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

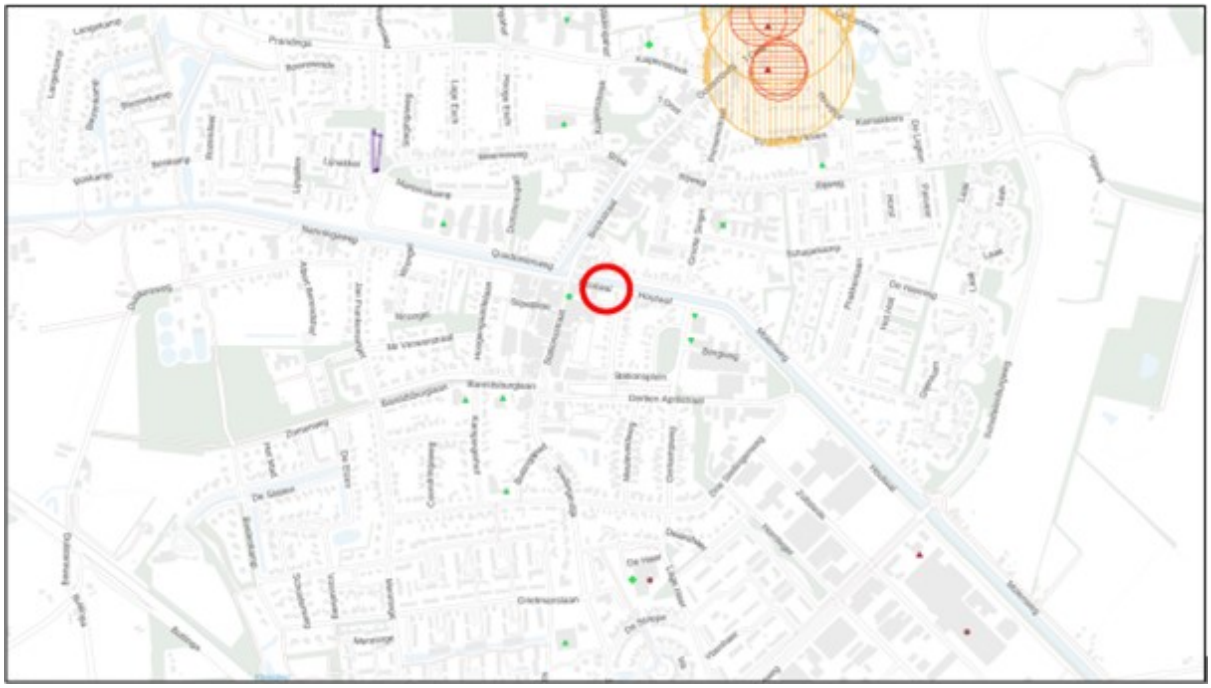
Afbeelding 4.1. NIBM-berekening (bron: infomil.nl)

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.