
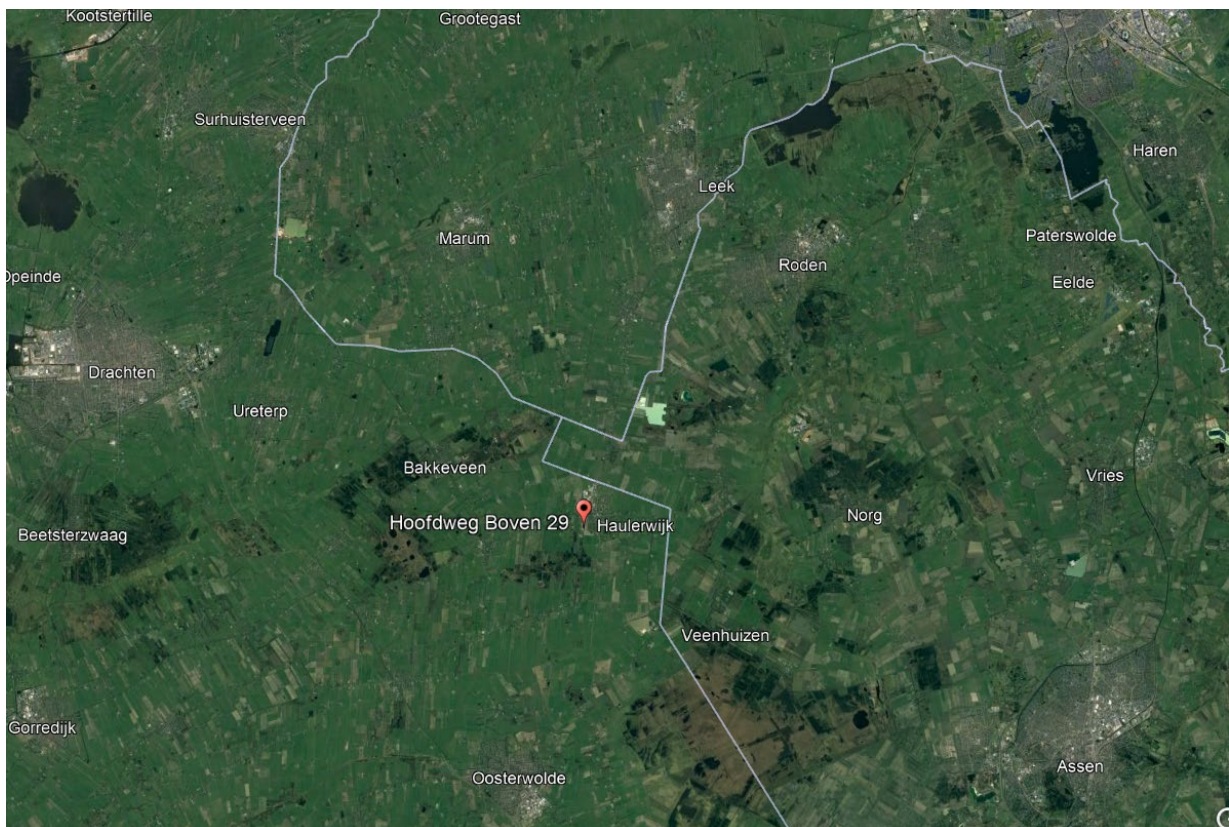




# Wijzigingsplan Buitengebied Hoofdweg-Boven 29 Haulerwijk

30 januari 2024	vastgesteld	
-----------------	-------------	--

## TOELICHTING



Ligging “Hoofdweg-Boven 29” te Haulerwijk

## Inhoudsopgave

<b>TOELICHTING</b> .....	2
<b>1 Aanleiding</b> .....	5
1.1 Inleiding.....	5
1.2 Plangebied.....	5
1.3 Huidige planologische situatie.....	6
1.4 Leeswijzer.....	7
<b>2 Huidige en nieuwe situatie</b> .....	8
2.1 Huidige situatie.....	8
2.2 Nieuwe situatie.....	8
<b>3 Beleid</b> .....	9
3.1 Rijk.....	9
3.2 Provincie.....	9
3.3 Gemeente.....	11
<b>4 Omgevingsaspecten</b> .....	13
4.1 Cultuurhistorie, Archeologie en Landschap.....	13
4.2 Geluid.....	13
4.3 Bodem.....	14
4.4 Milieuzonering.....	15
4.5 Ecologie.....	16
4.6 Luchtkwaliteit.....	17
4.7 Externe veiligheid.....	18
4.8 Water.....	19
4.9 Besluit milieueffectrapportage.....	19
4.10 Verkeer en parkeren.....	19
<b>5 JURIDISCHE TOELICHTING</b> .....	20
5.1 Algemeen.....	20
5.2 Bestemmingsregeling.....	20
<b>6 Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid</b> .....	21
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	21
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	21
BIJLAGEN bij toelichting.....	22
Bijlage I    Akoestisch onderzoek.....	23
Bijlage II    Verkennend Bodemonderzoek.....	24
Bijlage III    Appendix verkennend bodemonderzoek.....	25
Bijlage IV    Watertoets.....	26

REGELS .....	27
Hoofdstuk 1 Inleidende regels .....	28
Artikel 1    Begrippen .....	28
Artikel 2    Wijze van meten.....	28
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	29
Artikel 3    Van toepassingsverklaring.....	29
Hoofdstuk 3 Algemene regels .....	30
Artikel 4    Anti-dubbeltelregel .....	30
Artikel 5    Van toepassing verklaring .....	30
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels .....	31
Artikel 6    Van toepassing verklaring .....	31
Artikel 7    Slotregel.....	31
Bijlage 1 Situering verontreinigde grond.....	32
VERBEELDING .....	33

## 1 Aanleiding

### 1.1 Inleiding

Het perceel aan de Hoofdweg-Boven 29 betreft een bedrijfswoning met bedrijfs- en bijgebouwen en ligt in een “woonlint” in het buitengebied van de gemeente Ooststellingwerf. De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf zijn beëindigd en de nieuwe eigenaar is voornemens het hele perceel te gebruiken voor de woonfunctie. Er zal geen nieuw-/verbouw plaatsvinden, maar eventueel alleen interne verbouwingen ten behoeve van de woonfunctie.



*Figuur 1: voor-, zij-, bovenachteraanzicht plangebied (www.funda.nl)*

In het geldende bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de huidige bestemming naar “Wonen” te kunnen wijzigen. Hierin voorziet onderhavig wijzigingsplan

### 1.2 Plangebied

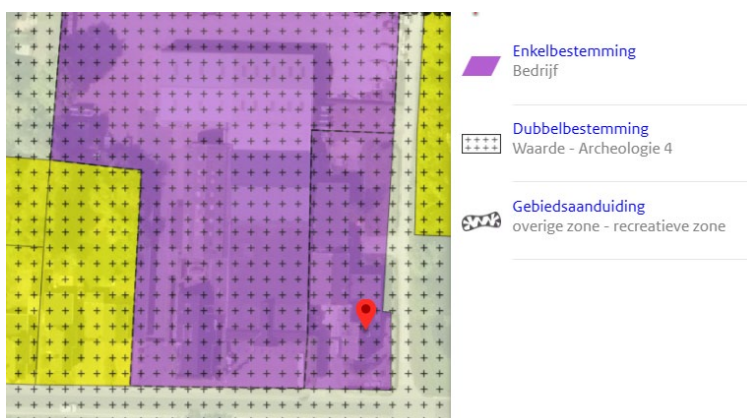
Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan omvat het perceel Hoofdweg-Boven 29 te Haulerwijk, kadastraal bekend gemeente Donkerbroek, Sectie K, nummers 564, 1843, 1845 en 1847) en heeft een oppervlakte van totaal 1.358m<sup>2</sup>.



*Figuur 2: plangebied*

### 1.3 Huidige planologische situatie

In de huidige situatie ligt het perceel Hoofdweg-Boven 29 in het plangebied van het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2016, hierna kortweg Buitengebied 2016 (vastgesteld 22 maart 2016) en het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 2018 (vastgesteld 26-03-2019). Hierin heeft het perceel Hoofdweg-Boven 29 de bestemming “Bedrijf” met daarnaast nog een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4” en geldt er een gebiedsaanduiding “recreatieve zone”.



*Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2016 ter hoogte van plangebied ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).*

De voor “Bedrijf” bestemde gronden zijn, kort samengevat, bestemd voor bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 6.6) met de mogelijkheid de bedrijfsbestemming te wijzigen in de bestemming “Wonen”, mits:

- de bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd;
- de woningen in de voormalige bedrijfswoning wordt gerealiseerd;
- het aantal woningen niet meer bedraagt dan één;
- wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, waarbij rekening wordt gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan;
- geen afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen agrarische bedrijven;
- voor het overige de regels van de bestemming Wonen en eventueel de bestemming Agrarisch van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

In hoofdstuk 3 (paragraaf 3.3 bij gemeentelijk beleid) wordt nader ingegaan op de genoemde voorwaarden voor wijziging en wordt aangetoond en gemotiveerd dat aan de genoemde voorwaarden kan worden voldaan, zodat medewerking aan onderhavig initiatief mogelijk is via de genoemde wijzigingsbevoegdheid. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een wijziging van de bedrijfsbestemming naar bestemming “Wonen”.

#### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en van de nieuwe situatie. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het rijks, -provinciaal- en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische verantwoording en hoofdstuk 6, tenslotte gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid en er wordt aandacht besteed aan de participatie.

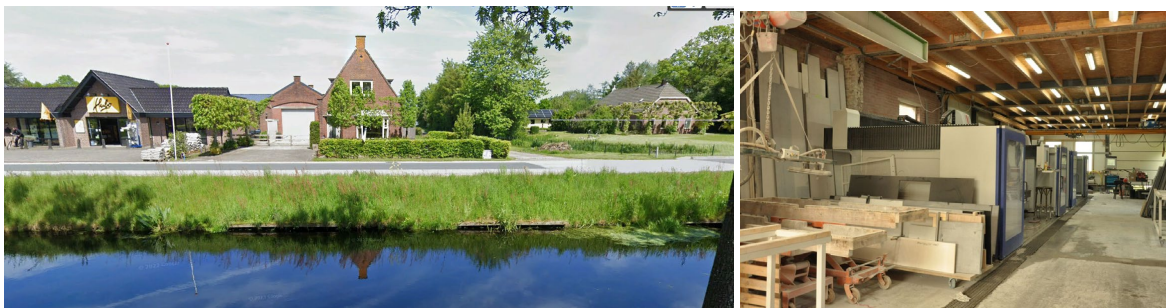
## 2 Huidige en nieuwe situatie

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Haulerwijk, maar wel in een woonlint en nabij het dorp. Het betreft een centraal gelegen perceel dat goed toegankelijk is en bebouwd met een authentieke woning met aangebouwde schuur/loods en een nieuwe uitbouw aan de achterzijde. Het perceel heeft een oppervlakte van 1358m<sup>2</sup>. De schuur/loods was voorheen in gebruik als bedrijfsgebouw en de woning als bedrijfswoning. Het gehele pand is in de verkoop en de nieuwe eigenaar is voornemens hier geen bedrijfsactiviteiten voort te zetten, maar het gehele gebouw te gebruiken voor de woonfunctie.

Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich de doorgaande asfaltweg Hoofdweg-Boven waar ter plaatse een snelheid van 60km/uur geldt. Aan de noord- en westkant grenst het plangebied aan het terrein en de bebouwing van de bouwmarkt "Hubo" en aan de oostkant ligt een "doodlopend" weggetje naar een achtergelegen perceel dat in gebruik is als "zonnepanelenveld".

Het perceel zelf is zowel bereikbaar vanaf de Hoofdweg-Boven als vanaf het naastgelegen "doodlopend" zijweggetje. De bebouwde kom van het dorp Haulerwijk ligt op slechts enkele meters. Het plangebied valt binnen het provinciale bestaand stedelijk gebied.



*Figuur 4: Huidige situatie en inrichting van de bebouwing*

### 2.2 Nieuwe situatie

Er is geen sprake van ver-/nieuwbouw alleen van een functiewijziging. De inrichting van het terrein blijft gelijk.

De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en de bebouwing zal alleen nog worden gebruikt ten behoeve van woondoeleinden. In de nieuwe situatie wordt met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 6.6) de bestemmingen gewijzigd van "Bedrijf" in "Wonen" waarbij sprake is van een woonhuis met (bestaande) bijgebouwen. In de regels wordt hiertoe de bestemming "Wonen" (artikel 33) van het bestemmingsplan "Buitengebied 2016" van toepassing verklaard.

Door de bestemmingswijziging zijn er meer vierkante meters bijgebouwen aanwezig zijn dan toegestaan onder een woonbestemming. Dit betekent dat er niets meer bijgebouwd kan worden.



## 3 Beleid

### 3.1 Rijk

#### **3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

#### **3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:

*“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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”.*

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch herbesteding van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het aantal woningen neemt niet toe. Er is daarom geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden toegepast.

### 3.2 Provincie

#### **3.2.1 Structuurvisie 2014 “Grutsk op ‘e romte**

In “Grutsk op 'e Romte - Structuurvisie 2014” (vastgesteld 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 via de (planologische) Samenwerkingsagenda
- juridische borging via de Verordening Romte Fryslân.

Gemeenten moeten in ruimtelijke plannen motiveren hoe ze met de provinciale belangen uit Grutsk zijn omgegaan.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Zuidelijke Wouden' van deze structuurvisie. Van provinciaal belang binnen dit deelgebied zijn onder meer "de langgerekte, lintvormige structuren van vaarten en wegen (met beplanting), met en zonder bebouwing met haaks hierop de planmatig aangelegde verkaveling en wijken in de hoogveenontginningen en de daarin gelegen verveningsdorpen en -gehuchten." De provincie streeft binnen de Zuidelijke Wouden naar het behoud van het contrast tussen het overwegend open karakter van de hoogveenontginningen en de dichte bebouwingslinten. Aangezien het voornemen alleen een functiewijziging betreft, zullen er geen wijzigingen in de ruimtelijke structuur plaatsvinden. Het plan past daarmee binnen de Structuurvisie "Grutsk op 'e romte"

### **3.2.2 Omgevingsvisie "de romte diele"**

De Omgevingsvisie "de romte diele" (vastgesteld 23 september 2020) geeft richting aan het handelen van de provincie (en is voor andere overheden, burgers of bedrijven niet bindend). Als hoofddambitie 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 het bieden van "een compleet palet van steden en dorpen met gevarieerde en aantrekkelijke woningen, bedrijvigheid en voorzieningen." Verder wordt benadrukt dat er ruimte is voor lokaal maatwerk en een gebiedsgerichte aanpak.

Deze omgevingsvisie levert geen belemmeringen op voor het voorgenomen plan.

### **3.2.2 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.

#### Wonen

Verstedelijking dient gebundeld te worden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit bevordert een doelmatig gebruik van de ruimte, draagt bij aan sterke steden en vitale dorpen, en voorkomt onnodige verrommeling en versnippering van het landelijk gebied.

Aangezien het plangebied volgens de bij deze verordening behorende kaart gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied past het voornemen op deze locatie, bovendien wordt geen woning toegevoegd, maar is alleen sprake van een functiewijziging. In dit geval is sprake van een herbestemming van een bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning zal in de

nieuwe situatie een reguliere woning worden en de huidige bedrijfsbebouwing zal worden gebruikt voor de woonfunctie en niet meer voor de bedrijfsfunctie.

Er vindt een functiewijziging plaats binnen bestaand stedelijk/bebouwd gebied. Daarmee is dit wijzigingsplan in overeenstemming met het provinciaal beleid.

### 3.3 Gemeente

#### **3.3.1 Omgevingsvisie Ooststellingwerf**

De raad van de gemeente Ooststellingwerf heeft op 23 november 2021 de Omgevingsvisie Ooststellingwerf vastgesteld. Deze omgevingsvisie geeft de visie van de gemeente op haar leefomgeving en laat zien wat het toekomstbeeld is.

In de omgevingsvisie is de gemeente verdeeld in 4 deelgebieden. Het plangebied is volgens deze omgevingsvisie gelegen in het deelgebied "Het Friese Ooststellingwerf" het gebied van vaarten en wijken in het veen bij Haulerwijk en Waskemeer. De ambities en waarden van dit deelgebied zijn gericht op de ruimtelijke kenmerken. Aangezien het hier een voornemen met alleen een functiewijziging betreft, is dit wijzigingsplan in overeenstemming met de omgevingsvisie.

#### **3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied**

Het plangebied maakt zoals in hoofdstuk 1 gezegd, deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016', hierna kortweg Buitengebied 2016 (vastgesteld 22 maart 2016) en het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 2018' (vastgesteld 26-03-2019). Hierin heeft het perceel Hoofdweg-Boven 29 de bestemming "Bedrijf" met daarnaast nog een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" en geldt er een gebiedsaanduiding "recreatieve zone". Het plan bevat tevens een wijzigingsbevoegdheid om de bedrijfsbestemming te wijzigen in de bestemming "Wonen". Onderhavig wijzigingsplan maakt gebruik van deze regeling.

#### **Wijzigingsbevoegdheid Bestemmingsplan Buitengebied.**

In artikel 6.6 van het bestemmingsplan Buitengebied 2016 (en het bestemmingsplan Buitengebied, Veegplan 2018) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze luidt:

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming Wonen en eventueel een deel in Agrarisch zonder bouwvlak, mits:

- a. de bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd;
- b. de woningen in de voormalige bedrijfswoning wordt gerealiseerd;
- c. het aantal woningen niet meer bedraagt dan één;
- d. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, waarbij rekening wordt gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan;
- e. geen afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen agrarische bedrijven;
- f. voor het overige de regels van de bestemming Wonen en eventueel de bestemming Agrarisch van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

Onderstaand wordt per voorwaarde aangegeven hoe hieraan wordt voldaan.

Ad a) de bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd;

In de nieuwe situatie, waarop dit plan is gebaseerd, zullen er geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden op het perceel aan de Hoofdweg-Boven 29 te Haulerwijk.

- Ad b) de woningen in de voormalige bedrijfswoning wordt gerealiseerd;  
Het voornemen is om de huidige bedrijfswoning te gebruiken als reguliere woning. Er worden geen woningen bijgebouwd.
- Ad c) het aantal woningen niet meer bedraagt dan één;  
Er zullen geen extra woningen worden gerealiseerd op het perceel. Het betreft alleen de wijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning en het gebruik van de bijgebouwen ten dienste van de woonfunctie.
- Ad d) wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, waarbij rekening wordt gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan;  
Het betreft hier een bestaand perceel met bestaande bebouwing en groen. De woning is daarmee al passend in het landschap
- Ad e) geen afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen agrarische bedrijven;  
Er zijn geen agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied.
- Ad f) voor het overige de regels van de bestemming Wonen en eventueel de bestemming Agrarisch van overeenkomstige toepassing worden verklaard.  
Onderhavig wijzigingsplan is gebaseerd op de woonfunctie van het perceel, waarbij de regels van de bestemming Wonen van toepassing zijn.

Uit bovenstaande blijkt dat het voornemen voldoet aan de voorwaarden voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar de bestemming “Wonen” middels de wijzigingsbevoegdheid. Op basis daarvan is onderhavig wijzigingsplan opgesteld.

### **3.3.3 Woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026**

Het woonbeleid voor de gemeente Ooststellingwerf is vastgelegd in de “Woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026” (vastgesteld op 21 december 2021). De woonvisie beschrijft de gewenste ontwikkeling van de woningmarkt in de kernen. De gemeente wil een belangrijke sturende en regionale rol spelen op de woningmarkt, zeker omdat zij voor een aantal grote opgaven staat. De gemeente wil op verschillende manieren invloed uitoefenen: vaak regisserend en stimulerend, soms meer faciliterend. De inzet moet eraan bijdragen dat de gemeente Ooststellingwerf een fijne plek blijft om te wonen voor iedereen. De woningvisie geeft hiervoor de kaders aan. De visie kent 4 thema’s:

1. Inzetten op een passend groeiscenario
2. Mismatch tussen vraag en aanbod
3. Organiseren van wonen en zorg
4. Werken aan leefbaarheid en duurzaamheid

In onderhavig plan is geen sprake van het toevoegen van een extra wooneenheid, maar het omzetten van een bestaande bedrijfswoning in een reguliere woning en past in het woonbeleid. Het is een passende invulling van een vrijkomend pand en de bewoners een “fijne” plek (zie ook hoofdstuk 4) geeft om te wonen.

### **3.3.4 Welstandsnota**

Aangezien er hier alleen sprake is van een functionele verandering is de welstandsnota hier niet van belang.

## 4 Omgevingsaspecten

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hierop ingegaan.

### 4.1 Cultuurhistorie, Archeologie en Landschap

De huidige situatie blijft ongewijzigd. Hiermee zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor cultuurhistorie, archeologie of het landschap.

### 4.2 Geluid

#### **Omgevingslawaai bouwmarkt**

De bedrijfswoning aan Hoofdweg-Boven 29 ligt binnen de invloedssfeer van een bouwmarkt (Hubo) aan Hoofdweg-Boven 30 in Haulerwijk. Om aan te tonen dat er door de activiteiten van de bouwmarkt wel sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van de Hoofdweg-Boven 29 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Tevens is dit onderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat de Hubo niet wordt beperkt in haar activiteiten.



*Figuur 5: situering woning (blauw kader) en de bouwmarkt (oranje kader)*

Uit dit akoestisch onderzoek (uitgevoerd door “De Geluidspraktijk te Oosterwolde” d.d. 7 februari 2023; zie bijlage I) blijkt het volgende:

- Representatieve bedrijfssituatie - uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAR,LT) ten hoogste 38 dB(A) bedraagt in de dagperiode en de maximale geluidsniveaus (L<sub>Amax</sub>) bedragen ten hoogste 68 dB(A) in de dagperiode. Hiermee worden er voldaan aan de geluidnormering.
- Incidentele bedrijfssituatie (maximaal 2x per jaar) - uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAR,LT) ten hoogste 44 dB(A) bedraagt in de dagperiode. De maximale geluidsniveaus (L<sub>Amax</sub>) bedragen ten hoogste 79 dB(A) in de dagperiode.

Naar aanleiding van het akoestisch onderzoek heeft de adviseur geluid van de gemeente een contra-expertise uitgevoerd. De conclusie van deze contra-expertise is als volgt:

“Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek wordt afgeleid dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in zowel de RBS als de IBS niet meer dan 44 dB(A) in de dagperiode bedraagt op de woning Hoofdweg Boven 29. Hiermee wordt de grenswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. Het maximale geluidsniveau (L<sub>Amax</sub>) bedraagt in de RBS ten hoogste 68 dB(A) op deze woning. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB(A). In de IBS bedraagt het maximale geluidsniveau op de woning Hoofdweg Boven 29 ten hoogste 79 dB(A). Hiermee wordt de grenswaarde van 70 dB(A) met 9 dB(A) overschreden. Volgens de rapportage vindt dit 2 keer per jaar plaats. Door het opleggen van een maatwerkvoorschrift aan de Hubo kan dit worden geformaliseerd.

Omdat de activiteit die een overschrijding van de grenswaarde voor het maximale geluidsniveau veroorzaakt maar 2 keer per jaar plaatsvindt is er geen sprake van ondukbare hinder. Een goed woon- en leefklimaat is hiermee nog steeds gegarandeerd”.

Gelet op de geluidresultaten wordt er geen ondukbare hinder verwacht bij de bewoners aan Hoofdweg-Boven 29 en kan er een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. De bedrijfsvoering van de naastgelegen inrichting zal hiermee ook niet worden geschaad.

### **Wegverkeer**

Voor wat betreft het geluid van het wegverkeer is er geen wijziging in de situatie. De woning wordt al bewoond en is daarmee al geluidsgevoelig. Deze situatie wijzigt niet. Ook in de nieuwe situatie is er sprake van een woonfunctie.

### 4.3 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt bij nieuwe initiatieven is dat voor wat betreft de bodem de kwaliteit daarvan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Dit betekent bijvoorbeeld dat met een bodemonderzoek moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De onderzoekplicht is van toepassing in situaties waarbij voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

In verband met de voorgenomen eigendomsoverdracht is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat de grond en/of grondwater geen verontreinigingen bevatten die schadelijk kunnen zijn voor de volksgezondheid en/of milieu in het algemeen en zodoende enige beperkingen kunnen vormen ten aanzien van de voorgenomen eigendomsoverdracht.

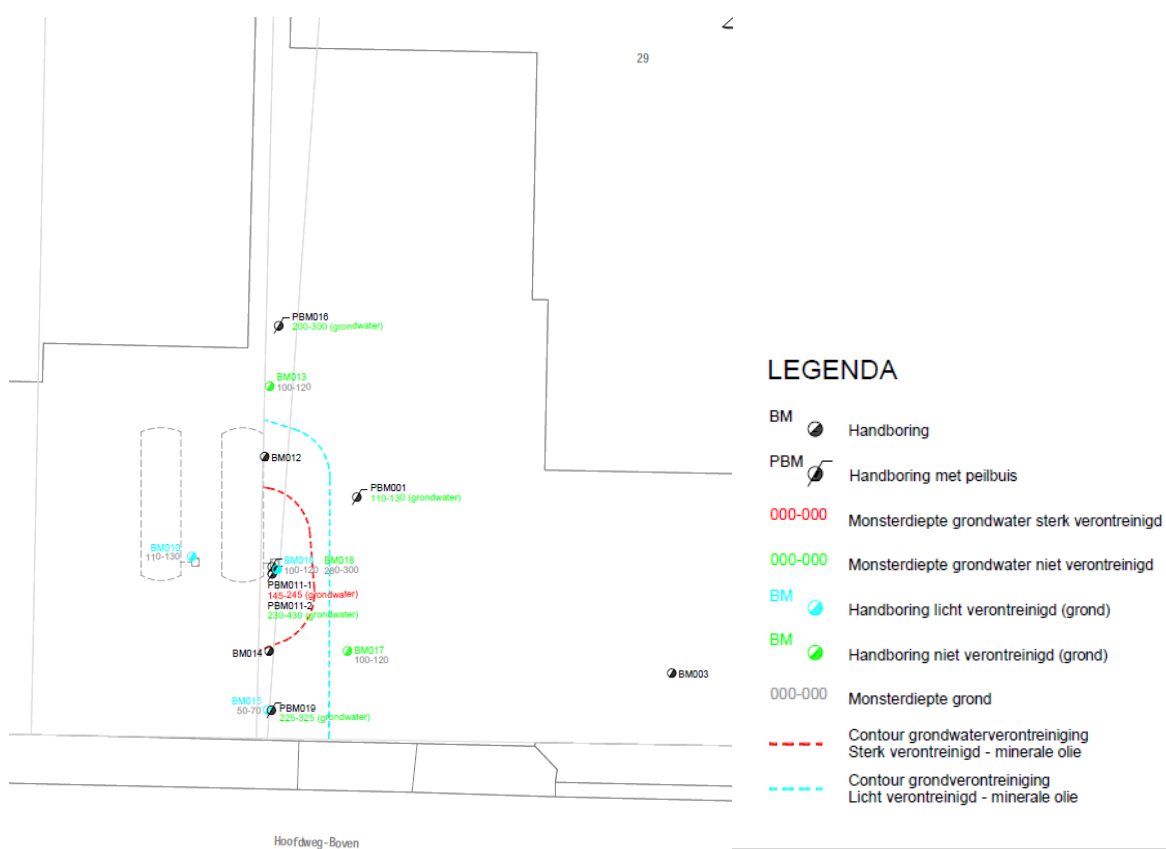
Uit dat onderzoek is gebleken dat er geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters zijn vastgesteld in de grond. In het grondwater is wel een licht verhoogde concentratie aan Barium vastgesteld. Dit kan van nature voorkomen in grondwater en vormt geen belemmering.

Daarnaast is er nog een aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het voormalige vulpunt/tankgedeelte van een tankstation dat in het verleden ter plaatse van Hoofdweg-Boven 30 was gevestigd. Uit de analyseresultaten is gebleken dat er daar sprake is van lichte bodemverontreiniging met minerale olie op het perceel welke kadastraal bekend staat als gemeente Donkerbroek, sectie K, nummers 564 en 1843. Tevens is er een grondwaterverontreiniging vastgesteld met minerale olie. De verontreiniging in het grondwater valt binnen de contour van de grondverontreiniging en zal nagenoeg gelijk van omvang zijn. De sterke grondwaterverontreiniging bevindt zich in het traject van circa 0,5 tot 2,9 m-mv.

De aangetroffen verontreiniging betreft geen geval van ernstige bodem- en grondwaterverontreiniging, daar de grond licht verontreinigd is en er minder dan 100 m<sup>3</sup> grondwater sterk verontreinigd is. De oorzaak van de aangetroffen verontreiniging is zeer waarschijnlijk een restverontreiniging van de reeds gesaneerde tanks. Deze verontreiniging is niet zodanig dat sanering nodig is.

Naar aanleiding van het bodemonderzoek heeft de adviseur milieu van de gemeente een contraexpertise uitgevoerd. De conclusie van deze contra-expertise is als volgt: "De bestemmingswijziging kan onder de voorwaarden dat ter plaatse van de verontreiniging pas gewerkt kan worden in de grond als deze gesaneerd wordt. Daarnaast dient de grond afgedekt te worden".

In de regels van dit wijzigingsplan is een verbodsbepaling opgenomen met betrekking tot het graven ter plaatse van de sterk verontreinigde grond (zie onderstaande afbeelding voor gebied sterk verontreinigd, binnen rode contour) en het afdekken ervan.



Figuur 6: uitsnede kaart vervolg-bodemonderzoek ter hoogte van voormalige vulpunt/tankgedeelte van een tankstation.

#### 4.4 Milieuzonering

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavige voornemen tot functie wijziging of waarvan het voornemen juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

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. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als ‘rustig (landelijk) gebied’, waarin op ruime afstand woon- en/of agrarische bestemmingen rondom het plangebied zijn gelegen.

Binnen een straal van 100 meter rondom het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Wel ligt er naast het perceel (Hoofdweg-Boven 30) een bedrijfsbestemming. Hier is een bouwmaterialenwinkel (doe-het-zelf-zaak Hubo) gevestigd. Voor een bouwmarkt (milieucategorie 2 bedrijf) geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid en 10 meter voor gevaar. De afstand van de woning (hoofdgebouw) tot het naastgelegen bedrijfspceel bedraagt circa 7 meter.

Aangezien de (huidige bedrijfs-) woning aan de Hoofdweg-Boven 29 binnen de invloedssfeer van de naastgelegen bouwmarkt ligt is in verband met het geluidsaspect een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat de bouwmarkt niet wordt beperkt in haar activiteiten en dat bij de (toekomstige) bewoners aan de Hoofdweg-Boven 29 een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd (zie ook 4.2 en bijlage I). Bovendien worden de geluidrelevante activiteiten aan met name de westzijde van de bouwmarkt al beperkt door de bestaande woning aan Hoofdweg-Boven 31, omdat deze qua ligging en afstand maatgevender zijn dan de woning aan Hoofdweg-Boven 29.

Voor wat betreft het gevaarsaspect geldt dat deze niet wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie. De woning Hoofdweg-Boven 29 was er eerder dan de bouwmarkt. Derhalve diende de bouwmarkt bij de inrichting van het bedrijf al rekening te houden met dit aspect. Dit verandert in de nieuwe situatie niet.

Voorliggend wijzigingsplan zal dan ook geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

## 4.5 Ecologie

### 4.5.1 Gebieds- en soortenbescherming

Bij elk ruimtelijk plan moet met het oog op de natuurbescherming rekening worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. Hierbij moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

De Wet Natuurbescherming (Wnb) is op 1 januari 2017 in werking getreden. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura2000-gebieden en



dier- en plantensoorten. Het rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

De huidige feitelijke (uiterlijke) situatie blijft ongewijzigd. Er vindt alleen een functionele wijziging plaats van bedrijf (met bedrijfswoning) naar wonen. Hiermee zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor Flora en fauna.

#### **4.5.2 Stikstof**

Bij de realisatie van nieuwe plannen dient rekening te worden gehouden met stikstof-uitstoot. Stikstof verspreidt zich door de lucht en slaat neer op de bodem. Door dichtbij natuurgebieden te bouwen, komt de stikstof dus ook daar terecht. En die overdaad aan stikstof is een groot probleem voor de natuur. Het verrijkt namelijk de bodem waardoor zeldzame planten, die het goed doen op een voedselarme grond, het niet overleven en overwoekerd raken door planten die wél goed gedijen op een voedselrijke grond. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het Programma Aanpak Stikstof (PAS) onverbindend verklaard. Het PAS regelde sinds 2015 de ruimte voor de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Wanneer er bedrijfsactiviteiten zijn die stikstof uitstoten (bijvoorbeeld uitstoot van vrachtwagens) en dit leidt tot stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden, dan speelt ook de Wet natuurbescherming een rol. Zolang de toename van de stikstofdepositie binnen een Natura 2000-gebied binnen de grenswaarde bleef, was geen vergunning op grond van deze wet noodzakelijk. Maar doordat het PAS niet meer geldt, vallen alle activiteiten die stikstofdepositie veroorzaken nu echter wél onder de vergunningplicht. Dit betekent dat voor deze activiteiten in elk geval een onderzoek naar de stikstofdepositie moet worden uitgevoerd.

Bij onderhavig wijzigingsplan is er sprake van het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar woonbestemming. De “woonfunctie” zal minder stikstof uitstoot tot gevolg hebben dan de huidige toegestane bedrijfsactiviteit. Per saldo is er in de nieuwe situatie sprake van minder stikstofuitstoot dan in de oude situatie.

Aangezien er geen aanlegfase is en er sprake is van een afname van stikstofuitstoot in de nieuwe gebruiks-situatie is een (Aerius) berekening van het effect op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000 gebieden niet noodzakelijk.

## 4.6 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

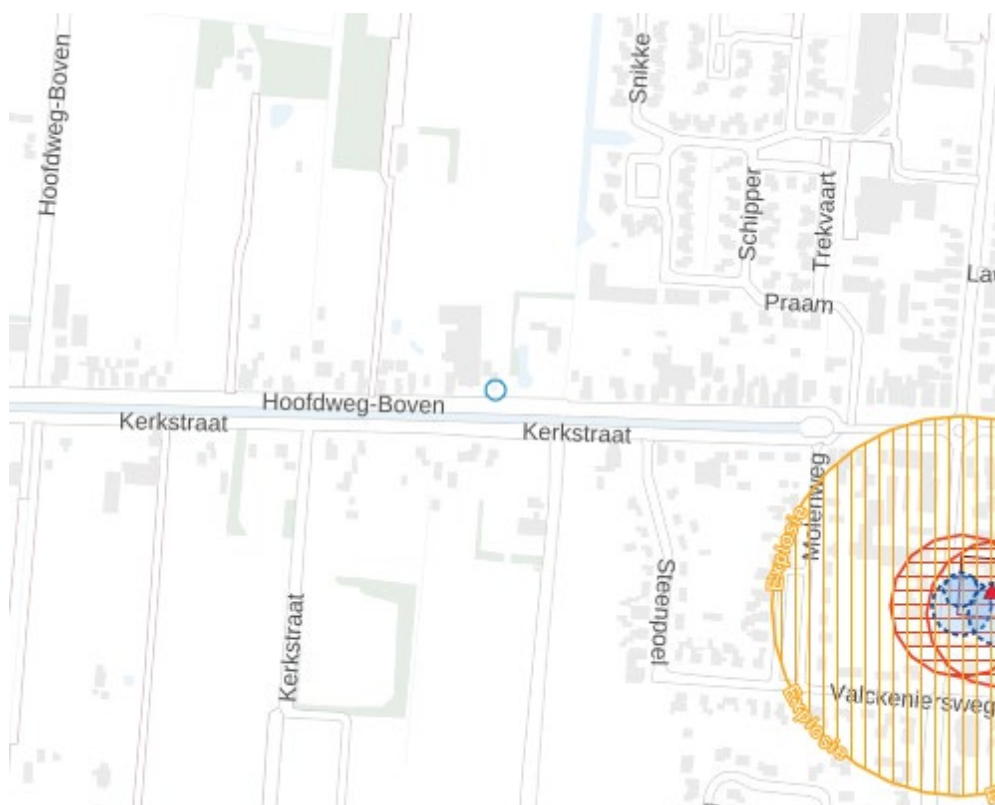
Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcasescenario berekend.

In onderhavige situatie is sprake van een functionele wijziging van een bedrijfsbestemming naar wonen. Dit zal geen toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) tot gevolg hebben, eerder een afname aangezien er geen sprake meer is van bedrijfsverkeer.

De wijziging van de bestemming van “bedrijf” naar “wonen” zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

#### 4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.



Figuur 7: Uitsnede relevante kaarten “veilige omgeving” ter hoogte van plangebied ([www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl))

Uit raadpleging van de atlas-leefomgeving is gebleken dat er in de omgeving van het plangebied zich geen risicovolle transportroutes en buisleidingen bevinden.

De dichtstbijzijnde “risicovolle inrichting” bevindt zich op circa 420 meter van het plangebied. De woning ligt echter ver buiten het invloedsgebied (zie rood en oranje gebied op bovenstaande figuur) van deze LPG-installatie en vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen woonfunctie.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voornemen.

## 4.8 Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van "Wetterskip Fryslân".

Uit de digitale watertoets (21 juni 2023, zie bijlage IV) blijkt dat er geen waterschapsbelang is. Het voornemen betreft een wijziging van de bestemming, zonder dat de fysieke situatie verandert. Het plan heeft geen nieuwe invloeden op het watersysteem en geeft daarmee geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen.

Het is niet nodig het waterschap bij de verdere planvorming te betrekken. De watertoets is als bijlage IV toegevoegd.

## 4.9 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden.

De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C).

Een functiewijziging van een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning naar woondoeleinden waar dit wijzigingsplan in voorziet, is niet opgenomen op de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. Een milieueffectrapportage is dan ook niet nodig.

## 4.10 Verkeer en parkeren

Het veranderen van de bestemming heeft gunstige gevolgen voor de verkeersstromen. In geval van een bedrijfsbestemming zullen deze in het algemeen hoger zijn dan in het geval van een woonbestemming.

Voorgenomen bestemmingswijziging heeft niet tot gevolg dat het aantal parkeerplaatsen toeneemt. Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaand huis in het buitengebied van de gemeente Ooststellingwerf minimaal 2 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein is voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeernormering.

## 5 JURIDISCHE TOELICHTING

### 5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan Buitengebied, Hoofdweg-Boven 29 Haulerwijk betreft een wijziging van het bestemmingsplan “Buitengebied, Veegplan 2018” van de gemeente Ooststellingwerf, met de bijbehorende voorschriften en plankaart, zoals dat is vastgesteld op 26 maart 2019 en voor zover hieraan goedkeuring is verleend door Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân.

### 5.2 Bestemmingsregeling

De regels van de bestemmingen Wonen van het bestemmingsplan Buitengebied worden van toepassing verklaard op het plangebied.

## 6 Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de initiatiefnemer. De realisatie is voor rekening en risico van initiatiefnemer en heeft derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. Voor wat betreft mogelijke planschade zal de gemeente indien gewenst, met initiatiefnemers een overeenkomst sluiten, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemers kan verhalen.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangetoond dient te worden dat een ruimtelijk plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Het plan zal de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen. Hiertoe heeft het ontwerpwijzigingsplan op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht) 6 weken ter inzage gelegen, vanaf 28 november 2023 tot en met 9 januari 2024. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. Van uit maatschappelijk oogpunt zijn er daarom geen beletselen om over te gaan tot vaststelling van dit wijzigingsplan.

## BIJLAGEN bij toelichting

Bijlage I      Akoestisch onderzoek

Bijlage II      Verkennend Bodemonderzoek



Bijlage III      Appendix verkennend bodemonderzoek

Bijlage IV      Watertoets

## REGELS

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 het plan:

het wijzigingsplan Hoofdweg-Boven 29 Haulerwijk met identificatienummer NL.IMRO.0085.WPHB29Haulerwijk.VG01 van de gemeente Ooststellingwerf;

#### 1.2 wijzigingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

#### 1.3 bestemmingsplan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 2018' (NL.IMRO.0085.BpVpBuitengebied18-VG01) zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Ooststellingwerf op 26 maart 2019;

#### 1.4 overige begrippen

voor de overige begrippen wordt verwezen naar artikel 1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 2018' (NL.IMRO.0085.BpVpBuitengebied18-VG01);

### Artikel 2 Wijze van meten

Voor de wijze van meten wordt verwezen naar artikel 2 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 2018' (NL.IMRO.0085.BpVpBuitengebied18-VG01).

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Van toepassingsverklaring

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan “Buitengebied, Veegplan 2018” zijn op dit wijzigingsplan van overeenkomstige toepassing, waarbij voor het plangebied de bestemming “Wonen” (artikel 33) geldt, met dien verstande dat:

- indien in het geldende bestemmingsplan verwezen wordt naar de verbeelding, de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding wordt bedoeld;
- het niet is toegestaan graafwerkzaamheden te verrichten binnen het gebied van de blauwe stippellijn zoals weergegeven in bijlage 1 van deze regels zonder het vooraf verrichten van de nodige saneringswerkzaamheden, zoals bedoeld in de appendix verkennend bodemonderzoek dat als bijlage 3 bij de toelichting van dit wijzigingsplan is gevoegd;
- de gronden binnen het gebied van de blauwe stippellijn zoals weergegeven in bijlage 1 van deze regels binnen 1 maand na inwerkingtreding van het wijzigingsplan dienen te worden afgedekt teneinde contactrisico te vermijden, conform de eisen zoals opgenomen in de appendix verkennend bodemonderzoek dat als bijlage 3 bij de toelichting van dit wijzigingsplan is gevoegd.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

### Artikel 5 Van toepassing verklaring

Op het plan zijn verder de algemene regels van het bestemmingsplan “Buitengebied, Veegplan 2018” van overeenkomstige toepassing.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 6 Van toepassing verklaring

Op het plan zijn de overgangsregels van het bestemmingsplan “Buitengebied, Veegplan 2018” van overeenkomstige toepassing.

### Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: ‘Regels van het wijzigingsplan “Hoofdweg-Boven 29 Haulerwijk”’.

## Bijlage 1 Situering verontreinigde grond



## VERBEELDING