
Haule - Dorpsstraat 14

Bestemmingsplan

24 september 2024



Haule - Dorpsstraat 14

Bestemmingsplan

COLOFON

Rapportnummer : 23-834-1

Versie : Vastgesteld

Datum : 24 september 2024

INHOUDSOPGAVE

1	Hoofdstuk	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Nieuwe situatie	4
2.3	Ruimtelijke kwaliteit	5
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1	Mer-beoordeling	14
4.2	Bedrijven en milieuzonering	14
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	15
4.4	Externe veiligheid	15
4.5	Ecologie	16
4.6	Bodemkwaliteit	17
4.7	Watertoets	19
4.8	Archeologie	20
4.9	Cultuurhistorie	21
4.10	Luchtkwaliteit en gezondheid	22
4.11	Planologische zones	23
5	Juridische regeling	24
5.1	Algemeen	24
5.2	Toelichting op de regels	24
6	Uitvoerbaarheid	26
6.1	Algemeen	26
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.3	Economische uitvoerbaarheid	28

Bijlagen

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Stikstofberekening

Bijlage 3 Ecologische quickscan

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Nader asbest bodemonderzoek

Bijlage 6 Watertoets

Bijlage 7 Overlegreacties

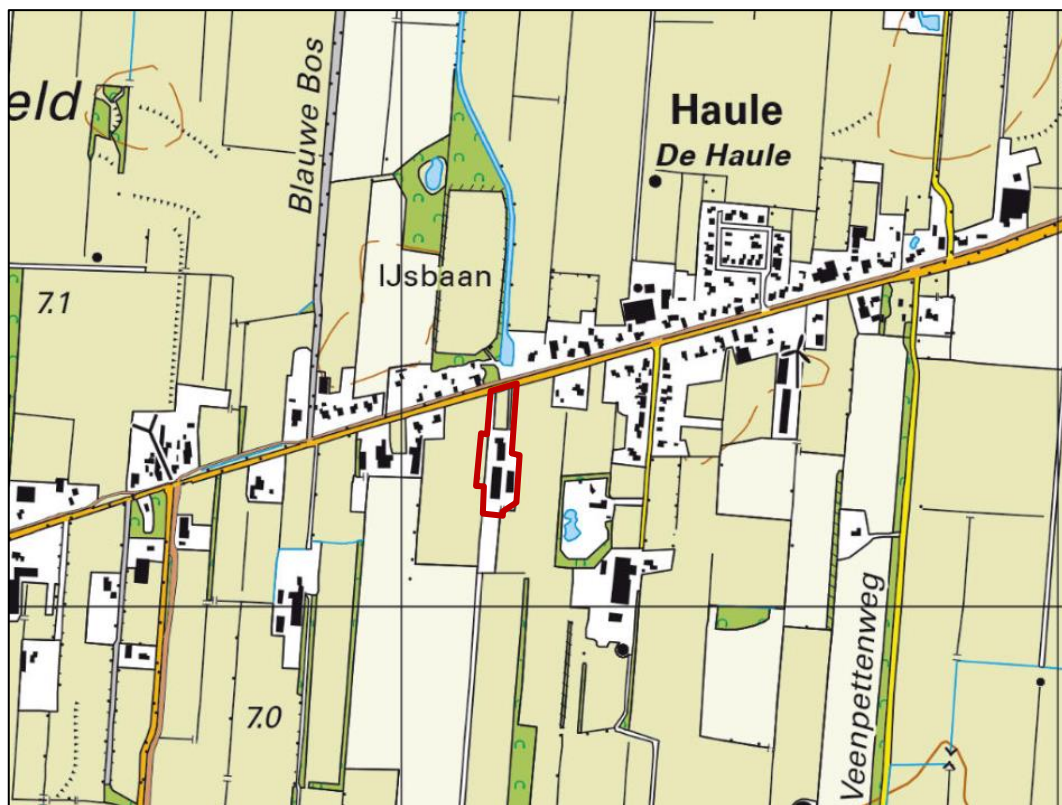
1 Hoofdstuk

1.1 Aanleiding en doel

In het landelijk gebied, net buiten Haule, ligt een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Dit ligt aan de zuidzijde van de Dorpsstraat De bebouwing bestaat uit een karakteristieke stelpboerderij met voorliggende 'notariswoning', met daarachter een grote stal en een schuur. Deze bebouwing heeft een lage ruimtelijke kwaliteit en is voorzien van asbestdaken. De eigenaar wil deze gebouwen grotendeels slopen (in totaal 1.050 m²) en achterop het perceel een nieuw woonhuis bouwen. Omdat het plan voorziet in een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit, kan medewerking verleend worden aan het opstarten van een planologische procedure. Dit bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken. Deze plantoelichting beschrijft het plan en op welke manier rekening wordt gehouden met de belangen van derden.

1.2 Ligging plangebied

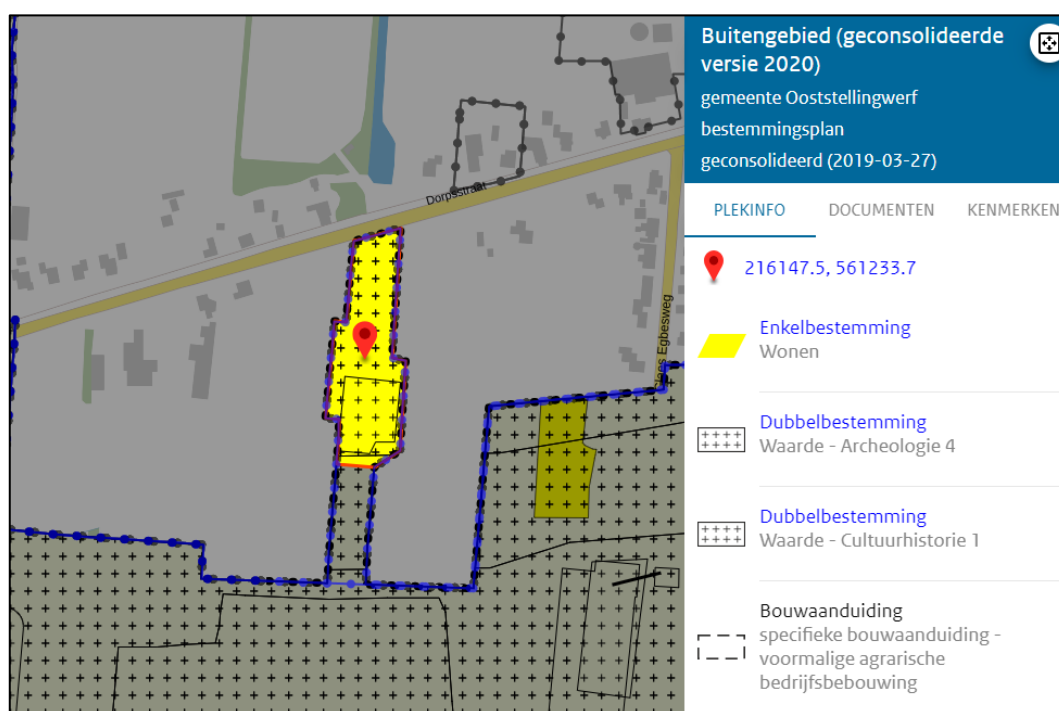
Het plangebied betreft het perceel Dorpsstraat 14 te Haule. Dit ligt ten zuidwesten van de bebouwde kom van Haule. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer een hectare, doorlopend tot de weg. De begrenzing is afgestemd op de bestaande bestemming en de kadastrale perceelsgrenzen. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied*, dat is vastgesteld op 27 maart 2019 en later op onderdelen is aangepast met een veegplan. Het heeft hierin de bestemming 'Wonen', waarbinnen één woning is toegestaan. Het is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – voormalige agrarische bedrijfsbebouwing', waarbinnen ruimere regels gelden voor de bebouwing. Een fragment van de plankaart van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

Verder gelden op het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie 1' en (deels) 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan over de wijze waarop wordt omgegaan met deze waarderingen.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Ooststellingwerf, op ongeveer 150 meter van de bebouwde kom van Haule. Het ligt in een bebouwingslint aan de Dorpsstraat, dat aan de noordzijde een aaneengesloten karakter heeft en zich aan de zuidzijde karakteriseert als een meer open lint met verspreid liggende (voormalige) agrarische bebouwing. De meeste percelen hebben een woonbestemming. De meest nabijgelegen agrarische bedrijven liggen op minimaal 160 meter afstand.

De omgeving van het plan wordt karakteriseert als besloten agrarisch gebied met een opstrekende, noord-zuid gerichte, verkaveling. De boerderij in het plangebied staat op ongeveer 80 meter vanaf de Dorpsstraat en is de bereiken via twee lange oprijlanen, waarvan één doorloopt naar het achterliggende land. Achter de boerderij staan twee grote bijgebouwen. Dit zijn een voormalig stal en een schuur. Langs de randen van het perceel is enige opgaande beplanting aanwezig die gedeeltelijk zorgt voor een gebiedseigen landschappelijke inpassing. Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

2.2 Nieuwe situatie

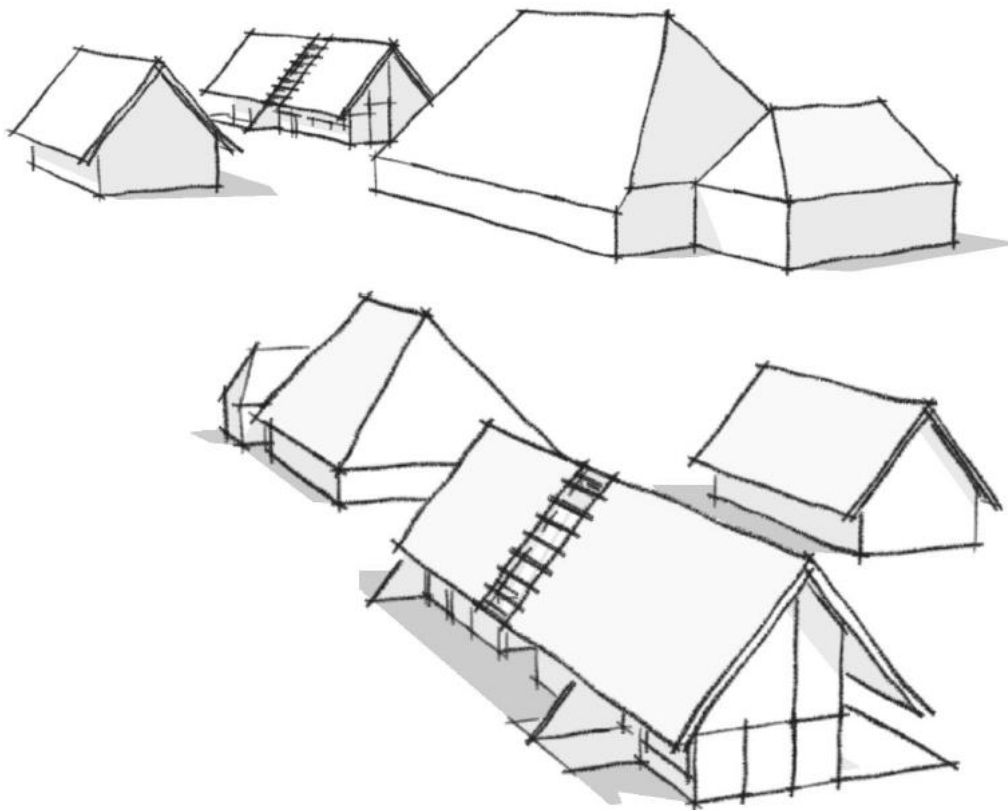
Het initiatief betreft de sloop van de grote ligboxenstal en de schuur. In totaal wordt 1.250 m² gesloopt. Achter de boerderij kan een kapschuur van ongeveer 200 m² worden teruggebouwd, waarmee per saldo 1.050 m² aan oude bedrijfsbebouwing verdwijnt.

Achterop het perceel wordt een nieuw landelijk woonhuis met een bijgebouw mogelijk gemaakt. Deze wordt vormgegeven als één geheel, een schuurwoning, die het totale erfensemble versterkt. Hiervoor geldt een maximale totale oppervlakte van 300 m². Het nieuwe woonerf worden gescheiden van het voorste erf en landschappelijk ingepast door het aanvullen van de bestaande boomsingels met streekeigen groen. De beoogde situatie, die als onderlegger voor dit bestemmingsplan is gehanteerd, is naast de huidige inrichting weergegeven in figuur 2.2. Een duidelijkere weergave van het landschapsplan is opgenomen in bijlage 1 (incl. een aanvulling als beschreven in par. 2.3).



Figuur 2.2 Beoogde situatie naast bestaande inrichting

Voor de nieuwe woning is nog niet een concreet ontwerp gemaakt, maar er wordt uitgegaan van schuurwoningen, die zich als ondergeschikt onderdeel op het erf bij de boerderij manifesteert. Hierin is het bijgebouw geïntegreerd in het ontwerp. Deze woning zal zich op het zuidelijk gelegen beekdal oriënteren. Enkele impressies van het beoogde bebouwingsensemble zijn weergegeven in figuur 2.3.



Figuur 2.3 Impressies bebouwingsensemble (links vooraanzicht, rechts achteraanzicht)

2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Dit plan is erop gericht een kwaliteitsverbetering teweeg te brengen, door de sloop van de oude stallen en schuren. Door de sloop van minimaal 1.000 m² aan beeldverstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf kan op basis van het provinciaal beleid in het landelijk gebied een nieuwe woning worden toegestaan, onder de voorwaarde dat het ruimtelijk beeld aanzienlijk verbetert.

In de structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' heeft de provincie Fryslân het belang, dat zij hecht aan goede verankeringen van ontwikkelingen in het landschap, aangegeven. Op basis van de uitgangspunten uit deze structuurvisie is de voorgenoemde ontwikkeling getoetst. Het is van belang dat de ontwikkeling op een verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap. Volgens de kaart bij de structuurvisie ligt Haule in de Zuidelijke Wouden.

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, van onder andere de Tsjonger. Deze kernkwaliteit is ten zuiden van de Dorpsstraat goed te ervaren. De Tsjonger loopt ongeveer anderhalve kilometer zuidelijk van het plangebied. De beslotenheid van het gebied rondom Haule maakt ongeveer 400 meter ten zuiden van het plangebied plaats voor de openheid van het beekdal. Dit beekdal is op zichzelf ook een kernkwaliteit voor het gebied. Voor dit plan is vooral de vrij robuuste groenstructuur van singels, houtwallen, grotere en kleinere boscomplexen, boombeplanting langs wegen en de hoge dichtheid aan groene tuinen en erfafscheidingen.

Het landschapsplan, zoals beschreven in paragraaf 2.2 en opgenomen in bijlage 1, is tot stand gekomen op basis van een analyse van de bestaande kwaliteiten op het erf. Belangrijke waarden zijn de boomsingel aan de westzijde, die langs de oprijlaan ligt, alsook een centraal op het perceel staande eik. Deze landschapselementen (weergegeven in figuur 2.4) wordt ingepast op het erf.



Figuur 2.4 Boomsingel westzijde (links) en solitaire eik (rechts)

Ingezet wordt op het herstellen en versterken van de visuele relatie tussen de dorpen en het landschap eromheen door verdere dichtslibben van bebouwing in de linten tegen te gaan en door dicht gegroeide doorzichten weer open te maken en het behoud van het patroon aan de bebouwingslinten op de hogere ruggen. Belangrijk is behoud van de oriëntatie van de huizen op hun perceel en de oriëntatiewisseling van de huizen (soms nog aanwezige middeleeuwse opstrek).

Verder wordt de doorontwikkeling van individuele erven en bescheiden reeksen van (kleine) bebouwingsstructuren en rijen, eventueel in de lengterichting van de landschapstructuur, gestimuleerd alsook de karakteristieke groene erfscheidingen en tuinen, die het beeld van dit gebied mee bepalen.

Tot slot staat het behoud en versterking van de houtwallen, singels, boscomplexen, boombeplanting langs wegen en groene erven, groene tuinen en groene erfscheidingen, die samen een essentieel onderdeel vormen van de landschappelijke structuur voorop.

Het plan draagt bij aan het versterken van de beschreven kwaliteiten. Zoals weergegeven in figuur 2.5 is de opstreckende verkaveling met duidelijk doorzicht naar het open beekdal duidelijk zichtbaar. Met name de oude schuur is hierin duidelijk zichtbaar. Het slopen van deze schuur en het daarvoor in de plaats aanbrengen van nieuwe kleinere bouwvolumes versterkt het landschapsbeeld.

Ook wordt ingespeeld op de kwaliteiten van oriëntatiewisseling van de huizen, door het nieuwe woning op het open beekdal te oriënteren. Verder wordt de kenmerkende erfbeplanting aangevuld, zonder afbreuk te doen aan de visuele relatie met het beekdal.



Figuur 2.5 Aanzicht op het plangebied met doorzicht naar het beekdal

Om op een goede manier te waarborgen dat er een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het erf ontstaat is in de regels van dit bestemmingsplan geborgd dat de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het landschapsplan wordt gerealiseerd. Aanvullend is een beplantingsplan uitgewerkt voor het nieuwe woonerf. Dit beplantingsplan is weergegeven in figuur 2.6 en, inclusief soortelijst, opgenomen bij het landschapsplan, in bijlage 1.



Figuur 2.6 Beplantingsplan

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Dit plan stelt het toevoegen van één woning voor. Dit is op basis van vaste jurisprudentie niet aan te wijzen als een nieuwe verstedelijking. Wel moet vanuit een goede ruimtelijke ordening worden overwogen of er behoefte is voor een woning in dit gebied.

Het gemeentelijk woonbeleid, resulterend in een woningbouwprogrammering en regionale woningbouwafspraken, geeft inzicht in de behoefte aan nieuwe woningen. Wat betreft de locatie geldt dat dit een plan voorziet in een bijzonder woonmilieu in het landelijk gebied, dat niet in het stedelijk gebied te creëren is. Aangezien het nieuwe woonhuis wordt ingepast in een woonlint, tussen bestaande woonhuizen, en bovendien niet leidt tot een toename van bebouwing in het landelijk gebied, voldoet het plan aan de uitgangspunten van duurzame verstedelijking. Er is daarom geen noodzaak om te beoordelen of de woning elders in de bebouwde kom gerealiseerd kan worden.

Kwalitatief zet het project in op een logische invulling van een voormalig agrarisch erf, waarbij kansen bestaan voor een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling die plan mogelijk maakt, voldoet aan het uitgangspunt van duurzame verstedelijking. De vraag naar woningen overstijgt het aanbod. Het plan komt tot stand via inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied en doet daarbij ook recht aan de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt onder andere voor leefbaarheid en voorkomt leegstand en verpaupering van bebouwing. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving.

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Natuurinclusief bouwen is een aspect dat niet in bestemmingsplan geregeld kan worden. Het gaat om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een tuininrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. Voor de ontwikkeling worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak. Wel is de checklist bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt als inspiratiekader.

Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.8 gaat hier verder op in.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. Het toevoegen van een woning wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied.

Bundeling

In artikel 1 van de verordening worden regels gegeven gericht op het bundelen van stedelijke functies in stedelijk gebied. In dit geval ligt het plangebied in het landelijk gebied. In een ruimtelijk plan voor landelijk gebied mogen geen bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies.

In afwijking hiervan kan één woonhuis in het landelijk gebied worden toegestaan op een bestaand solitair bouwperceel, mits minimaal 1.000 m² aan beeldverstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf wordt gesloopt en in de plantoelichting is onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel aanzienlijk zal verbeteren en dat geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving. Voor de woning geldt dat de oppervlakte per woning inclusief bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m².

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. De schuur en ligboxenstal verkeren in slechte staat en verstoren de visuele relatie van het besloten lint naar het achterliggende open beekdal. De asbest daken moeten verwijderd worden. De sloop vormt daarmee op meerdere onderdelen een aanzienlijke ruimtelijke verbetering die de bouw van een passende woning achter de boerderij rechtvaardigt. Nabijgelegen agrarische bedrijven liggen op voldoende afstand (minimaal 160 meter).

De oppervlakte van de woning en de bijgebouwen is afgestemd op de regeling van het buitengebied waarmee is geborgd dat dit niet meer dan 300 m² bedragen. Hier is het bouwplan voor de woning is hierop afgestemd. Aanvragen voor eventuele bijgebouwen worden getoetst aan het bestemmingsplan.

Ruimtelijke kwaliteit

Bij een ruimtelijk project in het landelijk gebied wordt een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf geschreven waarin, voor zover noodzakelijk, wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzettingsspatronen en hoe het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, die zijn omschreven in de structuurvisie Grutsk op 'e Romte. Paragraaf 2.3 vormt deze ruimtelijke kwaliteitsparagraaf.

Wonen

Met betrekking tot het thema wonen, geldt vanuit de verordening dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In paragraaf 3.3 is uiteengezet dat het voorgenomen initiatief past in het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat in regionaal verband door de provincie is geaccordeerd. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in de Verordening Romte Fryslân.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Ooststellingwerf

Op 23 november 2021 heeft de gemeente Ooststellingwerf haar omgevingsvisie vastgesteld. Deze omgevingsvisie is de visie van de gemeente op de leefomgeving en vervangt de eerdere structuurvisie. De visie geeft het toekomstbeeld voor de gemeente voor de komende 15 jaar weer en beschrijft de ambities en omgaven waarmee de gemeente aan de slag gaat. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende gebieden binnen de gemeente.

Het landschap en de cultuurhistorie vormen de basis van de gemeente. De ambitie is om deze kwaliteiten te behouden, benutten en versterken bij nieuwe ontwikkelingen. Plannen moeten passen in het landschap en een meerwaarde opleveren. Bij plannen in het landelijk gebied en aan de randen van dorpen moet een passend landschappelijk inpassingsplan gemaakt worden, dat zorgt voor een goede verankering in het gebied.

De gemeente geeft aan een woningmarktonderzoek uit te gaan voeren en een woon(zorg)visie te maken, waarin concreet wordt gemaakt waar, hoeveel en welke woningen gebouwd kunnen worden. Hierop wordt onder Woon(zorg)visie 2022-2026 ingegaan. Er wordt daarbij ingezet op een gezonde leefomgeving. Op het gebied van wonen zet de gemeente in op een leven lang wonen in Ooststellingwerf. Dat betekent voldoende woningen en voldoende woningen op maat in alle dorpen.

Verder zet de Omgevingsvisie in op duurzaamheidsaspecten, zoals de energietransitie, klimaatadaptatie en een circulaire economie.

De gemeente heeft haar grondgebied ingedeeld in vier deelgebieden, waarbij Haule in het *Friese Ooststellingwerf* ligt. De structuur van zandruggen en houtsingel, de variatie in open en besloten gebieden en de aantrekkelijke lintdorpen zijn voor dit plan relevante gebiedswaarden. In het gebied moet voldoende ruimte zijn om te wonen voor jong en oud. In de grote dorpen zoekt de gemeente naar mogelijkheden om nieuwe woningen toe te voegen. De insteek is te bouwen naar behoefte. Haule is vooral een woondorp.. Goed wonen in een groene omgeving staat hier voorop.

Woon(zorg)visie 2022-2026

Ooststellingwerf wil een fijne plek zijn voor iedereen, jong en oud. Een plek om te zijn en te blijven. Dat is nu niet altijd mogelijk. De druk op de woningmarkt neemt ook in Ooststellingwerf toe. jongeren met vaak een beperkt inkomen door de gestegen huizenprijzen steeds moeilijker een woning. Tegelijkertijd is Ooststellingwerf steeds meer in trek bij mensen van buiten de gemeente vanwege de verbeterde bereikbaarheid en de kwaliteit van het landschap. Hierdoor neemt de schaarste aan woningen verder toe. Dit vraagt levensloopgeschikte woningen, dorpen waar mensen er voor elkaar zijn, (ontmoetings-)voorzieningen en zorgaanbod.

Aan de basis van de Woon(zorg)visie ligt een woningmarktonderzoek. Dit laat zien dat tot 2030 de snelle groei van het aantal huishoudens waarschijnlijk door zal zetten. Daarom wordt als eerste gewerkt aan een versnelling van de woningbouwopgave. Zo wil de gemeente adequaat inspelen op de vraag vanuit de dorpen en van elders. Daarbij geldt dat er een mismatch is tussen vraag en aanbod. Onder andere is er voor ouderen beperkt aanbod aan levensloopgeschikte woningen. Dit beperkt te mogelijkheden voor doorstroming. De gemeente Ooststellingwerf verwacht tot 2030 een extra behoefte aan 320 tot 520 woningen. Het bouwen van voldoende woningen is dus niet alleen belangrijk om de druk op de woningmarkt te verlichten en de voorraad aan te passen op een veranderende vraag.

Voor de verdeling van de opgave over de dorpen wordt vanuit het woningmarktonderzoek vooral ingezet op de kerndorpen. Ook in de overige dorpen is behoefte aan nieuwe woningen. Hier is het van belang om in te spelen op ruimtelijke kansen passend bij de behoefte en de aard en schaal van het dorp. Voor Haule wordt uitgegaan van 5 tot 10 woningen.

Haule is geen kerndorp. Hier wordt terughoudend wordt omgegaan met planmatige uitbreiding. De nadruk ligt hier op herstructurering (dat is inclusief sloop en vervangende nieuwbouw) en op het herbestemmen van niet-woonbebouwing.

Bestemmingsplan Buitengebied

In het bestemmingsplan Buitengebied heeft de gemeente een vertaling gemaakt van het ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied naar juridische regels. Dit plan bevat een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming ter plaatse van een agrarische bouwperceel te wijzigen naar wonen, waarmee één woning gebouwd kan worden bij de sloop van 1.000 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

In dit geval kan geen gebruik worden gemaakt van deze bevoegdheid, omdat het perceel al de bestemming wonen heeft. Het agrarisch bedrijf is ongeveer 18 jaar geleden al beëindigd. Nadien hebben er andere vormen van bedrijvigheid plaatsgevonden en met de vaststelling van het huidige bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' van toepassing geworden. Desondanks is er sprake van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en er wordt voldaan aan de overige gestelde voorwaarden, waaronder voor de inrichting van het perceel.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmerplichtig, projectmerplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet worden getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject is in het besluit opgenomen als beoordelingsplichtige activiteit. De drempelwaarden die hierbij horen zijn een oppervlakte van 100 hectare, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Toetsing

In dit geval is er sprake van transformatie van een bestaande bebouwd terrein. De locatie is perceelsgebonden, er is geen sprake van een toename van bebouwing en geen bovenregionaal verzorgingsgebied. Bovendien wordt er slechts één extra woning toegevoegd. Daarmee is het project niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Overigens blijkt uit de beoordeling in de navolgende paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Toetsing

Het plangebied ligt solitair in het landschap. De meest nabijgelegen bedrijven zijn veehouderijen die in milieucategorie 3.2 vallen en daarmee een richtafstand van 100 meter hebben. Het plangebied ligt op minimaal 160 meter vanaf de bouwvlakken van deze bedrijven.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd door de nieuwbouw.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale hogere waarde van 63 dB.

Toetsing

Het plangebied ligt formeel in de geluidszone van de Dorpsstraat, die tegenover het plangebied over gaat van een 60 km/uur-zone naar een 30 km/uur-zone. De geluidszone is 250 meter. De bestaande woning staat op ongeveer 70 meter vanaf de weg. De nieuwe woning komt op ongeveer 150 meter afstand, achter de bestaande bebouwing. Gelet op de afstand tot de weg en de aanwezigheid van tussenliggende bebouwing kan op voorhand worden geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwe woning voldaan zal worden aan de voorkeursgrenswaarde. Er hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd. Met betrekking tot de gevelgeluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Bouwbesluit.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico.

Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen voorkomen. Op 270 meter ten westen van het plangebied liggen wel twee hogedruk aardgastransportleidingen, maar deze hebben geen invloedgebied dat tot het plangebied reikt. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling van een nieuwe woning.

4.5 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Toetsing: gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is het Fochteloërveen, dat op 4,5 kilometer afstand ligt. Gelet op de aard en omvang van het plan en de afstand tot de beschermde natuurwaarden, worden mogelijke negatieve gevolgen van het initiatief op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied op voorhand met zekerheid uitgesloten.

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt ook voor het Fochteloërveen. De aanlegfase leidt tijdelijk tot een emissie van stikstof vanuit mobiele werktuigen en transport. Met name in de sloopfase, bij de aanleg van de fundering en voor de bouw van het casco is er sprake van inzet van zwaar materieel. Dit is nog niet precies bekend wat de inzet zal zijn, maar uitgaande van een half jaar bouwtijd voor het genoemde werk en op basis van vergelijkbare werken kan worst-case worden uitgegaan dat gedurende 26 weken, 5 dagen in de week ongeveer 75% van de tijd machine-inzet plaatsvindt met een gemiddeld verbruik van 15 liter per uur. Dit komt neer op 780 uren inzet en een dieselverbruik van 11.700 liter. Hierbij is een gemiddeld AdBlue verbruik van 5% is op basis van verschillende bronnen representatief. Aanvullend wordt uitgegaan van 2 zware transporten (>7 ton) per week (=52) en 20 lichte vervoerbewegingen per week (=520). Op basis van voorgenoemde uitgangspunten is een stikstofberekening uitgevoerd met rekenprogramma AERIUS. Hieruit volgt dat de aanlegfase niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/j. De berekening is opgenomen in bijlage 2. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het plan niet leidt tot negatieve effecten door een potentiële toename van stikstof op daarvoor gevoelige gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt op grote afstand van de begrenzing van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gezien de aard van de plannen wordt significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN met zekerheid uitgesloten. De regels ten aanzien van het NNN in de provincie Fryslân staan de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Verdere stappen in het kader van de bescherming van het NNN, zoals een nadere toetsing, zijn niet aan de orde.

Toetsing: soortenbescherming

Om uit te wijzen of sprake is van beschermde soorten waar bij de uitvoering van dit project rekening mee gehouden moet worden, is als onderdeel van de natuurtoets een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Voor dit onderzoek heeft een ecooloog een bezoek aan de locatie gebracht, om de ecologische potenties in beeld te brengen. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 3.

Er zijn tijdens het veldbezoek twee nesten met jonge vogels gehoord en er is een territorium van de Witte kwikstaart aangetroffen. Er zijn geen jaarrond beschermde soorten op het erf aanwezig, maar in de houtwal kan de aanwezigheid niet worden uitgesloten.

In de schuren wordt de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen uitgesloten. In de houtwal wordt de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen niet uitgesloten. Het plangebied grenst waarschijnlijk wel aan foerageergebied en aan een vliegroute van vleermuizen. Hier zal met de werkzaamheden rekening mee moeten worden gehouden.

In de omgeving van het onderzoeksgebied worden enkel algemene soorten zoogdieren verwacht. Het gaat om soorten welke vrijgesteld zijn bij een ruimtelijke ingreep. Effecten op vissen en voortplantingsgebied van algemene soorten amfibieën worden uitgesloten doordat de werkzaamheden het water in de naastgelegen sloten niet aantasten. Er komen geen beschermde soorten reptielen en amfibieën voor in de directe omgeving.

Er is geen beschermde flora op de locatie aangetroffen. De onderzoekslocatie biedt niet de juiste waardplanten om geschikt te zijn voor beschermde vlinders. Er worden geen beschermde libellen op de onderzoekslocatie verwacht. De onderzoekslocatie voldoet tevens niet aan de eisen die veel overige beschermde soorten aan hun leefgebied stellen. Daardoor wordt de aanwezigheid van overige beschermde soorten uitgesloten.

Ten tijde van de quickscan waren er nog geen plannen om de houtwal (deels) te kappen. Deze plannen zijn er op basis van het actuele landschapsplan ook niet. Dit is dan ook niet het uitgangspunt.

Op basis van de quickscan moet rekening wordt gehouden met:

- Het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen;
- Felle lichtuitstraling in de periode van 1 april tot 30 november naar de houtwal achter de schuren wordt voorkomen;
- De zorgplicht in acht wordt genomen.

Het plan deze op deze manier uitvoerbaar binnen de kaders van de Wnb. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

4.6 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Toetsing

Het plangebied is een woonperceel in het agrarisch gebied. Wel hebben in het verleden agrarische bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden. Grootschalige of ernstige verontreinigingen worden als gevolg hiervan niet verwacht. In het kader van dit bestemmingsplan wordt momenteel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 4.

Het onderzoek bestaat uit een verkennend bodemonderzoek en een indicatief asbestonderzoek. Het verkennend bodemonderzoek (chemisch) is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese 'niet verdacht'. Hierbij werden geen verontreinigingen verwacht. Uit het onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit niet overeenkomt met deze verwachting. Door de aangetroffen gehalten in het grondwater. Aanpassing van de hypothese achten wij niet nodig. Aanpassing van de onderzoeksstrategie of het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk. De lichte verontreinigingen vormen geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of milieu. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld en vormen ons inziens derhalve geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor bouwen

Wel is in de spoelzone (de zone rond de te slopen schuur met asbestdak, zonder goot), in de grond asbest aangetoond. Het betreft niet-hechtgebonden asbest waarbij voor beide mengmonsters de interventiewaarde wordt overschreden. Om de omvang te kunnen vaststellen is aanvullend onderzoek benodigd, zowel in horizontale als verticale richting. Als de omvang is bepaald dient men vooraf aan graafwerkzaamheden de met asbest verontreinigde grond af te voeren of op andere wijze te saneren. Vooraf aan de graafwerkzaamheden een saneringsplan te worden opgesteld die ter beoordeling aan het bevoegd gezag goed gekeurd dient te worden. Na deze werkzaamheden zal een evaluatie rapport opgesteld moeten worden.

Nader onderzoek

Naar aanleiding van het verkennend onderzoek is een nader asbest bodemonderzoek uitgevoerd. Dit is opgenomen in bijlage 5. Het doel van het aanvullende bodemonderzoek is de omvang bepaling van de met asbest verontreinigde grond. Uit het onderzoek blijkt dat in totaal circa 27 m³ met asbest verontreinigde grond afgevoerd moet worden. Voor de saneringswerkzaamheden is zowel een meld- als een informatieplicht van toepassing welke minimaal vier weken voor aanvang ingediend dienen te worden. Na de saneringswerkzaamheden geldt nog een informatieplicht welke binnen vier weken na einde van de sanering ingediend dient te worden.

Hiermee is gewaarborgd dat op een adequate wijze wordt omgegaan met de potentiële verontreiniging en dat er geen risico's kunnen ontstaan voor de volksgezondheid c.q. sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.7 Watertoets

Toetsingskader

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de korte watertoetsprocedure doorlopen. De uitkomsten van de digitale watertoets zijn opgenomen in bijlage 6.

Waterafvoer/berging

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen.

Binnen het plangebied worden geen watergangen gedempt. Het verhard oppervlak neemt in potentie af, door verwijderen van verhardingen en het slopen van ruim 1.000 m², waarvoor 300 m² bebouwing teruggebracht mag worden. Het is daarom niet noodzakelijk om compenserende maatregelen te nemen.

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. 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 overstrooming. Bij de inrichting van het plangebied wordt hierop geanticipeerd door het percentage verhard oppervlak laag te houden en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen. Het onderhavige plan draagt hieraan bij.

Drooglegging

Om wateroverlast te voorkomen hanteert Wetterskip Fryslân een droogleggingsnorm van 1,10 meter voor gebouwen met kruipruimte en 0,70 meter voor gebouwen zonder kruipruimte en verhardingen. Het plangebied ligt in gebied met een maatgevend zomerpeil van 3,1 m NAP. De bouwlocatie van de woning ligt op ongeveer 7,5 m NAP en het omliggende land op ongeveer 6,6 m NAP. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de droogleggingsnorm van 1,10 meter. Door de nieuwbouw op dezelfde hoogte aan te brengen als de bestaande bebouwing is het plan voldoende waterrobuust.

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat er gebouwd wordt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld op watergangen in de omgeving.

Vergunningen

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet. Het wateraspect wordt gecommuniceerd met de ontwikkelaar en geldt als uitgangspunt voor de uitvoering van het plan.

4.8 Archeologie

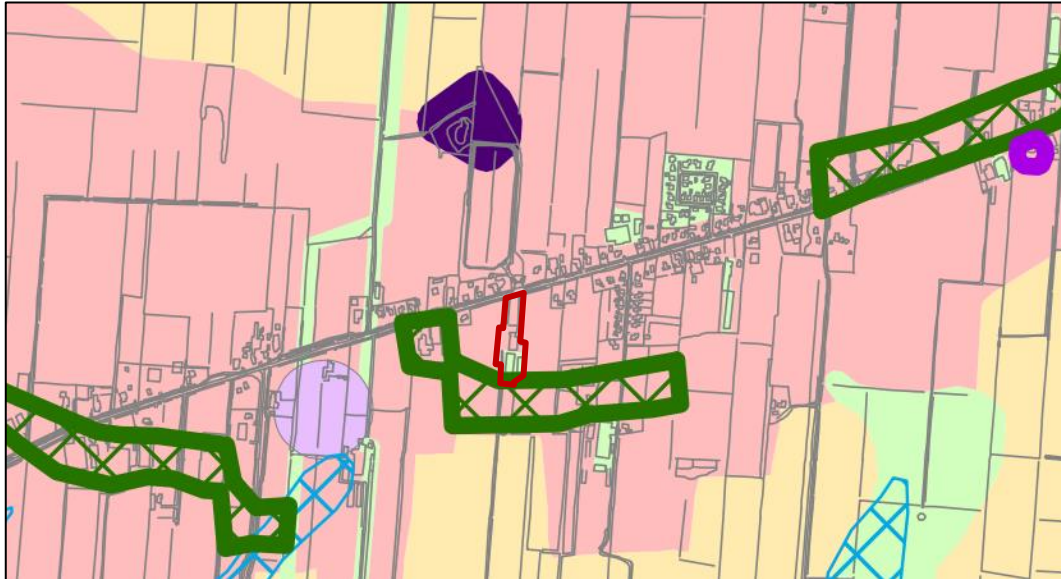
Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Het basisbeginsel van de archeologie is sinds 2007; behoud 'in situ' ofwel in de bodem op de plek zelf. Slechts bij hoge uitzondering worden nog archeologische opgravingen uitgevoerd. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische in bepaalde gebieden zijn op basis van landschappelijk, historisch en archeologisch onderzoek archeologische gemeentelijke verwachtingskaarten opgesteld.

Toetsing

De gemeente heeft op de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, behorende bij de Nota Archeologie, voor het plangebied verschillende archeologische verwachtingswaarden opgenomen. De rode kleur kent een hoge verwachtingswaarde (WR-A4) en de groene kleur een lage verwachtingswaarde. De donkergroene markeren geven de historische linten weer (WR-A3). Dit is weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Fragment Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

De beoogde woning valt voor het grootste deel in het gebied met een lage verwachtingswaarde en aan de zuidzijde voor een klein deel in de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’, waar bij ingrepen groter dan 500 m² onderzoek moet plaatsvinden en voor een strookje in de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’, waar bij 100 m² een onderzoeksadvies geldt. Het bouwvlak voor de nieuwe woning is aangepast aan het nieuwe landschapsplan, waarmee het geheel buiten de archeologische dubbelbestemmingen ligt. Ook de sloopactiviteiten vinden plaats in de zone met een lage verwachtingswaarde.

Het is in het kader van dit bestemmingsplan niet nodig om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Wanneer bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, in dit geval gemeente Ooststellingwerf. Voor een blijvende bescherming zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 4’ overeenkomstig het geldende bestemmingsplan opgenomen.

4.9 Cultuurhistorie

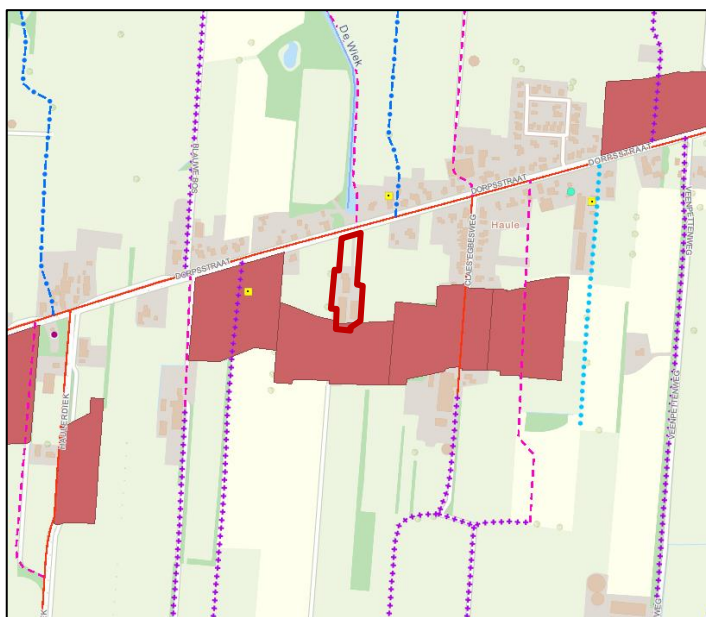
Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uitmaakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Volgens de Cultuur Historische kaart zijn voor de omgeving van het plangebied diverse historische routes en gebieden aanwezig. De Dorpsstraat is hierin een historische structuurdrager, met daaraan vele historische boerderijplaatsen. Het zuidelijk deel van het plangebied is hier één van. Een fragment van de CHK is weergegeven in figuur 4.2.

De landschappelijke structuren die samenhangen met de ontginningsgeschiedenis van het gebied zijn in het geldende bestemmingsplan beschermd. Deze bescherming is in dit bestemmingsplan overgenomen. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 worden met dit plan worden de bestaande structuren gerespecteerd en versterkt. Op deze manier wordt op een adequate wijze rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden in de omgeving.



Figuur 4.2 Fragment CHK

4.10 Luchtkwaliteit en gezondheid

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt als grenswaarde bij één ontsluitingsweg 1.500 woningen. Projecten onder dit aantal vallen onder de NIBM-regeling.

Toetsing

In Fryslân zijn er geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Haule en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Met dit plan wordt één woning gerealiseerd. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.11 Planologische zones

Toetsingskader

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels of leidingen.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Toelichting op de regels

Het plangebied is voorzien van de enkelbestemmingen 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. Hierbij is aangesloten bij het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Ooststellingwerf. De ligging van de bestemmingen en de bouwvlakken is bepaald op het in hoofdstuk 2 beschreven stedenbouwkundig plan.

Wonen

De twee woonpercelen vallen onder de bestemming 'Wonen', waarbinnen wordt voorzien in het wonen, eventueel in combinatie met beroepen aan huis, bed & brochje of een theetuin.

Per perceel mag maximaal 300 m² aan gebouwen worden gerealiseerd. Er is een afwijking opgenomen voor het bestaande erf, dat valt onder de regeling voor voormalig agrarische bedrijfsbebouwing. De boerderij heeft al een oppervlakte van 500 m². Er wordt ingezet op het behoud van 200 m² van de 1.250 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing hier. Daarom mag hier in totaal 700 m² aan gebouwen worden gebouwd (de boerderij plus 200 m² voor een bijgebouw).

In de bouwregels wordt opgenomen dat het bijgebouw ondergeschikt is aan het hoofdgebouw met totaal 300 m² max. aan gebouwen. Er wordt aangesloten bij de goot- en bouwhoogte voor wonen en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Op de nieuwe kavel geldt dat er geen vrijstaande bijbehorende bouwwerken gebouwd mogen worden. Daarmee wordt gestuurd op één aaneengesloten bouwvorm (schuurwoning met geïntegreerde garage). Een nieuwe woning mag alleen gebouwd worden na de sanering van de asbestverontreiniging, op basis van het goedgekeurd saneringsplan.

Naast de 'standaard' gebruiksregels geldt een voorwaardelijke verplichting, waarmee is gewaarborgd dat de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd, bestaande uit de landschapsmaatregelen (behoud bestaande boomwal en eik, alsmede de aanleg van een bescheiden haag tussen de percelen), de uitvoering van het aanvullende beplantingsplan voor het nieuwe woonerf en de sloop van de stal en de schuur. De voorwaardelijke verplichting geldt voor de bouw van de nieuwe woning, niet voor het gebruik van de bestaande woning (onder de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voormalige agrarische bedrijfsbebouwing'.

Waarde – Archeologie 3 en 4

De archeologische verwachtingswaarde is beschermd in de bestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4', waarbinnen een onderzoeksplicht geldt voor ingrepen groter dan respectievelijk 100 en 500 m² en dieper dan 30 of 40 cm. De aanleiding is beschreven in paragraaf 4.8.

Waarde – Cultuurhistorie 1

Binnen de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' zijn de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied beschermd. De bestemming legt beperkingen op het egaliseren of afvlakken van natuurlijk reliëf, het afgraven en vergraven van houtwallen en dykswâlen, het verharderen van zandpaden en de vervanging van de verharding van klinkerwegen door een asfaltverharding of daarmee vergelijkbare verharding en het dempen en verleggen van sloten.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De plannen zijn in ieder geval besproken met Wetterskip Fryslân, Provincie Fryslân en Brandweer Fryslân.

Van Provincie Fryslân en Brandweer Fryslân zijn schriftelijke reacties ontvangen. Wetterskip Fryslân heeft per mail laten weten geen reden tot het maken van op- en/of aanmerkingen en stemmen in met het onderdeel 'Water' te zien. De schriftelijke reacties zijn opgenomen in bijlage 7 en hierna samengevat en beantwoord.

Provincie Fryslân

De provinciale belangen geven aanleiding tot het maken van de opmerkingen over de ruimte-voor-ruimte regeling, met daarin in het verlengde het onderdeel landschap, en over archeologie en ecologie.

Ruimte-voor-ruimte-regeling en landschap

Om in aanmerking te komen voor de ruimte-voor-ruimte-regeling zal in de plantoelichting onderbouwd moeten worden dat de ruimtelijke kwaliteit op en rond de percelen aanzienlijk zal verbeteren. Zoals onder 'landschap' aangegeven voldoet het plan hier nog niet aan. Door de positionering van de woning op het achtererf, moet het zich qua vormgeving goed verhouden tot de boerderij. Dan kan door te kiezen voor een schuurwoning. Qua situering van het bouwvolume moet de woning zo dicht mogelijk nabij het bestaande erf geplaatst worden, dichter dan hetgeen nu wordt voorgesteld. Tegelijkertijd is het van belang dat het nieuwe erf op gepaste wijze wordt vormgegeven. De provincie vraagt om het inpassingsplan hierop te herzien. Tenslotte is op de luchtfoto van dit perceel te zien dat op de meer zuidelijke grond diverse materialen zijn opgeslagen. De provincie vraagt zich af wat hiermee gebeurt.

Antwoord: het landschapsplan, zoals beschreven in paragraaf 2.2 en 2.3 en opgenomen in bijlage 1, is naar aanleiding van de overlegreactie aangepast en nader afgestemd met de gemeentelijk stedenbouwkundige en met de provincie.

De schuur wordt helemaal gesloopt en de bebouwing wordt dichterbij de boerderij en meer naar het westen geplaatst. De woning incl. bijgebouw wordt uitgevoerd als één langwerpig bouwvolume van het type schuurwoning, waarmee een samenhangend erfensemble ontstaat. Ook wordt het perceel niet meer in tweeën gesplitst met beplanting en wordt de westzijde en het gebied tussen de boerderij en de woning open gehouden om het ensemble te versterken. De gronden aan de zuidzijde blijven onder de agrarische bestemming en zullen opgeruimd moeten worden. Hierover zijn afspraken gemaakt met de initiatiefnemer.

Archeologie

De provincie stelt dat er voldoende is onderbouwd dat archeologisch onderzoek niet nodig is. Een klein deel van het plangebied valt in het huidige bestemmingsplan echter onder de dubbelbestemming waarde-archeologie 3, maar dit is niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. De provincie verzoekt deze bestemming op te nemen.

Antwoord: het bestemmingsplan is op dit punt gecorrigeerd. De dubbelbestemmingen zijn overeenkomstig het geldende bestemmingsplan opgenomen op de verbeelding en in de regels.

Ecologie

In het ecologisch onderzoek staat vermeld dat het ten tijde van de scan nog onbekend was of ook (een deel van) de houtwal wordt geveld. De provincie vraagt om in de toelichting van het ontwerpplan duidelijkheid te geven over de uitvoerbaarheid van het plan met betrekking tot het mogelijk vellen van (een deel van) de houtwal.

Antwoord: op basis van het aangepaste landschapsplan wordt duidelijk dat de houtwal niet geveld hoeft te worden. Daarmee is voldoende duidelijkheid over dit aspect. De passage in paragraaf 4.5 is hierop aangevuld.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn in de overlegreactie, adviseert Brandweer Fryslân daarom om:

- Te borgen dat de brandweer een keermogelijkheid heeft in het verlengde van beide toegangswegen of dat een brandweerauto achter de woonboerderij langs kan rijden (een rondje kan rijden);
- de initiatiefnemer op de hoogte te brengen van de het aandachtspunt rondom de afstand tot de brandkraan en het feit dat het bij een ontwikkelde brand langer duurt voordat er voldoende bluswater aanwezig is.

Antwoord: Op de verbeelding is aan de westzijde van de bebouwing én tussen de boerderij en de nieuwe woning een bebouwingsvrije zone opgenomen, die dit tussengebied vrijwaart van bouwen en samen met het landschapsplan waarborgt dat hier voldoende open ruimte blijft bestaan. De initiatiefnemer is op de hoogte gebracht van deze voorwaarden. Bij de uitvoering wordt hiermee rekening gehouden.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar maken. Er is één zienswijze ingediend. Hierin is verzocht het plan aan te passen om de privacy te bevorderen. Naar aanleiding van de zienswijze heeft nader overleg plaatsgevonden en het opgestelde beplantingsplan is aangepast om tegemoet te komen aan de zorgen. Dit is aanleiding geweest voor de indiener om de zienswijze in te trekken.

Het aangepaste beplantingsplan is toegevoegd aan het landschapsplan in de bijlage bij de regels.

Verder is er van de brandweer een reactie ontvangen met de mededeling dat er geen noodzaak is voor aanvullende adviespunten en van het Wetterskip, waarin staat dat er geen reden is tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Voorgesteld is om het bestemmingsplan, met inachtneming van de toevoeging van het beplantingsplan aan de bijlage bij de regels, gewijzigd vast te stellen. De gemeenteraad heeft hierop op 24 september 2024 besloten het bestemmingsplan conform voorstel vast te stellen. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het initiatief betreft de realisatie van woonhuis in ruil voor de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen. De kosten voor het opruimen van de bebouwing en het saneren van de bodem wordt gedragen door de verkoop van de woning. Gelet op de aard en omvang van de sanering, is vanuit dat aspect geen risico op een onuitvoerbaar plan. De gemeente heeft hiermee geen directe financiële bemoeienis.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouw-categorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd. In dit geval is er geen sprake van door de gemeente te verhalen kosten, behalve mogelijke planschade. De gemeente en initiatiefnemer sluiten hiervoor een planschadeovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.