bestemmingsplan 't Hooge fase 2, Oldeberkoop

vastgesteld

gemeente ooststellingwerf



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

't Hooge fase 2, Oldeberkoop

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Geldende bestemmingsplannen 8
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan **9**
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Nieuwe situatie 9

Hoofdstuk 3 Beleidskader **13**
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 16
3.3 Gemeentelijk beleid 17

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **19**
4.1 Archeologie 19
4.2 Cultuurhistorie 21
4.3 Bodem 23
4.4 Ecologie 23
4.5 Externe veiligheid 25
4.6 Geluid 27
4.7 Luchtkwaliteit 27
4.8 Milieuzonering 29
4.9 Verkeer en parkeren 30
4.10 Water 31
4.11 M.e.r.-beoordeling 32

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting **35**
5.1 Algemeen 35
5.2 Toelichting op de regels 35
5.3 Toelichting op de bestemmingen 36
5.4 Bestemmingsplanprocedure 37

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **39**
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 39
6.2 Economische uitvoerbaarheid 39

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van 27 nieuwbouwwoningen aan de rand van het dorp Oldeberkoop in de gemeente Ooststellingwerf. De activiteit is ingedeeld in 4 deelgebieden met elk een eigen woningtype (zie figuur 2.2). Deelgebied 1 bestaat uit eigentijdse landelijke vrijstaande woningen, deelgebied 2 bestaat uit eigentijdse landelijke rijwoningen, deelgebied 3 bestaat uit levensloopbestendige sociale huurwoningen en in deelgebied 4 zijn eigentijdse twee-onder-een-kap woningen te vinden. Er is bij het onderhavige initiatief sprake van een uitbreiding van de bebouwing (bouw) en een toename van het aantal woningen (gebruik).

Het planvoornemen past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen. Om die reden dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. De gemeente Ooststellingwerf heeft aangegeven medewerking te kunnen verlenen aan de realisatie van het initiatief. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan vereist, omdat het anders gebruiken conflicteert met de huidige bestemming van de gronden. Een bestemmingsplan met toelichting moet aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het dorp Oldeberkoop. De locatie betreft de oostelijke rand van de bebouwing van het dorp. Enkele meters na het passeren van de planlocatie rijdt men de bebouwde kom binnen van het dorp. Een actuele luchtfoto van het plangebied is opgenomen als Figuur 1.1.

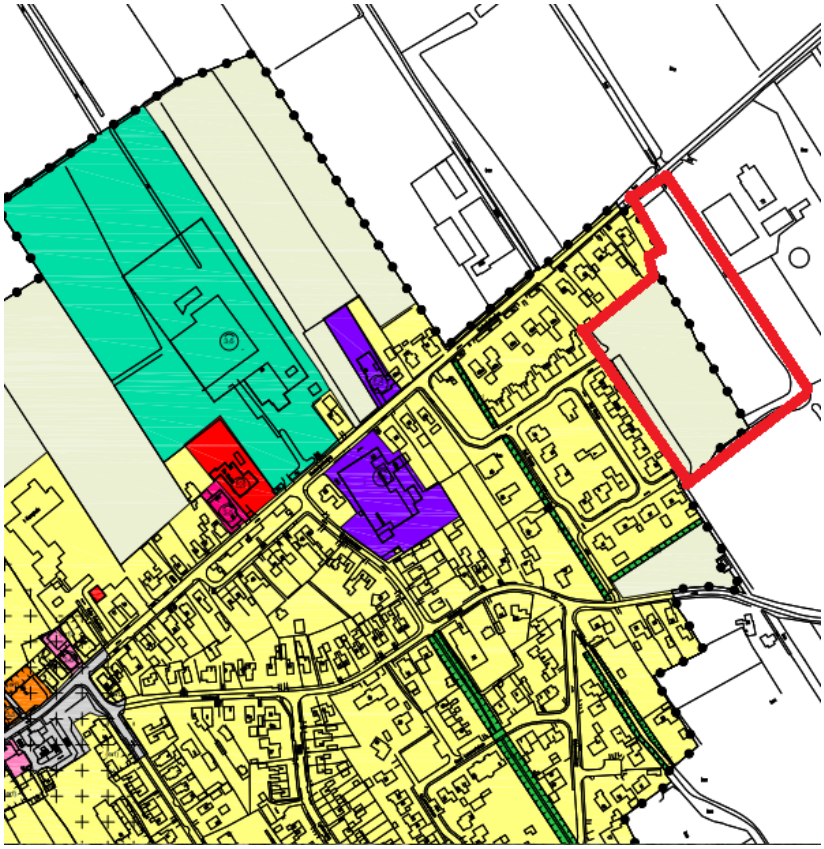


Figuur 1.1. Huidige situatie (bron: Google Maps)

De omgeving van het plangebied bestaat met name aan de oostzijde voor een groot deel uit agrarische gronden. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Oosterwoldseweg. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van woningen die langs de de Oosterwoldseweg en 'Het Hooge' liggen. Aan de zuidzijde vormt een agrarisch perceel de begrenzing.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor de westelijke helft van het plangebied geldt op dit moment de beheersverordening 'Overige dorpen 2014' (vastgesteld op 20 mei 2014). Een beheersverordening is wat juridische status betreft gelijk aan een bestemmingsplan. Het instrument is bedoeld om bestaande situaties vast te leggen en kan in plaats van een bestemmingsplan worden opgesteld. In de beheersverordening 'Overige dorpen 2014' is het plangebied bestemd met de bestemming 'Agrarisch'.



Figuur 1.2. Uitsnede beheersverordening 'Overige dorpen 2014' (bron: Ruimtelijke plannen)

Tevens geldt aan de oostkant van het plangebied 'Bestemmingsplan Buitengebied 2006' (vastgesteld op 28 februari 2006). In dit bestemmingsplan kent het resterende deel van het plangebied de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende toelichting 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 behandelt de toetsing aan de omgevingsaspecten (Hoofdstuk 4). Hoofdstuk 5 bevat de juridische vormgeving en Hoofdstuk 6 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft een onbebouwd stuk land aan de rand van het dorp Oldeberkoop in de gemeente Ooststellingwerf. In de huidige situatie is het perceel waar het initiatief op ziet onbebouwd. Figuur 2.1 bevat een actuele luchtfoto van het plangebied. De oost- en zuidzijde van het plangebied grenzen aan agrarische kavels. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van woningen die langs de Oosterwoldseweg en de 'Het Hooge' liggen.



Figuur 2.1. Huidige situatie, het plangebied bevindt zich in het rode kader (bron: Google Maps)

2.2 Nieuwe situatie

Het planvoornemen voorziet in het planologisch mogelijk maken van een ander gebruik van het perceel dan wat op dit moment volgens de regels van de beheersverordening is toegelaten. Het initiatief ziet op de bouw van in totaal 27 woningen, verdeeld over 4 deelgebieden. Dit voorliggende bestemmingsplan zal de planologische mogelijkheid bieden om de gewenste woonwijk te realiseren. De woonwijk bestaat uit vier deelgebieden. In deelgebied 1 worden vrijstaande woningen gebouwd. In deelgebied 2 worden rijwoningen gebouwd. Verder worden er in deelgebied 3 levensloopbestendige sociale huurwoningen gebouwd en tot slot worden er twee-onder-een-kap-woningen gebouwd in deelgebied 4. Op of tegen de erfgrenzen naar de achtererven worden uniforme groene afscheidingen aangebracht. Op afbeelding 2.2 en 2.3 is de precieze indeling van de deelgebieden alsmede de woningen terug te zien.



Figuur 2.2. Toekomstige situatie plangebied, deelgebieden zijn met cijfers weergeven (Bron: Sweco)



Figuur 2.3. Toekomstige situatie (bron: Sweco)

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

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

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

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

Toetsing
Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor de NOVI gerichte belangen of opgaven kent. Om die reden kan verdere toetsing aan de NOVI achterwege blijven.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Beleid

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

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

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

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

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

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder is het beantwoorden van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor kan worden gekeken naar jurisprudentie. Hieruit blijkt dat niet iedere ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving bepaalt of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Voor dit plan geldt dat er 27 woningen worden gerealiseerd en hiermee overschrijdt het plan de grens van twaalf woningen. Er is daarom sprake van een stedelijke ontwikkeling. Omdat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen de volgende stappen van Ladder ook te worden doorlopen.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Het (grootste deel van het) plangebied is nu onderdeel van de beheersverordening 'Overige dorpen 2014' (vastgesteld op 20 mei 2014). Op basis van deze beheersverordening ligt er een bestemming 'Agrarisch' voor een deel van het plangebied. Ook geldt er in een deel van het plangebied 'Bestemmingsplan Buitengebied 2006' (vastgesteld op 28 februari 2006). De ontwikkeling is qua bestemming niet passend binnen het huidige planologische regime. Er worden in totaal 27 nieuwe woningen gerealiseerd. Daarnaast maakt het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk dan op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was. Het plan kan dus worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in onderhavig project beperkt tot de gemeente Ooststellingwerf en omliggende gemeenten. Het is de verwachting dat de woningen voor het grootste gedeelte bewoond zullen worden door de inwoners uit de gemeente of omliggende gemeenten.

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Uit de woon(zorg)visie 2022-2026 van de gemeente Ooststellingswerf blijkt dat de druk op de woningmarkt in Ooststellingwerf flink is toegenomen de afgelopen jaren. Een woningmarktonderzoek, de enquête en de gevoerde gesprekken met bewoners en marktkenners bevestigen dit beeld. Tot 2030 verwacht de gemeente een extra behoefte van 320 tot 700 woningen. Dit is een stuk meer dan de 190 extra woningen waar vanuit de provinciale prognose rekening mee wordt gehouden. De sterkere huishoudensgroei komt vooral door de huidige periode van economische voorspoed die de afgelopen 5 jaar heeft gezorgd voor een hogere migratie vanuit binnen- en buitenland naar Ooststellingwerf. De gemeente gaat aan de bovenkant van de bandbreedte zitten en richt zich op toevoeging van 700 woningen. Zo houden ze rekening met de verhoogde instroom vanuit binnen- en buitenland, maar ook met mensen die met spoed een woning zoeken en nu wonen op (bijvoorbeeld) vakantieparken.

Naast het bepalen van het aantal woningen, is het belangrijk te kiezen waar nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Vanuit het woningmarktonderzoek is te zien dat ruimte voor planmatige nieuwbouw vooral ligt in kerndorpen Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk, maar ook in Donkerbroek en Oldeberkoop. In Olderberkoop is vooral vraag naar grondgebonden koopwoningen tot €300.000 en levensloopgeschikte koopwoningen tot €250.000 voor senioren.

Het planvoornemen heeft betrekking op de bouw van 27 nieuwe woningen. De woningen zullen worden uitgevoerd in verschillende typen (prijsklasse, huur en koop, grootte en ontwerp). Deze woningen betreffen onder andere grondgebonden koopwoningen en levensloopgeschikte koopwoningen. Hiermee wordt voorzien in de behoefte. Er kan dus gesteld worden dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In artikel 1.1.1, onder h, van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het plangebied ligt in zijn geheel niet in bestaand stedelijk gebied. Dit blijkt uit de provinciale omgevingsverordening, waar het plangebied tot het buitengebied wordt gerekend. Ook blijkt dit uit het huidige agrarische gebruik van het gebied. Het plangebied is echter direct aansluitend op bestaand stedelijk gebied gelegen. Het plangebied sluit daarom goed aan bij bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Hoewel het plangebied dus niet gelegen is in bestaand stedelijk gebied, sluit het wel goed aan bij het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is er geconcludeerd dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling. Er kan dus worden geconcludeerd dat er in het planvoornemen sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Geconcludeerd kan worden dat het project voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân 2020

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

In de visie is aangegeven wat de provincie doet om de huidige basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Daarnaast wil de provincie extra inzetten op vier urgente, integrale opgaven, te weten:
- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
- Energietransitie met kracht voortzetten;
- Fryslân klimaatadaptatief inrichten;
- Versterken biodiversiteit.

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

Voor woningbouwprojecten in buitenstedelijk gebied geldt volgens de Omgevingsvisie Fryslân dat wanneer in het bestaand bebouwd gebied niet aan de behoefte kan worden voldaan, uitbreiding van stad of dorp mogelijk is. Uitbreiding zal afgestemd moeten zijn op herstructurering van de woningvoorraad en van verouderde bedrijventerreinen en kantoorlocaties, zodat het totale aanbod aansluit op de vraag. Omvang en invulling van de uitbreiding passen in het samenhangend netwerk van steden en dorpen

3.2.2 Verordening Romte Fryslân 2014

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

Toetsing
Ten aanzien van het planvoornemen om 27 nieuwbouwwoningen te realiseren buiten bestaand stedelijke gebied in Oldeberkoop geldt dat de onderstaande thema's relevant zijn. Thema's die geen invloed hebben op het planvoornemen worden buiten beschouwing gelaten.

Algemeen
Ten eerste geeft de Omgevingsverordening als algemene stelregel aan dat in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied geen bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden mogen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. In afwijking daarvan kan in een ruimtelijk plan een uitbreidingslocatie

aansluitend op bestaand stedelijk gebied worden toegestaan. De betreffende afwijkingen worden elders in de Omgevingsverordening besproken, waarvan hieronder, voor zover relevant, een weergave.

Zorgvuldig ruimtegebruik
Artikel 2.3.1 van de verordening geeft aan dat:
"*de toelichting bij een ruimtelijk plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke functie buiten bestaand stedelijk gebied bevat een verantwoording waaruit blijkt dat toepassing is gegeven van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waaruit in ieder geval blijkt waarom die functie redelijkerwijs niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.*"

Met dit planvoornemen is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan voorziet in de bouw 27 nieuwbouwwoningen op een onbebouwde locatie. Er dus sprake van een nieuw ruimtebeslag. Het plangebied is echter direct aansluitend op bestaand stedelijk gebied gelegen. Het plangebied sluit daarom goed aan bij bestaand stedelijk gebied. Het plan voldoet aan de ladder voor de duurzame verstedelijking. Dit blijkt uit paragraaf 3.1.2.

Woonplan
Ten principale geeft de Omgevingsverordening (in artikel 3.1.1) aan dat een planvoornemen dat voorziet in woningen in overeenstemming moet zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Dit plan is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie. Dit blijkt uit paragraaf 3.3.2. Het planvoornemen voldoet daarmee aan artikel 3.1.1 van de provinciale omgevingsverordening.

Archeologie
Ten derde schrijft de verordening ten aanzien van de planlocatie voor dat een toelichting van een bestemmingsplan moet ingaan op welke wijze het plan rekening houdt met de wijze van onderzoek naar en bescherming van archeologische waarden en verwachtingswaarden zoals aangegeven in de Nota Archeologie van de gemeente Ooststellingwerf. Dit plan doet dit in paragraaf 4.1.

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Ooststellingswerf

De raad van de gemeente Ooststellingwerf heeft op 23 november 2021 de Structuurvisie 'Omgevingsvisie Ooststellingwerf' vastgesteld. De omgevingsvisie deelt de gemeente op in vier deelgebieden.
- Het Friese Ooststellingwerf
- Het hart van Ooststellingwerf
- Het Drentse Ooststellingwerf
- Het Westelijke Ooststellingwerf

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

De gemeente heeft de volgende ambities voor dit deelgebied:
- Uniek Ooststellingwerf
- Vitaal Ooststellingwerf
- Bruisend Ooststellingwerf
- Bereikbaar Ooststellingwerf

- Toekomstbestendig Ooststellingwerf

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

Het planvoornemen heeft betrekking op de bouw van 27 nieuwe woningen aan de rand van Oldeberkoop. Met het voornemen is er sprake van een uitbreiding van het dorp. De woningen zullen worden uitgevoerd in verschillende typen (prijsklasse, huur en koop, grootte en ontwerp). Het planvoornemen sluit daarmee aan op de gemeentelijke omgevingsvisie.

Meer informatie ten aanzien van het gemeentelijke woonbeleid in paragraaf 3.3.2.

3.3.2 Woon(zorg)visie 2022-2026

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

Op het gebied van de woningmarkt is er de afgelopen jaren veel veranderd. Er is een enorme groei geweest in de vraag naar woningen. Tot 2030 verwacht de gemeente een extra behoefte van 320 tot 700 woningen. Om de druk op de woningmarkt op de korte termijn te verzachten, zet de gemeente in op het versneld beschikbaar krijgen van ontwikkellocaties. De gemeente gaat aan de bovenkant van de bandbreedte zitten en richt zich op toevoeging van 700 woningen (incl. herstructurering). Zo houden ze rekening met de verhoogde instroom vanuit binnen- en buitenland, maar ook met mensen die met spoed een woning zoeken en nu wonen op (bijvoorbeeld) vakantieparken.

Op basis van het onderzoek waarop de woonvisie is gebaseerd, valt te concluderen dat ruimte voor planmatige nieuwbouw vooral ligt in de kerndorpen Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk, maar ook in Donkerbroek en Oldeberkoop. In Olderberkoop is vooral vraag naar grondgebonden koopwoningen tot €435.000 en levensloopgeschikte koopwoningen tot €250.000 voor senioren.

Het planvoornemen, waarbij 27 nieuwe woningen van verschillende typen worden gerealiseerd, sluit aan op de woon(zorg)visie 2022-2026 van de gemeente Ooststellingswerf. Er sprake is van een wenselijke volkshuisvestelijke ontwikkeling.

3.3.3 Welstandsnota

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

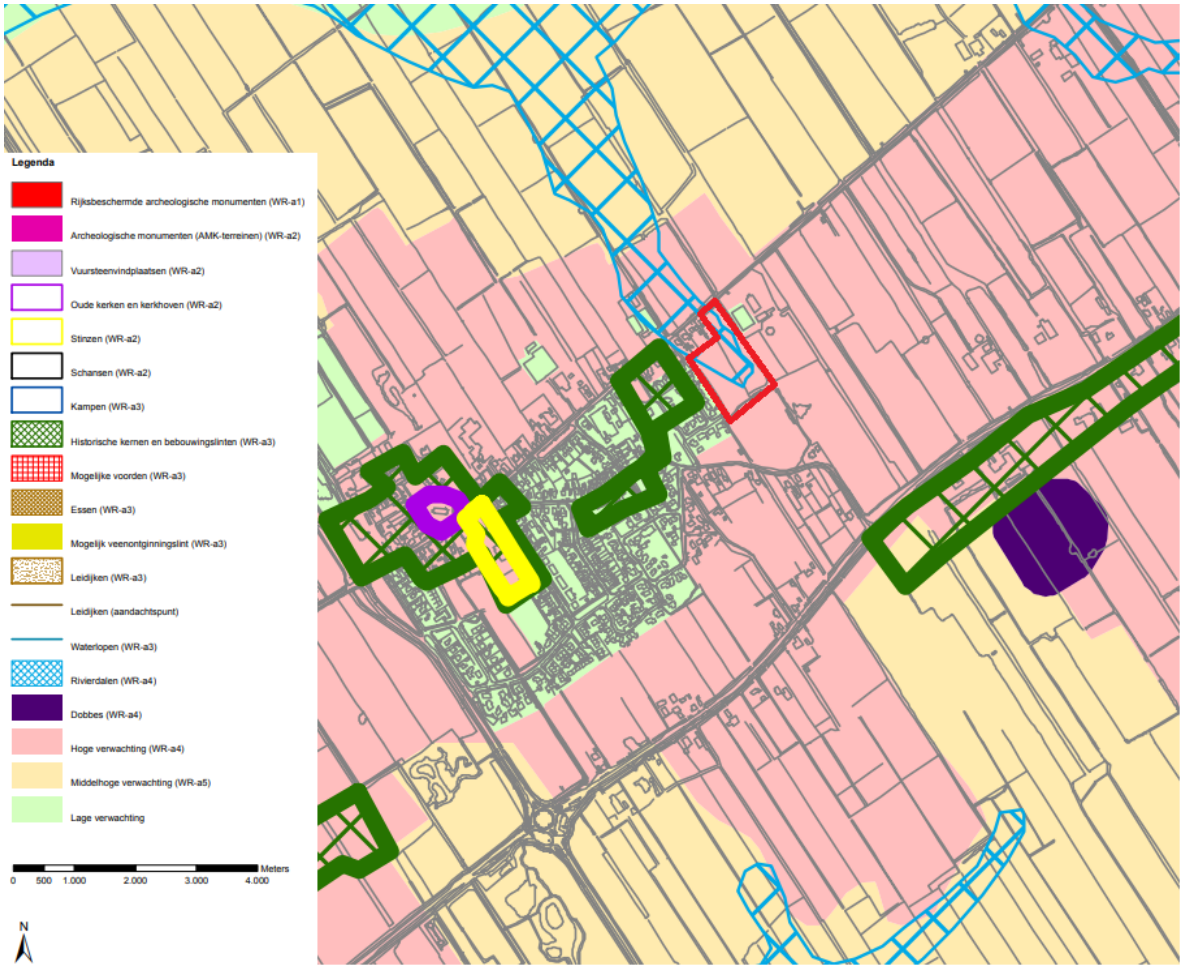
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

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

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

Toetsing
In 2014 heeft de gemeente Ooststellingswerf een archeologische beleidskaart vastgesteld. Deze kaart is leidend voor de omgang met archeologie in ruimtelijke plannen. Op grond van deze gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting. Hieronder is een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart weergegeven.



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

De gemeentelijke nota archeologie geeft aan wanneer een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Bij een hoge verwachtingswaarde geldt dat bij ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm -mv een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Het totale oppervlak van de ingrepen is groter dan 500 m^2. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk. Er is door De Steekproef een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als Bijlage 1 bij de toelichting toegevoegd. Hieronder volgen kort de conclusies van dit onderzoek:

Belangrijkste resultaten
Oldeberkoop ligt op een glaciale rug. Omstreeks het einde van de steentijd veranderde het gebied van een dekzandlandschap in een veenmoeras. Binnen driehonderd meter rondom het plangebied zijn geen archeologische waarden geregistreerd. Vondsten uit de wijdere omgeving dateren uit de steentijd en uit de middeleeuwen – nieuwe tijd. Uit historische kaarten blijkt dat beide percelen in het verleden gebruikt geweest zijn als akker. Het zand in het plangebied is langdurig droog geweest voorafgaand aan de vernatting en veenvorming. De podzolbodem die toen gevormd is, is echter in vrijwel het hele plangebied door grondverzet verloren gegaan. Het onderzoek heeft geen vondsten opgeleverd die eenduidig dateren uit de middeleeuwen of eerdere archeologische periodes.

Archeologisch verwachtingsmodel
Het plangebied lijkt tijdens de steentijd en later vanaf de middeleeuwen een geschikte vestigingsplek te zijn geweest voor de mens. Maar eventuele archeologische resten zullen door grondverzet flink zijn aangetast. Daarom kan de archeologische verwachting naar laag worden bijgesteld.

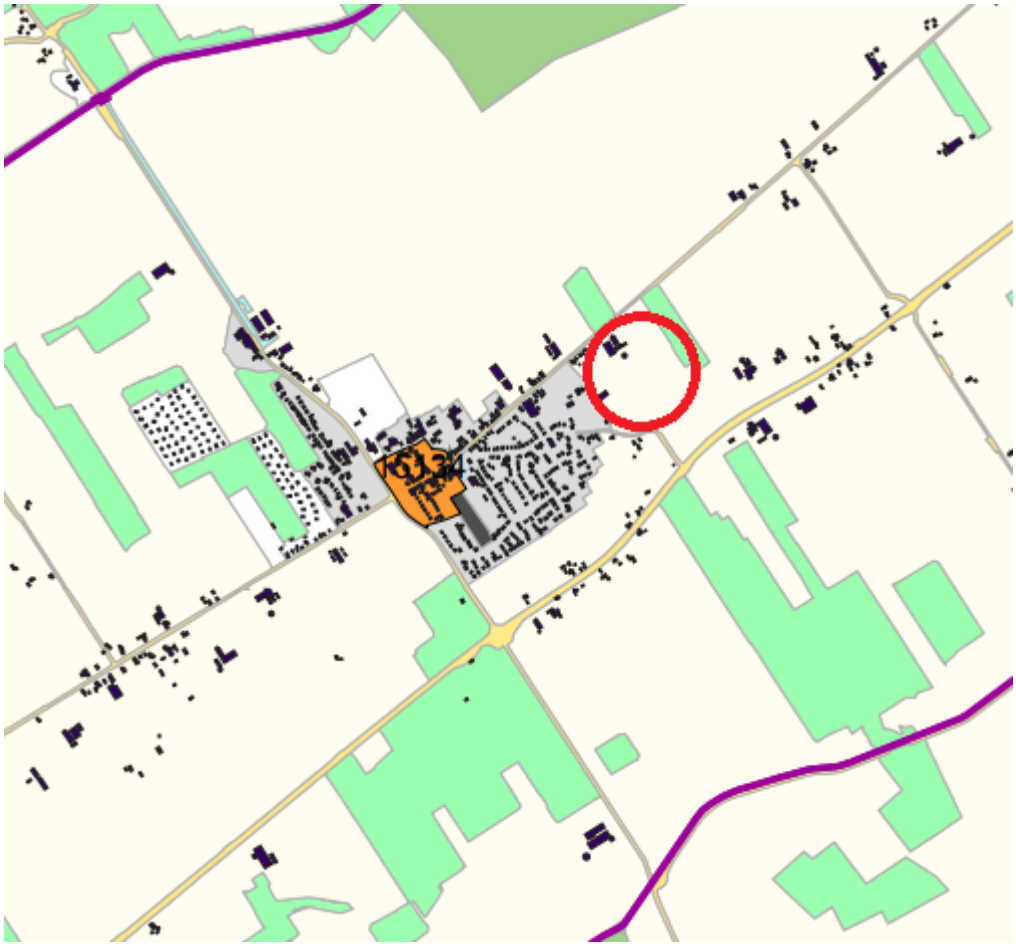
Selectie-advies door senior KNA-prospector
Aangezien eventuele archeologische resten in het plangebied flink zullen zijn aangetast, adviseert De Steekproef om geen nader archeologisch onderzoek te laten uitvoeren en het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen bouw van de woonwijk. De Steekproef wijst er wel op dat als bij graafwerk onverhoopt toch archeologische waarden worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dat daarvan direct melding dient te worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10. De Steekproef adviseert dit te doen bij de gemeente Ooststellingwerf.

Conclusie
Het planvoornemen is uitvoerbaar wat betreft het aspect archeologie.

4.2 Cultuurhistorie

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

Ten aanzien van cultuurhistorie hanteert de gemeente Ooststellingwerf de 'Archeologische Monumentenkaart gemeente Ooststellingwerf'. Ook wordt de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) van de provincie Fryslân gehanteerd. Van de gemeentelijke kaart is hieronder een uitsnede weergegeven met daarbij het plangebied in het rode kader. Op de Archeologische Monumentenkaart van de gemeente Ooststellingwerf is het plangebied enkel aangeduid als 'Agrarisch gebruik'. Er worden geen cultuurhistorische waarden verwacht aan de hand van deze kaart.



Figuur 4.2. Uitsnede Cultuurhistorische kaart (bron: gemeente Ooststellingwerf)

Voor het onderzoek naar erfgoed wordt uitgegaan van de Cultuurhistorische Kaart 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân, waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Uit raadpleging van de CHK2 blijkt dat in het plangebied geen cultuurhistorische elementen en objecten van belang aanwezig zijn. Wel valt het plangebied binnen het landschapstype Woudontginning. Dit landschapstype heeft een Friese benaming gekregen. Het landschap wordt gekenmerkt door een opstrekkende verkaveling vanuit de beek op de zandruggen van de uitlopers van het Drents plateau. Het plangebied ligt in het deelgebied Zuidelijke Wouden. Kernkwaliteiten voor dit deelgebied 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;
- Verkavelingrichting haaks op de hoofdwegen, veelal van beplanting voorzien;
- Afwisseling van rationele regelmatige structuren en plaatselijk onregelmatige structuren;
- Plaatselijke reliëfverschillen;
- Specifieke vormen van kleinschalige esstructuren;
- Structurerende elementen als bossen/ natuurterreinen, beken, vaarten, wijken, landgoederen, (hout)wallen, houtsingels, bosstroken, pingoruïnes, lint- en vaartdorpen, wegen en paden met laan-beplanting.

De ontwikkeling die het plan mogelijk maakt, is immers van een zodanige aard dat de cultuurhistorische waarden met het plan niet worden aangetast. Het bestemmingsplan is dus voor het aspect cultuurhistorie uitvoerbaar.

4.3 Bodem

Toetsingskader
Het Besluit Bodemkwaliteit streeft naar duurzaam bodembeheer waarbij een balans gezocht wordt tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu enerzijds en het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen anderzijds. Het Besluit bevat regels voor kwaliteitsborging (Kwalibo), bouwstoffen, grond en baggerspecie. Bij het mogelijk maken van ruimtelijke initiatieven moet de vraag worden gesteld of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Onderzoek
Het planvoornemen betreft de bouw van in totaal 27 nieuwe woningen. Om dit te realiseren, is bodemonderzoek noodzakelijk. Er is door Sigma Geo & Milieutechniek een bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is als Bijlage 2 aan deze toelichting gevoegd.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat een verontreiniging t.o.v. de streefwaarde. De verhoogd gemeten chemische verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde en/of de bodemindex >0.5 niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese 'onverdacht' dient verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden. De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem t.p.v. de onderzoekslocatie.

Conclusie
Het planvoornemen is uitvoerbaar wat betreft het aspect bodem.

4.4 Ecologie

4.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming (Wnb) is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Natura 2000-gebieden. Gebiedsgericht beleid vindt onder meer plaats op basis van het Natuurnetwerk Nederland. Wat betreft soortenbescherming wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. De wet gaat uit van het "nee-tenzij"-principe, waarbij de mogelijkheid wordt geboden bepaalde ingrepen toe te staan door middel van ontheffing of vrijstelling. Daarnaast kent de wet een zorgplichtbepaling voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. In die bepaling staat: "*Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving*". Handelingen die nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen veroorzaken, moeten achterwege gelaten worden of zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan gemaakt.

4.4.2 Soortenbescherming

Om de uitvoerbaarheid van dit initiatief te toetsen voor het aspect ecologie, is er door BügelHajema Adviseurs een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd (een zogenaamde quickscan). Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wnb of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het rapport van de inventarisatie is als Bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Aanvullend is een oplegnotitie opgesteld. De oplegnotitie is als Bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder worden de conclusies van het onderzoek kort beschreven:

Wanneer de bomen rondom het grasland behouden blijven, gaan geen jaarrond beschermde nesten van vogels verloren. Wel moet buiten het broedseizoen van ransuil, sperwer en boomvalk gewerkt worden. Dit betekent dat de werkzaamheden die verstorend werken in de periode september – februari kunnen worden uitgevoerd. Als dit niet mogelijk is, is eerst nader onderzoek naar deze soorten nodig. Op basis van de resultaten van het nader onderzoek wordt bepaald of een ontheffing voor de Wnb nodig is.

Wanneer de bomen rondom het grasland behouden blijven, gaan geen vleermuisverblijfplaatsen of een essentiële vliegroute van vleermuizen verloren. Om de functie van de verblijfplaatsen en vliegroute te behouden, moet directe lichtuitstraling op de bomen tijdens de aanleg- en gebruiksfase worden voorkomen. Als dit niet mogelijk is, is eerst nader onderzoek naar vleermuizen (waaronder ruige dwergvleermuis en rosse vleermuis) nodig. Op basis van de resultaten van het nader onderzoek wordt bepaald of een ontheffing voor de Wnb nodig is.

Zorgplichtmaatregelen
Bij uitvoering van de werkzaamheden moet verder rekening worden gehouden met het broedseizoen en moet de algemene zorgplicht van de Wnb in acht worden genomen.

Vanwege de algemene zorgplicht van de Wnb is het nodig om circa een week voorafgaand aan graafwerkzaamheden de te verwijderen vegetatie te kappen of maaien. Op die manier hebben algemene amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten, waarvoor de algemene zorgplicht geldt, voldoende tijd om zich te verplaatsen naar een locatie buiten de invloedsfeer van de aanlegwerkzaamheden.

4.4.3 Gebiedsbescherming

Het plan leidt niet tot aantasting van beschermde houtopstanden. Het indienen van een kapmelding bij de provincie Fryslân vanwege in het kader van de Wnb beschermde houtopstanden is niet nodig. Het plan is tot slot niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

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

In het kader van dit bestemmingsplan is de depositie van stikstof ten gevolge van de bouw en het gebruik van de woningen berekend. De depositie van stikstof in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de emissie van NO_x en NH_3 van deze ontwikkeling, alsmede van het verkeer van en naar de locatie 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. De volledige rapportage is als Bijlage 5 aan dit plan toegevoegd.

4.4.4 Conclusie

Werkzaamheden die verstorend werken dienen in de periode september – februari te worden uitgevoerd. Als dit niet mogelijk is, is eerst nader onderzoek naar de soorten ransuil, sperwer en boomvalk nodig. Ook moet directe lichtuitstraling op de bomen tijdens de aanleg- en gebruiksfase worden voorkomen. Als dit niet mogelijk is, is eerst nader onderzoek naar vleermuizen nodig.

Indien aan de bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, is het bestemmingsplan uitvoerbaar wat betreft het aspect soortenbescherming. Effecten op kleine marterachtigen worden in de oplegnotitie nader beschreven. Indien noodzakelijk wordt nader onderzoek uitgevoerd en worden de juiste vervolgstappen gezet.

Ook treedt er door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg.

4.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. De wet- en regelgeving rond het thema externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en (buis)leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak veiligheidsafstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Onderzoek

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierin is informatie opgenomen die met risico's te maken heeft; zowel risicobronnen als kwetsbare objecten die aandacht verdienen bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoond. Voor het planvoornemen van dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Het plangebied is globaal blauw omkaderd.



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

Buisleidingen
Uit een inventarisatie van de risicokaart (risicokaart.nl) blijkt dat zich in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen bevinden die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle leidingen.

Inrichtingen
In de nabijheid van het plangebied is één Bevi-inrichting gevestigd, namelijk LPG-tankstation 'Gulf'. Dit tankstation ligt op circa 680 meter afstand van het plangebied. Het plangebied is buiten het risicogebied van dit LPG tankstation gelegen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
In de omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig.

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

4.6 Geluid

Toetsingskader
De Wet geluidhinder (Wgh) is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere spoorweglawaai, industrielawaai en wegverkeerslawaai te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. In veel gevallen is deze norm 48 dB. Wanneer binnen een geluidzone langs (spoor)wegen of ten behoeve van industrielawaai nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan. In artikel 74 Wgh is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg binnen of buiten stedelijk gebied.

Onderzoek
Het planvoornemen betreft de realisatie van 27 nieuwbouwwoningen. Er worden dus nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is als Bijlage 6 aan dit plan toegevoegd.

Uit de berekeningen blijkt dat op de geplande woningen, ten gevolge van wegverkeer op de (gezoneerde) Oosterwoldseweg, wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ook ten gevolge van verkeer op Het Hooge (niet gezoneerde weg) wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Conclusie
Het plan is ten aanzien van het aspect geluid uitvoerbaar.

4.7 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($PM_{2,5}$) van belang. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 µg/m^3 voor zowel NO_2 als PM_{10} en 25 µg/m^3 voor ($PM_{2,5}$). Projecten met een invloed van 'niet in betekende mate' (nibm) op de luchtkwaliteit zijn verder vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- projecten die leiden tot minder dan 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}). Deze grens komt overeen met 1.401 auto's dan wel 109 vrachtwagens per weekdagetmaal (Grenswaarde in 2017).

PM_{10} en $PM_{2,5}$ zijn sterk gerelateerd, aangezien $PM_{2,5}$ onderdeel uitmaakt van de emissie van PM_{10}. Als aan PM_{10} wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van $PM_{2,5}$ niet wordt overschreden.

Toetsing
Het planvoornemen leidt tot de bouw van 27 woningen. Hiermee valt het plan in de bovenstaande eerstgenoemde vrijstellingscategorie. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van CROW publicatie 381 – Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen, december 2018. Deze publicatie geeft naast parkeerkencijfers ook kencijfers wat betreft de verkeersgeneratie.

Uitgaande van de realisatie van 27 woningen in een niet stedelijke gemeente in de rest van de bebouwde kom is berekend dat de verkeersgeneratie 206 ritten per etmaal bedraagt (zie onderstaande tabel).

Functie	Crow-omschrijving	aantal	min.	max.	gemiddelde	ritten totaal
Woningen	koop, vrijstaand	5 stuks	7,8	8,6	8,2 / woning	41
Woningen	koop, twee-onder-een-kap	6 stuks	7,4	8,2	7,8 / woning	46,8
Woningen	Koop, huis, tussen/hoek	16	7,0	7,8	7,4 / woning	118,4
totaal						206,2 ritten/etmaal

Figuur 4.4. Verkeersgeneratie van het planvoornemen

Rekentool
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 in 2008 ontwikkeld. De nibm-tool wordt jaarlijks door InfoMil geactualiseerd. 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 (versie 2022) is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

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

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	206
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,33**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,04**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.5. Ingevulde nibm-tool

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege de toename van het verkeer is niet noodzakelijk.

Achtergrondniveau
Hoewel geconstateerd is dat het plan 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 2022, welke in maart 2022 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 kilometer vak 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 zijn stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof

(PM_{10}). Getoetst dient te worden aan de norm voor NO_2 per 1 januari 2015. Vanaf die datum moet blijvend aan de norm van NO_2 worden voldaan. Per 21 juni 2011 moet aan de grenswaarden voor fijnstof worden voldaan. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het plangebied de achtergrondniveaus voor NO_2 en PM_{10} ruimschoots onder de grenswaarden liggen.

Conclusie
Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

4.8 Milieuzonering

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

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

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

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

Onderzoek
Het plan voorziet in de realisatie van 27 nieuwe woningen. Een woning leidt van zichzelf niet tot milieuhinder voor omliggende functies, maar zijn andersom als woonfunctie wel gevoelig voor milieuhinder van omliggende bedrijven. Nieuwe woningen kunnen wel een beperkende invloed hebben op de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheid voor bedrijven. In de directe nabijheid van het plangebied zijn de volgende bedrijven aanwezig:

- Op circa 80 m ten westen van het plangebied bevindt zich een agrarisch rundveebedrijf. Op basis van de genoemde VNG-publicatie bedraagt de afstand voor geluid 30 m. Aan deze afstand wordt voldaan. Voor geur is de 'Verordening Geurhinder en veehouderij Ooststellingwerf' bepalend, vastgesteld door de raad op 1 oktober 2010. Op basis daarvan moet de afstand tussen een bestaande rundveehouderij en een geurgevoelig object (binnen de bebouwde kom) minimaal 50 m bedragen. Aan deze afstand wordt voldaan.

- Op circa 150 m ten westen van het plangebied bevindt zich autobedrijf 'Garage Boon'. Op basis van de genoemde VNG-publicatie bedraagt de richtafstand voor 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' 30 m. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Verkeer en parkeren

Toetsingskader
Voor een ruimtelijk project geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid). In publicatie nr. 381: Toekomstbestendig parkeren (2018) van CROW zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen.

Onderzoek
Verkeersafwikkeling
De realisatie van de woningen leidt tot een toename van de verkeersaantrekkende werking van en naar het plangebied. Op basis van de kengetallen van het CROW gaat het om een toename van de verkeersgeneratie van circa 206 verkeersbewegingen per etmaal (zie paragraaf 4.7). Het plangebied wordt aan de westkant op twee plekken ontsloten op de straat 'Het Hooge' en aan de noordkant op de 'Oosterwoldseweg'. De Oosterwoldeweg is een erftoegangsweg en heeft voldoende capaciteit om de toegenomen verkeersgeneratie aan te kunnen.

Parkeren
Naast een verkeersaantrekkende werking neemt de parkeerbehoefte in het gebied als gevolg van het planvoornemen ook toe. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van CROW publicatie 381 – Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen, december 2018. Hierbij is uitgegaan dat het plangebied in de 'rest bebouwde kom' ligt in een niet stedelijke gemeente. Uitgaande van de realisatie van 27 woningen is berekend dat de gemiddelde parkeerbehoefte ongeveer 55 parkeerplekken bedraagt (figuur 4.5).

Functie	Crow-omschrijving	aantal	min.	max.	gemiddelde	Parkeerbehoefte totaal
Woningen	koop, vrijstaand	5 stuks	1,9	2,7	2,3 / woning	11,5
Woningen	koop, twee-onder-een-kap	6 stuks	1,8	2,6	2,2 / woning	13,2
Woningen	Koop, huis, tussen/hoek	16	1,6	2,4	2 / woning	32
totaal						56,7

Figuur 4.6. Parkeerbehoefte van het planvoornemen

Voor de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kap woningen wordt in het planvoornemen de parkeerbehoefte opgelost op het eigen erf. Deze woningen zullen beschikken over eigen opritten. Verder worden er in het plangebied in deelgebied 2 en 3 in totaal 35 parkeerplaatsen voor de 16 rijwoningen gerealiseerd. Voor de 16 rijwoningen (de starterswoningen en de levensloopbestendige woningen) geldt een gemiddelde parkeerbehoefte van 32 parkeerplaatsen. Met de realisatie van 35 parkeerplaatsen wordt dus voldaan aan de parkeerbehoefte.

Conclusie
Het planvoornemen van dit bestemmingsplan leidt niet tot een onaanvaardbare verkeerstoename over de aanvoerende wegen naar het plangebied. Het planvoornemen zal bovendien niet tot negatieve invloeden

op de verkeersafwikkeling in de directe omgeving van het gebied leiden. Daarnaast zal ten behoeve van het planvoornemen een voldoende parkeeroplossing worden geboden. Uit oogpunt van verkeerseffecten mag voorliggend bestemmingsplan dan ook aanvaardbaar worden geacht.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel hiervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Door middel van de watertoets als procesinstrument wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. Het gaat hierbij om de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Waterwet
De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. De strategische delen uit het Nationaal Waterplan op grond van de Waterwet zijn opgegaan in de Novi. Daarnaast geldt het Nationaal Water Programma 2022-2027, waarin de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid zijn opgenomen.

4.10.2 Onderzoek

Digitale watertoets
Bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient vanwege de wettelijk verplichte watertoets in het kader van de Waterwet aandacht te worden besteed aan het wateraspect. Hiervoor wordt het planvoornemen ingediend bij het Wetterskip. De aanvraag digitale watertoets heeft op 24 februari 2023 plaatsgevonden. De watertoets is als Bijlage 7 aan de toelichting van dit plan toegevoegd.

4.10.2.1 Toename verharding

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

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m^2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1.500 m^2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in de onderstaande tabel.

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

Gebied	**Stedelijk (>200 m^2)**	**Landelijk (>1.500 m^2)**
Boezem	5%	5%

Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

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

4.10.2.2 Specifieke en aanvullende uitgangspunten

In de huidige situatie is het plangebied voor in totaal 114 m^2 verhard. In de toekomstige situatie zal de verharding in het plangebied 6313 m^2 zijn. De verharding neemt dus toe met 6.199 m^2. Om de toename van verhard oppervlak te compenseren, wordt 10 procent van de toename van verhard oppervlak (631 m^2) aan nat oppervlak gerealiseerd in het plangebied.

Ontgrondingen

In het plangebied wordt nieuw water gegraven. Dit betekent dat in het gebied ontgrondingen plaatsvinden waarop de Ontgrondingenverordening van toepassing is. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met FUMO.

De ontgrondingen worden niet dieper dan 2 m beneden maaiveld en er wordt minder dan 3.000 m^3 grond afgegraven ten behoeve van de watercompensatie. Op basis hiervan zijn de werkzaamheden, indien uitgevoerd zoals aangegeven, niet vergunningplichtig.

Wel kan alsnog een meldingsplicht gelden als voor de ontgrondingen ten behoeve van de wegen of rioleringen meer dan 3.000 m^3 grond in depot wordt gezet of naar elders wordt afgevoerd.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 M.e.r.-beoordeling

Inleiding

Een belangrijk element in m.e.r.-regelgeving zijn de (sinds 2017) zogenaamde indicatieve drempelwaarden. Ook voor activiteiten onder de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag een toets uitvoeren. Aangezien woningbouw wordt genoemd als activiteit, dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor géén m.e.r.-beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde van bijlage D van het Besluit m.e.r. valt, te motiveren. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Sinds de meest recente wijziging van het Besluit m.e.r. van 7 juli 2017 moet de keuze voor wel of géén m.e.r.-beoordeling worden genomen door middel van een apart besluit. De keuze wordt in principe gemaakt op basis van een aanmeldnotitie, tenzij het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer is. In dat geval is een apart besluit niet noodzakelijk en kan de overweging voor het wel of niet uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, in de overwegingen van het moederbesluit worden opgenomen. Omdat de gemeente zelf de initiatiefnemer is voor dit bestemmingsplan, is het niet verplicht een aanmeldnotitie op te stellen. Volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Onderzoek

In categorie 11.2 in de D-lijst wordt gesproken over een stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij het gaat om meer dan tweeduizend woningen, een oppervlak van meer dan honderd hectare of een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 vierkante meter of meer. Het project ligt beneden deze drempelwaarden.

Het bevoegd gezag heeft de milieuaspecten beoordeeld zoals die in hoofdstuk 4 zijn benoemd en is tot de conclusie gekomen dat de opstelling van een milieueffectrapportage op basis van de geconstateerde

milieueffecten niet nodig is.

Het bevoegd gezag doet mededeling van zijn beslissing bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.17, vijfde lid, van de Wet milieubeheer.

Conclusie

Voor het onderhavig plan hoeft gezien het voorgaande geen m.e.r.- (beoordelings)procedure te worden doorlopen.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

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

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

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

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

5.2 Toelichting op de regels

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

- 'Inleidende regels'
- 'Bestemmingsregels'
- 'Algemene regels'
- 'Overgangs- en slotregels'

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs.

Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Begrippen) en de wijze van meten (Wijze van meten). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. De gemeente heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast in overeenstemming de eisen van de SVBP2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan:' en 'bestemmingsplan:'

Voor de begrippen is aansluiting gezocht bij andere bestemmingsplannen in de gemeente Ooststellingwerf Voor de wijze van meten geldt hetzelfde.

Bestemmingsregels

In de *Bestemmingsregels* (artikelen 3 tot en met 5) zijn de van toepassing zijnde bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. In hiernavolgende paragraaf volgt een nadere toelichting op de gehanteerde bestemmingen. Afwijkingsmogelijkheden, die in de verschillende bestemmingsregels zijn benoemd, zorgen voor enige flexibiliteit op de toepassing van het plan. Specifieke gebruiksregels zijn opgenomen die er nadrukkelijk op toezien welk gebruik als in strijd met het bepaalde in de bestemmingsomschrijving wordt aangemerkt.

Algemene regels
De algemene regels bestaan uit een viertal regels:
1. Anti-dubbeltelregel
2. Algemene gebruiksregels
3. Algemene afwijkingsregels

De 'Anti-dubbeltelregel' is op basis van artikel 3.2.4 van het Bro. Het betreffende besluit schrijft voor dat de tekst van artikel 3.2.4 van het Bro één op één in een bestemmingsplan wordt overgenomen. De 'Algemene gebruiksregels' en 'Algemene afwijkingsregels' bevatten verscheidene regels van algemene strekking. Zo mag van de in de bestemmingsregels gegeven maten in een aantal gevallen worden afgeweken. Ook is het niet toegestaan om in het plangebied schroot op te slaan. Voor deze algemene regels geldt hetzelfde als voor de bestemmingsregels onderdelen van de regels die niet van toepassing zijn in het plangebied zijn uit de artikelen verwijderd.

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

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

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

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Het bestemmingsplan kent vier bestemmingen, te weten:
- Groen;
- Water;
- Wonen;
- Verkeer.

Groen
De groene hoofdstructuur is bestemd als 'Groen'. Daarmee is deze structuur, in hoofdzaak gelegen langs de randen van het plangebied en op een aantal plekken in het woongebied, vastgelegd en geborgd. In de bestemming zijn medebegrepen: groenvoorzieningen, water, bermen, bermsloten, paden, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen en de daarbij behorende voetpaden, verhardingen en overige bouwwerken.

Water

De voornaamste waterpartijen en -lopen zijn bestemd als 'Water'. Daaronder vallen ook waterberging, oevers, bruggen, duikers en/of dammen en nutsvoorzieningen.

Wonen
In het plangebied worden vier woningtypen gerealiseerd. Om dat te borgen zijn:
- een functieaanduiding op de verbeelding opgenomen 'specifieke vorm van wonen - starters').
- op de verbeelding drie bouwaanduidingen opgenomen te weten: 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' 'vrijstaand'. Elk van de type woningen in één van de verschillende deelgebieden kent (afgestemd op het Beeldkwaliteitsplan) een eigen maatvoering welke is opgenomen op de verbeelding. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' worden de woningen in principe vrijstaand gebouwd. Om voor de toekomst enige flexibiliteit te houden zijn ter plaats van die bouwaanduiding ook twee-aaneengebouwde woningen mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bebouwingsvrije zone' geldt een bebouwingsvrije zone.

Verkeer
Door het gehele plangebied lopen wegen en/of paden welke zijn bestemd als 'Verkeer'.

5.4 Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Voorbereidingsfase
De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro haar voornemen (vaak als voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook biedt de gemeente eventueel de mogelijkheid om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op de overleg- en inspraakreacties die voor zover noodzakelijk worden verwerkt in de regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase
Na de aankondiging in de Staatscourant en op de website www.officielebekendmakingen.nl wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase
Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, vast.

Beroepsfase
Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Dit gebeurt als volgt:
- Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de bestemmingsplanprocedure is het verplicht overleg te voeren met de wettelijke overlegpartners. Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de overlegpartners. Tijdens deze periode zijn zij in de gelegenheid gesteld een reactie te geven op het plan.

De provincie Fryslan heeft een reactie toegezonden. Het plan is naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie aangevuld. De volledige reactie is als Bijlage 8 aan het plan toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen waarmee iedereen in de gelegenheid is gesteld een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). De beantwoording van de zienswijzen worden later verwerkt in het plan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is initiatiefnemer van dit project. Een exploitatieopzet of een exploitatieplan is daarom niet aan de orde. De kosten van dit bestemmingsplan zijn voor rekening van gemeente Ooststellingswerf.