Raadsvoorstel

Commissievergadering	**:**	Ruimte
Titel	:	Bestemmingsplan ´Landgoed Boschhoeve´
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan ´Landgoed Boschhoeve´
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Jelke Nijboer/ Walter Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085174151

Datum collegevergadering
20 januari 2026

Voorgesteld besluit
1. De ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’ en de daarin opgenomen reactie op de ontvangen zienswijze en ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan ´Landgoed Boschhoeve´ (IMRO-code: NL.IMRO.0085.BPBoschhoeve-ON01) gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan ‘Landgoed Boschhoeve’ vast te stellen, waarmee het voor het plangebied van het bestemmingsplan de regels uit de welstandsnota vervangt;
4. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

Openbaar
Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding
De initiatiefnemer heeft bij de gemeente Ooststellingwerf een verzoek ingediend dat ertoe strekt het agrarische bouwvlak op Bovenweg nr. 25 op te heffen en te vervangen door een woonbestemming. Naast het opheffen van de agrarische bouwkavel wordt er meer dan 3.000 m2 aan opstallen gesloopt. Initiatiefnemer wil in de geest van de 'ruimte-voor-ruimte regeling' twee nieuwe woningen realiseren aan de Bovenweg, en wel ten zuidwesten van Bovenweg nr. 25. De bouw van de woningen is noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkelingen te kunnen financieren.

Het bedrijf op Bovenweg nr. 23 is veranderd naar een duurzame en natuurinclusieve bedrijfsvoering. Om deze wijze van duurzaam ondernemen financieel mogelijk te maken moet het bedrijf bovendien verbreden. Als voorwaarde voor de medewerking in de procedure voor de nieuwe woningen, is door de gemeente meegegeven dat in diezelfde procedure alle huidige en toekomstige activiteiten m.b.t. de natuurinclusieve bedrijfsvoering worden meegenomen.

Het plangebied bestaat uit de percelen Bovenweg nr. 23 en nr. 25 en de bijbehorende weidepercelen alsmede de gronden die in de geest van de 'ruimte-voor-ruimte regeling' een woonbestemming krijgen.

De huidige agrarische bestemming biedt voor een deel van de voorgenomen ontwikkelingen (de verbreding van de agrarische activiteiten, zoals waterberging) mogelijkheden, maar alleen als nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf. Daarvan is in de voorgenomen situatie geen sprake. De agrarische bedrijfsvoering blijft in haar natuurinclusieve vorm bestaan naast, en niet 'in bovengeschikte mate aan', de andere activiteiten. Opgaande teelten in de vorm van een boomgaard en een voedselbos zijn in het vigerende plan eveneens niet toegestaan. Verder is het realiseren van twee woningen ten zuidwesten van de woning aan Bovenweg 25 niet mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken dient de bestemming gewijzigd te worden.

Op hoofdlijnen voorziet dit bestemmingsplan in een passende regeling voor de volgende onderdelen:

1. het realiseren van twee woningen ten zuidwesten van de woning aan de Bovenweg nr. 25, in de geest van de provinciale (en gemeentelijke) 'ruimte-voor-ruimte' regeling, in combinatie met het omzetten van de agrarische bedrijfswoning op nr. 25 naar een 'gewone' woonbestemming;
2. het (planologisch) mogelijk maken van de huidige wijze van duurzame en natuurinclusieve landbouw die wordt gevoerd door 'Boeren in het Bos' alsmede het (planologisch) mogelijk maken van een bredere bedrijfsvoering.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze binnengekomen. Deze wordt beantwoord in de zienswijzennota (bijlage 3). Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan kunnen nu worden vastgesteld.

Argumenten

1.1 Er is één zienswijze ingediend waarop een reactie moet worden vastgesteld

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. In de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ontvangen. In de nota van zienswijzen wordt de zienswijze beantwoord (zie bijlage 3).

1.2 De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

1.2.1 Aanpassingen n.a.v. zienswijze

Uit de zienswijze volgt een aantal aanpassingen:

- Er is een archeologisch onderzoek toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan in bijlage 4.
- Er is een nieuwe AERIUS-berekening toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan in bijlage 3.
- Uit de nieuwe AERIUS-berekening blijkt dat er geen stikstofdepositie plaatsvindt in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling (de nieuwbouw van de woningen).
- Voor het uitvoeren van de bedrijfsactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de huidige natuurvergunning van 27 oktober 2015. Naar aanleiding hiervan is de toelichting op het bestemmingsplan aangepast, evenals de regels. Onderstaand het overzicht van de aanpassingen.
    - Aanpassing toelichting: *“Nb-vergunning*
      In het kader van de bedrijfsactiviteiten van het huidige agrarisch bedrijf is een vergunning verleend op basis van artikel 19d van de Nb-wet 1998, op 27 oktober 2015. Op basis van deze vergunning geldt voor de bedrijfslocatie aan de Bovenweg 23 een maximale ammoniakemissie va 2.180,0 kg NH3 per jaar. Deze depositie geldt uitsluitend voor de destijds in de aanvraag genoemde veehouderij,of diens rechtsopvolger(s), op dezelfde locatie. Het te ontwikkelen agrarisch landgoed op deze locatie is daarmee gebonden aan deze maximale depositie. Dit is juridisch geborgd in de regels van dit bestemmingsplan, door in artikel 3 onder het strijdig gebruik een bepaling op te nemen die erop toe ziet dat een hogere ammoniakemissie dan benoemd in een onherroepelijke natuurtoestemming niet is toegestaan.”
    - Aan de begrippenlijst is toegevoegd: *“1.56 onherroepelijke natuurtoestemming een onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 en/of artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming, en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, dan wel een verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning die met toepassing van hoofdstuk IX Natuurbeschermingswet 1998 dan wel onder toepassing van artikel 2.2aa onder a Besluit omgevingsrecht juncto artikel 2.1 lid 1 onder i Wabo is verleend en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt;’*
    - Aan artikel 3.4.2 Strijdig gebruik: ‘*m. het gebruik van gronden en gebouwen voor bedrijfsactiviteiten die leiden tot een toename van de stikstofemissie (NH3 en NOx) ten opzichte van het ten tijde van vaststelling van het plan feitelijk en planologisch legale*

gebruik, waaronder begrepen het gebruik blijkende uit een onherroepelijke natuurtoestemming.'

1.2.2 Ambtshalve aanpassingen:

- Er is een bodemonderzoek toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan in bijlage 5.

2.1 Er zijn nog enkele onderzoeken toegevoegd

In verband met de deadline van het ter inzage leggen van ontwerpbestemmingsplannen voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, is het ontwerpbestemmingsplan zonder het bodemonderzoek en het archeologisch onderzoek ter inzage gelegd. Vanwege herpositionering van de nieuwe woning(en) op een ander perceel, na advies van de provincie Fryslân, moesten de genoemde onderzoeken opnieuw worden uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn nu afgerond en toegevoegd aan het definitieve bestemmingsplan.

2.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De ontwikkeling past binnen het beleid van de overheden zoals te lezen is in hoofdstuk 2 van de toelichting bij het bestemmingsplan (bijlage 1). In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt ingegaan op de relevante ruimtelijke aspecten. Geconcludeerd wordt dat geen van de aspecten de ontwikkeling in de weg staat.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan draagt bij aan goede omgevingskwaliteit

In het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 2) zijn de eisen opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit. Hiermee kan de ruimtelijke kwaliteit worden gewaarborgd. Het beeldkwaliteitsplan vervangt de regels uit de welstandsnota voor het plangebied van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan sluit aan op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

4.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Er is een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Er zijn geen andere mogelijke kosten voor de gemeente. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is geen exploitatieplan nodig.

Kanttekeningen

1.1 Voor het uitvoeren van de bedrijfsactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de huidige natuurvergunning

Op 27 oktober 2015 is er een natuurvergunning afgegeven door de provincie, deze vergunning is nog steeds geldend.

Bij een reguliere controle of handhavingsverzoek wordt door de provincie Fryslân getoetst of de bedrijfsvoering conform die natuurvergunning uit 2015 is. Als er ten opzichte van die natuurvergunning bijvoorbeeld andere stallen met andere emissiepunten, andere dieren, andere dieren in andere stallen zijn – maar er wel sprake is van een afname in stikstofdepositie – dan is er sprake van intern salderen. Dit is vergunningplichtig en er dient dan voor 1 januari 2030 een nieuwe vergunningaanvraag voor een natuurvergunning te worden gedaan. Dit risico ligt bij de initiatiefnemer en de initiatiefnemer is hiervan op de hoogte.

Financiële toelichting

N.v.t.

Sustainable Development Goals (SDG's)



Inwonersparticipatie
N.v.t. Betreft een oude procedure zonder verplichte participatie

Samenvatting voor de Openbare besluitenlijst
De gemeenteraad heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Landgoed Boschhoeve’ gewijzigd vastgesteld alsmede een beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan wijzigt de agrarische bestemming van Bovenweg 25 Nijeberkoop naar een woonbestemming en maakt de bouw van twee woningen mogelijk. Daarnaast maakt het bestemmingsplan de huidige wijze van duurzame en natuurinclusieve landbouw die wordt gevoerd door 'Boeren in het Bos' alsmede het voeren van een bredere bedrijfsvoering mogelijk door middel van de bestemming Agrarisch - Landgoed. Het bestemmingsplan zal voor zes weken voor beroep ter inzage worden gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op het beeldkwaliteitsplan kan geen beroep worden ingediend.

Vervolg
Planning & communicatie
Behandeling in de commissie Ruimte op 10 februari 2026, daarna behandeling in de raadsvergadering van 3 maart 2026.
Het vastgestelde plan zal voor zes weken ter inzage worden gelegd voor beroep.

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de inzagetermijn is verlopen én er geen voorlopige voorziening is aangevraagd óf na de uitspraak op de voorlopige voorziening. Het beeldkwaliteitsplan treedt daags na de bekendmaking in werking.

Evaluatie
N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen
1. Bestemmingsplan 'Landgoed Boschhoeve’
2. Beeldkwaliteitsplan Bestemmingsplan 'Landgoed Boschhoeve’
3. Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Landgoed Boschhoeve’

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085174151

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 januari 2026;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat,

van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 het ontwerpbestemmingsplan ´Landgoed Boschhoeve´ voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ´Landgoed Boschhoeve´ op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;

iedereen in de gelegenheid is gesteld om gedurende de genoemde termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen;

van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt;

dat in de ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’ wordt ingegaan op de inhoud van de zienswijzen;

dat in de ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’ de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen;

dat de inhoud wordt onderschreven en geacht wordt hier te zijn opgenomen.

Besluit

1. De ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’ en de daarin opgenomen reactie op de ontvangen zienswijze en ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan ´Landgoed Boschhoeve´ (IMRO-code: NL.IMRO.0085.BPBoschhoeve-ON01) gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan ‘Landgoed Boschhoeve’ vast te stellen, waarmee het voor het plangebied van het bestemmingsplan de regels uit de welstandsnota vervangt;
4. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Besloten in de openbare vergadering van 3 maart 2026

, griffier. , voorzitter.