bestemmingsplan 't Oost 60 te Oosterwolde

ontwerp

gemeente ooststellingwerf



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

't Oost 60 te Oosterwolde

ontwerp 28-04-2021

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

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

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

Hoofdstuk 3 Beleidskader **11**
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Gemeentelijk beleid 13

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **17**
4.1 Archeologie 17
4.2 Bodem 18
4.3 Cultuurhistorie 18
4.4 Ecologie 19
4.5 Externe veiligheid 22
4.6 Geluid 23
4.7 Luchtkwaliteit 23
4.8 Milieuzonering 24
4.9 Verkeer en parkeren 25
4.10 Water 26
4.11 M.e.r.-beoordeling 27

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting **29**
5.1 Bestemmingsregels 29

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **31**
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 31
6.2 Economische uitvoerbaarheid 31

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

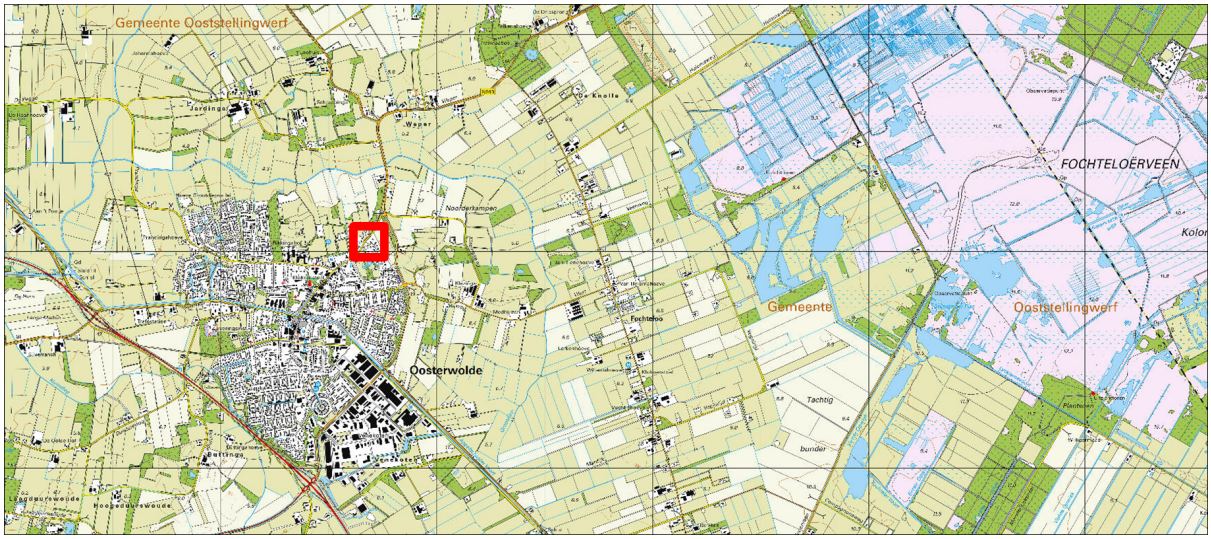
1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van zes zorgwoningen in het dorp Oosterwolde, in de gemeente Ooststellingwerf. De activiteit betreft de nieuwbouw van de zes woningen. Daarvoor moet tevens de bestaande woning worden gesloopt. Er is dus sprake van een uitbreiding van de bebouwing (bouw) en een toename van het aantal woningen (gebruik).

De ter plaatse geldende beheersverordening laat de voorgenomen activiteit niet toe. 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.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het dorp Oosterwolde. De locatie bevindt c.q. 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. De omgeving van het plangebied bestaat uit Oosterwolde, buitengebied en enkele gehuchten rondom Oosterwolde. Het buitengebied betreft agrarische cultuurgrond die nabij het plangebied worden verkaveld door bomensingels. Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.

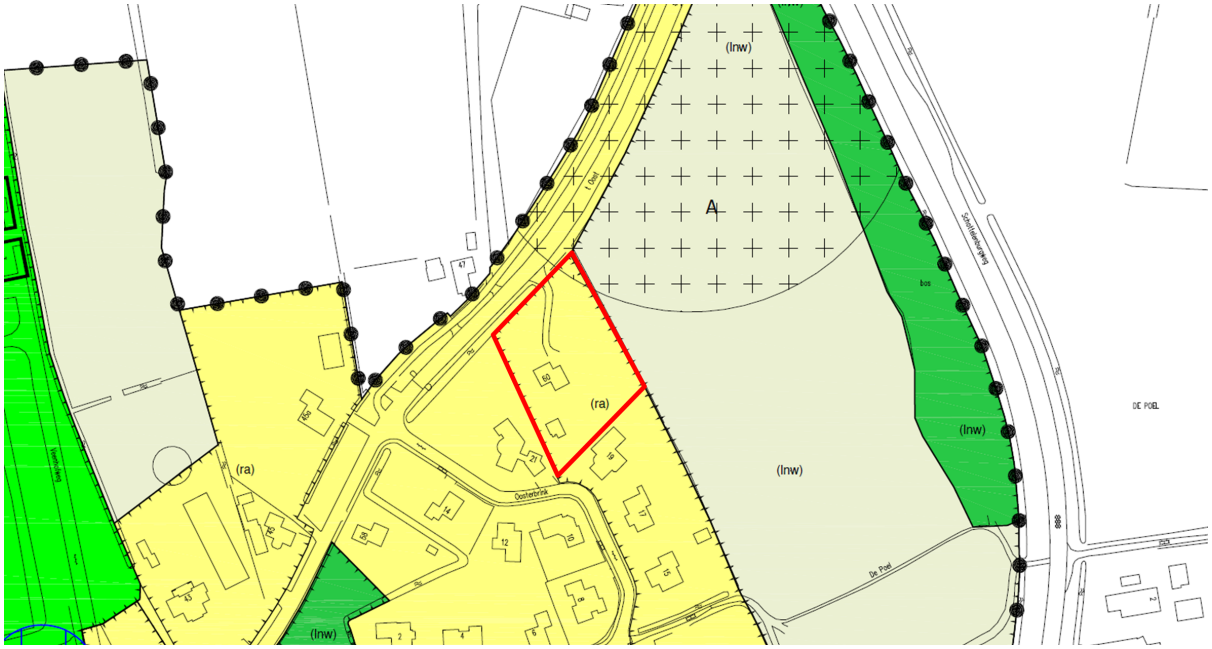


Figuur. Plangebied bevindt zich in het rode kader (bron: topotijdreis.nl)

Het plangebied zelf bestaat uit een woonperceel met de kadastrale aanduiding gemeente Oosterwolde, sectie E, nummer 626). De oppervlakte is ongeveer 3.500 m^2. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een slootje en de weg 't Oost. Aan de oostzijde vormt een agrarisch perceel de begrenzing en de zuid- en westelijke zijde worden begrensd door woonbebouwing.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt op dit moment de beheersverordening 'Oosterwolde 2014'; de gemeenteraad van Ooststellingwerf stelde deze vast op 20 mei 2014. De onderstaande figuur bevat een uitsnede van de bijbehorende illustratie. De navolgende tekst geeft weer wat de geldende regels zijn van de beheersverordening en in hoeverre deze regels een conflict opleveren met het voorgenomen plan.



Figuur. Uitsnede beheersverordening 'Oosterwolde' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Beheersverordening 'Oosterwolde 2014'

Zoals aangegeven geldt ter plaatse van het plangebied een beheersverordening. 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. Op grond van de beheersverordening 'Oosterwolde 2014' is ter plaatse van het plangebied sprake van een vrijstaande woning. Omdat sprake is van een beheersverordening kan niet worden voorzien in nieuwe ontwikkelingen. Dat houdt in: iets anders dan een vrijstaande woning is ter plaatse niet toegestaan. Ook bepaalt de beheersverordening dat de goothoogte ter plaatse niet hoger mag zijn dan 3,50 meter, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in dat geval geldt de bestaande goothoogte als maximum. Omdat behalve wat betreft gebruik ook het beoogde bouwwerk niet past in deze regels, is het noodzakelijk van de beheersverordening af te wijken.

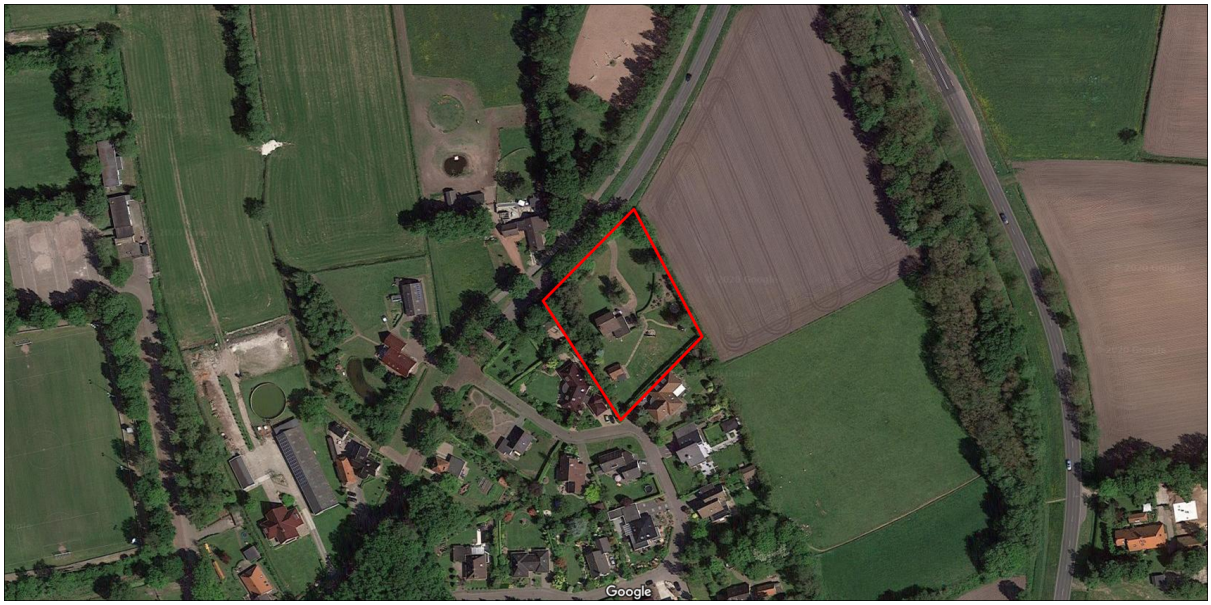
1.4 Leeswijzer

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 woonperceel aan de rand van de bebouwde kom van Oosterwolde, in de gemeente Ooststellingwerf. In de huidige situatie bevinden zich op het perceel twee bouwwerken: een woning met een bijbehorend bouwwerk. Verder is het perceel ingericht als tuin en heeft een open karakter. Midden op het perceel is een solitaire boom aanwezig en enige verharding richting de woning.

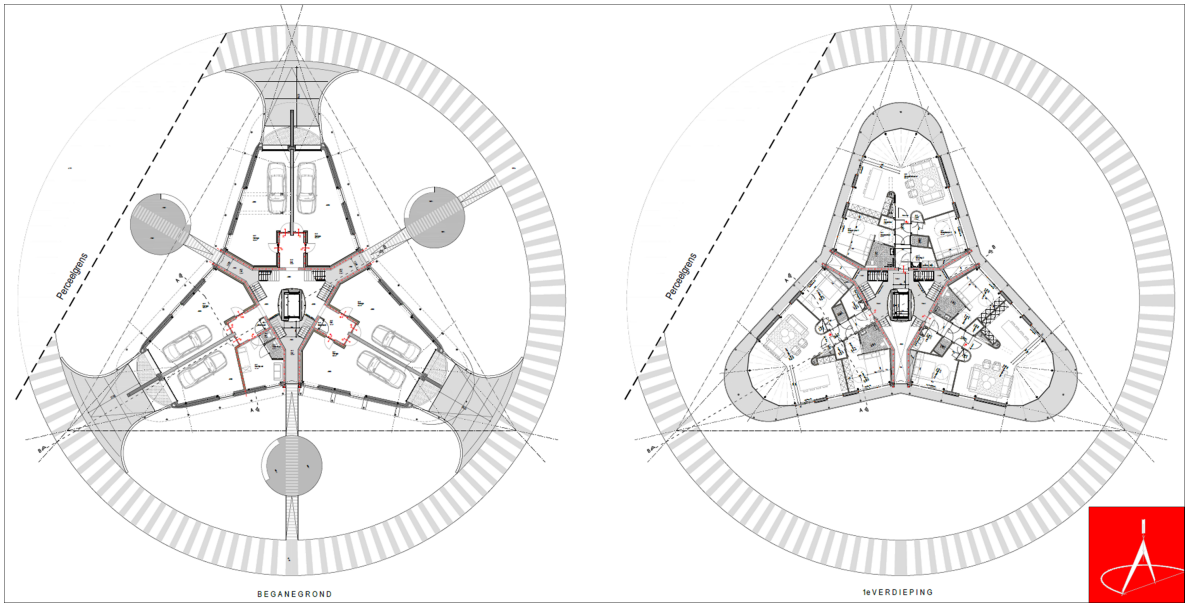


Figuur. Luchtfoto plangebied; het plangebied bevindt zich in het rode kader (bron: Google Maps)

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 voornemen is om de bestaande gebouwen te slopen en daarvoor in de plaats één appartementengebouw terug te bouwen. Dit voorliggende bestemmingsplan zal de planologische mogelijkheid bieden om het gewenste appartementengebouw te bouwen. Het appartementengebouw biedt ruimte aan zes zorgwoningen en de bijbehorende voorzieningen. Van het te bouwen appartementengebouw zijn de bouwtechnische tekeningen opgenomen als Bijlage 1 (Bouwtechnische tekeningen) bij deze toelichting.

Op de begane grond van het gebouw zal een zorgpost en een nachtpost aanwezig zijn vanwaar zorg aan de bewoners verleend kan worden. Verder bestaat de begane grond, die een verdiepte ligging ten opzichte van het maaiveld heeft, uit zes parkeerplaatsen een hal bestaande uit twee verschillende hoogten, een lift en verschillende trappartijen. De eerste en tweede verdieping zullen identiek zijn aan elkaar: elke verdieping bestaat uit drie appartementen. Elk appartement krijgt eenzelfde indeling: een woon- en eetkamer à 68 m^2, twee slaapkamers, twee wc's, twee bergingen en één (uitgebreide) badkamer en een douche met wasbakken. tot slot heeft elk appartement een buitenruimte bestaande uit een balkon over de gehele lengte van het appartement. Verder bestaan de verdiepingsvloeren uit gemeenschappelijke voorzieningen: trappen en een lift. De verdiepingsvloeren zijn op de onderstaande figuur weergegeven.



Figuur. Indeling van de verdiepingsvloeren van het appartementengebouw (bron: Adema Architecten)

Het appartementengebouw krijgt een stervorm bestaande uit drie takken. Zoals reeds aangegeven zal het gebouw een verdiepte ligging krijgen: de vloer van de garage c.q. kelder bevindt zich op minus 3,06 meter onder het peil. Het maaiveld (ter plaatse van de entree) bevindt zich op minus 1,62 meter gemeten vanaf peil). Het gebouw zal zijn voorzien van een plat dak met een bouwhoogte van circa acht meter gemeten vanaf de entree.



Figuur. Impressie van het te bouwen appartementengebouw (bron: Adema Architecten)

Het terrein rondom het appartementengebouw zal groen worden ingericht. Aan de west- en zuidzijde van het gebouw zullen bomen worden aangeplant. Verder komt rondom het gebouw, in een cirkelvorm, een pad c.q. weg te liggen waarmee de zestal garages zijn te bereiken. Te midden van elke oprit zal een voetpad worden aangelegd naar de drie verschillende entrees van het gebouw.

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

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

Het plangebied bevindt zich in even buiten de bebouwde kom van het dorp Oosterwolde. Op basis van het nu geldende planologische regime is ter plaatse één woning toegestaan. Dit planvoornemen voorziet in totaal in zes zorgwoningen, een toename van het absoluut aantal woningen en tevens een toename in het type woning. Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt echter dat plannen voor niet meer dan elf woningen niet als woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro worden beschouwd. De vraag of er dus sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan dus op basis van de vaste jurisprudentie ontkennend worden beantwoord.

Hoewel deze eerste vraag van de Laddertoets ontkennend is, en het verder doorlopen van de Laddertoets niet noodzakelijk is, volgt ook uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2015:2921) dat wanneer de Ladder niet van toepassing is, gemotiveerd zal moeten worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is. Dat houdt onder andere in dat de behoefte moet worden aangetoond.

Ten aanzien van die behoefte geldt dat paragraaf 3.3.2 (Woonvisie Ooststellingwerf 2017 - 2022) hier aandacht aan zal besteden.

Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Verordening Romte Fryslân 2014

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 21 februari 2018. 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.

Ten aanzien van het planvoornemen om zes zorgappartementen mogelijk te maken aan 't Oost 60 in Oosterwolde geldt dat de onderstaande thema's relevant zijn.

Woonplan

Ten eerste geldt dat het planvoornemen is voorzien in het bestaand stedelijk gebied van de provincie. Dat houdt in dat artikel 3.1.1 voorschrijft dat een plan alleen kan voorzien in nieuwe woningen indien het toevoegen van die woningen in overeenstemming is met het daar geldende woonplan. Paragraaf 3.3.2 (Woonvisie Ooststellingwerf 2017 - 2022) en paragraaf 3.3.4 (Woningbouwprogramma en woningbouwafspraken) bespreken dat dit plan daarmee in overeenstemming is.

Reclamemasten

Ten tweede bepaalt de verordening in artikel 2.5.1 dat het niet is toegestaan om in een ruimtelijk plan te voorzien in reclamemasten van hoger dan zes meter. Omdat de regels van dit plan in lid 5.2 de bouw van reclamemasten uitsluit, wordt voldaan aan deze bepaling.

Archeologie

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

Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2010-2020-2030 (de grenzeloze toekomst)

De raad van de gemeente Ooststellingwerf heeft op 15 september 2009 de Structuurvisie 2010-2020-2030 vastgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente. Voor de dorpen noemt de structuurvisie dat deze vitaal en leefbaar moeten blijven. In de kernen moet ruimte blijven voor bestaande en nieuwe (naar aard en schaal passende) bedrijven en staat het behoud en het versterken van het vrij complete pakket aan basisvoorzieningen voorop. Tegelijkertijd wordt ten aanzien van woningbouw ingezet om herstructurering en het voorzien in de behoefte die ontstaat als gevolg van vergrijzing. Aan de dorpsranden bestaat ruimte voor woningbouw, waaronder ook bijzondere woonvormen.

De gemeente Ooststellingwerf is in te delen in drie verzorgingsgebieden rond de verpleeg- en verzorgingsvoorzieningen: Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk. Voor elk van deze gebieden zal de gemeente in samenhang met de verschillende gebiedsuitwerkingen en in nauwe samenspraak met de

zorgaanbieders een integrale visie op de terreinen wonen, welzijn, zorg en dienstverlening ontwikkelen. Het doel van deze visie is om het aanbod zo dicht mogelijk bij de toekomstige klanten te organiseren. Om dit te bereiken zal het woonbeleid worden geactualiseerd. Zie hiervoor subparagraaf 3.3.2 (Woonvisie Ooststellingwerf 2017 - 2022).

3.3.2 Woonvisie Ooststellingwerf 2017 - 2022

In 2017 heeft de gemeente Ooststellingwerf haar woonbeleid aangepast en werd de 'woonvisie Ooststellingwerf 2017-2022' vastgesteld. De woonvisie bestaat uit een model om de bestaande woningvoorraad af te stemmen op de (toekomstige) behoefte van de bewoners. Eén en ander laat onverlet dat het mogelijk blijft om nieuwbouw te plegen. Er ligt een opgave in de gemeente Ooststellingwerf om te anticiperen op krimp en op de veranderende bevolkingssamenstelling. Het college kiest voor een woonvisie die helderheid geeft over de opgaven op het gebied van het wonen en de benodigde beleidskaders biedt. Deze kaders bieden houvast en tegelijk flexibiliteit. Zo is de gemeente in staat regie te voeren en optimaal in te spelen op actuele ontwikkelingen en op initiatieven vanuit de samenleving en markt. Steeds meer wordt het wonen vormgegeven door alle partijen die daarbij betrokken zijn: provincie, corporaties, huurdersbelangenverenigingen, marktpartijen, burgers, plaatselijke belangen als ook met ontwikkelaars en zorgpartijen. In deze nieuwe realiteit is de woonvisie opgesteld.

Ten aanzien van het type woning waarin dit plan voorziet (zorgappartementen met de bijbehorende doelgroep) verwacht de gemeente dat de vraag fors zal toenemen. Dit stelt eisen aan de woning en woonomgeving van senioren en de aangeboden zorg. Goede afstemming met de zorgaanbieders is hierbij van essentieel belang. Geschikt wonen voor inwoners, vooral senioren, die met (kleine) ingrepen en aanpassingen in de eigen woning blijven is essentieel. Er is een grote vraag naar woningen die geschikt zijn voor senioren en deze vraag neemt de komende jaren toe, zowel in de koop- als in de (sociale) huursector.

Dit planvoornemen voorziet in het mogelijk maken van woningen waar ook zorgvoorzieningen aanwezig zullen zijn. Op die manier wordt voorzien in woningen waar mensen langer kunnen blijven wonen en minder snel naar intramurale zorgwoningen hoeven. Door het realiseren van zes woningen met daarbij ook zorgvoorzieningen als een zorgpost, wordt voorzien in een behoefte. Uit bij de woonvisie horende cijfers volgt dat ook dat de markt waarin deze woningen voorzien de komende jaren zal groeien. Het plan is in overeenstemming met de 'Woonvisie Ooststellingwerf 2017 – 2022' en scoort goed op het bovengenoemde afwegingskader woningbouw, waarmee er sprake is van een wenselijke volkshuisvestelijke ontwikkeling.

3.3.3 Afwegingskader Woningbouw gemeente Ooststellingwerf

Naast de 'Woonvisie Ooststellingwerf 2017 - 2022' is in 2019 het 'Afwegingskader Woningbouw gemeente Ooststellingwerf' vastgesteld. Met dit afwegingskader wordt getoetst in hoeverre bouwplannen passen in de visie en de (kwantitatieve) ruimte die er in een bepaalde periode beschikbaar is. De uitgangspunten benoemd in de Woonvisie 2017 – 2022 zijn daarbij richtinggevend voor de uitwerking van de beoordelingscriteria.

Evenals in veel andere regio's in Nederland is in de gemeente Ooststellingwerf sprake van vergrijzing van de bevolking. Daarnaast zijn er steeds meer ouderen-huishoudens, ook in absolute zin. Dit komt door het langer zelfstandig wonen van ouderen (door overheid gestimuleerd, maar ook door ouderen zelf gewenst). Veroudering van de huishoudens in de gemeente heeft een aantal consequenties voor bewoning en woningbehoefte. De gemeente wil inspeln op de vergrijzing door:

- Groeiende behoefte aan woningaanpassing (vooral individuele woningaanpassing van de bestaande woningvoorraad).
- Een toename van de woningbehoefte waar zorg en begeleiding georganiseerd kan worden (ambulante zorg, maar ook via geclusterde nieuwbouw voor ouderen, liefst kleinschalig).
- De toevoeging van kwalitatief goede gezinswoningen ten behoeve van huisvestingsmogelijkheden voor jonge stellen en doorstromende gezinnen (als gevolg van het 'bezet' houden van gezinswoningen door ouderen).
- Levensloopbestendig gebouwde woningen (voor toekomstige behoeften ouder wordende bewoner).

Omdat de groeiverwachtingen van de gemeente beperkt zijn, is de tijd van het ongebreideld toevoegen van woningen aan de woningbouwvoorraad voorbij. Herstructurering (sloop-nieuwbouw), transformatie en herbestemming krijgen daarbij steeds meer een voorkeur. Indien sprake is van gewenste nieuwbouw dan is

deze nieuwbouw toekomstbestendig, qua woonkwaliteit, duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Daarbij kan het wat betreft woningtype gaan om geschikte woningen voor groeiende doelgroepen, zoals één- en tweepersoonshuishoudens. Zowel jongeren als ouderen behoren hiertoe.

Volgens drie opvolgende stappen beoordeelt de gemeente in hoeverre nieuwe woningbouwplannen aansluiten bij de volkshuisvestelijke ambities en uitgangspunten. Het gaat om de volgende stappen:

1. Toets op maatschappelijke meerwaarde:
   Gekeken wordt daarbij naar de vraag of er sprake is van voorraaduitbreiding en/of voorraadvernieuwing en naar de ruimtelijke inpassing (inbreiding boven uitbreiding). Projecten die geen beslag leggen op het woningbouwvolume worden positiever beoordeeld. Voor de beoordeling van de maatschappelijke meerwaarde werkt de gemeente Ooststellingwerf met toetsingscriteria, waarbij punten worden toegekend.
2. Kwantitatieve toets:
   na een positieve beoordeling van de maatschappelijke meerwaarde, wordt het aantal woningen uit het project dat zorgt voor voorraaduitbreiding vergeleken met het overeengekomen woningaantal uit het woningbouwvolume en de reeds ingevulde harde plancapaciteit.
3. Eindoordeel:
   de laatste stap is de vorming van een eindoordeel dat duidelijk maakt hoe de gemeente wenst te reageren op het bouwplan. Bij goede plannen met een hoge maatschappelijke meerwaarde is er een intentie om mee te werken.

Wanneer het toetsingskader wordt toegepast op het planvoornemen dan scoort het planvoornemen bij 'maatschappelijk meerwaarde' goed. Het planvoornemen betreft transformatie en voorziet in een specifieke doelgroep: senioren. Omdat het plan ook past in de gemaakt afspraken voor toegestane netto woningtoevoeging is het eindoordeel dat de gemeente de intentie heeft om mee te werken. Dit bestemmingsplan is daarvan het resultaat.

3.3.4 Woningbouwprogramma en woningbouwafspraken

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal zes woningen mogelijk gemaakt op een binnenstedelijke locatie. Dit betekent een toevoeging van vijf woningen aan de woningvoorraad. Het plan is niet opgenomen in het door GS geaccordeerde uitvoeringsprogramma woningbouw (vastgesteld op 17 december 2019). Inmiddels maakt de regio Zuidoost Fryslân, waar de gemeente Ooststellingwerf onderdeel van is, nieuwe woningbouwafspraken met de provincie op basis van het in het provinciale Bestuursakkoord 'Geluk op Eén' beschreven uitgangspunt waarbij aan projecten op inbreidingslocaties geen grenzen worden gesteld onder voorwaarde dat er tot goede afspraken op uitbreidingslocaties gekomen wordt. Vooruitlopend op deze nieuwe woningbouwafspraken wordt de onderbouwing voor dit plan hier alvast op gebaseerd. Het plan zal te zijner tijd opgenomen worden in een geactualiseerd woningbouwprogramma.

3.3.5 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 6 (Oosterwolde) van de welstandsnota. De in de welstandsnota vastgestelde richtlijnen vormen het kader voor de welstandsbeoordeling van het bouwplan. Het bouwplan voor de zes woningen met zorgvoorzieningen is voorgelegd aan de welstandscommissie. Naar aanleiding hiervan is het bouwplan op enkele onderdelen aangepast. Op 14 april 2020 is een positief welstandsadvies afgegeven. Zo bezien vormt de welstandsnota geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

Wettelijk kader

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. Voorzover 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.

Afweging

Het planvoornemen voor de bouw van een appartementengebouw voor zes zorgwoningen leidt tot graafwerkzaamheden. Op grond van het gemeentelijke archeologiebeleid heeft het betreffende perceel een archeologische verwachtingswaarde (WR-A3), waarbij een ingreep met een oppervlakte van 100 m^2 en dieper dan dertig centimeter archeologische vooronderzoek is vereist. Aangezien deze oppervlakte zal worden overschreden, is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd en als Bijlage 3 (Archeologisch onderzoek) bij deze toelichting opgenomen. De onderstaande tekst bespreekt de bevindingen.

Uit het plangebied zijn geen archeologische vondsten of terreinen bekend (Archis3). Uit de historische kaarten blijkt dat het plangebied tot in de tweede helft van de negentiende eeuw onbebouwd was en in gebruik is geweest als weiland en boomgaard. Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied (hooguit) een middelhoge verwachting voor resten van tijdelijke kampementen uit de steentijd op dekzandkoppen en voor resten van huisplaatsen uit de periode vroege middeleeuwen tot nieuwe tijd.

Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn in het plangebied twaalf grondboringen uitgevoerd. Hierdoor is een boordichtheid bereikt van ongeveer veertig boringen per hectare. Uit de resultaten van het met een guts verrichte booronderzoek blijkt dat de bodem met name op het noordwestelijke deel van het plangebied tot grote diepte uit vergraven/opgebrachte grond bestaat. Uit de aanwezigheid hierin van relatief moderne metaal-, glas- en puinresten blijkt dat dit pakket in de negentiende/twintigste eeuw zal zijn ontstaan. Mogelijk heeft dit gediend om het terrein op te hogen en bouwrijp te maken.

Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat de bodem op het noordwestelijke deel van het plangebied tot beneden zes meter boven NAP uit opgebrachte/vergraven grond bestaat. Hieronder zijn slechts resten van een van nature slecht ontwaterde bodem aangetroffen. Op de overige delen van het plangebied is op alle boorpunten nageboord met een megaboor. Het zeven van het hiermee opgeboorde materiaal heeft ook hier slechts relatief moderne resten opgeleverd. De tot grote diepte verstoorde bodem, de van nature overwegend slechte ontwatering en het ondanks de hoge boordichtheid, volledig ontbreken van relevante archeologische indicatoren, betekent dat de resultaten van het onderzoek geen aanleiding geven tot het adviseren van archeologisch vervolgonderzoek. De verwachting voor bewoningsresten uit de steentijd en de periode bronstijd tot nieuwe tijd in het plangebied kan worden bijgesteld tot een lage verwachting.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat het milieuaspect archeologie geen belemmering vormt voor het onderhavige planvoornemen. Het bestemmingsplan is dus voor het aspect archeologie

uitvoerbaar.

4.2 Bodem

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

Afweging
Om aan te tonen dat de bodemkwaliteit past bij de woonbestemming, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bevindingen van dit onderzoek zijn opgeschreven in het onderzoeksrapport dat is bijgevoegd als Bijlage 2 (Bodemonderzoek).

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch onverdacht aangemerkt. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. De bovengrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat verontreinigingen ten opzichte van respectievelijk de achtergrondwaarde en 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 ter plaatse van de onderzoekslocatie.

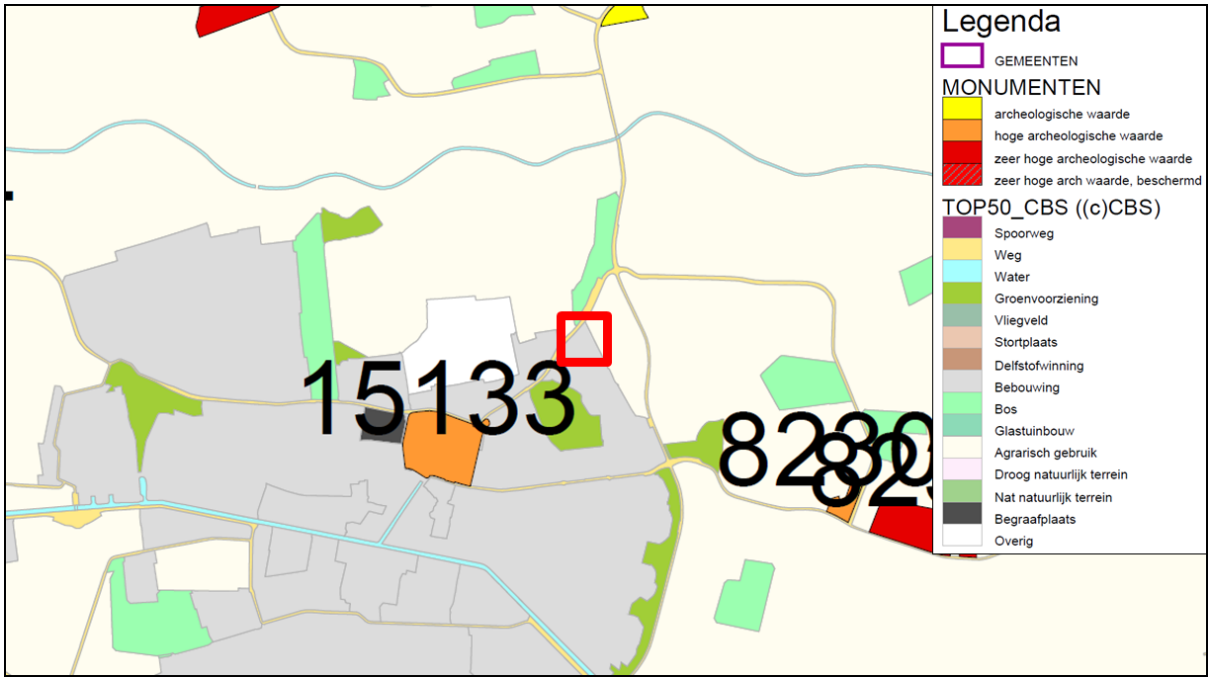
Op basis van de chemisch-analytische onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de geplande herontwikkeling en nieuwbouw van zorgappartementen op de onderzoekslocatie.

Conclusie
Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat het milieuaspect bodem geen belemmering vormt voor het onderhavige planvoornemen. Het bestemmingsplan is dus voor het aspect bodem uitvoerbaar.

4.3 Cultuurhistorie

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. Uit de cultuurhistorische kaart volgt dat ter plaatse van de planlocatie op dit moment geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.



Figuur. Uitsnede Cultuurhistorische kaart (bron: gemeente Ooststellingwerf)

Verder volgt uit de FAMKE dat in de omgeving van het plangebied meerdere cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Het gebied kent onder andere een Es-/esachtige verkaveling. Dat houdt in dat sprake is van een onregelmatige verkaveling in een beperkt gebied als gevolg van lokale natuurlijke omstandigheden (hoogteverschillen), soms ook strokenverkaveling rond een verhoogde rond terrein of langs een verhoogde lengteas, een rug. Dit lijken eilandjes in een andere verkavelingstructuur.

Dit planvoornemen voor de bouw van zes woningen met zorgvoorzieningen heeft geen invloed op de aanwezige cultuurhistorische waarden. De verkaveling van het gebied blijft in tact.

Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat het milieuaspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het onderhavige planvoornemen. 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.

4.4 Ecologie

4.4.1 Inleiding

Voor het plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van natuurbescherming relevant: de Wet natuurbescherming (Wnb) en de provinciale Omgevingsvisie en -verordening. De Wnb is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden. In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

Ter uitvoering van het planvoornemen is een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze quickscan is opgenomen als Bijlage 4 (Beknopte natuurtoets) bij deze toelichting. Het doel van de quickscan is, om op basis van een literatuuronderzoek en een veldonderzoek, een inschatting te maken of:

- beschermde planten- en diersoorten in het plangebied of directe omgeving (binnen een straal van circa vijf kilometer) van het plangebied kunnen voorkomen. Gezien het ontbreken van open water wordt het voorkomen van beschermde vissen binnen het plangebied (of de invloedsfeer daarvan) op voorhand uitgesloten;

- de planontwikkeling mogelijk effect(en) heeft op de al dan niet aanwezige beschermde plant- en diersoorten;
- algemene soorten in het plangebied te verwachten zijn waar op basis van de zorgplicht (artikel 1.11 van de Wnb) rekening mee gehouden moet worden;
- een noodzaak aanwezig is voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar de mogelijk voorkomende beschermde plant- en diersoorten, door een gerichte veldinventarisatie volgens de geldende protocollen en/of kennisdocumenten;
- de planontwikkeling plaatsvindt in of nabij een beschermd natuurgebied (Natura 2000-gebied of binnen provinciaal beleid beschermde gebieden) en of daarbij sprake is van de noodzaak voor nadere toetsing en vergunning in het kader van gebiedsbescherming conform de Wnb inclusief externe werking en/of het provinciale beleid.

Uit de ecologische quickscan komen de onderstaande bevindingen naar voren. Voorts wordt opgemerkt dat dit planvoornemen niet leidt tot het kappern van enige bomen die reeds aanwezig zijn in het plangebied.

4.4.2 Soortenbescherming

Op basis van het literatuuronderzoek, het veldbezoek en de planontwikkeling is geconcludeerd dat er beschermde soorten amfibieën, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en algemene (broed)vogels (categorie 5) verwacht worden in het plangebied.

Vleermuizen
Het plangebied biedt plekken in de luwte waar vleermuizen kunnen foerageren. Het is goed mogelijk dat de bomen langs de openbare weg 'Het Oost', aan de noordzijde van het plangebied en de randbegroeiing (bomen en hagen) binnen het plangebied gebruikt worden als vliegroute en foerageergebied. Indien de opdrachtgever voornemens is de bomen en hagen te verwijderen dan dient er een nader onderzoek plaats te vinden naar de functie voor vleermuizen als vliegroute en/of foerageergebied.

Zoogdieren
De randbegroeiing in vorm van bomen en hagen maakt deel uit van het foerageergebied van de eekhoorn en sporadisch van de das. Het plangebied biedt geen verblijfplaatsen voor de das en de eekhoorn. Het plangebied heeft enkel een functie als foerageergebied voor de das en de eekhoorn. In de omgeving van het plangebied is voldoende foerageergebied beschikbaar waardoor de functionaliteit van eventuele verblijfplaatsen buiten het plangebied niet wordt aangetast.

Algemeen beschermd
In het plangebied komen naar verwachting algemeen beschermde amfibieën en grondgebonden zoogdieren voor, waarvoor een vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkeling (Provincie Friesland, 2016). Dit wil zeggen dat voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen ontheffing van de Wnb hoeft te worden aangevraagd. Voor deze soorten geldt echter, net als voor niet beschermde soorten, te allen tijde de zorgplicht. Omdat deze soorten jaarrond actief zijn kan geen voorkeursperiode worden aangegeven. Voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen is voor de soortgroepen algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën geen nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Wnb nodig.

Vogels (algemeen beschermd)
Het plangebied biedt in potentie mogelijkheden als broedlocatie voor diverse algemene vogelsoorten. Werkzaamheden die tijdens de broedactiviteit worden uitgevoerd kunnen leiden tot verstoring of vernietiging van (nesten van) broedende vogels. Verstoring van nesten met eieren of kuikens is niet toegestaan en hier wordt geen ontheffing voor verleend. Buiten het broedseizoen zijn onbezette nesten niet beschermd, behalve als het nesten van vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest betreft.

4.4.3 Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen status als Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Fochteloërveen) ligt op minimaal drie kilometer ten westen van het plangebied. Om er zeker van te zijn dat de toekomstige planontwikkeling (woningbouw) geen afbreuk doet aan de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied dient een AERIUS-berekening te worden uitgevoerd. De toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase en het gebruik in de gebruikersfase. Bij bijvoorbeeld bouwprojecten moet gedacht worden aan het aanvoeren van bouwmaterialen en het realiseren van gebouwen en bij de gebruiksfase aan autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen. De betreffende berekening met het daarbij behorende rapport is door BügelHajema Adviseurs uitgevoerd en als Bijlage 5 (AERIUS-berekening) bij deze toelichting opgenomen. De berekening met AERIUS genereert een rekenresultaat waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er treedt door de stikstofdepositie van de gebruiksfase geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig. Het plan leidt niet tot een toename van stikstofdepositie in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Voor het plan is geen vergunning van het Wnb nodig.

Het plangebied heeft geen status in het kader van Natuurnetwerk Nederland (NNN) of als ganzenfoerageergebied of weidevogelgebied. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied is aanwezig op circa 0,6 kilometer ten noorden van het plangebied.

Het voornemen heeft door zijn locatie, aard en omvang geen negatieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Een nadere beoordeling (‘nee, tenzij’-toetsing) is niet nodig.

4.4.4 Conclusie

Het plangebied heeft mogelijk een functie voor algemene amfibieën en grondgebonden zoogdieren en beschermde vleermuizen en vogels (algemene broedvogels). In deze quickscan wordt het volgende geconcludeerd:

- De verspreidingsgegevens en het veldbezoek geven een voldoende duidelijk beeld van het (mogelijk) voorkomen van beschermde amfibieën, grondgebonden zoogdieren, jaarrond beschermde vogels, ongewervelden, planten, reptielen en vleermuizen.
- De planontwikkeling heeft naar verwachting geen negatieve effecten op beschermde amfibieën, ongewervelden, planten, grondgebonden zoogdieren, jaarrond beschermde broedvogels en reptielen. Voor deze soortgroepen behoeven geen mitigerende maatregelen genomen te worden (anders dan maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht) en is het aanvragen van een ontheffing van de Wnb niet aan de orde. Wel kunnen tijdens het broedseizoen algemene broedvogels aanwezig zijn.
- De randbegroeiing is in potentie geschikt als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen. Indien de bomen en hagen worden verwijderd dient er een nader onderzoek naar het gebruik van deze randbegroeiing door vleermuizen als vliegroute en/of foerageergebied plaats te vinden.
- In verband met het voorkomen van algemene broedvogels in en binnen de invloedsfeer van het plangebied moeten mogelijk mitigerende maatregelen worden genomen. Dit is sterk afhankelijk van het moment en de duur van uitvoering.
- Voor alle soorten, ongeacht bescherming via natuurwetgeving of niet, geldt de zorgplicht waarbij eenieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
- Er is naar verwachting geen sprake van effecten op NNN-gebieden en Natura 2000-gebieden. Dit is bevestigd door de uitgevoerde AERIUS-berekening die is opgenomen als Bijlage 5 bij deze toelichting.

Vanwege het bovenstaande kan het planvoornemen wat betreft ecologie als uitvoerbaar worden geacht.

4.5 Externe veiligheid

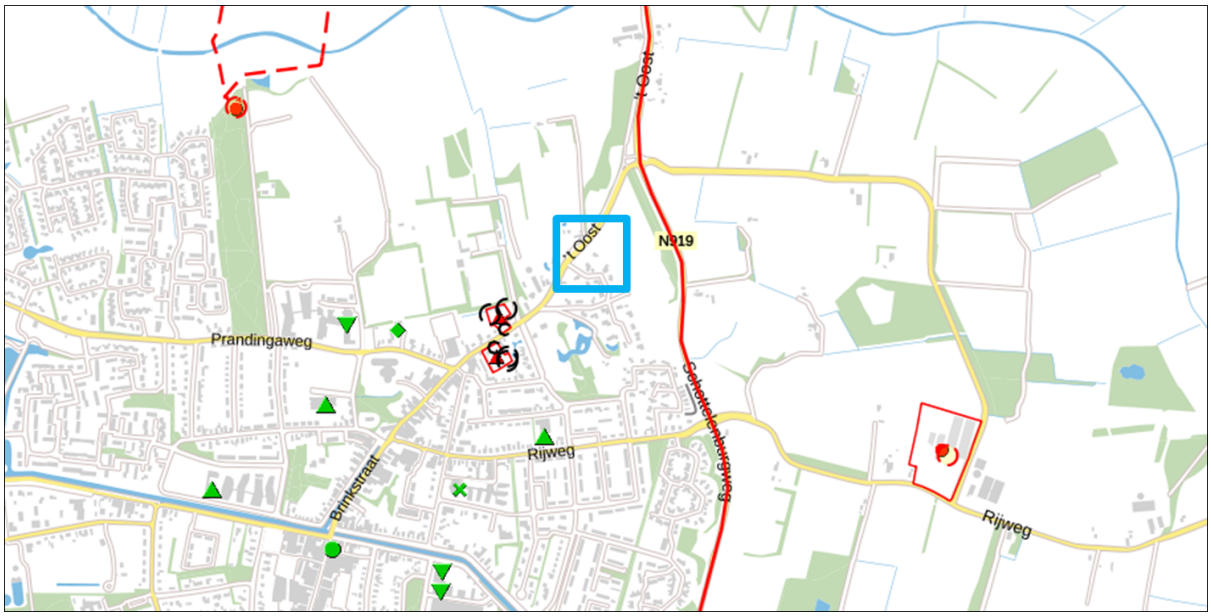
Wettelijk kader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is dit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor transportroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor hogedruk aardgastransportleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Op 27 oktober 2004 zijn het Bevi en de Regeling externe veiligheid inrichtingen van kracht geworden. In het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot inrichtingen met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6}/jaarcontour (die als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6}/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1%-letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

Onderzoek

Uit de risicokaart (riscokaart.nl), waarvan hieronder een uitsnede, blijkt dat in de omgeving risicobronnen aanwezig zijn. Uit de kaart blijkt echter ook dat in de directe omgeving (minder dan honderd meter) van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. De meest nabijgelegen risicobron betreft een (lpg-)tankstation op bijna tweehonderd meter afstand. Zodoende bevindt de planlocatie zich niet in het invloedsgebied van dit tankstation. Een andere risicobron betreft de provinciale weg N919 en deze bevindt zich op circa 225 meter afstand en vormt vanwege de afstand ook geen risico voor de planlocatie. Overige risicobronnen bevinden zich op dusdanige afstand dat er geen sprake is van enige vorm van risico.



Figuur. Uitsnede risicokaart met in het blauwe kader het plangebied (bron: risicokaart.nl)

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

4.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt dat een akoestisch onderzoek nodig is wanneer een geluidgevoelig gebouw, zoals een woning, gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. In het onderzoek naar de geluidbelasting op de gevel is een weg van belang in de zin van de Wet geluidhinder, indien de weg voorzien is van een zone. De bepalingen daarover zijn opgenomen in artikel 74 van de Wgh. Voor wegen in buitenstedelijk gebied geldt een zone van 250 meter aan weerszijden van de weg. De weg 't Oost grenst direct aan het plangebied en heeft een snelheidsregime van 80 km/u. Om deze redenen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting op de gevel van de appartementen en deze te toetsen aan de Wet geluidhinder. Dit onderzoek is ook als Bijlage 6 (Akoestisch onderzoek) opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting op de gevel van de appartementen en deze te toetsen aan de Wet geluidhinder. Toetsing van de karakteristieke geluidwering voor het vaststellen van de binnenwaarde van de appartementen valt buiten het kader van dit onderzoek. Het akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden overeenkomstig het “Reken- en meetvoorschrift geluid 2012” (RMG 2012).

Uit het onderzoek blijkt dat vier van de zes appartementen niet voldoen aan de wettelijke eisen wat betreft het wegverkeerslawaai. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB bedraagt maximaal 4 dB vanwege 't Oost.

Gemotiveerd is waarom maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Daarbij is getoetst aan de landelijke wetgeving. Om de realisatie van deze appartementen mogelijk te maken dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf daarom een hogere waarde vast te stellen.

Mogelijk zijn voor het verlenen van een hogere waarde wel aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de geluidsgevoelige bebouwing nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit onderzoek dient bij de indiening van het bouwplan mede aangeleverd te worden.

Omdat maatregelen mogelijk zijn in combinatie met het nemen van een besluit hogere grenswaarde door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf, het milieuaspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Ten tijden van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal ook een ontwerpbesluit hogere grenswaarde ter inzage worden gelegd.

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

In 2015 is door InfoMil een onderzoek uitgevoerd naar de verhouding tussen de concentratie PM_{10} en $PM_{2,5}$ in de lucht. Uit de resultaten hiervan blijkt dat de concentratie PM_{10} en $PM_{2,5}$ in de lucht sterk samenhangen.

Op basis hiervan merkt InfoMil op dat "*wanneer wordt voldaan aan de maatgevende grenswaarde voor PM_{10}, vrijwel altijd ook wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$*".

Voor woningbouwlocaties is een nibm-grens opgenomen van 1.500 woningen, bij minimaal één ontsluitingsweg, en 3.000 woningen, bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Een ontwikkeling die kleiner is dan deze grenzen, is in beginsel 'niet in betekenende mate'.

Conclusie

Het plan maakt het toevoegen van zes zorgwoningen mogelijk. De huidige woning wordt gesloopt om ruimte te bieden voor het appartementengebouw. Het perceel zal worden ontsloten door de weg 't Oost. Het planvoornemen blijft met het aantal woningen en de aanwezigheid van één ontsluitingsweg ruimschoots onder de nibm-grens van 1.500 woningen en kan daarmee als 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit worden beschouwd. Om die reden is dit bestemmingsplan op het onderdeel luchtkwaliteit als uitvoerbaar te beschouwen.

4.8 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009. Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven.

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige wijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kan gemotiveerd een kleinere afstandrichtlijn worden aangehouden, omdat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting aanwezig is.

Dit bestemmingsplan voorziet in het aanpassen van een woningperceel van één woning naar zes zorgappartementen. Om milieuhinder op de zes woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten moeten twee vragen worden beantwoord. De onderstaande tekst bespreekt die twee vragen afzonderlijk.

1. *Hinderveroorzakende bedrijven en functies in de omgeving van het plangebied*
   De eerste vraag betreft of in of nabij het plangebied bedrijven aanwezig zijn die een belemmering voor de uitvoering van dit planvoornemen zouden kunnen betekenen. In de directe nabijheid bevinden zich echter geen bedrijven. Het meest nabijgelegen bedrijf betreft een tankstation aan de zuidwestelijke zijde op meer dan tweehonderd meter afstand. Dit bedrijf veroorzaakt geen milieuhinder die tot onaanvaardbare situaties leidt op het grondgebied van dit bestemmingsplan. Van overige bedrijven die eventuele milieuhinder zouden kunnen veroorzaken, is geen sprake.
2. *Hinder als gevolg van het onderhavige plan*
   Tweede vraag betreft of in of nabij het plangebied functies aanwezig zijn die als gevolg van het onderhavige planvoornemen hinder zouden kunnen ondervinden. Voor die vraag is het van belang om helder te hebben in welke planologische mogelijkheden dit bestemmingsplan voorziet. Goed beschouwd gaat het dan om een woonbestemming waarin in totaal zes zorgappartementen worden mogelijk gemaakt. Deze functie veroorzaakt voor omliggende functies geen hinder.
   De meest nabijgelegen (gevoelige) functie bevindt zich direct grenzend aan het plangebied. Aan de zuid- en westzijde bevinden zich woningen. Het gaat daarbij dus om eenzelfde type functie. Die woningen ondervinden geen hinder als gevolg van de voorliggende ontwikkeling.

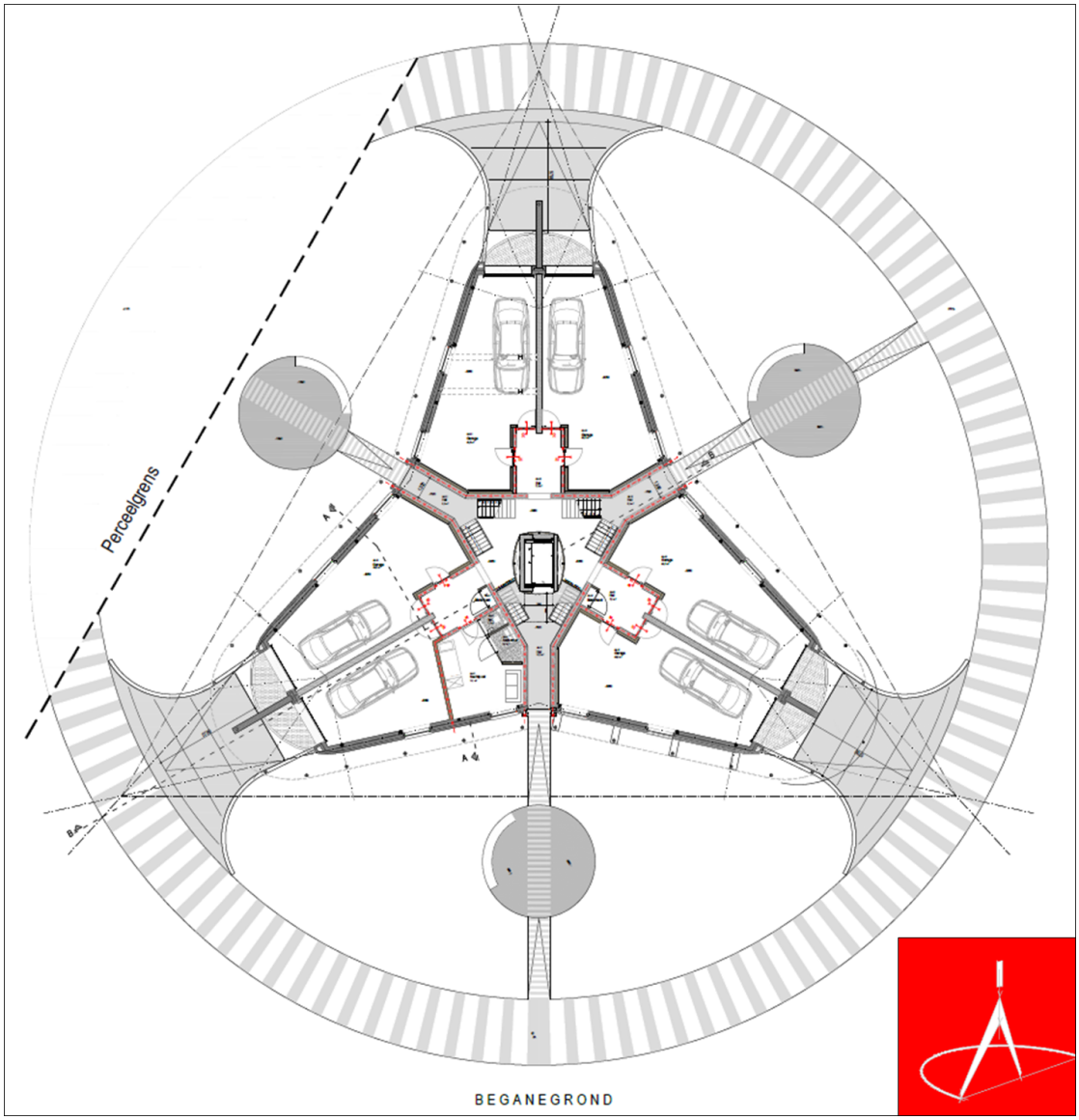
Op basis van de bovenstaande beschouwing is dit planvoornemen voor het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer
De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de weg 't Oost. De verkeersgeneratie van het plan is berekend met behulp van CROW-publicatie 381 - Toekomstbestendig parkeren.

Voor de berekening is uitgegaan van zes koopappartementen in het middensegment. In het buitengebied, in niet stedelijk gebied, wordt een verkeersgeneratie per woning van 5,6 tot 6,4 per etmaal opgenomen als kencijfer. Dat betekent een verkeersgeneratie van niet meer dan 38,4 per etmaal. Deze hoeveelheid extra verkeer leidt niet tot een verminderde doorstroming of verminderde verkeersveiligheid op de weg 't Oost.

Parkeren
In de CROW-publicatie 381 staan ook kencijfers voor parkeren. Voor een koopappartement in het middensegment geldt een parkeerbehoefte van 1,5 tot 2,3 parkeerplaats per woning waarbij het aandeel bezoekers 0,3 parkeerplaatsen per woning betreft. In totaal is er dus een behoefte van minimaal 9 en maximaal 13,8 parkeerplaatsen met een aandeel van bezoekers van maximaal 1,8. Het planvoornemen voorziet in zes parkeerplaatsen met een verdiepte ligging, elf parkeerplaatsen op het erf aan de west- en zuidzijde. Zie ook onderstaande figuur en de bijgevoegde bouwtekeningen in Bijlage 1 (Bouwtechnische tekeningen) bij deze toelichting. Met de zeventien parkeerplaatsen wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte gebaseerd op de CROW-publicatie.



Figuur. Weergave van de parkeervoorzieningen op het perceel (bron: Adema Architecten)

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het voornemen.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Het is verplicht plannen te toetsen op wateraspecten. Het doel van de watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Voor dit plan is daarom een watertoets uitgevoerd. Het resultaat van de watertoets is bijgevoegd als Bijlage 7 (Watertoets).

De locatie valt binnen het beheergebied van Wetterskip Fryslân. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie levert. Deze uitgangspuntennotitie moet gebruikt worden bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.10.2 Toename verharding

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

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 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 kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater

4.10.3 Specifieke en aanvullende uitgangspunten

Op basis van de beheersverordening zijn ter plaatse van het adres 't Oost 60 alleen bestaande bouwwerken toegestaan. Het hoofdgebouw betrof circa 150 m^2 en het bijgebouw circa 50 m^2. Dat terwijl dit bestemmingsplan bebouwing mogelijk maakt van circa 300 m^2 en de totale oppervlakteverarding (dus bebouwing inclusief erfverharding) zal circa 1.250 m^2 bedragen. In zijn totaliteit neemt de oppervlakteverharding dus toe met 1.050 m^2. Zoals reeds aangegeven is het verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m^2 onverharde grond in stedelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Met dit planvoornemen is daarvan dus sprake. Hiervan kan vrijstelling worden verlend indien wordt voldaan aan de compensatieregels als opgenomen in Bijlage 7 (Watertoets). Uit de compensatieregels volgt dat tien procent van de bebouwing boven de tweehonderd vierkante meter moet worden gecompenseerd. In totaal is dus 105 m^2 aan waterberging ter compensatie nodig, bijvoorbeeld in de vorm van de aanleg van extra oppervlaktewater. Dit planvoornemen zal daarin voorzien.

4.10.4 Conclusie

Op basis van de bovenstaande beschouwing is dit planvoornemen voor het aspect water uitvoerbaar.

4.11 M.e.r.-beoordeling

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

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

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

In overeenstemming met het gewijzigde Besluit m.e.r. moet voor activiteiten die wel in de D-lijst zijn opgenomen, maar niet aan de daar genoemde drempelwaarden voldoen, een toets aan 'Bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten' worden uitgevoerd, een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aard, omvang en ligging zijn begrippen die bij deze beoordeling centraal staan. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet in de meeste gevallen worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie (artikel 2, vijfde lid, van het Besluit m.e.r.).

Het plan maakt het mogelijk om een woonperceel waar zich op dit moment één woning bevindt, te ontwikkelen tot een perceel met zes zorgappartementen. In onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. is voor stedelijke ontwikkelingsprojecten als grenswaarde een aantal van 2.000 woningen opgenomen.

Onder verwijzing naar haar 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 (ABRvS) 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 in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, 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 betwiste plan voorzag in de bouw van drie woningen op een perceel grasland in een kleine kern. De ABRvS heeft in voornoemde uitspraak geoordeeld dat het plan, gelet op de aard en omvang, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. In het onderhavige planvoornemen gaat het om het realiseren van zes zorgappartementen op een perceel waar reeds één woning aanwezig is. In zijn totaliteit worden er dus vijf woningen bij gebouwd. Op basis van de bovenstaande uitspraak van de ABRvS is een ontwikkeling als deze dus niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject.

Het plan is daarmee dusdanig kleinschalig van aard en omvang dat het ruimschoots onder de drempelwaarden voor ontwikkelingen blijft, zoals die zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen significant effecten op de omgeving heeft. Gezien de afwezigheid van die effecten en de jurisprudentie van de ABRvS is een m.e.r.-beoordeling dan ook niet nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

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

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

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

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

5.1 Bestemmingsregels

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

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

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs.

5.1.1 Inleidende regels

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

5.1.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit één set aan regels: 'Gemengd'. Gronden die deze bestemming hebben, zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende gebouwen, tuinen en erven. Tevens zijn ook zorgvoorzieningen toegestaan. In deze bestemming zijn maximaal zes woningen toegestaan. Hoofdgebouwen mogen niet hoger worden dan negen meter. Daarnaast zijn ook bijbehorende bouwwerken toegestaan. Wel leggen de bouwregels een aantal ruimtelijke voorwaarden op. Tot slot bepaalt de bestemming welk gebruik van de gronden is toegestaan. Zo is het uitvoeren van een beroep aan huis slechts onder bepaalde voorwaarden toegestaan.

5.1.3 Algemene regels

De algemene regels bestaan uit een viertal regels:

1. Anti-dubbeltelregel;
2. Algemene bouwregels;
3. Algemene gebruiksregels;
4. 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 bouwregels, Algemene gebruiksregels en de Algemene afwijkingsregels bevatten verscheidene regels van algemene strekking. Zo mag van de in de bestemmingsregels gegeven maten in een aantal gevallen worden afgeweken. Ook is het niet toegestaan om in het plangebied schroot op te slaan. 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.

5.1.4 Overgangs- en slotregels

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

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

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel tervisielegging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar zijn.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van dit bestemmingsplan vindt plaats door een particuliere initiatiefnemer. De gemeente Ooststellingwerf heeft hier geen financiële bemoeienis mee. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht.