied, derhalve worden deze risicobronnen niet nader beschouwd.

Conclusie

In de nabijheid van de locatie zijn geen risicobronnen op korte afstand gelegen. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft de omgevingsveiligheid.

concept

4.9 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

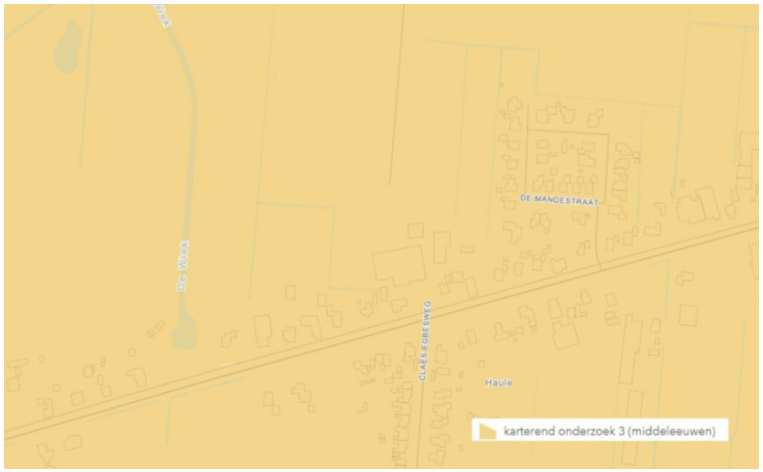
Toetsingskader

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen en projecten onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen en projecten zoveel mogelijk rekening mee te houden. De kern van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Onderzoek cultuurhistorie en landschap

Gebiedshistorie

Ten aanzien van cultuurhistorie hanteert de gemeente Ooststellingwerf de 'Archeologische Monumentenkaart gemeente Ooststellingwerf'. Ook wordt de 'Cultuurhistorische kaart Fryslân' van de provincie Friesland gehanteerd.



Uitsnede archeologische monumentenkaart FAMKE

provincie Fryslân

Op de kaart van de provincie Friesland is aangegeven dat het plangebied onderdeel is van de Zuidelijke Wouden. Kernkwaliteiten van dit gebied zijn:

- Afwisseling van open, halfopen tot besloten landschap. hoofdstructuur bepaald door overwegend open brede beekdalen in de midden- en benedenlopen met parallel daaraan de zandruggen met bebouwing en met van beplanting voorziene hoofdwegen.
- Verkavelingsrichting haaks op de hoofdwegen, veelal van beplanting voorzien.
- Afwisseling van rationele regelmatige structuren en plaatselijk onregelmatige structuren.
- Plaatselijke reliëfverschillen.
- Specifieke vormen van kleinschalige es-structuren.

- Structurerende elementen als bossen/ natuurterreinen, beken, vaarten, wijken, landgoederen, (hout)wallen, houtsingels, bosstroken, pingoruïnes, lint- en vaartdorpen, wegen en paden met laanbeplanting.

Tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saaliën, lag Noord-Nederland grotendeels onder een dik pak ijs. Gletsjertongen vanuit deze ijskap schuurden in van noordoost naar zuidwest brede, ondiepe dalen uit, waardoor latere rivieren als De Lende, De Tjsonger, De Boarn (Het Alddjip) stroomden. Dit Zuidelijk Wouden- en bekengebied maakt tevens onderdeel uit van de westelijke helling van het Drents Plateau. Op dit plateau, dat bestaat uit een basis van keileem, is tijdens de laatste ijstijd dekzand afgezet. Plaatselijk vormden zich lage, glooiende ruggen in dit landschap, die als waterscheidingen fungeerden. Tevens ontstonden in deze ijzige periode de zogenaamde pingo's, de latere pingoruïnes.

Doordat de natuurlijke afwatering van het Drents Plateau stagneerde ten gevolge van de zeespiegelstijging na de ijstijden en verstopping van de waterlopen door dekzandverstuivingen, heeft op grote schaal veenvorming plaatsgevonden vanuit de meer lage, natte plekken van het plateau en in de beekdalen. Het veen kroop als het ware het hoger gelegen dekzandgebied op. Over vrijwel het gehele gebied strekte zich toen een dik pakket (hoog)veen uit.

De eerste bewoners vestigden zich op het hoogveen nabij de riviertjes. Dorpen met de toevoeging wold of woud in hun naam (Oosterwolde, Noordwolde, Duurswoude, Wijnjewoude en Siegerswoude) geven aan dat er moerasbossen lagen die de hoge venen omzoomden. Nederzettingen lagen parallel aan de riviertjes en bestonden uit individuele hoeven. Deze stonden op strookvormige kavels die vanaf de rivier landinwaarts liepen.

Het gebied van de Zuidelijke Wouden kenmerkt zich door veel afwisseling in open en besloten landschappen. De beslotenheid komt veelal op de hogere delen tot uitdrukking door een beschut en boomrijk landschap met bospercelen en omzoomde weilanden met houtwallen als perceelscheiding. De openheid vinden we in de lagere delen van het landschap, in de open polders die de overgang vormen naar het laagveengebied. Sloten rondom de kavels vormen hier de perceelscheiding en vormen het landschapsbeeld met open weiden. De schaal van het landschap is midden tot kleinschalig te noemen; grootschalige openheid ontbreekt in het gebied.

Het landschap van de Zuidelijke Wouden kent een verdeling op hoofdlijnen in essenlandschappen, beekdallandschappen en hoogveenontginningslandschappen. De afwisseling in het landschap is een goede basis voor natuurontwikkeling. Voorbeelden hiervan zijn het Aekingerzand, ook wel de kale duinen genoemd, bij Appelscha op de rand van het essenlandschap. De Lendevallei bij Wolvega in het kleinschalige landschap rond de beken. De Duurswouderheide en het Fochteloërveen (een van de laatste levende hoogveengebieden van Nederland) in de landschappen van de hoogveenontginning. Eveneens is het plangebied onderdeel van de kaart Woudontginning Haule. Het landschap wordt gekenmerkt door een opstrekkende verkaveling vanuit de beek op de zandruggen van de uitlopers van het Drents plateau.

Het plangebied onderdeel van de kaart 'opstrekkende verkaveling, grootschalige regelmaat'. Een verkaveling wordt opstrekkend genoemd als de lengterichting dominant is in de percelering en bovendien sprake is van een grote lengte-breedte verhouding. Dit type is aanwezig in de Wouden en het ‘Lage Midden’ met het merengebied.

In (de omgeving van) de locatie zijn geen archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen aanwezig.

Plan in relatie tot ontwikkelgeschiedenis dorpsbebouwing Haule

Het uitgewerkte concept van twee vrijstaande woningen voegt zich in de naoorlogse trend om in de open ruimten tussen de boerderijen woonhuizen te bouwen. Vanuit een agrarisch lint is het dorpslint van Haule ontstaan. Aan de noord-, west- en oostzijde van de projectlocatie zijn zo ook diverse woningen toegevoegd.

Een korte analyse van de bebouwing van Haule laat grofweg vier typologieën van bebouwing zien:

1. Boerderij (zalmroze): nok in verkavelingsrichting

2. Individuele woningen in het lint (lichtgeel): nok haaks of – soms ook – parallel aan weg

3. Projectmatig ontwikkelde woonbuurtjes (lichtblauw): in de tweede lijn, achter het lint

4. Projectmatig ontwikkelde tweekappers (donkerblauw): in het lint, kap parallel aan weg

Concept

Daarnaast zijn er nog gebouwen met een specifieke andere functie, zoals de school/dorpshuis, de kerk en het café. Deze zijn niet ingekleurd.



Kaart met de diverse elementen die de bebouwingsstructuur van Haule vormen

Sommige boerderijplaatsen zijn inmiddels verdwenen. Zo ook één ten zuidwesten van de boerderij op Dorpsstraat 14, welke ontsloten werd door de laan die westelijk van de huidige boerderij ligt. Deze verdwenen boerderij staat al vermeld op de kaart van 1832, toen de boerderij op Dorpsstraat 14 er nog niet was. De laan vormt een deel van één van de oudste paden in het gebied. Ten westen van de laan was vroeger bos aanwezig, waardoor de huidige doorkijk op het landschap niet altijd zo heeft bestaan.



kaart omstreeks 1850 (www.topotijdreis.nl), met in geel de verdwenen boerderijplaats. Het oude pad is ook goed zichtbaar vanaf de noordoosthoek van dit vlak, lopend in noordelijke richting. Tussen de boerderij en de weg lag een bosje.



fragment van de kaart op www.hisgis.nl, met daarop bebouwing die in 1832 was geregistreerd. De inmiddels verdwenen boerderij was er toen al. De ondergrond op deze kaart is van een latere datum, waarop de nu nog bestaande boerderij Dorpsstraat 14 zichtbaar is. Op deze kaart zie je ook duidelijk het bos (donkergroen) en een boomgaard (lichtgroen). Deze boomgaard is nu nog in het landschap herkenbaar achter de boerderij als door bomen omzoomde plek.



Kaart omstreeks 1909 Beide boerderijen zijn op deze kaart goed zichtbaar.

www.topotijdreis.nl

In 2022 is een dorpsinitiatief ontwikkeld voor woningbouw. In dit plan werden 13 woningen voorzien op de velden aan weerszijden van de laan die langs de boerderij op Dorpsstraat 14 leidt. De gemeente wilde dit plan niet in overweging nemen, omdat het plan te groot voor de locatie is. Het plan zou teveel inbreuk geven op de kwaliteiten van de locatie. Al het doorzicht op boerderij en landschap zou ermee verloren gaan. Ook werden rijwoningen aan de weg gepresenteerd, wat een trendbreuk zou betekenen met de bovenstaande omschreven ontwikkelgeschiedenis van het dorp. Een ander tegenargument was nog dat het boerenerf van Dorpsstraat 14 op deze wijze aan de dorpsbebouwing zou worden 'vastgeknoopt'. Met name de open plek ten oosten van het boerenerf zorgt voor contrast tussen dorpskern en buitengebied. In die zin is die open plek meer van waarde dan de plek westelijk van de boerderij.

Een suggestie die de gemeente aan de initiatiefnemers deed, was om woningbouw meer te concentreren op het boerenerf Dorpsstraat 14 of de verdwenen boerderijplaats schuin daarachter. Mogelijk dat er dan wel meerdere woningen mogelijk zouden zijn, met een betere inpassing in het landschap. Het dorp wilde echter niet ontwikkelen op het bestaande boerenerf en evenmin een nieuw boerenwoonerf stichten. Een dergelijk concept kreeg daarom geen vervolg.

Uiteindelijk zet het dorp nu in om de woningbouw meer over het dorp te verdelen:

- Eigenaar perceel tussen Dorpsstraat 12 en 14 wil gedeelte aan de weg verkopen als kavels (nu voorliggende plan)

- Eigenaar boerderij Dorpsstraat 14 wil zelf een nieuwe schuurwoning achter de bestaande boerderij (hiervoor is een bestemmingsplan vastgesteld)

- Het dorp onderzoekt zelf alternatieve locaties voor de overig nog gewenste woningen.

N.a.v. een planontwikkeling op het weiland tussen Dorpsstraat 58 en 64, beantwoorde de gemeente in maart 2024 een vraag van de provincie over hoe om te gaan met de open gaten in de lintbebouwing. De gemeente wil de meeste woningen die het dorp nodig heeft realiseren in aansluiting op de bestaande naoorlogse woonbuurt Mandestraat. In het lint zelf is vooralsnog dan nog ruimte voor één of twee woningen tussen Dorpsstraat 56 en 64 en voor twee woningen westelijk van de oprit naar de boerderij Dorpsstraat 14. Dat laatste betreft het nu voorliggende plan.

De geplande bebouwing wordt losjes en open gesitueerd, met de nokrichting haaks op de hoofdweg. Bij de invulling van twee vrijstaande woningen wordt het zicht op de oude boerderij en de oude laan die daar aan de westzijde langs loopt, zoveel mogelijk gerespecteerd. Om deze reden is ingestoken op een bebouwingsvrije zone, waar bijgebouwen of schuttingen niet zijn toegestaan. De zone mag wel onderdeel zijn van de tuin van de woning. Enig opgaand groen kan onderdeel van een tuin zijn en daarmee wel iets van het zicht op de boerderij wegnemen.

De voorgevels van de twee woningen mogen enigszins verspringen ten opzichte van elkaar. Het verspringen draagt bij aan meer eigenheid van de individuele woning. In de structuur van Haule verspringen veel woningen ten opzichte van elkaar. Omdat er in het lint ook woningen staan die wel met enkele andere

woningen in één voorgevellijn staan, is ook het bouwen in dezelfde lijn een optie. Beide varianten zijn te beschouwen als passend voor de plek. Dit wordt in de regels daarom mogelijk gemaakt.

Onderzoek archeologie

Voor het plan is archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage Archeologisch onderzoek. Dit onderzoek bevat meer locaties dan alleen voorliggend perceel aan de Dorpsstraat. Voor dit wijzigingsbesluit wordt enkel gebruik gemaakt van het deel dat ziet op onderhavige planlocatie.

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Ooststellingwerf geldt 'Waarde - Archeologie 4'. Hierbij geldt een onderzoeksplicht bij verstoringen groter dan 500 m2 en dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld.

Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een hoge verwachting op de aanwezigheid van resten uit het laat-paleolithicum tot en met de bronstijd en een lage verwachting op de aanwezigheid van resten uit de ijzertijd tot en met de late middeleeuwen. Het plangebied ligt in een vlakte met grondmorenewelvingen, dat plaatselijk wordt onderbroken door grotere dekzandstructuren en pingoruïnes/uitblazingskommen. Op de hogere plekken van het landschap, zoals dekzandruggen en morenewelvingen, was bewoning mogelijk vanaf het laat-paleolithicum. In de omgeving van het plangebied zijn tijdens oppervlaktekarteringen diverse vuurstenen artefacten aangetroffen. Vanaf de ijzertijd is het plangebied overgroeid geraakt door veen, waardoor het gebied door moerassige omstandigheden ongeschikt is geworden voor bewoning. Eventuele resten uit het paleolithicum en mesolithicum uit bewerkt en/of verbrand vuursteen, houtskoolspreidingen en grondsporen zoals haardkuilen. Met betrekking tot het neolithicum en bronstijd kunnen daarnaast ook aardewerkscherven, metalen objecten en grondsporen met betrekking tot het boerenerf worden aangetroffen.

Vanaf de late middeleeuwen en gedurende de nieuwe tijd wordt het gebied vanuit de Dorpsstraat in ontginning gebracht. Gezien de nabije ligging van het plangebied aan deze ontginningsas kunnen hier ook archeologische resten uit deze periode verwacht worden. Uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd kunnen op basis van de ontginningsgeschiedenis van het gebied resten van oude boerderijplaatsen worden verwacht. Deze bestaan uit onder andere scherven aardewerk, puinresten en grondsporen zoals (paal)kuilen en funderingsresten. Eventuele archeologische waarden kunnen zijn aangetast door landbouwwerkzaamheden (bijvoorbeeld ploegen). Gezien de archeologische vondsten en onderzoeken uit de omgeving is er een verwachting voor archeologische waarden uit de periode paleolithicum tot bronstijd en de periode late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Het plangebied grenst aan de historische dorpsstructuur van Haule. Aan de westzijde van het plangebied aan de Dorpstraat heeft mogelijk een (bij)gebouw gestaan in de negentiende eeuw.

Tijdens het veldonderzoek (karterende fase) zijn boringen verricht. Bij het plangebied werd een eenduidig bodemprofiel aangetroffen, bestaande uit een verstoorde zandlaag tot maximaal 55 centimeter onder het maaiveld en daaronder het (verspoelde) dekzand. Hoewel wel plaatselijk podzolbrokken zijn waargenomen is de bodem in dit plangebied tot in het schone dekzand verstoord door verspoeling. Archeologische indicatoren zijn niet aangetroffen. Aangezien geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen in het plangebied, de podzolbodem is verstoord/geërodeerd en de depressievulling is gedempt, wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de geplande bodemingrepen.

De gemeente onderschrijft het onderzoek en heeft het plangebied vrijgegeven.

Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

Advies is dit te doen bij de Gemeente Ooststellingwerf.

Conclusie

De bovenstaande kernkwaliteiten en waarderende beschrijving zijn in ogenschouw genomen bij de ontwikkeling. Dit is met name zichtbaar in het zoveel mogelijk behouden van de stedenbouwkundige- en bebouwingsstructuren, zie hiervoor paragraaf 2.2 (beschrijving toekomstige situatie) en het onderdeel ‘onderzoek cultuurhistorie en landschap’ in deze paragraaf. Zoals aangegeven zijn er geen monumenten , beschermde dorpsgezichten of cultuurlandschap aanwezig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft cultureel erfgoed, landschappelijke, stedenbouwkundige en archeologische waarden.

concept

4.10 Bodem

Toetsingskader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem). Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2).
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal).
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4).
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

In dit kader is een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de geplande woningen uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage X.

Onderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de geplande woningen uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage Bodemonderzoek. Navolgend worden de uitkomsten van het onderzoek besproken.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locaties”, formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten in het grondwater aangetroffen, waardoor de hypotheses worden verworpen.

In de onderzochte bovengrond worden geen overschrijdingen voor PFOA, PFOS en overige PFAS ten opzichte van de achtergrondwaarden (klasse landbouw en natuur) uit het handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (13 december 2021) vastgesteld.

De geconstateerde verhoogde gehalten in het grondwater liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Asbest

Op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden - waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen - is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest. Indien hierover echter meer zekerheid is gewenst, wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 uit te laten voeren.

Hergebruik van grond

Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond naar verwachting zonder beperkingen kan worden hergebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het uitgevoerde onderzoek betreft immers geen partijkeuring conform BRL SIKB 1000, protocol 1001.

concept

Conclusie

Voor de locatie geldt dat uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein zijn. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft bodem.

4.11 Water

Toetsingskader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Bij de uitvoering van het wateradvies komt het naleven van instructieregels aan de orde.

Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:
a. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
b. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
c. het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Ten slotte zijn de regels van artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Onderzoek

Voor de locatie Dorpsstraat is op 31 mei 2024 het wateradvies doorlopen. De uitkomst van het wateradvies is als bijlage Watertoets aan het plan toegevoegd. Hieruit komt naar voren dat de normale procedure moet worden doorlopen. Door de ruimtelijke ontwikkeling 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 het gebied in stand te houden. De aanwezige sloot aan de Dorpsstraat voor de woningen blijft in tact, mede in verband met de waterafvoer. De woningen hebben royale tuinen, zowel aan de voor- als achterzijde. Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. 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. In het plan zal hier rekening mee worden gehouden.

Naar aanleiding van de uitkomst van het wateradvies heeft er afstemming plaatsgevonden tussen het Wetterskip Fryslan en gemeente Ooststellingwerf. Uit deze afstemming is aanvullend advies gegeven op het standaard advies. Bij het doorlopen van het wateradvies is de aanwezigheid van een ondiepe keileemlaag in de ondergrond niet meegenomen. Het is daarom de vraag in hoeverre er sprake is van infiltratie. Het waterschap geeft daarom het advies om het regenwater zoveel mogelijk ter plaatse vast te houden, maar wel te zorgen dat bij grote neerslaghoeveelheden afvoer mogelijk is.

Daarnaast geldt voor de Dorpsstraat het volgende advies voor drooglegging. Bij de realisering van bebouwing en het aanleggen van verharding is het nodig om rekening te houden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. Het waterschap adviseert voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van

concept

0,70 m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseert ze een drooglegging van 0,70 m. De locatie aan de Dorpsstraat ligt in een peilgebied met een streefpeil van 3,10/2,90 m NAP (zp/wp).

Vanwege de oplopende maaivelden bij Haule zullen de sloten droogvallen en wanneer er wel water in de sloten staat dan zal dit hoger zijn als de streefpeilen. Vooral de locatie aan de Dorpsstraat ligt hoog boven het streefpeil.

De gemeente zal met het waterschap overleggen omtrent het vastleggen van de drooglegginsnormen.

Ontgronding

Voor het plan is watercompensatie nodig door de toenemende verharding. De bestaande watergang aan de noordkant van het plangebied wordt verbreed en aan de zuidkant van het plangebied wordt een sloot gegraven als erfafscheiding. Dit gaat om een beperkte ontgronding die ruim binnen de vrijstellingsgrenzen ligt.

Omdat er geen BOPA-procedure wordt doorlopen en het gestelde in de Omgevingsverordening 4.1 onder C daarmee niet van toepassing is, is artikel 16.7 van het BAL leidend. Hieruit blijkt een vrijstelling voor ontgrondingen rond bouw en het aanleggen van leidingen. De aanvullende meldplicht vanuit de omgevingsverordening is niet van toepassing, omdat de grens van 3000 m3 te ontgraven materiaal niet zal worden overschreden.

Conclusie

Het plan is kenbaar gemaakt aan Wetterskip Fryslan. Ten aanzien van het aspect water kan worden geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft water.

4.12 Milieuzonering

Toetsingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl).

Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Daartoe moet het omgevingsplan in beginsel hierover regels bevatten. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat (zie paragraaf 22.3.4).

Onderzoek

Voor de beoordeling van geluid en geur door activiteiten wordt gebruik gemaakt van de VNG Handreiking Activiteiten en milieuzonering uit 2024. Dit is de opvolger van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Net als de oude handreiking maakt de nieuwe handreiking onderscheid tussen twee gebiedstypen: rustig woongebied en gemengd gebied met wonen. Voor een gemengd gebied met wonen geldt geen functiescheiding met inwaartse zonering. In deze gebieden is functiemenging mogelijk tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke activiteiten. Het gaat daarbij over het algemeen om kleinschalige bedrijven die met name (productie-)werkzaamheden inpandig in de dagperiode uitvoeren.

Gebiedstypering

Het plangebied bevindt zich in een gebied dat kan worden getypeerd als rustig woongebied. In dit gebied is geen functiemenging mogelijk tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke activiteiten.

Beoordeling aanvaardbaar woon- en leefklimaat

In de VNG Handreiking Activiteiten en milieuzonering zijn de volgende mogelijkheden opgenomen om te beoordelen of een plan inpasbaar is in de omgeving:

- Een beoordeling op basis van de aangepaste tabel met richtafstanden uit de VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering uit 2009 die is opgenomen in bijlage A5 van het document.

- Een onderbouwing op basis van een aantal criteria die in de VNG Handreiking staan beschreven. Deze motivatie kan ook in combinatie met de richtafstanden worden gebruikt.
- Een berekening van het geluidniveau maken en deze beoordelen op basis van de normen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Hinderveroorzakende bedrijven en functies in de omgeving

In de omgeving bevinden zich diverse functies die potentieel geluidhinder kunnen veroorzaken. Om na te gaan of het geluid door activiteiten op het projectgebied aanvaardbaar is, is de VNG Handreiking Activiteiten en milieuzonering geraadpleegd. Hierbij is specifiek gekeken naar het hulpmiddel in bijlage A5. Daarin staan veel bedrijfsactiviteiten in met een bepaalde 'positie' per hinderkolom (geur en geluid). De posities kunnen vervolgens vertaald worden naar de richtafstanden uit de 2009 VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

De omgeving van het plangebied bestaat uit woonbestemmingen en het buitengebied, met diverse agrarische bouwvlakken nabij. Ook bevinden zich enkele bedrijfsbestemmingen in de omgeving. Alle milieuhinderende bedrijvigheid ligt op (ruim) voldoende afstand van de geplande woningbouwlocatie.

Het voornemen veroorzaakt geen beperking van omliggende bedrijfsvoering, terwijl omliggende bedrijven geen onaanvaardbare geluidhinder veroorzaken voor de te realiseren woningbouw.

Hinder als gevolg van het onderhavige plan

Het project voorziet in de realisatie van woningen. Een woning leidt van zichzelf niet tot hinder voor omliggende functies.

Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten.

4.13 Gezondheid

Toetsingskader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow, zie ook 4.3.1). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

Onderzoek

Bij dit initiatief wordt met name gekeken naar een gezond leefmilieu (aanwezigheid van geluid, goede riolering, geur en waterkwantiteit en -kwaliteit). Ook aspecten zoals biodiversiteit, natuurinclusief bouwen en een schone bodem zijn relevante onderdelen van een gezond leefmilieu. Zaken zoals geluid, geur, bodem en water worden in de andere paragrafen van dit hoofdstuk behandeld.

Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft gezondheid.

Concept

4.14 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Op grond van artikel 5.129g van het BKL wordt, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden met de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen in en buiten stedelijk gebied, dan wel buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:
a. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
b. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
c. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
d. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
e. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Onderzoek

De Ladder is van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beschouwt de bouw van minder dan elf woningen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een nadere toets aan de Ladder is derhalve niet noodzakelijk, nu 2 woningen worden gerealiseerd.

Ondanks dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling wel worden aangetoond. In de paragrafen van het gemeentelijke beleid is hier nader op ingegaan.

Conclusie

Een nadere toets aan de Ladder is derhalve niet noodzakelijk. De behoefte wordt besproken in de paragrafen van het gemeentelijke beleid. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.15 Spuitzones

Toetsing

Op grond van paragraaf 4.64 van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) gelden voor het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen of meststoffen op braakliggende landbouwgronden of bij het telen van gewassen in de openlucht, lozingsvoorschriften. Emissies van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen moet zo veel mogelijk worden voorkomen.

Onderzoek

Spuitvrije zone

Op 1 april heeft het college (onder andere) het volgende besloten:

Met betrekking tot nieuwe woningbouwplannen die nog niet in procedure zijn gebracht:

Bij nieuwe woonfuncties die grenzen aan een agrarische functie, een spuitvrije zone op te nemen waarbij de volgende uitgangspunten gelden:
- Te werken met een spuitvrije zone binnen het plangebied,
- Als dat niet mogelijk is, te werken met een spuitvrije zone (deels) buiten het plangebied;

concept

Het voorliggende plan is een van de plannen waar (nog) geen spuitvrije zone in meegenomen wordt, omdat het plan al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling was ten tijde van het collegebesluit van 1 april jl. Het is niet mogelijk om in dit stadium nog een spuitvrije zone mee te nemen in het plan.

Perceel zuidzijde

De woonpercelen grenzen aan de zuidzijde aan een agrarische functie. Deze grond is in eigendom bij de initiatiefnemer van het plan. Het perceel wordt al geruime tijd alleen als grasland gebruikt.

Aan de zuidzijde van het perceel wordt als erfafscheiding en als watercompensatie een sloot gegraven. Door de aanwezigheid van teeltvrije zones langs deze watergang wordt het gebruik van eventuele gewasbeschermingsmiddelen verder beperkt. Teeltvrije zones zijn gebieden waar gewasbeschermingsmiddelen en mest niet mogen worden gebruikt. De breedte van deze zones is afhankelijk van het type gewas.

Perceel oostzijde

De agrarische functie ten oosten van de woonpercelen ligt op 47 meter van de grens van het dichtstbijzijnde perceel. Dit agrarische perceel is al jaren alleen maar in gebruik als grasland. Ook hier wordt verwacht dat het gebruik als grasland blijvend is.

Conclusie

Gelet op het huidige gebruik, de aanwezigheid van teeltvrije zones, de geldende wet- en regelgeving voor gewasbeschermingsmiddelen en de afstand tussen de woning(en) en de agrarische percelen, achten wij het in dit geval acceptabel dat er geen spuitvrije zone is opgenomen.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het kostenverhaal en de nadeelcompensatie.

5.2 Kostenverhaal

De gemeente is wettelijk verplicht om bepaalde kosten voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals straten, riolering, groen, parkeergelegenheid en waterpartijen) te verhalen op de initiatiefnemer. Leges vallen hier niet binnen. Kostenverhaal wordt via een zogenaamde anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente geregeld.

5.3 Nadeelcompensatie

Als de gemeente besluit tot medewerking aan de wijziging van het omgevingsplan, dan kunnen anderen daardoor schade lijden. Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft.

Met de grondeigenaar wordt een overeenkomst gesloten waarin de afspraken over het kostenverhaal en de kosten in verband met eventuele nadeelcompensatie (oftewel planschade) worden vastgelegd.

6 Procedure en zienswijzen

6.1 Participatie

In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling staat een plicht voor de initiatiefnemer om bij planontwikkeling het volgende aan te geven:

- of de aanvrager aan participatie heeft gedaan;
- zo ja: hoe de aanvrager aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten zijn.

Dit omvat geen verplichting voor de initiatiefnemer om aan participatie te doen. Er is één uitzondering. De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin participatie een verplichting is. Dit kan alleen bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarvoor het college bevoegd gezag is (artikel 16.55, lid 7 van de Omgevingswet). Als de aanvrager bij zo'n aangewezen geval niet of

concept

onvoldoende aan participatie heeft gedaan, kan het college de aanvraag buiten behandeling laten. Dit is in onderhavige situatie niet het geval.

De gemeente heeft een aantal keren overleg gehad met omwonenden, belanghebbenden en inwoners. Dit heeft geleid tot aanpassing van het plan. Voor de verslaglegging wordt verwezen naar de bijlage Participatieverslag Dorpsstraat.

6.2 Advies en vooroverleg

Advies

De gemeente heeft een intaketafel waaraan integrale (ambtelijke) toetsing van plannen en projecten door betrokken stakeholders plaatsvindt. Deze toetsing heeft plaatsgevonden en geleid tot het planvoornemen met bijbehorende onderzoeken zoals in onderhavige motivering beschreven.

Bestuurlijk vooroverleg

Op basis van artikel 2.2 Omgevingswet houdt een bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden rekening met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af.

6.3 Vaststellingsprocedure

Op 25 maart 2025 heeft de gemeenteraad de ‘Regeling delegatie en machtiging gemeenteraad 2025’ vastgesteld. In dit besluit zijn een aantal gevallen opgenomen waarin het vaststellen van het omgevingsplan is gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Het voorliggende omgevingsplan valt hier niet onder. Deze omgevingsplanwijziging wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

De ontwerp wijziging van het omgevingsplan heeft zes weken ter inzage gelegd. Iedereen heeft daarbij de mogelijkheid gehad binnen die termijn te reageren op het ontwerpplan door middel van het indienen van een zienswijze.

Er is één zienswijze ingediend. Deze heeft niet geleid tot wijziging van het omgevingsplan. De nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is alsNota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen toegevoegd.

Het vastgestelde plan wordt gepubliceerd. Een wijziging van een omgevingsplan treedt in beginsel in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. Na vaststelling van het omgevingsplan staat gedurende zes weken beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.