Ruimtelijke onderbouwing
Het bouwen van 6 woningen,
Boekhorsterweg (naast 19 / 19a) te
Oosterwolde

Opdrachtgever:	Plegt Vos
Rapportnummer:	RB 40.028
Datum vrijgave:	Juni 2021
Opsteller:	De heer H. de Roo
Goedkeuring:	De heer M. Beek

ruimtelijke ordening & bouw
RooBeekAdvies

Inhoudsopgave

..... 1

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1 Aanleiding en ligging 3
1.2 Vigerend bestemmingsplan 4
1.3 Procedurekeuze 5
1.4 Leeswijzer 5
1.5 Overzicht verricht onderzoek 5

2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING 6
2.1 Huidige situatie 6
2.2 Het gewenste bouwplan 7

3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 10
3.1 Rijksbeleid 10
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur 10
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 10
3.2 Provinciaal beleid 10
3.3 Gemeentelijk beleid 11
3.3.1 Structuurvisie 2010-2020-2030 11
3.3.2 Woonplan en woonvisie 12
3.3.3 Welstandsnota 13

4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 14
4.1 Inleiding 14
4.2 Archeologie en cultuurhistorie 14
4.3 Bodem 15
4.4 Ecologie 16
4.5 Externe en fysieke veiligheid 19
4.5.2 Conclusie 20
4.6 Geluid 20
4.6.1 Wegverkeerslawaai in relatie tot het project 20
4.6.2 Overige bronnen inrichting 21
4.7 Geur 21
4.8 Bedrijven en milieuzonering 21
4.9 Luchtkwaliteit 23
4.10 Water 23
4.11 M.e.r.-beoordeling 26
4.12 Kabels, leidingen 27

5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 28
5.1 Algemeen 28
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 28
5.3 Economische uitvoerbaarheid 28

6 AFWEGING EN CONCLUSIE 30

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding en ligging

Aan de Boekhorsterweg in Oosterwolde is een braakliggend perceel gelegen. Initiatiefnemer is voornemens om 6 woningen te realiseren in 2 blokjes van 3 woningen. Het bestemmingsplan geeft aan dat 4 woningen gerealiseerd worden. Hierdoor is het project in strijd met de geldende beheersverordening.

Fig. 1.1: Een weergave van het project (voorgevels van de 6 woningen)

Op onderstaande figuur is een projectie opgenomen van het plangebied waarop voorliggende ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft.

Fig. 1.2: Het plangebied gelegen in een bestaand woongebied.

De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen via een omgevingsvergunning. Naast een omgevingsvergunning voor het bouwen is een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo vereist om de procedure om af te wijken van het bestemmingsplan te kunnen starten.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggende onderbouwing de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in de beheersverordening 'Oosterwolde', dat is vastgesteld op 20 mei 2014. In deze beheersverordening zijn de bestaande situatie en de ontwikkelingsmogelijkheden op grond van het hiervoor vigerende bestemmingsplan opgenomen. Het gebied kan worden gebruikt voor woondoeleinden. Onderstaand een fragment van de verbeelding van deze beheersverordening weergegeven inclusief bouwvlak (zwarte vetgedrukte lijnen). In het blauwe gebied het beoogde plangebied.

Fig. 1.3: Een weergave van de plankaart van de beheersverordening.

Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaand gebruik voor een gebied met een lage dynamiek waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de horizon van de verordening. Omdat er nu sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling, is deze dus niet in overeenstemming met de geldende beheersverordening. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, moet daarom een bestemmingsplan worden opgesteld dat voorziet in het planologisch mogelijk maken van de voorgenomen woningbouw.

Daardoor kan op basis van de geldende beheersverordening geen omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van de 6 woningen.

Dit is de reden waarom er een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik met toepassing van projectafwijkingsbesluit van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo wordt aangevraagd.

1.3 Procedurekeuze

Voor het project is een omgevingsvergunning nodig voor het bouwen, dat in strijd is met het bestemmingsplan. Het project en de aanvraag om omgevingsvergunning bevatten twee activiteiten, namelijk een activiteit voor het ‘bouwen’ en een activiteit ‘strijdig handelen met regels ruimtelijke ordening’. De vergunningaanvraag voor beide activiteiten doorloopt één uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 Wabo).

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c (Wabo), kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, onder a.3 Wabo).

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als onderdeel van de omgevingsvergunning.

1.4 Leeswijzer

Na een inleidend hoofdstuk komen in hoofdstuk 2 de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van gemeentelijk tot rijksniveau. In hoofdstuk 3 wordt de invloed weergegeven van het plan op de verschillende omgevingsfactoren. In hoofdstuk 4 komen de ligging van het plangebied en een uitgebreide planbeschrijving voorbij. In hoofdstuk 5 staat tenslotte de economische uitvoerbaarheid centraal.

1.5 Overzicht verricht onderzoek

Indien ten behoeve van het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing (externe) onderzoeken zijn verricht dan wel adviezen zijn gegeven worden deze benoemd en wordt de inhoud daarvan verwerkt in deze onderbouwing.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De ontwikkeling vindt plaats op de gronden aan de Boekhorsterweg te midden van de kern Oosterwolde. Het braakliggend terrein is gelegen tussen de twee scholen. Ten noorden van het plangebied. De omgeving kenmerkt zich als een woonwijk. De basisschool Boekhorst is onlangs nieuw gebouw ten noorden van het plangebied (figuur 2.3).

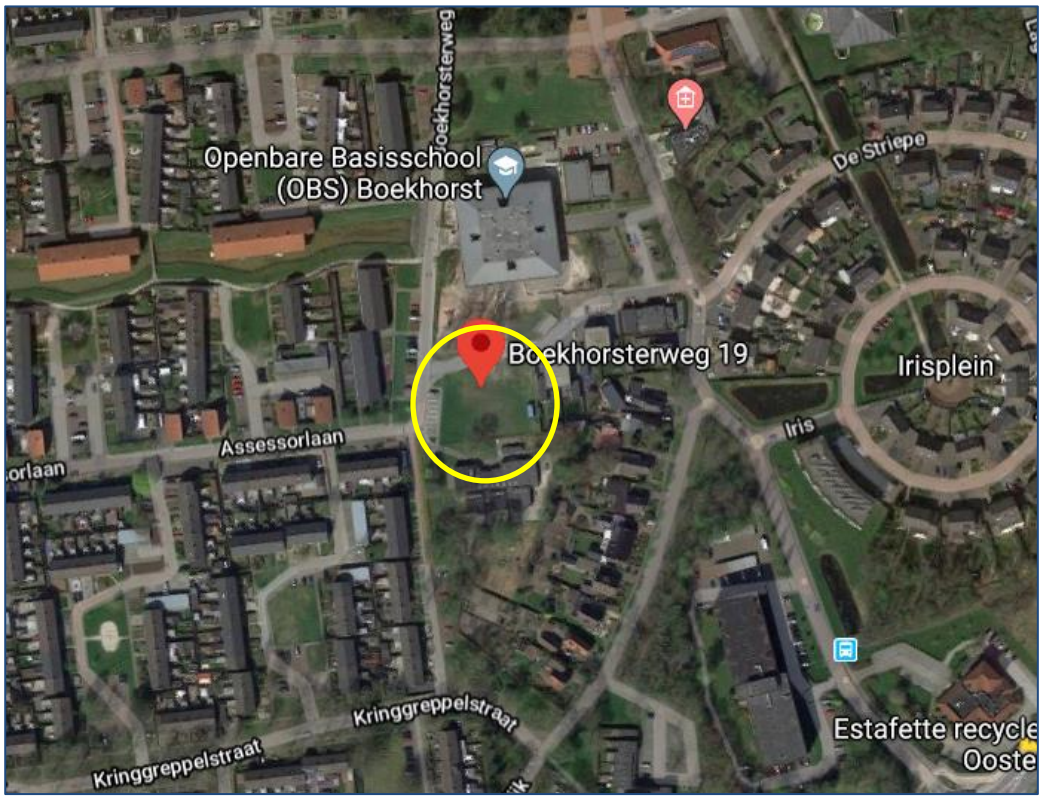

Fig. 2.1: In het gele kader het plangebied gelegen, in een bestaand woongebied.

Fig. 2.2: In het gele kader het plangebied gelegen, in een bestaand woongebied.

Fig. 2.3: In het gele kader het plangebied gelegen, in een bestaand woongebied.

2.2 Het gewenste bouwplan

De initiatiefnemer wil in het plangebied 6 nieuwe woningen realiseren. Het plangebied is braakliggend. Het omliggende gebied heeft onlangs een impuls gekregen door o.a. de nieuwbouw van de school de bebouwing. Direct naast het plangebied zijn 4 nieuwe woningen gerealiseerd. De initiatiefnemer heeft het voornemen om deze plek een kwaliteitsimpuls te geven en een lege plek op te vullen met woningbouw.

Het project voorziet in 6 nieuwe woningen, gebouwd in 2 blokken van 3 woningen. De ontsluiting van de woningen vindt plaats via de Boekhorsterweg. Hiervoor worden 3 nieuwe inritten gerealiseerd.

Onderstaand een impressie van het project vanuit verschillende perspectieven.

Fig. 2.4: Een 3D- impressie van de gevels van de woningen

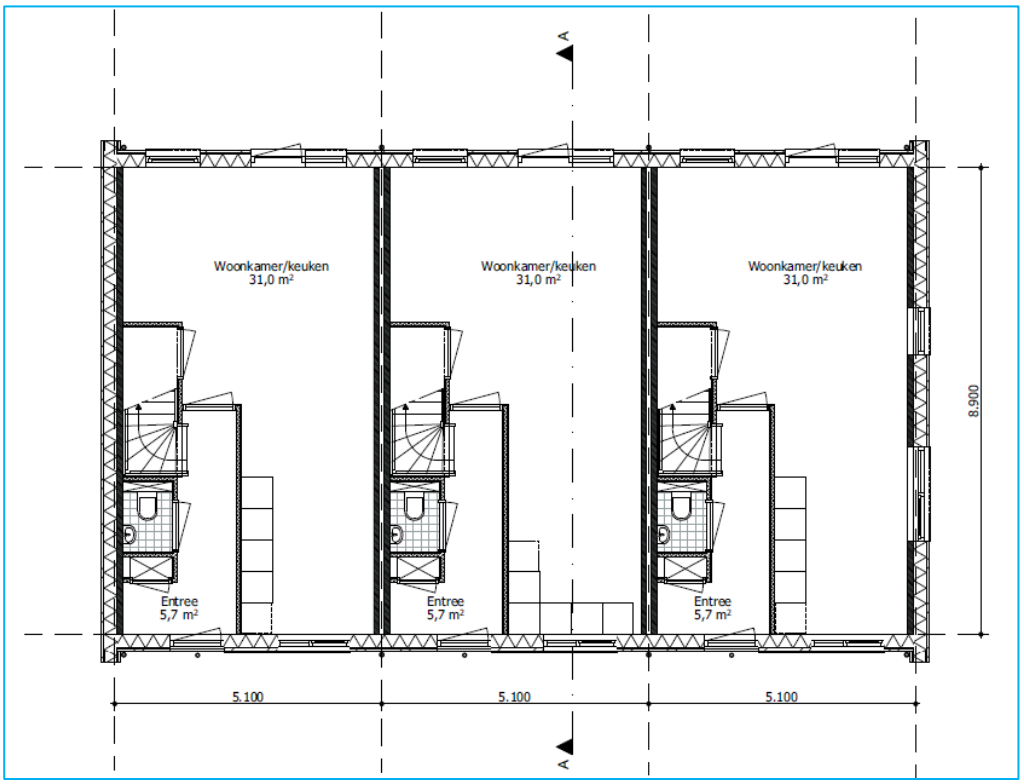

Fig. 2.5: Een plattegrondtekening van de begane grondvloer

Fig. 2.6: Een plattegrondtekening van de 1e verdieping

Parkeren en verkeer (ontsluiting)
Voor parkeren geldt als uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein opgelost wordt. Dit dient overeenkomstig de gemeentelijke parkeernorm te geschieden. Voor vrijstaande woningen geldt een minimale parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. Het parkeren is voorzien op eigen terrein. Het project voldoet aan de parkeernorm.

De ontsluiting van het plangebied geschiedt via de Boekhorsterweg. Via deze weg hebben de 4 hoekwoningen een parkeerplaats naast de woning. De kavels worden via nieuwe inritten ontsloten op de doorgaande weg. In het plangebied worden 5 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de andere woningen en/of bezoekers, dat wil zeggen binnen de grenzen van het te ontwikkelen gebied. In totaal worden in het plangebied 9 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Fig. 2.7: Een situatietekening van het plangebied.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de gemeente Steenwijkerland op deze locatie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor de projectlocatie zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) 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.

Met voorliggend project is sprake van toename van 6 nieuwe woningen. Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend project is geen stedelijke ontwikkeling en verder niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

In het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld 13 december 2007) zijn de provinciale kaders opgenomen waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Het centrale uitgangspunt is “een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit”. ‘Ondeelbaar’ slaat op het feit dat stad en platteland elkaar nodig hebben en ondersteunen. ‘Ruimtelijke kwaliteit’ wordt bovenregionaal benaderd en heeft betrekking op de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte.

Hier ligt de focus vooral op landschappelijke kwaliteit. De provincie streeft naar behoud en versterking van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland. Dit komt onder andere tot uitdrukking in het versterken van de positie van kernen die een duidelijke regionale verzorgingsfunctie hebben. Deze zogenaamde regionale centra vormen essentiële schakels tussen de vele kleine kernen in hun omgeving en de stedelijke gebieden. Het zijn belangrijke dragers van voorzieningen, bovenlokale bedrijvigheid en werkgelegenheid en van dienstverlening op het platteland. Een bijbehorende regionale woonfunctie ondersteunt deze dragers. Oosterwolde is in het streekplan aangewezen als regionaal centrum.

Voor woningbouw betekent dit onder meer dat er gestreefd moet worden naar behoud en verdere ontwikkeling van aantrekkelijke woonmilieus voor de opvang van de woningbehoefte in de regio. De provincie gaat uit van een meer dan evenredige woningtoename in de regionale centra. Het Streekplan is verder uitgewerkt in de Verordening Romte Fryslân (1 augustus 2014). Uit deze verordening blijkt dat het plangebied binnen het ‘bestaand stedelijk gebied ligt’.

<u>Conclusie beleid provincie Fryslân</u>
De bouw van de woningen is in overeenstemming met het beleid van de provincie Fryslân. Ook heeft de provincie per brief van 21 april 2021 aangegeven zich te kunnen vinden in de planontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2010-2020-2030

De gemeenteraad 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 Oosterwolde is de volgende ambitie geformuleerd: “Oosterwolde moet weer de centrale kern worden met een passend voorzieningenniveau wonen, werken, zorg, winkelen en middelbaar onderwijs en een passende uitstraling met meer kwaliteitswinkels en met betere horeca.”

De structuurvisie geeft geen specifieke richtlijnen voor het plangebied. Ten aanzien van woningbouw wordt in de structuurvisie opgemerkt: “het doel voor de gemeente Ooststellingwerf, voor wat betreft woningbouw, is meer te zoeken binnen de huidige bebouwde omgeving. Dit is een ambitie die het Rijk ook ondersteunt. Door woningbouw meer binnen het huidige verstedelijkte gebied te houden kan de directe omgeving van de dorpen en de buurtschappen beter behouden blijven. Op deze wijze blijft het landelijk gebied open en toegankelijk. Bij inbreiding is het van essentieel belang dat de leefbaarheid op inbreidingslocaties niet vermindert en dat de verrommeling in de buitengebieden en aan de randen van de dorpen actief wordt tegengegaan”.

De onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen de huidige bebouwde omgeving van Oosterwolde, de ontwikkeling draagt hiermee bij aan de doelstelling van de structuurvisie voor wat betreft het woningbouwaspect.

3.3.2 Woonplan en woonvisie

3.3.2.1 Woonplan

Op 19 april 2011 heeft de gemeenteraad het Woonplan 2011-2020 vastgesteld. De hoofddoelstelling van dit Woonplan is als volgt geformuleerd: “Stabilisatie inwoneraantal tot 2020 en ruimte voor benodigde uitbreiding woningvoorraad.” In het Woonplan wordt onder meer ingezet op de kwalitatieve verbetering van de huidige woningvoorraad. Het Woonplan raamt de actuele behoefte op 526 woningen. Daarvan mogen er maximaal 60%, 316 woningen, worden gebouwd op uitbreidingslocaties, terwijl binnen de bebouwde kom “plafondloos” mag worden gebouwd.

Er wordt voldaan de toetsingscriteria voor inbreidingslocaties:
- Het initiatief moet planologisch aanvaardbaar zijn: uit dit bestemmingsplan blijkt dat de toevoeging van een woning binnen het plangebied – qua beleid, landschap, milieutechnisch en dergelijke - planologisch inpasbaar is.
- Het initiatief moet een kwaliteitsverbetering betekenen, zoals de afronding van een dorpsrand: de nieuwbouw betreft de invulling in bestaand woongebied nabij schoolcomplexen. Het project is een stevige drager van de ontwikkeling van dit gebied.
- Het initiatief moet passen binnen de kwalitatieve doelstellingen van het Woonplan: de woningen zullen voldoen aan de nieuwste eisen qua duurzaamheid.
- Het initiatief mag in principe niet concurrerend zijn voor woningbouw op de gemeentelijke woningbouwlocaties: er is geen sprake van concurrentie aangezien de gemeente in de omgeving geen woonkavels in de verkoop heeft.

3.3.2.2 Woonvisie

In de Woonvisie Ooststellingwerf 2017-2022 wordt het Woonplan geëvalueerd en een nieuwe koers uitgezet. Kern van de opgave op het gebied is dat er, door demografische ontwikkelingen, in de toekomst een einde komt aan de groei van de woningbehoefte. Het aantal inwoners neemt al af. Het aantal huishoudens groeit nog even door, maar deze groei vlakt af en stabiliseert. Deze stabilisatie gaat gepaard met een verandering in de bevolkingssamenstelling: vergrijzing, een toename van alleenstaanden en minder gezinnen. Gezinsverdunning leidt tot een veranderende vraag naar woningen. Een einde aan de groei van de woningbehoefte betekent ook dat de toekomstige inwoners van Ooststellingwerf voor het grootste deel zijn aangewezen op de bestaande voorraad. Het belangrijkste speerpunt is *“de bestaande woningen aan de huidige en toekomstige woonwensen en vereisten te laten voldoen en het op peil houden van de woonomgeving […]. De focus van het woonbeleid richt zich daarmee op de bestaande voorraad en de kwaliteit van de bestaande woongebieden (de woonomgeving).”*

Daarnaast is er ook behoefte aan nieuwbouw. De gemeente heeft voor deze nieuwbouw de volgende spelregels opgesteld:
- Focus op inbreiding in plaats van uitbreiding;
- Het concentreren van de woningtoevoegingen door nieuwbouw op in- of uitbreidingslocaties in de drie kerndorpen en incidenteel in de andere dorpen;
- We willen de nieuwbouwmogelijkheden optimaal inzetten om woningen toe te voegen waar ook in de toekomst behoefte aan is.

Het plangebied betreft een inbreidingslocatie. Oosterwolde is één van de drie kerndorpen. Dat er voldoende vraag is naar de nieuwe woningen blijkt uit de woningmarktanalyse die onderdeel is van de Woonvisie. Aan eengezinswoningen in de koopsector, vooral in het goedkope segment (vrij op naam prijzen tot ongeveer € 200.000), maar ook daarboven is tot 2025 nadrukkelijk behoefte.

De voorgenomen woningbouw is in overeenstemming met de woonvisie.

3.3.3 Welstandsnota

De woningbouw binnen het plangebied zal moeten voldoen aan de gebiedsgerichte criteria uit de Welstandsnota. Voor het onderhavige gebied zijn in de Welstandsnota projectgerichte welstandscriteria opgenomen.

Voor het bouwplan is op 21 oktober 2020 het vooroverleg Welstandsadvies afgegeven. Op het bouwplan is in dit vooroverleg als volgt geadviseerd omtrent de ontwikkeling:

In het kader van dit vooroverleg is de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van oordeel dat de ingediende stukken, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, uitzicht bieden op een positieve welstandsadvisering. Het gewijzigde plan komt voldoende tegemoet aan de eerder gegeven kritiek. Wij verwachten voor het welstandsadvies een definitieve aanvraag, waarbij ook de materialen en kleuren voor gevel en dak worden getoond.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

In deze ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan.

Op grond van de beheersverordening Oosterwolde 2014 is ter plaatse van de ontwikkellocatie geen sprake van een besluitvlak archeologie. Er is derhalve geen sprake van een archeologische verwachtingswaarde in het projectgebied.

<u>Archeologisch beleid gemeente Ooststellingwerf</u>
Eind 2014 heeft de gemeenteraad de Nota Archeologie Gemeente Ooststellingwerf vastgesteld. De archeologische waarden in de gemeente Ooststellingwerf worden weergegeven op de Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart. In nieuwe bestemmingsplannen worden omgevingsvergunningen sindsdien gekoppeld aan vereisten voor archeologisch onderzoek. De aanvrager van een omgevingsvergunning dient bij voorgenomen bodemingrepen in een terrein of gebied met bekende of te verwachten archeologische waarden eerst een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein in voldoende mate is vastgesteld. De Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart zijn tegelijkertijd met de Nota Archeologie vastgesteld.

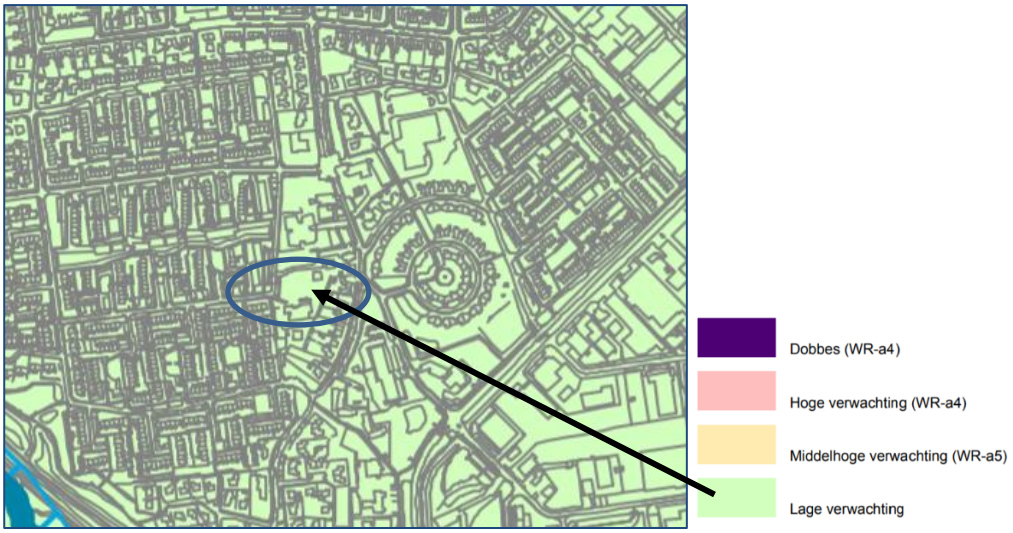

Fig. 4.1: Uitsnede Nota Archeologie Gemeente Ooststellingwerf

Op de verbeelding is het plangebied aangemerkt als ‘lage verwachting’. Gebieden met een lage archeologische waarde of gebieden waarvan bekend is dat de bodem verstoord is, zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Door MUG Ingenieursbureau b.v. is een archeologisch bureauonderzoek (onderzoekmeldingsnummer 4857703100) uitgevoerd. Na dat onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

“Wegens de lage archeologische verwachting van het gebied en de hoge kans op de aanwezigheid van een al verstoorde bodemopbouw adviseert MUG Ingenieursbureau b.v. om geen vervolgonderzoek uit te voeren. Het onderzoeksgebied ligt in een landschappelijk minder aantrekkelijke zone.”

Cultuurhistorie
In het plangebied en/of nabije omgeving zijn geen monumenten of cultuurhistorische waarden aanwezig die van invloed zijn op het project.

4.3 Bodem

In de ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is.

Door Sweco is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieu hygiënische bodemkwaliteit van de bodem. Hiermee wordt de geschiktheid voor het toekomstige bodemgebruik bepaald. Het onderzoek is niet bedoeld om de exacte aard en omvang van eventuele verontreinigingen vast te stellen.

Het rapport heeft als titel “Verkennend bodemonderzoek, Perceel C 6444 Oosterwolde”, bekend onder projectnummer 372481, met referentienummer SWNL0258849. Het rapport is als bijlage bijgevoegd en heeft volgende conclusie en advies:

4.1 Beschrijving bodemkwaliteit
In de boven- en ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde aangetoond. Dit komt overeen met de achtergrondwaarde voor onverdachte locaties volgens de bodemkwaliteitskaart.

In het grondwater is een licht verhoogde waarden aam barium aangetoond. Een dergelijke concentratie aan barium heeft vermoedelijk een natuurlijke oorsprong en is mogelijk afkomstig van een grondwaterstroom uit diepere grondlagen.

Hiermee is de hypothese van het vooronderzoek bevestigd. Er is geen aanleiding voor aanvullend of nader bodemonderzoek.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling tot woonlocatie.

4.2 Hergebruik grond
De bodemkwaliteitsklasse van de boven- en ondergrond is indicatief bepaald als bodem-kwaliteitsklasse Altijd toepasbaar/Schoon/Landbouw-natuur. Hiermee kan de grond binnen de projectlocatie worden herschikt of op basis van de regionale bodemkwaliteitskaart elders worden toegepast.

Fig. 4.2: Conclusie en advies uit het rapport

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling tot woonlocatie.

4.4 Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermd ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

<u>Gebiedsbescherming</u>
Oosterwolde ligt niet binnen een Natura 2000-gebied of Natuurnetwerk Nederland (NNN), maar rondom Oosterwolde dergelijke natuurgebieden wel aanwezig. Het plangebied is in het stedelijke gebied van Oosterwolde gelegen. Het perceel is gelegen in een bestaand woonwijk. Het plangebied ligt ten noorden van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Drents- Friese Wold & Leggelderveld (zie figuur 4.1). De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt circa drie kilometer.

Fig. 4.3: Globale ligging plangebied (zwarte stip) ten opzichte van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (groen) (Bron: AERIUS Calculator).

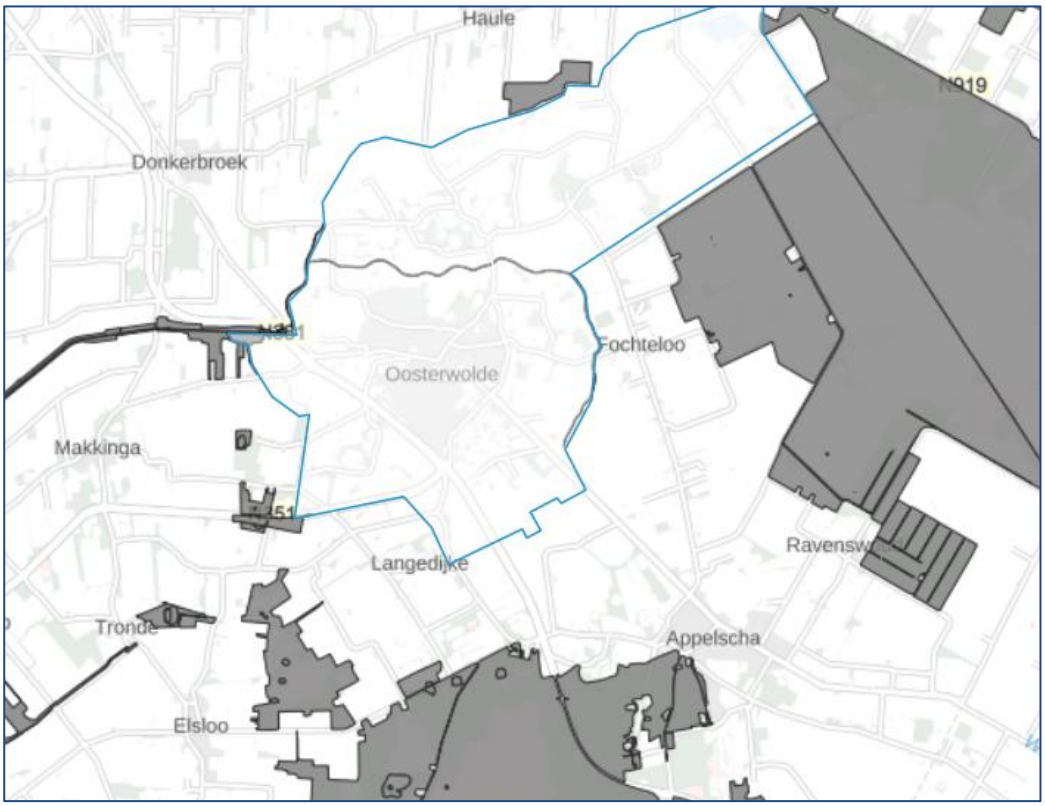

Fig. 4.4: Weergave van NNN-gebieden t.o.v. het plangebied (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Er is sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die voorziet in een toename van 6 (extra) woningen. Of voorliggend project een bijdrage levert aan een toename van stikstofdepositie in het Natura 2000 gebied dient nader onderzocht te worden. Daartoe is een AERIUS-berekening voor de bouw- en gebruiksfase van het project uitgevoerd.

<u>Stikstof</u>
Door de voorgenomen ontwikkeling kan in de aanleg- en/of gebruiksfase stikstofdepositie ontstaan. Stikstofdepositie kan tot vele kilometers ver reiken en negatieve (verzurende/vermestende) effecten hebben op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Voor het betreffende plan is met behulp van het rekenmiddel AERIUS Calculator (versie 2019A) berekend of sprake is van (tijdelijke) stikstofdepositie op Natura 2000-gebied(en).

Uit de AERIUS-berekeningen voor het beschouwde plan komt naar voren dat, zowel in de aanleg- als de gebruiksfase, géén sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (<0,00 mol/ha/jr).

Voor de toelichting en volledige berekening met uitgangspunten wordt gewezen naar bijgevoegde berekeningen in de bijlagen / Ecologisch QuickScan.

<u>Soortbescherming</u>
Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

Het projectgebied is nu ingericht als 'open gebied' in bestaand stedelijk gebied. Het feitelijk gebruik zijn gronden die braakliggend zijn. Het is niet uit te sluiten dat op de gronden onderdeel is van een habitat van (beschermde) soorten.

Fig. 4.5: Weergave van het plangebied in de woonwijk die in ontwikkeling is.

Ter voorbereiding op de werkzaamheden in het plangebied is een 'Ecologische QuickScan' opgeleverd. Het rapport van EcoReest, projectnummer 200600, is als bijlage bijgevoegd.

Uit de Quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming wordt het volgende geconcludeerd:

- Het plangebied biedt gezien de terreinkenmerken en afwezigheid van bebouwing en opgaand groen geen geschikte broedgelegenheid voor (jaarrond beschermde) vogels. In de directe omgeving van het plangebied kunnen wel algemene vogelsoorten tot broeden komen.
- Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn vanwege het ontbreken van bebouwing en bomen uitgesloten. Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van een vliegroute en foerageergebied. Dit betreft echter geen essentieel leefgebied en de ontwikkeling heeft geen negatief effect op de functionaliteit ervan.
- Groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten.
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.

Zorgplicht
Wij merken op dat te allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

4.5 Externe en fysieke veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Woningen zijn aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat op zich beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein eventueel Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het woningbouwplan. Daartoe onderstaande weergave van de risicokaart.

Fig. 4.6: Weergave van het plangebied en nabijgelegen risico's en inrichtingen (bron: www.risicokaart.nl)

4.5.1.1 Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied

Binnen en buiten het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen en/of bedrijven die invloed hebben op het plangebied. Het plangebied ligt niet in een inventarisatiegebied van een Bevi-inrichting.

Op circa 191 meter in noordoostelijke richting is Boekhorst, een sportcomplex met een opslag chloorbleekloog (1,5 m3) gelegen. Deze inrichting valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit.

4.5.1.2 Buisleidingen

Nabije het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die van invloed zijn op het project.

4.5.1.3 Route gevaarlijke stoffen

Op ruim 275 meter in zuidoostelijke richting is een provinciale weg. Deze weg heeft een plaatsgebonden risico PR 10-8 van 6 meter. De risicocontour PR 10-6 bedraagt 0 meter. Deze weg is route gevaarlijke stoffen niet van invloed op de planlocatie.

4.5.1.4 Hoogspanningsleidingen

Nabij het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen gelegen.

4.5.2 Conclusie

Het plan zelf voorziet niet in de oprichting van een risicovolle activiteit. Het project voorziet in het realiseren en/of toevoegen van kwetsbare objecten ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Een verdere afweging of de planontwikkeling al dan niet leidt tot (on)aanvaardbaar risico in het kader van de externe veiligheid kan achterwege blijven. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het gewenste project.

4.6 Geluid

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid.

Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

4.6.1 Wegverkeerslawaai in relatie tot het project

In het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. Woningen zijn vanuit de Wet geluidhinder aan te merken als geluidsgevoelig objecten. Het plangebied is gelegen in een woonwijk waar de maximale snelheid volgens ons maximaal 30 km/u geldt. Voor deze wegen gelden vanuit de Wet geluidhinder geen wettelijke geluidszones.
.
Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone.

Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones of bij bepaalde veranderingen aan de weg zelf (zoals het verhogen van de maximumsnelheid of het uitbreiden van het aantal rijstroken) moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Voor de wegen in de omgeving geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het plangebied ligt dus niet binnen de geluidszone van wegen. Nader onderzoek is niet nodig.

Daarnaast betreffen de wegen in het plangebied wegen die geen belangrijke ontsluitende functie hebben. Deze zijn relatief rustig, met een te verwachten lage verkeersintensiteit.

Woon- en leefklimaat
Voor de nieuw te bouwen woningen gelden vanuit het Bouwbesluit 2012 voorschriften (afdeling 3.1) die in een verblijfsgebied (maximaal 33 dB) bescherming tegen geluid van buiten biedt. Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB.

Gelet op nieuwbouwvoorschriften Bouwbesluit alsmede de ligging in het bestaand woongebied is het zeer aannemelijk dat het woon- en leefklimaat van de bewoners niet onevenredig wordt aangetast.

Conclusie
Het aspect geluid staat de uitvoering van het project niet in de weg.

4.6.2 Overige bronnen inrichting

Er zijn geen overige geluidbronnen, zoals railverkeer of industrielawaai die van invloed zijn op het plangebied. De nabijgelegen bedrijven en instellingen met bijhorende geluidsnormen geven tevens geen belemmering.

4.7 Geur

De nieuwe woningen zijn aan te merken als geurgevoelig object in de zin van de wet. Het gaat hierbij immers om een *"gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt"*.

Binnen 100 meter van het plangebied liggen geen akkerbouw of landbouwbedrijven zoals bovenstaand genoemd. Ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de geur-norm.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van het toevoegen van een nieuwe woning.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen „rustige woonwijk" en „rustig buitengebied";
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren indien aan de orde.

In het betreffende gebied is overwegend sprake van een woongebied. Daarbij is gezien de overige bestemmingen zoals groen, tuin, wonen, verkeer en park sprake van een zekere menging van functies waardoor het omgevingstype is te karakteriseren als ‘gemengd gebied’ en daarom is een verlaging van de afstandsnormen te rechtvaardigen.

In directe omgeving van het plangebied zijn overwegend woningen aanwezig. In directe nabijheid van het plangebied is een maatschappelijke bestemming gelegen, waaronder een school. Voor maatschappelijke bestemmingen, zoals scholen, geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter (voor het aspect geluid) tot gevoelige functies zoals de nieuwe woningen.

De maatschappelijke bestemming zijn op ruime afstand rondom de nieuwe woningen, en op grotere afstand dan 10 meter gelegen. De nieuwe woningen hebben geen zonering en (negatief) effect op het woon- en leefklimaat van woningen in de omgeving.

Daarmee kan worden geconcludeerd dat de omliggende bedrijven en/of instellingen niet in hun planologische mogelijkheden worden beperkt en wat betreft de woonfuncties sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat. De gewenste woningen geven geen onevenredige belemmering en zal ook niet nadelig belemmerd worden. Nader onderzoek naar milieuhinder is niet nodig.

4.9 Luchtkwaliteit

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).

Projecten die ‘niet in betekende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Voorliggend plan is qua omvang en verkeersaantrekkende werking veel kleinschaliger als de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.10 Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit.

Het projectgebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt d.d. 19 juni 2020 bij het waterschap (kenmerk: 20200619-2-23594). De watertoets is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Uit de uitgevoerde watertoets blijkt dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat de aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan.

Het op 19 juni 2020 afgegeven wateradvies geeft handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het opstellen van het ruimtelijke plan of besluit. Het is de bedoeling dat op basis van dit document het plan uitgewerkt wordt. Uit de waterparagraaf moet duidelijk blijken wat voor wateraspecten van toepassing zijn en hoe hier in het plan rekening mee wordt gehouden.

Vanuit het waterschap is aangegeven dat onderstaande passage in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen dient te worden.

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor

toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m2in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in het onderstaande tabel.

Gebied	**Stedelijk (>200 m²)**	**Landelijk (>1.500 m2)**
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

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

Voor het bepalen van de mate van compensatie gelden de volgende uitgangspunten.

De locatie is ca 1259 m2 groot.
Hiervan wordt verhard:
45m2 achterpad
30m2 bergingen
300m2 woningen

Totaal: 375 m2

Mogelijke verlengingen van de woningen: max 75 m2 voor de 6 woningen totaal

Verharding in de tuinen? Aanname terras + oprit + pad naar voordeur = 40 m2 per woning = 240 m2 totaal

Totale verwachte verharding: 375 + 75 + 240 = 690 m2

690 / 1259 = 55% van de locatie wordt (mogelijk) verhard.

Naar aanleiding van de uitkomst van de watertoets is contact geweest met het Wetterskip Fryslân. Hieruit blijkt dat het verharde oppervlak zoals verwoord toeneemt met 690 m2 waarvan 10% gecompenseerd moet worden, dit is 69 m2. Dit zal gebeuren middels de methode van infiltratie van hemelwater. Hiervoor zullen infiltratiekratten toegepast worden.

Aan het Wetterskip Fryslan is voor de volledigheid en zorgvuldigheid nog wel gevraagd hoe deze m^2 aan compensatieopgave te vertalen naar m^3 aangezien men gebruik wil gaan maken van infiltratiekratten.

Vanuit het Wetterskip is daar per mail van 18 juni 2021 als volgt op gereageerd.

De algemene regel is 10% van de verharding compenseren in oppervlakte water. In oppervlakte water is een peilstijging van 50 cm over het algemeen reëel.

*69 -> 6.9 m2 * 0.05 m peilstijging wordt buffervolume 3.45 m^3.*

Dit is 50 Liter per m^2 verharding

Dit komt overeen met een waterschijf van 50 mm over het hele oppervlak. Een bui met dit volume doet zich jaarlijks voor binnen enkele dagen, en een keer per 10 jaar binnen 12 uur.

Deze compensatie is ruim maar zal niet onder alle omstandigheden voldoende volume hebben om het overtollige regenwater op te vangen. Het is bijvoorbeeld ook van belang hoe snel het water in de bodem infiltreert waarna de ruimte in de kratten weer beschikbaar is voor de volgende bui.

Indien er sprake is van een goed doorlatende ondergrond en dus een lage infiltratieweerstand kan er eventueel volstaan worden met een kleiner buffervolume. Hiervoor dient dan wel een rapportage voor worden opgesteld. De technische ondergrens is 25 liter per m2 verharding.

De benodigde waterberging (3,45 m^3) zal ook daadwerkelijk worden aangebracht ter compensatie om problemen met water voor de nieuwe woningen te voorkomen.

Verder kunnen nog onderstaande aspecten van belang zijn bij het plan.

<u>Demping van oppervlaktewater</u>
Voor het dempen van oppervlaktewater is het beleid van Wetterskip Fryslân dat dit voor 100% gecompenseerd moet worden in hetzelfde peilgebied.

Voor voorliggend plan geldt dat er geen bestaand oppervlaktewater wordt gedempt.

<u>Relatie tussen Water en Ruimte</u>
Het veiligheidsbeleid van het waterschap en de ruimtelijke ordening ontmoeten elkaar op verschillende momenten. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij het bestemmen van reserveringszones achter primaire waterkeringen en bij het bestemmen van regionale voormalige zeedijken tot waterkering in de bestemmingsplannen.

Bij voorliggend plan is geen sprake van de aanwezigheid van een primaire waterkering of regionale zeedijk die in het plan qua bestemming moet worden geborgd.

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

Er zal gewerkt worden met de infiltratie van hemelwater zodat voldaan wordt aan de uitkomsten van de watertoets.

Opslag agrarische bedrijfsstoffen
Vanaf het erf mogen geen verontreinigende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Door mest en perssappen uit de voeropslagen kan verontreiniging worden veroorzaakt als deze naar de bodem of het oppervlaktewater (af)stromen. Per 1 januari 2018 is de Maatlat Schoon Erf van kracht, www.maatlatschoonerf.nlDe maatlat is opgenomen in de MIA/Vamil regeling. Ook door afstromend regenwater dat in contact is geweest met een niet bezemschoon erf en een niet bezemschone voeropslag kan het oppervlaktewater verontreinigd worden. De initiatiefnemer dient deze erfafspoeling te allen tijde te voorkomen door bepaalde maatregelen te nemen.

Voor voorliggend plan geldt dat er geen sprake is van een agrarisch gebruik met opslag van agrarische bedrijfsstoffen.

Conclusie
Het aspect water staat de uitvoering van het project niet in de weg.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure moet rekening worden gehouden met mogelijke verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Daarin is vastgelegd wanneer een milieueffectrapport (MER) of een mer-beoordelingsnotitie moet worden opgesteld. In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijke plan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn.

Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.
In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Qua oppervlakte ligt de drempelwaarde op 100 hectare. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen.

Er wordt maar zes woningen gerealiseerd. Deze wordt ontsloten op de bestaande Boekhorsterweg. Er hoeven dan ook geen andere ontwikkelingen plaats te vinden, zoals de aanleg van nieuwe infrastructuur. Daarnaast is slechts sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling die geen relatie heeft met andere percelen of andere functies in de omgeving. waarbij geen sprake is van een complex project, waar meerdere woningen, winkels of bedrijven worden gevestigd dan wel op stedelijke

voorzieningen die een betekenis hebben voor de hele stad of een stadswijk. Dit project voorziet dan ook niet in een stedelijke ontwikkeling.
Daarnaast blijkt uit de beoordeling in de hiervoor beschreven paragrafen dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een mer-procedure.

Conclusie
De ontwikkeling betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-mer. Het doorlopen van een mer-procedure is niet nodig.

4.12 Kabels, leidingen

Voor zover bekend komen in het plangebied geen planologische relevante kabels en leidingen voor. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een klic-melding gedaan. Deze wordt aan de aanvraag omgevingsvergunning toegevoegd.

Conclusie
Het aspect kabels en leidingen staat de uitvoering van het project niet in de weg.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

Om het project mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder c. van de Wabo jo. artikel 2.12 lid 1 onder a.3 van de Wabo, worden verleend.

<u>Participatie</u>
Vanuit de initiatiefnemer zijn de omwonenden geïnformeerd over de plannen. Alle direct omwonenden en naastgelegen gebruikers (basisschool) hebben een informatiebrief ontvangen. Hier zijn behoudens 1 belangstellende voor koop geen reacties op gekomen.

Gedurende de uitgebreide voorbereidingsprocedure ligt de ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen een zienswijze kenbaar maken. Na besluitvorming kan tegen het besluit beroep worden ingesteld.

In dit geval is de gemeente het bevoegd gezag voor het nemen van het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning.

Vanuit de provincie Friesland is reeds naar de gemeente toe aangegeven dat ingestemd kan worden met de planontwikkeling.

Ook heeft de brandweer Friesland nog gereageerd en geadviseerd op het planvoornemen. De brandweer heeft aangegeven dat er een brandkraan moet komen in de omgeving. Initiatiefnemers hebben hier een oplossing voor gevonden door een brandkraan te gaan realiseren.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid
De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer draagt de kosten voor het project en de Wabo-procedure en daarmee is het project economisch uitvoerbaar.

Planschade
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan,

bijvoorbeeld een planwijziging, of een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c. van de Wabo. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst overeengekomen waarin onder meer is bepaald dat eventuele planschade voor risico van de initiatiefnemer komt.

6 Afweging en conclusie

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3* van de Wabo. De afwijking betreft het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, artikel 2.1. lid 1, sub c Wabo.

Afweging

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt het geen conflicten met de sectorale weten regelgeving**.**

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Projectgegevens

Project	: Boekhorsterweg (naast 19/19a) te Oosterwolde
Projectnummer	: RB 40.028
Versie	: 01
Datum	: Juni 2021