

Ruimtelijke onderbouwing

't West 24, Donkerbroek

Gemeente Ooststellingwerf

Colofon:

Opdrachtgever: N.N.

Contactpersoon: N.N.

Uitgevoerd door: mr. A.J. Spoelstra Omgevingsadviseur te Drogeham
Contactpersoon: N.N.
Telefoon: 0512-369900

Email: info@spoelstra-advies.nl
Projectnummer: AJS/2023001

Datum: Drogeham, september 2023

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding van het plan	4
1.2	Projectgebied	4
1.3	Omgevingsvergunning	5
2.	PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Beoogde situatie	6
3.	BELEID	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4.	OMGEVINGSASPECTEN	12
4.1	Milieuzonering	12
4.2	Geluid	12
4.3	Geur	12
4.4	Luchtkwaliteit	12
4.5	Externe veiligheid	13
4.6	Bodem	13
4.7	Ecologie	14
4.8	Archeologie	15
4.9	Water	16
4.10	Landschappelijk inpassingsplan-Welstand	16
4.11	Kabels en leidingen	16
4.12	Conclusie	16
5.	UITVOERBAARHEID	17
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
5.2	Economische uitvoerbaarheid	17

BIJLAGEN

Bijlage 1:	Ecologisch Leven
Bijlage 2:	Principebesluit college van burgemeester en wethouders d.d. 1 december 2021
Bijlage 3:	Afronding vooroverleg WABO d.d. 9 december 2022
Bijlage 4:	Landschapsinpassingsplan
Bijlage 5:	Bouwtechnisch rapport huidige woonboerderij
Bijlage 6:	Geveltekeningen/situering en overige bouwtechnische bescheiden
Bijlage 7:	Onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 8:	Bodemonderzoek
Bijlage 9:	Ecologisch onderzoek
Bijlage 10:	Uitgave Rijksoverheid "Handreiking woningbouw en Aeries" (2020).
Bijlage 11:	Watertoets
Bijlage 12:	Vooroverleg welstand
Bijlage 13:	Notitie brandveiligheid
Bijlage 14:	Archeologisch onderzoek

HOOFDSTUK 1. Algemeen

1.1 Aanleiding voor het plan

Initiatiefnemer heeft het perceel 't West 24 te Donkerbroek in eigendom waarop nog een zeer vervallen woonboerderij (295 m²) aanwezig is met een bestaand deugdelijk bijgebouw. De oppervlakte van dit erf bedraagt ca 5800 m².

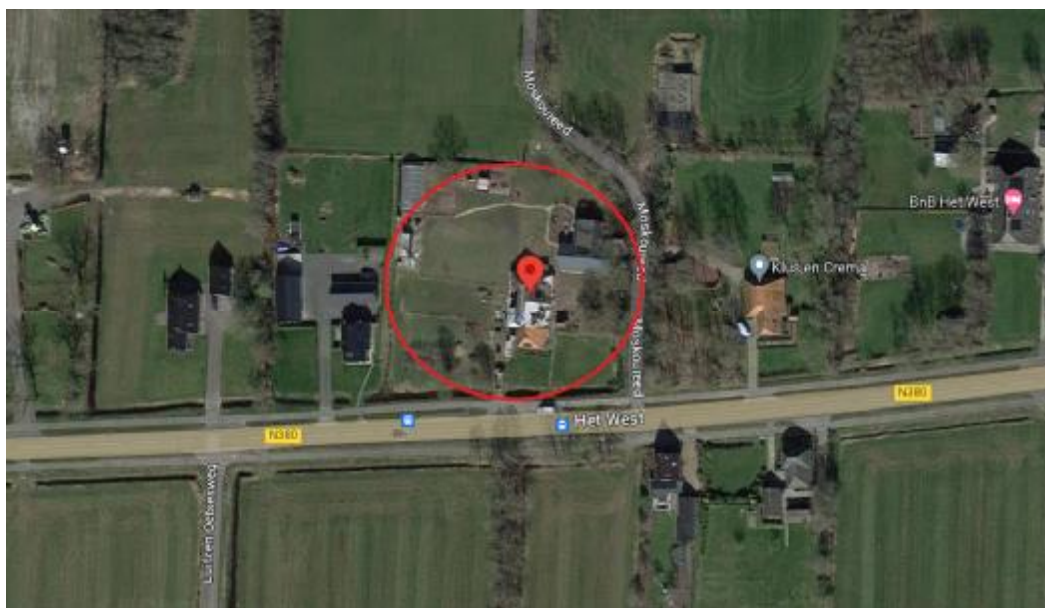
Initiatiefnemer is voornemens dit perceel te splitsen in twee afzonderlijke woonpercelen en daarop in totaal twee woningen te realiseren. Aangezien initiatiefnemer werkzaam is in de ontwikkeling en montage van duurzame (warmte)technieken is hij voornemens deze woningen geheel duurzaam, ecologisch en bio-based te realiseren. Kortheidshalve wordt op deze plek verwezen naar de bijlage getiteld "Ecologisch Leven".

De woning wordt in het landelijk gebied gerealiseerd. Aan de beoogde locatie is ingevolge de herziening van het bestemmingsplan Partiële beoordeling Buitengebied Kerkstraat 61 (vastgesteld 25 oktober 2016) bestemd als "Wonen" met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3" en "waarde -Cultuurhistorie 1". Ingevolge deze bestemming is het bouwen van meer dan één woning ter plaatse niet toegestaan. Voorts ontbreken in het vigerende bestemmingsplan voor dit doel adequate flexibeleitsbepalingen.

In een besluit d.d. 1 december 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf in principe en onder voorwaarden ingestemd met dit initiatief (zie bijlage). Bij brief d.d. 9 december 2022 is dit nogmaals bevestigd en laat de keuze voor ofwel het indienen van een partiële herziening van het bestemmingsplan ofwel het indienen van een omgevingsvergunningaanvraag. Initiatiefnemer heeft gekozen voor een planologische inpassing door middel van een omgevingsvergunningaanvraag. Dit plan beoogt daarin te voorzien.

1.2 Projectgebied

Zoals uit het bovenstaande duidelijk is geworden omvat het projectgebied het perceel aan 't West 24 te Donkerbroek. Het projectgebied is indicatief weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: globale ligging van het plangebied.

1.3 Omgevingsvergunning

Het bouwen van twee woningen op gronden met de bestemming “wonen” is in strijd met het bestemmingsplan.

Dit initiatief kan mogelijk gemaakt worden via een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De omgevingsvergunning kan verleend worden wanneer de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggende notitie beoogd hierin te voorzien.

HOOFDSTUK 2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De weg 't West (N 380) gaat in westelijke richting verder in de Schoterlandseweg en verbindt Donkerbroek met Heerenveen (ca. 20 km) en ontsluit met name de aanliggende agrarische en woonpercelen.

Initiatiefnemers bewonen thans (tijdelijk) de nieuwgebouwde (vergunningvrij) schuur op perceel 't West 24 te

Donkerbroek achter de sterk vervallen en te slopen woonboerderij. Voor het overige is het perceel vrij van bebouwing. Oostelijk en westelijk van het plangebied bevindt zich woonbebouwing. Tegenover het plangebied (zuidelijk) liggen onbebouwde agrarische percelen. Achter het plangebied (noordelijk) is op een afstand van ca. 116 meter nog een solitaire woning gesitueerd (Moskoureed) in agrarisch gebied.



Figuur 2: Luchtfoto van het plangebied met vigerend bestemmingsplankaart-laag

2.2 Beoogde situatie

De beoogde situatie is helder. Ongeveer op de plek van de huidige vervallen woonboerderij wordt een nieuwe woning gerealiseerd op een kavel van ca. 1200 m². Zuid-westelijk daarvan wordt de tweede woning gebouwd op een kavel van ca. 4600 m². Hieronder is een inrichtingsschets van het plangebied weergegeven.



Figuur 3: Plangebied.

HOOFDSTUK 3. BELEID

3.1. Rijksbeleid

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland is neergelegd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). (Vastgesteld 11-09-2020). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op 21 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 21 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten die weer vertaald worden in beleidskeuzes:

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

Het initiatief is niet in strijd met het genoemde beleid van de Rijksoverheid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorts bepaalt het tweede lid van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bor) dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Gelet echter op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 28 juni 2017 (201608869/1/R3) is een woningbouwproject tot maximaal 11 woningen geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6., tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening zodat een behoefteonderzoek thans achterwege kan blijven. Het plangebied is overigens gelegen in buitenstedelijk ofwel landelijk gebied.

3.2. Provinciaal beleid

Het provinciaal omgevingsbeleid van de provincie Fryslân is neergelegd in het Provinciale Omgevingsvisie De Romte Diele (23 september 2020) Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Dit beleid heeft zijn juridische vertaling gekregen in de provinciale omgevingsverordening Romte Fryslân 2014 (geconsolideerd 23 maart 2021). In deze verordening zijn regels gesteld waarmee bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

In artikel 1.3.1 sub a. van genoemde verordening is bepaald dat in een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke functie in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaand bewoningscluster kan worden toegestaan mits (en voor zover relevant) de nieuwe stedelijke functie leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van een bebouwingslint of bebouwingscluster en geen afbreuk doet aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Voorts is in artikel 1.3.1. sub d. bepaald dat de oppervlakte van de woning inclusief bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 300 m² en wordt artikel 3.1.1. mede van toepassing verklaard. Daarin wordt verwezen naar het gemeentelijk woonplan waaraan het initiatief dient te voldoen. Het tweede lid bepaalt echter dat een woningbouwproject bestaande uit maximaal drie woningen niet hoeft te worden getoetst aan het gemeentelijke woonplan.

Toetsing

In het principe-besluit zoals dat door het bevoegd gezag kenbaar is gemaakt bij brief d.d. 1 december 2021 is aan gegeven dat het plan is voorgelegd aan de provincie Fryslân. Aangegeven wordt verder dat de provincie mogelijkheden ziet voor het onderhavige plan omdat er in de Verordening Romte ruimte is voor bouwplannen die een bebouwingslint versterken (artikel 1.3.1). Wel worden er vervolgens motiveringseisen gesteld die deze versterking

onderbouwen. Dit onder verwijzing naar artikel 2.1.1. van de Verordening Romte. Kort samengevat:

- Een analyse van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- De motivering van de versterking van het bebouwingslint;
- De goede landschappelijke inpassing van de twee woningen;
- De motivering waarom de vervallen woonboerderij niet is te behouden.

Buro Greet Bierema te Zwolle is naar aanleiding van deze onderbouwing gevraagd één en ander te onderzoeken en te rapporteren. In mei 2022 is de gevraagde rapportage verschenen (zie bijlage). Daarin wordt een landschappelijke en cultuurhistorische analyse gegeven, wordt de situering van de twee woningen vanuit die analyse bepaald en worden deze op een goede wijze landschappelijk ingepast. Dit heeft als consequentie dat de twee woningen niet naast elkaar worden gepositioneerd maar wordt een tweedelijns bebouwing op het erf gecreëerd overeenkomstig de situering van de oorspronkelijke boerderijen in het betreffende lint. Kortheidshalve wordt hier verwezen naar het bijgevoegde integrale rapport.



Figuur 4: landschappelijk inpassingsplan

Met opvolging van dit inpassingsplan dat voorkomt uit een landschappelijke en cultuurhistorische analyse is niet alleen de motivering van de versterking van het bebouwingslint gegeven maar wordt ook voldaan aan artikel 1.3.1. sub a van de verordening Romte.

Ten behoeve van de motivering van de stelling dat de huidige maar vervallen woonboerderij niet is te behouden wordt hier verwezen naar een bouwtechnisch rapport van W2N-engineers b.v. te Drachten d.d. 9 mei 2017 welke als bijlage is bijgevoegd. In algemene zijn wordt geconcludeerd:

De algehele bouwtechnische staat van het object is door de inspecteur beoordeeld op slecht/ zeer slecht. Er is veel achterstallig onderhoud. In de fundering en gevels zijn diverse beschadigingen aanwezig. Daarnaast is de houten draagconstructie plaatselijk aangetast.

In alle redelijkheid moet dan ook worden geconcludeerd dat de investeringen om de deze woonboerderij te behouden te hoog en niet rendabel zijn. Thans zijn we bijna zes jaar verder en de staat van de woonboerderij is der mate verslechterd dat sommige onderdelen zijn ingestort en andere onderdelen noodzakelijkerwijs zijn gesloopt om instorten en vermenging van sloopafval te voorkomen.

Vervolgens is initiatiefnemer voornemens twee ecologische woningen te bouwen (zie bijlage). De oppervlakte van deze woningen zal inclusief bijgebouwen niet meer bedragen dan 300 m² zodat ook aan de oppervlaktebepaling van artikel 1.3.1. sub d wordt voldaan. Gelet op het feit dat thans de bouw van twee woningen wordt voorgestaan (waarvan één extra woning) wordt in elk geval ook voldaan aan artikel 3.1.1. lid 2 van de Verordening en behoeft er geen toetsing plaats te vinden aan het woonplan. Overigens heeft de provincie Fryslân gelet op het schrijven d.d. 1 december 2021 reeds aangegeven dat voor de toe te voegen woning woningbouwruimte beschikbaar moet zijn: *Door nu vooruit te lopen op de nieuwe woningbouwafspraken en de locatie te zijner tijd op te nemen in een woningbouwprogramma, kan meegewerkt worden aan dit plan.*

Geconcludeerd wordt derhalve dat het initiatief niet in strijd is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke ruimtelijk beleid voor het plangebied is neergelegd in het Bestemmingsplan Partiële beoordeling Buitengebied Kerkstraat 61 (vastgesteld 25 oktober 2016). Het terrein waarop het initiatief zal plaatsvinden heeft de bestemming 'wonen' (artikel 4) en de dubbel bestemming 'Waarde-archeologie 3' (artikel 5) en de "Waarde Cultuurhistorie 1" (artikel 8).

Op grond van de bestemming "Wonen" mag ter plaatse uitsluitend worden gewoond in één woning. Flexibiliteitsregels om de tweede woning mogelijk te maken zijn niet opgenomen. Het initiatief is derhalve in strijd met de bestemming "Wonen".

Op grond van de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3" is het plangebied mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden. Daarom mogen geen bouwwerken worden gebouwd ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte met meer dan 100 m² wordt uitgebreid of bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 100 m² en waarbij de bodem dieper dan 30 cm wordt geroerd. Aangezien de bouwwerken dieper dan 30 cm worden gefundeerd en er een tweede woning wordt gebouwd met een oppervlakte groter dan 100 m² is het initiatief in strijd met deze bestemming. Het bevoegd gezag kan echter afwijken van deze regeling als door de aanvrager een rapport is overgelegd waaruit blijkt dat de eventuele archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld, deze in voldoende mate worden bewaard of gedocumenteerd of wordt aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) adviseert echter voor het plangebied ten aanzien van de periode IJzertijd-Middeleeuwen onderzoek te doen bij ingrepen groter dan 5000 m². De ingreep bestaat hier echter louter uit het toestaan van een tweede woning op een bestaand planologisch woonperceel zodat de ingreep hier ten hoogste 300 m² bedraagt. Nader onderzoek voor deze periode is derhalve niet noodzakelijk. Ten aanzien van de periode Steentijd-Bronstijd adviseert FAMKE onderzoek te doen bij een ingreep groter dan 2500 m². Zoals hierboven reeds is uitgelegd bedraagt de ingreep niet meer dan 2500 m² zodat ook voor deze periode geen nader onderzoek noodzakelijk is. Gelet op FAMKE is derhalve nader onderzoek niet noodzakelijk en is het initiatief niet in strijd met de bestemming "Waarde-Archeologie".

Op grond van de dubbelbestemming "Waarde- Cultuurhistorie" is het plangebied aangewezen mede voor het behoud, verstrekking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Gelet op het bijgevoegde onderzoek van Buro Greet Bierema verstrekt de bouw van de tweede woning juist de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zodat het initiatief niet in strijd is met (de gebruiksregels) van deze dubbelbestemming.

Geconcludeerd moet derhalve worden dat het initiatief in strijd is met de bestemming "Wonen" aangezien een tweede woning ter plaatse niet is toegestaan. Echter nu het initiatief aansluit bij de ambitie van het college en de raad van Ooststellingwerf om in te zetten op verduurzaming van vastgoed en daarvoor ruimte wil bieden aan experimentele woningbouw, het initiatief hoog scoort in het kader van de door de raad vastgestelde "Afwegingskader Woningbouw Ooststellingwerf" en het mogelijk is een extra woning te realiseren door vooruit te lopen op de nieuwe regionale woningbouwafspraken acht het college het initiatief wel in overeenstemming met het gemeentelijke beleid *) (zie het bijgevoegde principe-besluit van het college d.d. 1 december 2021).

*) Op 25 januari 2022 is de Woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026 vastgesteld. Daarmee is het initiatief niet in strijd.

HOOFDSTUK 4. OMGEVINGSASPECTEN

De voorgenomen planologische wijziging kan mogelijk effecten op de omgeving van het plangebied hebben. In de onderstaande sub-paragrafen zal nader worden ingegaan op die omgevingsaspecten die relevant kunnen zijn voor het onderhavige plan.

4.1 Milieuzonering

Ter bescherming van de leefkwaliteit is in het algemeen het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies noodzakelijk. Het gaat hier echter om toevoeging van een milieugevoelige functie. Deze functie zal de eveneens gevoelige woonfuncties in de naaste omgeving niet aantasten of een verstoring van het woon- en leefklimaat van derden tot gevolg hebben.

Andersom zijn er geen bedrijfsmatige activiteiten in de directe omgeving aanwezig die beperkt worden door een nieuwe milieugevoelige functie.

Volledigheidshalve zal derhalve hieronder toch nader worden ingegaan op enkele omgevingsparameters.

4.2 Geluid

De te bouwen woningen zijn gesitueerd langs 't West hetgeen een doorgaande verbinding is tussen Donkerbroek en Heerenveen. Gelet op de verkeersintensiteit is getoetst aan het verkeerslawaaai als bedoeld in de Wet Geluidhinder. In een rapportage van Noorman Advies te Groningen d.d. 14 maart 2023 (zie bijlage) wordt het navolgende geconcludeerd:

Voor de realisatie van de woningen dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen. De aan te vragen hogere waarde, na correctie conform artikel 110g Wgh bedraagt:

- *Lden = 56 dB voor de voorste woning (vervangende nieuwbouw).*
- *Lden = 50 dB voor de achterste woning (nieuwbouw).*

Om een in akoestische zin acceptabel woon- en leefklimaat binnen de woningen te waarborgen moet worden voldaan aan een binnenniveau $L_{den} \leq 33$ dB. Bij toepassing van mechanische balansventilatie (zonder toepassing van roosters in de ramen) mag op voorhand worden verwacht dat bij beide woningen wordt voldaan aan het vereiste binnenniveau. Een nader gevelgeluidweringsonderzoek wordt niet nodig geacht.

Het plangebied ligt ook niet in een geluidszone voor industrielawaai. Tevens zijn er geen bedrijven in de omgeving die in hun activiteiten beperkt zouden kunnen worden door de bouwen van een nieuw geluidgevoelig object op die locatie.

4.3 Geur

De parameter geur is hier niet relevant.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit (2007) zijn normen opgenomen voor de kwaliteit van de buitenlucht. Deze normen hebben betrekking op de concentraties in de buitenlucht van een aantal luchtverontreinigende stoffen. Het betreft de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxide, fijn stof (PM_{10} en $PM_{2.5}$), lood, koolmonoxide en benzeen. Deze wetgeving vloeit voort uit normen voor luchtkwaliteit die door de Europese Unie zijn gesteld.

Het initiatief behelst de realisatie van één extra woning. Overschrijdingen van de maximumniveaus van genoemde stoffen worden dan ook niet verwacht. De ontwikkeling die voortkomt uit dit plan zal geen wijziging aanbrengen in de luchtkwaliteit. Aan de Wet Luchtkwaliteit wordt voldaan.

4.5 Externe veiligheid

Ter voorkoming van onveilige situaties is regelgeving vastgelegd met als doel om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dergelijke ongevallen kunnen ontstaan doordat binnen bedrijven wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen, maar ook het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Tenslotte kunnen ook buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen in dit verband risicovol zijn. De risico's worden bepaald aan de hand van het zogenaamde plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen). Voor deze drie situaties is verschillende wet- en regelgeving van toepassing, waarop onderstaand zal worden ingegaan.

Externe veiligheid inrichtingen

Op grond van het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi) moet afstand worden aangehouden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Risicovolle functies betreffen hoofdzakelijk bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken, welke veiligheidsrisico's opleveren voor hun directe omgeving. Met het onderhavige initiatief ontstaat er geen inrichting die onder de werkingssfeer van het Bevi valt.

In de directe omgeving van het plangebied aan 't West komen voorts geen risicovolle inrichtingen voor die van invloed op het plangebied zijn.

Weg- en railtransport gevaarlijke stoffen

De huidige regelgeving voor transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water staat beschreven in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Het betreffende perceel is gelegen aan 't West. 't West is niet aangewezen als een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden. Buiten het plangebied komen geen andere wegen of spoorlijnen voor die in dit opzicht veiligheidsrisico's met zich meebrengen.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Voor transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In de directe nabijheid van het plangebied komen geen buisleidingen voor die een gevaar opleveren voor de te realiseren gevoelige objecten. Het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied van transportleidingen en vormen voor het initiatief derhalve geen belemmering.

Geconcludeerd kan worden dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.6 Bodem

In het kader van de Wet bodembescherming dient te worden onderzocht of in het plangebied sprake is van bodemverontreiniging. De kwaliteit van de bodem is een belangrijk aspect. Uit het bodemloket van Rijkswaterstaat blijkt dat voor het plangebied geen verdachte (dat wil zeggen mogelijk verontreinigde) locaties te vinden zijn. Voorts is gelet op het tot op heden plaatsvindende gebruik geen sprake van een verdachte locatie.

Toch is onderzoek verricht naar de kwaliteit van de bodem. In de onderzoeks-rapportage van WMR Milieutechniek te Rinsumageest d.d. 26 mei 2023 wordt het navolgende geconcludeerd:

Op basis van de gemeten gehalten in de grond en het grondwater kan de gestelde onderzoekshypothese, een verdachte locatie, aangenomen worden. De gehalten zijn echter dusdanig dat aanvullend onderzoek

niet noodzakelijk is. Vanuit milieuhygienisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen plannen.

Uit de resultaten van het aanvullend bodemonderzoek asbest blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verhoogde gehalten aan asbest zijn gemeten. Dit betekent dat er formeel gezien met betrekking tot asbest, geen beperkingen worden gesteld aan het huidige en/of toekomstige gebruik.

Uit het bovenstaande blijkt dat de bodem geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.7 Ecologie (ecologisch onderzoek afwachten)

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Wet natuurbescherming (Wnb)*. Hierin zijn de voormalige Natuurbeschermingswet, de Boswet en de Flora- en faunawet opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in bescherming van gebieden en van soorten. Daarnaast is in verband met gebiedsbescherming het Natuur Netwerk Nederland (NNN) van belang.

Natura 2000

Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie samen aan een Europees netwerk van natuurgebieden, het Natura 2000-netwerk. De aanwijzing van Nederlandse natuurgebieden die deel uitmaken van dit netwerk is inmiddels in gang gezet. Natura 2000-gebieden in Nederland worden beschermd door de Wet Natuurbescherming. Om schade aan natuurwaarden binnen Natura 2000-gebieden te voorkomen bepaalt de Natuurbeschermingswet dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de aanwezige soorten niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Stikstof

Het onderhavige initiatief is geen project en/of activiteit die een potentieel negatieve invloed op Natura 2000-gebieden zal hebben nu het gaat om de bouw van één woning die gasloos zal worden gebouwd op een kortste afstand van ca. 5 km tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, te weten de Wijnjeterper Schar. Door de voorwaarden waaraan nieuwbouw moeten voldoen (gasloos), zal de stikstofemissie tijdens de gebruiksfase van de nieuwe situatie echter vrijwel nihil zijn. Daarnaast zal gezien de kleine schaal van het plangebied en de relatief grote afstand tot het Natura 2000-gebied de minimale stikstofemissie niet direct bijdragen aan het (verder) overschrijden van de kritische depositiewaarden (KDW's) binnen het stikstofgevoelige habitatgebied. Een AERIUS-berekening uitvoeren is derhalve dan ook niet zinvol.

Voor het bouwen van deze woning is op grond van jurisprudentie (Raad van State, 2 november 2022) de vrijstelling op grond van de wet Stikstof reductie en Natuurverbetering voor het inzichtelijk maken van de stikstofdepositie van deze tijdelijke (bouw)activiteit niet meer van toepassing. De bouw van slechts één woning op een kortste afstand van 5 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is qua stikstofdepositie op dit natuurgebied te verwaarlozen. Ook hier is het uitvoeren van een Aeriusberekening niet zinvol. Ter adstructie hiervan wordt hier verwezen naar de bijgevoegde uitgave van de Rijksoverheid d.d. 2020 getiteld "Handreiking Woningbouw en Aerijs".

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland of in de directe nabijheid daarvan.

Flora- en fauna

De Wet natuurbescherming biedt tevens bescherming aan diverse soorten flora en fauna. Op grond van deze wet mogen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die als zodanig in de wet zijn aangewezen, niet verstoord, verontrust of gedood worden. Daartoe is onderzoek verricht door Successie Natuurzaken te Earnewâld. In de bijgevoegde onderzoeksrapportage d.d. februari 2023 wordt geadviseerd de bouwactiviteiten buiten het broedseizoen uit te voeren of -indien dit niet mogelijk is- het projectgebied vooraf te controleren op de aanwezigheid van beschermde fauna.

Voor alle soorten geldt daarnaast de algemene zorgplicht uit de Wet. Deze schrijft voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. De aanbevelingen gedaan in het ecologisch onderzoek en genoemde zorgplicht worden door initiatiefnemer in acht genomen.

4.8 Archeologie

Het verdrag van Malta beoogt het cultureel erfgoed in de bodem te beschermen. Eén van de doelstellingen van het Verdrag van Malta is de afstemming van het archeologisch belang met de ruimtelijke ordening. Daarom heeft de wetgever ervoor gekozen om de bescherming van het archeologisch erfgoed in te bedden in de ruimtelijke ordening. Op grond van de Erfgoedwet 2016 moeten gemeenten bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met archeologische waarden en verwachtingen. Voorts is in dit geval aan het plangebied de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3" toegekend.

In paragraaf 3.3. is reeds verwezen naar de dubbelbestemming "Waarde -Archeologie 3" en de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Gelet daarop is de verwachtingswaarde van eventueel te beschermen archeologische waarden niet hoog en wordt gelet daarop verder onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Echter de gemeente Ooststellingwerf heeft de Nota Archeologie (16 december 2014) vastgesteld op basis waarvan de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 is opgenomen. Deze nota vormt een verdieping op FAMKE. Het verdiepende onderzoek dat in het kader van de Nota Archeologie is gedaan heeft geresulteerd in de strengere regels als neergelegd in de bestemming Waarde-Archeologie 3. Op de beleidsadvieskaart uit de Nota Archeologie is het gebied aangemerkt als 'historische kernen en bebouwingslinten'. Daarover geeft de Nota het volgende aan:

Wat betreft de gebieden met een archeologische component zijn de oude akkercomplexen ofwel essen én de historische kernen en bebouwingslinten opgenomen op de beleidsadvieskaart. Bij ingrepen groter dan 100 m2 in dergelijke terreinen dienen de archeologische waarden middels archeologisch onderzoek veilig gesteld te worden.

Aan archeologisch onderzoeksbureau Laagland Archeologie te Almelo is dan opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de eventuele aanwezigheid van te beschermen archeologische resten. In juli 2023 zijn de bevindingen in een archeologische rapportage weergegeven welke integraal is bijgevoegd.

Het advies luidt als volgt:

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek geldt een lage verwachting voor archeologische resten in het plangebied. Het valt niet uit te sluiten dat in het plangebied nog resten van oude bebouwing aanwezig zijn (funderingen, uitbraaksleuven, sporen van erfinrichting). Dergelijke sporen zijn niet efficiënt door middel van verkennende boringen op te sporen. De resultaten van het booronderzoek wijzen echter op grootschalige bodemingrepen die tamelijk recent hebben plaatsgevonden. In de praktijk wordt in een dergelijke situatie geen vervolgonderzoek gevraagd. We adviseren daarom geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven.

De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Ooststellingwerf, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente, mevr. J. de Leeuw.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (033 421 74 56) of via de website: www.cultureelerfgoed.nl/contact.

Gelet op dit advies zullen geen belangrijke archeologische waarden bij realisering van de plannen worden aangetast en is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

4.9 Water

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening, moet bij nieuwe ruimtelijke plannen worden aangegeven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. De verplichting hiertoe vloeit voort uit het bepaalde hieromtrent in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Waterschappen moeten daarom in een vroeg stadium betrokken worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Op 3 januari 2023 is een digitale watertoets verricht. Daaruit blijkt dat de zogenaamde normale procedure van toepassing is. Aangezien met het bouwen van de woningen en bijbehorende bestratingen een extra verharding is gemoeid met een oppervlakte van ca. 300 m² zal van deze oppervlakte met 10% moeten worden gecompenseerd door extra oppervlaktewater toe te voegen. Deze compensatie wordt gerealiseerd door de noordelijk van het perceel gelegen sloot met ca. 30 vierkante meter te verbreden. Gelet op het gegeven wateradvies geldt daarvoor geen vergunningplicht. De watertoets is in afschrift bijgevoegd.

Voor het overige kan worden geconstateerd dat de inhoud van het wateradvies geen aanleiding vormt tot Het treffen van overige maatregelen en/of voorzieningen.

4.10 Landschappelijke inpassing -Welstand

Zoals in paragraaf 3.2. reeds is aangegeven heeft Buro Greet Bierema te Zwolle in mei 2022 een analyse van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden gemaakt en op basis daarvan een goede landschappelijke inpassing gemaakt voor de onderhavige twee woningen. In figuur 4 is deze inpassing weergegeven en de rapportage van Buro Greet Bierema is integraal bijgevoegd waarnaar op deze plaats wordt verwezen.

Voor wat betreft het voldoen aan de redelijke eisen van welstand wordt verwezen naar het bijgevoegde vooroverleg advies welstand d.d. 7 december 2022. Daaruit blijkt dat de ingediende bouwtekeningen en situering van de twee woningen -getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria- in grote lijnen uitzicht bieden op een positieve welstandsadvisering.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied of in de buurt hiervan zijn geen kabels en leidingen aanwezig waar rekening mee gehouden dient te worden. Bovendien zal ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag en voorafgaand aan het bouwen van de woning een Klic-melding worden gedaan.

4.12 Conclusie

Op grond van hetgeen in de voorafgaande paragrafen over de diverse omgevingsaspecten aan de orde is gekomen, kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen planologische inpassing van de realisatie van de bouw van de twee woningen op perceel 't West 24 te Donkerbroek waarvan één woning de herbouw betreft van de te slopen woonboerderij op dit perceel.

HOOFDSTUK 5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tijdens de voorbereiding van de aangevraagde omgevingsvergunning voor de realisatie van twee woningen daarmee samenhangende afwijking van het vigerende bestemmingsplan Partiële beoordeling Buitengebied Kerkstraat 61 (vastgesteld 25 oktober 2016) zal via overleg met overige overheidsinstanties, zoals de provincie en het waterschap en de ter inzagelegging van een ontwerpbesluit tot vergunningverlening worden onderzocht of maatschappelijk draagvlak voor het onderhavige initiatief bestaat.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is niet in financiële zin betrokken bij de realisering van het planvoornemen. In verband met mogelijk optredende planschade zullen tussen gemeente en initiatiefnemer nadere afspraken worden gemaakt en zal een planschadeovereenkomst worden opgesteld.

Daarnaast verhaalt de gemeente, volgens de grondexploitatieregeling in de Wet Ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), eventueel te maken gemeentelijke kosten op de initiatiefnemer via een exploitatieovereenkomst.