Bundel - Raadscommissie Ruimte van 14 maart 2024

1 Opening/Mededelingen

10 Pilotproject “Vitale Vakantieparken” op Buitenplaats De Hildenberg in Appelscha
Uw gemeenteraad heeft op 2 november 2021 ingestemd met een pilotproject “Vitale Vakantieparken” op Buitenplaats De Hildenberg in Appelscha. Het doel van pilot De Hildenberg is om van De Hildenberg weer een vitaal vakantiepark te maken, waarbij de toeristisch-recreatieve functie behouden blijft. De uitkomsten van de pilot geven een goed beeld van de integrale maatwerkaanpak voor De Hildenberg bij het toekomstbestendig maken van hun recreatieve functie. De afgelopen tijd is gekeken naar mogelijke scenario’s: het park volledig omzetten naar de bestemming wonen, een hybride woonpark met een combinatie van wonen en recreëren en tot slot handhaven. Zie bijlage 1 voor nadere toelichting over de pilot en voor- en nadelen mogelijke scenario’s.
- RV - Pilotproject “Vitale Vakantieparken” op Buitenplaats De Hildenberg in Appelscha
- RB - Pilotproject “Vitale Vakantieparken” op Buitenplaats De Hildenberg in Appelscha
- Bijlage 1 - Pilotproject “Vitale Vakantieparken” op Buitenplaats De Hildenberg in Appelscha
- Bijlage 2 - RV Vitaliseren van vakantieparken 2 november 2021
- Bijlage 3 - RB Vitaliseren van vakantieparken 2november 2021
- Bijlage 4 - Startdocument Pilot Vitalisering Buitenplaats De Hildenberg
- Bijlage 5 - Gespreksverslagen stakeholders

11 Kadernota 2025 Recreatieschap Drenthe
De kadernota is voor het Recreatieschap het eerste document in de jaarlijkse planning & control cyclus. Het vaststellen van de Kadernota is een bevoegdheid van het Algemeen Bestuur (AB) van het Recreatieschap Drenthe. De Kadernota 2025 is op 25 januari jl. in het AB vastgesteld. In de Kadernota 2025 worden de inhoudelijke en financiële kaders voor het beleid en de uitvoering in 2025 van het Recreatieschap Drenthe beschreven. Het dagelijks bestuur van het Recreatieschap Drenthe duidt daarmee de koers van 2025. De basis van de kadernota vormt de input voor de begroting 2025.
- RV Kadernota 2025 Recreatieschap Drenthe
- RB Kadernota 2025 Recreatieschap Drenthe
- Bijlage 1. Kadernota 2025 College van BenW Ooststellingwerf-samengevoegd

12 Bedrijfsafval weren op Milieustraat
Op de Milieustraat aan de Nanningaweg 47b in Oosterwolde wordt naast afval van particulieren ook op kleine schaal bedrijfsafval aangeboden. Er wordt een tarief per m3 gehanteerd. De Fumo heeft Omrin er op gewezen dat:
- voor de acceptatie van bedrijfsafval het gebruik van een weegbrug noodzakelijk is;
- bij acceptatie van bedrijfsafval, naast het wegen, ook een meldplicht geldt, waarbij aangegeven moet worden welke bedrijven welke (afval)stroom hebben gebracht op de Milieustraat.
Momenteel voldoen wij niet aan de regelgeving voor bedrijfsafval.
- RV weren bedrijfsafval milieustraat
- RB weren bedrijfsafval milieustraat
- Persbericht Milieustraat Oosterwolde stopt met inzamelen bedrijfsafval

13 Benoeming leden gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit 2024
Het college heeft besloten om aan de gemeenteraad voor te stellen om met terugwerkende kracht per 1 januari 2024 de leden voor de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit te benoemen. De commissie heeft als taak de raad en het college te adviseren over het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Dat kan bijvoorbeeld gaan over monumenten of beeldkwaliteit (welstand). Deze commissie vervangt de welstandscommissie (Centrale Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit), die voor inwerkingtreding van de Omgevingswet actief was.
- RV Benoeming leden gemeentelijke adviescommissie
- RB Benoeming leden gemeentelijke adviescommissie
- Bijlage 1 - Brief voordracht benoeming leden gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit 2024
- Bijlage 2 - Aanvulling op voordracht 17 januari 2024
- Bijlage 3 - Antwoordbrief

Een initiatiefnemer heeft bij de gemeente Ooststellingwerf al in een eerder stadium een principeverzoek ingediend voor de bouw van één woning tussen Houtwal 7 en 8 te Oosterwolde. Uw college heeft met het principeverzoek en het daaropvolgende ontwerpbestemmingsplan ingestemd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen naar boren gebracht.
Het plan kan nu voorgelegd worden aan de raad om het bestemmingsplan vast te stellen.
De locatie van de nieuw te bouwen woning is op dit moment in gebruik als tuin van Houtwal 7. Het gaat om een open plek in het bebouwingslint. Aan de westkant ligt een voormalige brugwachterswoning. Dit betreft een gemeentelijk monument die onlangs geheel gerenoveerd is en gebruikt wordt als woning. Aan de oostzijde ligt een woning van derden. Het plan om op de genoemde locatie een woning te realiseren past niet in het huidige planologische-juridische kader (bestemmingsplan/beheersverordening). Hiervoor is dan ook een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

RV vaststelling Houtwal 7a
RB vaststelling Houtwal 7a
bijlage 1.1 BP Houtwal 7a te Oosterwolde_Toelichting
Bijlage 1.2 BP Houtwal 7a te Oosterwolde_Bijlagen toelichting
Bijlage 1.3 BP Houtwal 7a te Oosterwolde_Regels
Bijlage 1.4 BP Houtwal 7a te Oosterwolde_Bijlagen regels
Bijlage 1.5 BP Houtwal 7a te Oosterwolde_verbeelding

15 Sluiting

Raadsvoorstel

Commissievergadering	**:**	Ruimte
Titel	:	Pilotproject “Vitale Vakantieparken” op Buitenplaats De Hildenberg in Appelscha
Onderwerp	:	Handhaving
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Jan van Weperen/ Walter Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085194447

Datum collegevergadering
13 februari 2024

Voorgesteld besluit
1. Kennis te nemen van de ervaringen (stakeholdersanalyse en mogelijke scenario’s) van het Pilotproject “Vitale Vakantieparken” op Buitenplaats De Hildenberg in Appelscha.
2. Op basis van de uitkomsten van de pilot te kiezen voor scenario 3 handhaven en het tegengaan van permanente bewoning (naar billijkheid op basis van maatwerk).
3. De ervaringen van de pilot gebruiken om voorstellen te maken voor andere vakantieparken.

Openbaar
Ja, actief

Inleiding
Uw gemeenteraad heeft op 2 november 2021 ingestemd met een pilotproject “Vitale Vakantieparken” op Buitenplaats De Hildenberg in Appelscha. Het doel van pilot De Hildenberg is om van De Hildenberg weer een vitaal vakantiepark te maken, waarbij de toeristisch-recreatieve functie behouden blijft. De uitkomsten van de pilot geven een goed beeld van de integrale maatwerkaanpak voor De Hildenberg bij het toekomstbestendig maken van hun recreatieve functie. De afgelopen tijd is gekeken naar mogelijke scenario’s: het park volledig omzetten naar de bestemming wonen, een hybride woonpark met een combinatie van wonen en recreëren en tot slot handhaven. Zie bijlage 1 voor nadere toelichting over de pilot en voor- en nadelen mogelijke scenario’s.

Argumenten
1.1. Hiermee heeft ons college invulling gegeven aan het raadsbesluit van 2 november 2021
In het raadsprogramma wordt ingezet op het vergroten van de aantrekkingskracht van Ooststellingwerf. De verwachting is hiermee een betere match te realiseren tussen vraag en aanbod van toeristische overnachtingen in recreatiewoningen in onze gemeente. De ervaringen die we de afgelopen periode opgedaan hebben (stakeholdersanalyse zie bijlage 4 en uitwerking mogelijke scenario’s zie bijlage 1) geven hier invulling aan.

2.1 Scenario 3 sluit aan bij het doel om van De Hildenberg weer een vitaal vakantiepark te maken, waarbij de toeristisch-recreatieve functie behouden blijft
Binnen 4 domeinen (economie, ruimtelijke ordening, sociaal-maatschappelijk en veiligheid) heeft het afwegingskader plaatsgevonden. Vanuit economisch perspectief betreft De Hildenberg een vitaal park en vormt een hoogwaardig onderdeel van het recreatief product van Ooststellingwerf. Vanuit woon perspectief is het park mooi gelegen in groen. Dit maakt het aantrekkelijk om er te gaan wonen. Ook omdat wonen in een recreatiewoning veelal goedkoper is vanwege goedkopere grondprijzen. De gemeente heeft hiertegen tot op heden niet gehandhaafd maar ook geen gedoogbeschikkingen afgegeven. De personen woonachtig op het park zijn niet onder te brengen binnen de kwetsbare groepen. Op het gebied van veiligheid is dit park

vanwege de landelijke ligging een aandachtspunt. Vanuit het landelijk programma Vitale Vakantieparken is bekend dat het (illegaal) wonen andere mogelijk illegale activiteiten kan aantrekken. Scenario 3 omvat onder andere het tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen en inschrijvingen van bedrijven op adressen van recreatiewoningen. De wet- en regelgeving geeft aan dat bewoners maximaal 3 jaar de ruimte krijgen te zoeken naar een andere woning. Hierbij zal op den duur de permanente bewoning op De Hildenberg verdwijnen.

2.2.. Scenario 3 sluit het beste aan bij de uitkomsten van de stakeholdersanalyse
Vanuit de stakeholdersanalyse is een beeld naar voren gekomen dat meerderheid van de benaderde partijen een recreatieve toekomst voor het park zien. Scenario 3 sluit hier het beste op aan. Uit de stakeholderanalyse komt naar voren dat de meerderheid van de partijen De Hildenberg als hoogwaardige vitale voorziening zien.

3.1. De ervaringen geven een inhoudelijk basiskader voor het vervolg van programma vitale vakantieparken
De resultaten van de pilot geven inzicht in de thema's en visies van belanghebbenden. Deze resultaten worden gebruikt als input voor een programma vitale vakantieparken. Maatwerk is daarbij wel nodig vanwege de verschillende omstandigheden op de vakantieparken. De Hildenberg is vanuit het document wonen binnen stap 1 geclassificeerd als vitaal park. Het is belangrijk voor ieder park op basis van maatwerk een plan te maken waarbij het document "Wonen in recreatiewoningen, Kwaliteits- en afwegingskader" als kader gebruikt wordt.

Kanttekeningen

3.1. Het gekozen scenario is niet representatief voor de aanpak van andere vakantieparken
De Hildenberg is een uniek park met specifieke kenmerken en vereist maatwerk. Op basis van het nu gekozen scenario kan niet gezegd worden hoe om te gaan met andere vakantieparken. Elk vakantiepark heeft een maatwerkaanpak nodig.

Financiële toelichting

Het oppakken van het programma Vitale vakantieparken gaat naar verwachting extra ambtelijke inzet kosten. De benodigde extra ambtelijke inzet wordt meegenomen in de kaderbrief 2025.

Publicatie voor bekendmaking

De Hildenberg is aangewezen als pilotpark om recreatief te versterken. Het actief oppakken van handhaving op het park geeft duidelijkheid over de toekomstrichting met een recreatieve invulling. Door dit op billijke manier aan te pakken is er ruimte voor maatwerk voor de huidige bewoners.

Vervolg

- Na besluitvorming worden handhavingsverzoeken voor De Hildenberg door het college op basis van scenario 3 uitgevoerd.
- Met de uitkomsten van de pilot wordt een programma vitale vakantieparken uitgewerkt. Dit programma wordt aan uw raad voorgelegd voor besluitvorming.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

Dhr. W. Mutter, secretaris

Dhr. J. Werkman, burgemeester.

Bijlagen

1. Pilotproject “Vitale Vakantieparken” op Buitenplaats De Hildenberg in Appelscha
2. RV - Vitaliseren van vakantieparken 2 november 2021
3. RB - Vitaliseren van vakantieparken 2 november 2021
4. Startdocument Pilot Vitalisering Buitenplaats De Hildenberg januari 2022
5. Gespreksverslagen stakeholders

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085194447

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 februari 2024

gelet op het bepaalde in de Omgevingswet,

Besluit

1. Kennis te nemen van de ervaringen (stakeholdersanalyse en mogelijke scenario's) van het Pilotproject "Vitale Vakantieparken" op Buitenplaats "De Hildenberg" in Appelscha.
2. Op basis van de uitkomsten van de pilot te kiezen voor scenario 3 handhaven en het tegengaan van permanente bewoning (naar billijkheid op basis van maatwerk).
3. De ervaringen van de pilot gebruiken om voorstellen te maken voor andere vakantieparken.

Besloten in de openbare vergadering van 26 maart 2024

, griffier. , voorzitter.

Bijlage 1: Pilotproject “Vitale Vakantieparken” op Buitenplaats De Hildenberg in Appelscha

Aanleiding
Op voorstel van het college heeft uw gemeenteraad op 2 november 2021 ingestemd met een pilotproject “Vitale Vakantieparken” op Buitenplaats “De Hildenberg” in Appelscha. Het doel van pilot de Hildenberg is om van “De Hildenberg” weer een vitaal vakantiepark te maken, waarbij de toeristisch-recreatieve functie behouden blijft. Het betreft hier een vakantiepark dat volgens onderzoek nog gekwalificeerd is als ‘vitaal’. Vitale vakantieparken hebben een duidelijke aantrekkingskracht op een nog steeds groeiende stroom toeristen uit binnen- en buitenland. De bestedingen in toerisme en recreatie zijn een waardevolle economische meerwaarde voor onze gemeente, evenals de werkgelegenheid die deze sector biedt. Om dit te behouden is het een must om te blijven investeren in een gezonde verblijfsrecreatie. Het recreatieve profiel van de gemeente Ooststellingwerf is sterker met een gezonde en vitale verblijfsrecreatie.

Op 2 november 2021 heeft uw gemeenteraad besloten om Vakantieparken in Ooststellingwerf te ondersteunen bij het ontwikkelen van een toekomstbestendige functie.

Daarvoor heeft uw gemeenteraad besloten om onderstaande uit te voeren, namelijk:
1. Een pilot “Vitaal vakantiepark” te starten met park De Hildenberg en daartoe een plan van aanpak te maken;
2. Eenmalig € 75.000 beschikbaar te stellen voor de periode 2022-2023 en de dekking hiervan mee te nemen in de integrale afweging bij de programmabegroting 2022-2025;
3. Eigenaren en managers van andere vakantieparken actief te informeren over de resultaten van de pilot.
4. De ervaringen van de pilot te gebruiken om, waar mogelijk en gewenst, voorstellen te maken voor andere vakantieparken.

Het raadsvoorstel en raadsbesluit zijn bijgevoegd in bijlage 2 en 3.

Op 15 februari 2022 heeft het college het startdocument “Vitalisering Buitenplaats De Hildenberg” goedgekeurd. In het startdocument staat beschreven hoe we, samen met de diverse belanghebbenden, tot een gezamenlijk gedragen toekomstplan willen komen. Als gemeente hebben we in dit proces een faciliterende rol. Een onderliggend doel is dat we als gemeente ook willen leren van dit project.

<u>Integrale afweging</u>
Binnen elk van de onderstaande 4 domeinen moeten de verschillende overwegingen en argumenten op een rij worden gezet. Het geheel leidt vervolgens tot een integraal afwegingskader. Dit helpt om inzicht te krijgen in wat de afweging betekent voor zowel de gemeente, de bewoners, de eigenaren als de partners/investeerders.
De centrale vraag bij elk domein is altijd: Wat is het effect van wonen in een recreatiewoning op…
a. Economie: economische en bedrijfsmatige afwegingen, inclusief werkgelegenheid?
b. Ruimtelijke Ordening: ruimtelijke en planologische afwegingen, inclusief woningbouwafspraken?
c. Sociaal-maatschappelijk: afwegingen inzake leefbaarheid, zorgvraag, sociale impact op bewoners?
d. Veiligheid: afwegingen inzake fysieke veiligheid, inclusief economische delicten en ondermijning?

De uitwerking van het afwegingskader vindt plaats aan de hand van het document “Wonen in recreatiewoningen, Kwaliteits- en afwegingskader”.[1] Dit afwegingskader is feitelijk een technische uitwerking van verschillende scenario’s.

Het startdocument is bijgevoegd in bijlage 4.

De nu voorliggende stakeholderanalyse en de mogelijke scenario uitwerking zijn de uitkomsten van het startdocument.

[1] Bureau Buiten Eefsway, in opdracht van het Ministerie van BZK, augustus 2021

In de periode van september 2023 tot midden januari 2024 is ambtelijk een consultatieronde langs stakeholders georganiseerd. Zie bijlage 5 voor de verslagen met de stakeholders.

De stakeholders die wij ambtelijk gesproken hebben:
- Vereniging de Hildenberg
- De Vereniging Van Eigenaren (VVE)
- De beheerder van de Hildenberg
- Collectief van indieners van de handhavingsverzoeken
- Naastgelegen partijen (Roggeberg, Staatbosbeheer)
- Promotie en marketing organisatie Z-O Friesland
- Appelscha 3.0
- Rotteveel m4
- De Golfbaan
- Dormio/Summio

Uitkomsten gesprekken stakeholders:
- Vanuit marketing bestaat er behoefte aan hoogwaardige voorzieningen met duidelijke doelgroep.
- De doelgroep waar men zich in zuidoost Friesland op richt is de 'inzichtzoeker en stijlzoeker'. De Hildenberg kan deze doelgroepen trekken. Er zijn weinig overnachtingsmogelijkheden voor de doelgroepen.
- Wens om het cluster Appelscha verder recreatief te ontwikkelen.
- De Hildenberg als hoogstaand park kan bijdragen aan deze ontwikkeling.
- Gebruik door verschillende doelgroepen geeft over en weer klachten.
- Uitstraling van het park gaat achteruit door illegale bouwwerken
- Netjes gebruik de afgelopen 15 jaren van de recreatiewoningen wordt bestraft.
- Waar houdt dit op? Wordt dit een woonwijk. Komen er winkels?
- Gebruik van nabij gelegen bos meer intensief nu er meer gewoond wordt.
- Meer sociale cohesie indien permanente bewoning wordt toegestaan.
- Lastig om een andere woning te vinden.
- Gebruik van buitenplaats de Hildenberg heeft geen recreatieve toekomst.
- Leegstand zal weer leiden tot verpaupering.
- De markt heeft geen behoefte aan meer recreatiewoningen.

Mogelijke scenario's

1. Het park volledig omzetten naar de bestemming wonen

Dit scenario gaat uit van een volledige omzetting van alle woningen naar de bestemming wonen. Bij de eigenaren van de woningen op de Hildenberg is geen gezamenlijk gedeelde visie. Ook ontbreekt een gezamenlijk toekomstbeeld. Als laatste is er geen centraal aanspreekpunt voor de gemeente, omdat er ook geen verplicht VVE is (gezamenlijk eigendom). Dit zijn belangrijke randvoorwaarden die nodig zijn om een eventuele transformatie naar een woonbestemming. Hieraan wordt op de Hildenberg niet aan voldaan.

Daarnaast is het doel van pilotproject de Hildenberg om van de Hildenberg weer een vitaal vakantiepark te maken, waarbij de toeristisch-recreatieve functie behouden blijft. Het park volledig omzetten naar de bestemming wonen sluit niet aan bij dit doel.

2. Een hybride woonpark met een combinatie van wonen en recreëren

Dit scenario gaat uit van een hybride woonpark met een combinatie van wonen en recreëren. Een hybride park wordt bereikt door het gedogen van de huidige bestemming op bepaalde plekken op het park. De gemeente heeft nimmer gedoogbeschikkingen afgegeven. Het gedogen middels gedoogbeschikkingen is in Ooststellingwerf niet toegepast op plekken met een recreatieve bestemming. Dat zich op de parken permanente bewoning heeft gevestigd is het gevolg van het feit dat er niet is gehandhaafd.

Het doel van pilot de Hildenberg is om van de Hildenberg weer een vitaal vakantiepark te maken. Dit doen wij door middel van het één park één planprincipe. Om deze reden past dit scenario niet binnen het doel van de pilot, omdat het niet bijdraagt aan de vitalisering van het vakantiepark.

Meerdere stakeholders geven aan dat recreatief ontwikkelen van het park de wens is. Aangegeven wordt dat de toenemende bewoning tot frictie leidt met mensen die op het park komen recreëren. Ook het meer intensieve gebruik door bewoners verhoudt zich in de praktijk niet altijd goed met de functie recreëren. Vanuit

meerdere stakeholders wordt daarnaast genoemd de wens dat de gemeente zich duidelijk uitspreekt over haar standpunt met betrekking tot het park. Het park heeft in de gemeentelijke plannen de bestemming recreatie.

3. Handhaven en het tegengaan van permanente bewoning (naar billijkheid op basis van maatwerk)

Het doel van pilot de Hildenberg is om van “De Hildenberg” weer een vitaal vakantiepark te maken. De uitkomsten van de pilot geven een goed beeld van de integrale maatwerkaanpak voor vakantiepark De Hildenberg bij het toekomstbestendig maken van hun recreatieve functie. Dit omvat onder andere het tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen en inschrijvingen van bedrijven op adressen van recreatiewoningen.

Dit scenario gaat uit van maatwerk. Maatwerk is nodig vanwege verschillende omstandigheden op de vakantieparken. Jurisprudentie is het uitgangspunt waarbij in een langere, redelijke periode (van naar schatting tot maximum 3 jaar) bewoners ruimte krijgen te zoeken naar een andere woning. Hierbij zal op den duur de permanente bewoning op de Hildenberg verdwijnen.

De afgelopen jaren zijn wij als gemeente Ooststellingwerf duidelijk geweest in onze aanpak van het park. Het raadsbesluit van 2 november 2021 is hiervan een voorbeeld. Op meerdere momenten in de afgelopen jaren hebben wij als gemeente via briefwisselingen ons standpunt (vakantieparken zijn bedoeld voor recreatie) verwoord. Hoewel wij niet overal gehandhaafd hebben is het standpunt consistent geformuleerd en uitgedragen. Het instemmen met een billijke manier van handhaven doet hier recht aan. Daarbij is de organisatorische haalbaarheid om op deze manier te handhaven met langere tijdsspanne maar wel met een einddatum beter haalbaar.

Raadsvoorstel

Commissievergadering	**:**	Ruimte
Titel	:	Vitale Logiesaccommodaties Friesland
Onderwerp	:	Vitaliseren van vakantieparken
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Marian Jager / Walter Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085-AK-62006

Datum collegevergadering
18 oktober 2021

Voorgesteld besluit
1. Vakantieparken in Ooststellingwerf te ondersteunen bij het ontwikkelen van een toekomstbestendige functie.

en daarvoor:

2. Een pilot “Vitaal vakantiepark” te starten met park De Hildenberg en daartoe een plan van aanpak te maken;
3. Eenmalig € 75.000 beschikbaar te stellen voor de periode 2022-2023 en de dekking hiervan mee te nemen in de integrale afweging bij de programmabegroting 2022-2025;
4. Eigenaren en managers van andere vakantieparken actief te informeren over de resultaten van de pilot.
5. De ervaringen van de pilot te gebruiken om, waar mogelijk en gewenst, voorstellen te maken voor andere vakantieparken.

Openbaar
Ja, actief + persbericht

Inleiding
De provincie Friesland vraagt om actieve inzet en beleid van gemeentes om vakantieparken en andere toeristische logiesaccommodaties een extra impuls te geven (*zie bijlage 1*). Dit komt op het moment dat een aantal vakantieparken in Ooststellingwerf de recreatieve functie dreigt te verliezen of die al verloren heeft. Daarom willen we dit moment aangrijpen om vakantieparken aan te pakken. Voor de parken zijn verschillende ontwikkelrichtingen mogelijk: ‘excelleren’, ‘vitaliseren’ of ‘transformeren’. Middels dit voorstel willen we vooreerst gaan inzetten op parken die een kwaliteitsimpuls nodig hebben om de toeristisch-recreatieve functie te behouden. Van de drie genoemde mogelijkheden betreft dit de ontwikkelrichting ‘vitaliseren’. Handhaving en het tegengaan van permanente bewoning is een onlosmakelijk deel van deze aanpak. Voor bijzondere gevallen zullen maatwerk oplossingen worden gezocht.

Argumenten
1.1. Hiermee geven we invulling aan de ambities voor toerisme en recreatie uit het raadsprogramma
In het raadsprogramma 2018-2021 wordt ingezet op het vergroten van de aantrekkingskracht van Ooststellingwerf door kwaliteitsverbeteringen door te voeren. Een toename van het aantal toeristische overnachtingen, het aantal recreatieve voorzieningen en ontwikkeling van werkgelegenheid in deze sector zijn daarbij belangrijke ambities[1]. Bovendien ligt dit besluit in lijn met de financiële ondersteuning die we al aan diverse partijen geven om onze gemeente te ontwikkelen en te promoten als toeristische bestemming. We verwachten ook dat we aan de hand van dit besluit een betere match kunnen realiseren tussen vraag en aanbod van toeristische overnachtingen in recreatiewoningen in onze gemeente.

1.2. Op deze manier voorkomen we onbedoeld gebruik van recreatiewoningen
In 2017 en 2019 is onderzoek gedaan naar de vitaliteit van vakantieparken in de gemeente Ooststellingwerf. Hieruit bleek dat ruim 40% van de vakantieparken niet langer als vitaal kan worden beschouwd. Het betreft hier 6 van de in totaal 13 onderzochte parken met meer dan 40 vaste plaatsen[2]. Volgens onze eigen gegevens was, per maart 2021,

[1] Raadsprogramma Ooststellingwerf/Mens & Samenleving/Ruimte & Economie/Recreatie & Toerisme

meer dan 1/3 van de 489 recreatiewoningen in onze gemeente permanent bewoond. Ervaringen in andere provincies hebben geleerd dat dit aantal zeer waarschijnlijk hoger is vanwege permanente bewoners die zich niet inschrijven bij de gemeente. Ander onderzoek toont bovendien aan dat onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen in veel gevallen bijdraagt aan verloedering van vakantieparken en ondermijning[3].

2.1 Een pilotproject geeft ruimte om het proces en de communicatie tussentijds aan te passen
Bij de aanpak van vakantieparken worden uitgegaan van maatwerk per park en in sommige gevallen zelfs per bewoner (*zie ook argument 5.1*). Het parkbeheer van "De Hildenberg" vraagt al enige tijd om actie vanuit de gemeente om de toeristisch-recreatieve functie van het park te beschermen. Dit omvat onder andere het tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen en inschrijvingen van bedrijven op adressen van recreatiewoningen. Daarom wordt voorgesteld om met dit park een pilotproject "Vitaal Vakantiepark" te starten. De resultaten van de pilot worden geëvalueerd. Daarna wordt bekeken en besproken wat de toekomstrichting is van andere vakantieparken, hoe deze kunnen worden aangepakt en wat daar voor nodig is.

3.1 Dit bedrag is nodig om gebruik te kunnen maken van provinciale instrumenten
De provincie Fryslân verwacht de komende jaren betrokkenheid en inzet van iedere Friese gemeente bij de uitvoering van het actieprogramma Vitale Logiesaccommodaties Friesland (*zie bijlagen 1 en 2*). Voor de periode tot en met 2023 wordt van Ooststellingwerf zodoende een bedrag van € 75.000 gevraagd, te weten: € 40.000 voor de inzet van een gemeentelijk coördinator (0,2 fte) en € 35.000 voor de cofinanciering van provinciale instrumenten. Voorstel is om de dekking van € 75.000 mee te nemen in de integrale afweging bij de programmabegroting 2022-2025.

4.1 Actieve betrokkenheid van parkeigenaren en -managers is van belang voor uitvoering beleid
Gelet op de hierboven genoemde argumenten, de complexiteit van dit onderwerp en de beeldvorming naar buiten, willen we de parkeigenaren en –managers actief betrekken en tevens actief communiceren met andere belanghebbenden. De resultaten van de pilot zijn niet een op een toepasbaar, maar worden gebruikt als input voor de toekomstplannen voor andere vakantieparken.

5.1 Maatwerk is nodig vanwege verschillende omstandigheden op de vakantieparken
De aanpak en het vitaal krijgen van vakantieparken vereist betrokkenheid van verschillende beleidsterreinen, zoals handhaving en veiligheid, ruimtelijke ordening, woningbouw en het sociale domein. De eerste stap is het verzamelen van data om er achter te komen wat nu precies de situatie is op het park (tot achter de voordeur). Niet alle bewoners schrijven zich in en we willen voorkomen dat zij 'onder de radar' verdwijnen. Bij schrijnende gevallen kan het Gebiedsteam of een werkgroep worden ingeschakeld die de specifieke problemen (economisch, relationeel of sociale problematiek etc) eerst bespreekt en vervolgens maatwerk-oplossingen voorstelt.

Kanttekeningen

2.1. De Hildenberg is niet representatief voor andere parken
De situatie en omstandigheden van park De Hildenberg zijn uniek en daarmee niet volledig representatief voor andere parken. Naast commerciële exploitatie door Roompot Vakanties, zijn er 2 VVE's en is het terrein openbaar toegankelijk. Een groot aantal recreatiewoningen is permanent bewoond en op diverse adressen staan ondernemingen ingeschreven. Het management van park De Hildenberg vraagt al enige tijd om bescherming van het park tegen permanente bewoning, ook met het oog op hun plan voor nieuwbouw van 34 recreatiewoningen. Juist vanwege de complexiteit van de situatie op De Hildenberg denken we hiermee de juiste kennis en ervaring op te doen voor overige situaties. Dit laat onverlet dat voor ieder park een eigen aanpak nodig zal zijn (*zie ook argument 5.1 en kanttekening 5.1*).

3.1. Aanpak van andere vakantieparken vraagt mogelijk meer budget
Ieder park bevindt zich in een andere situatie en vraagt om een eigen aanpak. Het gevraagde budget voor de cofinanciering van provinciale instrumenten en voor de inzet van 0,2 fte is voor 2,5 jaar, maar wordt beschouwd als incidentele inzet. De ervaring van diverse Drentse gemeentes, met het project Vitale Vakantieparken Drenthe, is namelijk dat meer budget nodig is dan hier wordt gevraagd. Momenteel wordt met andere gemeentes in zuidoost Friesland besproken om ook binnen de Regiodeal budget te alloceren voor vitalisering van vakantieparken. Ten opzichte van andere gemeentes in zuidoost heeft Ooststellingwerf relatief veel vakantieparken en andere logiesaccommodaties.

---

[2] Vitaliteit verblijfsrecreatie, gemeente Ooststellingwerf. September 2017. ZKA Leisure Consultants; Vitaliteit Logiesaccommodaties Friesland. Maart 2020, ZKA Leisure Consultants
[3] https://www.platform31.nl/nieuws/luisterartikel-ondermijning-op-vakantieparken

Vanwege de urgentie (*zie ook argument 2.1*) willen we daarom, ongeacht de mogelijke middelen vanuit de Regiodeal, aan de slag. Deze mogelijke extra middelen zullen worden gebruikt om de vitalisering van vakantieparken in onze gemeente verder op te schalen.

5.1. Aanpak van sommige parken kan ook leiden tot wijziging bestemming
Op ieder park zijn omstandigheden die om maatwerk-oplossingen vragen. Het verbeteren van deze omstandigheden vraagt een integrale aanpak die het park als geheel beziet. Het motto is hier: ‘één park, één plan’. Dit kan in bepaalde gevallen ook uitmonden in een herziening van het bestemmingsplan. Dit vraagt een nauwe samenwerking tussen de vertegenwoordigers van het park en de gemeente, maar de gemeente blijft het bevoegd gezag om te beoordelen of de andere functie of bestemming past binnen een goede ruimtelijke ordening..

Financiële toelichting
Het onderwerp vitalisering van vakantieparken maakte deel uit van de thema’s van het Ambitiefonds. Met het beëindigen van dit fonds zijn de middelen teruggevloeid naar de algemene middelen. Daarom wordt voor de uitvoering van dit voorstel een bedrag van € 75.000 uit de algemene middelen gevraagd. Hiervan is € 40.000 bestemd voor een gemeentelijke coördinator voor vitale logiesaccommodaties en € 35.000 voor de cofinanciering van provinciale instrumenten / planuitwerking (*zie bijlage 1*). Voorstel is om de dekking van € 75.000 mee te nemen in de integrale afweging bij de programmabegroting 2022-2025. Aanvullende voorstellen voor andere parken worden niet gedekt door dit budget.

Publicatie voor bekendmaking
N.v.t

Vervolg
Proces, planning & communicatie
De beoogde start van de aanpak van vakantieparken in Ooststellingwerf is januari 2022. Na een positief besluit zal de bekendmaking plaatsvinden en zal eerst worden gestart met een pilotproject “Vitaal Vakantiepark” op De Hildenberg. De volgende stappen zullen, al dan niet parallel, worden genomen:

1) Projectorganisatie op orde brengen:
   a. Interne werkgroep “Vitale Vakantieparken” opstarten om beleid af te stemmen;
   b. Parkanalyse maken: bureau-onderzoek (inschrijvingen BRP) en informatie eigenaar/beheerder (is opgestart);
   c. Kostenraming maken om te bezien wat kan worden ondergebracht in het Actieplan Vitale Logiesaccommodaties Fryslân 2028;

2) Communicatie- en informatietraject opstarten:
   - Overleg parkeigenaren en –managers
   - Website(s) aanpassen
   - Persbericht uitsturen
   - Brieven en/of brochures opstellen

Evaluatie
Bovenstaand traject wordt eerst toegepast op recreatiepark De Hildenberg. Na de evaluatie van de pilot wordt bekeken of en welke andere parken worden aangepakt en wat daar voor nodig is.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1) Brief Provincie Friesland
2) Financiën actieplan Vitale Logiesaccommodaties
3) Persbericht

gemeente ooststellingwerf

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085-AK-62006

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr. 5

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 oktober 2021;

Besluit

1. Vakantieparken in Ooststellingwerf te ondersteunen bij het ontwikkelen van een toekomstbestendige functie.

en daarvoor:

2. Een pilot "Vitaal vakantiepark" te starten met park De Hildenberg en daartoe een plan van aanpak te maken;
3. Eenmalig € 75.000 beschikbaar te stellen voor de periode 2022-2023 en de dekking hiervan mee te nemen in de integrale afweging bij de programmabegroting 2022-2025;
4. Eigenaren en managers van andere vakantieparken actief te informeren over de resultaten van de pilot.
5. De ervaringen van de pilot te gebruiken om, waar mogelijk en gewenst, voorstellen te maken voor andere vakantieparken.

Besloten in de openbare vergadering van 2 november 2021,.

, griffier.

, voorzitter.

gemeente ooststellingwerf

Startdocument “Pilot Vitalisering Buitenplaats De Hildenberg”







januari ’22

Inhoud

INLEIDING 3
1. ACHTERGROND VAN DE PILOT 3
2. DOEL VAN DE PILOT 3
3. STAPPENPLAN 4
i) Projectorganisatie 4
ii) Informatie 4
iii) Inventarisatie 5
iv) Inventariseren toekomstopties 6
v) Integrale afweging 6
4. COMMUNICATIE 7
4.1 COMMUNICATIE INTERN 7
4.2 COMMUNICATIE EXTERN 7
5. (VOORLOPIGE) PLANNING 10
6. FINANCIEN 12
7. BRONNEN 12
BIJLAGE(N) ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

INLEIDING

In Ooststellingwerf is toerisme en recreatie een economische sector van betekenis en een belangrijke bron voor werkgelegenheid. Naast een breed aanbod van dagrecreatieve activiteiten is het ook van belang om voldoende en kwalitatief goede accommodaties te bieden voor bezoekers die in ons gebied willen verblijven.

Vakantieparken behoren tot de private sector en vormen vaak geen beleidsthema waar een gemeente zich intensief mee bezig houdt. De terreinen en objecten zijn in handen van ondernemers en particuliere eigenaren voor recreatief gebruik. Maar wat zich achter de slagboom afspeelt raakt in toenemende mate de taken van de gemeenten en samenwerkende partners. Duidelijk is dat bemoeienis vanuit de overheid nodig is om de kansen van de verblijfsrecreatiesector beter te benutten en om mogelijke problemen tegen te gaan.

Sinds 2018 is het Rijk op nationaal niveau gestart met de Actie-Agenda Vakantieparken. Hierna zijn diverse provincies aan de slag met de aanpak van vakantieparken. In 2019 is de provincie Friesland begonnen met een verkenning. Vervolgens is begin 2020 een breed onderzoek afgerond naar de vitaliteit van logiesaccommodaties. Op basis van dit onderzoek heeft de provincie in 2021 de Friese gemeentes gevraagd om actieve inzet om vakantieparken en andere toeristische logiesaccommodaties een kwaliteitsimpuls te geven.

1. ACHTERGROND VAN DE PILOT

In Ooststellingwerf dreigt een aantal vakantieparken de recreatieve functie te verliezen of heeft die al verloren. Daarom willen we dit moment aangrijpen om vakantieparken in onze gemeente een kwaliteitsimpuls te geven. Voor vakantieparken zijn verschillende ontwikkelrichtingen mogelijk: ‘excelleren’, ‘vitaliseren’ of ‘transformeren’. In Ooststellingwerf willen we eerst inzetten op parken die een kwaliteitsimpuls nodig hebben om de toeristisch-recreatieve functie te behouden. Van de drie genoemde mogelijkheden betreft dit de ontwikkelrichting ‘vitaliseren’:

> *Het versterken van de toeristisch-recreatieve betekenis van een park noemen we vitaliseren. Een belangrijk punt hierbij is dat een gemeente de eigenaren niet kan dwingen. Een gemeente kan enkel helpen en stimuleren, het initiatief ligt altijd bij de eigenaren. Vitaliseren kan zodoende een langdurig proces zijn. Het gaat vaak samen met handhaven en beheren, zodat eigenaren het onrechtmatige gebruik niet kunnen doorzetten.*

Buitenplaats “De Hildenberg” is een vakantiepark dat volgens onderzoek nog gekwalificeerd is als ‘vitaal’, maar waar diverse ontwikkelingen zijn die op korte termijn kunnen leiden tot het verliezen van de toeristisch-recreatieve functie. Daarnaast liggen er vergevorderde plannen om 30 nieuwe recreatiewoningen te bouwen op De Hildenberg. Ook in het licht van die ontwikkeling willen we zorgen dat de toeristisch-recreatieve functie van het park behouden blijft.

Op voorstel van het college van B&W heeft de gemeenteraad op 2 november 2021 ingestemd met een pilotproject “Vitale Vakantieparken” op Buitenplaats “De Hildenberg” in Appelscha. Aan de raad is toegezegd dat er allereerst een plan van aanpak zal worden gemaakt. Dit startdocument is de aftrap van het pilotproject. De ervaringen van de pilot willen we gebruiken om, waar mogelijk en gewenst, voorstellen te maken voor de aanpak van andere vakantieparken in de gemeente.

2. DOEL VAN DE PILOT

Dit startdocument beschrijft de stappen die we gaan zetten om tot een kwaliteitsimpuls te komen voor Buitenplaats “De Hildenberg” in de periode 2022-2024. **Het doel is om van “De Hildenberg” weer een vitaal vakantiepark te maken, waarbij de toeristisch-recreatieve functie behouden blijft.**

Aan de hand van dit startdocument willen we, samen met diverse belanghebbenden, tot een gezamenlijk gedragen plan van aanpak komen om van De Hildenberg weer een vitaal vakantiepark te maken. Als gemeente hebben we een faciliterende rol in dit proces. Een onderliggend doel is dat we als gemeente ook willen leren van dit project. De kennis en ervaring die we opdoen kunnen we gebruiken bij de aanpak van andere vakantieparken.

3. STAPPENPLAN

Hieronder staat uitgewerkt welke stappen we gaan zetten om, met alle belanghebbenden, tot een plan van aanpak te komen voor “De Hildenberg”.

i) Projectorganisatie

Als eerste stap zal een ambtelijke werkgroep worden geformeerd. De aanpak en het vitaal krijgen van “De Hildenberg” vereist betrokkenheid van verschillende beleidsterreinen, zoals handhaving en veiligheid, ruimtelijke ordening, woningbouw en het sociale domein. De eerste stap is het verzamelen van data om er achter te komen wat nu precies de situatie is op het park (tot achter de voordeur). Niet alle bewoners schrijven zich in en we willen voorkomen dat zij ‘onder de radar’ verdwijnen. In specifieke gevallen kan het Gebiedsteam of een werkgroep worden ingeschakeld die de betreffende casussen eerst bespreekt en vervolgens maatwerk-oplossingen voorstelt. De ambtelijke werkgroep (coördinatieteam?) bestaat uit samenwerkers van:

- Handhaving & Toezicht
- Communicatie
- Ruimtelijke Ordening
- Openbare Orde & Veiligheid
- Juridische zaken
- Samenleving/Gebiedsteam
- Klant & Organisatie (BRP, BAG[1], …)
- Openbare ruimte
- Toerisme & recreatie
- […]

Startdocument als aftrap

Het startdocument voor “De Hildenberg” is ambtelijk afgestemd met de hierboven genoemde beleidsterreinen en aan de hand daarvan verder aan- en ingevuld. Het blijft daarentegen wel een ‘levend document’, dat van tijd tot tijd wordt aangepast op basis van actuele ontwikkelingen. Naar schatting zal voor een coördinator voor dit pilotproject ca. 24 uur per week nodig zijn om dit proces te coördineren en richting te geven.

Daarnaast zal ook informatie worden opgehaald bij de diverse belanghebbenden op en rond De Hildenberg. Dit zal de nodige uren aan ambtelijke capaciteit vergen. Tussentijds is het startdocument besproken met de meest betrokken wethouders. In samenspraak met het college zal ook de gemeenteraad op gezette tijden op de hoogte worden gesteld van de gang van zaken. De goedkeuring van het startdocument vindt plaats door het college van B&W. Hierna zullen de interne en externe bijeenkomsten van start gaan om de hier beschreven stappen te zetten.

ii) Informatie

De tweede stap is het verzamelen van informatie. Een goed beeld krijgen van wat er gebeurt op “De Hildenberg”, wie de relevante partijen zijn en welke onderwerpen er spelen, is essentieel. Met betrekking tot permanente bewoning is goede dossiervorming het begin van een succesvolle aanpak. Kort samengevat zijn de belangrijkste informatiebronnen voor de gemeente:

- De Basisregistratie Persoonsgegevens (BRP)
- Beheer- & Verhuurorganisatie (van De Hildenberg)
- Informatie vanuit het Sociaal Domein/Gebiedsteam
- Informatie en meldingen vanuit bewoners, recreanten en omwonenden
- Meldingen vanuit politie (en andere hulpdiensten)
- (Lokale) belastingen (toeristenbelasting, forensenbelasting, OZB, …)
- Nachtregister verblijfsrecreatie (indien aanwezig)
- Kamer van Koophandel (registratie ondernemingen)
- Kadaster[2]

[1] Eventueel aanhaken bij pilot van Provincie Fryslân voor BAG registratie van objecten met een recreatiefunctie
[2] Via IRIS kunnen ook diverse gegevens, zoals BRP, WOZ en BAG worden gegenereerd

Handhaving en het tegengaan van permanente bewoning is een onlosmakelijk onderdeel van de stappen die we gaan zetten. In deze fase worden ook de handhavingsverzoeken geïnventariseerd en besproken. Voor bijzondere gevallen zullen maatwerk oplossingen worden gezocht.

Daarnaast zijn nog vele andere informatiebronnen en onderzoeksmethoden voorhanden. Deze staan weergegeven in de bijlage bij dit startdocument. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de informatie op een rechtmatige manier wordt verkregen.

Eventueel kan het zinvol zijn om samen met andere organisaties (RIEC, Kadaster, Belastingdienst) een casus te starten met betrekking tot "De Hildenberg". Op deze manier kan informatie van andere overheidsdiensten worden verzameld om een zo compleet mogelijk beeld te krijgen. Deze stap zal ***alleen*** worden genomen als er indicaties zijn voor activiteiten in de sfeer van ondermijnende activiteiten.

iii) Inventarisatie

Met behulp van de informatievoorziening in stap ii) willen we in deze fase een completer beeld krijgen van wat er speelt en wat we kunnen veranderen om van "De Hildenberg" weer een vitaal vakantiepark te maken. Het parkterrein heeft volgens het Bestemmingsplan Buitengebied 2016 de enkelbestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 1' en is een complex geheel met:

- losse individuele eigenaren van kavels, waarvan een deel is georganiseerd in een VvE
- één eigenaar van de openbare infrastructuur (gemeente)
- één verhuurorganisatie (Roompot), die huur- en verhuurovereenkomsten heeft met eigenaren en bewoners
- huurders en exploitanten van voorzieningen, waaronder de golfbaan en het restaurant
- [….]

In deze fase moet daarom eerst worden geïnventariseerd welke overeenkomsten er liggen en wie of wat de rechthebbende spelers/partijen zijn. Er gaat ook nieuwbouw plaatsvinden van ruim 30 recreatiewoningen. Vanuit Ruimtelijke Ordening zal ook worden aangedragen wat we 'aan de voorkant' moeten regelen om de toeristisch-recreatieve functie van het park te kunnen behouden en versterken. Waar zaken klaarblijkelijk niet goed waren geregeld, of anders werden geïnterpreteerd dan de bedoeling was, zullen we als gemeente helder moeten krijgen wat we nog kunnen qua herstelaanpak. We moeten hier acteren op een wijze zoals we het in de toekomst geregeld willen hebben voor het hele park. Onderwerpen die daarbij onder andere aan bod komen zijn:

- Wijze van gebruik van het park, ***inclusief*** beheer en onderhoud van openbare voorzieningen
- Verhuurverplichtingen
- Voorkomen van milieuoverlast
- Voorkomen van ondermijnende activiteiten
- Bouwbesluit & brandveiligheid
- Sociale gevallen in relatie tot zorgplicht van de gemeente
- [….]

In het geval van permanente bewoning van recreatiewoningen zullen, samen met de beheerder en met eigenaren van deze woningen, afspraken worden gemaakt om dit terug te dringen. Ook wordt in deze fase, aan de hand van het vigerende beeldkwaliteitsplan (BKP) voor De Hildenberg, gekeken in hoeverre bestaande bouwwerken en voorzieningen voldoen aan de gemaakte afspraken. Ook zullen nieuwbouw- en uitbreidingsplannen worden getoetst aan het BKP. Een BKP maakt normaal gesproken onderdeel uit van de welstandsnota / het welstandsbeleid en is niet een integraal onderdeel van het bestemmingsplan. Het blijft daarmee ook gelden wanneer bestemmingsplannen worden vervangen door een ander plan. Het is dus zelfstandig van kracht. Als bouwwerken en andere voorzieningen niet in overeenstemming zijn met het BKP zal ook hierop worden gehandhaafd.

iv) Inventariseren toekomstopties

Op basis van de voorgaande stappen van informatie en inventarisatie is duidelijk geworden hoe de zaken nu worden aangepakt en wat de huidige situatie is. Tijdens deze vierde stap wordt de vraag beantwoord: Hoe willen we dat de toekomst er uit ziet? Oftewel, het inventariseren van de opties voor de toekomst van het park. Gedurende de pilot wordt in nauwe afstemming met direct betrokkenen, eigenaren (VVE's) en andere belanghebbenden verkend met welk toekomstperspectief het vakantiepark verder gaat. Ervaringen met dit proces en aanpak worden gedeeld op gemeentelijk en op regioniveau, zodat ook andere parken hiervan kunnen leren.

Het uitgangspunt voor De Hildenberg is dat de toeristisch-recreatieve functie van het park naar een hoger niveau wordt getild en dat het vakantiepark, vanuit die optiek, ook economisch rendabel blijft. Als gemeente hebben we een faciliterende rol in dit proces. Zodoende kan de uitkomst van het proces, bijvoorbeeld vanwege gebrek aan draagvlak onder de betrokken partijen, anders worden dan het scenario dat de gemeente voor ogen heeft (zie ook 2. Doel).

v) Integrale afweging

Binnen elk van de onderstaande 4 domeinen moeten de verschillende overwegingen en argumenten op een rij worden gezet. Het geheel leidt vervolgens tot een integraal afwegingskader. Daarna moeten ook de bijbehorende vervolgstappen op een rij worden gezet. Dit helpt om inzicht te krijgen in wat de afweging betekent voor zowel de gemeente, de bewoners, de eigenaren als de partners/investeerders. De centrale vraag bij elk van de hieronder genoemd domeinen is altijd: ***Wat is het effect van wonen in een recreatiewoning op…***

a. Economie: economische en bedrijfsmatige afwegingen, inclusief werkgelegenheid?
b. Ruimtelijke Ordening: ruimtelijke en planologische afwegingen, inclusief woningbouwafspraken?
c. Sociaal-maatschappelijk: afwegingen inzake leefbaarheid, zorgvraag, sociale impact op bewoners?
d. Veiligheid: afwegingen inzake fysieke veiligheid, inclusief economische delicten en ondermijning?

De uitwerking van het afwegingskader vindt plaats aan de hand van het document "Wonen in recreatiewoningen, Kwaliteits- en afwegingskader[3]". Dit afwegingskader is feitelijk een technische uitwerking van verschillende scenario's. De politiek-bestuurlijke afweging, en de hierop volgende besluitvorming, zal plaatsvinden op basis van de voorgelegde scenario's. De politieke afweging maakt zodoende geen onderdeel uit van het afwegingskader.

[3] Bureau Buiten en Eefsway, In opdracht van het Ministerie van BZK, augustus 2021

4. COMMUNICATIE

Het opstellen en de uitvoering van dit startdocument staat of valt met een goede communicatie. Bij het traject voor het vitaliseren van vakantieparken zijn veel partijen betrokken. Het is belangrijk dat al deze partijen goed op de hoogte zijn van de stappen en worden betrokken bij de opstellen van het toekomstplan. Hierbij maken we onderscheid in communicatie met interne partijen (binnen de gemeente) en met externe partijen (buiten de gemeente). Hierna staat uitgewerkt met welke partij op welke manier wordt gecommuniceerd, hoe vaak, met welke boodschap, met welke middelen.

In alle communicatie gebruiken we als gemeente de volgende kernboodschap:

> *We willen de toeristisch-recreatieve functie van Buitenplaats "De Hildenberg" versterken. Het proces dat hiertoe leidt noemen we 'vitaliseren'. Als gemeente hebben we in dit proces een faciliterende en stimulerende rol.*

Vanwege de corona-maatregelen maken we wel een voorbehoud bij directe contactmomenten en/of bijeenkomsten die hieronder staan weergegeven. Zolang de maatregelen nog van kracht zijn, kunnen deze momenten en/of bijeenkomsten niet altijd plaatsvinden, waardoor de uitvoering mogelijk vertraging zal opleveren.

4.1 COMMUNICATIE INTERN

- **Periodiek overleg interne werkgroep/coördinatieteam**
  In hoofdstuk 3 staat aangegeven welke interne partijen betrokken moeten zijn bij dit project. Bij de start van het project zal iedere 2 weken intern overleg plaatsvinden. Afhankelijk van de vorderingen van het project kan dit overleg in de loop van de tijd 1 keer per maand plaatsvinden (vanaf Q3 2022).

- **Periodiek overleg VTH, KCC, (Gebiedsteam?)**
  Dit overleg gaat specifiek over huidige inschrijvingen, nieuwe inschrijvingen en aanschrijvingen. In het begin zal dit overleg wekelijks plaatsvinden. Afhankelijk van de vorderingen van het project kan dit overleg in de loop van de tijd iedere 2 weken (vanaf Q3 2022) of 1 keer maand (vanaf Q1 2023) plaatsvinden.

- **Bijpraatmoment wethouder**
  Het onderwerp permanente bewoning van recreatiewoningen en het project met De Hildenberg is complex en omgeven met veel gevoeligheden. Daarom zal aan het begin van dit project iedere 2 weken een bijpraatmoment plaatsvinden met de wethouder. De wethouder bepaalt aan de hand hiervan in hoeverre en op welke momenten het college en de raad ook moeten worden geïnformeerd.

4.2 COMMUNICATIE EXTERN

- **Brieven / brochures opstellen / aanpassen**

- Algemene brief/brochure ondernemers/beheerders
- Algemene brief/brochure VVE's
- Algemene brief/brochure individuele eigenaren
- Brief nieuwe inschrijving/bewoning
- Brief bestaande inschrijving/bewoning
- Brief bestaande bewoning (zonder inschrijving)
- Brief last onder dwangsom
- [….]

- **Website / sociale media aanpassen**
  De informatie die wordt gegeven op de gemeentelijke website en op sociale media van de gemeente moet, waar nodig, worden aangepast. Op de gemeente website zal een pagina komen met veelgestelde vragen over permanente bewoning van recreatiewoningen. Ook in de loop van het project zal de informatie moeten worden geactualiseerd afhankelijk van de ontwikkelingen en vorderingen van het project.

- **Startbijeenkomst met klankbordgroep**
  Als aftrap van het project organiseren we als gemeente een startbijeenkomst met een klankbordgroep. Dit is een kleine groep van vertegenwoordigers van belanghebbenden. Het doel van deze bijeenkomst is het

presenteren van de stappen die gaan worden gezet en om de verwachtingen over en weer duidelijk te maken. De personen die hiervoor worden uitgenodigd zijn vertegenwoordigers van:

- ✓ Het beheer & management van De Hildenberg
- ✓ De georganiseerde huiseigenaren: VVE, VVdH
- ✓ De ongeorganiseerde huiseigenaren
- ✓ De investeerders/projectontwikkelaars (Friso/Rotteveel)
- ✓ De golfbaan & restaurant
- ✓ De makelaars (?)
- ✓ ….

- **(Vervolg)overleg belanghebbenden**
  Na de startbijeenkomst zal vervolgoverleg plaatsvinden met belanghebbende partijen. Het doel hiervan is om stapsgewijs te komen tot een gezamenlijk gedragen plan voor de toekomst van De Hildenberg. Als gemeente hebben we een faciliterende en ondersteunende rol. Waar nodig zullen we gebruik maken van externe deskundigen om processen te begeleiden, voor de planvorming en voor juridische ondersteuning.

- **Communicatie met de gemeenteraad**
  De gemeenteraad heeft aangegeven betrokken te willen worden bij het project en het proces. Daarom zullen we de raad ieder kwartaal informeren door middel van een mededeling, een bijpraatmoment of een thema-avond. De invulling van deze sessies wordt bepaald aan de hand van de ontwikkelingen van het project.

- **Bedrijfsbezoek**
  Gedurende de looptijd van het project zal voor het bestuur en voor de raadsleden 2 maal een bedrijfsbezoek worden georganiseerd. Bij voorkeur aan het begin van het proces en aan het eind van het proces, zodat een goed beeld kan worden verkregen van de vorderingen van het project.

- **Regionaal overleg**
  Waar nodig zal ook met diverse externe partijen worden overlegd om informatie te krijgen. Deze informatie zal worden gebruikt om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van het park en van specifieke bewoners. Voor overleg met overige externe partijen maken we onderscheid in de 1e lijn en de 2e lijn:
  1e lijn: ondernemer, politie, welzijnsorganisaties, provincie
  2e lijn: RIEC, OM, Belastingdienst, UWV, Kadaster, GGD, Omgevingsdienst

5. (VOORLOPIGE) PLANNING

Stap		Mijlpaal	Actor	Start periode	2021	2022				2023			
					Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
I)	**Projectorganisatie**	Definitief startdocument											
	Concept startdocument			Q4 2021									
	Vooroverleg belanghebbenden			Q4 2021									
	Overleg met Communicatie		Comms										
	Ambtelijke werkgroep formeren			Q1 2022									
	Startbijeenkomst intern			Q1 2022									
	Overleg wethouder/B&W			Q1 2022									
	Startdocument definitief maken		B&W	Q1 2022									
II)	**Informatie**	Nulmeting permanente bewoning en gedoogbeschikkingen											
	Verzamelen interne informatie			Q1 2022									
	Handhavingsverzoeken behandelen		VTH	Q1 2022									
	Evt. contact/overleg met RIEC, Kadaster, Belastingdienst			Q2 2022									
	Verzamelen externe informatie			Q2 2022									
	Overleg wethouder/B&W		B&W	Q2 2022									
	Startbijeenkomst belanghebbenden			Q2 2022									
	Start handhaving permanente bewoning		VTH	Q2 2022									
III)	**Inventarisatie**	Goed beeld van algehele situatie op het park											
	Inventarisatie 'spelers' & problematiek			Q2 2022									
	Inventarisatie overige ontwikkelingen			Q2 2022									
	Inventarisatie van gemeentelijke middelen			Q2 2022									
	Informatiebijeenkomst raad		Raad	Q2 2022									
	2e bijeenkomst belanghebbenden			Q3 2022									
	Overleg wethouder/B&W		B&W	Q2 2022									
	Start handhaving beeldkwaliteitsplan			Q4 2022									
V)	**Inventariseren toekomstopties**	Overzicht opties voor toekomstbestendige functie											
	3e bijeenkomst belanghebbenden			Q1 2023									
	Uitwerken toekomstopties			Q1 2023									
	Overleg wethouder/B&W		B&W	Q4 2022									
VI)	**Integrale afweging**	Besluitvorming aan de hand van afwegingskader											
	Uitwerken afwegingen			Q3 2023									
	Uitwerken vervolgstappen			Q3 2023									
	Aanpassingen beleid			Q3 2023									
	Informatiebijeenkomst raad			Q4 2023									
	Bedrijfsbezoek			Q4 2023									
	Slotbijeenkomst belanghebbenden	Vaststellen toekomstplan		Q4 2023									

6. FINANCIEN

Aan de raad is, voor de uitvoering van de pilot met De Hildenberg, een bedrag van € 75.000 uit de algemene middelen gevraagd. Hiervan is € 40.000 bestemd voor een gemeentelijke coördinator (voor vitale logiesaccommodaties) en € 35.000 voor de cofinanciering van provinciale instrumenten / planuitwerking.

Aanvullende voorstellen voor andere parken worden niet gedekt door dit budget. VTH heeft aangegeven ook aanvullend budget nodig te hebben voor het traject van handhaving. Vanuit de Regiodeal Zuidoost Friesland is maximaal € 125.000 gereserveerd voor 5 gemeentes, om een start te maken voor de aanpak vitale logiesaccommodaties. Mogelijk kan een deel van het budget ook hiervoor worden aangewend. […]

7. BRONNEN

- Handreiking voor veilige vakantieparken, CCV, januari 2017
- Vitaliteit Verblijfsrecreatie Drenthe, ZKA Leisure Consultant, september 2017
- Meer grip op vakantieparken, Handreiking voor gemeenten, VNG/Platform 31, januari 2019
- Juridische handreiking handhaving vakantieparken voor gemeentejuristen, AKD/Ministerie van BZK, december 2019
- Actie-Agenda Vakantieparken 2020-2021, Ministerie van BZK e.a., januari 2020
- Vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslan, ZKA Leisure Consultants, maart 2020
- Wonen in recreatiewoningen, Kwaliteits- en afwegingskader, Bureau Buiten/Eefsway, augustus 2021
- Brochure: Inschrijven BRP op een adres zonder Woonbestemming, Ministerie van BZK

Gespreksverslagen consultatie stakeholders

In de periode van september 2023 tot en met begin januari 2024 is er een gespreksronde geweest met stakeholders over de visie die zij hebben ten aanzien van de toekomst van de Hildenberg. De verslagen van deze gesprekken vindt u in dit document.

VERSLAG	:	Gespreksverslag Evaluatie Hildenberg - Rotteveel
Datum	:	13-11-2023
Locatie	:	Teams-meeting
Aanwezig	:	[redacted]
Notulist	:	[redacted]

[redacted] stelt voor om een korte voorstelronde te houden. Iedereen stelt zich kort voor. [redacted] vertelt kort waarom we deze gesprekken inplannen en wat het doel hiervan is. Doel van de gesprekken is om een beeld te krijgen van verschillende gezichtspunten over het toekomstperspectief van de Hildenberg.

[redacted] vraagt of de informatieavond op de Hildenberg is doorgegaan. [redacted] heeft bevestigd dat de avond in september jl. is gehouden en dat er hierover ook in de pers informatie over te vinden is.

Buitenplaats de Hildenberg

De eerste vraag die [redacted] stelt is hoe Rotteveel m4 aankijkt tegen het park 'Buitenplaats de Hildenberg'.
[redacted] geeft aan dat de Hildenberg een mooi park is met veel groen op en rondom het park. Het park heeft een goede entree en een goede centrale receptie die weliswaar wat gedateerd is maar prima functioneert. De speelvoorzieningen op het park kunnen worden verbeterd. Daarnaast geeft [redacted] aan dat de verhuur in de loop de jaren terug loopt. Dit heeft volgens hem te maken met het verdienmodel van Roompot waarbij aan de relatief kleinere parken minder aandacht geschonken werd ten gunste van de grotere Roompot parken. Met de komst van een nieuwe verhuurorganisatie is de verwachting dat na 2023 de aantallen boekingen weer zullen gaan stijgen. De nieuwe verhurende organisatie ziet het park wel als parel. Op dit moment is de verhuur wat gefragmenteerd maar met de nieuwe verhurende partij is de verwachting dat er meer woningen centraal in de verhuur gaan komen. Voor wat betreft de verkoop van nieuw te bouwen recreatiewoningen blijft dit achter bij de verwachting. Potentiële kopers krijgen door de bebording en de permanente bewoning een slechte indruk van het park, omdat er gedoe is.

Handhaving

Het handhavingstraject is voor de gemeente een moeilijke kwestie. [redacted] geeft aan dat het wellicht een oplossing kan zijn om op beperkte schaal persoonsgebonden beschikking te geven. Daarbij zouden dan wel voorwaarden worden opgesteld voor de mensen die gedoogbeschikkingen ontvangen:

- Website aan te passen naar een positieve wervende website waar uiteindelijk iedereen baat bij heeft;
- De permanente bewoners moeten stoppen met dreigen door de borden weg te halen en de website aan te passen;
- De permanente bewoners moeten zich houden aan het beeldkwaliteitsplan. Geen caravans op de opritten, de bijgebouwen etc.
- 1 centrale VVE die de belangen van verhurende als niet verhurende eigenaren behartigd waardoor de "strijd" stopt.
- namens de verhurendeleden zal er een verhuurcommissie komen die de belangen van de verhurende leden behartigd binnen de gezamenlijke VVE.
- de gezamenlijke VVE zal er naar streven om zoveel mogelijk de verhuur via 1 professionele partij te laten verlopen, wat de verhuurbaarheid ten goede komt en dus de eigenaren.

Recreatie op het park

Als dit gebeurd ontstaat er volgens [redacted] een 0 situatie. Door de nieuwe verhuurgroep moet de recreatie op het park weer worden gepromoot. Hierdoor hoopt [redacted] dat er meer verhuurd gaat worden. De parkeigenaar heeft dan ook betere verhuuropbrengsten. Hij hoopt dat eigenaren zich toch weer gaan aansluiten bij Summio. Hierdoor wordt de verhuur weer op een centrale plek geregeld op het park. Eigenaren verhuren de huisjes nu soms via Airbnb. Dit brengt ook nadelen met zich mee, ze moeten de schoonmaak en sleuteloverdracht zelf regelen. De verhuurorganisatie moet samen met de parkeigenaar ervoor zorgen dat de recreatiewoningen in 2024 weer goed worden verhuurd.

Markt vakantiewoningen

[redacted] heeft gelezen dat er sinds de COVID-19 pandemie meer behoefte is aan recreatiewoningen. Hoe kijken Rotteveel m4 er tegenaan? [redacted] geeft aan dat de markt krap is voor kwalitatieve vakantiehuizen op een ruime kavel. Van kleine witte bungalows zijn er genoeg en hoeven ook niet meer bij. Wat het op dit moment lastig maakt is de nieuwe fiscale regeling op recreatiewoningen en de huidige rente die ten opzichte van enkele jaren geleden een stuk hoger ligt. Voor kwalitatief hoogstaande recreatiewoningen is de markt nog goed.

VVE

[redacted] geeft in het gesprek ook nog aan dat op buitenplaats de Hildenberg geen verplichte VVE is en dat eigenaren zich vrijwillig kunnen aansluiten bij 1 van de 2 verenigingen op het park. Ook niet aansluiten bij een vereniging is mogelijk. Het is gemakkelijker om één VVE op het park te hebben met een gezamenlijk bezit. Hiervoor is echter in het verleden niet gekozen.

[redacted] heeft niet ingestemd met de visie van VdH. “Dat was ik het kader tot samenwerking / -voegen van de twee VVE's. Met het idee om door compromissen rust te laten ontstaan op het park. Maar dat is toen compleet mislukt.”, aldus [redacted]

Leegstand

[redacted] is benieuwd hoe Rotteveel m4 aankijkt tegen de leegstand op vakantieparken. Een van de argumenten die veel aangehaald wordt is het stukje veiligheid. Door andere partijen wordt hierbij genoemd dat een beperkte schaal van bewoners bij zou dragen aan de veiligheid. Dit doordat er minder leegstand zou zijn. Doordat er geen verhuurplicht opgelegd is, kan het zijn dat veel huisjes grote delen van het jaar leeg zouden staan. [redacted] geeft aan dat er onderzoek gedaan is naar dit mogelijke effect. Hij zal nagaan of hij dit onderzoek kan achterhalen. Uit dit onderzoek blijkt dat gemiddeld gesproken circa 30 procent van de mensen op een vakantiepark hun huis niet in de verhuur zullen doen. De overige 70 procent zal uiteindelijk wel in de verhuur komen. Dat er grootschalige leegstand zal komen verwacht hij om die reden niet.

Slot

[redacted] licht tot slot het proces toe dat in de komende tijd gevolgd zal worden. Op 13 december 2023 is er een informatieve themaraad (waarbij geen inspraak mogelijk is). Dit kan online worden gevolgd. Het onderdeel van de Hildenberg wordt van 20:00 uur tot 20:45 uur behandeld. Hierna zal begin 2024 een formeel besluit in de raad genomen worden (waarbij in de raadscommissie ruimte inspraak mogelijk is).

VERSLAG	:	Gespreksverslag Evaluatie Hildenberg - Staatsbosbeheer
Datum	:	23-11-2023
Locatie	:	Staatsbosbeheer Drents-Friese Wold te Hoogersmilde
Aanwezig	:	[redacted] (teamleider), een medewerker van Staatsbosbeheer [redacted] (projectleider Vitale Vakantieparken)
Notulist	:	[redacted]

Iedereen stelt zich kort voor in een voorstelronde. [redacted] vertelt kort waarom we deze gesprekken inplannen en wat het doel hiervan is. Doel van de gesprekken is om een beeld te krijgen van verschillende gezichtspunten over het toekomstperspectief van de Hildenberg.

Staatsbosbeheer geeft aan dat zij i.v.m. de ligging van hun gebieden met name op het gebied van grensgeschillen te maken heeft met buitenplaats de Hildenberg. Het Staatsbosbeheer gebied is een groot gebied van in totaal ongeveer 4500 ha dat ook rondom de Hildenberg heen ligt. Buitenplaats de Hildenberg zit tegen een kwetsbaar gebied aan met reliëf waar onder andere dassen hun leefgebied en een burcht hebben.

Vanuit Staatsbosbeheer wordt gezien dat het omliggende natuurgebied intensiever gebruikt wordt nu er op de buitenplaats de Hildenberg meer gewoond wordt,. Er ontstaan bijvoorbeeld wandelpaadjes door het bos heen, ook vanaf de woningen. Doordat de gemeente niet specifiek het groenafval inzamelt, ziet Staatsbosbeheer bovendien ook een toename aan (tuin-) afval dat in het bos wordt achtergelaten.

Enige tijd geleden is Staatsbosbeheer gestart met het aanschrijven van eigenaren van de 37 percelen die grenzen aan het bos. Er zijn namelijk diverse erfgrens overschrijdingen geconstateerd; zoals:

- hekken die enkele meters over de erfgrens worden geplaatst.
- een bankje dat zomaar in het bos wordt neergezet.
- afval achterlaten in het bos.
- tuinafval dat (op hopen) in het bos wordt achtergelaten waarbij ook afval van (invasieve) uitheemse soorten die zich vervolgens vestigen in het bos. Om meerdere redenen is dit onwenselijk.

Uitleg geven heeft tot op heden onvoldoende verbetering gebracht. Hierbij lijkt het erop dat dit ‘gedoe’ is toegenomen sinds er op het park meer gewoond wordt. Het lijkt er ook op dat de eigenaren weinig gevoelig zijn voor de bezwaren van Staatsbosbeheer; sommigen hebben echter echt wel actie ondernomen. Het recreatieve gebruik kent dit veel minder omdat recreanten immers maar enkele weken verblijven en een veel minder intensief type gebruik laten zien.

Staatsbosbeheer geeft aan dat het continu handhaven van erfgrenzen vanwege het geïntensiveerde gebruik van de huizen hen veel tijd en energie kost die ze liever in andere zaken zouden stoppen.

Staatsbosbeheer is er gezien bovenstaande voor dat de recreatieve functie wordt gehandhaafd. Zij denken ook dat een hybride park huizen in waarde doet stijgen, waardoor verhuur voor recreatie onmogelijk wordt door te hoge investeringskosten? Natuurlijk veranderd ook de sfeer op het park van een recreatiesfeer naar een woonwijkje; willen er dan nog recreanten komen? Beide zijn zaken die voor Staatsbosbeheer minder van belang zijn, maar waarschijnlijk wel voor de eigenaren.

VERSLAG	:	Gespreksverslag RCN de Roggeberg
Datum	:	27-11-2023
Locatie	:	Gemeentehuis Oosterwolde
Aanwezig	:	[redacted] parkmanager en [redacted] facilitair manager van RCN de Roggeberg [redacted] (projectleider Vitale Vakantieparken) [redacted] (juridisch adviseur)
Notulist	:	[redacted]

Iedereen stelt zich kort voor in een voorstelronde. [redacted] vertelt kort waarom we deze gesprekken inplannen en wat het doel hiervan is. Doel van de gesprekken is om een beeld te krijgen van verschillende gezichtspunten over het toekomstperspectief van de Hildenberg.

[redacted] vraagt als eerste hoe RCN de Roggeberg tegen de Hildenberg aankijkt. [redacted] geeft aan dat ze graag willen dat Buitenplaats de Hildenberg zijn recreatieve functie behoudt. Als permanente bewoning op de Hildenberg wordt toegestaan vragen ze zich af waar het ophoudt. Wanneer zijn ze dan tevreden? Wellicht willen ze dan een supermarkt op het park. Permanente bewoners hebben andere behoeftes dan mensen die recreatief recreëren. De padelbaan moest al sluiten door klachten vanuit de bewoners op de Hildenberg. Permanente bewoners klagen ook over het recreatief gebruik op de Roggeberg. Vanuit de Roggeberg is er zorg dat de toenemende bewoning recreatieve ontwikkelingen op de Roggeberg zal frustreren. De Roggeberg geeft aan zich in haar visie aan te sluiten bij het lokale programma Appelscha 3.0 en haar doelgroepen. Op dit moment is het park gezond en krijgt het voldoende klanten. Maar een recreatieve impuls op Buitenplaats de Hildenberg zou wel meehelpen de Roggeberg in de toekomst gezond te houden.

Als de Hildenberg de recreatieve functie behoudt geeft dit volgens RCN de Roggeberg ook een impuls voor de omgeving in Appelscha. Als het regent op het Hildenberg druppelt het op de RCN de Roggeberg. RCN de Roggeberg krijgt hierdoor meer verblijvers. Verder geven ze aan dat dit goed is voor de marketing.

Slot

[redacted] licht tot slot het proces toe dat in de komende tijd gevolgd zal worden. Op 13 december 2023 is er een informatieve themaraad (waarbij geen inspraak mogelijk is). Dit kan online worden gevolgd. Het onderdeel van de Hildenberg wordt van 20:00 uur tot 20:45 uur behandeld. Hierna zal begin 2024 een formeel besluit in de raad genomen worden (waarbij in de raadscommissie ruimte inspraak mogelijk is).

VERSLAG	:	Gespreksverslag evaluatie de Hildenberg – [redacted]
Datum	:	14-11-2023
Locatie	:	Teams-meeting
Aanwezig	:	[redacted]
Notulist	:	[redacted]

Iedereen stelt zich kort voor. [redacted] vertelt kort waarom we deze gesprekken inplannen en wat het doel hiervan is. Doel van de gesprekken is om een beeld te krijgen van verschillende gezichtspunten over het toekomstperspectief van de Hildenberg.

[redacted] geeft aan wat voor soort type doelgroep ze proberen te trekken voor de recreatie. [redacted] geeft daarbij uitleg over de stijl- en inzichtzoeker. Dit zijn de doelgroepen die van relevantie zijn voor het gehele gebied van zuidoost Friesland waaronder Appelscha.

Stijlzoekers
Hieronder staat beschreven waar een stijlzoeker naar op zoek is.

Wellnesscenters, een sportwedstrijd bezoeken of slapen in een mooi hotel; dat is de wereld van deze groep.

Het zijn zelfverzekerde en doelgerichte recreanten. Harde werkers met ambitie en ondernemingsdrift treffen we hier vaak onder.

Hun actieve en strevende levensstijl komt ook duidelijk naar voren in hun vrije tijd en vakantie. In hun eigen woorden: 'Work hard, play hard'. Het zijn vaak de hoger opgeleiden.

Verwend worden en genieten van exclusiviteit past voor hen bij vakantie. Luxe en comfort is dan ook zeer belangrijk. En daarbij: het sociale gebeuren moet kloppen. Dus liever zoveel mogelijk Ons Soort Mensen, op dezelfde golflengte om zich heen. Goed voor je netwerk ook.

Inzichtzoekers
Hieronder staat beschreven waar de inzichtzoeker naar op zoek is.

Inspirerende en rustige activiteiten zijn het domein van deze groep. De over het algemeen iets oudere Inspiratiezoeker heeft weer tijd voor zijn interesses én: wil blijven meedoen in de wereld.
Dingen leren en ervaren willen ze, in de natuur (Woude bossen) en met culturele activiteiten. Het liefst alleen, of in klein gezelschap.

Vrije tijd is tijd die je bewust moet besteden. Museumbezoek en bezienswaardige gebouwen; daar liggen de interesses. Actief de natuur in kan ook: het liefst wandelend of fietsend.

Overnachten doen ze graag op een plek waar de praktische voorzieningen goed geregeld zijn. Zoals in een bekende hotelketen, in een bed & breakfast met goede recensies. Ze zijn dan ook best bereid iets meer te betalen.

Ze lezen opvallend vaak de krant (NRC, Trouw, Volkskrant) en gebruiken op het gebied van social media vooral LinkedIn.

Historie in het landschap

De inzichtzoekers bezoeken de Koloniën van Weldadigheid in Drenthe. In Drenthe zijn dat Frederiksoord, Wilhelminaoord en Veenhuizen. Zowel in Frederiksoord als Veenhuizen is de historische erfenis van de Koloniën van Weldadigheid rijkelijk terug te vinden in het landschap. Naast de talrijke prachtige monumenten is ook de landschapsstructuur kenmerkend. Inzichtzoekers zijn op zoek naar een stuk diepgang en historie. Zij komen graag wandelen en fietsen in het gebied..

Verbeterpunten

[redacted] geeft aan dat er meer behoefte is aan kwalitatieve hoogwaardige restaurants in de omgeving van Appelscha en in de buurt van de Koloniën van Weldadigheid. Ook de kwaliteit van de verblijfsrecreatie moet omhoog zodat dit beter gaat passen bij de vraag van de inzichtzoeker en stijlzoeker. In de buurt van de Koloniën van Weldadigheid zijn weinig hoogwaardige verblijven voor een paar nachten. Het gaat vaak om de oudere mensen, vaak twee personen ('emptynesters'), die graag in een (kwalitatief hoogstaand) hotel willen slapen eventueel met voorzieningen als sauna en wellness. Bijvoorbeeld wat ze doen bij het Hof van Sasken of Puur Exloo. Genoeg te doen in de natuur, ook veel te doen voor kinderen en kwalitatieve hoogwaardige restaurants in de buurt. Waarbij ook luxe huisjes zijn met sauna of een bioscoop. Wellicht kan er meer gedaan worden met de gebiedspromotie in Appelscha.
Wellicht is het een idee om een hotelfunctie op de vakantieparken te creëren. Zo sluit je aan bij de inzichtzoeker, die wij in deze regio willen trekken. Mensen zijn op zoek naar luxe bijvoorbeeld een huisje met een sauna of bioscoop. Ze hoeven niet in een luxe villa voor 6 personen, terwijl ze met zijn 2' en zijn. De huizen op de Hildenberg zijn vaak ingericht voor 4 tot 6 personen maar voldoen wel in de zin dat ze hoogwaardige kwaliteit uitstralen.

VERSLAG	:	Gespreksverslag Coöperatie Appelscha Regio 3.0
Datum	:	13-12-2023
Locatie	:	Gemeentehuis Oosterwolde
Aanwezig	:	[redacted] (Coöperatie Appelscha Regio 3.0), [redacted] (projectleider Vitale Vakantieparken) , [redacted] (juridisch adviseur)
Notulist	:	[redacted]

Na een kort voorstelrondje vertelt [redacted] waarom deze gesprekken zijn geagendeerd en wat het doel er van is, namelijk inzichtelijk te krijgen wat de verschillende opinies betreffende het toekomstperspectief van Buitenplaats de Hildenberg (BdH) zijn.

[redacted] geeft aan dat Coöperatie Appelscha Regio 3.0 regiopromotor is in de recreatieve en toeristische sector. Ongeveer 5/6 jaar geleden is de coöperatie opgericht. Coöperatie Appelscha Regio 3.0 zorgt dat het gebied in Appelscha wordt gepromoot, belangrijkste doel is stimuleren van verblijfstoerisme, gasten die hier recreëren en overnachten zullen ook vaker blijven eten en drinken, hiermee stimuleren zij recreatie en toerisme in de regio. Daarnaast bewerkstelligen zij samenwerkingen tussen de leden van de coöperatie waardoor er gezamenlijk nieuwe producten worden ontwikkeld en er voor gasten in de regio meer samenhang ontstaat in het aanbod, ondernemers elkaar verder kunnen helpen en er synergie ontstaat door samenwerking met diverse partijen in de regio. Gemeente Ooststellingwerf is aangesloten bij recreatieschap [redacted]

Ze richten zich op gasten die actief zijn in de natuur en cultuur. Doelgroep: gezellig/samen. In Appelscha en omliggende dorpen voert de historische route de gasten door de regio waar [redacted] de arbeiders toesprak. Appelscha wordt omringd door de Kolonieën van Weldadigheid met het gevangenis museum in Veenhuizen en de Proefkolonie in Frederiksoord.

Coöperatie Appelscha Regio 3.0 geeft aan dat ze bezig zijn met de zorg voor economische groei. Mensen die een midweek/week verblijven en ze zijn gericht op de inzichtzoeker.

[redacted] vraagt hoe Coöperatie Appelscha Regio 3.0 aankijkt tegen het toekomstperspectief van BdH. [redacted] geeft aan dat de beschikbaarheid van kwalitatieve toeristische verblijfsaccommodaties noodzakelijk zijn als de gemeente Ooststellingwerf een sterk toeristisch product wil zijn. De laatste jaren zijn een aantal (oudere) hotelaccommodaties van de markt gegaan (gesloten of nu in gebruik als opvang voor vluchtelingen) Als vakantieparken worden omgezet naar woonwijken krimpt het aanbod nog verder. Daarmee komt ook de doelstelling van de Coöperatie in gevaar, dit zou ook tegenstrijdig zijn met het belang wat de gemeente aan R&T zegt te hechten.

Slot

[redacted] licht tot slot het proces toe dat in de komende tijd gevolgd zal worden. Vanavond,13 december 2023, is er een informatieve themaraad. Dit kan online en live in het gemeentehuis worden gevolgd. Het onderdeel betreffende de Hildenberg wordt van 20:00 uur tot 20:45 uur behandeld. Hierna zal in februari 2024 een formeel besluit in de raad genomen worden.

VERSLAG	:	Gespreksverslag Evaluatie Hildenberg – Summio Parcs
Datum	:	15-1-2023
Locatie	:	Microsoft-Teams
Aanwezig	:	[redacted] (directeur Summio Parcs), [redacted] (projectleider Vitale Vakantieparken) , [redacted] (juridisch adviseur)
Notulist	:	[redacted]

Na een kort voorstelrondje vertelt [redacted] waarom deze gesprekken zijn geagendeerd en wat het doel er van is, namelijk inzichtelijk te krijgen wat de verschillende opinies betreffende het toekomstperspectief van Buitenplaats de Hildenberg (BdH) zijn.

[redacted] geeft als eerste aan dat hij geen onderbouwde mening heeft over specifiek Buitenplaats de Hildenberg of over het toekomstperspectief van dit park. Hij is er enkele keren geweest maar heeft geen uitgebreide historische data tot zijn beschikking en/of de kans gehad een analyse te maken.

Hybride vorm

[redacted] geeft in het algemeen aan dat het ingewikkelder wordt om een goede vakantiebeleving aan gasten te bieden wanneer er permanent bewoond wordt op een recreatiepark. Permanente bewoners gebruiken het huis en de directe omgeving daarvan op een andere manier dan toeristen. Het is voor een verhuurorganisatie van belang om op een park de beleving van recreatie in stand te houden. Goede statuten en/of een parkreglement waarin helder staat omschreven wat er wel en niet mag op een park is daarbij van het grootste belang. In de praktijk heeft [redacted] al veel verschillende situaties meegemaakt waarin er een onrustig beeld ontstaat op een vakantiepark, variërend van achterstallig onderhoud in en rond woningen, tot een veelvoud van (oude) auto's op opritten en in tuinen.

Buitenplaats de Hildenberg

[redacted] vraagt of de buitenplaats de Hildenberg een interessant park is voor Summio Parcs?
[redacted] heeft hierbij aan dat ze potentie zien in Buitenplaats de Hildenberg, maar dat er o.a. vanwege de vraag of permanente bewoning toegestaan gaat worden er ook nog wel onzekere factoren zijn waar Summio Parcs geen invloed op uit kan oefenen.

[redacted] geeft aan dat Summio Parcs een overeenkomst heeft om een klein deel van de huisjes te verhuren op de Hildenberg.

Tot slot

[redacted] licht tot slot het proces toe dat in de komende tijd gevolgd zal worden. In februari 2024 zal een formeel besluit in de raad genomen worden (waarbij in de raadscommissie ruimte inspraak mogelijk is). [redacted] geeft daarbij aan dat zij de stukken kan toezenden zodra deze openbaar zijn.

VERSLAG	:	Gespreksverslag golfpark de Hildenberg B.V.
Datum	:	5-12-2023
Locatie	:	Grand Café de Hildenberg
Aanwezig	:	[redacted] (Beheerder golfbaan), [redacted] (eigenaren golfbaan) [redacted] (projectleider Vitale Vakantieparken) [redacted] (juridisch adviseur)
Notulist	:	[redacted]

Iedereen stelt zich kort voor in een voorstelronde. [redacted] vertelt kort waarom we deze gesprekken inplannen en wat het doel hiervan is. Doel van de gesprekken is om een beeld te krijgen van verschillende gezichtspunten over het toekomstperspectief van de Hildenberg.

Golfbaan

Tijdens de voorstelronde vertelt [redacted] over de golfbaan op de Hildenberg. In 2015 hebben [redacted] (eigenaren golfbaan) de golfbaan op de Hildenberg gekocht. [redacted] geeft aan dat voor de golfbaan recreatie belangrijk is om verder te ontwikkelen. Enkele maanden geleden heeft Golfpark de Hildenberg B.V. 3 holes en een pitch en put toegevoegd aan de golfbaan. Door o.a. deze toevoegingen groeit Golfpark de Hildenberg B.V. steeds meer in het aantal leden. Daarnaast ontvangt de golfbaan jaarlijks steeds meer recreanten die komen golfen. Temeer is de recreatieve ontwikkeling belangrijk omdat de golfbaan in het verleden meerdere keren failliet ging. Het behouden en versterken van de recreatieve functie is belangrijk omdat de Golfbaan een trekker is in het gebied voor recreanten en ook voor werkgelegenheid zorgt.

Mede om deze redenen geeft [redacted] aan dat ze graag willen uitbreiden om het recreatieve product in Appelscha te versterken. Hierdoor komen naar verwachting nog meer mensen golfen op de Hildenberg. Op de volgende gebieden willen ze graag uitbreiden:

- Tiny houses: Dit wil de Golfbaan graag op de golfbaan realiseren, omdat ook kortverblijf mogelijk gemaakt moet worden en dat er mensen met een smallere portemonnee ook kunnen verblijven op de Hildenberg. Er is volgens [redacted] meer behoefte aan goedkopere recreatie. [redacted] geeft aan dat door het realiseren van Tiny Houses meer mensen gaan golfen en dat het ook drukker gaat worden in het restaurant.
- Restaurant: Golfpark de Hildenberg B.V. geeft aan het restaurant uit te gaan breiden. Daarvoor beschikt golfpark de Hildenberg over een onherroepelijke omgevingsvergunning. Volgend jaar wordt het restaurant uitgebreid met 70 m2.

Gang van zaken

De gang van zaken komt zeer bijzonder op golfpark de Hildenberg B.V. over. Sinds de aankoop van de golfbaan door [redacted] en [redacted] is de golfbaan door de burgemeesters, de wethouders en raadsleden bezocht. Door allen van hen wordt gewezen op het belang van de golfbaan en de verdere ontwikkeling van het toerisme is Appelscha. De permanente bewoning van recreatiewoningen staat haaks op de uitlatingen van deze volksvertegenwoordigers. In de ogen van Golfpark de Hildenberg dient het niet de rechtszekerheid als de gemeente zal besluiten permanent bewonen van recreatiewoningen toe te staan.

Doelgroep golfbaan de Hildenberg

Geesje Swinkels vraagt wat de doelgroep is van het golfpark. [redacted] geeft aan dat de doelgroep heel breed is en dat dit is veranderd door corona. Een van de doelgroepen van het golfpark is de vakantiegangers die op het park komen golfen. Een andere doelgroep zijn de recreanten uit de omgeving; mensen komen aangewandeld, gefietst en gaan eten in het restaurant. Ook de mensen uit de omgeving komen eten in het restaurant. We versterken elkaar in de omgeving van Appelscha. Ook

de personen die verblijven op RCN de Roggeberg komen op de Hildenberg Golfen. Ook jongeren maken gebruik van de golfbaan. Animo is door corona ook anders geworden. Steeds meer jongeren willen golfen.

Beeldkwaliteitsplan

[redacted] vraagt hoe de Golfbaan aankijkt tegen het beeldkwaliteitsplan die is vastgesteld tezamen met het wijzigen van de bestemming naar recreatief. [redacted] geeft aan dat het voor hen belangrijk is dat mensen zich aan het beeldkwaliteitsplan uit 2003 houden. Met de aanleg van de beplanting hebben zij rekening gehouden met het beeldkwaliteitsplan. Dit is van groot belang omdat de Golfbaan in feite is verweven met de omliggende recreatie kavels. Als mensen zich er niet aan houden en er komen gaten in de beplanting kan dit voor een onveilige situatie zorgen als er ballen doorheen gaan. Ook is het voor de huisjeseigenaren onplezierig om tegen de golfers aan te kijken en andersom. Ze zien graag dat er wordt gehandhaafd op het beeldkwaliteitsplan. [redacted] wijst er daarnaast op dat elke eigenaar van een recreatiewoning kwalitatief verplicht is om te handelen conform dit beeldkwaliteitsplan. Er staat een sanctie op strijdig handelen. [redacted] wijst er daarnaast op dat er een groot verschil waarneembaar is tussen eigenaren die hun recreatiewoning recreatief gebruiken in vergelijking met eigenaren die hun recreatiewoning permanent bewonen. [redacted] voegt hieraan toe dat dit overeenkomt met de problematiek die andere golfbanen ervaren met permanente bewoning.

Toekomst

[redacted] vraagt hoe zij het park in de toekomst het liefst voor zich zien. Ze geven aan dat het park ooit is bedoeld als vakantiepark. [redacted] geeft aan dat permanente bewoning in strijd is met de omgevingsvisie van de provincie. De eigenaren geven daarbij aan dat ze geen golfbaan en restaurant gaan beginnen in een woonwijk. Mensen komen voor de rust, ruimte en het golfen. De oplossing zou kunnen zijn om te gaan werken met gedoogbeschikkingen voor de personen die er nu permanent wonen, dat de woningen na verkopen/overlijden weer voor recreatief gebruik zijn. Dit mag dan uiteraard geen nadelige gevolgen hebben voor de exploitatie van de golfbaan en het restaurant.

[redacted]

[redacted] licht tot slot het proces toe dat in de komende tijd gevolgd zal worden. Op 13 december 2023 is er een informatieve themaraad (waarbij geen inspraak mogelijk is). Dit kan ook online worden gevolgd. Het onderdeel van de Hildenberg wordt van 20:00 uur tot 20:45 uur behandeld. Hierna zal begin 2024 een formeel besluit in de raad genomen worden (waarbij in de raadscommissie ruimte inspraak mogelijk is).

VERSLAG	:	Gespreksverslag Evaluatie Hildenberg – VVE BdH
Datum	:	13-11-2023
Locatie	:	Gemeentehuis Oosterwolde
Aanwezig	:	[redacted] (penningmeester) , [redacted] (voorzitter), [redacted] (secretaris) Jan van Weperen (wethouder), [redacted] (projectleider [redacted] Vakantieparken) , [redacted] (juridisch adviseur)
Notulist	:	[redacted]

Na een kort voorstelrondje vertelt [redacted] waarom deze gesprekken zijn geagendeerd en wat het doel er van is, namelijk inzichtelijk te krijgen wat de verschillende opinies betreffende het toekomstperspectief van Buitenplaats de Hildenberg (BdH) zijn.

VVE BdH is opgericht toen de eerste woningen op BdH werden opgeleverd. De vereniging bestaat op dit moment uit 46 leden (huizen), waarvan 30 verhurend. Binnen de vereniging zijn er eigenaren die meerdere huizen bezitten.

Toekomstperspectief van de VVE betreffende de Hildenberg, in relatie tot permanente bewoning
De bestuursleden van de VVE geven aan dat permanente bewoning twee aspecten heeft.
Enerzijds ziet zij permanente bewoning als een bedreiging voor de recreatieve functie. De toename van permanente bewoning heeft geleid tot minder woningen in de verhuur. Wanneer dit aantal daalt beneden een kritisch getal, is exploitatie voor het beheer en een verhuur bemiddeling organisatie commercieel niet meer interessant. Dit zou de het einde betekenen voor de recreatieve verhuur van woningen en daarmee vernietiging van de investeringen van veel van onze leden. Daarnaast dreigt door te veel permanente bewoning transformatie naar een woonwijk. Dit heeft een negatief effect op de recreatieve leefomgeving en uitstraling van het “park” en daarmee ook een negatief effect op de verhuuropbrengsten, inkomsten waarvan een deel van onze leden afhankelijk zijn. Op grond van deze overwegingen staat de VVE op het standpunt dat uitbreiding van permanente bewoning een halt moet worden toe geroepen en beperkt dient te blijven tot een minderheid van de woningen op de Buitenplaats. Het bestemmingsplan voor BdH dient ongewijzigd te blijven.
Een ander aspect van permanente bewoning is dat met name buiten het seizoen, permanente bewoning heeft geleid tot meer levendigheid op het “park”, het geen weer een positief effect heeft op de recreatieve uitstraling. Ook heeft het, naast andere maatregelen, bijgedragen aan een veiliger leefomgeving.
Het standpunt van de meerderheid van de leden van de VVE is dan ook dat zij voor een hybride functie van de woningen op de Buitenplaats zijn, waarbij beperkt permanent wonen is toegestaan. Wellicht dat dit kan worden bereikt door persoonsgebonden beschikkingen voor een bepaalde periode (uitsterf constructie).
Hoewel het terugdringen van permanente bewoning zal leiden tot teleurstelling bij sommige bewoners, dient in de overwegingen te worden meegenomen dat zij bewust een risico hebben genomen. In iedere koopakte staat immers dat het de aankoop van een recreatiewoning betreft. Ook hebben zij financieel voordeel genoten op kopers van een reguliere woning.

Verhuurmogelijkheden

[redacted] geeft aan dat er veel potentie zit op het gebied van het verhuren van de recreatiewoningen. De COVID-19 pandemie heeft er voor gezorgd dat de markt op het gebied van recreatiewoningen is veranderd. Zo geeft [redacted] aan dat ze twee huizen in de verhuur heeft met ieder een jacuzzi. Er zijn vier slaapkamers, ieder met een eigen badkamer. Recreanten zijn op zoek naar luxe. De VVE geeft aan dat het park kwaliteit uitstraalt waar mensen graag verblijven. De verhurende eigenaren zien in de gastenboeken dat mensen ook terugkeren naar de Hildenberg. Ze krijgen weinig klachten en wanneer die er zijn, dan wordt dat opgelost door de parkbeheerder. De relatie met de beheerder wordt als uitstekend gekwalificeerd. Er komen vanuit de leden ook geen klachten over het beheer.

[redacted] geeft aan dat er op het gebied van marketing veel verbeterd kan worden. Roompot heeft hierin in het verleden kansen laten liggen, door geen accent te leggen op de faciliteiten van de golfbaan. Door de komst van Dormio/Summio hoopt hij dat de verhuur een positieve impuls zal krijgen. De huizen op het park zijn relatief nieuw en het park is mooi qua opzet. Op dit moment is de VVE ook bezig met het up-to-date brengen van de inventaris van de huizen van onze verhurende leden. Ook hiervoor moeten onze leden investeren. Ondanks dat de marketing door Roompot niet optimaal was, is het mogelijk een goede omzet te halen uit de vakantiewoningen. In de omgeving is ook genoeg te doen. Wat wel gemist wordt in Appelscha is een kwalitatief goed restaurant. Wellicht kan er ook een padelbaan komen op het park, daar is genoeg ruimte voor. Jan van Weperen geeft aan dat er ontwikkelingen zijn om padelbanen in Appelscha mogelijk te maken, waar recreanten van BdH wellicht in de toekomst ook gebruik van kunnen maken.

Beeldkwaliteitsplan

[redacted] geeft aan dat er gehandhaafd moet worden op het beeldkwaliteitsplan. Er staan hekjes en bijgebouwen die er niet mogen staan volgens het beeldkwaliteitsplan. Dit bevordert de recreatieve uitstraling bepaald niet. Ook staan er borden in de tuin van de permanente bewoners; dit past ook niet bij een recreatiepark.

Slot

[redacted] licht tot slot het proces toe dat in de komende tijd gevolgd zal worden. Op 13 december 2023 is er een informatieve themaraad (waarbij geen inspraak mogelijk is). Dit kan online worden gevolgd. Het onderdeel betreffende de Hildenberg wordt van 20:00 uur tot 20:45 uur behandeld. Hierna zal begin 2024 een formeel besluit in de raad genomen worden (waarbij in de raadscommissie ruimte inspraak mogelijk is).

VERSLAG	:	Gespreksverslag Evaluatie Hildenberg – [redacted]; de negen indieners en de beheerder van de Hildenberg
Datum	:	23-11-2023
Locatie	:	Gemeentehuis Oosterwolde
Aanwezig	:	De negen indieners, Beheerders [redacted] Jan van Weperen (wethouder) [redacted] (projectleider Vitale Vakantieparken)
Notulist	:	[redacted]

Iedereen stelt zich kort voor in een voorstelronde. [redacted] vertelt kort waarom we deze gesprekken inplannen en wat het doel hiervan is. Doel van de gesprekken is om een beeld te krijgen van verschillende gezichtspunten over het toekomstperspectief van de Hildenberg.

Vanuit de groep leven er veel vragen over de status van het handhavingsverzoek en hoe de gemeente hiermee omgaat. Vanuit de gemeente geeft [redacted] aan, dat de ambtelijke organisatie uitvoerend is aan de kaders die de raad stelt. In februari 2024 zal de raad een besluit gaan nemen over handhaving op Buitenplaats de Hildenberg. Dan zal ook duidelijk worden of er daadwerkelijk gehandhaafd zal worden op permanente bewoning. Men geeft aan hier bezorgd over te zijn. Want, wat als de raad zal besluiten om niet handhavend op te gaan treden? Hoe zit het dan met planschade en verlies van inkomen (huuropbrengsten) van investeerders? Wat kan men dan nog doen?
Men geeft aan de gemeente ruimte te willen geven zorgvuldige besluitvorming toe te passen en wil best akkoord gaan met het uitstellen van de besluitvorming (naar februari) maar wel enkel als zij niet in haar positie verzwakt zou worden.

Buitenplaats De Hildenberg is ontwikkeld als hoogwaardig recreatiepark. Niet alleen particulieren kochten er een woning (voor eigen gebruik of verhuur of een combinatie ervan) maar ook ZZP-ers en ondernemers kochten een of meerdere woningen met o.a. als doel te verhuren voor een pensioenvoorziening. Zo was er b.v. een eigenaar die meer dan 10 woningen kocht en er waren meerdere eigenaren die 2 of meer woningen kochten. Enkele van die eigenaren zijn inmiddels vertrokken maar nog steeds zijn er eigenaren aanwezig die voor dit doel in een of meerdere woningen geïnvesteerd hebben.

Meerdere mensen in de groep geven aan de situatie erg onrechtvaardig te vinden. Zij geven aan dat ze al ruim 15 jaar een huis hebben dat zij netjes conform de bestemming (recreatiebestemming) gebruiken of verhuren. Nu is er teveel permanente bewoning. Dat klopt niet en komt niet overeen met het huidige bestemmingsplan. De parkregels worden geschonden, bijvoorbeeld met het maken van vuur. Er staan tenten in de tuin, caravans en campers bij de woning. Voorheen toen er vakantiegangers kwamen was er veel meer ruimte voor sociaal contact met de recreanten. Kinderen speelden met elkaar op straat en er werd b.v in de tuin een spelletje “jeux de boulle” gespeeld . De huurders maken ook gebruik van de plaatselijke toeristische sector en horeca.

Ook geeft men aan dat op deze plek, dicht naast kwetsbare natuur en buiten de bebouwde kom, nooit een woonwijk voorzien was. Vanuit die optiek zou het raar zijn wonen nu wel in hybride vorm toe te staan. Ook is men bang dat een hybride vorm van wonen uiteindelijk zal leiden tot totale permanente bewoning. In het kader van “rechtsgelijkheid” zal uiteindelijk iedereen permanente bewoning kunnen afdwingen. De bedoeling was een recreatief hoogwaardige recreatievoorziening, en dit past binnen het cluster Appelscha en binnen het geldende bestemmingsplan. Vanuit verhurende eigenaren komt het geluid dat hier nog steeds behoefte aan is, maar dat de recreanten zich wel steeds meer op een woonwijk voelen recreëren. Het gedrag van permanente bewoners is anders dan dat van een recreant. Een recreatiepark heeft een andere dynamiek dan een woonwijk; dat merkt een huurder.

Men geeft aan dat de categorie mensen die nu bewoning legaal wil maken in feite nog maar enkele jaren eigenaar zijn op het park. De grote toename is begonnen medio 2020. Dit is een categorie bewoners waarvan er een aantal nog werken en vroeg de deur uit zijn. Hiermee is het sociaal contact en de onderlinge samenhang veel minder en geeft het werkverkeer een ongepaste onrust op het park. Meer bewoning betekent ook een ander intensiever gebruik. Zo komen er zonnepanelen op de woningen, illegale schuren en bouwsels. Er wordt op meerdere fronten afgeweken van het geldende beeld-kwaliteitsplan. Dit past niet in het karakter van het park.

Vanuit de groep wordt de zorg uitgesproken dat een hybride park het recreatieve beheer onrendabel gaat maken en het risico van nog meer permanente bewoning alleen maar zal bevorderen. En als er geen centraal beheer meer zou zijn, dan is er ook geen controle meer. Vooral voor eigenaren die op afstand wonen is dat heel onwenselijk. Denk hierbij b.v. aan controle na een calamiteit, zoals controle na een storm of blikseminslag.
In de periode rond 2012-2014 was er zo'n periode. Doordat de beheerder destijds de woning en schuur aan de voorzijde heeft gekocht en is gaan bewonen, de toegangsweg aan de achterzijde van het park (oude bouw-weg via de Roggeberg) is afgesloten, er meerdere ongewenste bewoners van het park zijn verwijderd, is de onveiligheid structureel afgenomen. Dit was ruim voordat de Vereniging de Hildenberg opgericht werd. Men spreekt dus het argument van de vereniging tegen dat de hybride vorm zou leiden tot meer veiligheid. In tegendeel zelfs want wat te doen als het beheer weg zou vallen? Zoals ook in de vordering handhaving staat aangegeven, is ondermijning en andere criminele activiteiten vaak een groot risico bij permanente bewoning of andere woonvormen (hybride).



Verder geeft men aan voorstander te zijn van het strikt handhaven van de recreatieve bestemming en dat men hoopt dat de raad hier ook een verstandige afweging in maakt. Men heeft hierbij aan dat dit ook de wens is van de bewoners van Appelscha. Naar aanleiding van de avond op 5 september 2023 is er immers een poll geweest onder de bewoners te lezen op [‘De gemeente moet streng handhaven op permanente bewoning op een recreatiepark’ | stelling van de week - Nieuwe Ooststellingwerver]

De door de Vereniging de Hildenberg (VdH) voorgestelde hybride vorm voelt men niks voor. En ook, vindt men, schept dit een ongelijkheid tussen de eigenaren. Want waarom wel op de ene plek wonen toestaan en waarom niet het hele park. Dat gezegd hebbende wil de groep graag zien dat het park weer volledig recreatief zal worden, dit overeenkomstig de thans geldende recreatieve bestemming.

Niet alle eigenaren op het park zijn aangesloten bij een VvE. De groep vraagt zich af of in kaart is gebracht hoeveel eigenaren dat zijn en hoe die worden gehoord?

Beheer en eigenaren geven duidelijk aan, dat het gebruik van De Hildenberg als recreatiepark wordt ondersteund door Roompot en Summio. Zij hechten grote waarde aan het behoud van De Hildenberg als luxe vakantiepark. Als De Hildenberg geen recreatiepark meer zou zijn, zijn er dan in een nabije omgeving soortgelijke hoogwaardige recreatiewoningen?

In tegenstelling tot vaak is gehoord, zijn er naar onze mening geen gedoogvergunningen afgegeven. Dit wordt door eigenaren wel vaak gesuggereerd.

Op dit moment neemt de verhuur sterk af, doordat de permanente bewoning toeneemt. Het eigenlijke juiste gebruik wijkt in meer of mindere mate door een onjuist gebruik.

Volgt de gemeente Ooststellingwerf ook de richtlijnen van het Recreatieschap Drenthe en Vitale Vakantieparken? Ja, de gemeente Ooststellingwerf heeft daar contact mee, evenals Vitale Vakantieparken Friesland. Dit ligt ongeveer op dezelfde lijn.

Meerdere keren heeft gemeente bekend gemaakt dat permanente bewoning niet is toegestaan. Zie onder meer de brieven van de gemeente van 23 april 2023, 5 oktober 2021. Waarom kan de gemeente van eerdere besluiten zomaar gaan afwijken? Neen, alleen wordt er nu een nieuw raadsbesluit genomen dat goed onderbouwd moet worden.

Het is ook bij de gemeente bekend, dat eigenaren bewust op De Hildenberg gaan wonen. Zowel bij inschrijving als in de koopakte staat duidelijk opgenomen dat permanente bewoning niet is toegestaan. Het inschrijven van een burger staat geheel los van toestemming om ergens te gaan wonen. Dit wordt wel door eigenaren vaak zo uitgelegd. Er rust geen woonbestemming op het park, wel een onherroepelijk recreatiebestemming

Als excuus wordt vaak gesteld dat er een krapte op de woningmarkt is. Bekend is dat dit over het algemeen de starters betreft. Woningen op De Hildenberg zijn zeker geen starterswoning

Er wordt melding gemaakt van buurtpreventie op recreatiepark De Hildenberg. Hiermee wordt gesuggereerd dat er sprake is van een woonwijk. Voor de bebording, welke er al geruime tijd hangen - zeker langer dan drie maanden- is geen vergunning verleend. [redacted] zal hier nog navraag over doen.

Bij slechte verhuur door derden wordt de naam van het park in zijn algemeenheid negatief getroffen. Op dit moment zijn er naast Summio enkele verhuurbedrijven actief:

- Veluwe Verhuurbemiddeling (langhuur tot augustus 2024??)
- Blue Pillow
- Micazu
- Holland Vakantiehuis

Veluwe Verhuurbemiddeling verhuurt een woning, welke is geblokkeerd tot augustus 2024, dit is opmerkelijk daar de VVDH de langhuur van Roompot strijdig vond met de geldende regels. Langhuur wordt sinds de eerste bespreking tussen beheer en de gemeente (medio 2021) al niet meer toegepast.

Ook kan de gemeente niet voorbij gaan een de diverse inschrijvingen van bedrijven op het vakantiepark, dat formeel de bestemming recreatie heeft, waardoor vestiging van een onderneming op een recreatiepark een economisch delict is.

Wil ook in de toekomst sprake zijn van een beheersbaar vakantiepark en wil men controle op permanente aanwezigheid controleerbaar hebben, zal men toegangscontrole moeten toepassen. Ter bescherming van privacyregels zullen daaromtrent nadere regels kunnen worden gesteld. In geval van toegangscontrole kan gebruik worden gemaakt van kentekenherkenning. De fysieke ruimte om deze vorm van controle mogelijk te maken is aanwezig.
Aanwezigen danken de wethouder Jan van Weperen en [redacted] voor het open gesprek en de aandacht die men heeft voor de verhurende eigenaren en beheer op De Hildenberg.

VERSLAG	:	Gespreksverslag Evaluatie Hildenberg – VdH
Datum	:	22-11-2023
Locatie	:	Gemeentehuis Oosterwolde
Aanwezig	:	Bestuursleden: [redacted] en [redacted] Jan van Weperen (wethouder), [redacted] (projectleider Vitale Vakantieparken) , [redacted] (juridisch adviseur)
Notulist	:	[redacted]

Na een kort voorstelrondje vertelt [redacted] waarom deze gesprekken zijn geagendeerd en wat het doel er van is, namelijk inzichtelijk te krijgen wat de verschillende opinies betreffende het toekomstperspectief van Buitenplaats de Hildenberg (BdH) zijn.

[redacted] vertelt over de laatste ontwikkelingen voor wat betreft de BdH. Hierin vertelt ze over de visie van BdH (bijlage 1), feiten in relatie tot functie van de Hildenberg en reactie op besproken scenario's (bijlage 2) en de huidige stand van zaken op de Hildenberg met betrekking tot kavels, eigenaren en gebruik van woning (bijlage 3).
Ter verduidelijking heeft [redacted] de documenten naderhand toegezonden. Het betreffen de volgende bijlagen:

Bijlage 1: Korte samenvatting van de visie
Bijlage 2: Feiten in relatie tot de recreatieve functie van de Hildenberg en reactie op besproken scenario's
Bijlage 3: Twee documenten met een overzicht van de huidige stand van zaken op de Hildenberg met betrekking tot kavels, eigenaren en gebruik van de woning.

Daarnaast vertelt zij over de meer recente ontwikkelingen vanuit de overheid. Zoals bijvoorbeeld de nieuwe omgevingswet die met ingang van 1 januari a.s. ingaat. Ook wijst zij op het 'kwaliteits- en afweginskader' opgestel door BKZ die gemeenten in samenspraak met partijen kunnen gebruiken om 'wonen' toe te staan op vakantieparken. [redacted] zegt dit te kennen, maar geeft aan eerst de consultatieronde te doen en daarna de theorie erbij de halen.

Visie
[redacted] vraagt hoe het draagvlak is binnen de VdH voor de visie van VdH. [redacted] geeft aan dat alle leden achter de visie staan, de eigenaar en het management van Golfpark de Hildenberg en 80% van de VVE BdH ook. Circa 6 eigenaren, leden van VVE BdH, zijn tegen de toekomstvisie. 75% heeft destijds respons gegeven. De visie van VdH is: "Recreëren, Wonen en Golfen in het groen" en gaat uit van het behoud van de recreatieve uitstraling.

Recreëren, Wonen en Golfen in het groen

[redacted] vraagt of VdH nagedacht heeft hoe ze het voor zich zien als de gemeente ervoor zou kiezen om wonen toe te staan op BdH en/of ze al na hebben gedacht over aantallen en rechtsgelijkheid.
[redacted] geeft aan dat ze nog niet hebben nagedacht over exacte getallen. Ze geeft daarbij wel een voorbeeld als er 150 huizen zouden zijn. 50 permanente woning, 50 huizen personen die het huis recreatief gebruiken maar niet verhuren en 50 huizen voor de verhuur. Maar omdat alle woningen in eigendom zijn van particulieren en gezien de juridische context op BdH is het niet mogelijk om hierop te sturen. Elke (nieuwe) eigenaar van een woning mag zelf bepalen of de woning wel of niet wordt verhuurd en via welke verhuurbemiddelingsorganisatie hij dat wil laten doen.

Handhaving op beeldkwaliteitsplan

[redacted] geeft aan dat er in het handhavingsverzoek ook gesproken wordt over handhaving op het beeldkwaliteitsplan. Hoe staat de vereniging hier tegenover?
[redacted] geeft aan dat de Vereniging achter de handhaving op het beeldkwaliteitsplan staat. Sterker nog, veel eigenaren ergeren zich aan de camperbussen, uitbouwen en schuttingen die geplaatst worden. Echter het bestemmingsplan voor het Buitengebied Ooststellingwerf van 2018 geeft ruimere kaders voor het plaatsen van bijgebouwen dan het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is het zo dat veel van de huidige aanbouwen en bijgebouwen in het verleden gewoon door de gemeente zijn vergund. Ook ergert de vereniging zich aan de niet recreatieve verhuur aan bijvoorbeeld arbeidsmigranten.

[redacted] geeft aan dat een uitsterfconstructie rust geeft op korte termijn, maar dat dat geen oplossing is voor de toekomst van de Hildenberg. Het feit is dat, door dat er een bepaald deel van de woningen min of meer permanent bewoont wordt, er een veilig en saamhorigheid ontstaat, wat essentieel is voor het aantrekken van nieuwe eigenaren en recreanten.

Vereniging(en) BdH

Verder geeft VdH aan dat ze in de toekomst het liefst ziet dat er 1 vereniging op het park is om aanspreekpunt te zijn voor alle eigenaren en o.a. externe partijen. Daarbij zou het wenselijk zijn als alle eigenaren zich aansluiten, want alleen dan kun je elkaar ook aanspreken op zaken die overlast veroorzaken of bijvoorbeeld afbreuk doe aan de recreatieve uitstraling. De VdH geeft aan het jammer te vinden dat zij heeft bemerkt dat de VVE BdH niet meer wil samenwerken. Gelukkig wordt de toekomstvisie onveranderd onderschreven door 80% van hun leden.

KvK-inschrijvingen

[redacted] vraagt hoe ze aankijken tegenbedrijvigheid op BdH, c.q. de KvK inschrijvingen. Volgens [redacted] ligt dit genuanceerd, omdat dit mogelijk pensioen B.V's zijn en ZZP ers die advies werkzaamheden doen en slechts een computer thuis hebben. Dan is er natuurlijk geen sprake van het gebruik van het gebouw voor andere doeleinden dan waar het voor bestemd is.
Dit is niet alleen gekoppeld aan de permanente bewoning, maar gaat bijvoorbeeld ook over de B.V's die zijn opgericht voor de verhuur van woningen..

Overige besproken zaken

[redacted] geeft aan dat de afgelopen drie jaar er juist voornamelijk inwoners van de gemeente Ooststellingwerf en de aanpalende gemeenten op de Hildenberg woningen hebben gekocht. Dit omdat huizen die levensloopbestendig zijn, nl. alle faciliteiten gelijkvloers en rolstoel toegankelijk, vrijwel niet elders in de regio beschikbaar zijn. Indien deze mensen dus gedwongen worden hun huizen te verlaten dan zullen velen weer een beroep moeten doen op de WMO om andere woningen te laten aanpassen op basis van hun gezondheidsbeperkingen.

Slot

[redacted] licht tot slot het proces toe dat in de komende tijd gevolgd zal worden. Op 13 december 2023 is er een informatieve themaraad. Dit kan online en live in het gemeentehuis worden gevolgd. Het onderdeel betreffende de Hildenberg wordt van 20:00uur tot 20:45 uur behandeld. Hierna zal begin 2024 een formeel besluit in de raad genomen worden.

Bijlage 1 – Samenvatting van de visie op de toekomstbestendigheid van Buitenplaats de Hildenberg (BdH)

24 november 2023

➔ Uw vraag is: hoe ziet Vereniging de Hildenberg (VdH) de recreatieve toekomst voor zich?

➔ Ons antwoord hiernavolgend:

De leden van VdH[1] hebben een gezamenlijke toekomstvisie voor Buitenplaats de Hildenberg opgesteld. Kort en goed luidt deze als volgt:

"Recreëren, Wonen en Golfen in het groen"[2]

Een omgeving waar recreëren, wonen en golfen in harmonie en daarmee naar tevredenheid naast elkaar plaatsvindt. Met als belangrijkste kernwaarden: **gemeenschapszin, het zgn. 'Mienschip', veiligheid, respect voor elkaar en de natuur en de verantwoordelijkheden die je hebt door het recreëren en wonen op een golfbaan.**

Onze visie gaat dus *verder* dan alleen een visie op de recreatieve functie. Een recreatieve toekomst kan alleen in samenhang worden gezien met 'wonen' en uiteraard 'golfen'. Waarom?

- **De bezettingsgraad van woningen in de verhuur is altijd laag geweest (corona periode uitgezonderd) en zal laag blijven;**
- **Veel eigenaren die hun woningen voor eigen gebruik hebben, zijn slechts beperkt aanwezig;**
- **Daarom is het essentieel dat een aantal woningen permanent bewoond zijn. Dit moet je koesteren. Omdat permanente bewoning in combinatie met recreëren zorgt jaarrond voor een natuurlijke levendigheid en veiligheid op BdH.**
- **Blijft deze combinatie niet dan zal BdH afglijden naar een plek, waar criminaliteit weer een basis krijgt (zoals in het verleden).**

Uitgebreide toelichting en onderbouwing van deze visie is te vinden in het document "Visie op de toekomstbestendigheid van Buitenplaats de Hildenberg", versie 1.7. Deze is bij u bekend en anders te vinden op de website: www.verenigingdehildenberg.nl

Een aantal highlights uit de visie:

(1) BdH is van oorsprong ontwikkeld vanuit de volgende visie: "de woningen – met prijzen in het boven segment van € 200K tot € 400K (toenmalig prijsniveau) hebben voor de doelgroep vijftigplussers vooral de functie van een tweede woning. Vaak vindt geen verhuur plaats".
Van origine is het dus niet opgezet als (commercieel) verhuur park. En dat is gezien het zeer beperkte aantal woningen dat (nog) in de verhuur is, dus ook nu nog steeds van toepassing.

(2) De recreatieve uitstraling en functie wordt geborgd door vooral:
   - Golfpark de Hildenberg en het Grandcafé/Restaurant de Hildenberg;
   - En het in stand houden en borgen van het zgn. 'Beeldkwaliteitsplan'.
   - De directe ligging aan het Drents-Friese Wold met uitgebreide wandel- en fietsmogelijkheden

(3) Golfpark de Hildenberg – met haar meer dan 500 leden - heeft een sportieve en recreatieve functie voor uiteraard de eigenaren van BdH, die veelal lid zijn van de golfvereniging. En daarnaast ook zeker voor inwoners uit de wijde omgeving. Daarbij is zij een belangrijke, stabiele en lokale werkgever.

[1] Deze visie wordt door alle leden van VdH onderschreven: eigenaren van meer dan 100 woningen/kavels op BdH (van de in totaal 140 verkochte kavels). Deze eigenaren hebben hun woning:
- Of voor eigen recreatief gebruik
- Of wonen er
- Of hebben hun woning (al dan niet gedeeltelijk) in de verhuur via diverse verhuurbemiddelingsorganisaties.

(4) In de loop der jaren (BdH bestaat nu zo'n 19 jaar) is deze Buitenplaats op een natuurlijke manier getransformeerd naar een hybride vorm (dubbelfunctie).
(5) Een groot aantal eigenaren heeft de woning voor eigen recreatief gebruik. Zij zijn met enig regelmaat op BdH te vinden. Zij zullen hun woning niet gaan verhuren.
(6) Wonen op BdH wordt vanaf het begin (2005) door de gemeente gedoogd. Deze bewoners hebben hier hun eigen sociale leven opgebouwd. En een aantal ook een werkkring. Deze relatief kleine groep verblijft dus vaak in de eigen woning. Waardoor er permanent een soort levendigheid is. Daarnaast zorgt dit voor veiligheid. Zij houden een oogje in het zeil. Niet alleen naar elkaar, maar ook naar heel BdH. Heel belangrijk omdat het overgrote merendeel van de woningen leeg staat. Ook zij zullen hun woning niet gaan verhuren.
(7) Ten opzichte van het totaal aantal woningen, wordt een beperkt aantal woningen verhuurd. Iedere eigenaar is vrij om te bepalen hoe hij dit doet. Er zijn diverse verhuurbemiddelingsorganisaties op BdH. Het blijkt wel dat het aantal woningen in de verhuur nog steeds afneemt. Het bezettingspercentage en het te behalen rendement is voor veel eigenaren (te) laag ten opzichte van de investeringen in de relatief dure woningen. Bovendien is de doelgroep beperkt. Door de ligging van de woningen op een golfbaan is het niet veilig om kleine kinderen zonder toezicht van volwassenen te laten spelen op BdH.
(8) Het blijkt dat deze verschillende groepen prima in harmonie met én naast elkaar kunnen leven.

(9) De oorspronkelijke zes woningmodellen op BdH zijn gebouwd volgens het 'bouwbesluit Wonen'. De woningen staan op eigen grond en ieder heeft zijn eigen nutsvoorzieningen. Zij liggen aan een openbare weg. Er is geen sprake van enig gezamenlijk eigendom. En de kavels zijn 100% uitgepond.
(10) Het handhaven van het beeldkwaliteitsplan wordt als belangrijk gezien. Maar ook zaken als het verbod op plaatsen van schuttingen, het parkeren van auto's alleen op de eigen grond.
(11) Er is door een enkeling kritiek op bij- en/of aanbouwen. De gemeente heeft als het goed is de aanvragen voor deze bij- en/of aanbouwen zelf goed gekeurd.

(12) Handreikingen vanuit de overheid ondersteunen/onderschrijven de visie die VdH heeft op BdH.
De woningnood is hoog. Daartoe geeft de overheid inmiddels een heel aantal handreikingen om recreatiewoningen toe te voegen aan het woonaanbod:
- Maart 2021: Vitale Vakantieparken gebruikt een "Vitaliteitsmeter vakantieparken". Een methodiek om de economische vitaliteit van recreatieparken te analyseren en te beoordelen. Kan een park vitaliseren of moet het juist moet transformeren.
- Augustus 2021: BKZ heeft een rapport opgesteld 'wonen in recreatiewoningen; een kwaliteits- & afwegingskader'. Een kader waarmee de gemeente in samenspraak een zorgvuldige, transparante afweging kan maken. Waarbij de samenhang met de vitaliteitsmeter wordt aangegeven.
- September 2022: aangenomen motie om recreatiewoningen toe te voegen aan het woonaanbod.
- Januari 2024: de nieuwe omgevingswet maakt het gemeenten mogelijk om gedoogvergunningen af te geven voor permanente bewoning in een recreatiewoning. Deze gedoogvergunningen mogen met ingang van 1 januari 2024 worden verstrekt aan recreatiewoningen die voor 1 januari 2020 zijn gebouw cf. het 'bouwbesluit Wonen'.
- Diverse politieke partijen hebben het standpunt ingenomen dat recreatiewoningen toegevoegd moeten worden aan het woonaanbod.

(13) De opzet en uitstraling van BdH is nog slechts voor een beperkte doelgroep aantrekkelijk. Het sluit niet aan bij de eisen en wensen van de jongere huurders en jonge gezinnen.

(14) En last but not least: de eerdergenoemde 'visie op de toekomstbestendigheid op BdH' is ook volledig onderschreven door de eigenaar en het management van Golfpark de Hildenberg en door 80% van de leden van VvE BdH.
(15) Er zijn slechts 2 handhavingsverzoeken: (1) van de facilitair beheerder van de woningen die alléén in de verhuur zijn via Summio en (2) van twee eigenaren, waarvan er één inmiddels zijn woning in de verkoop heeft staan en de tweede persoon die recentelijk is toegetreden tot het bestuur van VvE BdH.
(16) Laat de stem van een zeer, zeer, zeer kleine minderheid de toekomstbestendigheid van BdH niet frustreren.

Bijlage 2

(1) Een aantal feiten voor wat betreft de recreatieve toekomst van Buitenplaats de Hildenberg (BdH); feiten waarom BdH géén vitaal vakantiepark kan en zal worden.

(2) Mogelijke reactie op twee aangedragen scenario's door de gemeente

Versie 231124

---

(1) Aantal feiten

Recreatieve functies:

- Belangrijkste recreatieve functie van Buitenplaats de Hildenberg voor de toekomst is de golfbaan en het restaurant. Hier is een golfclub met ruim 500 leden. Daarbij trekt zij ook veel dagrecreatie aan door de nieuwe "pitch en put" die gerealiseerd is in 2023.
- De eigenaar van de golfbaan en het restaurant heeft nog veel plannen voor investeringen in het restaurant (uitbreiding met extra zalen om bedrijven te trekken voor vergader/golf arrangementen) en golfbaan (één van de mooiste en duurzaamste 9 holes in Nederland).
- De golfbaan en restaurant zijn werkgever voor ongeveer 40 fte.
- Door de aanwezigheid van de golfbaan is het niet veilig om kleine kinderen zonder toezicht van volwassenen te laten spelen op het terrein van Buitenplaats de Hildenberg. Dit maakt dat het niet aantrekkelijk is voor gezinnen met opgroeiende kinderen, zeker omdat er geen verdere voorziening zijn voor deze kinderen, anders dat een klein speeltuintje.

Recreatieve verhuur:

- Er zijn verschillende verhuurbemiddelingsorganisaties op Buitenplaats de Hildenberg actief, geen van alle hebben ze de exclusiviteit op de Hildenberg. Op dit moment loopt een klacht tegen de uitingen van Summio Parcs op de Hildenberg omdat zij het beeld creëren dat de Hildenberg een park uitsluitend Summio Parcs is.
- Er zijn nog vier andere verhuurbemiddelingsorganisaties actief op de Hildenberg. Deze exploiteren specifieke woningen aan een specifieke doelgroep. Deze vorm van verhuur is rendabeler voor eigenaren dan de wijze waarop Summio Parcs de woningen in de markt zet.
- Summio Parcs is uitsluitend een verhuurbemiddelingsorganisatie op basis van contracten met individuele eigenaren. Er is geen sprake van een contractuele relatie tussen Summio Parcs en Beheer de Hildenberg. Deze facilitair dienstverlener is verantwoordelijk voor o.a. sleutelbeheer, linnen- & lakenpakketten en schoonmaak voor alleen die woningen die in de verhuur zijn via Summio.
- De bezettingsgraad in het seizoen 2023 was de slechtste ooit. Maximaal 10 tot 15 van de 30 woningen, die recreatief verhuurd worden via Summio Parcs, waren per week bezet. Er zijn dus meer woningen beschikbaar voor de recreatieve verhuur dan dat er daadwerkelijk gemiddeld verhuurd worden. Het aanbod is vele malen groter dan de vraag met uitschieters in de stille periode (november en februari tot half april)
- Het aantal woningen voor de recreatieve verhuur neemt af, er staan momenteel vijf woningen die voorheen verhuurd werden te koop en een aantal daarvan is ook actief uit de verhuur gehaald.
- Van de vier nieuwgebouwde recreatiewoningen worden er slechts twee (gedeeltelijk) voor verhuur aangeboden. Beide verhurende eigenaren hebben veel klachten over de wijze waarop Summio Parcs voor deze woningen de verhuurbemiddeling organiseert.
- Summio Parcs richt zich op het middensegment van de recreatieve verhuurmarkt. Daarom hebben zij de prijzen van de 'oudere' vakantiewoningen significant verlaagd. Hierdoor is het nog minder een fatsoenlijk rendement te verkrijgen met de relatief dure woningen (zowel in aanschaf als in onderhoud) die op de Hildenberg zijn gebouwd.
- Eigenaren (nu nog maar zo'n 23 eigenaren) van de woningen die verhuurd, worden hebben weinig binding met Buitenplaats de Hildenberg, al was het maar omdat ze er vrijwel nooit verblijven.

Nieuwbouw van recreatiewoningen:

- Hoewel er nu een vergunning ligt op de bouwplannen van nieuwe recreatieve woningen (met als door looptijd april 2024 t/m oktober 2026) worden er nauwelijks woningen verkocht. Dit heeft de volgende oorzaken:
    - Verhoging van de belasting op het fictief rendement uit een tweede woning.
    - Verhoging van de hypotheekrente.
    - Onzekerheid omtrent economische ontwikkelingen.
    - Kavels worden als te klein ervaren (nu al is er een kavel gekocht door twee huidige eigenaren om hun perceel te vergroten).
    - ENEVA-model heeft een ongunstige prijs/kwaliteit verhouding. Nog geen enkele woning van dit model is in de afgelopen 2,5 jaar verkocht.
    - Bouwkosten lopen op door snelle toename van de prijs van materialen.
- De verkoop stagneert mogelijk ook door de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,2%
- Het is niet voorspelbaar hoeveel van de nieuw te bouwen huizen uiteindelijk voor verhuur worden aangeboden. Van de huidige vier die verkocht zijn worden er slechts twee (gedeeltelijk) voor verhuur aangeboden. Mogelijk worden deze nog uit de verhuur genomen omdat de eigenaren zeer ontevreden zijn over de dienstverlening vanuit Summio Parcs.
- Op de Koele ontwikkelt een projectbureau drie woningen. Deze zullen alle drie in eigen beheer voor verhuur worden aangeboden. Deze huizen komen dus niet beschikbaar voor Summio Parcs en/of Beheer de Hildenberg.
- De nieuw te bouwen woning op Ofslag 10 wordt niet voor verhuur aangeboden.
- Sterke concurrentie van vakantiepark Brinckerduyn waardoor onzekerheid bestaat over verhuurpotentieel

Eigen recreatief gebruik van de woningen:

- Het grootste deel van de eigenaren van woningen op de Hildenberg gebruikt de woning uitsluitend voor eigen recreatief gebruik (tweede huis). Dit betekent dat alle woningen op de Hildenberg zijn geïndividualiseerd, of te wel ze zijn zowel aan de binnenkant als aan de buitenkant (inclusief tuin) aangepast aan de smaak en wensen van de eigenaren. Dit leidt tot een heterogene uitstraling van de woningen (mede ook door het feit dat er veel verschillende type woningen op de Hildenberg zijn gebouwd).
- Deze eigenaren zijn regelmatig op de Hildenberg en dragen als grootste groep het meeste bij aan de uitstraling en kwaliteit van de woningen en tuinen op de Hildenberg. Vrijwel al de eigenaren zijn uitsluitend lid van de Vereniging de Hildenberg.
- De sociale cohesie die deze groep creëert op de Hildeberg is belangrijk, niet alleen omdat ze frequent gebruikmaken van de golfbaan en restaurant (lid van de golfclub), maar zij spelen ook de belangrijkste rol in de economische bijdrage van de Hildenberg aan Appelscha en de omliggende recreatieve voorzieningen (zwembad, restaurants, markten enz.).
- De meeste bezetting van de woningen op de Hildenberg komt vanuit deze groep eigenaren. (ongeveer 50 tot 70 bezette woningen per week in vergelijking tot 10 tot 15 verhuurde woningen per week).
- De juridische realiteit op Buitenplaats de Hildenberg is dat er geen verplichting is om de woningen voor verhuur aan te bieden, de woningen liggen aan de openbare weg, er is geen gezamenlijk eigendom en er is geen organisatie die zeggenschap heeft over de inrichting/indeling/faciliteiten op Buitenplaats de Hildenberg. Alle eigenaren zijn zelfstandig bevoegd te beslissen over de wijze van gebruik van de woning en grond die in hun eigendom zijn.

(2) Mogelijke reacties op aangedragen scenario's door de gemeente

Het mag duidelijk zijn dat de toekomstvisie van BdH het scenario is van: transformeren naar een hybride functie.

Echter er werd ook de vraag gesteld hoe wij denken over 2 andere scenario's. Zie hieronder onze reactie.

	Aangedragen scenario door de gemeente	**Mogelijke reactie?**
1.	Handhaven op permanente bewoning.	Vraag hierbij is: wat wil/denkt de gemeente hiermee te bereiken? Eerste reactie: dit is zeer onverstandig Waarschuwingen voor effect op korte-middellange termijn: - Door grote leegstand woningen wordt BdH een onaantrekkelijke vakantieomgeving en het risico op onveiligheid is groot. Woningen zullen nl. niet in de verhuur komen. - Groot risico op (ondermijnende) criminaliteit. - Verdere achteruitgang verhuur (die er nog is), vanwege sfeer die niet past bij een vakantiegevoel. - Achteruitgang door vermindering van sociale cohesie en de daarbij behorende kenmerken. - Verloedering. - Onderhoud wordt onvoldoende gepleegd. - Verhuur aan arbeidsmigranten, prostituees (zoals in het verleden), actoren in de ondermijnende criminaliteit. - Claims van eigenaren m.b.t. waardevermindering van hun woning - Grote kans op procedures: • Waarom maakt de gemeente geen gebruik van de inmiddels ook wettelijke mogelijkheden? • Waarom laat de gemeente zich leiden/ 'gijzelen' door 2 handhavingsverzoeken? Beiden komen vanuit één bron (zichzelf noemend als parkbeheerder, -eigenaar. Echter deze partij is slechts contractpartner voor facilitair beheer voor alléén de woningen in de verhuur via Summio; voor VvE BdH. - Waarom gaat een gemeente – zeker gezien de grote woningnood – niet mee in de gezamenlijke visie op BdH? Deze wordt door 95% van de eigenaren en het management van Golfpark de Hildenberg onderschreven? Het niet meegaan is contraproductief voor het oplossen van het woningtekort en gaat bovendien regelrecht in tegen het overheidsbeleid. - 2e Kamerverkiezingsuitslag laat duidelijk zien dat overheid meer moet luisteren naar de burgers. - Mensen die nu permanent wonen zullen zich inschrijven bij de gemeente als woningzoekenden. - Gemeente is verantwoordelijk voor passende woning als mensen uit hun woning worden gezet. - Eigenaren kopen een woning in Appelscha of omgeving en gaan daar samen in wonen. - Gemeente werkt willens en wetens mee aan burgerlijk ongehoorzaam gedrag van eigenaren. Zij schrijven zich elders noodgedwongen in, maar verblijven op BdH.

		➔ Handhaven leidt niet tot meer (commerciële) verhuur. Het zal geen vitaal vakantiepark worden. Dit gezien de specifieke context van BdH.
2.	Uitsterfconstructie; gedoog huidig aantal ingeschreven, maar bij vertrek/overlijden houdt de gedoogconstructie op.	Ook hierbij is de vraag: wat wil/denkt de gemeente hiermee te bereiken? Wellicht op korte termijn 'rust'. En de tijd zal zijn werk doen. Echter woningen - waar gedoogconstructie aan gekoppeld is – en die in de verkoop komen, zullen niet verkocht worden voor verhuur.

Bijlage 3 - Cijfers Buitenplaats de Hildenberg (BdH)

Peildatum november 2023

Twee verenigingen zijn actief op BdH

	Vereniging de Hildenberg	VvE Buitenplaats de Hildenberg	Opmerkingen
Aantal leden	99	45	13 eigenaren zijn lid van beide verenigingen
Eigenaar van aantal kavels	103	46	13 kavels van eigenaren die van beide verenigingen lid zijn.
Waarvan:			
Aantal verhuurorganisaties	5	1	
Woningen (gedeeltelijk) in de verhuur	5	25	excl. 3 woningen voor lang verhuur via Beheer de Hildenberg (5 woningen staan nu in de verkoop, waarvan 3 uit de verhuur zijn gehaald voor 2024)
			Circa 7 eigenaren zijn géén lid van deze vereningen

Raadsvoorstel

Commissievergadering	**:**	Ruimte
Titel	:	Kadernota 2025 Recreatieschap Drenthe
Onderwerp	:	Kennisname
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Jan van Weperen/Walter Buijs
Extern zaak ID (zaakcode):	:	0085195301

Datum collegevergadering
13 februari 2024

Voorgesteld besluit
1) Kennis te nemen van de inhoud van de Kadernota 2025 van het Recreatieschap Drenthe en geen zienswijzen in te dienen.

Openbaar
Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding
De kadernota is voor het Recreatieschap het eerste document in de jaarlijkse planning & control cyclus. Het vaststellen van de Kadernota is een bevoegdheid van het Algemeen Bestuur (AB) van het Recreatieschap Drenthe. De Kadernota 2025 is op 25 januari jl. in het AB vastgesteld. In de Kadernota 2025 worden de inhoudelijke en financiële kaders voor het beleid en de uitvoering in 2025 van het Recreatieschap Drenthe beschreven. Het dagelijks bestuur van het Recreatieschap Drenthe duidt daarmee de koers van 2025. De basis van de kadernota vormt de input voor de begroting 2025.

Argumenten
1.1 Het Recreatieschap Drenthe is een gemeenschappelijke regeling.
Het Dagelijks Bestuur van gemeenschappelijke regelingen dient op grond van de Wet op de Gemeenschappelijke Regeling de algemene financiële en beleidsmatige kaders, begroting en de voorlopige jaarrekening aan de raden te sturen.

1.2 De sector R&T is gebaat bij ondersteuning vanuit de publieke sector
Hoewel de R&T sector weer is opgekrabbeld na de corona-periode bevinden we ons in een dynamische omgeving met hectische ontwikkelingen zoals de energiecrisis, krapte op de arbeidsmarkt, stikstofproblemen, een stevige inflatie, de mogelijke herinrichting van het landelijke gebied en de gevolgen van oorlogen. Een stevige R&T sector heeft veerkracht, zorgt voor werkgelegenheid en zorgt voor een leefbare en levendige omgeving. De maatschappelijke behoefte aan recreatie neemt toe en zal de komende jaren blijven groeien. Dit alles vergt ondersteuning vanuit de gemeenten.

1.3 Acties Recreatieschap Drenthe 2025 sluiten aan op de ambities van R&T in Ooststellingwerf.
Het Recreatieschap wil in 2025 inzetten op:
- Het op orde houden van een kwalitatief goed routenetwerk (fietsen/wandelen) en de spin off hiervan verder stimuleren en versterken (o.a. productontwikkeling) door het routebureau.
- Projectontwikkeling en hiervoor indien mogelijk gebruik maken subsidieprogramma's
- Ondersteunen en adviseren van de aangesloten gemeenten en de sector om de voor ons liggende landelijke en provinciale opgaven aan te pakken.

- Duurzaam toerisme; het is voor recreatie en toerisme van belang om de balans te behouden tussen de positieve impact van toerisme en recreatie en behoud van de natuurlijke en culturele integriteit van landelijke gebieden. Het Recreatieschap zet zich hiervoor in door o.a. sturen van bezoekersstromen en vergroten van recreatieruimte in het landelijk gebied.
- Ontwikkeling data voor het bepalen van de koers en inzicht in de waardering.

De acties zijn in lijn met de ambities voor de verdere ontwikkeling van de R&T sector in onze gemeente (positionering Buitensport Walhalla en Het andere Friesland). De voor ons liggende landelijke opgaven (o.a. stikstof, klimaat, herinrichting landelijk gebied, brede welvaart) vragen om een gezamenlijke aanpak.

Kanttekeningen

1.1 Het stroomlijnen met gemeentelijke en regionale plannen blijft een belangrijk aandachtspunt
Op gemeentelijk niveau is Coöperatie Appelscha 3.0 actief met de uitvoering van haar plannen. Op regionaal niveau timmert Toeristische Regiomarketing Zuidoost Friesland (TRZF) hard aan de weg met de promotie en marketing van “Het Andere Friesland”. Als gemeente blijven we erop toezien dat we de plannen van deze en andere organisaties en van het Recreatieschap Drenthe zoveel mogelijk stroomlijnen en op elkaar aan laten sluiten. De samenwerking met de Marrekrite is daarin ook een belangrijk punt. In 2024 stellen we een toeristische ontwikkelagenda op met een koers voor de bevordering van toerisme en recreatie en daarin de beoogde inzet van de toeristische organisaties voor de komende jaren.

1.2 Aannames kaderbrief 2025
De begroting van het Recreatieschap wordt jaarlijks aangepast voor de stijging van lonen en prijzen. Op moment van opstellen van deze kadernota is uitgegaan van het nu voorhanden zijnde inzicht en derhalve gebaseerd op aannames. Op basis hiervan wordt uitgegaan van een indexering van de begroting voor 2025 van 5,3 % voor de salarislasten en 2% voor de overige lasten. Het werkelijke indexcijfer kan aanleiding zijn voor een begrotingswijziging gedurende het jaar.

Financiële toelichting

Het dagelijks bestuur streeft ernaar om nieuwe activiteiten zoveel mogelijk binnen de bestaande begroting te ontwikkelen. Voor de gemeente Ooststellingwerf wordt in 2025 vooralsnog uitgegaan van een bijdrage van € 94.069,-. Dit is een verhoging van € 1.947,- ten opzichte van onze bijdrage in 2024.

Publicatie voor bekendmaking

Niet van toepassing

Vervolg

Naar verwachting leggen wij eind juni de begroting 2025 van het Recreatieschap Drenthe voor aan het College en de Raad. De Raad heeft vervolgens in juli de gelegenheid op zienswijzen aan het Algemeen Bestuur kenbaar te maken.

Bijlagen

1. Kadernota 2025 Recreatieschap Drenthe
2. RB Kadernota 2025 Recreatieschap Drenthe

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085195301

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van ; 13 februari 2024

gelet op Wet op de Gemeenschappelijke Regeling;

Besluit

1. Kennis te nemen van de inhoud van de Kadernota 2025 van het Recreatieschap Drenthe en geen zienswijze in te dienen

Besloten in de openbare vergadering van 26 maart 2024.

, griffier. , voorzitter.

Recreatieschap Drenthe

Drift 11c | 7991 AA | Dwingeloo | 0521 593 210
info@recreatieschap.nl
recreatieschap.nl

Aan:

College van B en W van de gemeente Ooststellingwerf

Datum:	25 januari 2024
Behandeld door:	R. Stam/r.stam@recreatieschap.nl
Ons kenmerk:	UR2024.005
Onderwerp:	Kadernota 2025
Bijlagen:	-

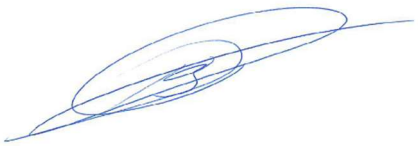
Geacht college,

Tijdens de vergadering van het Algemeen Bestuur van Recreatieschap Drenthe op 25 januari jl. heeft het bestuur ingestemd met de opgestelde Kadernota 2025. In deze nota worden de inhoudelijke en financiële kaders voor het beleid en de uitvoering in 2025 van Recreatieschap Drenthe beschreven. De kadernota treft u achter deze brief aan.

De Kadernota 2025 is tevens ter informatie verzonden aan de gemeenteraad op 26 januari. Mocht u nog vragen hebben over de Kadernota, dan kunt u contact opnemen met mevrouw R. Stam: telefonisch 0521-59 32 10 of per e-mail: r.stam@recreatieschap.nl.

Met vriendelijke groet,

Namens Dagelijks Bestuur
Recreatieschap Drenthe



Dick Dijkstra
Directeur

Recreatieschap Drenthe

Drift 11c | 7991 AA | Dwingeloo | 0521 593 210

info@recreatieschap.nl

recreatieschap.nl



KADERNOTA 2025

Recreatie en toerisme brengt Drenthe in beweging

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD 3
DE ORGANISATIE 4
BASISBEHOEFTE RECREATIE 5
ONTWIKKELINGEN 2023 6
RECREATIESCHAP DRENTHE - kerntaken 8
BELEIDSONTWIKKELING EN ONDERSTEUNING 8
PROJECTONTWIKKELING EN BEHEER STIMULERINGSFONDS 9
ROUTES EN NETWERKEN 10
RECREATIESCHAP DRENTHE - 2025 10
FINANCIELE KADERS 15
BIJLAGE I Baten en lasten 17
BIJLAGE II Totale bijdragen gemeenten 2025 18

VOORWOORD

Beste lezers,

Voor u ligt de kadernota 2025 aan van het Recreatieschap Drenthe. Een kadernota waarin we onze beleidsvoornemens kenbaar maken. Daarbij gaan we uit van onze taakopdracht en kijken we naar ontwikkelingen, kansen en uitdagingen zoals we die zien binnen de sector Recreatie en Toerisme.

Graag willen we alvast onze beleidsvoornemens vroegtijdig kenbaar maken in deze nota zodat deze als input kan dienen voor de te organiseren voorjaarsmarkten.

De kadernota is het jaarlijks document waarin de belangrijkste (beleidsmatige) items worden benoemd en waarbij de financiële kaders voor het jaar 2025 worden aangegeven. Het Dagelijks Bestuur van het Recreatieschap Drenthe (RSD) duidt daarmee de koers voor 2025. De basis van de kadernota vormt de input voor de op te stellen begroting 2025.

Op basis van deze informatie vraagt Recreatieschap Drenthe de gemeenteraden om kader stellende uitspraken te doen voor de uitwerking van de programmabegroting 2025 die komend voorjaar zal verschijnen. De ontwerpbegroting 2025 van Recreatieschap Drenthe zal, conform de afspraken binnen de nota ‘Samen werken aan Drenthe’, aan de deelnemende gemeenten voor 11 april 2024 worden aangeboden.

We zullen u meenemen in wat we in 2023 zien aan ontwikkelingen, wat we in 2024 geformuleerd hebben aan doelstellingen in de begroting. Dit koppelen we aan de voortgang die we in 2025 willen boeken.

Namens het Dagelijks Bestuur,
Dick Dijkstra, directeur

N.B.: De deelnemers aan de regeling Recreatieschap Drenthe zijn de Drentse gemeenten en de Friese gemeente Ooststellingwerf. Voor de leesbaarheid wordt hierna in deze nota gesproken over Drenthe en Drentse ontwikkelingen maar dit betreft uiteraard ook gemeente Ooststellingwerf, onze Friese deelnemer.

DE ORGANISATIE

Het Recreatieschap Drenthe is een kleine, pragmatisch ingestelde uitvoeringsorganisatie, waarbij 12 personen (8,9 fte) werkzaam zijn. Indien nodig maken we gebruik van een zogenaamde flexibele schil; inhuur van medewerkers voor de uitvoer van een specifiek project.

Doelstelling:

Het Recreatieschap Drenthe is een gemeenschappelijke regeling (GR), een samenwerkingsverband tussen de (12) Drentse gemeenten en de Friese gemeente Ooststellingwerf. De GR behartigt de gemeenschappelijke belangen van de (13) deelnemende gemeenten op het gebied van recreatie en toerisme.

Strategische doelen:

Gemeenten voeren een breed scala aan publieke taken uit. Om efficiëntie te bevorderen en middelen effectief te benutten, worden sommige taken gemeenschappelijk uitgevoerd door andere partijen.
Deze samenwerking betekent bundeling van krachten. We bevorderen samenwerking tussen de deelnemende gemeenten en versterken netwerken en relaties. Door verschillende perspectieven en ideeën te combineren kunnen nieuwe oplossingen, producten of diensten worden ontwikkeld die anders niet/ moeilijker mogelijk zouden zijn geweest.
Dit is efficiënter, effectiever, er is meer expertise, men kan van elkaar leren en er is sprake van een grotere bestuurlijke kracht.

Recreatieschap Drenthe vervult haar taken zonder eigen belang. De financiële middelen die het Recreatieschap ontvangt van de Drentse gemeenten en Ooststellingwerf investeert zij direct in de vrijetijdssector van de betreffende gemeenten. Het Recreatieschap zorgt voor Drenthe-brede afstemming van beleid tussen de diverse gemeenten. En zij behartigt de belangen van de Drentse gemeenten en Ooststellingwerf.

Het Recreatieschap levert door haar reguliere werkzaamheden en projecten een directe bijdrage aan deze opgaven. Dit uit zich in het bijdragen aan het uitwisselen en combineren van kennis, leggen en/of verbeteren van onderlinge contacten, adviseren, ontwikkelen van beleid, ontwikkelen, afstemmen en in stand houden van de toeristische infrastructuur, participatie in en coördinatie van projecten en inzet en beheer van financiële middelen van het fonds voor Recreatie en Toerisme.

BASISBEHOEFTE RECREATIE



Recreatie en toerisme kunnen worden beschouwd als menselijke basisbehoefte (art. 22 Grondwet), zij het op meer aanvullend en niet-essentieel niveau. Essentiële basisbehoeften, zoals voedsel, onderdak en gezondheidszorg zijn cruciaal voor het overleven. Recreatie en toerisme vervullen belangrijke rollen op sociaal, emotioneel en cultureel gebied.

Recreatie biedt mensen de mogelijkheid om te ontspannen, te ontstressen en plezier te hebben. Het stelt individuen in staat om tijd door te brengen met familie en vrienden, hun mentale gezondheid te verbeteren en hun welzijn te vergroten.



Toerisme omvat het reizen naar andere plaatsen, het stelt mensen in staat om nieuwe ervaringen op te doen, andere culturen te verkennen, nieuwe plaatsen te ontdekken en te genieten van verschillende landschappen en attracties. Toerisme draagt bij aan het genereren van inkomsten voor lokale economieën, stimuleert werkgelegenheid en bevordert uitwisseling tussen verschillende culturen.

De sector vervult verschillende functies die bijdragen aan de algehele kwaliteit van leven:

- Ontspanning en stressvermindering ➔ vind mentale rust naast de dagelijkse verantwoordelijkheden

- Gezondheid en welzijn ➔ draagt bij aan een gezonde levensstijl en verbetert de fysieke conditie
- Sociale verbinding ➔ biedt kansen voor sociale interactie, het bouwen en versterken van relaties
- Persoonlijke groei en ontwikkeling ➔ leert nieuwe vaardigheden en hobby's en vergroot creativiteit
- Verbeterde kwaliteit van leven ➔ draagt bij aan gevoel van tevredenheid en geluk

Naast bovengenoemde speelt toerisme ook een significante rol bij het versterken van de trots en het behoud van de eigen cultuur. Mensen gaan vaak hun eigen erfgoed en tradities meer waarderen als ze merken dat anderen erin geïnteresseerd zijn.

- Versterken trots en behoud cultuur ➔ draagt bij aan een verstrekt gevoel van identiteit

De vraag naar recreatie en toerisme zal de komende jaren toenemen door bevolkingsgroei, vergrijzing en groeiend inkomend toerisme terwijl de ruimte hiervoor schaars is. Bovendien beïnvloeden technologische ontwikkelingen en maatschappelijke veranderingen ons vrijetijdsgedrag.



ONTWIKKELINGEN 2023

In 2023 zijn er op allerlei vlak ontwikkelingen geweest die grote invloed hebben op het dagelijks leven.

Deze ontwikkelingen beïnvloeden zeker ook de vakantie- en vrijetijdsmarkt. Gelukkig kunnen we stellen dat vakanties in trek zijn en blijven en dat recreatie en toerisme een basisbehoefte is. Hieronder zullen we een aantal ontwikkelingen benoemen.

ONZEKERHEID Landelijk zien we dat onzekerheid heerst

De situatie in Oekraïne en het conflict in Israël/Gaza en de bredere impact ervan blijven voortduren en veranderen. Naast menselijk leed en ontheemding geeft het politieke spanningen en veranderen de internationale betrekkingen. De gevolgen (gevoel van onveiligheid en onzekerheid) van dit conflict zullen waarschijnlijk nog lange tijd voelbaar zijn, niet alleen in Oekraïne, maar ook daarbuiten.

De verstoring komt ook tot uiting in de inflatie. In eerste instantie dus vooral veroorzaakt door de ontwikkeling van de energieprijzen, maar inmiddels zien we hier een dalende tendens. Inflatie en economische onzekerheid zorgen ervoor dat de consument minder uitgeeft. Hoewel we ons vakantiegeld nog steeds daadwerkelijk uitgeven aan vakantie, heeft de inflatie wel een rol gespeeld. We zien al een aantal jaren het aantal vakanties in Drenthe mede hierdoor toenemen.

ARBEIDSMARKT Tekorten

De gastvrijheidssector kent een personeelstekort; een complex probleem dat vraagt om een combinatie van oplossingen op het gebied van werving, opleiding en arbeidsomstandigheden om het hoofd te bieden aan de uitdagingen waar de sector voor staat. Voordat de pandemie begon, werd in veel landen al een tekort aan gekwalificeerd personeel in de horeca gemeld. Dit tekort is verergerd door demografische factoren, zoals vergrijzing van de beroepsbevolking en een afname van jongeren die traditionele horecabanen verkiezen.



De gevolgen van het personeelstekort in de horeca zijn merkbaar, met name in langere wachttijden, verminderde servicekwaliteit, beperktere openingstijden van restaurants en zelfs sluitingen van vestigingen.

Om de sector aantrekkelijker te maken, moet er worden ingezet op het verbeteren van goed werkgeverschap en arbeidsvoorwaarden, meer vaste dienstverbanden en doorgroeimogelijkheden en zal robotisering/AI meer toegepast gaan worden.

RUIMTELIJK Ruimtelijke ontwikkelingen

Naast bovengenoemde ontwikkelingen zijn er ook volop veranderingen gaande die de invulling van het Nederlandse grondgebied raken.

Vanuit ‘Den Haag’ worden plannen ontwikkeld (waarbij op provinciaal niveau de invulling regionaal gaat plaatsvinden) die vergaande gevolgen zullen hebben voor de agrarische sector. Hoe de vrijkomende ruimte wordt ingevuld is belangrijk voor de aantrekkelijkheid van het landelijk gebied en dus zeker ook voor de recreatieve sector.



Het stikstofprobleem beperkt ook de ontwikkelruimte van bedrijven. In of dichtbij Natura-2000 gebieden zijn bijna geen mogelijkheden voor het aanpassen van toeristische bedrijven. Ook het organiseren van evenementen is lastig en staat onder druk.

De maatschappelijke behoefte aan recreatie neemt echter toe en zal ook in de komende jaren blijven groeien.

Bevolkingsgroei is een feit én vanuit het oogpunt van gezondheid en welzijn wordt een steeds groter belang gehecht aan een actieve leefstijl, waarvan recreatie deel uitmaakt. Ook in de corona-periode heeft men de eigen directe leefomgeving opnieuw ontdekt en opnieuw leren waarderen.



RECREATIESCHAP DRENTHE - kerntaken

Het Recreatieschap kent een aantal kerntaken:

BELEIDSONTWIKKELING EN ONDERSTEUNING

Recreatieschap ondersteunt met kennis over de sector de deelnemende gemeenten. Ontwikkelen beleidsvisies en kennisuitwisseling (cursussen en overleggen voor o.a. de recreatieambtenaren (het

AORTA), excursies, recreatiecongres, recreatiesociëteit, open colleges en studiereizen) ter inspiratie en ondersteuning van de deelnemers.



Recreatiecongres 2023

Door periodiek georganiseerde bijeenkomsten zorgen we voor onderling contact tussen beleidsmakers, bestuurders en de (recreatie-)ondernemers. In de praktijk blijkt dat deze werkvorm efficiënt en prettig. We voorkomen het onnodig opnieuw uitvinden van wielen en dragen bij aan afstemming op Drents niveau. Immers, veel recreanten en toeristen oriënteren zich op Drenthe als bestemming; daarom is het van belang om een groot aantal projecten en activiteiten op een Drents schaalniveau af te stemmen.

PROJECTONTWIKKELING EN BEHEER STIMULERINGSFONDS

Recreatieschap Drenthe voert veel projecten uit. Deze zijn veelal gemeentegrens overschrijdend. Vaak probeert het Recreatieschap de uitvoer van projecten mogelijk te maken door aan te sluiten bij subsidieprogramma's (provinciaal, landelijk en Europees).

Vanuit de deelnemende gemeenten wordt ook jaarlijks een bijdrage ontvangen die wordt gestort in het zgn. stimuleringsfonds. De hoogte van de bijdrage is voor een deel gebaseerd op de opbrengst toeristenbelasting . Dit fonds maakt het mogelijk om snel en efficiënt financiële middelen ter beschikking te kunnen stellen aan nieuwe, gemeentegrensoverschrijdende ontwikkelingen in recreatie en toerisme. Hierbij zien we dat, via de inzet van het fonds, ook andere subsidiegelden worden gegenereerd. We creëren al jaren een multiplier van minimaal 4.

ROUTES EN NETWERKEN

Het routebureau van Recreatieschap Drenthe verzorgt de recreatieve basisstructuur: ontwikkeling, beheer en onderhoud van bewegwijzerde routes en knooppuntnetwerken voor fietsers en wandelaars en ondersteuning van gebruikersgroepen van MTB-ers en ruiters en menners bij het onderhoud van hun eigen routes. Ook wordt, indien gewenst, ondersteuning gegeven aan lokale initiatieven op het gebied van bewegwijzering (hardlooproutes, dorpsommetjes ed.).



De toerist én bewoner beschikken zo over talloze mogelijkheden om, goed bewegwijzerd, de provincie te verkennen. Het betreft hier bewegwijzerde fietsroutes, fietsknooppuntensysteem, wandelroutes, wandelknooppuntensysteem, de TT-route voor motoren en fietsers, kanosteigers en onderhoud van enkele toiletgebouwen voor de recreatievaart. Daarnaast ondersteunen we gebruikersgroepen van ruiters, menners en MTB-ers in het beheer en onderhoud van hun routes.

Bij het onderhoud van de wandelknooppunten en themaroutes kunnen we inmiddels rekenen op de inzet van ruim 100 vrijwilligers. Zij doen dat met veel passie en zorg.

Een goed georganiseerd routenetwerk fungeert als het visitekaartje voor ondernemers en leidt recreanten langs de rijde verhalen van Drenthe, bezienswaardigheden en lokale bedrijven.

Naast het fysieke onderhoud aan de routenetwerken draagt Recreatieschap Drenthe ook zorg voor het digitaal aanbieden van routeinformatie (zie drenthe.nl). Dit draagt bij aan een uitnodigende en gevarieerde ervaring in de provincie



De recreant/gebruiker staat ook binnen het Routebureau van Recreatieschap Drenthe altijd centraal. Wat is zijn/haar behoefte en hoe kan het Recreatieschap deze het beste invullen? Op basis hiervan ontwikkelt het Recreatieschap het aanbod.

RECREATIESCHAP DRENTHE - 2025

Het Recreatieschap werkt jaarlijks met een motto. In 2025 is ons motto: '**Recreatie en Toerisme brengt Drenthe in beweging'**. Het Recreatieschap wil gemeenten en de sector ondersteunen om de nu voor ons liggende landelijke en provinciale opgaven gezamenlijk aan te pakken.

Kernwaarde: Recreatie en Toerisme is een spil in veel ontwikkelingen.

De overheid moet de waarde van de gastvrijheidssector voor economie, maatschappij en welzijn onderkennen, zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk. Het uitdragen van deze kernwaarde is cruciaal; een doorlopend proces dat betrokkenheid en consistentie op alle niveaus binnen organisaties en bedrijven vereist.

Als we naar het jaar 2025 kijken willen we vanuit en met onze organisatie (binnen onze basistaken) extra, naast onze reguliere opdracht, inzetten op:

- **Gebiedstafels**

Aan de hand van het Nationaal Programma Landelijk Gebied worden er Provinciale Programma's Landelijk Gebied (bij ons DPLG) ontwikkeld. Aan de gebiedstafels wordt de herinrichting van het landelijk gebied besproken. Het vrijetijdsdomein wordt niet standaard aan de gebiedstafels meegenomen. Om het belang van de toeristisch recreatieve sector aan gebiedstafels kenbaar te maken is goede lobby noodzakelijk. Dit zal al in 2024 spelen, maar naar verwachting ook in 2025 ev. noodzakelijk zijn. Het Recreatieschap zal hier zijn ondersteunende rol pakken.

Doel zou moeten zijn om het landelijk gebied toekomstbestendiger en duurzamer te ontwikkelen zodat ook andere opgaves worden meegenomen zoals recreatie. Sector- overschrijdende samenwerking is daarin een must.

- **Duurzaam toerisme**

Het is van belang om de balans te houden tussen de positieve impact van toerisme en recreatie en het behoud van de natuurlijke en culturele integriteit van landelijke gebieden. Duurzaam toerisme, dat rekening houdt met ecologische, sociale en economische aspecten, is van cruciaal belang om de voordelen van recreatie en toerisme op lange termijn te behouden zonder schade aan te richten aan de omgeving of de lokale gemeenschappen.

De natuur kan niet zonder recreatie (als mensen de natuur niet kennen gaan ze dat ook niet waarderen), maar recreatie kan ook niet zonder natuur (een belangrijk bezoekmotief).

Het Recreatieschap zet zich in om, veelal in de vorm van projecten, te werken aan duurzaam toerisme, passend bij Drenthe én essentieel voor Drenthe.

Bij deze ontwikkeling is er een belangrijke rol weggelegd voor de ontvangstlocaties. Een logische plek, het liefst bereikbaar met openbaar vervoer en dicht bij de snelweg en voorzien van routestructuren waarbij de gasten zoveel mogelijk worden gescheiden (bijv. aparte routes voor wandelaars en mountainbikers). Een ander instrument voor duurzaam toerisme is sturen op spreiding van bezoekersstromen en vergroting van recreatieruimte door het landelijk gebied meer geschikt te maken voor recreatie.



Muurschildering project Van Gogh; Hoogeveen

- **Agrotoerisme**

Door de landbouwtransitie gaan meer agrariërs multifunctionele activiteiten ontwikkelen. Om agrariërs te helpen een duidelijk beeld te krijgen of deze sector hen past willen we onderzoeken of we om kennissessies kunnen organiseren om hen te informeren en te inspireren. Hierin zoeken we het netwerk op met bijvoorbeeld LTO, AND en andere brancheorganisaties. Verder is het belangrijk om mogelijke veranderingen in de agrarische bedrijfsvoering Drenthe-breed op elkaar af te stemmen.

- **Verduurzaming**

In 2024 (en waarschijnlijk ook in 2025) zal volop gewerkt gaan worden aan de vormgeving van het verduurzamen van de sector. Kennisdeling, inspiratie en stimuleren van verduurzaming is belangrijk. Hierbij willen we duurzaam vervoer stimuleren, aandacht vragen voor maatregelen om verduurzaming bedrijfsvoering te bevorderen, bewustwording en vermarkting hiervan.

- **Routegebonden recreatie**

In het voorjaar van 2024 beschikken we na afronding van het laatste grote wandelproject over gebiedsdekkende, up-to-date knooppuntennetwerken en routes voor wandel- en fietsplezier. Ook hebben we veel andere organisaties geholpen met het uitstippelen van hun routes, met als resultaat vele ommetjes en hardloop-, mountainbike- en hippische routes. Nu focussen we ons op de volgende fase. We willen een stap verder gaan dan enkel beheren en onderhouden. Want, hoewel het fietsen en wandelen nu ook al waardevol bijdraagt aan recreatie en toerisme, betekent dit niet dat we niets meer hoeven te doen. Stilstand betekent achteruitgang.



Door het gebruik van onze routes en die van anderen te stimuleren, willen we ook in de toekomst bijdragen aan een sterke en vitale sector die van grote waarde is voor bezoekers, bedrijven, bewoners en bestemming. Om dit gestructureerd aan te pakken werken we aan het opstellen van een visie op routegebonden recreatie die we begin 2024 presenteren. Hierin omarmen we routebonden recreatie als een **cruciaal** en **waardevol instrument**, gezien de toegevoegde waarde die het nu al heeft én de kansen voor de toekomst.



Met deze visie positioneren we Recreatieschap als **dé expert en spin in het web op het gebied van routes in Drenthe en Ooststellingwerf, met de best onderhouden netwerken van Nederland.** Inhoudelijk sluiten we aan op de ambities uit bestaande plannen. In **Drenthe** streven we ernaar om Fietsprovincie nummer 1 te zijn én Drenthe te ontwikkelen als een toonaangevende wandelprovincie.



We beschikken over vele kilometers goed onderhouden fietspaden. Maar we hebben te maken met een gewijzigde vraag; de opkomst en het vele gebruik van e-bikes en andersoortige vervoermiddelen (hogere snelheden) leidt tot de vraag naar bredere fietspaden die goed comfort geven en veilig zijn in het gebruik. Samen met terrein beherende organisaties (TBO's), gemeenten en Provincie werken we aan een fietsinfrastructuur die écht toekomstbestendig zal zijn en zorgen voor een goede onderhoudsstructuur; dit omvat zowel het maken van beleidsadvies als het ontwikkelen van projecten. Dit is belangrijk om ook in de toekomst Drenthe als fietsprovincie te kunnen blijven promoten.

De vraag is hoe vertalen we dit naar acties? Daartoe zetten we de komende jaren in op activiteiten binnen drie speerpunten, waarbij we samen optrekken met partners en vanuit diverse rollen te werk gaan.

1. De basis op orde! Kwalitatieve, comfortabele en aantrekkelijke routes en paden.
2. Routes en netwerken om te beleven en bewegen.
3. De kracht van de samenleving (lokale initiatieven benutten)



Uitzicht vanaf De Bosbergtoren; Appelscha

- **Ontwikkeling / interpretatie data, opkomst AI**

Data is steeds belangrijker en kan helpen bij het bepalen van je koers. Het verzamelen, analyseren en interpreteren van toeristische data is van cruciaal belang voor beleidsmakers, toeristische bedrijven en bestemmingen om strategieën te ontwikkelen die gericht zijn op het verbeteren van de toeristische ervaring en het maximaliseren van de voordelen van het toerisme voor een regio. Het Recreatieschap ziet hierin een taak voor het uitvoeren van een vertaalslag; van kwantitatieve cijfers naar kwalitatieve cijfers om gemeenten en ondernemers op basis van cijfers de juiste beslissingen te laten nemen (Ecorys-rapport/ Dashboard Impactmodel).

Daarnaast willen we inzicht geven in de waardering van ontwikkelde (route)infrastructuur. Zodat we ook cijfermatig de waardering bepaalde investeringen kunnen monitoren. De integratie van AI in de toeristische sector zal leiden tot verbeterde efficiëntie, meer gepersonaliseerde diensten en een verbeterde algehele reiservaring voor zowel reizigers als bedrijven. Het delen van kennis hiervan met de sector zien we als een opgave.

- **Versterken kwaliteit sector**



In 2024 loopt het project Vitale Vakantieparken (VVP) af. We hopen dat dit project in de nog resterende looptijd verder bijdraagt aan versterking van de sector. In 2024 willen we samen met gemeenten, ondernemers/ HISWA-RECRON, provincie Drenthe en ondernemers bekijken hoe we de impuls van VVP verder kunnen doorzetten naar toekomstige jaren.

De sector verdient de positieve impuls zoals deze is ontstaan door uitvoer van dit project. Het Recreatieschap draagt zowel financieel als met bestuurlijke inzet bij aan de uitvoering van VVP.

Tevens willen we in 2025, samen met de Provincie en de sector het Expertteam voor Horeca, dagrecreatie en groepen voortzetten. Dit team houdt de ondernemers een spiegel voor en ondersteunt hen om hun bedrijf toekomstbestendig te maken.

- **Gevraagd en ongevraagd (proactief) de deelnemende gemeenten ondersteunen**

Via bijeenkomsten en middels ons netwerk signaleren we beleidsvoornemens. Middels een aantal adviezen en onderzoeken (sociaal-economische impact rapportages / onderzoek lokale lasten / adviezen t.a.v. trends en ontwikkelingen) ondersteunen we onze gemeenten met kennis zodat dit de basis vormt voor te nemen besluiten binnen de gemeenten.

- **Gevraagd en ongevraagd (proactief) de ondernemers en het onderwijs ondersteunen**

De sector biedt verschillende carrièremogelijkheden, maar brengt ook de nodige uitdagingen met zich mee, zoals onregelmatige werktijden en seizoensgebonden werkgelegenheid. Daarnaast is de krapte op de arbeidsmarkt een structureel probleem.

We willen meedenken met vraagstukken zoals ‘hoe bind ik werknemers aan mijn bedrijf?’ en ‘het bevorderen van bijv. stageplaatsen’, ‘hoe zorgen we voor seizoensverlenging zodat arbeidskrachten langdurig kunnen worden aangetrokken’, ‘hoe zorgen we voor een goede aansluiting tussen scholing en werk’. Samen met het onderwijs en de sector houden we dit onderwerp op de agenda zowel bij de ondernemers als bij de politiek.

PERSPECTIEF DRENTHE 2030

Bovenstaande past binnen het ontwikkelde Perspectief Drenthe 2030. Ambitie van dit Perspectief is toerisme en recreatie te laten bijdragen aan de samenleving door van waarde te zijn voor bezoekers, bedrijven, bewoners én de bestemming Drenthe. Het doel toerisme en recreatie duurzaam te laten groeien met oog voor de balans tussen economie (bestedingen en banen), maatschappij (leefbaarheid, levendigheid en voorzieningenniveau) en omgeving (cultuur/erfgoed, natuur en landschap).

Dit komt tot uiting in de drie streefbeelden van het Perspectief op bestemming Drenthe 2030: (1) het versterken en uitdragen van trots op de Drentse cultuur en identiteit, (2) het benutten van de natuurlijke waarden om Drenthe te profileren als dé Oerprovincie van Nederland en (3) het creëren van een aantrekkelijke bestemming voor Drenten, ook met voorzieningen in de steden.

In **Ooststellingwerf** sluiten we aan bij de ambitie om de gemeente te positioneren als een Buitensport Walhalla, dat deel uit maakt van de bestemming 'Het Andere Friesland', zonder meren, wadden of elf steden maar met bos, heide en een rijke historie!

In 2024/2025 willen we graag het opgestelde Perspectief Drenthe 2030 herijken en bekijken of de uitgangspunten nog van toepassing zijn en het Perspectief aanpassen en aanscherpen zodat het aansluit bij de veranderende omgevingsfactoren.

FINANCIELE KADERS

Het Recreatieschap Drenthe werkt met een klein personeelsbestand (8,9 fte). Een deel van de werkzaamheden is projectgebonden. Indien het Recreatieschap voor de uitvoer hiervan extra menskracht nodig heeft, doet zij dit door middel van inhuur. Dus flexibele inhuur naast een vaste formatie.

Het Recreatieschap is gehuisvest in Dwingeloo. Hier delen we de huisvesting met Marketing Drenthe en het programma Vitale Vakantieparken (tot dec. 2024). Deze gecombineerde huisvesting heeft als voordeel dat de contacten gemakkelijk tot stand komen en wij elkaar snel weten te vinden.

INDEXERING

De begroting van het Recreatieschap wordt jaarlijks aangepast voor de stijging van lonen en prijzen. Op moment van opstellen van deze kadernota gaan we uit van het nu voorhanden zijnde inzicht en derhalve is het gebaseerd op aannames.

Basis van de opgestelde cijfers vormt de begroting 2024, aangevuld met indexering die afkomstig is uit de Macro Economische Verkenningen van het Centraal Planbureau (MEV 2024, versie aug. 2023) van het kerngegeven “Loonvoet Sector Overheid” en “Prijs materiële overheidsconsumptie”. Op basis hiervan wordt uitgegaan van een indexering van de begroting voor 2025 van 5,3% voor de salarislasten en 2% voor de overige lasten. Het werkelijke indexcijfer kan aanleiding zijn voor een begrotingswijziging gedurende het jaar.

WIJZIGINGEN

Het Recreatieschap heeft in het jaar 2020 gronden welke in erfpacht waren uitgegeven verkocht aan de erfpachters. Een deel van de winstopbrengst is in 2021 ontvangen en direct bestemd. Een deel van de opbrengst zal binnenkomen vanaf 2024 in (16) jaarlijkse termijnen Deze opbrengst hangt samen met de exploitatie van een windmolen op de verkochte locatie (dit is notarieel in de akte opgenomen). In de begroting wordt deze verwachte bate verantwoord in de post “buitengewone bate” ter grootte van € 13.500.

De afschrijvingskosten zijn verhoogd door de aanschaf van 1 bedrijfsauto ter vervanging van een afgeschreven bedrijfsauto.

We ramen geen renteopbrengsten gezien de fluctuaties van de rentevoet en de (subsidiabele) projecten.

We gaan uit van de bij de begroting 2024 gehanteerde cijfers. De begroting 2023 is aangevuld met een begrotingswijziging (t.a.v. de post “personeel”) van € 60.000 in 2023.

BIJLAGE I

BATEN EN LASTEN

BATEN			
Buitengewone bate (opbrengst Pottendijk)	13.500		
Overige opbrengsten*	21.200		
		34.700	
Bijdragen gemeenten in exploitatie	1.116.098		
Bijdragen gemeenten in stimuleringsfonds **	320.362		
		1.436.460	
			1.471.160
LASTEN			
Personeel***	738.150		
Huisvesting	70.400		
Onderhoud	72.500		
Overige uitgaven	21.170		
Uitgaven toeristische informatievoorziening ****	130.500		
Bestuur	630		
Bureau	101.600		
Afschrijvingen	8.700		
Projecten *	PM		
		1.143.650	
Lasten stimuleringsfonds **		320.362	
			1.464.012
Resultaat voor bestemming			-7.148
Onttrekking reserves *****			15.852
Toevoeging reserves *****			-23.000
Resultaat na bestemming			0

* onder overige opbrengsten vallen o.a. verkoopinkomsten van toeristische (route) kaarten.
** Recreatieschap Drenthe is penvoerder van het stimuleringsfonds. Bijdragen van gemeenten worden via het Recreatieschap ingezet ter ondersteuning en stimulans van ontwikkelingen in de sector. De hoogte van de bijdrage is de grens tot waar het Recreatieschap toezeggingen kan doen. De daad-werkelijke uitgaven kunnen over de jaargrens heenlopen (langlopende projecten). In de begroting wordt
echter niet de kasstroom getoond.
***De personele lasten zijn gebaseerd op de werkelijk te verwachten kosten. Uitbreiding werkzaamheden vangen we daar waar mogelijk op met inzet flexibele schil en/of vrijwilligers.

**** Onderdeel van deze post is het actueel houden van de database drenthe.nl; het Recreatieschap is eigenaar van de database.
***** Op basis van eerder genomen besluiten van het Algemeen Bestuur wordt € 23.000 toegevoegd aan de reserve Personele Inzet. Een bedrag van € 15.852 wordt, ook op basis van het Algemeen Bestuur besluit gebruik ter dekking van personele lasten.

BIJLAGE II

TOTALE BIJDRAGEN GEMEENTEN 2025

GEMEENTE	EXPLOITATIE-KOSTEN	BIJDRAGE STIMULERINGSFONDS	BIJDRAGE 2025	BIJDRAGE 2024
Aa en Hunze	80.463	52.801	133.264	120.558
Assen	77.867	18.384	96.251	92.671
Borger-Odoorn	83.058	46.232	129.290	123.576
Coevorden	96.036	38.708	134.745	126.526
De Wolden	70.081	18.222	88.303	84.993
Emmen	186.882	15.138	202.020	195.905
Hoogeveen	83.058	14.197	97.255	94.796
Meppel	41.529	14.617	56.146	54.921
Midden-Drenthe	103.823	25.021	128.844	127.009
Noordenveld	75.272	14.996	90.268	88.193
Ooststellingwerf	77.867	16.202	94.069	92.122
Tynaarlo	64.889	17.508	82.397	80.052
Westerveld	75.272	28.336	103.608	105.786
Totaal	1.116.098	320.362	1.436.460	1.387.107

Raadsvoorstel

Commissievergadering	**:**	Ruimte
Onderwerp	:	Bedrijfsafval weren op Milieustraat
Portefeuillehouder/Teamleider	:	G. But / J. Sikkens
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085194067

Datum collegevergadering
30 januari 2024

Voorgesteld besluit
1. In te stemmen met het niet langer toestaan om bedrijfsafval te brengen op de Milieustraat per 1 april 2024.
2. Een overgangstermijn aan te houden tot 1 juli 2024.

Openbaar
Ja, actief + persbericht

Inleiding
Op de Milieustraat aan de Nanningaweg 47b in Oosterwolde wordt naast afval van particulieren ook op kleine schaal bedrijfsafval aangeboden. De Fumo heeft Omrin er op gewezen dat:
- voor de acceptatie van bedrijfsafval het gebruik van een weegbrug noodzakelijk is;
- bij acceptatie van bedrijfsafval, naast het wegen, ook een meldplicht geldt, waarbij aangegeven moet worden welke bedrijven welke (afval)stroom hebben gebracht op de Milieustraat.

Argumenten
1.1 Bedrijfsafval wordt niet conform de vergunning ingenomen

Op grond van de vergunning mag bedrijfsafval worden ingenomen op de Milieustraat. Daarvoor moet wel aan een aantal vereisten worden voldaan:
- voor de acceptatie van bedrijfsafval is het gebruik van een weegbrug noodzakelijk;
- bij acceptatie van bedrijfsafval, geldt een meldplicht, waarbij aangegeven moet worden welke bedrijven welke (afval)stroom hebben gebracht op de Milieustraat.

Momenteel voldoen wij niet aan de regelgeving voor bedrijfsafval. Er wordt niet gewogen omdat de huidige weegbrug daar niet geschikt voor is. De verschillende afvalstromen van bedrijven worden niet apart bijgehouden. Hier is de administratie ook niet op ingericht.

1.2 Er moet een investering worden gedaan die niet gecompenseerd wordt

Om conform vergunning te kunnen werken, zijn investeringen nodig. Uit onderzoek blijkt dat een weegbrug op huurbasis € 1.000,00 per maand kost; aanschaf van een weegbrug bedraagt minimaal € 14.000,00. Daar komen de installatie- en jaarlijkse onderhoudskosten nog bij. De investering die we moeten doen sec voor bedrijven wordt niet gecompenseerd door de inkomsten uit het gebrachte bedrijfsafval. De gemiddelde maandelijkse opbrengst van bedrijven bedraagt € 125,00.

1.3 De Milieustraat is alleen bedoeld voor huishoudelijk afval

De Milieustraat is bedoeld voor huishoudelijk (grof) afval. Het zijn de inwoners die de kosten via de afvalstoffenheffing betalen. Bedrijven betalen alleen voor de gebrachte m3 afval.

Om volgens de vergunning te werken, zijn investeringen nodig, zoals vermeld bij argument 1.2. Deze investeringen zijn alleen nodig voor het door bedrijven gebrachte bedrijfsafval. Huishoudelijk afval kent deze eisen niet.

1.3 Dit heeft een positieve invloed op het VANG-cijfer

Het weren van bedrijfsafval kan een licht positieve uitwerking hebben op het VANG cijfer (Van Afval Naar Grondstof). Het VANG-cijfer wordt bepaald door het ingezamelde huis-aan-huis afval en het grof afval van de Milieustraat. Bedrijfsafval zorgt voor een vertroebeling van dit cijfer, omdat bij gemengde vrachten minder strikt gescheiden wordt.

2.1 Bedrijven hebben dan de tijd om een andere inzamelaar te kiezen

Bedrijven hebben allerlei mogelijkheden hun afval kwijt te raken. Ze zijn niet gebonden aan Omrin en kunnen vanuit bedrijfsoverwegingen ook voor andere inzamelaars kiezen. Om bedrijven de mogelijkheid te geven zich te oriënteren op de markt, is het voorstel een overgangstermijn te hanteren tot 1 juli 2024. Bedrijven die bij ons bekend zijn zullen we actief middels een brief informeren, waarin we alternatieven in de nabije omgeving zullen benoemen. Daarnaast gaat er een persbericht uit. Mocht iemand de berichtgeving gemist hebben, dan zullen de medewerkers van de Milieustraat ze er op wijzen dat ze op zoek moeten naar een alternatief. Met ingang van 1 juli 2024 worden bedrijven geweerd. De milieustraten van Opsterland en Heerenveen zullen hetzelfde beleid hanteren. Bij milieustraten waar dit beleid al eerder is doorgevoerd blijkt een overgangstermijn voor een soepele overgang te zorgen.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn minder inkomsten.

Als we dit niet doorvoeren moeten we investeren. De investering die we moeten doen voor bedrijven worden niet gecompenseerd door de inkomsten uit bedrijfsafval. Door bedrijfsafval te weren missen we opbrengst. Het gaat om een bedrag van ongeveer € 1.500,00 per jaar. Dat geldt pas volledig vanaf 2025, aangezien het eerste half jaar inbreng van bedrijfsafval nog wel gedoogd wordt. Het verlies aan inkomsten van € 1.500 per jaar kost minder dan te moeten investeren in een weegbrug (huur dan wel koop met jaarlijkse kosten)

Financiële toelichting

Door invoering van deze maatregel verwachten we op jaarbasis € 1.500,00 minder aan inkomsten. Dat geldt pas volledig vanaf 2025, aangezien het eerste half jaar van 2024 inbreng van bedrijfsafval nog wel gedoogd wordt.

Publicatie voor bekendmaking

Zie bijgevoegd persbericht

Vervolg

Na besluitvorming worden bedrijven die ons bekend zijn actief geïnformeerd door middel van een brief. Daarnaast gaat er een persbericht uit. Ook “aan de poort” worden bedrijven geïnformeerd over de wijziging.

Planning & communicatie

Betrokken bedrijven worden direct na een positief besluit door middel van een brief geïnformeerd.
Het bijgevoegde persbericht wordt 28 maart 2024 gepubliceerd.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Raadsbesluit 26 maart 2024
2. Persbericht weren bedrijfsafval

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085194067

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 januari 2024;

gelet op de vergunning van de Milieustraat;

Besluit

1. In te stemmen met het niet langer toestaan om bedrijfsafval te brengen op de Milieustraat per 1 april 2024.
2. Een overgangstermijn aan te houden tot 1 juli 2024.

Besloten in de openbare vergadering van 26 maart 2024.

, griffier. , voorzitter.

Persbericht

Milieustraat Oosterwolde stopt met inzamelen bedrijfsafval

Milieustraat Oosterwolde stopt per 1 april 2024 met het inzamelen van bedrijfsafval. Bedrijven kunnen zelf een alternatieve inzamelaar inschakelen. Om ondernemers de kans te bieden zich te oriënteren op de markt, is er tot 1 juli 2024 een overgangsperiode.

De milieustraat is bedoeld voor het inzamelen van huishoudelijk (grof) afval. Voor het inzamelen van bedrijfsafval geldt andere regelgeving. Om aan die regelgeving te voldoen zijn investeringen nodig. De hoeveelheid bedrijfsafval dat maandelijks op de milieustraat wordt afgegeven is zo laag dat die investering niet uit kan.

Bedrijven kunnen andere inzamelaar voor bedrijfsaval kiezen
Daarom is het niet meer mogelijk om per 1 april 2024 bedrijfsafval aan te bieden op de milieustraat in Oosterwolde. Bedrijven binnen de gemeente zijn niet gebonden aan Omrin voor hun bedrijfsafval. Ondernemers kunnen ook voor andere inzamelaars kiezen.

Situatie tot 1 juli 2024
Tot 1 juli 2024 kunnen bedrijven een andere afvalinzamelaar zoeken. Medewerkers van de milieustraat wijzen tot die datum ondernemers er op dat ze op zoek moeten naar een alternatief. Met ingang van 1 juli 2024 worden ondernemers met bedrijfsafval niet meer toegelaten tot de milieustraat.
Op de milieustraten van Opsterland en Heerenveen gaat dit ook gelden.

Noot voor de redactie
Wilt u meer informatie? Bel dan met het cluster communicatie (0516) 566 110 of e-mail naar communicatie@ooststellingwerf.nl.

Raadsvoorstel

Commissievergadering	:	Ruimte
Titel	:	Benoeming leden gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit 2024
Onderwerp	:	Procesvoorstel
Portefeuillehouder/Teamleider	:	J. Nijboer / W. Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085188478

Datum collegevergadering
13 februari 2024

Voorgesteld besluit
1. de leden voor de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit met terugwerkende kracht per 1 januari 2024 te (her-)benoemen, overeenkomstig de voordracht van het dagelijks bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling hûs en hiem uit de brief van 16 november 2023 en aanvulling van 17 januari 2024;
2. Daarbij de oorspronkelijke benoemingstermijnen van zittende leden in stand te laten.

Openbaar
Ja, passief via openbaar verslag.

Inleiding
Het Dagelijks Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling (verder: GR) hûs en hiem stelt aan de raad voor om de leden voor de nieuwe gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit te benoemen. Deze nieuwe commissie is de opvolger van de Centrale Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (CARK of ook wel: welstands- en monumentencommissie) die met de komst van de Omgevingswet is komen te vervallen. In de nieuwe commissie wordt een groot deel van de leden van de CARK opnieuw benoemd. Dit wordt aangevuld met enkele nieuwe leden. De personen in kwestie staan benoemd in bijgevoegde brief van 16 november 2023 en de aanvulling daarop van 17 januari 2024.

Argumenten
1.1 Benoeming van de leden voor de nieuwe gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit is nodig om deze commissie te laten functioneren

Op 6 juni 2023 stelde de gemeenteraad de ‘Verordening op de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Ooststellingwerf 2023’ (verder: verordening) vast. Deze verordening trad tegelijk met de Omgevingswet (op 1 januari 2024) in werking. De verordening biedt uw raad de mogelijkheid om leden voor een gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit te benoemen. Taken voor de commissie zijn in brede zin de advisering over omgevingskwaliteit. De inhoudelijke motivering om deze commissie in te stellen is reeds gegeven in het raadsvoorstel over de verordening.

2.1 Benoemingstermijn leden voldoet aan verordening

De verordening maakt een benoeming van drie jaar mogelijk, met een herbenoeming voor nog eens drie jaar. De voorgestelde benoemingen voldoen hieraan. In de nieuwe adviescommissie blijven de oorspronkelijke benoemingstermijnen van de leden van de vorige commissie in stand (lopen door). Hiermee wordt voorkomen dat alle leden in 2027 plaatsvervangend lid worden en alle reserveleden worden ontheven van hun taken. Op deze manier kan elk jaar een gedeeltelijke verversing van de adviescommissie

gerealiseerd worden. In de aanvulling op de voordracht (bijlage 2) is een overzicht opgenomen van de benoemingtermijnen.

2.2 Inzet vaste adviseurs voldoet aan verordening
De vaste adviseurs werken in de lokale commissies die in de meeste gemeenten zijn ingesteld. Ze zijn voorzitter of secondant. Deze adviseurs zijn benoemd lid van de gemeentelijke adviescommissie. Daarmee is juridisch geborgd dat zij onder mandaat advies kunnen uitbrengen in de lokale adviescommissie. In de lokale commissie worden veruit de meeste bouwplannen van advies op omgevingskwaliteit voorzien. Slechts enkele plannen per jaar schuiven door naar de centrale commissie.
De vaste adviseurs veranderen na drie jaar voorzitterschap van rayon of worden secondant in hetzelfde rayon. De adviseur die in Ooststellingwerf drie jaar lang voorzitter is, kan in de drie daarop volgende jaren daar nog wel als secondant fungeren, maar is in jaar 7 niet inzetbaar voor Ooststellingwerf. In jaar 8 kan hij/zij weer opnieuw benoemd worden. Op deze manier wordt de bestaande werkwijze voortgezet en wordt voldaan aan de benoemingstermijn uit de verordening.

Kanttekeningen
1.1 Korte periode van overgangsrecht
Voor de periode tussen 1 januari 2024 en het moment waarop de gemeenteraad instemt met het voorstel, telt het overgangsrecht uit artikel 16 van de verordening. Dat betekent dat zittende leden van de CARK, van wie de benoemingtermijn nog niet voorbij is, worden geacht te zijn benoemd als lid van de nieuwe commissie. Nieuwe leden van de gemeentelijke adviescommissie die geen lid waren van de CARK, zijn in de periode tot aan de benoeming door de raad niet bevoegd om zitting te nemen in de commissie voor zaken die de gemeente Ooststellingwerf aangaan. Om die reden is het van belang om de benoeming z.s.m. te voltooien. Het aantal nieuwe leden betreft 4, waarvan 2 als reserve.
-

Financiële toelichting
-

Publicatie voor bekendmaking
De gemeenteraad heeft besloten om met terugwerkende kracht per 1 januari 2024 de leden voor de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit te benoemen.

De commissie heeft als taak de raad en het college te adviseren over het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Dat kan bijvoorbeeld gaan over monumenten of beeldkwaliteit (welstand). Deze commissie vervangt de welstandscommissie (Centrale Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit), die voor inwerkingtreding van de Omgevingswet actief was.

Vervolg
a. Planning
-
b. Communicatie
-
c. Evaluatie / controle
-

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Brief 16 november 2023 voordracht benoeming leden gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit 2024
2. Aanvulling op voordracht 17 januari 2024
3. Antwoordbrief

Geheime stukken

Geen.

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085188478

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 februari 2024;

gelet op afdeling 17.2 van de Omgevingswet en de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Ooststellingwerf 2023;

Besluit

1. de leden voor de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit met terugwerkende kracht per 1 januari 2024 te (her-)benoemen, overeenkomstig de voordracht van het dagelijks bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling hûs en hiem uit de brief van 16 november 2023 en aanvulling van 17 januari 2024;
2. Daarbij de oorspronkelijke benoemingstermijnen van zittende leden in stand te laten.

Besloten in de openbare vergadering van 26 maart 2024.

, griffier. , voorzitter.

Gemeente Ooststellingwerf
Ontvangstdatum
20 NOV 2023

hûsenhiem
welstandsadvisering en monumentenzorg

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
t (058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

Aan: - Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA OOSTERWOLDE

Betreft: Benoeming leden Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit 2024
Ref. : man/AB/brief aan gemeente inzake benoeming leden
Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit 2024
Leeuwarden, 16 november 2023

Geacht College,

Hierbij ontvangt u de voordracht voor de benoeming van de leden van de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit.
Op basis van de door uw raad vastgestelde Verordening op de Gemeentelijke Adviescommissie kunnen de leden van deze onafhankelijke adviescommissie door college en raad voor een termijn van ten hoogste drie jaar worden benoemd en voor eenzelfde periode van drie jaar worden herbenoemd.

De samenstelling van de adviescommissie anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Om de continuïteit van de advisering te waarborgen kiest het Dagelijks Bestuur ervoor om alle voor benoeming voorgedragen commissieleden na 1 januari 2024 binnen elke gemeentelijke adviescommissie te kunnen laten functioneren.

Voor de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit wordt een groot deel van de thans zittende leden in de Centrale Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit benoemd. Het zijn ervaren commissieleden en daarmee is continuïteit van de advisering gewaarborgd. Een aantal nieuwe leden is daaraan toegevoegd. In de nieuwe adviescommissie Omgevingskwaliteit houden we de oorspronkelijke benoemingstermijnen in stand. Als een lid bijvoorbeeld begin 2022 is benoemd dan neemt hij of zij in 2024 deel aan de zittingen en kan hij of zij na herbenoeming in de jaren 2025, 2026 en 2027 als plaatsvervanger opgeroepen worden. Hiermee wordt voorkomen dat alle leden in 2027 plaatsvervangend lid worden en alle reserveleden in één keer allemaal dienen te worden ontheven van hun taken. Op deze manier kan elk jaar een gedeeltelijke verversing van de adviescommissie gerealiseerd worden.

Een overzicht met de samenstelling van de volledige adviescommissie per 1 januari 2024 is aan dit schrijven toegevoegd. (zie de bijlage).

Mutaties in de commissies hebben geen invloed op het aantal formatieplaatsen bij hûs en hiem.

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
t (058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

Alsdan wordt door het Dagelijks Bestuur van de G.R. hûs en hiem voorgesteld:

Te benoemen als lid van de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit:

Naam, Functie	*Opleiding*	*Hoofdwerkzaamheden*
M. Visser architect	TU Delft	directeur hûs en hiem Harlingen
F. Hoekstra architect	TU Delft	architect VMEZ Architecten Boornbergum
A.-G. de Vries architect	TU Delft	managing partner DNA-BOX Sibrandabuorren
Tj. van de Lune architect	TU Delft	eigenaar VANDELUNE Studio Utrecht
K. Zigterman architect	TU Delft	partner Unknown Architects Kûbaard
J. Nauta architect	TU Delft/AA Londen	eigenaar studio Nauta Rotterdam
T. Smits architect	Academie van Bouwkunst	zelfstandig architect Leeuwarden
B. Zantman architect	TU Delft	eigenaar Zantman Architecten Leeuwarden
Th. Hoek stedebouwkundige	TH Delft	adviseur Ruimte & Samenleving Zuidhorn
N. Ruijter stedebouwkundige	TU Delft	bureau Cittanova Lelystad
H. Goudswaard stedebouwkundige	TU Delft	eigenaar adviesbureau Roenom Leeuwarden
S. Tillema architectuurhistoricus	Rijksuniversiteit Groningen	architectuurhistorica / adv. cultureel erfgoed Libau Buitenpost
M. van der Heide architectuurhistoricus	Rijksuniversiteit Groningen	eigenaar MVDH Cultuur- en Architectuurhistorie Groningen
D. Wendt architectuurhistoricus	Hogeschool Amsterdam	publicist Leeuwarden
K. Holstein restauratie architect	TU Delft	eigenaar Holstein Restauratie Architectuur Groningen
A. de Leur-Bruijn restauratie architect	TU Delft	architect-eigenaar bij DoMo Architectuur Groningen
B. Kuit restauratie architect	TU Delft	partner Information Based Architecture BV Amsterdam
M. Berenschot restauratiearchitect	TU Delft	eigenaar bureau Berenschot Adviserend Architect Bolsward
C. Versloot monumentenadviseur	HTS Bouwkunde	projectleider gemeente Groningen Groningen

Naam, Functie	*Opleiding*	*Hoofdwerkzaamheden*
S. Gall landschapsarchitect	TU Delft	directeur maatschap Atelier Quadrat Peins
A. Nauta landschapsarchitect	Universiteit Wageningen	partner BleekerNauta Bennekom
B. Daan landschapsarchitect	ETH Zürich	partner PeetersenDaan Leeuwarden
A. Garrelts landschapsarchitect	Wageningen Universiteit	adviseur landschap/stedebouw Libau Haren
A. W. Siebenga burgerlid	NH Leeuwarden	kwartiermaker Ús Koöperaasje Sint Nicolaasga
G. Terpstra burgerlid	Agogische Academie/ Noordelijke Leergangen	welzijnswerker Franeker
S. Beerda burgerlid	Universiteit van Amsterdam	merk strateeg a.i. The Sharing Group IJlst
P. Faber burgerlid	ondernemer	lid consumentenplatform Waddenveren Oost Hollum Ameland
Joh. Hobma scheepsbouwdeskundige	MTS Sneek	schipper skûtsje Dankbaarheid Oosthem
G. Boschloo architect	TU Delft	adviseur omgevingskwaliteit hûs en hiem Leeuwarden
R. Bremer architect	TU Delft	adviseur omgevingskwaliteit hûs en hiem Aldtsjerk
M. Eskens architectuurhistoricus	Rijksuniversiteit Groningen	adviseur omgevingskwaliteit hûs en hiem Dronrijp
W. Kingma architect	TU Eindhoven	adviseur omgevingskwaliteit hûs en hiem Harlingen
S. Stienstra architect	TU Delft	adviseur omgevingskwaliteit hûs en hiem Leeuwarden
G. Timmer monumentenadviseur	Rijksuniversiteit Groningen	adviseur omgevingskwaliteit hûs en hiem Groningen
J. de Vries architect	TU Delft	adviseur omgevingskwaliteit hûs en hiem Boksum
J. van Zellingen architect	TU Delft	adviseur omgevingskwaliteit hûs en hiem Heerenveen

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
t (058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

hûsenhiem

welstandsadvisering en monumentenzorg

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
t (058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

Voorgesteld wordt de hierboven vermelde personen per 1-1-2024 te benoemen.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met het Frans Alma, coördinator bedrijfsvoering van hûs en hiem (tel: 058-2337930).

Hoogachtend,

namens het Dagelijks Bestuur van
hûs en hiem

H. de Haan, voorzitter,

voor deze,

M.A. Visser, secretaris/directeur

hûsenhiem

BIJLAGE bij brief 16 november 2023

De samenstelling van de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit in 2024

dhr	Marc A. Visser	voorzitter	lid
dhr	Foppe Hoekstra	architect	lid
dhr	Tjerk van de Lune	architect	lid
mevr	Anne-Greet de Vries	architect	lid
dhr	Keimpke Zigterman	architect	lid
mevr	Niké Ruijter	stedebouw	lid
dhr	Theo Hoek	stedebouw	lid
dhr	Stefan Gall	arch/stedeb/landsch.	lid
mevr	Anneke Nauta	landschap	lid
mevr	Anna de Leur-Bruijn	restauratie architect	lid
dhr	Kor Holstein	restauratie architect	lid
mevr.	Sanne Tillema	architectuurhistorie	lid
mevr	Marieke van der Heiden	architectuurhistorie	lid
dhr	Almar Wimer Siebenga	burger	lid
dhr	Piet Faber	burger	lid
dhr.	Johannes Hobma	scheepsbouwdeskundige	lid

(*) Er zijn twee teams van de commissie (A en B) die beurtelings bijeenkomen
De volgende personen worden benoemd als reservelid.

dhr	Bart Zantman	architect	reservelid
dhr.	Tom Smits	architect	reservelid
dhr	Jan Nauta	architect	reservelid
dhr	Hylke Goudswaard	stedebouw	reservelid
dhr	Arnoud Garrelts	landschap	reservelid
mevr.	Berte Daan	landschap	reservelid
mevr.	Barbara Kuit	restauratie architect	reservelid
mevr.	Maartje Berenschot	restauratie architect	reservelid
mevr	Claudia Versloot	architectuurhistorie	reservelid
dhr	Dave Wendt	architectuurhistorie	reservelid
dhr	Gerrit Terpstra	burger	reservelid
dhr	Sicco Beerda	burger	reservelid

Tevens worden alle adviseurs van hûs en hiem benoemd als lid van de commissie.

dhr	Gerrit Boschloo	adviseur	lid
dhr	Rene Bremer	adviseur	lid
mevr	Marloes Eskens	adviseur	lid
mevr	Wiepkjen Kingma	adviseur	lid
dhr	Stefan Stienstra	adviseur	lid
dhr	Gertjan Timmer	adviseur	lid
dhr	Johan de Vries	adviseur	lid
dhr	Jasper van Zellingen	adviseur	lid

hûsenhiem adviseurs omgevingskwaliteit

Leeuwarden, 17 januari 2024

Voordracht leden Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit 2024

De volgende personen maakten nog niet eerder deel uit van de Centrale Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit 2023.

Keimpke Zigterman (1988) is zowel architect als musicus. Keimpke studeerde in de periode 2005-2009 violoncello aan de Conservatoria in Den Haag en Amsterdam. Daarna volgde hij de studie Bouwkunde aan de TU-Delft (2009-2016). Samen met Daan Vulkers richtte hij Unknown Architects op. Het duo realiseerde o.a. een bijzondere vakantiewoning in de duinen op Terschelling. Het leverde hen een nominatie op voor de Abe Bonnema Prijs voor Jonge Architecten. Keimpke is betrokken bij het onderwijs op de Academie van Bouwkunst Arnhem en lid van de werkgroep verduurzaming dorpshuis in zijn woonplaats Kûbaard. Voordracht als architect-lid.

Piet Faber (1949) is als betrokken eilander naast zijn zelfstandig ondernemerschap, ook na zijn pensionering, altijd actief gebleven. Hij kreeg daar meer tijd voor na de overdracht van het Installatiebedrijf Faber Wijnberg aan zijn compagnon. Voorbeelden van Faber's maatschappelijke betrokkenheid zijn het mede oprichten en lid van het bestuur van de Stichting Paardenreddingboot Ameland (sinds 1989), Ouderling Kerkrentmeester Hervormde Gemeente Ameland (sinds 2008) en lid van het consumentenplatform Waddenveren Oost (sinds 2013). Met diverse vrijwilligersrollen en bestuursfuncties brengt Faber enorm veel ervaring in ten behoeve van de ontwikkeling van de samenleving en van Ameland. Voordracht als burgerlid.

Barbara Kuit studeerde in 1993 af aan de faculteit Bouwkunde van de TU-Delft en werkte eind vorige eeuw in Londen o.a. voor Harper Mckay Architects aan hotelprojecten van Phillip Starck en enkele jaren op het bureau van Zaha Hadid. Barbara is medeoprichter/eigenaar van Information Based Architecture en realiseerde o.a. de 610 meter hoge Guangzhou TV Tower in China. Sinds 2014 geeft zij les in de Master en afstudeerfase op de afdeling Architectuur van de TU Eindhoven. In de afgelopen tien jaar zat zij in verschillende jury's en commissies, waaronder de Adviescommissie Beroepservaring Architectuur van het Architectenregister. Voordracht als reserve architect-lid.

Sicco Beerda (1972) heeft al jaren op zijn verlanglijst staan om als burgerlid te dienen in de adviescommissie van hûs en hiem, uit nieuwsgierigheid naar de discussies die het aanzien van Fryslân bepalen. Na wat omzwervingen in het westen is hij in 1999 naar Fryslân terugverhuisd en sinds 2006 de trotse eigenaar van de voormalige IJlster scheepswerf Lantinga en het bijbehorende monumentale kapiteinshuis uit 1779. Sicco heeft als schrijvend creatief en communicatiestrateeg in de reclamewereld verkeerd en zowel lokaal als internationaal bedrijven geleid en bureaus opgericht. Inmiddels werkt Beerda weer zelfstandig en alleen nog voor merken waar de wereld wel beter van wordt. Voordracht als reserve burgerlid.

Maartje Berenschot en **Claudia Versloot** waren eerder lid van de 'oude' Centrale Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en bereiken als reserveleden na 2024 het einde van hun zittingstermijn. **Johannes Hobma** is reeds in 2017 benoemd als specialist op het gebied van historische scheepsbouw en wordt op afroep ingeschakeld, met name bij de Lokale Adviescommissie Leeuwarden voor advies over de toewijzing van ligplaatsen. Formeel is Hobma benoemd als burgerlid van de adviescommissie. Alle drie personen worden thans voorgedragen voor benoeming in de 'nieuwe' Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

Benoemingstermijnen

In onderstaand overzicht is aangegeven wanneer de leden (voorheen) in de ‘oude’ Centrale Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn benoemd en is het verloop van hun zittingstermijn in beeld gebracht. Regulier is dat na een termijn van drie jaar als lid (A) een termijn van 3 jaar als reserve-lid ingaat. Kleine uitzonderingen daarop worden doorgevoerd als bijvoorbeeld in een bepaald segment in een bepaald jaar geen nieuwe kandidaten hebben gesolliciteerd (zoals in 2023 bij de restauratiearchitecten). Dan wordt verzocht om de reservetermijn te verlengen i.p.v. ontslag (X). Strikt genomen is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari sprake van een nieuwe Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit, waarin alle experts en burgerleden worden voorgedragen. Om echter te voorkomen dat alle leden in 2027 reserve-lid worden en er in één jaar allemaal nieuwe leden moeten worden geworven hanteert hûs en hiem de historische benoemingstermijn. Op die manier is continuïteit en consistentie in de advisering gewaarborgd.

Roulatieschema leden Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit (voorheen Centrale Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit)										
laatste update:	15-1-2024									
Architecten	**benoeming**	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
B. Zantman	2019	**A**	**A**	**A**	**R**	**R**	**R**	**X**		
Jan Nauta	2020		**A**	**A**	**A**	R	R	R	**X**	
Tom Smits	2020		**A**	**A**	**A**	R	R	R	**X**	
Anne-Greet de Vries	2022				**A**	**A**	**A**	R	R	R
Foppe Hoekstra	2022				**A**	**A**	**A**	R	R	R
Tjerk van de Lune	2023					**A**	**A**	**A**	R	R
Keimpke Zigterman	2024						**A**	**A**	**A**	R
Landschapsarchitecten		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Berte Daan	2020		**A**	**A**	**A**	R	R	R	**X**	
A. Garrelts	2021	R		**A**	**A**	**A**	R	R	R	**X**
Stefan Gall	2022				**A**	**A**	**A**	**A**	R	R
Anneke Nauta	2023					**A**	**A**	**A**	R	R
Stedenbouwkundigen		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Hylke Goudswaard	2019	**A**	**A**	**A**	R	R	R			
Theo Hoek	2020		R	**A**	**A**	**A**	**A**	R	**X**	
Niké Ruijter	2023					**A**	**A**	**A**	R	R
Burgerleden		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
G. Terpstra	2021			**A**	**A**	**A**	R	R	R	**X**
Almar Wimer Siebenga	2022				**A**	**A**	**A**	R	R	R
Piet Faber	2024						**A**	**A**	**A**	R
Sicco Beerda	2024						R	**A**	**A**	**A**
Restauratiearchitecten		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
M. Berenschot	2018	**A**	**A**	R	R	R	R	**X**		
Anna Bruijn	2022				**A**	**A**	**A**	R	R	R
Kor Holstein	2022				**A**	**A**	**A**	R	R	R
Barbara Kuit	2024						R	**A**	**A**	**A**
Architectuurhistorici		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Claudia Versloot	2018	**A**	**A**	**A**	R	R	R	**X**		
Dave Wendt	2020		**A**	**A**	**A**	R	R	R	**X**	
Marieke van der Heiden	2022				**A**	**A**	**A**	**A**	R	R
Sanne Tillema	2023					**A**	**A**	**A**	R	R
Scheepsbouwdeskundige		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Johannes Hobma	2017	**A**	R	R	R	A	**A**	**A**	R	R

Contactpersoon : Ruben Roemeling
Telefoonnummer : 14 0516
Ons kenmerk : 0085188478

Hûs en Hiem
t.a.v. ir. M.A. Visser
J. W. Frisostraat 1
8933 BN LEEUWARDEN

Onderwerp: Benoeming leden gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit 2024

Oosterwolde, 27 maart 2024

Beste heer Visser,

Op 20 november 2023 ontvingen wij de voordracht van het Dagelijks Bestuur van de GR hûs en hiem met betrekking tot de benoeming van de leden van de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit. Op 17 januari 2024 ontvingen wij daarop een aanvulling. Op 26 maart 2024 besloot de gemeenteraad om:

1. de leden voor de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit met terugwerkende kracht per 1 januari 2024 te (her-)benoemen, overeenkomstig de voordracht van het dagelijks bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling hûs en hiem;
2. daarbij de oorspronkelijke benoemingstermijnen van zittende leden in stand te laten.

Wij hopen u op deze manier goed te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders

W. Mutter
secretaris

J. Werkman
burgemeester

Raadsvoorstel

Commissievergadering	**:**	Ruimte
Titel	:	Vaststellen bestemmingsplan Houtwal 7a
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Houtwal 7a
Portefeuillehouder/Teamleider	:	J. Nijboer/W.Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085184477

Datum collegevergadering

30 januari 2024

Voorgesteld besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan Houtwal 7a (IDN: NL.IMRO.0085.BPHoutwal7a-ON01) vast te stellen.

Openbaar.

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

Een initiatiefnemer heeft bij de gemeente Ooststellingwerf een verzoek ingediend voor de bouw van één woning tussen Houtwal 7 en 8 te Oosterwolde. Ons college heeft eerder met het principeverzoek en het daaropvolgende ontwerpbestemmingsplan ingestemd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.
Het plan kan daarom nu ook voorgelegd worden aan uw raad om het bestemmingsplan vast te stellen.
De locatie van de nieuw te bouwen woning is op dit moment in gebruik als tuin van Houtwal 7. Het gaat om een open plek in het bebouwingslint. Aan de westkant ligt een voormalige brugwachterswoning. Dit betreft een gemeentelijk monument die onlangs geheel gerenoveerd is en gebruikt wordt als woning. Aan de oostzijde ligt een woning van derden. Het plan om op de genoemde locatie een woning te realiseren past niet in het huidige planologische-juridische kader (bestemmingsplan/beheersverordening). Hiervoor is dan ook een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Argumenten

1.1 Het realiseren van een woning op deze locatie is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
Al bij het eerdere principeverzoek en bij het ter inzage leggen van het bestemmingsplan is geconcludeerd dat het invullen van de open ruimte aan de Houtwal tussen de nummers 7 en 8 op zichzelf stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Sinds de aanleg van de Opsterlandse Compagnonsvaart rond 1800 is aan de Houtwal een gevarieerd beeld aan bebouwing ontstaan. Het toevoegen van een woning op deze locatie draagt bij aan dit bebouwingsbeeld. Uiteraard moet het ontwerp voor de woning voldoen aan de welstandsnota. Hieronder is een foto van de huidige situatie opgenomen. In de onderbouwing behorende bij het bestemmingsplan wordt dieper ingegaan op de inpassing van de nieuwe woning.



Situatie anno 2022

In de beheersverordening ‘Oosterwolde 2014’ is over de gehele breedte van Houtwal 3 tot en met 8 een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak maakt het mogelijk om nieuwe gebouwen te bouwen en bestaande gebouwen uit te breiden. Dit betekent dat ook als op deze locatie géén woning wordt toegestaan, alsnog de mogelijkheid bestaat om bijbehorende bouwwerken bij de (bestaande) woning op nummer 7 te bouwen. Dit komt overeen met de situatie in het bestemmingsplan ‘Oosterwolde Kom 2003’.

1.2 Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
Uit de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan (toelichting) blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van de plannen. Naast de ruimtelijke onderbouwing is het plan in vooroverleg reeds

voorgelegd aan onze overlegpartners (provincie, Wetterskip en brandweer). Geen van de overlegpartners heeft inhoudelijke opmerkingen gemaakt op het plan.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft als ontwerp zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Eventueel kunnen belanghebbenden nog beroep indienen bij de Raad van State in de beroepsfase.

Kanttekeningen
N.v.t.

Financiële toelichting
Het bestemmingsplan en eventuele andere kosten (onderzoeken e.d.) komen voor rekening van de initiatiefnemer. Verder is met de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst gesloten.

Publicatie voor bekendmaking
De gemeenteraad heeft besloten om het bestemmingsplan Houtwal 7a vast te stellen. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van één woning mogelijk aan de Houtwal te Oosterwolde.
Na bekendmaking van de vaststelling is eventueel beroep bij de Raad van State mogelijk.

Vervolg
Nadat uw het bestemmingsplan heeft vastgesteld is er voor belanghebbenden nog een beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen
1. Raadsbesluit
2. Ontwerpbestemmingsplan Houtwal 7a.

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085184477

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van ; 30 januari 2024

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan Houtwal 7a (IDN: NL.IMRO.0085.BPHoutwal7a-ON01) vast te stellen.

Besloten in de openbare vergadering van 26 maart 2024.

, griffier. , voorzitter.

Houtwal 7a te Oosterwolde

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 4
1.3 Huidig planologisch regime 5
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Beleid **7**
2.1 Rijk 7
2.2 Provincie 8
2.3 Gemeente 11

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **13**
3.1 Huidige situatie 13
3.2 Toekomstige situatie 13
3.3 Juridische vormgeving 16

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **18**
4.1 m.e.r.-plicht 18
4.2 Wet geluidhinder 18
4.3 Milieuzonering 19
4.4 Luchtkwaliteit 19
4.5 Externe veiligheid 20
4.6 Bodem 21
4.7 Water 21
4.8 Ecologie 22
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 23

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **24**
5.1 Economische uitvoerbaarheid 24
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 24

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Een initiatiefnemer heeft bij de gemeente Ooststellingwerf een principeverzoek ingediend voor de bouw van een woning tussen Houtwal 7 en 8 te Oosterwolde. De locatie is op dit moment in gebruik als tuin van Houtwal 7. Afbeelding 1.1 geeft een indruk van de ligging van het plangebied. Het gaat om een open plek in het bebouwingslint. Aan de westkant ligt een voormalige brugwachterswoning. Dit betreft een gemeentelijk monument die onlangs geheel gerenoveerd is en gebruikt wordt als woning. Aan de oostzijde ligt een woning van derden. Op 25 november 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het toevoegen van een woning op deze plek. Het college heeft hierbij overwogen dat het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is en past binnen de beschikbare woningbouwruimte die met de provincie Fryslân is afgesproken. De nieuwe woning kan echter niet gerealiseerd worden op grond van de ter plaatse geldende beheersverordening 'Oosterwolde 2014' (zie 1.3). Er is een nieuw planologisch-juridisch kader voor de woningbouw nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin.



Afbeelding 1.1. Huidige situatie (ondergrond: perceelloep.nl)

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt, zoals gezegd, binnen het bebouwingslint van de Houtwal te Oosterwolde. Aan de oost- en westkant liggen woonpercelen (huisnummers 7 en 8). De noordzijde grenst aan de Opsterlandse Compagnonsvaart/Houtwal en de zuidzijde aan een openbaar parkeerterrein, inclusief bevoorradingsstraat voor aangrenzende winkels (zie verder 3.1). Afbeelding 1.1 geeft de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer. Het gaat om het oostelijke deel van kadastraal perceel: gemeente Oosterwolde, Sectie C, nummer 2856. Dit deel heeft een oppervlakte van ruim 300 m^2.

1.3 Huidig planologisch regime

Het plangebied maakt deel uit van de beheersverordening 'Oosterwolde 2014', dat op 20 mei 2014 is vastgesteld door de raad van de gemeente Ooststellingwerf. Zie afbeelding 1.2 voor een screenshot van ruimtelijkeplannen.nl. Aan de rechterzijde van deze afbeelding is te zien dat het besluitvlak 'Bestaand' van toepassing is. Tevens gelden de besluitsubvlakken: 'maximale goothoogte 7,5 meter', 'maximale bouwhoogte 11 meter', 'bouwvlak' en 'gemengd 2'. Ten tijde van de vaststelling van de beheersverordening 'Oosterwolde 2014' was er één woning op het perceel aan de Houtwal 7 te Oosterwolde aanwezig. Het besluitvlak 'Bestaand' betekent hier dus dat ter plaatse één woning is toegestaan.



Afbeelding 1.2. Beheersverordening 'Oosterwolde 2014' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Er zijn twee locaties binnen het verordeningsgebied aangewezen waar 'nieuwe woonhuizen' gebouwd kunen worden (artikel 3.2j). Daarvoor moet het besluitsubvlak 'woningbouwlocatie 1' of 'woningbouwlocatie 2' zijn opgenomen. Dit is voor het plangebied niet het geval (zie afbeelding 1.2). Wel geldt voor 'gemengd 2' dat aanvullend gebruik mogelijk is voor “het wonen in de vorm van vrijstaande, aaneengebouwde, gestapelde en bovenwoningen, met dien verstande dat bij wijziging naar wonen maximaal 1 woning per hoofdgebouw is toegestaan” (artikel 3.2j1). Deze aanvullende regel ziet op functieverandering. Het plangebied werd ten tijde van de vaststelling van de beheersverordening reeds gebruikt voor de woonfunctie en er was één hoofdgebouw met één woning aanwezig. Dit blijkt ook uit de 'Functiekaart Oosterwolde' en het 'Overzicht bestaande functies', die als bijlagen aan de toelichting van de beheersverordening zijn toegevoegd. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de Functiekaart Oosterwolde opgenomen. Te zien is het perceel de woonfunctie heeft. Om een extra woning te kunnen bouwen moet een ruimtelijke procedure doorlopen worden. Dit kan een bestemmingsplanprocedure zijn óf een omgevingsvergunningprocedure waarbij wordt afgeweken van de beheersverordening. De initiatiefnemer kiest voor een bestemmingsplan.



Afbeelding 1.3. Functiekaart Oosterwolde (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk gaat in op het beleidskader van Rijk, provincie en gemeente. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie binnen het plangebied en laat zien hoe deze in de toekomst wordt ingericht. Ook de juridische vormgeving van het bestemmingsplan komt in dit hoofdstuk aan bod. In Hoofdstuk 4 is het plan getoetst aan diverse wet- en regelgeving, onder meer op het gebied van geluid, ecologie en water. Hoofdstuk 5 heeft betrekking op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijk

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld door het (voormalige) ministerie van Infrastructuur en Milieu. De SVIR heeft betrekking op de periode tot 2040 en heeft als motto: 'Nederland concurrerend, leefbaar en veilig'. Om dit motto te kunnen bereiken zijn de volgende drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De bovengenoemde doelen zijn uitgewerkt in dertien nationale belangen. Nationaal belang dertien luidt: 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening, inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Bij nieuwe ontwikkelingen en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. "Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen." Om beide doelen te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Ladder voor duurzame verstedelijking
De laddertoets is niet van toepassing op dit bestemmingsplan, omdat het plangebied deel uitmaakt van 'stedelijk gebied' (zie 2.2.3). Uit jurisprudentie blijkt bovendien dat voor 'kleinschalige woningbouw', dat wil zeggen nieuwbouwplannen van maximaal 11 woningen, de ladder niet doorlopen hoeft te worden (ABRvS, 28 juni 2017, 201608869/1/R3). Hoewel de laddertoets dus niet van toepassing is, is in deze toelichting wel ingegaan op de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed (zie Hoofdstuk 4). Tevens wordt aandacht geschonken aan de behoefte en uitvoerbaarheid (zie 2.3.2 en Hoofdstuk 5).

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) voorziet in de juridische borging van het beleid uit de SVIR. In het Barro zijn regels opgenomen die de beleidsruimte van andere overheden inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het gaat hier om de nationale belangen die in 2.1.1 genoemd zijn. Deze hebben geen inperkende werking voor dit planvoornemen.

2.1.3 Nationale Omgevingsvisie

In de 'Nationale Omgevingsvisie - Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' (NOVI, september 2020) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI gaat uit van 4 prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie; een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel; sterke en gezonde steden en regio's; een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.
Naast deze prioriteiten zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waaronder 'zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften'. De ambitie is om tussen 2020 en 2035 circa 1,1 miljoen woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en een goede kwaliteit van de woningvoorraad in regio's met bevolkingsdaling te behouden. De gebouwde omgeving moet in 2050 zoveel mogelijk CO_2-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief zijn ingericht.
Voor het maken van afwegingen met betrekking tot de nationale belangen zijn 3 afwegingsprincipes geformuleerd: combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies; kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; afwentelen wordt voorkomen.
Dit bestemmingsplan heeft geen direct raakvlak met de 21 nationale belangen uit de NOVI. In algemene zin wordt bijgedragen aan het verruimen van de woningvoorraad. Daarnaast worden de afwegingsprincipes in acht genomen. Zo wordt bij de inrichting van het plangebied rekening gehouden met de karakteristieken van het plaatselijke landschap (zie Hoofdstuk 3). Tevens wordt afwenteling van hemelwater voorkomen (zie 4.7).

2.1.4 Conclusie

De woningbouw binnen het plangebied past binnen de regels voor duurzaam ruimtegebruik uit de SVIR, zoals vertaald in de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen sprake van een nationaal belang of van een inperkende werking op grond van het Barro. Tevens wordt aangesloten bij de opgave uit de NOVI voor een groter woningaanbod, in aansluiting bij de plaatselijke behoefte. Behoud van plaatselijke karakteristieken en een goede waterhuishouding staan daarbij voorop. Het bestemmingsplan past daarmee binnen het ruimtelijk beleid van het Rijk.

2.2 Provincie

2.2.1 Grutsk op 'e Romte!

In Grutsk op 'e Romte - Structuurvisie 2014 (vastgesteld d.d. 1 april 2014) worden de landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd, gewaardeerd en van een richtinggevend advies voorzien. Het doel hiervan is: "behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, adviseren en inspireren." De provincie hanteert voor de doorwerking van Grutsk op 'e Romte een tweesporenbeleid: bestuurlijke borging gebeurt via de Samenwerkingsagenda en juridische borging via de Verordening Romte Fryslân 2014 (zie 2.2.3). Gemeenten moeten in ruimtelijke plannen motiveren hoe ze met de provinciale belangen uit Grutsk zijn omgegaan.
Het plangebied is onderdeel van de gebiedseenheid 'Zuidelijke Wouden'. Van provinciaal belang binnen dit deelgebied is onder meer: "De samenhang tussen de hogere gronden (langgerekte ruggen) en de dalen, die wordt gevormd door de verkaveling, de rangschikking van de bebouwing (lineair) en de singels en houtwallen, tegenover de lager gelegen veelal redelijk open beekdalen (Lende, Tsjonger en Âlddjip)." Er is een visuele relatie tussen de bebouwing en het open landschap van het beekdal. Deze relatie wordt gedragen door de opstrekkende verkaveling en de veelal aanwezige singelbeplanting, houtwallen of bosstroken. De grotere kernen binnen de Zuidelijke Wouden worden gestimuleerd om organisch te groeien en daarvoor de landschaps- en verkavelingsstructuur als uitgangspunt te gebruiken. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke inrichting van het plangebied. Daaruit blijkt dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van dit deelgebied gerespecteerd worden. Op dit punt wordt eveneens verwezen naar 4.9 waarin het planvoornemen getoetst is aan de Cultuurhistorische Kaart Fryslân. Deze geeft geen belemmeringen voor het planvoornemen aan.

2.2.2 Omgevingsvisie De romte diele

In de Omgevingsvisie De romte diele (vastgesteld d.d. 23 september 2020) wordt de inhoud van het beleid uit het Streekplan Fryslân 2007 en Grutsk op 'e Romte in grote lijnen voortgezet. De Omgevingsvisie geeft richting aan het handelen van de provincie (en is voor andere overheden, burgers of bedrijven niet bindend). Als hoofdambitie is geformuleerd: "brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân". Er staan negen principes in voor de manier waarop de provincie te werk wil gaan en die richting geven bij het maken van keuzes. Dit zijn:

- Zuinig ruimtegebruik;
- Omgevingskwaliteit als ontwerpbasis;
- Koppelen van ambities;
- Gezond en veilig;
- Rolbewust;
- Decentraal wat kan;
- Ja, mits;
- Aansluiting zoeken;
- Sturen op proces, ruimer op inhoud.

Met de Omgevingsvisie zet de provincie onder andere in op een "vitaal en samenhangend netwerk van steden en dorpen met een variatie aan woningen, bedrijven, kennis- en onderwijsinstellingen, werkgelegenheid en voorzieningen." Dit vormt een fundament voor de 'brede welvaart'. Vanuit de wettelijke verantwoordelijkheid voor zorgvuldig en verantwoord gebruik van de schaarse ruimte, zorgt de provincie voor regionale afstemming van plannen voor woningbouw. Met gemeenten worden in regioverband meerjarige programmeringsafspraken over een passend aanbod gemaakt (zie 2.3.2). "Via flexibele programmering kan worden ingespeeld op veranderingen in de markt. Hiervoor voert de provincie periodiek prognoses uit", aldus de Omgevingsvisie.
Van belang bij nieuwe stedelijke functies, zoals woningbouw, is dat deze naar aard en schaal passen bij de plaatselijke kerngebieden, en daarop aansluiten. Ook een goede ontsluiting is van belang. Vervoersknooppunten moeten zoveel mogelijk benut worden. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de verdeling van woningbouw over de kerngebieden.
De Omgevingsvisie bevat geen directe aanknopingspunten of belemmeringen voor het plangebied.

2.2.3 Verordening Romte Fryslân

De Verordening Romte Fryslân 2014 (gewijzigd vastgesteld d.d. 8 augustus 2018) bevat instructies op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) over de inhoud van gemeentelijke ruimtelijke plannen en over de onderbouwing en motivering in de plantoelichting. Kort gezegd geeft de Verordening weer wat in een ruimtelijk plan wel (toestemming) of niet (verbod) is toegestaan. Bij een verbodsbepaling geeft de Verordening vaak ook afwijkingsbepalingen. Daaruit blijkt onder welke voorwaarden de ontwikkeling toch is toegestaan ('ja, mits'). De gemeente zal bij de toepassing van die afwijkingsbepaling afdoende moeten motiveren dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Bij het vooroverleg over ruimtelijke plannen kunnen gemeenten met de provincie afspraken maken over de invulling van de voorwaarden.

Sturingsfilosofie
De Verordening is gebaseerd op een tweesporenbenadering, met als uitgangspunt het beginsel van de Wro; 'lokaal wat kan, centraal wat moet'. Deze twee sporen zijn:

1. Heldere, transparante rechtsgelijke afbakening van provinciale en gemeentelijke belangen;
2. Ontwikkelingsgerichte samenwerking gebaseerd op gezamenlijke belangen die bij voorkeur vorm worden gegeven in een planologische samenwerkingsagenda en daarop gebaseerde afspraken en die, voor zover nodig, juridisch worden geborgd door middel van de Verordening.

De Verordening regelt de provinciale belangen die op voorhand door moeten werken naar gemeentelijke ruimtelijke plannen (spoor 1). Het gaat dan om belangen die niet doelmatig of doeltreffend op gemeentelijk niveau kunnen worden afgewogen en behartigd, omdat de effecten het lokale niveau overstijgen. Uitgangspunt is dat niet meer geregeld wordt dan noodzakelijk is. Dubbele regelgeving wordt ook vermeden. Verder is rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen kwantitatieve en kwalitatieve randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk. In het ontwikkelingsgerichte spoor levert de provincie actief haar bijdrage met kennis en inzicht, investeringen,

programma's en projecten, organisatie- en regiekracht (spoor 2). Voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid wordt nadrukkelijk ingezet op vooroverleg met gemeenten en afstemming tussen gemeenten.

Wonen
In artikel 1.1.1.1 is bepaald dat in een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied geen bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden voor nieuwe stedelijke functies mogen worden opgenomen. Het plangebied ligt op grond van de Verordening binnen de begrenzing van het 'bestaand stedelijk gebied'. Dit is weergegeven in afbeelding 2.1. Dat betekent dat het toevoegen van een woning mogelijk is, mits "de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft" (artikel 3.1.1.1). Hierna wordt op het gemeentelijk woonbeleid ingegaan. Daaruit blijkt dat de beoogde woningbouw binnen de 'woon(zorg)visie 2022-2026' en nadere woningbouwafspraken past (zie 2.3.2).
Op de kaarten die als bijlage bij de Verordening zijn opgenomen, zijn geen specifieke waarden of belemmeringen voor het plangebied aangegeven.



Afbeelding 2.1. Begrenzing bestaand bebouwd gebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2.4 Conclusie

De structuurvisie Grutsk op 'e Romte!, de Omgevingsvisie De Romte Diele en de Verordening Romte Fryslân 2014 leggen geen specifieke belemmeringen aan het plangebied op. Zie ook Hoofdstuk 3 waaruit blijkt dat de toekomstige situatie binnen het plangebied geen afbreuk doet aan landschapswaarden die van provinciaal belang zijn, past bij de aard en schaal van de woonomgeving en op korte afstand van openbaar vervoer is gelegen. Het planvoornemen is aldus in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk beleid.

2.3 Gemeente

2.3.1 Omgevingsvisie Ooststellingwerf

Op 23 november 2021 heeft de gemeenteraad de 'Omgevingsvisie Ooststellingwerf' vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie 2010-2020-2030 (15 september 2009). Het is een visie op de toekomst van de leefomgeving. Het toekomstbeeld is vertaald naar ambities. Eén van die ambities is 'Vitaal Ooststellingwerf'. Woningbouw draagt bij aan de vitaliteit van de dorpen. Daarom zoekt de gemeente naar mogelijkheden om nieuwe woningen toe te voegen. De insteek is dat er gebouwd wordt naar behoefte. Inbreiding gaat voor uitbreiding.
In de Omgevingsvisie zijn vier gebiedskompassen opgenomen. Het plangebied valt onder gebiedskompas 'Het hart van Ooststellingwerf'. De ambitie 'Vitaal Ooststellingwerf' binnen dit gebiedskompas geeft aan: "In Oosterwolde is er een breed en gevarieerd woningaanbod. Maar we verwachten dat er meer woningen nodig zijn om aan te sluiten bij de woningbehoefte. Onze insteek blijft dat er voldoende passende woningen moeten zijn om een leven lang in Oosterwolde te kunnen wonen."
In het kader van de centrumontwikkeling is er ruimte om door functieverandering en inbreiding woningen toe te voegen.
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op inbreiding binnen het centrumgebied met één woning. Het plan sluit hiermee aan bij de Omgevingsvisie.

2.3.2 Woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026

Op 25 januari 2022 heeft de gemeenteraad de 'Woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026' vastgesteld. In deze Woonvisie beschrijft de gemeente hoe de woningmarkt zich in de periode tot 2026 kan ontwikkelen. De Woonvisie is een uitwerking van de Omgevingsvisie Ooststellingwerf. De gemeente wil een sturende en regisserende rol spelen op de woningmarkt. Dit komt tot uitdrukking in de vier thema's die centraal staan: inzetten op een passend groeiscenario; mismatch tussen vraag en aanbod (verhelpen); organiseren van wonen en zorg; werken aan leefbaarheid en duurzaamheid.
Met de Woonvisie zet de gemeente in op het groeiscenario ‘trendmatig hoog’ van 520 woningen.[1] Planmatige nieuwbouw moet vooral in de drie kerndorpen (Oosterwolde, Appelscha, Haulerwijk) en in Donkerbroek en Oldeberkoop plaatsvinden. De behoefte in Oosterwolde tot 2030 varieert van 150-770 nieuwe woningen, waarbij het scenario ‘trendmatig hoog’ uitgaat van 240 woningen. De woonvisie beschrijft dat er behoefte is aan verschillende woningtypes, vooral aan starterswoningen en levensloopbestendige woningen. Daarnaast is er ruimte voor luxere koopwoningen boven de € 300.000 (tot maximaal 30% van het totale bouwprogramma). Dit planvoornemen heeft betrekking op de bouw van één luxe koopwoning. Dit past dus in de Woonvisie.

2.3.3 Huidig planologisch-juridisch kader

Het plangebied maakt deel uit van de beheersverordening 'Oosterwolde 2014' (vastgesteld d.d. 20 mei 2014). Op deze beheersverordening is in 1.3 ingegaan. Geconcludeerd is dat alleen de bestaande situatie is toegestaan en dat de bouw van een woning vraagt om het doorlopen van een ruimtelijke procedure.

Voor het plangebied geldt tevens de 'Partiële herziening beheersverordening windturbines Ooststellingwerf' (vastgesteld d.d. 25 januari 2022). In dit bestemmingsplan heeft de gemeente - in navolging van gewijzigd provinciaal beleid - een regeling opgenomen voor windturbines op een agrarisch erf. Aangezien er binnen het plangebied geen sprake is van een agrarisch erf en van windturbines, hoeft er niet aan de regels van dit bestemmingsplan getoetst te worden.

Daarnaast geldt voor het plangebied het voorbereidingsbesluit 'supermarkten centrumgebied Oosterwolde' (vastgesteld d.d. 21 maart 2023). Middels dit besluit heeft de gemeente vastgelegd dat voor nieuwe supermarkten een vergunning nodig is. Er is binnen het plangebied geen sprake van de vestiging van een supermarkt. Dit voorbereidingsbesluit heeft daarmee geen betrekking op onderhavig bestemmingsplan.

2.3.4 Conclusie

Voor de woningbouw binnen het plangebied moet afgeweken worden van de geldende beheersverordening. Dit gebeurt in aansluiting bij de Omgevingsvisie en Woonvisie, die kleinschalige woningbouw middels inbreiding binnen Oosterwolde stimuleren. Het planvoornemen past daarmee binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt centraal binnen de bebouwde kom van Oosterwolde. Aan de oost- en westkant liggen woonpercelen (Houtwal nrs. 7 en 8). De noordzijde grenst aan de Houtwal en Opsterlandse Compagnonsvaart. Aan de zuidkant is een openbaar parkeerterrein aanwezig. Tevens ligt hier een bevoorradingsstraat van aanliggende winkels.
Afbeelding 3.1 geeft een indruk van de huidige situatie binnen het plangebied. Het gaat om een perceel dat op dit moment in gebruik is als tuin bij Houtwal 7. Rondom is een liguster- en beukenhaag aanwezig. Er staan twee fruitbomen en een conifeer in de tuin. De tuin verkeert in een slechte staat van onderhoud (zie ook 4.8).



Afbeelding 3.1. Huidige situatie vanuit noordoostzijde (bron: Google Street View)

3.2 Toekomstige situatie

Cultuurhistorie
Het plangebied is onderdeel van de 'Zuidelijke Wouden' en te karakteriseren als een 'Fries essenlandschap'. In afbeelding 3.2 is de cultuurhistorische ontwikkeling van het plangebied geïllustreerd aan de hand van vier topografische kaarten.



Afbeelding 3.2. Topografische kaarten uit 1900, 1930, 1960 en 2022 (bron: topotijdreis.nl)

Op de kaart van 1900 is te zien dat er reeds bebouwing rond het plangebied aanwezig is. Het is aannemelijk dat het hier in ieder geval om de brugwachterswoning gaat, die omstreeks 1910 gebouwd is. Hier woonde de brugwachter die de brug tussen de Brinkstraat en Stationsstraat bediende. Vanaf 1930 nam de bebouwing rond het plangebied toe. De woning aan de oostzijde van het plangebied is dan ook zichtbaar. De aangrenzende Brugkampstraat dateert pas uit de jaren zestig.
De bebouwing van Oosterwolde concentreerde zich lange tijd langs uitvalswegen (en de tramlijn). Op de kaart van 1960 is te zien dat er komvorming is opgetreden. De agrarische percelen en houtwallen die in de jaren dertig rond het plangebied aanwezig waren, zijn rond 1960 vervangen door infrastructuur met woningen en bedrijvigheid. De kaart van 2022 laat zien dat er na 1960 veel inbreiding heeft plaatsgevonden. Daarbij nam de bebouwing zowel in aantal als schaalgrootte fors toe. Opvallend zijn de grote winkelpanden ten westen van het plangebied. Het plangebied zelf is altijd onbebouwd gebleven.

Stedenbouwkundig ontwerp
Het bebouwingslint rond de Opsterlandse Compagnonsvaart heeft een besloten karakter. Het plangebied geldt als een onbebouwde ruimte binnen dat lint. Aan de westkant ligt de fraaie brugwachterswoning (Houtwal 7). Aan de zuidkant is een (openbaar) parkeerterrein en een bevoorradingsstraat voor aanliggende winkels aanwezig.
De lintbebouwing rond het plangebied bestaat overwegend uit vrijstaande woningen. De woningen

grenzen met de voorgevel direct aan de stoep of hebben een klein voortuintje met een haag op de perceelsgrens. Auto's worden soms op het eigen erf geparkeerd, maar dit is door de smalle kavels vaak niet mogelijk.
De hoofdvorm van de bebouwing is primair één bouwlaag met kap (uitgezonderd Houtwal 8). De nokrichting varieert en is haaks of evenwijdig aan de weg. De architectuur en het materiaalgebruik zijn traditioneel.



Afbeelding 3.3. Ruimtelijk inrichtingsplan (bron: BügelHajema Adviseurs BV)

Afbeelding 3.3 bevat het ruimtelijk inrichtingsplan. Zie Bijlage 1 voor de tekening in schaal 1: 500. De nieuwe woning voegt zich op logische wijze in de structuur van de lintbebouwing. Het gaat om een hoofdvorm van één bouwlaag met kap, waarbij de nokrichting haaks op de weg staat. In verband met de privacy ligt de nieuwe woning twee meter van de stoep. Deze afstand is passend binnen de huidige structuur. De terugligging respecteert bovendien het beeldbepalende karakter van de brugwachterswoning. Met het oog daarop wordt ook het nieuwe woonperceel ingericht. De kavel en woning zijn bewust smal gehouden (circa 7,6 m). Zo blijft er een open ruimte aan de kant van de brugwachterswoning bestaan. Dit voorkomt dat het monument niet meer goed ervaarbaar is vanaf de Houtwal en in de verdrukking komt door de nieuwbouw.
Een haag geeft aan de straatzijde geeft vorm aan de overgang naar de openbare ruimte. Aan de zuidzijde (het achtererf) wordt eveneens een haag toegepast. Deze haag draagt bij aan vergroening van het beeld ten zuiden van het plangebied. Qua sortiment kan worden gedacht aan een beukenhaag of ligusterhaag. De fruitbomen blijven, indien mogelijk, behouden. Deze bomen geven karakter aan de nieuwe tuin en zijn bovendien belangrijk voor de vergroening van het straatbeeld aan de achterzijde van het perceel.
Op het erf wordt één parkeerplaats ingepast aan de straatzijde. De tweede auto wordt op straat geparkeerd, zoals verder in de straat ook gebruikelijk is.

Verkeer en parkeren
Op basis van de CROW-publicatie nr. 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (versie 2018) bedraagt de verkeersgeneratie van een vrijstaande koopwoning binnen 'centrum' in een 'niet-stedelijk' woonmilieu: 7,5-8,3 motorvoertuigbewegingen per etmaal.
De nieuwe bewoners kunnen gebruik maken van een directe ontsluiting op de Houtwal. Er worden - mede gelet op de relatief beperkte verkeersgeneratie - geen knelpunten met het oog op de verkeersveiligheid en -doorstroming verwacht.
De gemeente gaat in haar parkeerkencijfers voor vrijstaande woningen uit van minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein. Uit afbeelding 3.3 blijkt er ruimte is voor één auto. Dit betekent dat er binnen het plangebied in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.
Het plangebied is goed bereikbaar per openbaar vervoer. Busstation Oosterwolde ligt op een loopafstand van 3 minuten.

3.3 Juridische vormgeving

3.3.1 Algemeen

In artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening zijn bepalingen omtrent de inhoud van het bestemmingsplan opgenomen. Het eerste lid van dit artikel schrijft voor dat de gemeenteraad "voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast [stelt], waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven." Een bestemmingsplan bestaat - conform paragraaf 3.1 Besluit ruimtelijke ordening - uit drie delen:

- Een verbeelding van het plangebied waarin de bestemmingen van alle gronden zijn aangewezen.
- De regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming de doeleinden worden genoemd. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. Beide zijn opgezet volgens de landelijke standaarden voor de uitwisseling en vergelijkbaarheid van digitale bestemmingsplannen (IMRO 2012 en SVBP 2012).
- Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting, waarin onder meer de keuze van de bestemmingen en de uitvoerbaarheid zijn verantwoord.

Het bestemmingsplan wordt langs elektronische weg via www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld.

3.3.2 Bestemmingsregels

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

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs. Voor de regels is aansluiting gezocht bij de geldende beheersverordening en bij recente bestemmingsplannen voor het kerngebied van Donkerbroek.

Inleidende regels
Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Artikel 1) en de wijze van meten (Artikel 2). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. De gemeente heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast in overeenstemming met de eisen van de SVBP2012. Alle begrippen zijn in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.'

Bestemmingsregels
Hoofdstuk 2 van de regels bevat de bestemmingsregels. Aan het plangebied is de bestemming 'Wonen' (Artikel 3) toegekend. Voor deze bestemming geldt dat de woning binnen het bouwvlak gebouwd moet worden. Er mag één vrijstaande woning gebouwd worden. Het oppervlakte van het hoofdgebouw en alle bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 150 m^2. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal respectievelijk 3 m en 9 m.

Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels opgenomen. Deze worden hieronder kort toegelicht.

ANTI-DUBBELTELREGEL
Het doel van de anti-dubbeltelregel (Artikel 4) is om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kort gezegd, komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

ALGEMENE BOUWREGELS
De algemene bouwregels (Artikel 5) bevatten de gemeentelijke parkeernormen (zie 3.2) en regels voor tijdelijke bouwwerken, waardoor gedurende de bouwfase bijvoorbeeld bouwketen geplaatst kunnen worden.

ALGEMENE GEBRUIKSREGELS
In de algemene gebruiksregels (Artikel 6) is aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval strijdig is met de bestemming 'Wonen'.

ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS
In de algemene afwijkingsregels (Artikel 7) is een aantal bepalingen opgenomen die het mogelijk maken om het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking mag geen automatisme zijn en moet zorgvuldig afgewogen en gemotiveerd worden.

ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS
In de algemene wijzigingsregels (Artikel 8) is de bevoegdheid opgenomen dat het college het plan kan wijzigen, in die zin dat een archeologische dubbelbestemming wordt toegevoegd.

Overgangs- en slotregels
In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen (Artikel 9 en Artikel 10).
Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt.
Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
In de slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven onder welke titel het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 m.e.r.-plicht

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van een ruimtelijk plan of besluit plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Het planvoornemen valt niet onder categorie D 16.1 van het Besluit m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (zie hiervoor 2.1.1). De drempelwaarde voor woningbouw (2000 woningen of 100 ha) wordt evenmin gehaald. Er wordt 1 woning gebouwd. Voor activiteiten die beneden de drempelwaarde van bijlage D blijven, bestaat de verplichting om een zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' te doorlopen. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling betekent dat er géén MER wordt opgesteld, tenzij er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Deze 'belangrijke nadelige gevolgen' moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG en latere wijzigingen). Bijlage III noemt de volgende drie hoofdthema's:

- de kenmerken van de activiteit;
- de plaats van de activiteit;
- de kenmerken van het potentiële effect.

De kenmerken en plaats van de activiteiten zijn in de voorgaande hoofdstukken aan bod geweest (zie met name Hoofdstuk 3). In het onderhavige hoofdstuk zijn de kenmerken van het potentiële effect beschreven. Hieruit volgt dat er voor de relevante omgevingsaspecten geen negatieve effecten te verwachten zijn. Gelet hierop wordt ervoor gekozen geen aanmeldnotitie op te stellen. Er is sprake van beperkte effecten en een aanvaardbaar project.

4.2 Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van wegen die tot een woonerf behoren en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De breedte van een geluidzone wordt bepaald door het aantal rijstroken en de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Als een ruimtelijk plan voorziet in nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen de zone van een weg, kan akoestisch onderzoek nodig zijn.
Het plangebied grenst aan de Houtwal, dat plaatselijk een 30 km/uur-regime heeft. Er is dus geen sprake van een geluidzone. Andere wegen die wel over een geluidzone beschikken, liggen op ruime afstand van het plangebied en worden daarvan afgeschermd door tussenliggende bebouwing.
Indirecte hinder is redelijkerwijs uit te sluiten. In 3.2 is aangegeven dat de totale verkeersgeneratie van de woningen binnen het plangebied maximaal 8,3 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedraagt. Dit leidt tot een verwaarloosbaar effect op de gevelbelasting van omliggende woningen.
Akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.3 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand is de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.
Rondom het plangebied zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Hiervoor gelden richtafstanden van 10-30 m. Aangezien de omgeving van het plangebied te typeren is als 'gemengd gebied', kunnen deze richtafstanden met één afstandstap verkleind worden. Dit betekent dat rekening gehouden moet worden met een richtafstand van 10 m. De beoogde woning ligt alleen binnen 10 m afstand van Houtwal 8 te Oosterwolde. Hier is weliswaar op grond van de beheersverordening 'Oosterwolde 2014' een milieucategorie 1-2 bedrijf toegestaan, maar dit pand is al geruime tijd in gebruik als woning. De beheersverordening gaat uit van een woonfunctie (zie ook afbeelding 1.3). Bestaande bedrijven liggen op een afstand van tenminste 15 m van het bouwvlak binnen het plangebied. Onderzoek in het kader van milieuzonering wordt niet noodzakelijk geacht.

4.4 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels met betrekking tot luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Het planvoornemen leidt, zoals gezegd in 4.2, tot een beperkte verkeersaantrekkende werking. Het gaat om een toename van maximaal 8,3 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Op grond van de Wet milieubeheer draagt het project daarmee 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit blijkt uit de doorlopen NIBM-toets, waarvan het resultaat is weergegeven in afbeelding 4.1. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

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

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,01**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2

Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig

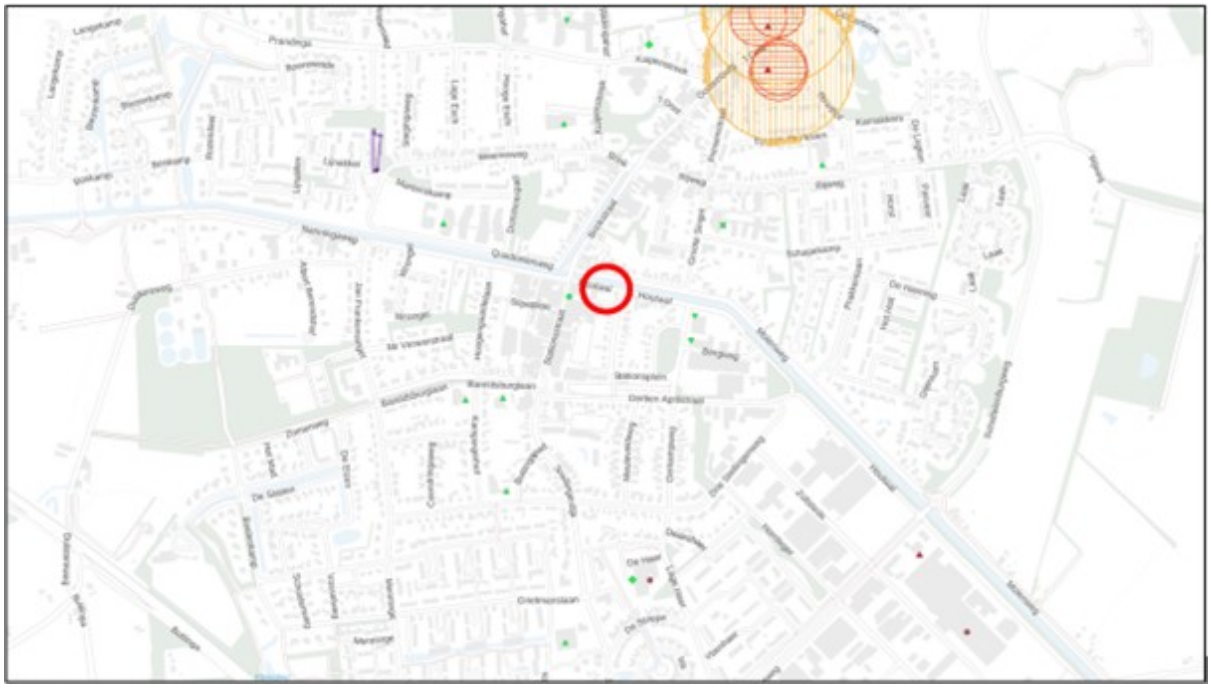
Afbeelding 4.1. NIBM-berekening (bron: infomil.nl)

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen hieronder. Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan één op de miljoen. Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Bij de berekening van het GR spelen twee factoren mee:

1. de aard en de hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen;
2. het aantal potentiële slachtoffers. In een omgeving met veel inwoners is dit aantal bijvoorbeeld groter dan in een dunbevolkt gebied.

Het plangebied ligt buiten de invloedzones van bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, van overige gevaarlijke inrichtingen, van transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en van aardgastransportleidingen. Zie afbeelding 4.2. De ligging van het plangebied is aangeduid met een rode contour. Onderzoek kan achterwege blijven.



Afbeelding 4.2. Uitsnede Risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

4.6 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) beoogt een effectieve bescherming te bieden voor de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Aan de ene kant bevat de wet bepalingen ter regulering van handelingen die een bedreiging vormen voor bodem en grondwater. In de tweede plaats is de wet gericht op de aanpak en sanering (of beheer) van bestaande verontreinigingen. Door bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' te toetsen aan de Wbb, kan voorkomen worden dat de woning gebouwd wordt op verontreinigde grond. De Wbb is de wettelijke grondslag voor enkele besluiten en regelingen. Eén daarvan is het Besluit Bodemkwaliteit.
Het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) streeft naar duurzaam bodembeheer waarbij een balans gezocht wordt tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu enerzijds en het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen anderzijds. Het Besluit bevat regels voor kwaliteitsborging (Kwalibo), bouwstoffen, grond en baggerspecie. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet de vraag worden beantwoord of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde 'stand still-beginsel'.

In de beheersverordening ‘Oosterwolde 2014’ is aan het plangebied het besluitsubvlak 'gemengd 2' toegekend. Het plangebied werd ten tijde van de vaststelling van de beheersverordening gebruikt voor de woonfunctie (zie verder 1.3). De locatie is sindsdien, maar vermoedelijk ook in het verleden, altijd in gebruik geweest als tuin. Uit gegevens van het Bodemloket blijkt dat de locatie 'voldoende onderzocht' is (onderzoek 2012) en dat er geen reden is om een nader bodemonderzoek uit te voeren. Verwacht mag worden dat de bodem (nog steeds) geschikt is voor de woonfunctie. In het kader van dit bestemmingsplan is daarom geen bodemonderzoek nodig.

4.7 Water

Beleid
Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Deze paragraaf laat zien op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het plangebied ligt in het beheergebied van Wetterskip Fryslân. Het waterbeleid voor dit gebied is vastgelegd in Waterbeheerplan 2022-2027.

Plangebied
De huidige en toekomstige inrichting van het plangebied is toegelicht in Hoofdstuk 3 Daaruit blijkt dat er een woning gebouwd wordt binnen een tuin. Het plangebied bevindt zich op een hoogte van circa +7,5 NAP. De ondergrond bestaat uit lemig fijn zand (bron: Bodemkaart van Nederland). Ten noorden van het plangebied ligt de Opsterlandse Compagnonsvaart. Dit is een primaire watergang/hoofdwater (bron: Legger). Langs hoofdwatergangen ligt een beschermingszone van 5 m. Deze beschermingszone ligt buiten het plangebied.
Door de woningbouw neemt het bebouwd oppervlak met maximaal 150 m^2 toe. Daarnaast zal er opritverharding worden toegepast. In totaal neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied toe met maximaal 175 m^2. Aangezien daarmee de drempel voor compensatie van oppervlakteverharding (200 m^2 binnen stedelijk gebied) niet overschreden wordt, is er geen noodzaak om een waterbuffer aan te leggen.
Om te voorkomen dat regenwater te snel afstroomt, ligt de nadruk op hergebruik (bijvoorbeeld in de tuin of toiletten). Daarnaast worden infiltratiekoffers in de achtertuin geplaatst, zodat het regenwater kan infiltereren en worden vastgehouden.
Voor de nieuwbouw wordt tevens gebruik gemaakt van duurzame en niet-uitlogende bouwmaterialen. Uitspoeling van verontreinigende stoffen naar het grond- of oppervlaktewater wordt zo voorkomen.

Watertoetsprocedure
Op 2 juni 2023 is de digitale watertoetsprocedure doorlopen. Daaruit volgt dat voor het plan de normale procedure van toepassing is (zie het 'watertoetsdocument' in Bijlage 1). De reactie van het waterschap

is opgenomen als Bijlage 2.

4.8 Ecologie

Onderzoek natuurwaarden
In het kader van de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk om bij ruimtelijke ontwikkelingen te beoordelen in hoeverre er natuurwaarden in het geding zijn. Het plangebied is bezocht door een ecoloog van Alecedo Natuurprojecten en beoordeeld op het voorkomen van natuurwaarden. Daarbij is zowel naar soortbescherming als gebiedsbescherming gekeken. De resultaten van het onderzoek zijn samengevat in het rapport 'Quickscan Flora & Fauna, Houtwal 7a 8431 EW, Oosterwolde' (zie Bijlage 3). De volgende conclusies worden getrokken:

- "Er zijn op de onderzochte locatie geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van via de Wnb beschermde planten- of diersoorten.
- De geplande ingreep heeft geen impact op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten.
- Er worden bij uitvoer van de voorgenomen plannen geen verbodsbepalingen van de Wnb overtreden.
- Zijn er op voorhand mogelijkheden om negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten te voorkomen? Conclusie: Ja, door middel van het werken buiten het broedseizoen van vogels.
- Mitigatie: Dit is niet van toepassing.
- Aanvullend onderzoek op basis van het vleermuisprotocol, kennisdocumenten of handreiking kleine marterachtigen is niet noodzakelijk.
- Wat zijn te verwachten gevolgen/effecten van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep op NNN of N2000. Conclusie: Dit is niet van toepassing."

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezige natuurwaarden geen belemmering vormen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Stikstof
Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop- en eenmalige aanlegactiviteiten, de zogeheten 'bouwvrijstelling'. De Raad van State heeft geoordeeld dat deze bouwvrijstelling niet voldoet aan het Europees natuurbeschermingsrecht (ABRvS, 2 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3159). Dit betekent dat zowel voor de realisatie- als gebruiksfase de stikstofbelasting in kaart moet worden gebracht.

Realisatiefase
Er hoeft geen bebouwing gesloopt te worden. Er wordt een graafmachine ingezet om het terrein bouwrijp te maken. Tijdens de bouwfase wordt een mobiele kraan en een betonpomp ingezet. Tenslotte wordt qua bouwverkeer rekening gehouden met vervoer van bouwmaterialen en personeel. Uit het Aeriusrapport in Bijlage 4 blijkt dat de realisatiefase niet leidt tot een stikstofdepositie van > 0,00 mol/ha/jaar binnen Natura 2000-gebieden.

Gebruiksfase
Aangezien de woning binnen het plangebied geen gasaansluiting krijgt, hoeft voor de gebruiksfase alleen rekening te worden gehouden met de stikstofuitstoot vanwege de toename in verkeersbewegingen. Gerekend is met 8 motorvoertuigen per weekdagetmaal (zie 4.2). Uit het Aeriusrapport in Bijlage 5 blijkt dat de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie van > 0,00 mol/ha/jaar binnen Natura 2000-gebieden.

Het voorgaande betekent dat het aspect 'stikstof' geen rol speelt bij de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
Archeologische waarden dienen op grond van de Erfgoedwet te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Op de Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart van de gemeente Ooststellingwerf is aangegeven dat voor het plangebied een 'lage verwachting' geldt (zie afbeelding 4.4). Gebieden met bodems die niet voor menselijke bewoning geschikt waren (natte bodems) en percelen waarvan is vastgelegd dat er diepe bodemverstoring heeft plaatsgevonden, hebben een ‘lage verwachting’ (aangeduid met een lichtgroene kleur) op de beleidsadvieskaart gekregen. Dit betekent dat er vanuit archeologisch oogpunt geen beperkingen voor die gebieden gelden. Archeologisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.



Afbeelding 4.4. Uitsnede Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart

Cultuurhistorie
Als gevolg van het beleid Modernisering Monumentenzorg is per 1 januari 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) bepaald dat overheden verplicht zijn cultuurhistorie integraal mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Dit is gebeurd door raadpleging van provinciale en gemeentelijke beleidsnota's (zie Hoofdstuk 2) en de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2). Uit laatstgenoemde bron blijkt dat het plangebied de kwalificatie 'esachtige verkaveling' heeft. Daarnaast is de naastliggende brugwachterswoning op Houtwal 7 op de CHK2 aangeduid. Dit gemeentelijk monument geldt als voorbeeld van 'jongere bouwkunst (1850-1950)'. Voorliggend bestemmingsplan heeft geen (negatieve) invloed op deze aspecten. Zie hiervoor Hoofdstuk 3. Het cultuurhistorisch belang is afdoende geborgd.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor realisatie van dit planvoornemen komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dat geldt ook voor eventuele planschadekosten, die daarmee dus 'anderszins verzekerd' zijn. Er zal een planschadeovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer worden afgesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan de planvorming heeft overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de eigenaren van de direct aangrenzende woonpercelen. Daarbij is het planvoornemen en het ruimtelijk inrichtingsplan besproken. Het plan is positief ontvangen.
Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) verplichten om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te voeren met het Rijk, de provincie en het waterschap. Dit overleg heeft voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden. Van Wetterskip Fryslân, Provincie Fryslân en Brandweer Fryslân is een vooroverlegreactie ontvangen. Deze zijn opgenomen als Bijlage 6. Het waterschap en de provincie stellen dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De brandweer constateert met betrekking tot externe veiligheid het volgende: "Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, buisleidingen met gevaarlijke stoffen en basisnetroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water of het spoor. Externe veiligheid is daarmee niet relevant. De toetsing en conclusie in het concept is juist." Daarnaast geeft de brandweer met betrekking tot de aspecten 'risico's' en 'brandweerzorg' het volgende aan: "Aangezien de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft op de basisbrandweerzorg en er in de huidige situatie geen knelpunten zijn [...], ziet Brandweer Fryslân af van de mogelijkheid tot het geven van een advies risico’s en brandweerzorg." De reactie van de brandweer leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Als de terinzagelegging aanleiding geeft tot planaanpassingen, dan zullen die te zijner tijd in dit hoofdstuk worden vermeld.

Eindnoten

1. In het kader van de Regio Deal Zuidoost Friesland is afgesproken dat de gemeente Ooststellingwerf 700 woningen mag bouwen.

Houtwal 7a te Oosterwolde

Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting **3**

Bijlage 1 **Watertoets** **4**

Bijlage 2 **Wateradvies** **12**

Bijlage 3 **Ecologisch onderzoek** **14**

Bijlage 4 **Stikstof realisatiefase** **44**

Bijlage 5 **Stikstof gebruiksfase** **51**

Bijlage 6 **Vooroverlegreacties** **58**

Bijlagen toelichting

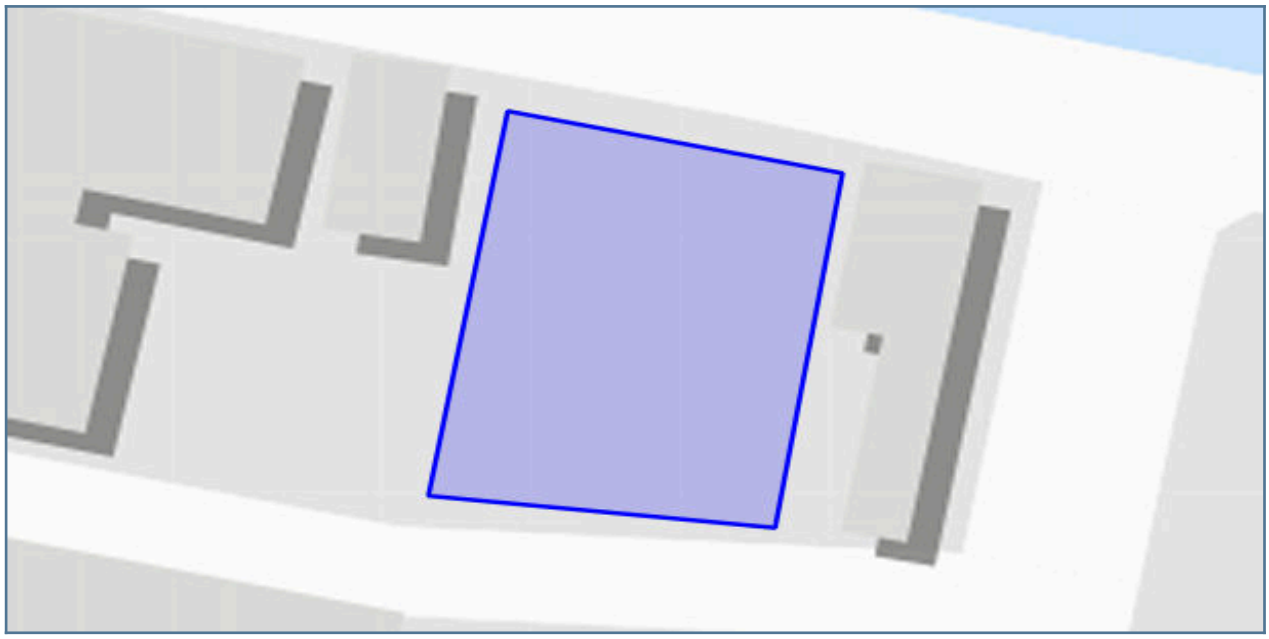
Bijlage 1 Watertoets

Normale procedure met advies in Wetterskip Fryslan

Algemene informatie

Aanvraag gestart	02-06-2023 16:01
Aanvraag ingediend	02-06-2023 16:10
Aanvraagnummer	00013668
Bevoegd gezag	Wetterskip Fryslan
E-mailadres	[redacted]
Naam aanvraag	Normale procedure met advies

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de aanvraag

Wat is uw naam?	[redacted]
Wat is uw emailadres?	[redacted]
Wat is uw telefoonnummer?	[redacted]
Doet u een aanvraag namens uzelf?	Nee
Namens wie vraagt u een watertoets aan?	[redacted]
Wat is het emailadres van de initiatiefnemer?	[redacted]
Wat is het telefoonnummer van de initiatiefnemer?	[redacted]
In welke gemeente ligt het plan?	Ooststellingwerf
Is er contact geweest met de gemeente?	Ja
Geef hier de naam van de contactpersoon van de gemeente.	[redacted]
Wat is het emailadres van de contactpersoon?	[redacted]
Neemt het verhard oppervlak in het stedelijk gebied toe?	Ja
Met hoeveel m2 neemt het verhard oppervlak in het stedelijk gebied toe?	175
Neemt het verhard oppervlak in landelijk gebied toe?	Nee
Wat voor compenserende maatregelen worden er in het plan genomen bij een toename verharding en/of demping oppervlaktewater?	Geen. De drempel voor compensatie van oppervlakteverharding binnen stedelijk gebied wordt niet overschreden.
Geef aan wat er wordt uitgevoerd in het oppervlaktewater	keuzes: Graven
Wordt er tijdelijk of permanent grondwater onttrokken?	Nee
Voeg een overzichtstekening toe van het plan	bestandsnaam: Afbeelding7.jpg
Omschrijving van het plan	Een initiatiefnemer heeft bij de gemeente Ooststellingwerf een principeverzoek ingediend voor de bouw van een woning tussen Houtwal 7 en 8 te Oosterwolde. De locatie is op dit moment in gebruik als tuin van Houtwal 7. Het plangebied bevindt zich op een hoogte van circa +7,5 NAP. De ondergrond bestaat uit lemig fijn zand (bron: Bodemkaart van Nederland). Ten noorden van het plangebied ligt de Opsterlandse Compagnonsvaart. Dit is een primaire watergang/hoofdwater (bron: Legger). Door de woningbouw neemt het bebouwd oppervlak met maximaal 150 m2 toe. Daarnaast zal er opritverharding worden toegepast. In totaal neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied toe met maximaal 175 m2. Aangezien daarmee de drempel voor compensatie van oppervlakteverharding (200 m2 binnen stedelijk gebied) niet overschreden wordt, is er geen noodzaak om een waterbuffer aan te leggen. Voor de nieuwbouw wordt tevens gebruik gemaakt van duurzame en niet-uitlogende bouwmaterialen. Uitspoeling van verontreinigende stoffen naar het grondwater wordt zo voorkomen.

Straat en nummer van het plan	Houtwal ong.
Postcode en plaats van het plan	8431 EW
Kadastraal adres	Gemeente Oosterwolde, Sectie C, nummer 2856.
Oppervlak van het plangebied in m2	300
Tekening met de nieuwe situatie en/of compenserende maatregelen toename verharding/demping oppervlaktewater. Maximale bestandsgrootte te uploaden is 20 MB.	bestandsnaam: Afbeelding7.jpg
Heeft u aanvullende opmerkingen?	Ja
Opmerkingen	Er wordt GEEN oppervlaktewater gegraven, maar dit moest aangevinkt worden omdat deze optie na de check ongewenst in de lijst is opgenomen en niet leeggelaten mag worden.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Normale procedure

Wat moet ik doen?

Wij vragen je om het plan bij ons in te dienen. Dit kun je doen via de knop ‘Direct aanvragen’ in het overzicht, in te loggen en hiermee de procedure af te ronden.

Uit de door jou ingevulde gegevens blijkt dat je plan grote invloed heeft op het water of de wateraspecten (zoals dijken, gemalen, stuwen of persleidingen) in de omgeving.

Onder ‘details’ van de samenvatting aanvraag staat aangegeven waar je per onderdeel rekening mee moet houden. Dit moet je verwerken in je ruimtelijk plan of besluit. We nemen contact met je op wanneer er nog een aanvulling nodig is op dit wateradvies.

Daarnaast moet je in je plan een onderdeel opnemen over de ‘toename verharding’. Kijk bij ‘Achtergrondinformatie’ wat wij van je verwachten.

Waar moet ik op letten?

Voor sommige werkzaamheden heb je een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als je een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Via Omgevingsloket online www.omgevingsloket.nl kun je nagaan of je een watervergunning nodig hebt of een melding moet doen (vergunningcheck). Je kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Achtergrondinformatie

Watertoets

De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werken we met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waar je rekening mee moet houden. Ook is er informatie te vinden over de te nemen maatregelen. Je kunt de leidraad vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Toename verharding

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

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteren wij de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. Zie de ‘Leidraad watertoets’ voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met ons. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Bekijk ook de ‘Leidraad Watertoets’ voor meer informatie over maatregelen die je kunt treffen om te compenseren. Als je niet compenseert dan moet je een watervergunning aanvragen voor het snel afvoeren van regenwater.

Klimaat

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. 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. Meer informatie hierover kun je vinden op de Friese klimaatatlas

Privacyverklaring

Nadere informatie over de verwerking van je gegevens en je rechten vind je op https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring

2. Advies aanbrengen toename verharding

Wat moet ik doen?

We verzoeken je om het plan bij ons aan te vragen, via de blauwe knop ‘Direct aanvragen’ in het overzicht op de vorige pagina

Waar moet ik op letten?

Neemt het aantal vierkante meters toe ten opzichte van de bestaande bebouwing en bedraagt deze toename meer dan 200 m2 in de bebouwde kom (stedelijk gebied) of 1500 m2 buiten de bebouwde kom (landelijk gebied) dan geldt de vergunningsplicht. 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.

Achtergrondinformatie

Meer informatie hierover kun je vinden in de Leidraad Watertoets (onder andere paragraaf 4.3.6) https://www.wetterskipfryslan.nl/documenten/vergunningen-wetten-en-regels/leidraad-watertoets_2013.pdf

3. Advies hoofdwater

Wat moet ik doen?

We verzoeken je om het plan bij ons aan te vragen, via de blauwe knop ‘Direct aanvragen’ in het overzicht op de vorige pagina

Waar moet ik op letten?

Onze hoofdwateren hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoerfunctie en we verzoeken je hier rekening mee te houden zie: https://www.wetterskipfryslan.nl/kaarten/leggerkaart. Aan weerszijden van een hoofdwatergang ligt een beschermingszone 5 meter. De beschermingszone is nodig voor de bereikbaarheid voor beheer en onderhoud aan de hoofdwatergang. Werkzaamheden binnen de beschermingszone van hoofdwatergangen betreffen een vergunningsplichtige activiteit https://www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/vergunning-check-meteen-of-maak-een-afspraak.

Achtergrondinformatie

Meer informatie hierover kun je vinden in de Leidraad Watertoets (onder andere paragraaf 4.3.1) https://www.wetterskipfryslan.nl/documenten/vergunningen-wetten-en-regels/leidraad-watertoets_2013.pdf

Bijlage 2 Wateradvies

[redacted]
Aan: [redacted]
Wo 7-6-2023 11:31

Geachte heer [redacted],

Op 05-06-2023 heb je de digitale watertoets doorlopen voor het plan: ‘Principeverzoek bouw van woning tussen Houtwal 7 en 8 te Oosterwolde’, waarvoor onze dank. Uit de beoordeling van het plan vragen we je aandacht voor de volgende punten:

Indien het verharde oppervlakte binnen de 200 m2 blijft is er vanuit het Wetterskip geen bezwaar.

Aanvullend wil ik nog wel wijzen op de mogelijkheden tot het beperken van versnelde afvoer van regenwater, het één en ander volgens de leidraad watertoets en de Friese klimaatatlas

De project locatie ligt in het 'vrij afstromend gebied', in de trits vasthouden- bergen- afvoeren uit de leidraad watertoets, moet in dit gebied de nadruk liggen op vasthouden / infiltreren.

Naast het hergebruik van regenwater is op deze locatie is het toepassen van bijvoorbeeld infiltratiekoffers een goede oplossing. Ook het realiseren van een groen dak (platte daken) is een goede oplossing, die ook nog bijdraagt aan voorkomen van 'hittestress'

We vragen je om bovenstaande punten en de punten uit het standaard wateradvies (die je gelijk hebt ontvangen na het doorlopen van de digitale watertoets) te verwerken in je ruimtelijk plan of besluit.

Mocht je vragen hebben dan kun je contact met ons opnemen via onderstaande contactgegevens.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Gebiedsadviseur Wetterskip Fryslân
[redacted]

Wetterskip Fryslân Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden
www.wetterskipfryslan.nl

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print.

Dit bericht is alleen bestemd voor de geadresseerden. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage 3 Ecologisch onderzoek



Quickscan Flora & Fauna

Houtwal 7a

8431 EW, Oosterwolde

Alcedo natuurprojecten

Quickscan Flora & Fauna

Houtwal 7a

8431 EW, Oosterwolde



Alcedo Natuurprojecten heeft dit rapport opgesteld in opdracht van Gorissen Ruimtelijk Advies. Daarmee is dit rapport eigendom van bovengenoemde opdrachtgever. Niets uit deze rapportage mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, microfilm, fotokopie, of welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Alcedo Natuurprojecten. Het is ook niet toegestaan dit rapport zonder toestemming te gebruiken voor enig ander werk dan waarvoor dit product is ontwikkeld. Alcedo Natuurprojecten is niet aansprakelijk voor gevolgschade of schade welke voortvloeit uit toepassingen van resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van Alcedo Natuurprojecten; opdrachtgever vrijwaart Alcedo Natuurprojecten van aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Colofon

Opdrachtgever:	Gorissen Ruimtelijk Advies Berkenlaan 51 9321GT Peize
Auteur:	Evert Ruiter
Opdrachtnemer:	Alcedo Natuurprojecten Cornelis Houtmanstraat 10 8023 EA Zwolle
Contactpersoon:	Evert Ruiter, info@alcedo-natuurprojecten.nl
Uitvoer onderzoek:	Jos Hoekerswever
Projectcode:	2023 - 016
Rapportcode:	2023 - 018
Datum:	25.05.2023
Status:	Versie 1

Te citeren als: *Ruiter E.J. 2023. Quickscan Flora & Fauna Houtwal 7a Oosterwolde. Alcedo Natuurprojecten rapportnummer 2023 – 018. In opdracht van: Gorissen Ruimtelijk Advies*

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 6

1.1 AANLEIDING EN VRAAG 6
1.2 DOEL 7
1.3 LEESWIJZER 7

2 ONDERZOEKSMETHODIEK 8

2.1 ALGEMENE OPZET EN WERKWIJZE 8
2.2 BRONNENONDERZOEK 8
2.3 ORIËNTEREND TERREINBEZOEK 8
2.4 VOLLEDIGHEID VAN HET ONDERZOEK 9
2.5 VERANTWOORDING 9

3 BESCHRIJVING LOCATIE EN INGREPEN 10

3.1 BESCHRIJVING LOCATIE 10
3.2 BESCHRIJVING INGREEP 11

4 GEBIEDSBESCHERMING 12

4.1 NATUURNETWERK NEDERLAND (NNN) 12
4.2 NATURA 2000 (N2000) 14

5 RESULTATEN 15

5.1 VELDBEZOEK 15
5.2 FLORA 16
5.3 GRONDGEBONDEN ZOOGDIEREN 16
5.4. VLEERMUIZEN 17
5.4 VOGELS 18
5.5 AMFIBIEËN, REPTIELEN EN VISSEN 18
5.6 DAGVLINDERS, LIBELLEN EN OVERIGE ONGEWERVELDEN 19

6 TOETSING AAN DE WNB 20

6.1. SOORTBESCHERMING 20
6.2. GEBIEDSBESCHERMING 21

7 CONCLUSIES EN ADVIES 22

7.1. CONCLUSIES 22
7.2. ADVIES 23

8 BRONVERMELDINGEN 24

BIJLAGE 1 | FOTO-OVERZICHT 25

BIJLAGE 2 | WETTELIJK KADER 26

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraag

Initiatiefnemer is voornemens om de tuin van Houtwal 7, 8431 EW te Oosterwolde, kadastraal bekend onder perceelnummer OTW02 C 2856, te gaan bebouwen. Het huidige plan voorziet in de bouw van één woning.

Deze voorgenomen ingreep kan betekenen dat er via de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde planten- of diersoorten in het geding komen en/of dat er sprake kan zijn van negatieve invloed op de kernwaarwaarden van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) of Natura-2000 gebieden (N2000).

Daartoe zal een quickscan flora en fauna moeten worden uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan kunnen bepalend zijn voor aanvullend onderzoek op basis van het vleermuisprotocol 2021, kennisdocumenten of handreiking kleine marterachtigen.

Gorissen Ruimtelijk Advies heeft het ecologisch adviesbureau Alcedo Natuurprojecten uit Zwolle verzocht deze quickscan uit te voeren.

In deze rapportage wordt uiteengezet hoe de opdracht is uitgevoerd en wat de conclusies daarvan zijn.

1.2 Doel

Het doel van het onderzoek, de quickscan flora & fauna, is het controleren en onderzoeken van de locatie op de (potentiële) aanwezigheid van via de Wnb beschermde planten- en diersoorten alsmede het inschatten van de effecten van de voorgenomen plannen of ingreep op NNN en N2000 en het uitbrengen van advies ten aanzien van eventuele vervolgstappen.

Het uitgevoerde onderzoek is samen te vatten in de volgende zes vragen:

1. Welke beschermde planten- of diersoorten, zoals genoemd in de Wnb zijn op de onderzochte locatie aangetroffen of kunnen er op basis van biotoopkenmerken of recente verspreidingsgegevens er worden verwacht;
2. Wat zijn de effecten van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep op de gunstige staat van instandhouding van deze beschermde planten- of diersoorten;
3. Worden bij uitvoer van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep verbodsbepalingen van de Wnb overtreden;
4. Zijn er op voorhand mogelijkheden om negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten te voorkomen;
5. Is aanvullend onderzoek op basis van het vleermuisprotocol, kennisdocumenten of handreiking kleine marterachtigen noodzakelijk;
6. Wat zijn te verwachten gevolgen/effecten van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep op NNN of N2000.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt beschreven hoe dit onderzoek, het uitvoeren van een quickscan flora & fauna in het kader van soort- en gebiedsbescherming, tot stand is gekomen en de doelstelling vertaald naar onderzoeksvragen. In hoofdstuk 2 wordt de onderzoeksmethodiek besproken. Vervolgens wordt In hoofdstuk 3 een korte beschrijving gegeven van de onderzochte locatie en de voorgenomen ingreep. In hoofdstuk 4 volgt een effectentoetsing van deze ingreep op NNN en N2000. In hoofdstuk 5 volgt per soortgroep een beschrijving van wat er daadwerkelijk is aangetroffen en wat er kan worden verwacht op basis van biotoopkenmerken en recente verspreidingsgegevens. In hoofdstuk 6 een effectentoetsing uitgevoerd op beschermde soorten in het kader van de Wnb. Vervolgens worden de conclusies en aanbevelingen en de eventuele noodzaak tot nader onderzoek verwoord in hoofdstuk 7. Bronvermeldingen zijn aangegeven in hoofdstuk 8. De rapportage wordt besloten met bijlagen in de vom van een foto-impressie van de onderzochte locatie, (indien voorhanden) een beeld van de gewenste situatie en ten slotte een uiteenzetting van het wettelijk kader waarbinnen die onderzoek is uitgevoerd.

2 Onderzoeksmethodiek

2.1 Algemene opzet en werkwijze

Dit onderzoek betreft een quickscan flora en fauna. Op basis van een grondig onderzoek op locatie is een inschatting gemaakt van de aanwezigheid of mogelijke aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten en de mogelijke nadelige effecten van de voorgenomen ingreep op deze soorten. Deze inschatting is gemaakt op basis van parate veldkennis van de onderzoeker met betrekking tot beschermde planten- en diersoorten. Naar aanleiding van de bevindingen is een oordeel gevormd van te verwachten negatieve effecten op de aanwezige en/of mogelijk aanwezige beschermde planten- en diersoorten. De mogelijk negatieve effecten zijn getoetst aan de Wnb.

2.2 Bronnenonderzoek

Het bronnenonderzoek wordt gebruikt als aanvulling op tijdens het veldonderzoek verzamelde waarnemingen en gaat uit van bestaande en beschikbare gegevens. Voor een actueel overzicht van beschermde planten- en diersoorten die in de regio voorkomen kunnen verspreidingsgegevens uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF), internetmedia en diverse verspreidingsatlOosterwolde van relevante soortgroepen en verslagen van Particuliere Gegevens-beherende Organisaties (PGO's) worden geraadpleegd.

2.3 Oriënterend terreinbezoek

Het bezoek vindt overdag plaats onder geschikte weercondities. Tijdens dit bezoek is op basis van de opdrachtgever aangeleverde gegevens zoveel mogelijk concrete informatie verzameld met betrekking tot de aan- of afwezigheid van beschermde planten- en diersoorten, via zicht- en gehoorwaarnemingen, sporenonderzoek zoals de aanwezigheid van nesten, holen, uitwerpselen, uilenballen, veertjes, eischalen. Ook is de wijde omgeving van de te onderzoeken locatie of locatie bekeken en is er een inschatting gemaakt van hoe dieren deze en het omliggende terrein kunnen gebruiken als plaats om te foerageren, erlangs te trekken, er te rusten of het anderszins te benutten.

2.4 Volledigheid van het onderzoek

Gedurende het veldonderzoek wordt een inschatting van het onderzoeksgebied gemaakt, maar met een dergelijk veldonderzoek is het nooit zeker dat alle aanwezige soorten ook daadwerkelijk waargenomen worden. Een ervaren veldbioloog kan wel een goede inschatting maken van de kans dat beschermde soorten een plangebied benutten. Dit deskundigheidsoordeel komt tot stand aan de hand van parate kennis van beschermde planten- en diersoorten, hun habitatvoorkeur, ecologie en op basis van vooronderzoek met betrekking tot de te onderzoeken locatie of locatie.

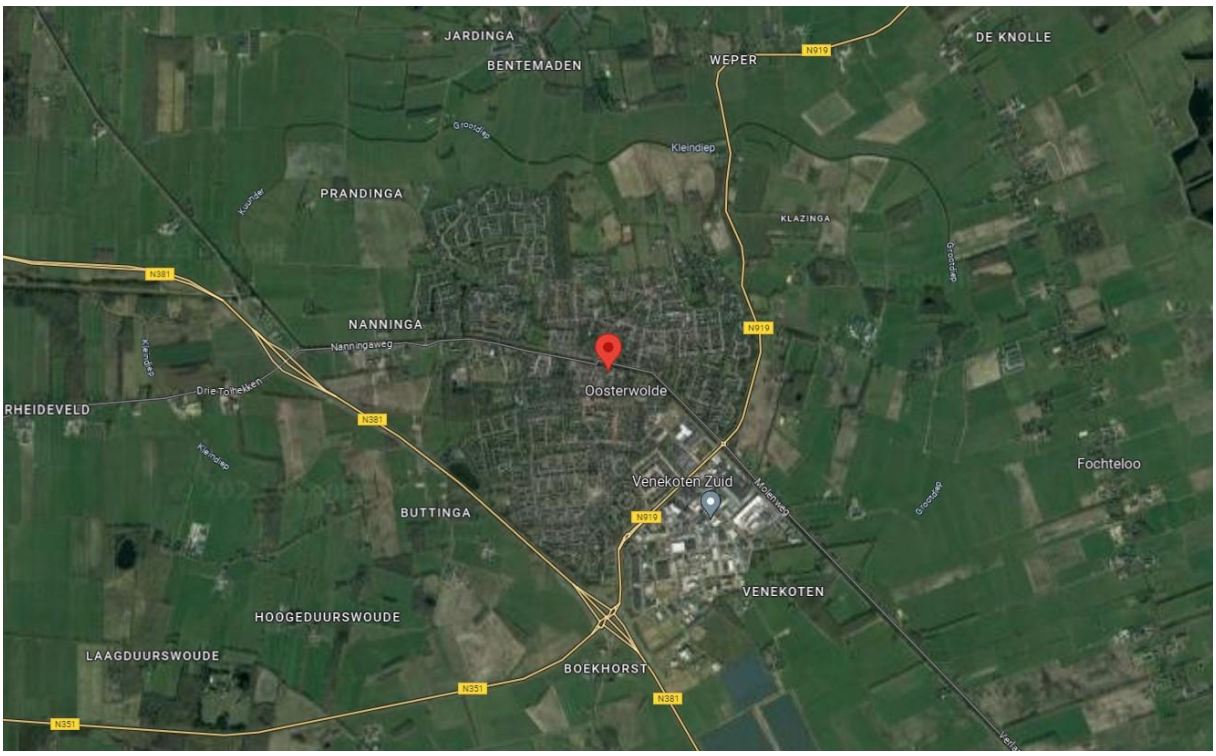
2.5 Verantwoording

Uitvoer veldwerk, fotografie: Jos Hoekerswever
Bronnenonderzoek en rapportage: Evert Ruiter
www.alcedo-natuurprojecten.nl
info@alcedo-natuurprojecten.nl

Alcedo Natuurprojecten maakt deel uit van Stichting ECO, ecologencollectief

3 Beschrijving locatie en ingrepen

3.1 Beschrijving locatie



Figuur 1. Ligging van de planlocatie (gele stip) in Oosterwolde. Bron: Google Maps.

De onderzochte locatie is gelegen aan de Houtwal 7a te Oosterwolde in zuidoost Friesland. Zie figuur 1. Het betreft een tuin tussen Houtwal nummers 7 en 8. De tuin heeft een ruig karakter en verkeerd in een slechte staat van onderhoud. In de tuin staan twee oude fruitbomen, te weten een perenboom en een appelboom. In de appelboom zijn enkele holtes aanwezig. Voorts is er een hoge conifeer aanwezig. Daarnaast staan er enkele heesters en afgestorven meerjarige planten. De tuin wordt omsloten door een liguster- en beukenhaag.

Voor een impressie van de planlocatie: zie fotobijlage op pagina 23.

3.2 Beschrijving ingreep

Het voornemen is om in de tuin een woning te realiseren. Ten behoeve van deze ingreep zullen enkele bomen worden gekapt en zal de grond bouwrijp moeten worden gemaakt.



Figuur 2: Overzicht van de onderzochte locatie in geel kader. Bron: Google Earth

4 Gebiedsbescherming

Binnen de kaders van een quickscan flora & fauna is het van belang om ook na te gaan of de te onderzoeken locatie binnen of in de nabijheid van de begrenzingen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of een Natura 2000 gebied ligt en wat het effect van de voorgenomen ingreep op deze gebieden zal zijn. Hierbij wordt een kritische afstand van 3 kilometer gehanteerd.

4.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

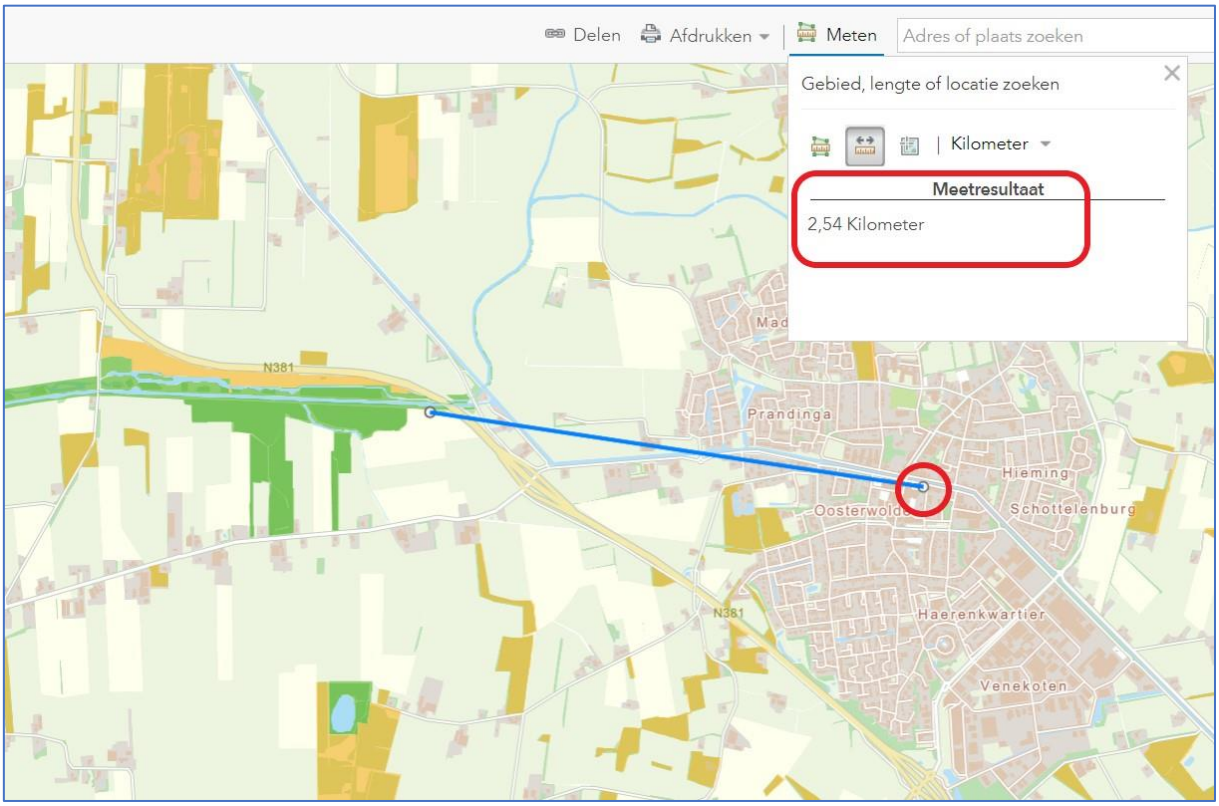
Het NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het is een netwerk waarin de natuur voorrang heeft en daarom wordt beschermd. Daarmee wordt voorkomen dat natuurgebieden geïsoleerd komen te liggen en dieren en planten uitsterven en natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur en het is daarom van belang dit netwerk te bespreken in het kader van natuurbescherming. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten Pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Sinds 1990 zijn de provincies en het Rijk drukdoende met de aanleg van verbindingszones tussen verschillende natuurgebieden om zo een duurzaam, samenhangend netwerk van gebieden te creëren. De NNN heeft als doel van bestaande en nieuwe natuur een goed werkend netwerk te maken. Het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN is hierbij het uitgangspunt. Net als bij de Wnb geldt hier het '*nee-tenzij*'-beginsel. Dit is 1 oktober 2012 vastgelegd in het Besluit Algemene Regelingen Ruimtelijke Ordening (BARRO). Dit betekent dat er geen activiteiten plaats mogen vinden waardoor de *wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN* in het geding komen, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang, tenzij er geen reële alternatieven zijn of tenzij negatieve effecten zo veel mogelijk beperkt worden en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.

Rijk en provincies hebben in 2011 met elkaar afgesproken dat natuurbeheer meer een regionale verantwoordelijkheid wordt. Dat is vastgelegd in het Natuurakkoord. Als gebiedsregisseurs van het landelijke gebied zetten de provincies zich in voor een versterking van de natuur. Zij dienen de begrenzing van het NNN vast te leggen in een provinciale verordening, waar ook de regels omtrent de inhoud van en de toelichting bij bestemmingsplannen in het belang van de realisatie, bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van de beoogde natuurkwaliteit van het NNN worden beschreven. De provincies dienen hierbij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN vast te

leggen. Dit zijn de huidige en potentiële waarden, gebaseerd op de natuurdoelen van het desbetreffende gebied. Per perceel worden deze doelen vaak in natuurdoeltypen en/of beheertypen vastgelegd.

Effectenbeoordeling: De onderzochte locatie valt niet binnen de begrenzing van het NNN. Zie figuur 3. De voorgenomen ingreep zal naar verwachting geen grote impact hebben op de kernwaarden van het NNN, omdat deze geen directe en blijvende invloed heeft in de vorm van verstoring van de rust binnen het NNN en er op termijn slechts weinig aan de huidige situatie veranderd.

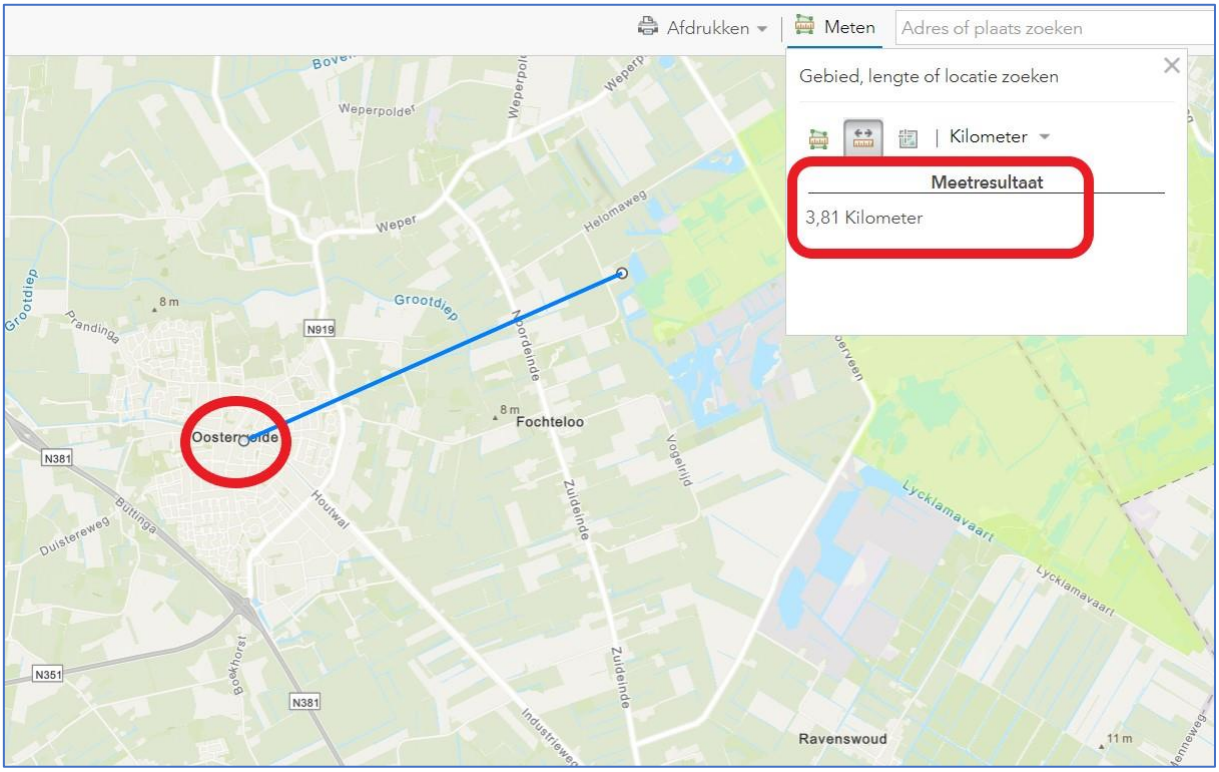


Figuur 3. Ligging van onderzochte locatie ten opzichte van het NNN (groene vlak). Bron: Provincie Friesland.

4.2 Natura 2000 (N2000)

Natura 2000 (N2000) is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze N2000-gebieden worden bepaalde dieren, planten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit (=soortenrijkdom) te behouden. De biodiversiteit staat in Europa al jaren onder druk. Duurzame bescherming van flora en fauna is hard nodig. Planten en dieren trekken zich weinig aan van landsgrenzen en het is daarom belangrijk om natuurbescherming in Europees verband aan te pakken. In 1979 is de Vogelrichtlijn opgesteld en in 1992 de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen bestaan uit twee delen: soortenbescherming en gebiedsbescherming. Alle EU-lidstaten wijzen beschermde gebieden aan voor specifieke leefgebieden van planten- en diersoorten. De onder beide richtlijnen aangewezen beschermde gebieden vormen het N2000-netwerk.

Effectenbeoordeling: De onderzochte locatie ligt op 3,81 kilometer van N2000 gebied. Zie figuur 4. De voorgenomen ingreep heeft daardoor geen te verwachten effect op de instandhoudingsdoelen van N2000. Het is niet noodzakelijk om een Aerius-calculatie te maken om te bepalen hoe groot de stikstofdepositie zal zijn.



Figuur 4: Ligging van locatie (in rode cirkel) ten opzichte van Natura 2000 gebied. Bron: ArcGis.com

5 Resultaten

In dit hoofdstuk wordt de aan- of afwezigheid van de onderzochte planten- en diersoorten in het onderzoeksgebied onderbouwd. Alleen relevante soorten worden nader toegelicht.

5.1 Veldbezoek

Tijdens het veldbezoek is voor zover mogelijk een inventarisatie uitgevoerd van aanwezige planten- en diersoorten met een nadruk op de middels de Wnb beschermde soorten.

In onderstaande tabel worden het tijdstip en de waarnemings-condities van het uitgevoerde veldbezoek weergegeven.

Tabel 1. Waarnemingscondities veldbezoek

Waarnemingscondities veldbezoek	
Datum	14 maart 2023
Begintijd	10.00 uur
Eindtijd	12.00 uur
Temperatuur (in °C)	6
Bewolking (in octa's)	7
Wind (in bft.)	ZW3
Neerslag	Lichte regen

5.2 Flora

De flora ter plaatse bestaat uit gecultiveerde tuinplanten en gras. Er is niet of nauwelijks sprake van inheemse flora. De aanwezigheid van via de Wnb beschermde flora is dus ook niet vastgesteld.

Effectenbeoordeling:
Door de geplande ingreep zullen geen via de Wnb beschermde plantensoorten in het geding komen. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

5.3 Grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldonderzoek zijn sporen gezocht die wijzen op het voorkomen van grondgebonden zoogdieren en is onderzoek verricht naar de aard van de locatie als potentieel geschikt leefgebied voor deze soortgroep. Er werden geen aanwijzingen gevonden die duiden op via de Wnb beschermde diersoorten. Het gebied c.q. deze verwilderde tuin kan worden gekenmerkt als geschikt leefgebied voor de egel. En eventueel ook voor kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel). Voor deze diersoorten is er echter in de nabije omgeving voldoende geschikt biotoop aanwezig.

Effectenbeoordeling:
Door de geplande ingreep zullen geen via de Wnb beschermde grondgebonden zoogdieren in het geding komen. Aanvullend onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5.4. Vleermuizen

Op basis van recente verspreidingsgegevens en gegevens uit de NDFF komen in de directe omgeving (straal van 0 – 1 kilometer) van de onderzochte locatie de volgende soorten vleermuizen voor: gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, watervleermuis en rosse vleermuis (Bron: NDFF).

Omdat er geen sprake is van sloop van (grote) gebouwen met spouwmuren en pannendaken, maar mogelijk wel van het kappen van bomen is er binnen het kader van dit onderzoek alleen gekeken naar de potentiële geschiktheid van de locatie als vaste verblijfplaats in bomen, foerageerplaats en vliegroute.

Vaste verblijfplaatsen: De bomen op het terrein zijn onderzocht op de aanwezigheid van holtes, gaten en spleten. Deze zijn aangetroffen in een oude appelboom. De betreffende gaten zijn echter niet meer geschikt om te dienen als vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen.

Foerageerplaatsen: De onderzochte locatie is vanwege de beschutte ligging tussen huizen en de nabijheid van bomen, struiken en water (kanaal) geschikt als foerageerplaats voor vleermuizen. De voorgenomen ingreep zal echter geen te verwachten impact hebben op deze functie.

Vliegroutes: De onderzochte locatie is geschikt als (onderdeel van) vliegroute voor vleermuizen. Deze situatie zal vanwege de voorgenomen ingreep niet wijzigen en dus zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze functie.

Effectenbeoordeling:
Door de voorgenomen ingreep:

- Zullen geen vaste of tijdelijke verblijfplaatsen van vleermuizen in het geding komen;
- Zal foerageergebied van vleermuizen niet worden aangetast;
- Zullen vliegroutes van vleermuizen niet worden verstoord.

Aanvullend onderzoek naar deze functies is niet noodzakelijk.

5.4 Vogels

Jaarrond beschermde nestplaatsen

Tijdens dit onderzoek is gericht gekeken naar de functie die de onderzochte locatie voor vogels kan vervullen en gezocht naar jaarrond beschermde nestplaatsen. In de bomen in de tuin zijn op een oud spechtengat na, geen jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels (solitair of kolonie-vormend) aangetroffen. Het spechtengat is echter oud en van bovenaf ingerot waardoor het niet meer geschikt is

Overige soorten

Nesten of aanwezigheid van overige vogelsoorten zijn niet aangetroffen.

Effectenbeoordeling: Door de voorgenomen ingreep zullen geen jaarrond beschermde nestplaatsen worden verstoord. Wanneer de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal tussen 15 maart en 15 juli) plaatsvinden, zijn er geen negatieve effecten op broedende vogels te verwachten.

5.5 Amfibieën, reptielen en vissen

Er is op de onderzochte locatie geen sprake van aanwezigheid van geschikt waterbiotoop voor amfibieën en vissen. Ook is er geen sprake van een geschikt landbiotoop voor amfibieën als gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander. Dit zijn beschermde soorten waarvoor de zorgplicht geldt. Omdat er geen voornemen bestaat om sloten of andere wateren te dempen is er geen gericht onderzoek verricht naar het voorkomen van vissen en amfibieën die uitsluitend in het water leven. Het voorkomen van via de Wnb beschermde reptielensoorten kan ter plaatse worden uitgesloten, omdat geschikt voortplantings- en foerageerbiotoop voor deze soorten ontbreekt.

Effectenbeoordeling: Door de voorgenomen ingreep zullen geen via de Wnb beschermde amfibieën, reptielen of vissen in het gedrang komen.

Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

5.6 Dagvlinders, libellen en overige ongewervelden

Op basis van verspreidingsgegevens, biotoopkenmerken gecombineerd met een deskundigenoordeel kan een inschatting worden gemaakt voor wat betreft het (mogelijk) voorkomen van via de Wnb beschermde insectensoorten en overige ongewervelden. Hierop kan worden bepaald dat er ter plaatse geen via de Wnb beschermde insectensoorten of andere ongewervelden voorkomen die zich er voortplanten of waarvan door de voorgenomen ingreep functioneel leefgebied zal worden aangetast.

Effectenbeoordeling: Door de voorgenomen ingreep zullen geen via de Wnb beschermde dagvlindersoorten, libellensoorten en overige ongewervelden diersoorten in het gedrang komen.

6 Toetsing aan de Wnb

6.1. Soortbescherming

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1

Artikel 3.1. lid 2 *'het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eigen van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen'* en lid 4 en 5 *'het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort'*

- Dit is niet van toepassing, omdat op basis van de resultaten van deze quickscan is aangetoond dat er geen jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels in het geding komen.

Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2

- Dit is niet van toepassing, omdat op basis van de resultaten van deze quickscan is vastgesteld dat de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen kan worden uitgesloten;
- Op basis van de resultaten van deze quickscan is vastgesteld dat er geen belangrijk of onvervangbaar foerageerbiotoop voor vleermuizen zal worden aangetast;
- Op basis van de resultaten van deze quickscan is vastgesteld dat er geen belangrijke vliegroutes voor vleermuizen zullen worden aangetast of doorsneden.

Beschermingsregie andere soorten § 3.3

Artikel 3.10 lid 1b 'het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen'

- Dit is niet van toepassing, omdat kan worden uitgesloten dat er ter plaatse vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen worden beschadigd of vernield.

6.2. Gebiedsbescherming

NNN

De onderzochte locatie ligt niet binnen de begrenzing van het NNN.

- De voorgenomen ingreep heeft geen nadelig effect op de instandhoudingsdoelen van het NNN.

N2000

De onderzochte locatie ligt op 3,81 kilometer afstand van N2000 gebied.

- De voorgenomen ingreep heeft mogelijk een licht nadelig effect op de instandhoudingsdoelen van het N2000. Het verdient aanbeveling om dit te toetsen op basis van een Aerius-calculatie.

7 Conclusies en advies

7.1. Conclusies

Op basis van de onder 1.2. gestelde onderzoeksvragen kan het volgende worden geconcludeerd:

1. Welke beschermde planten- of diersoorten, zoals genoemd in de Wnb zijn op de onderzochte locatie aangetroffen of kunnen er op basis van biotoopkenmerken of recente verspreidingsgegevens er worden verwacht?

   Conclusie: Er zijn op de onderzochte locatie geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van via de Wnb beschermde planten- of diersoorten.

2. Wat zijn de effecten van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep op de gunstige staat van instandhouding van deze beschermde planten- of diersoorten?

   Conclusie: De geplande ingreep heeft geen impact op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten.

3. Worden bij uitvoer van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep verbodsbepalingen van de Wnb overtreden?

   Conclusie: Er worden bij uitvoer van de voorgenomen plannen geen verbodsbepalingen van de Wnb overtreden.

4. Zijn er op voorhand mogelijkheden om negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten te voorkomen;

   Conclusie: Ja, door middel van het werken buiten het broedseizoen van vogels.

5. Is aanvullend onderzoek op basis van het vleermuisprotocol, kennisdocumenten of handreiking kleine marterachtigen noodzakelijk;

   Conclusie: aanvullend onderzoek op basis van het vleermuisprotocol, kennisdocumenten en handreiking kleine marterachtigen is niet noodzakelijk.

6. Wat zijn te verwachten gevolgen/effecten van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep op NNN of N2000.

   Conclusie: Dit is niet van toepassing.

7.2. Advies

Op basis van de resultaten van deze quickscan wordt geadviseerd om de nieuwbouw natuurinclusief te maken door middel van het plaatsen van inbouwkasten voor vleermuizen en huismussen. Meer informatie hierover is te vinden op www.unitura.nl
Mocht het niet realiseerbaar zijn om kasten in te bouwen, dan wordt geadviseerd opbouwkasten te gebruiken. Deze kunnen aan de buitenzijde van de nieuwe woning worden opgehangen of aan bijgebouwen en/of bomen.

8 Bronvermeldingen

Bronvermeldingen staan in dit document vermeld in de tekst of bij de figuren. Veel van de informatie aangaande (mogelijke) aan- of afwezigheid van planten- en diersoorten wordt tijdens het veldwerk van de quickscan vergaard. Ten behoeve van het verkrijgen van overige relevante informatie over de verspreiding van planten- en diersoorten in Nederland en/of een te onderzoeken locatie, en ook relevante en actuele informatie aangaande de Wnb, kennisdocumenten, te hanteren protocollen en soortgelijke documentatie, raadpleegt Alcedo Natuurprojecten regelmatig de volgende informatiebronnen:

Literatuur:

- De meest recente verspreidingsatlassen van alle beschikbare soortgroepen in Nederland. Met name de serie verspreidingsatlassen Nederlandse Fauna;
- De meest recente provinciale verspreidingsatlassen van vogels, paddenstoelen, libellen, dagvlinders, vissen en overige soortgroepen;
- Veldgidsen van KNNV Uitgeverij. Alle soortgroepen;
- Relevante artikelen uit De Levende Natuur;
- Relevante artikelen uit vakbladen van SOVON, RAVON, FLORON, VZZ en overige PGO's;
- Handreiking Kleine Marters in relatie tot soortbescherming (Sander Bouwens)

Websites en online tools:

- Arcgis
- Bagviewer/Kadaster
- Synbiosys.alterra
- Waarneming.nl
- Verspreidingsatlas.nl
- Quickscanhulp.nl
- Provinciale geoportalen
- Google Maps
- Google Earth

Bijlage 1 | foto-overzicht







Bijlage 2 | Wettelijk kader

Algemeen

De bescherming van planten- en diersoorten is in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming (verder te noemen Wnb). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt ruim 900 soorten in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet.

Doelstelling van de Wnb

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur;
- het behouden en herstellen van biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen.

De Wet natuurbescherming benoemt niet welke concrete activiteiten wel of niet zijn toegestaan. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van uw activiteiten op beschermde soorten. Heel vaak gaan activiteiten en werkzaamheden en de bescherming van soorten prima samen. Als u uw werk zo kunt inrichten dat u geen schade toebrengt aan beschermde soorten, dan hoeft u vooraf niets te regelen. Soms is het echter onvermijdelijk dat schade ontstaat aan beschermde dieren of planten. In die situaties is het nodig dat u vooraf bekijkt of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd (‘nee-tenzij’-beginsel).

Welke soorten worden beschermd?

De Wnb kent drie categorieën van beschermde soorten:

- Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn;
- Soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn;
- Andere soorten waaronder soorten vallen die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Zorgplicht

In de Wnb is ook een zorgplicht vastgelegd. Deze plicht geldt te allen tijde en houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze plicht geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet. De Memorie van Toelichting zegt het zo: “De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, en ook voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd”.

De verbodsbepalingen

Beschermingsregimes		
Vogelrichtlijn § 3.1 Wnb	Habitatrichtlijn § 3.2 Wnb	Andere soorten § 3.3 Wnb
Artikel 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Artikel 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.	Artikel 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen.
Artikel 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.	Artikel 3.5 lid 2 Het is verboden om dieren opzettelijk te verstoren.	Artikel 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen.
Artikel 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben.	Artikel 3.5 lid 3 Het is verboden om eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.	Artikel 3.10 lid 1c Het is verboden planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.
Artikel 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te verstoren, tenzij de verstoring niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.	Artikel 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen.	
	Artikel 3.5 lid 5 Het is verboden planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.	

Beschermingsregimes

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn en een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. Alle vogels, in totaal ruim 700 soorten, zijn (beschermd). Daarnaast worden ongeveer 230 overige Europese en nationale soorten (flora, fauna en avifauna) beschermd. Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria zijn voldaan:

- Er mag alleen van de verbodsbepaling afgeweken worden als er geen andere bevredigende oplossing voor de handeling mogelijk is.
- Er moet tegenover een afwijking van het verbod een in de wet genoemd belang staan. De wet geeft voor de verschillende beschermingsregimes aan wat die belangen zijn zoals volksgezondheid of openbare veiligheid.
- De ingreep mag geen afbreuk doen aan de staat van instandhouding van de soort.

Als aan deze drie vereisten voldaan is, kan een ontheffing worden verleend. Voor een aantal handelingen zijn bovendien vrijstellingen mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een provinciale verordening of een gedragscode.

Bijlage 4 Stikstof realisatiefase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Gorissen Ruimtelijk Advies
Inrichtingslocatie	Houtwal 7a, 8431 EW Oosterwolde

Activiteit

Omschrijving	Woningbouw Houtwal Oosterwolde
Toelichting	Uitgangspunten berekening REALISATIEFASE: * De aanlegfase duurt maximaal 6 maanden; * Er worden mobiele werktuigen uit Stageklasse IV (2014-2018, 75-560 kW) of hoger ingezet; * Inzet van graafmachine voor bouwrijp maken (2 draaiuren); * De woning wordt casco opgeleverd; * Inzet van een mobiele hijskraan (24 draaiuren) en betonpomp (12 draaiuren); * Inzet bouwverkeer: 15 vrachtauto's, 60 busjes/personenauto's. Het verkeer gaat na circa 500 m op in heersend verkeersbeeld.

Berekening

AERIUS kenmerk	RZHtemxQ3Rdp
Datum berekening	03 juni 2023, 16:09
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Realisatiefase - Beoogd	2023	97,1 g/j	13,4 kg/j

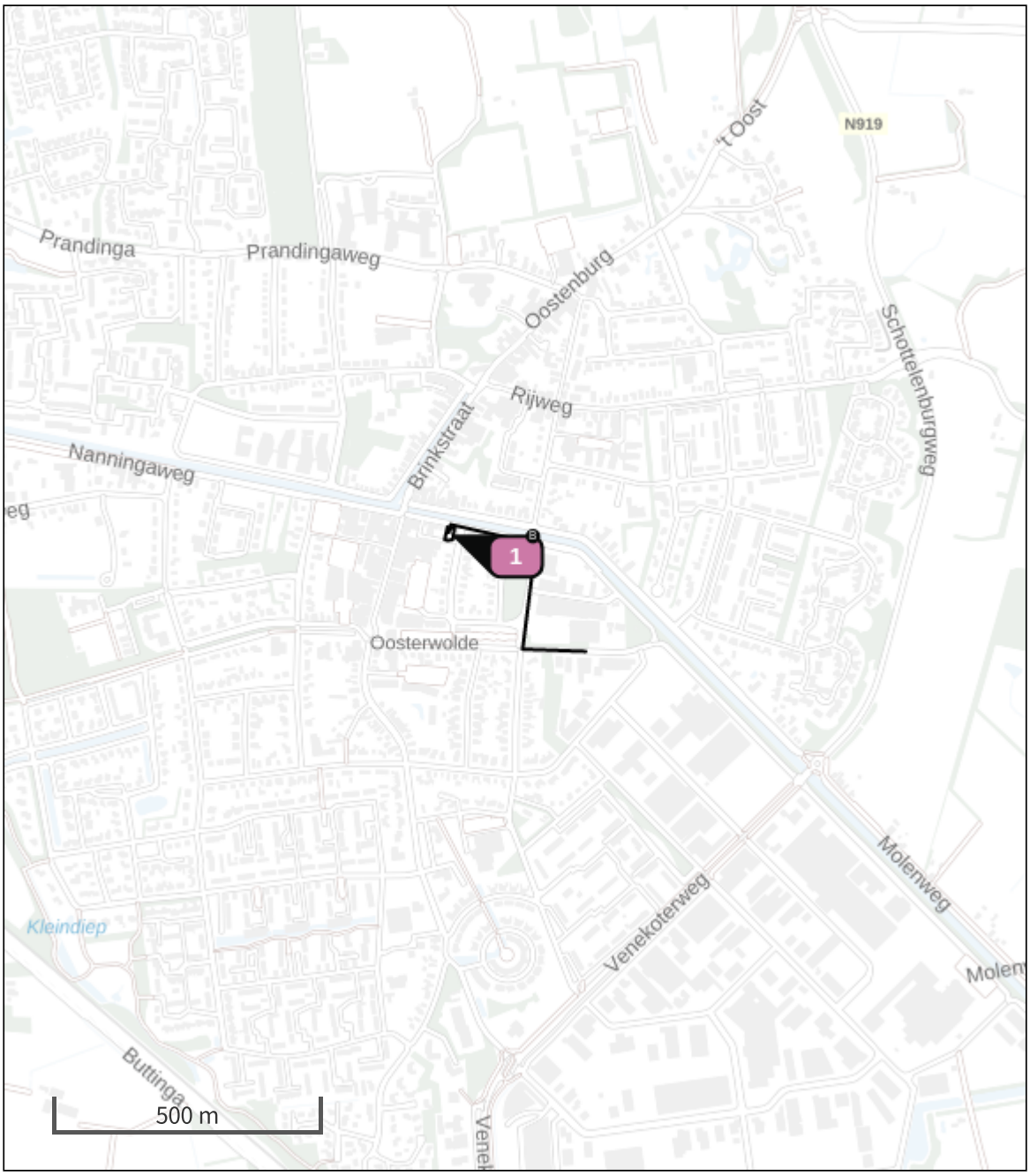
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Realisatiefase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Realisatiefase (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Mobiele werktuigen	96,0 g/j	13,4 kg/j
Verkeersnetwerk	1,1 g/j	35,4 g/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Realisatiefase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Realisatiefase, Rekenjaar 2023

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Mobiele werktuigen	NO_x	13,4 kg/j
Locatie	X:215822,44 Y:556361,96	NH_3	96,0 g/j
Oppervlakte	0,04 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Graafmachine	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	40 l/j	2 u/j	0 l/j	NO_x	1,3 kg/j
					NH_3	9,6 g/j
Kraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	240 l/j	24 u/j	0 l/j	NO_x	8,0 kg/j
					NH_3	57,6 g/j
Betonpomp	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	120 l/j	12 u/j	0 l/j	NO_x	4,0 kg/j
					NH_3	28,8 g/j

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Bouwverkeer				NO_x	35,4 g/j
Locatie	X:215977,41 Y:556272,73	Type scherm	-	-	NO_2	9,8 g/j
Lengte	503,43 m	Hoogte	-	-	NH_3	1,1 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	60,0 p/jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	15,0 p/jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2022.1_20230405_989cfb3815
Database versie	2022.1_989cfb3815

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Bijlage 5 Stikstof gebruiksfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Gorissen Ruimtelijk Advies
Inrichtingslocatie	Houtwal 7a, 8431 EW Oosterwolde

Activiteit

Omschrijving	Woningbouw Houtwal Oosterwolde
Toelichting	Uitgangspunten berekening GEBRUIKSFASE: Op basis van CROW-normen leidt de nieuwbouw tot een verkeersgeneratie van 7,5-8,3 motorvoertuigen per weekdagetmaal (vrijstaande woning in centrum/niet-stedelijk woonmilieu). Het verkeer gaat na circa 500 m op in heersend verkeersbeeld.

Berekening

AERIUS kenmerk	RrU66mUsMckD
Datum berekening	03 juni 2023, 16:14
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Gebruiksfase - Beoogd	2023	24,0 g/j	0,3 kg/j

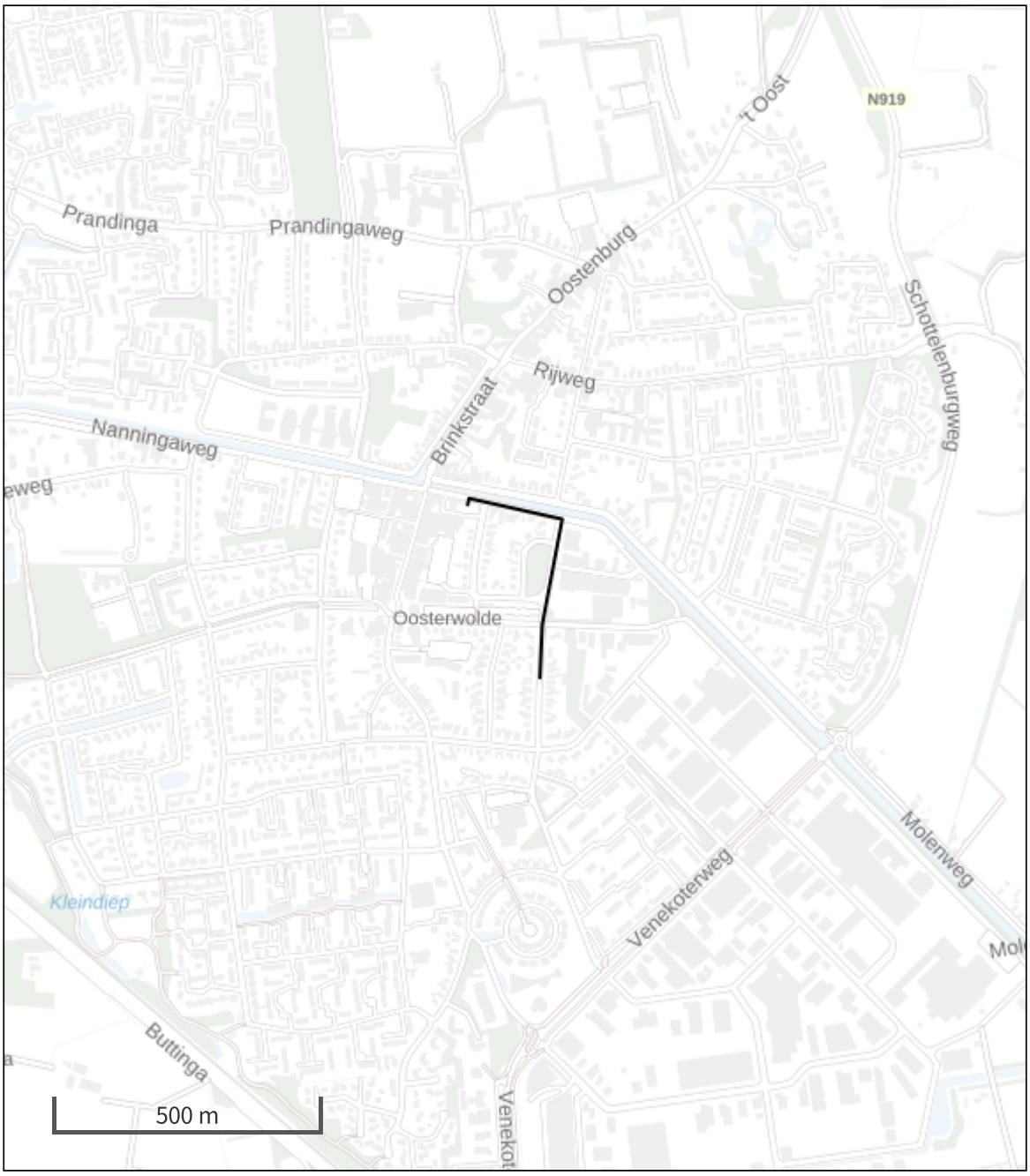
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Gebruiksfase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Verkeersnetwerk	24,0 g/j	0,3 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Gebruiksfase, Rekenjaar 2023

1 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Wegverkeer				NO_x	0,3 kg/j
Locatie	X:215983,76 Y:556287,31	Type scherm	-	-	NO_2	75,9 g/j
Lengte	500,30 m	Hoogte	-	-	NH_3	24,0 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	8,0 p/etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2022.1_20230405_989cfb3815
Database versie	2022.1_989cfb3815

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Bijlage 6 Vooroverlegreacties

BRANDWEER
Fryslân

Aan het college van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Ooststellingwerf
[redacted]
Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
T 088 22 99 666
F 088 22 99 661
I www.brandweerfryslan.nl
E info@brandweerfryslan.nl

Datum	14 augustus 2023	Behandeld door	[redacted]	Bijlagen	0
Onze referentie	UIT/29070 Z/23/00012060	Doorkiesnummer			
Uw referentie		E-mail			
Uw brief van	19 juli 2023			Pand-ID	

Onderwerp Advies RO - Concept bestemmingsplan – Woonfunctie – Houtwal 7a, Oosterwolde

Geacht college,

Op 19 juli 2023 heeft Brandweer Fryslân uw bericht ontvangen met de mogelijkheid om advies te geven op het concept bestemmingsplan om een woonfunctie aan de Houtwal 7a te Oosterwolde te kunnen realiseren. Ons belang is om de fysieke veiligheid en de brandweerzorg in Fryslân goed geregeld te hebben. De doelen die wij hiermee nastreven zijn het voorkomen en beperken van brand(gevaar) en slachtoffers en het borgen van een veilige en adequate incidentbestrijding. Daarom reageren wij middels dit advies op het toegezonden concept.

Situatie
Een initiatiefnemer heeft bij de gemeente Ooststellingwerf een principeverzoek ingediend voor de bouw van een woning tussen Houtwal 7 en 8 te Oosterwolde. De locatie is op dit moment in gebruik als tuin van Houtwal 7.

Externe veiligheid
Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied geen knel-/ aandachtspunt met betrekking tot externe veiligheid.

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, buisleidingen met gevaarlijke stoffen en basisnetroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water of het spoor. Externe veiligheid is daarmee niet relevant. De toetsing en conclusie in het concept is juist.

Advies risico's en brandweerzorg
Brandweer Fryslân heeft de mogelijkheid een advies risico's en brandweerzorg te geven in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In een dergelijk advies komen aspecten aan bod die van belang zijn voor de basisbrandweerzorg. Hierbij valt te denken aan onder meer bereikbaarheid, de beschikbaarheid van bluswater en de opkomsttijden.

BRANDWEER
Fryslân

Aangezien de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft op de basisbrandweerzorg en er in de huidige situatie geen knelpunten zijn op basis van de bovengenoemde aspecten, ziet Brandweer Fryslân af van de mogelijkheid tot het geven van een advies risico's en brandweerzorg.

Mocht u naar aanleiding van deze brief een nadere toelichting willen, dan kunt u hiervoor contact opnemen met de behandelaar. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

Graag willen wij van u vernemen hoe ons advies binnen uw organisatie wordt verwerkt. Deze informatie willen wij gebruiken voor een terugkoppeling naar de lokale brandweerpost.

Wij gaan ervan uit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,
voor deze,

[redacted]
clusterhoofd risicobeheersing en planvorming

Deze brief is in een automatisch proces opgemaakt en geaccordeerd en daarom niet ondertekend.

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
(058) 292 59 25

www.fryslan.frl
provincie@fryslan.frl
www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA OOSTERWOLDE

Leeuwarden, 1 augustus 2023
Verzonden,

Ons kenmerk	:	02139338
Afd./Opgave	:	Omgevingszaken
Behandeld door	:	Omgevingszaken / [redacted]
Uw kenmerk	:	
Bijlage(n)	:	

Onderwerp : PF-2023/267200: advies vooroverleg bestemmingsplan Houtwal 7a Oosterwolde

Geacht college,

Op 19 juli 2023 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

Wij kunnen instemmen met uw voornemen om een woning toe te staan op bovengenoemd adres. Het bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

[redacted]
on 01-08-2023

[redacted]
teamleider Groene Regelgeving

Ons kenmerk: 02139338

[wetterskip 492773-5a190b] Reactie ruimtelijk plan 'Conceptbestemmingsplan Houtwal 7a te Oosterwolde'

wateradvies@wetterskipfryslan.nl <zaken@wetterskipfryslan.nl>

Di 1-8-2023 13:37

Aan: [redacted]

Geachte [redacted]

Op 19-07-2023 hebben wij 'Conceptbestemmingsplan Houtwal 7a te Oosterwolde' ter inzage gekregen, waarvoor onze dank. Wij zien op het moment geen reden tot het maken van op- en/of aanmerkingen en stemmen in met het onderdeel 'Water'.

Mochten er nog vragen zijn, vernemen wij het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Gebiedsadviseur Wetterskip Fryslân
[redacted]

Wetterskip Fryslân Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden
www.wetterskipfryslan.nl

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print.

Dit bericht is alleen bestemd voor de geadresseerden. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Houtwal 7a te Oosterwolde

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**8**
Artikel 3	Wonen	8
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**10**
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	10
Artikel 5	Algemene bouwregels	11
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	12
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	13
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	14
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**15**
Artikel 9	Overgangsrecht	15
Artikel 10	Slotregel	16

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Houtwal 7a te Oosterwolde met identificatienummer NL.IMRO.0085.BPHoutwal7a-ON01;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aaneengesloten oppervlak:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels van een ruimtelijk plan, zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing, verharding en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van een agrarisch bedrijf zijn toegelaten; inclusief de voor de landschappelijke inpassing benodigde beplanting indien deze redelijkerwijs binnen de grenzen van het bouwperceel zijn te brengen;

1.5 aan-huis-verbonden bedrijf:

het beroepsmatig verlenen van diensten, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk - niet zijnde een aan-huis-verbonden beroep - waarvan de omvang in een woning met bijbehorende bouwwerken past en waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin behouden blijft. Onder een aan-huis-verbonden bedrijf valt wel internetverkoop, maar geen webwinkel;

1.6 aan-huis-verbonden beroep:

het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinnig of daaraan verwant gebied, als ondergeschikt onderdeel in een woning, waarbij de woonfunctie centraal is. Commerciële dienstverlening als bankfilialen, uitzendbureaus en reisbureaus, alsmede detailhandel en horeca worden niet begrepen onder aan-huis-verbonden beroep;

1.7 agrarisch bedrijf:

een veehouderij, een akkerbouw- of tuinbouwbedrijf, niet zijde een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij of een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege);

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bêd & brochje:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt binnen bestaande gebouwen. Een bed & brochje is gevestigd in een woonhuis of bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis;

1.10 bedrijfsgebouw:

een gebouw, geen bedrijfswoning zijnde, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.11 bestaand:

a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan of zoals dat kan worden gebruikt krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met

het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
c. bestaande afmetingen: afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
d. bestaande bouwhoogte: bouwhoogtematen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming, indien en voor zover twee bestemmingsvlakken door aanpijling met elkaar zijn verbonden, worden deze aangemerkt als zijnde één bestemmingsvlak;

1.13 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een standplaats;

1.14 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.15 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.17 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 brutovloeroppervlakte:

het vloeroppervlak van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een gebouw gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie;

1.19 cultuurhistorische waarden:

waarden die van belang zijn voor de archeologie en voor de kennis van de cultuurhistorie;

1.20 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.21 erf:

een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, dat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit de kadastrale gegevens;

1.22 gebruiksmogelijkheden:

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende functie te gebruiken;

1.23 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.24 landschappelijke waarden:

de visuele waarden van het landschap;

1.25 landschapsbeleidsplan:

het meest actuele regionale landschapsbeleidsplan zoals dat geldt op het moment van toetsing;

1.26 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut;

1.27 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand;

1.28 permanente bewoning:

bewoning als hoofdverblijf;

1.29 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.30 verblijfsrecreatie:

recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, recreatiewoningen, appartementen en/of recreatieverblijven, waarbij hoofdverblijf elders wordt gehouden;

1.31 verkeersveiligheid:

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.32 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.33 windturbine:

een bouwwerk ten behoeve van de opwekking van windenergie;

1.34 woning:

een complex van ruimten uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak, ondergeschikte tussenstukken en bouwonderdelen worden niet meegerekend;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij het bepalen van de goothoogte van een bouwwerk worden ondergeschikte bouwonderdelen zoals wolfseinden en de goothoogte, voor zover deze niet meer dan 40% van de totale lengte van die gevel beslaat, buiten beschouwing gelaten;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Daarbij wordt de oppervlakte van overstekken welke meer bedragen dan 1 m^2 meegerekend;

2.6 afstand tot de zijdelingse grens van een bouwperceel:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel;

2.7 overschrijding bouwgrenzen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de voor de plaatsing van gebouwen geldende regeling met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met:
   1. een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
   2. bed & brochje;
   3. theetuinen;

met de daarbij behorende:

b. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
c. parkeervoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer;
f. groenvoorzieningen;
g. water en watergangen;
h. tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Wonen' is aan een aantal regels gebonden.

3.2.1 Gebouwen

a. Voor hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen gelden de volgende regels:
   1. de hoofdgebouwen moeten als woningen worden gebouwd;
   2. de woningen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
   3. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 1;
   4. de woningen worden vrijstaand gebouwd;
   5. de oppervlakte van een woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 150 m²;
   6. de goot- en bouwhoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse op de verbeelding is aangegeven.
b. Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
   1. een bijbehorend bouwwerk mag op een afstand van niet minder dan 1 m tot de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
   2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 75 m^2;
   3. de oppervlakte van een overkapping bedraagt ten hoogste 30 m^2;
   4. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m en daarachter niet meer bedragen dan 2 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Toegestaan gebruik

Onder gebruik in overeenstemming met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
   1. de grondoppervlakte maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt, met een maximum van 50 m²;
   2. er mag geen detailhandel plaatsvinden, tenzij het productiegebonden detailhandel betreft.

b. het gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken in combinatie met een bed & brochje, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
   1. het brutovloeroppervlak dat wordt gebruikt voor een bed & brochje is maximaal 50 m²;
   2. in de slaapkamers mag geen zelfstandige kookgelegenheid worden gerealiseerd;
   3. ten behoeve van een bed & brochje mag geen extra inrit worden gerealiseerd;
   4. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
   5. de ontsluiting van het perceel dient kwantitatief en kwalitatief goed van aard te zijn.

3.3.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan de in lid 3.1 en lid 3.3.1 toegelaten voorzieningen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de in lid 3.3.1 toegelaten detailhandel;
c. het gebruik van gronden en gebouwen voor opslag van voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, alsmede caravans, tenten en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens;
d. het gebruik van gronden voor opslag van schroot, puin, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten;
e. het gebruik van een woning voor meer dan één woning;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het wonen, indien de landschappelijke inpassing, zoals weergegeven in het ruimtelijk inrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 1, niet is gerealiseerd binnen 1 jaar nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en daarna in stand wordt gehouden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Parkeernormen

Een gebouw mag pas worden gebouwd als wordt voldaan aan de in Bijlage 2 genoemde parkeernormen.

5.2 Tijdelijke bouwwerken

In afwijking van dit plan mogen tijdelijke bouwwerken, zoals bouwketen, in het kader van de realisering van bouwprojecten worden gebouwd, mits:

a. de oppervlakte van het bouwwerk ten hoogste 25 m² bedraagt;
b. de bouwhoogte van het bouwwerk ten hoogste 3 m bedraagt;
c. de tijdelijke bouwwerken na beëindiging van het bouwproject worden verwijderd.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met dit bestemmingsplan, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
d. het gebruik van gronden voor zover deze zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van de bouwperceelgrenzen van naastgelegen agrarische bedrijven voor nieuwe geurgevoelige objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij;
e. het gebruik van gronden ten behoeve van windturbines;
f. permanente en niet permanente bewoning, alleen voor zover het betreft andere gebouwen dan woningen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:
   1. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
   2. het bepaalde in het plan ten behoeve van kruispuntverbeteringen, het realiseren van in- en uitvoegstroken en dergelijke binnen een strook van 15 m ter weerszijden van de bestemming Verkeer;
   3. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
   4. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 25 m mag bedragen;
   5. het bepaalde in het plan voor het bouwen van vlaggenmasten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een bouwhoogte van niet meer dan 8 m;
   6. het bepaalde in het plan ten behoeve van het vervangen van de verharding van klinkerwegen, mits:
      - de maatschappelijke noodzaak hiervoor is aangetoond;
      - er geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, waarbij in ieder geval rekening wordt gehouden met het type verharding dat wordt toegestaan;
   7. het gebruik van bouwwerken en bouwpercelen ten behoeve van zonne-energie, mits het op te stellen vermogen is gericht op de energiebehoefte die samenhangt met de bestaande functie van dat perceel;

b. De onder a bedoelde omgevingsvergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan:
   1. het milieu;
   2. de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
   3. de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
   4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   5. het bebouwingsbeeld;
   6. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
   7. de verkeersveiligheid.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemmingen Waarde - Archeologie 2, Waarde – Archeologie 3, Waarde – Archeologie 4 of Waarde – Archeologie 5 wordt aangebracht, mits door aanvullend historisch en/of archeologisch onderzoek archeologische waarden van terreinen naar voren komen.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Houtwal 7a te Oosterwolde'.

Houtwal 7a te Oosterwolde

Inhoudsopgave

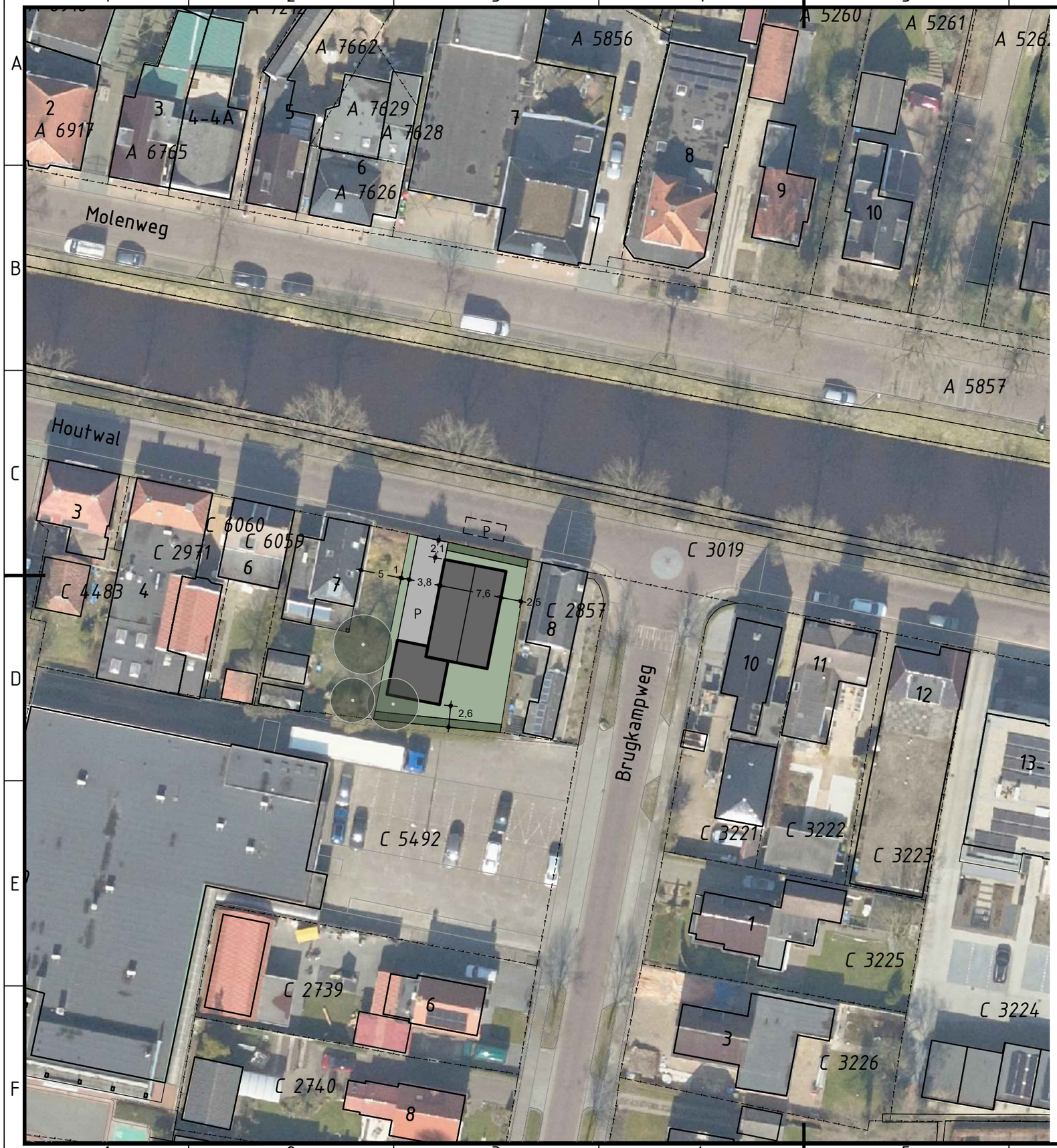
Bijlagen regels **3**

Bijlage 1 **Ruimtelijk inrichtingsplan** **4**

Bijlage 2 **Parkeernormen** **6**

Bijlagen regels

Bijlage 1 Ruimtelijk inrichtingsplan



LEGENDA

Bestaande boom

Haag voortuin/straatzijde
Beuk (Fagus sylvatica) of Liguster (Ligustrum ovalifolium)
Beheerhoogte 0,75 tot 1,0 meter

Haag achtertuin, grenzend aan achterpad/parkeerterrein
Beuk (Fagus sylvatica)
Beheerhoogte 1,5 tot 2,0 meter

Tuin - Intensief beheerd

Gesloten verharding

P — Parkeerplaats

Getekend door [redacted]	Datum uitgifte 14-07-2023	Schaal 1:500
Projectnummer 969.00.00.10.00.00	Formaat A3	

Project: Houtwal 7a Oosterwolde

Onderdeel: Inrichtingsplan

Opdrachtgever: Gorissen Ruimtelijk Advies

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema Adviseurs bv
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
058 215 25 15

Bijlage 2 Parkeernormen

PARKEERKENCIJFERS VOOR DE GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF

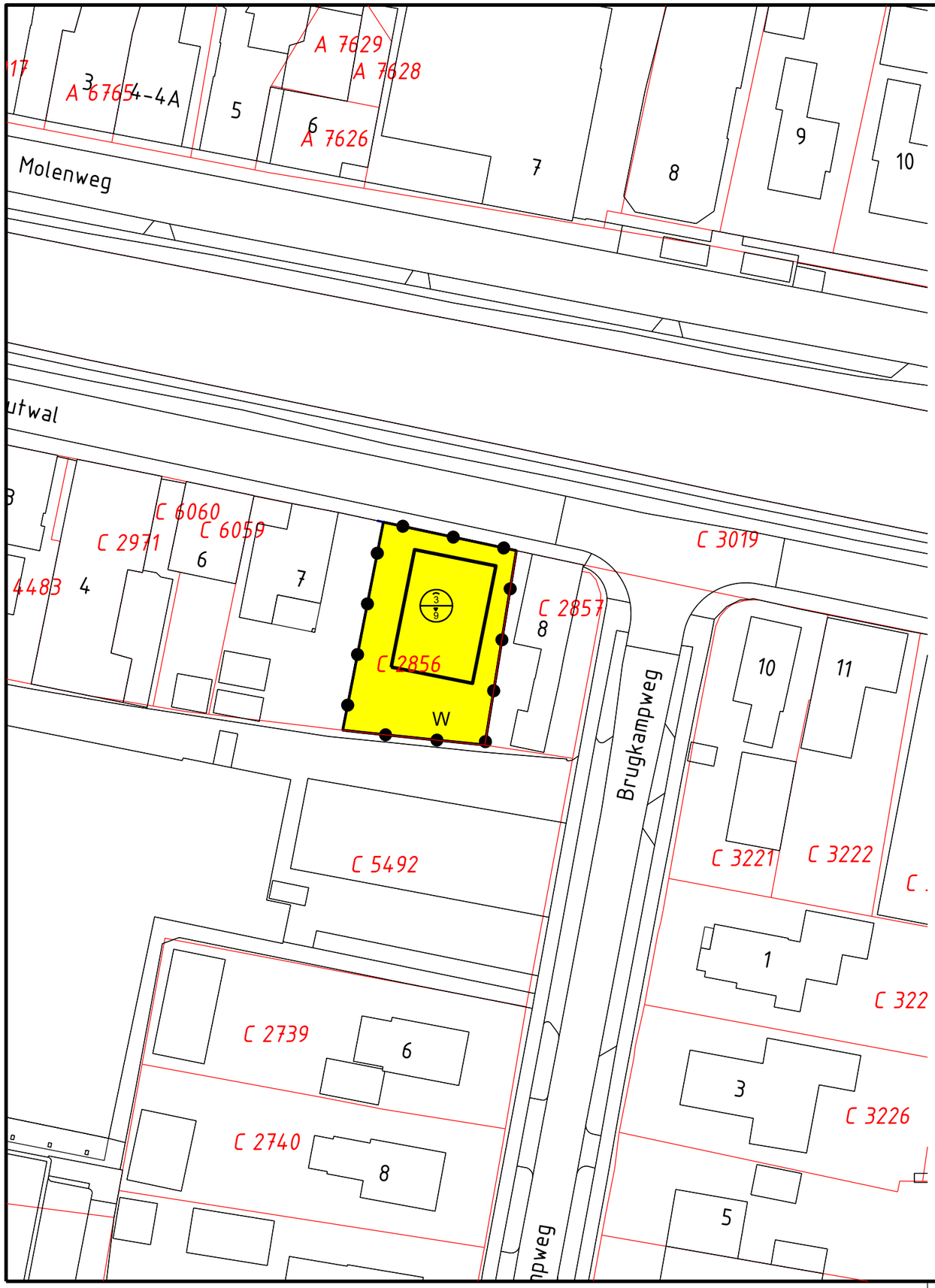
Woningen	
Vrijstaande woningen	Minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein.
Half-vrijstaande woningen	1 p.p. per woning op eigen terrein + 0,5 p.p. per woning in openbaar gebied.
Woningen in rijen	1,5 p.p. per woning in het openbaar gebied.
Appartementen	1,3 p.p. per appartement op eigen terrein
Seniorenappartementen	1 p.p. per appartement op eigen terrein
Serviceflat/aanleunwoningen	0,5 p.p. per woning op eigen terrein
De hierna volgende onderdelen	parkeren in principe op eigen terrein
Detailhandel	
Winkels foodsector	1 p.p. per 25 m2 verkoopvloeroppervlak (excl. magazijn, kantoor)
Winkels non-foodsector	1 p.p. per 30 m2 verkoopvloeroppervlak (idem)
Bouwmarkt	2,5 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Tuincentrum	idem
Kringloopwinkel	idem
Showroom (auto's, meubels, caravans, keukens etc)	1,6 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Dienstverlening	
Kantoor met baliefunctie	3 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Kantoor zonder baliefunctie	2 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Bedrijven	
Arbeids- en bezoekersextensief (loods,opslag, transportbedrijf)	0,7 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Arbeids- en bezoekersintensief (industrie, lab, werkplaats)	2,2 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeropervlak
Bedrijfsverzamelgebouw	1,3 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Horeca	
Café, Bar, Disco, Cafétaria	7 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Restaurant	12 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Hotel	1 p.p. per kamer
Sportvoorzieningen	
Sporthal incl. wedstrijdsport	2,25 p.p. per 100 m2 b.v.o. + 0,15 p.p. per bezoekersplaats
Gymlokaal t.b.v. verenigingen	2,25 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Sportveld buiten	20 p.p. per hectare nettoterrein (excl. kantine, kleedruimte etc)
Dansstudio / sportschool	3,5 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Tennisbanen	2,5 p.p. per baan
Golfbaan	7 p.p. per hole
Bowlingbaan / biljartzaal	2 p.p. per baan / biljarttafel
Zwembad	10 p.p. per 100 m2 oppervlak van het bassin
Manege	0,4 p.p. per box
Recreatie	
Pretpark / themapark	8 p.p. per hectare nettoterrein
Volkstuin	0,3 p.p. per perceel

Maatschappelijke voorzieningen	
Cultureel centrum / wijkgebouw	3 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Bibliotheek / museum	1 p.p. per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak
Bioscoop / theater / schouwburg	0,3 p.p. per zitplaats
Religiegebouw	0,15 p.p. per zitplaats
Begraafplaats	25 p.p.
Gezondheidszorg	
Verpleeg- / verzorgingstehuis	0,6 p.p. per wooneenheid / bed
Arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut	1,75 p.p. per behandelkamer
Apotheek	2,2 p.p. per 100 m2 per bedrijfsvloeroppervlak
Onderwijs	
Creche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	0,7 p.p. per arbeidsplaats (excl. kiss & ride)
Basisonderwijs	0,75 p.p. per leslokaal (excl. kiss & ride)
Voorbereidend beroepsonderwijs	0,75 p.p. per leslokaal
Avondonderwijs	0,75 p.p. per student

Vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders op 4 januari 2011.

Wanneer worden parkeerkencijfers in de gemeentelijke praktijk toegepast?
In de voorschriften van praktisch elk bestemmingsplan van de kernen staat een bepaling dat het college van B & W nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van het aantal en de situering van parkeervoorzieningen. Als een bedrijf, winkel, voorziening voor maatschappelijke doeleinden etc. wil nieuwbouwen dan wel uitbreiden, dan wordt bij de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning aandacht besteed aan de mogelijkheid van het stellen van nadere eisen. In het voortraject worden aanvragers om een omgevingsvergunning vaak al gewezen op de noodzaak van aanleg van voldoende parkeerruimte op eigen terrein.
Lukt het niet om op eigen terrein te kunnen parkeren en zijn er in de nabije omgeving wel voldoende gemeentelijke parkeerplaatsen, dan kan aan aanvragers van een omgevingsvergunning een bijdrage worden verlangd voor gebruik van gemeentelijke parkeervoorzieningen.

Sinds jaar en dag hanteert de gemeente Ooststelllingwerf parkeerkencijfers.
Deze worden hoofdzakelijk ontleend aan de "Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering" van CROW kennisplatvorm voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (ASVV).
Ze worden door gemeenten het meest toegepast. De kencijfers komen na uitgebreide verkeersstudies tot stand en worden regelmatig geactualiseerd.



Legenda

Plangebied

Bestemming

W — Wonen

Bouwvlak

bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

A / B — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Verklaring

BGT en BRK 13-04-2023

N

Gemeente Ooststellingwerf

Bestemmingsplan Houtwal 7a te Oosterwolde

Verbeelding

datum:	12-10-2023
schaal:	1 : 500 (A3)
status:	ontwerp
projectnr.:	P002079
gezien:	MT

NL.IMRO.0085.BPHoutwal7a-ON01

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema Adviseurs, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Vaart NZ 50, 9401 GN Assen T 0592 316 206 E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl