Raadsvoorstel

Commissievergadering	**:**	**Ruimte**
Titel	:	Vaststelling wijziging omgevingsplan H21 Dorpsstraat Haule tussen 12 en 14
Onderwerp	:	Vaststelling wijziging omgevingsplan
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Jelke Nijboer/W. Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	Z2024-00004870

Datum collegevergadering

8 juli 2025

Voorgesteld besluit

1. De ´Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen´ en de daarin opgenomen reactie op de ontvangen zienswijze en de ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. De wijziging omgevingsplan H21 Dorpsstraat Haule tussen 12 en 14 ongewijzigd vast te stellen.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

In 2022 is in Haule een dorpsinitiatief ontwikkeld voor woningbouw. Het dorp zet in om de woningbouw over het dorp te verdelen. Voor de locatie tussen Dorpsstraat 12 en 14 zijn verschillende opties verkend. Uiteindelijk is het onderhavige initiatief ontwikkeld. Het uitgewerkte concept van twee vrijstaande woningen voegt zich in de naoorlogse trend om in de open ruimten tussen de boerderijen woonhuizen te bouwen. Vanuit een agrarisch lint is het dorpslint van Haule ontstaan. Aan de noord-, west- en oostzijde van de projectlocatie zijn zo ook diverse woningen toegevoegd.

Het perceel aan de Dorpsstraat tussen 12 en 14 in Haule valt in het (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente Ooststellingwerf in de ‘Beheersverordening Overige dorpen 2014’. De aanduiding ter plaatse van het plangebied is ‘bestaand’. Het bestaande gebruik is agrarisch (zonder bouwvlak). Daarom is de woningbouw niet toegestaan. Een wijziging van het omgevingsplan maakt dat gebruik wel mogelijk.

Op 5 mei 2025 heeft het college besloten de ontwerp wijziging omgevingsplan ter inzage te leggen. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ingediend. De wijziging is nu gereed voor vaststelling. De wijziging omgevingsplan kan via de volgende link worden bekeken Viewer - Decision | Rx.Base,



Figuur 1: plangebied

Argumenten

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

De ontwerp wijziging omgevingsplan heeft van 13 mei 2025 tot en met 23 juni 2025 ter inzage gelegen.
Tijdens de terinzagelegging kon iedereen een zienswijze op het planvoornemen kenbaar maken.
Er is één zienswijze ingediend die in de nota van zienswijzen is beantwoord (zie bijlage 1).
De zienswijze leidt niet tot wijziging van het omgevingsplan.

1.2 Er worden een aantal ambtelijke aanpassingen voorgesteld die vastgesteld moeten worden

Er zijn een aantal ambtshalve aanpassingen (technische en/of redactionele aanpassingen) in de toelichting en regels van de wijziging omgevingsplan doorgevoerd.

Een overzicht van de ambtshalve wijzigingen is opgenomen in paragraaf 5.1 van de nota van zienswijzen (bijlage 1).

2.1.Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)
De ontwikkeling past binnen het beleid van de overheden zoals te lezen is in hoofdstuk 3 van de motivering bij het omgevingsplan (zie bijlage 2, vanaf pagina 21). In hoofdstuk 4 van de motivering wordt ingegaan op de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.2. Er is een anterieure overeenkomst afgesloten
Met de initiatiefnemer van dit plan is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin verschillende zaken zijn geregeld, waaronder nadeelcompensatie.

2.3. Er worden enkele technische wijzigingen gedaan
In bijlage 2 is de vast te stellen versie van de wijziging omgevingsplan gevoegd. De bijlage is een zogenaamde renvooiweergave. Met renvooiweergave is zichtbaar of een artikelnummer is aangepast, verwijderd of toegevoegd ten opzichte van de omgevingsplanversie die geldend/vastgesteld is.

De regels van de ontwerp wijziging zijn gesynchroniseerd met de regels uit de geldende, vastgestelde versie van het omgevingsplan. De renvooiweergave geeft ook enkele wijzigingen weer die betrekking hebben op Bovenweg 8 te Donkerbroek. Dit zijn technische wijzigingen, zonder juridische rechtsgevolgen.

Kanttekeningen

2.1. Er is geen spuitvrije zone opgenomen
Op 1 april heeft het college (onder andere) het volgende besloten:

> Met betrekking tot nieuwe woningbouwplannen die nog niet in procedure zijn gebracht:
> 6. Bij nieuwe woonfuncties die grenzen aan een agrarische functie, een spuitvrije zone op te nemen waarbij de volgende uitgangspunten gelden:
>   - Te werken met een spuitvrije zone binnen het plangebied,
>   - Als dat niet mogelijk is, te werken met een spuitvrije zone (deels) buiten het plangebied;

Het voorliggende plan is een van de plannen waar (nog) geen spuitvrije zone in meegenomen wordt, omdat het plan al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling was ten tijde van het collegebesluit van 1 april jl. Het is niet mogelijk om in dit stadium nog een spuitvrije zone mee te nemen in het plan.

Perceel zuidzijde
De woonpercelen grenzen aan de zuidzijde aan een agrarische functie. Deze grond is in eigendom bij de initiatiefnemer van het plan. Het perceel wordt al geruime tijd alleen als grasland gebruikt.
Aan de zuidzijde van het perceel wordt als erfafscheiding en als watercompensatie een sloot gegraven. Door de aanwezigheid van teeltvrije zones langs deze watergang wordt het gebruik van eventuele gewasbeschermingsmiddelen verder beperkt. Teeltvrije zones zijn gebieden waar gewasbeschermingsmiddelen en mest niet mogen worden gebruikt. De breedte van deze zones is afhankelijk van het type gewas.

Perceel oostzijde
De agrarische functie ten oosten van de woonpercelen ligt op 47 meter van de grens van het dichtstbijzijnde perceel. Dit agrarische perceel is al jaren alleen maar in gebruik als grasland. Ook hier wordt verwacht dat het gebruik als grasland blijvend is.

Gelet op het huidige gebruik, de aanwezigheid van teeltvrije zones, de geldende wet- en regelgeving voor gewasbeschermingsmiddelen en de afstand tussen de woning(en) en de agrarische percelen, achten wij het in dit geval acceptabel dat er geen spuitvrije zone is opgenomen.

Financiële toelichting

-

Sustainable Development Goals (SDG's)

Dit besluit draagt bij aan een gezonde en duurzame leefomgeving, waarbij sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De te realiseren woningen zullen op een energiezuinige manier met duurzame materialen gebouwd worden.



Inwonersparticipatie

Omwonenden zijn vanaf 2022 via verschillende bijeenkomsten geïnformeerd over en betrokken bij dit initiatief. Tijdens de formele procedure heeft iedereen de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen op de wijziging van het omgevingsplan.

Publicatie voor bekendmaking

De gemeenteraad stelt de wijziging omgevingsplan 'Dorpsstraat Haule tussen 12 en 14' vast. Met dit omgevingsplan wordt de bouw van twee woningen mogelijk gemaakt. De wijziging omgevingsplan zal daarna ter inzage worden gelegd voor beroep.

Vervolg

Planning & communicatie

Na de vaststelling van de wijziging omgevingsplan Dorpsstraat Haule tussen 12 en 14 wordt het ter inzage gelegd gedurende zes weken. Tijdens deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Evaluatie

-

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
2. Wijziging omgevingsplan Dorpsstraat Haule tussen 12 en 14

Geheime stukken

-

Extern zaak ID (zaakcode) : Z2024-00004870

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 juli 2025;

gelet op artikelen 2.4, 16.30, 16.23 eerste lid, 16.78 van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende dat:
- van 13 mei 2025 tot en met 23 juni 2025 de ontwerp wijziging omgevingsplan woningbouwontwikkeling 'Dorpsstraat Haule tussen 12 en 14' voor iedereen ter inzage heeft gelegen;
- van de terinzagelegging van de ontwerp wijziging omgevingsplan 'Dorpsstraat Haule tussen 12 en 14' op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;
- iedereen in de gelegenheid is gesteld om gedurende de genoemde termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen over de ontwerp wijziging omgevingsplan naar voren te brengen;
- van deze mogelijkheid - binnen de genoemde termijn - gebruik is gemaakt;
- dat in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' wordt ingegaan op de inhoud van de zienswijzen;
- dat in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen;
- dat de inhoud wordt onderschreven en geacht wordt hier te zijn opgenomen;

Besluit

1. De ´Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen´ en de daarin opgenomen reactie op de ontvangen zienswijze en de ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. De wijziging omgevingsplan H21 Dorpsstraat Haule tussen 12 en 14 ongewijzigd vast te stellen.

Besloten in de openbare vergadering van 25 november 2025

, griffier. , voorzitter.