GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Ooststellingwerf
Nr. 130236
18 maart
2026

Ontwerp wijziging omgevingsplan woningbouwontwikkeling Haulerveld Haulerwijk

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Ooststellingwerf

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf" d.d. **DATUM**

Gelet op artikelen 2.4, 16.30, 16.23 eerste lid, 16.78 van de Omgevingswet, artikel 156 Gemeentewet en afdelingen 3.4 en 10.1.2 van de Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende dat:

Besluit;

Artikel I

De wijziging van "Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf" voor het plan Haulerveld te Haulerwijk opgenomen in Bijlage A vast te stellen.

Artikel II

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven in het gemeenteblad.

Artikel III inwerkingtreding

[Gereserveerd]
Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente Ooststellingwerf, **DATUM**

Gemeente Ooststellingwerf, ***DATUM***
De griffier en de voorzitter

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Paragraaf 21.1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 21.1.1 Algemeen

Artikel 21.1 Toepassingsbereik

Hoofdstuk 21 gaat over activiteiten die plaatsvinden in de gemeente Ooststellingwerf tijdens de transitiefase van het omgevingsplan, ter plaatse van:

a. H21 woningbouwontwikkeling Bovenweg 8 Donkerbroek;
b. H21 woningbouwontwikkeling Dorpsstraat 12-14 Haule ~~.~~ ;
c. H21 woningbouwontwikkeling Dorpsstraat tussen 58-64 Haule;
d. Gereserveerd;
e. Gereserveerd;
f. H21 woningbouwontwikkeling Haulerveld Haulerwijk.

Artikel 21.2 Voorrangsbepaling

De regels in het tijdelijk deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g en l, van de Invoeringswet Omgevingswet, zijn niet van toepassing ter plaatse van de locaties als bedoeld in artikel 21.1.

Artikel 21.3 Regels met betrekking tot parkeren

1. Een bouwactiviteit en/of gebruiksactiviteit, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet plaatsvinden wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.

2. De omgevingsvergunning voor ~~het~~de bouwactiviteit en/of gebruiksactiviteit wordt beoordeeld aan de hand van de parkeernormen in de Tabellen nota parkeernormen 2023. Indien de parkeernormen worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met die wijziging.

3. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in ~~sub a~~lid 1 en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

B

Artikel 21.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.5 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken:

a. anders dan de overeenkomstig in dit plan aan de locatie toegedeelde functie;
b. voor het wonen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
c. voor opslag van voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, alsmede caravans, tenten en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens;
d. voor opslag van schroot, puin, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten;
e. ten behoeve van een seksinrichting;
f. als standplaats voor kampeermiddelen;
g. ten behoeve van risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven; en
h. ten behoeve van ~~windturbines;~~ windturbines.

C

Artikel 21.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.6 Gebruiksregels aan-huis-verbonden beroep- of aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten

~~Het gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf is toegestaan bij de functie H21 Wonen, mits:~~
Het gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken in combinatie met een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf is toegestaan bij de functie H21 Wonen, met inachtneming van de volgende regels:

a. de grondoppervlakte mag maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met een maximum van 50 m^2;
b. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij het productiegebonden detailhandel betreft;
c. er mag geen extra inrit worden gerealiseerd;
d. het parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden; en
e. de ontsluiting van het perceel moet kwantitatief en kwalitatief goed van aard zijn.

D

Artikel 21.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.7 Gebruiksregels bêd & brochje

Het gebruik van ~~woningen~~ woningen en bijbehorende bouwwerken in combinatie met ~~bed & brochje~~ bêd & brochje is toegestaan bij de functie H21 Wonen, ~~mits~~met inachtneming van de volgende regels:

a. de brutovloeroppervlakte mag niet meer dan 50 ~~m^2~~m2 bedragen;
b. in de slaapkamers mag geen zelfstandige kookgelegenheid worden gerealiseerd;
c. er mag geen extra inrit worden gerealiseerd;
d. het parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden; en
e. de ontsluiting van het perceel moet kwantitatief en kwalitatief goed van aard zijn.

E

Artikel 21.8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.8 Gebruiksregels paardenbakken

-

Het gebruik van gronden ten behoeve van een paardenbak is toegestaan bij de functie H21 Wonen, ~~mits~~met inachtneming van de volgende regels:

a. de paardenbak moet zijn gelegen bij een (bedrijfs)woning die binnen de gebiedsaanwijzing H21 Wonen is gesitueerd;
b. per (bedrijfs)woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
c. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt ten hoogste 800 ~~m^2~~m2;
d. een paardenbak mag uitsluitend achter de bestaande bebouwing worden gesitueerd;
e. de afstand tussen een paardenbak en naastgelegen (bedrijfs)woningen van derden bedraagt minimaal 25 m;
f. de afstand van een paardenbak tot de perceelgrenzen bedraagt minimaal 5 m;
g. voor de omheining voldaan wordt aan de bouwregels; en
h. in afwijking van bovenstaande leden in geval van bestaande paardenbakken.

F

Na paragraaf 21.2.1 worden vier paragrafen ingevoegd, luidende:

Paragraaf 21.2.2 Gebruiksactiviteiten functie agrarisch

Artikel 21.9 Gebruiksactiviteiten functie agrarisch

Ter plaatse van de functie H21 Agrarisch is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende gebruiksactiviteiten:

a. agrarische cultuurgrond;

b. behoud en herstel van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
c. met de daarbij behorende:
   1. bestaande wegen, voet-, fiets- en ruiterpaden en landbouwontsluitingswegen;
   2. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
   3. parkeervoorzieningen;
   4. nutsvoorzieningen;
   5. voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer;
   6. groenvoorzieningen;
   7. water;
   8. tuinen, erven en terreinen; en
   9. paardenbakken.

Artikel 21.10 Aanwijzing vergunningplicht spuitvrije zone

1. Het is verboden gronden ter plaatse van de locatie H21 spuitvrije zone zonder omgevingsvergunning te gebruiken voor het telen van gewassen in het kader van de agrarische bedrijfsvoering indien daarbij gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen vanaf 1 jaar na vaststelling van de wijzigingsprocedure waarin de spuitvrije zone is opgenomen.

2. De vergunning als bedoeld in het eerste lid, ter plaatse van de locatie H21 spuitvrije zone, wordt verleend indien naar het oordeel van bevoegd gezag uit onderzoek in voldoende mate is gebleken dat risico's voor de volksgezondheid redelijkerwijs zijn uit te sluiten. Bij de beoordeling zal de GGD of een andere onafhankelijke deskundige om advies gevraagd worden.

Paragraaf 21.2.3 Gebruiksactiviteiten functie groen

Artikel 21.11 Gebruiksactiviteiten functie groen

Ter plaatse van de functie H21 Groen is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende gebruiksactiviteiten:
a. groen;
b. water en oeverstroken;
c. nutsvoorzieningen;
d. faunatunnel;
e. wegen en paden;
f. speelvoorzieningen; en
g. voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer.

Paragraaf 21.2.4 Gebruiksactiviteiten functie verkeer

Artikel 21.12 Gebruiksactiviteiten functie verkeer

Ter plaatse van de functie H21 Verkeer is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende gebruiksactiviteiten:
a. wegen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden;
b. picknickplaatsen;
c. nutsvoorzieningen;
d. faunatunnel;
e. en de daarbij behorende:
   1. verkeers- en verblijfvoorzieningen;
   2. parkeervoorzieningen;
   3. voorzieningen ten behoeve van waterbeheer;
   4. groenvoorzieningen;
   5. water;
   6. kunstwerken en/of beelden; en
   7. straatmeubilair.

Paragraaf 21.2.5 Gebruiksactiviteiten functie water

Artikel 21.13 Gebruiksactiviteiten functie water

Ter plaatse van de functie H21 Water is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende gebruiksactiviteiten:

a. water, oeverstroken en eilanden, met een functie voor het scheepvaartverkeer, de waterhuishouding en waterkering, natuur en landschap en de waterrecreatie, met dien verstande dat de bestaande indeling wat betreft de waterlijn, riet- en graslanden, kades en oevers maatgevend is;
b. en de daarbij behorende:
   1. nutsvoorzieningen;
   2. voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer;
   3. groenvoorzieningen;
   4. voorzieningen ten behoeve van de scheepvaart;
   5. kaden, dijken en oeverstroken;
   6. bruggen, dammen en duikers;
   7. stuwen; en
   8. paden.

G

Paragraaf 21.2.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.2.2~~ 21.2.6 Gebruiksactiviteiten functie wonen

Artikel ~~21.9~~ 21.14 Gebruiksactiviteiten functie wonen

Ter plaatse van de functie H21 Wonen is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende gebruiksactiviteiten: wonen;

a. al dan niet in combinatie met:
   1. ~~een aan-huis-verbonden beroep;~~ een aan huis verbonden beroep;
   2. een ~~aan-huis-verbonden bedrijf~~ aan huis verbonden bedrijf;
   3. een ~~bed & brochje~~ bêd & brochje;
b. met ~~daaraan ondergeschikt~~daarbij behorende:
   1. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
   2. parkeervoorzieningen;
   3. nutsvoorzieningen;
   4. voorzieningen ten behoeve van waterbeheer;
   5. speelvoorzieningen;
   6. groenvoorzieningen;
   7. water; en
   8. tuinen, erven en terreinen.

Artikel 21.15 Voorwaardelijke verplichtingen gebodsbepalingen functie Wonen

1. Ter plaatse van H21 woningbouwontwikkeling Haulerveld Haulerwijk is het gebruik overeenkomstig de functie H21 Wonen, zoals beschreven in artikel 21.14, alleen toegestaan wanneer het plangebied wordt aangelegd en in stand wordt gehouden volgens het Stedenbouwkundig ontwerp Haulerveld, met dien verstande dat de hagen die niet aan het openbaar gebied grenzen van de aanleg- en instandhoudingsverplichting zijn uitgezonderd.

2. Ter plaatse van H21 woningbouwontwikkeling Haulerveld Haulerwijk is het gebruik overeenkomstig de functie H21 Wonen, zoals beschreven in artikel 21.14, alleen toegestaan als:
   a. minimaal 1.367 m2 aan watercompensatie is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden;
   b. binnen het plangebied in de vorm van wadi's en waterbergende laagten een bergingscapaciteit van ten minste 488 m3 is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden;
   c. een kleinere oppervlakte of bergingscapaciteit dan onder a en b is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden, mits uit nadere civieltechnische uitwerking blijkt dat aan de geldende watercompensatie-eisen wordt voldaan en dit door de gemeente en het waterschap wordt bevestigd.

H

Na paragraaf 21.2.2 wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

Paragraaf 21.2.7 Gebruiksactiviteiten ecologische aandachtsgebieden

Artikel 21.16 Gebruiksverbod ecologische aandachtsgebieden

1. Ter plaatse van H21 woningbouwontwikkeling Haulerveld Haulerwijk is het verboden dat kunstlicht tussen zonsondergang en zonsopkomst direct of indirect uitstraalt naar de locatie H21 ecologisch aandachtsgebied 1.

2. Ter plaatse van de locatie H21 ecologisch aandachtsgebied 2 is het verboden om tussen zonsondergang en zonsopkomst voertuigen te plaatsen of te laten stilstaan, voor zover dit leidt tot het blokkeren van boomholten.

3. Ter plaatse van de locatie H21 ecologisch aandachtsgebied 3 is het verboden dat kunstlicht tussen zonsondergang en zonsopkomst direct of indirect uitstraalt op de bomen langs de Kerkstraat en Steenpoel.

Artikel 21.17 Uitzondering gebruiksverbod ecologische aandachtsgebieden

1. Het verbod als bedoeld in artikel 21.16 eerste lid is niet van toepassing indien cumulatief wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. de verlichtingssterkte binnen de locatie H21 ecologisch aandachtsgebied 1 bedraagt maximaal 1,0 lux, gemeten horizontaal op 1 m boven maaiveld;
   b. de toegepaste verlichting heeft een maximale kleurtemperatuur van 2.700 Kelvin; en
   c. de verlichting is zodanig afgeschermd en gericht dat geen directe lichtbundel op de locatie is gericht en strooilicht beperkt blijft tot het in sub a genoemde niveau.

2. Het verbod als bedoeld in artikel 21.16 eerste en tweede lid is niet van toepassing voor zover het gaat om tijdelijke nood- of storingsverlichting, alsmede het gebruik van de locaties door of ten behoeve van hulpdiensten voor zover dit strikt noodzakelijk is en deze tijdelijke situatie zo spoedig mogelijk wordt beëindigd.

I

Het opschrift van artikel 21.10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.10~~ 21.18 Toepassingsbereik

J

Artikel 21.11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.11~~ 21.19 Meetbepalingen

Bij de toepassing van de regels in deze afdeling wordt als volgt gemeten:
a. de goothoogte van een bouwwerk vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
b. de inhoud van een bouwwerk tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen);
c. de bouwhoogte van een bouwwerk vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
d. de oppervlakte van een bouwwerk tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

e. ondergeschikte bouwdelen: bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de voor de plaatsing van gebouwen geldende regeling met niet meer dan 1,00 m wordt overschreden;.

K

Artikel 21.12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.12~~ 21.20 Verboden bouwactiviteiten

1. Het is verboden om op gronden en bouwwerken te bouwen anders dan ten behoeve van in dit plan aan de locatie toegedeelde functie en de algemene gebruiksregels.

2. Indien in deze afdeling op een locatie geen regels zijn gesteld over gebouwen, bijbehorende bouwwerken, overkappingen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is het verboden om deze te bouwen.

L

Na artikel 21.12 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 21.21 Aanvullende beoordelingsregels 22.29 voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

In de sub b genoemde gevallen wordt, in afwijking van de bouwregels in dit hoofdstuk, een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 verleend onder voorwaarde dat:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   2. het milieu;
   3. de kwaliteit van bodem en het grond- en oppervlaktewater;
   4. de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
   5. het bebouwingsbeeld;
   6. de landschappelijke waarden;
   7. de natuurlijke en cultuurhistorische waarden; en
   8. de verkeersveiligheid; en

b. sprake is van één van de volgende gevallen:
   1. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
   2. overschrijding van bouwgrenzen, voor zover een meetverschil hiertoe aanleiding geeft;
   3. het bouwen van een antenne met een bouwhoogte van niet meer dan 25 m;
   4. het bouwen van een vlaggenmast of een naar aard daarmee gelijk te stellen ander bouwwerk met een bouwhoogte van niet meer dan 8 m;
   5. het bouwen van bouwwerken ten behoeve van zonne-energie met een op te stellen vermogen dat is gericht op de energiebehoefte die samenhangt met de functie van het perceel;
   6. het bouwen van woningen op een kleinere afstand dan de ter plaatse van H21 zijdelingse perceelgrens aangegeven afstand;
   7. het bouwen van een groter oppervlak aan bijbehorend bouwwerken bij een (bedrijfs)woning op een bouwperceel met een oppervlakte groter dan 3.000 m², mits:
      I. het totale oppervlak aanbijbehorend bouwwerken op het bouwperceel niet meer dan 300 m² bedraagt; en
      II. een inrichtingsplan is overgelegd waaruit blijkt dat de processtappen zijn gevolgd zoals opgenomen in het procesboek Ontwikkeling agrarische erven en rekening is gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan;
   8. het aanbrengen van lichtmasten ten behoeve van een paardenbak voor hobbymatig gebruik, mits:
      I. de hoogte van de lichtmasten minimaal 4 m en maximaal 8 m bedraagt;
      II. de situering van de lichtmasten binnen 0,5 m van de rand van de paardenbak plaatsvindt; en
      III. de verlichtingstijd is beperkt tot tussen 07.00 uur en 22.00 uur.

M

Artikel 21.13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~**Artikel 21.13 Aanvullende beoordelingsregels 22.29 voor vergunningplichtige bouwactiviteiten**~~

~~De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt in afwijking van artikelen 21.15 tot en met 21.17 ook verleend onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het milieu, de kwaliteit van bodem en het grond- en oppervlaktewater, de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven, het bebouwingsbeeld, de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en de verkeersveiligheid, in de volgende gevallen:~~

~~a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;~~
~~b. het bepaalde in het plan en toestaan dat activiteits- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;~~
~~c. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 25 m bedraagt;~~
~~d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van vlaggenmasten en naar de aard daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken met een bouwhoogte van niet meer dan 8,00 m;~~
~~e. het gebruik van bouwwerken en een bouwperceel ten behoeve van zonne-energie, mits het op te stellen vermogen is gericht op de energiebehoefte die samenhangt met de functie van dat perceel;~~
~~f. het toestaan dat de afstand van woningen minder bedraagt dan de ter plaatse van locatie H21 zijdelingse perceelgrens aangegeven afstand;~~
~~g. toestaan dat er op een bouwperceel met een grotere oppervlakte dan 3.000 m² een groter oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bij een woning wordt gebouwd, mits:~~
~~1. het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel ten hoogste 300 m² bedraagt;~~
~~2. een inrichtingsplan is overlegd, waaruit blijkt dat de processtappen zijn gevolgd zoals opgenomen in het procesboek Ontwikkeling agrarische erven tevens rekening is gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan;~~
~~h. het bepaalde in het plan en toestaan dat lichtmasten uitsluitend ten behoeve van een paardenbak voor hobbymatig gebruik mogen worden aangebracht, mits:~~
~~1. de hoogte van de lichtmasten minimaal 4 m en maximaal 8 m bedraagt;~~
~~2. de situering van de lichtmasten binnen 0,5 m aan de rand van de paardenbak plaatsvindt; en~~
~~3. de verlichtingstijd is beperkt binnen 07.00 uur en 22.00 uur.~~

[Vervallen]

N

Artikel 21.14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.14~~ 21.22 Voorwaardelijke verplichtingen en gebodsbepalingen

1. Voor het bouwen van de woning ter plaatse van de locatie H21 woningbouwontwikkeling Bovenweg 8 Donkerbroek dient de beeldverstorende bebouwing te worden gesloopt overeenkomstig het in bijlage 1 bij de motivering landschappelijk inpassingsplan.

2. Voor het bouwen van de woning ter plaatse van de locatie H21 woningbouwontwikkeling Bovenweg 8 Donkerbroek dient de grond van het gehele perceel functioneel gesaneerd te zijn tot minimaal bodemkwaliteitsklasse “Industrie” of licht verontreinigde grond met klasse “Niet Toepasbaar” moet afgedekt zijn met een duurzaam aaneengesloten afdeklaag.

3. Voor het bouwen van de woning ter plaatse van de locatie H21 woningbouwontwikkeling Dorpsstraat tussen 58-64 Haule dient de bebouwing te worden ingepast en dient de inpassing in stand te worden gehouden overeenkomstig Inpassingsplan Dorpsstraat tussen 58 en 64 Haule.

4. Ter plaatse van H21 woningbouwontwikkeling Dorpsstraat tussen 58-64 Haule:

a. bedraagt het gezamenlijk geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen (artikel 4.103 Bbl), overeenkomstig het Akoestisch onderzoek Dorpsstraat Haule, ten hoogste 57 Lden; en
b. bedraagt de karakteristieke geluidwering van de gevels, danwel de uitwendige scheidingsconstructie, daar waar de standaardwaarde wordt overschreden, ten minste 24 dB.

~~3~~ 5. ~~ter~~ Ter plaatse van H21 ontwikkellocatie dorpsstraat Haule is het gezamenlijk geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen (artikel 4.103 Bbl) volgens de waarden zoals opgenomen in tabel 1 uit hoofdstuk 7 van het Akoestisch onderzoek Dorpsstraat Haule.~~-~~

O

Artikel 21.15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.15~~ 21.23 (Bedrijfs)woningen

Voor het bouwen van ~~hoofdgebouwen~~(bedrijfs)woningen binnen de functie H21 Wonen gelden in aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 tevens de volgende beoordelingsregels bij de vergunningplicht als bedoeld in artikel 22.26:

a. ~~de hoofdgebouwen moeten als woning worden gebouwd;~~
een woning moet als hoofdgebouw worden gebouwd;
b. het aantal woningen is niet meer dan het ter plaatse van de bouwnorm H21 aantal opgenomen woningen;
c. de hoofdgebouwen moeten binnen een gebiedsaanwijzing H21 bouwvlak worden gebouwd;
d. de woningen worden vrijstaand gebouwd ter plaatse van de bouwnorm H21 vrijstaand ~~gebouwd~~;
e. de woningen worden twee-aaneen gebouwd ter plaatse van de bouwnorm H21 twee-aaneen;
f. de woningen worden aaneengebouwd ter plaatse van de bouwnorm H21 aaneengebouwd;
~~e~~ g. ~~ter plaatse van de gebiedsaanwijzing H21 gevellijn moeten de voorgevels van hoofdgebouwen in de naar de weggekeerde grens van het bouwvlak worden gebouwd, dan wel maximaal 3 meter daar achter;~~
ter plaatse van de gebiedsaanwijzing H21 gevellijn wordt de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd in de aangegeven gevellijn, of daarachter binnen de maximale afstand zoals opgenomen in de bouwnorm H21 maximale afstand tot gevellijn;
~~f~~ h. de afstand (van de niet aaneengebouwde zijde) van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan de ter plaatse van de bouwnorm H21 zijdelingse perceelgrens ~~-~~aangegeven afstand;
~~g~~ i. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 175 m^2; en
~~h~~ j. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan de hoogtes die ter plaatse van de bouwnormen H21 goothoogte ~~-~~respectievelijk H21 bouwhoogte zijn aangegeven.

P

Artikel 21.16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.16~~ 21.24 Bijbehorende bouwwerken

1. Voor het bouwen van bijbehorend bouwwerken en ~~overkappingen~~ overkappingen zijn binnen de functie H21 Wonen, in aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 ~~ook~~ , de volgende beoordelingsregels bij de vergunningplicht als bedoeld in artikel 22.26 van toepassing:
   a. een bijbehorend bouwwerk dient achter de voorgevel van een hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van een bijbehorend bouwwerk ter plaatse van de locatie H21 bijgebouw;
   b. de gezamenlijke oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan:
      1. 100 m^2 bij een bouwperceel met een oppervlakte die niet groter is dan 500 m^2;
      2. 125 m^2 bij een bouwperceel met een oppervlakte tussen de 500 m^2 en 800 m^2;
      3. 150 m^2 bij een bouwperceel met een oppervlakte tussen de 800 m^2 en 1.500 m^2;
      4. 200 m^2 bij een bouwperceel met een oppervlakte die groter is dan 1.500 m^2;~~ en~~
   c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 6 m.

2. Binnen de gebiedsaanwijzing H21 Bouwwerken uitgesloten mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat vergunningvrij bouwen niet is uitgesloten.

Q

Artikel 21.17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.17~~ 21.25 Bouwwerk, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

1. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde, binnen de functie H21 Wonen gelden de volgende regels:
   a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1,00 m;
   b. in afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 m:
      1. op een erf of perceel waarop al een een hoofdgebouw staat waarmee de afscheiding in functionele relatie staat; en
      2. achter de lijn die loopt langs de voorkant van dat hoofdgebouw en vanaf daar evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen;
   c. in aanvulling op de beoordelingsregels in artikel 22.29 geldt dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde, niet meer bedraagt dan 6,00 m.

2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde, binnen de functie H21 Agrarisch gelden de volgende regels:
   a. binnen de functie H21 Agrarisch worden enkel bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 2 m, niet zijnde tunnelkassen en omheiningen van paardenbakken.

3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde, binnen de functie H21 Groen gelden de volgende regels:
   a. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouwen en geen overkapping zijnde is maximaal 3 m.

4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde, binnen de functie H21 Verkeer gelden de volgende regels:
   a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer is maximaal 12 m;
   b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde, is maximaal 3 m.

5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkapping zijnde, binnen de functie H21 Water gelden de volgende regels:
   a. de bouwhoogte van palen en masten is maximaal 8 m;
   b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde, is maximaal 5 m.

~~2~~ 6. De bouwhoogte van omheiningen van paardenbakken bedraagt niet meer dan 1,7 m, met dien verstande dat een omheind oppervlak niet meer bedraagt dan 800 m².

~~3~~ 7. Binnen de gebiedsaanwijzing H21 Bouwwerken uitgesloten mogen geen bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat vergunningvrij bouwen niet is uitgesloten.

R

Na afdeling 21.3 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 21.4 Aanlegactiviteiten

Artikel 21.26 Aanwijzing vergunningplichtige aanlegactiviteiten H21 Agrarisch

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende aanlegactiviteiten te verrichten in H21 Agrarisch:
   a. het aanleggen van landbouwontsluitingswegen, voet-, fiets- en ruiterpaden en dagrecreatieve voorzieningen, zoals picknickplaatsen;
   b. het vellen en/of rooien van houtopstanden.

2. Het verbod zonder omgevingsvergunning, bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor:
   a. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
   b. dunning en terugzetten van een houtopstand ten behoeve van normaal onderhoud en beheer van de houtopstand; en
   c. het verwijderen van houtopstanden uit bestaande watergangen ten behoeve van een duurzaam beheer van de watergang.

Artikel 21.27 Beoordelingsregels aanlegactiviteiten H21 Agrarisch

De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 21.26 eerste lid, wordt verleend als de activiteit geen afbreuk doet aan de in artikel 21.9 omschreven waarden.

S

Het opschrift van afdeling 21.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling ~~21.4~~ 21.5 Overgangsrecht

T

Het opschrift van artikel 21.18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.18~~ 21.28 Overgangsrecht bouwwerken

U

Artikel 21.19 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.19~~ 21.29 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan dat iets verandert aan de regels voor de locatie en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, met uitzondering van het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen als bedoeld in 21.10.

2. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van de genoemde wijziging van het omgevingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4. ~~Sub a~~ Het eerste lid van dit artikel is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

V

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

H21 aaneengebouwd	/join/id/regdata/gm0085/2026/593ad-df0036545f9a17c24fbf3316322/nld@2026-03-11;09141181
H21 aantal	~~/join/id/regda-ta/gm0085/2024/b5dddba16251447cb04c99ee32ef289e/nld@2025-10-30;11024988~~ /join/id/regda-ta/gm0085/2024/b5dddba16251447cb04c99ee32ef289e/nld@2026-03-11;09141181
H21 Agrarisch	/join/id/regda-ta/gm0085/2026/441eae2916ac4cf78bb5516e45cf57d9/nld@2026-03-11;09141181
H21 bijgebouw	/join/id/regda-ta/gm0085/2026/7ed5640484f14078a4e537c43132c2dc/nld@2026-03-11;09141181
H21 bouwhoogte	~~/join/id/regda-ta/gm0085/2024/fc0fb87811dc4ea88746d5e218a7fbbf/nld@2025-10-30;11024988~~ /join/id/regda-ta/gm0085/2024/fc0fb87811dc4ea88746d5e218a7fbbf/nld@2026-03-11;09141181
H21 bouwvlak	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/27805cc-bab504e0a91a4b6502f653cf0/nld@2025-10-30;11024988~~ /join/id/regdata/gm0085/2024/27805cc-bab504e0a91a4b6502f653cf0/nld@2026-03-11;09141181
H21 Bouwwerken uitgesloten	~~/join/id/regdata/gm0085/2025/cb-baef77627b405aa99a5b7bf9950a73/nld@2025-10-30;11024988~~ /join/id/regdata/gm0085/2025/cb-baef77627b405aa99a5b7bf9950a73/nld@2026-03-11;09141181
H21 ecologisch aandachtsgebied 1	/join/id/regda-ta/gm0085/2026/eb07ca6c79e34bb2bdedd0608e3b0acc/nld@2026-03-11;09141181
H21 ecologisch aandachtsgebied 2	/join/id/regda-ta/gm0085/2026/a205b1fa233248e0b382d9663bed6085/nld@2026-03-11;09141181
H21 ecologisch aandachtsgebied 3	/join/id/regda-ta/gm0085/2026/e4c76f916584420f87d697e33a0007db/nld@2026-03-11;09141181
H21 gevellijn	~~/join/id/regdata/gm0085/2025/cc03bbe-da89e4b2ca0d4a7a5436e084d/nld@2025-10-30;11024988~~ /join/id/regda-ta/gm0085/2026/657634ba6ba24ea0a1ae70118b17a85d/nld@2026-03-11;09141181
H21 goothoogte	~~/join/id/regda-ta/gm0085/2024/9f344b2b319d4d14960784e01385386c/nld@2025-10-30;11024988~~ /join/id/regda-ta/gm0085/2024/9f344b2b319d4d14960784e01385386c/nld@2026-03-11;09141181

H21 Groen	/join/id/regdata/gm0085/2026/c96a9b3fa04f4e799afc0508ae7662fa/nld@2026-03-11;09141181
H21 maximale afstand tot gevellijn	/join/id/regdata/gm0085/2026/d032d6f7f8bb41758e266da30584e94e/nld@2026-03-11;09141181
H21 ontwikkellocatie dorpsstraat Haule	/join/id/regdata/gm0085/2025/d21c5cca2d5941c09ad328dc1eb9be46/nld@2025-10-30;11024988
H21 spuitvrije zone	/join/id/regdata/gm0085/2026/e50d52f915f64f95b2a3bf01c40e0a3c/nld@2026-03-11;09141181
H21 twee-aaneen	/join/id/regdata/gm0085/2026/f542eff375104088bf95e8c0f6a1609f/nld@2026-03-11;09141181
H21 Verkeer	/join/id/regdata/gm0085/2026/7d8ab027accf49d8a3c6edd859fb5cfd/nld@2026-03-11;09141181
H21 vrijstaand	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/efa2d90b638c41b3ba22ede4da869ba5/nld@2025-10-30;11024988~~ /join/id/regdata/gm0085/2024/efa2d90b638c41b3ba22ede4da869ba5/nld@2026-03-11;09141181
H21 Water	/join/id/regdata/gm0085/2026/6fc07c985a764f1e8d333d22a2739f80/nld@2026-03-11;09141181
H21 Wonen	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/47fde4031c6e43ea8670274c17c7e19a/nld@2025-10-30;11024988~~ /join/id/regdata/gm0085/2024/47fde4031c6e43ea8670274c17c7e19a/nld@2026-03-11;09141181
H21 woningbouwontwikkeling Bovenweg 8 Donkerbroek	/join/id/regdata/gm0085/2024/0ee97ab45ada4be1839a1f4a6b42e682/nld@2025-10-30;11024988
H21 woningbouwontwikkeling Dorpsstraat tussen 58-64 Haule	/join/id/regdata/gm0085/2026/a02122cd21164b3cb4317653213bfe76/nld@2026-03-11;09141181
H21 woningbouwontwikkeling Haulerveld Haulerwijk	/join/id/regdata/gm0085/2026/c280a536d249473ba6d4d42a5202046b/nld@2026-03-11;09141181
H21 zijdelingse perceelgrens	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/48b5771f09d24d1eb46443ac03e56bed/nld@2025-10-30;11024988~~ /join/id/regdata/gm0085/2024/48b5771f09d24d1eb46443ac03e56bed/nld@2026-03-11;09141181

W

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage III Bij artikel 1.1, derde lid van dit omgevingsplan (begrippen)

aan huis verbonden bedrijf	het beroepsmatig verlenen van diensten, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk -niet zijnde een aan huis verbonden beroep- waarvan de omvang in een woning met bijbehorende bouwwerken past en waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin behouden blijft. Onder een aan huis verbonden bedrijf valt wel internetverkoop, maar geen webwinkel;
aan huis verbonden beroep	het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinnig of daaraan verwant gebied, als ondergeschikt onderdeel in een woning, waarbij de woonfunctie centraal is. Commerciële dienstverlening als bankfilialen, uitzendbureaus en reisbureaus, alsmede detaulhandel en horeca worden niet begrepen onder aan huis verbonden beroep;
bebouwing	één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
bijbehorend bouwwerk	uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd en met de aarde verbonden bouwwerken met een dak;
bouwen	het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
bouwgrens	de grens van een bouwvlak;
bouwperceel	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
bouwperceelgrens	de grens van een bouwperceel:
bouwvlak	een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
bouwwerk	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
broedindicerend gedrag	waarneembaar gedrag van vogels waaruit kan worden afgeleid dat zij een locatie gebruiken of willen gaan gebruiken als broedplaats;
brutovloeroppervlakte	de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een gebouw gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie;
bêd & brochje	een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt binnen bestaande gebouwen. Een bêd & brochje is gevestigd in een woonhuis of bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis;
cultuurhistorische waarden	waarden die van belang zijn voor de archeologie en voor de kennis van de cultuurhistorie;
dakturbine	een kleine windturbine zonder mast, geplaatst op het dak van een gebouw;
detailhandel	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aan-

	wending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
erf	een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, dat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit de kadastrale gegevens;
faunatunnel	een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in de vorm van een ondergrondse buis of doorgang, bestemd voor fauna, waaronder kleine marterachtigen, dat een veilige passage onder een weg of andere barrière mogelijk maakt;
gebouw	elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
gebruiksmogelijkheden	de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende functie te gebruiken;
geluidgevoelig gebouw	een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving
gewasbeschermingsmiddelen	gewasbeschermingsmiddelen als bedoeld in https://Bijlage I Besluit activiteiten leefomgeving
hoofdgebouw	gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkst is;
huishouden	persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; hieronder niet begrepen bewoning in de vorm van kamerverhuur;
kampeermiddel	een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
kunstlicht	licht afkomstig van een door de mens aangebrachte of in werking gestelde lichtbron of verlichtingsinstallatie. Hieronder wordt in ieder geval verstaan: tuinverlichting, gevelverlichting en straatverlichting.
landschappelijke waarden	de visuele waarden van het landschap zoals beschreven in landschappelijke waarden per deelgebied;
milieusituatie	de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen dan wel beperkien van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;
natuurlijke waarden	de in het gebied aanwezige waarden van zowel levende als niet-levende natuur zoals geconstateerd door een algemeen erkend en ter zake deskundige;
natuurtoets	Een natuurtoets is een uitgebreide en zorgvuldige ecologische effecten-beoordeling van de impact van windmolen(s) op beschermde soorten en gebieden in het kader van de Wet Natuurbescherming. In het bijzonder het effect op belangrijke foerageerplaatsen, voortplantingslocaties (waaronder weidevogel(herstel)gebieden), rustplaatsen en trekroutes van deze dieren. Een natuurtoets start in de meeste gevallen met een Quick Scan. Dit is een korte toets waaruit blijkt of er risico's bestaan op overtredingen van de Wet natuurbescherming. Indien deze risico's niet kunnen worden uitgesloten, kunnen de plannen worden aangepast, zodat het risico wordt weggenomen of er kan nader onderzoek worden uitgevoerd

	naar het daadwerkelijke voorkomen en de verwachtte risico's. Ook daaruit kunnen aanpassingen van het plan ontstaan, of ontheffing worden aangevraagd bij het bevoegd gezag, de provincie Fryslân. Houd er rekening mee dat als ontheffing wordt aangevraagd een onderdeel hiervan altijd compensatie en mitigatie is. Dat betekent dat er aanpassingen aan het plan moeten worden gemaakt, zodat de Gunstige staat van Instandhouding van de betreffende soort(en) niet in het geding komt. Daarnaast wordt de Externe werking van windmolens op de Instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden beoordeeld. Tevens wordt het cumulatieve effect van voortschrijdende windmolenplaatsing op essentiële landschapsecologische relaties ter behoud van dierpopulaties (Gunstige staat van Instandhouding) op regionaal niveau beoordeeld.
nutsvoorziening	een voorziening ten behoeve van telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut;
overkapping	elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met niet meer dan één wand;
paardenbak	buitenrijbaan of een paddock ten behoeve van paardrijdactiviteiten en verblijfactiviteiten, voorzien van een andere ondergrond dan gras en al dan niet voorzien van een omheining;
peil	a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
productiegebonden detailhandel	detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
seksinrichting	een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
straat- en bebouwingsbeeld	de stedenbouwkundige waarde van een gebied die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing. De mate van samenhang wordt bepaald door de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, de onderlinge verhouding tussen bebouwing op het gebied van bouwhoogte en -breedte en de wijze waarop bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is zich tot elkaar verhoudt op het vlak van bouwvorm en ligging;
ter zake deskundige ecoloog	een persoon met aantoonbare ecologische deskundigheid, verkregen door opleiding en ervaring, die bevoegd en in staat is om ecologische onderzoeken uit te voeren en de effecten van activiteiten op beschermde soorten en natuurwaarden te beoordelen
verkeersveiligheid	de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;
verstorende werkzaamheden	werkzaamheden die, gelet op aard, omvang, duur, tijdstip of intensiteit, redelijkerwijs kunnen leiden tot het verlaten van een nest of roestplek, het onderbreken van broedgedrag of het mislukken van een broedsel van vogelsoorten.

voorgevel	de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
windturbine	een installatie c.q. bouwwerk voor het opwekken van elektrisch of thermisch vermogen uit wind;
wonen	het huisvesten in een woning van één afzonderlijk huishouden;
woning	een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dat indien deze bestaat uit meerdere personen gebruik maakt van voor bewoning gemeenschappelijke voorzieningen, zoals keuken, toilet en douche.

X

Bijlage IV wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage IV Overzicht Documentenbijlagen

Ontwikkeling agrarische erven	/join/id/regdata/gm0085/2024/645d235f1b4944f0b9a2c8e15c5a16a8/nld@2025-10-30;11024988
Tabellen nota parkeernormen 2023	/join/id/regdata/gm0085/2024/f844d70154d14bd7846c714a5449e867/nld@2025-10-30;11024988
Akoestisch onderzoek Dorpsstraat Haule	/join/id/regdata/gm0085/2025/bbc4c8a3e18244ee94717bffa0916f9c/nld@2025-10-30;11024988
Inpassingsplan Dorpsstraat tussen 58 en 64 Haule	/join/id/regdata/gm0085/2026/e4addc56879642eb90aefa00fcbac023/nld@2026-03-11;09141181
Stedenbouwkundig ontwerp Haulerveld	/join/id/regdata/gm0085/2026/3d82512ac0f74a1f808c95dc8339d0d8/nld@2026-03-11;09141181
landschappelijke waarden per deelgebied	/join/id/regdata/gm0085/2026/bce79e788d2a4213a1d709caf9445754/nld@2026-03-11;09141181

Y

Na bijlage IV wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage V Bijlage

[Gereserveerd]

Z

Na sectie ' Begripsbepalingen' worden twee secties ingevoegd, luidende:

Artikel 21.15 Voorwaardelijke verplichtingen gebodsbepalingen functie Wonen

Lid 1 bevat een voorwaardelijke verplichting die strekt tot waarborging van de beoogde ruimtelijke kwaliteit, door aanleg en instandhouding overeenkomstig het Stedenbouwkundig ontwerp Haulerveld te vereisen. De uitzondering ziet uitsluitend op hagen die niet grenzen aan de hoofdinfrastructuur dan wel aan de groene bufferzones langs de oost- en zuidrand van het plangebied.

Lid 2 bevat een voorwaardelijke verplichting die borgt dat voldoende watercompensatie en waterberging wordt gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden, zodat wordt voldaan aan de geldende waterhuishoudkundige eisen. Er is flexibiliteit ingebouwd om bij nadere civieltechnische uitwerking maatwerk toe te passen, mits wordt aangetoond dat aan diezelfde waterhuishoudkundige eisen wordt voldaan.

Artikel 21.21 Aanvullende beoordelingsregels 22.29 voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

Dit artikel maakt het mogelijk om in specifieke gevallen af te wijken van bepaalde bouwregels bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Daarbij gelden aanvullende beoordelingsregels. Het voldoen aan deze beoordelingsregels betekent niet dat andere bouwregels uit dit hoofdstuk niet meer gelden. Deze regels komen bovenop de overige bouwregels, die dus gewoon van toepassing blijven.

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Buitenplans Projectontwikkeling BV (hierna: 'initiatiefnemer') is voornemens om binnen het agrarische gebied aan de zuidwestelijke dorpsrand van Haulerwijk (hierna: 'plangebied'), een 'straatje erbij' te ontwikkelen. Het gaat om de bouw van 36 grondgebonden woningen, waarvan 8 sociale huurwoningen, 6 levensloopbestendige woningen, 14 twee-onder-een-kap-woningen en 8 vrijstaande woningen. Twee derde van deze woningen is 'betaalbaar' (zie hoofdstuk 3). Daarnaast wordt één extra wooneenheid gecreëerd door de splitsing van de voormalige boerderij aan Kerkstraat 18 Haulerwijk. Beide wooneenheden vallen eveneens in de betaalbare prijsklasse.

Leidende principes bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied zijn: een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, benutting van het ecologisch potentieel en betrokkenheid van belanghebbenden (participatie). Het plan heeft de werknaam 'Haulerveld' gekregen, verwijzend naar het gebied dat vroeger tussen Haulerwijk en Waskemeer lag.

Afbeelding 1.1



Plangebied vanuit zuidwesten

Google Street View, mei 2023

Op 9 juli 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf besloten in principe medewerking te verlenen aan de bouw van maximaal 40 woningen binnen het plangebied. Daarbij is overwogen dat de woningbouw aansluit bij de kwalitatieve behoefte uit de gemeentelijke Woon(zorg)visie (zie paragraaf 3.3.2), dat er een bijdrage wordt geleverd aan het terugdringen van het woningtekort, dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar kan zijn en dat het plan past binnen de Omgevingsverordening provincie Fryslân (zie paragraaf 3.2.3), die woningbouw in aansluiting op het bestaand stedelijk gebied toestaat. Aan het principebesluit zijn voorwaarden gesteld, namelijk dat:

a. er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
b. de omgeving wordt betrokken bij en geïnformeerd over de plannen;
c. de provincie akkoord is met toevoeging van 40 woningen;
d. afspraken over de openbare ruimte, het kostenverhaal en andere onderwerpen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Uit het geheel van deze motivering blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ad a). Er is een uitgebreid participatietraject doorlopen, welke in hoofdstuk 6 is samengevat (ad b). Op het 'akkoord' van de provincie wordt in hoofdstuk 3 ingegaan (ad c). Hoofdstuk 5 gaat in op de anterieure overeenkomst, waarin afspraken over genoemde onderwerpen zijn vastgelegd (ad d). Er wordt daarmee voldaan aan alle voorwaarden uit het principebesluit.

Voor de woningsplitsing van de voormalige boerderij aan Kerkstraat 18 Haulerwijk is op 24 september 2025 een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (eerste fase) door het college verleend. In deze vergunning is tevens opgenomen dat ten westen van gesplitste volume een extra woning op het perceel kan worden toegevoegd (zie verder hoofdstuk 2). Aangezien de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, wordt deze meegenomen in voorliggende omgevingsplanwijziging.

1.2 Grens plangebied

In afbeelding 1.2 is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven (exclusief spuitvrije zone; zie paragraaf 4.5). Het gaat om vijf percelen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 2,4 hectare. Het plangebied grenst aan de zuidwestelijke dorpsrand van Haulerwijk. Aan de noordzijde loopt het plangebied tot aan de Kerkstraat. De oostgrens van het plangebied valt samen met de achterzijde van woonpercelen langs de Steenpoel, Valckeniersweg en Opzienersweg. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de groenstrook (met schelpenpad en eiken) tussen de Opzienersweg en de Kerkstraat. Het gaat hier om het deel van de Kerkstraat dat richting Zwembad Haulewelle en het Blauwe Bos loopt. De westgrens van het plangebied wordt gevormd door diezelfde Kerkstraat.

Afbeelding 1.2



Globale ligging en begrenzing plangebied

Luchtfoto: perceelloep.nl

1.3 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk beschrijft de huidige situatie en laat zien hoe het plangebied in de toekomst wordt ingericht. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleid en de regelgeving van het Rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 is het planvoornemen getoetst aan diverse aspecten van de fysieke leefomgeving, onder meer op het gebied van duurzaamheid, gezondheid, natuur, geluid, omgevingsveiligheid en archeologie. Hoofdstuk 5 heeft betrekking op de financieel-economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen. In hoofdstuk 6 komt de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod. Daarbij wordt onder meer aandacht besteed aan de planvoorbereiding, procedure en participatie.

2 Wijziging omgevingsplan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt langs de zuidwestelijke dorpsrand van Haulerwijk en heeft een omvang van circa 2,4 hectare. Aan de oostkant sluit het aan bij de achtererven van de woningen die langs de Steenpoel, Valckeniersweg en Opzienersweg zijn gelegen. De zuidkant van het plangebied grenst aan de groenstrook tussen de Opzienersweg en de Kerkstraat. De westkant valt samen met de Kerkstraat (wegdeel richting zwembad Haulewelle en het Blauwe Bos). Aan de noordkant van het plangebied ligt het woonperceel Kerkstraat 18 Haulerwijk. Tussen dit woonperceel en de Dollerwijk is een strook braakliggende grond aanwezig. Deze werd voorheen als agrarische toegang tot het plangebied gebruikt en is op dit moment afgesloten met een metalen hek.

In de oostelijke slootrand van de Dollerwijk zijn elzen en (jonge) berkenbomen aanwezig. In de groenstrook ten zuiden van het plangebied ligt een schelpenpad met oude eiken. Deze bomen liggen, evenals het schelpenpad zelf, buiten de begrenzing van het nieuwe woongebied (zie paragraaf 2.2). De strook braakliggende grond ten westen van Kerkstraat 18 Haulerwijk staat vol met opschot. Voor de rest zijn er binnen het plangebied, met uitzondering van de tuin ter plaatse van Kerkstraat 18 Haulerwijk, geen bomen of struiken aanwezig.

Het plangebied wordt op dit moment benut voor agrarische doeleinden. Uit gegevens van de Basisregistratie Gewaspercelen (BRP) blijkt dat er in de afgelopen tien jaren afwisselend raaigras en snijmaïs geteeld

zijn. Daarbij is het perceel bemest. In het kader van de maïsteelt zijn ook gewasbeschermingsmiddelen toegepast.

Afbeelding 2.1



Zicht op achtererven langs de Steenpoel

Google Street View, mei 2023

Afbeelding 2.1 laat de huidige situatie vanaf de overzijde van de Dollerwijk zien. De achtererven van de woonpercelen langs de Steenpoel bepalen hier het beeld. Sommige erven zijn groen afgeschermd of open. Op andere plekken grenzen (blinde) muren en/of schuttingen aan het landschap. Verder zuidelijk, bij de achtererven van de woonpercelen langs de Valckeniersweg en Opzienersweg, is de overgang tussen de woonpercelen en het landschap een stuk groener. Hoge bomen en struiken (deels op gemeentegrond) verzachten hier het zicht op de bebouwing. Zie hiervoor afbeelding 2.2.

Afbeelding 2.2



Zicht op achtererven langs de Valckeniersweg en Opzienersweg

Google Street View, mei 2023

Het plangebied is, afgezien van Kerkstraat 18 Haulerwijk, aan drie kanten ontsloten. De pachtende agrariër maakt gebruik van de dam in de Dollerwijk aan de zuidwestkant. Het tweede ontsluitingspunt is de vroegere toegang in de braakliggende strook grond ten westen van Kerkstraat 18 Haulerwijk (zie boven). Tenslotte is er aan de Steenpoel/Valckeniersweg een derde ontsluitingspunt. Het gaat om de opening tussen de huizen in beide straten, waarmee destijds lijkt te zijn voorgesorteerd op het doortrekken van de Steenpoel in een nieuwe woonuitbreiding.

Ten zuiden en westen van het plangebied liggen gronden die in agrarisch gebruik zijn. Het gaat om percelen die in particulier eigendom zijn. Aan de overzijde van de Dollerwijk ligt een weide, die onderdeel is van Kerkstraat 19 Haulerwijk. Hier worden hobbymatig paarden gehouden. Verder zuidelijk en zuidoostelijk van deze weide is akkerland aanwezig. Deze gronden zijn verdeeld in kleine kadastrale eenheden. Het gaat hier om percelen die verkocht zijn aan particulieren met het oog op een eventuele toekomstige woningbouwontwikkeling (speculatie). Deze gronden worden verpacht aan agrariërs en benut voor de teelt van raaigras en snijmaïs (bron: BRP).

2.2 Toekomstige situatie

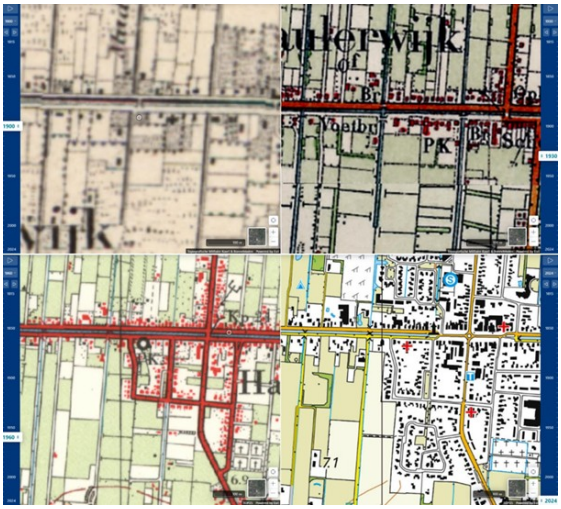
Inleiding

BügelHajema Adviseurs BV heeft een landschappelijke en stedenbouwkundige analyse ten behoeve van Haulerveld verricht. Daarin is het plangebied beoordeeld vanuit de bredere context van de ontstaansgeschiedenis en huidige karakteristieken van Haulerwijk. Onderdeel van de analyse is een locatieonderzoek. Deze geeft antwoord op de vraag waarom juist het plangebied geschikt is voor woningbouw binnen Haulerwijk. Uit de analyse komen concrete aanknopingspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp naar voren. Door deze aanknopingspunten te respecteren ontstaat een verantwoorde landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. De analyse van BügelHajema Adviseurs BV is samengevat in het rapport 'Haulerveld - Analyse en locatieonderzoek'. In de navolgende tekst wordt regelmatig uit deze analyse geput. Het rapport zelf is als Bijlage 1 bij deze motivering opgenomen.

Cultuurhistorie

Haulerwijk is onderdeel van de hoogveenontginningen binnen de Zuidelijke Wouden. Deze gebieden zijn op grootschalige en systematische wijze ontgonnen door de aanleg van vaarten en wijken. Er is een halfopen, regelmatig landschap ontstaan. De verkaveling van dit landschap is opstrekkend tot blokvormig. De schaal varieert van middelgroot tot groot. De bebouwing is geconcentreerd langs de (compagnons)vaarten, waardoor langgerekte verveningsdorpen zijn ontstaan (zoals Haulerwijk). Plaatselijk is bebouwing verspreid langs de wijken tot stand gekomen. Hoog opgaande beplanting is meestal te vinden langs de vaarten en de haaks daarop gelegen wegen. Langs de wijken komt plaatselijk natuurlijke opschot voor. Daarnaast zijn in de hoogveenontginningen aangeplante boselementen aanwezig, met een combinatie van naald- en loofbos (zoals het Blauwe Bos).

Afbeelding 2.3



Het plangebied omstreeks 1900, 1930, 1960 en 2024

Topotijdreis.nl

Afbeelding 2.3 toont de ontwikkeling van het plangebied in vier kaartbeelden. Daarin zijn de typische kenmerken van de hoogveenontginningen afleesbaar. De Haulerwijkstervaart, de Dollerwijk en een wijk ter hoogte van de huidige Molenstraat, vormden de ontginningsbasis van het plangebied (1900). Er ontstond een opstrekkende verkaveling, haaks op de vaart en deels begeleid door hoogopgaande beplanting (1930). De bebouwing concentreerde zich aanvankelijk langs de Haulerwijkstervaart. Langs de twee wijken is incidenteel gebouwd. De rest van het land kreeg een agrarische functie. Vanaf de jaren vijftig begint komvorming binnen Haulerwijk op te treden, waarbij de oorspronkelijke verkaveling soms wordt losgelaten. Zo ook rond het plangebied, waar de Steenpoel - tegengesteld aan de rechtlijnige verkavelingsopzet - met een 'knik' wordt aangelegd (1960). Vanaf de jaren zestig neemt het bebouwd oppervlak van Haulerwijk snel toe. Op de kaart van 1960 is de uitbreiding aan de zuidkant van het dorp te zien. De Steenpoel en Valckeniersweg zijn aangelegd en deels ingevuld met nieuwe woonpercelen. Vanaf de jaren tachtig wordt de wijk rond de Opzienersweg aangelegd. Dat gebeurde door parallel aan de woonpercelen langs de Valckeniersweg en Oosterwoldseweg twee straatjes toe te voegen. Een vergelijking tussen de vier kaartbeelden leert dat de verkaveling van het landschap in de loop der jaren grootschaliger is geworden. Daarbij zijn sloten en groenelementen veelal opgeofferd. Dat geldt ook voor het plangebied waar enkele sloten verdwenen zijn. Rondom het plangebied is langs de Haulerwijkstervaart, Dollerwijk en de groenstrook tussen de Opzienersweg en Kerkstraat nog relatief veel hoogopgaande beplanting aanwezig (2024). Een deel hiervan betreft latere aanplant.

Inzoomend op Kerkstraat 18 Haulerwijk valt op dat er rond 1900 al een boerderij aanwezig is. Op de kaart van 1930 is te zien dat de oorspronkelijke bebouwing is uitgebreid. De grootste wijzigingen vinden in de jaren zeventig plaats, als de Steenpoel wordt aangelegd en een deel van de agrarische gronden wordt afgesplitst voor woningbouw. De overige gronden bleven lange tijd als 'huiskavel' van de boerderij functioneren. In de jaren negentig werd deze situatie beëindigd. De boerderij kreeg een woonfunctie en kwam 'los' te staan van de agrarische gronden. In 2006 was het woonperceel groter dan nu het geval is. Aan de zuidkant lag een extra stuk tuin met een vijver. Rond 2014 is dit gedeelte van de tuin opnieuw in agrarisch gebruik genomen.

Stedenbouwkundig ontwerp

Uit de landschappelijke en stedenbouwkundige analyse van BügelHajema Adviseurs (zie boven) volgt dat de volgende uitgangspunten van belang zijn voor de invulling van het plangebied: "Het overwegend open karakter van de hoogveenontginning Haulerwijkstervaart mag niet worden aangetast. De structuur van de hoogveenontginning moet herkenbaar blijven. Dit betekent dat de structuur van de hoofdvaart met daarop haaks de wijken niet mag worden aangetast. De lintbebouwing langs de vaart mag niet worden verstoord. De opstrekkende verkaveling moet worden gerespecteerd. Het contrast tussen de overwegend open hoogveenontginning en het besloten boscomplex van het Blauwe Bos mag niet worden aangetast." (blz. 18). In afbeelding 2.4 is het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen (zie Bijlage 2 voor schaal 1:1.000). In dit ontwerp zijn de uitgangspunten van BügelHajema Adviseurs verwerkt. Het stedenbouwkundig ontwerp is verder uitgewerkt in twee detailtekeningen: 'Beplanting en overig' en 'Groene erfafscheidingen'. Beide tekeningen zijn opgenomen in Bijlage 2 en maken integraal deel uit van het stedenbouwkundig ontwerp. Wanneer in het navolgende wordt gesproken over het stedenbouwkundig ontwerp, wordt daarmee verwezen naar alle drie tekeningen die in Bijlage 2 zijn opgenomen.

Haulerveld valt, mede door de vorm van het plangebied, uiteen in twee delen. In het noordelijk deel komt één strook met woningen te liggen. Tevens is in dit gebied een groene bufferzone opgenomen (zie onder). In het noordelijke deel worden tweekappers in een strakke rooilijn gebouwd. De woningen liggen in lijn met de nieuwe woning die aan het erf van Kerkstraat 18 Haulerwijk wordt toegevoegd. Er wordt binnen het plangebied op gepaste afstand van de woning aan Kerkstraat 18 Haulerwijk gebouwd en met een andere oriëntatie, zodat het bebouwingslint van de Haulerwijkstervaart als zelfstandige eenheid gerespecteerd wordt en herkenbaar blijft.

In het zuidelijke deel van het plangebied is ruimte voor drie bouwstroken. De eerste grenst aan de bestaande woonkavels die langs de Valckeniersweg en Opzienersweg liggen. De tweede ligt min of meer in het verlengde van de bestaande woonpercelen langs de Steenpoel. De derde is een voortzetting van de bouwstrook in het noordelijke deel van het plangebied. Zo ontstaat een heldere en logische indeling die qua schaal en ritme aansluit bij het bestaande woongebied aan de oostkant, zij het met een kleinere bebouwingsdichtheid. De drie bouwstroken in het zuidelijke deel bieden ruimte aan vrijstaande woningen, rijwoningen en tweekappers. De vrijstaande woningen komen met name langs de buitenrand te liggen. Deze woningen worden zodanig ontworpen dat de bijgebouwen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied. De zuidrand wordt ingericht als groene bufferzone. Hier komt ook een verbinding met het schelpenpad in de aangrenzende groenstrook.

Er is aandacht voor de inrichting van het openbaar gebied om te voorkomen dat geparkeerde auto's het beeld gaan domineren. De westrand wordt daarom zodanig ingericht dat deze onaantrekkelijk wordt voor het parkeren van auto's. Langs de oever van de Dollerwijk wordt extensief beheerd bloem- en kruidenrijk grasland aangeplant. Hierdoor wordt een groene en natuurlijke overgang naar het aangrenzende landschap gerealiseerd. Het parkeren moet primair tussen de woningen gebeuren. Op alle woonerven is daarom ruimte voor ten minste twee auto's. Voor de bewoners van de rijwoningen en de bezoekers wordt een in het groen gelegen parkeerkoffer in het centrum van het plangebied aangelegd. Zo worden auto's dus zoveel mogelijk uit het straatbeeld geweerd. Dit past bij de beoogde landschappelijke uitstraling van Haulerveld.

Het stedenbouwkundig ontwerp is afgestemd op de bestaande landschappelijke hoofdstructuur. Zo wordt met de wegen- en bebouwingsopzet het opstrekkende karakter van de kavel benadrukt. De lengterichting (noordzuid) is daarbij dominant. Dit wordt nog versterkt door nieuwe (hoog) opgaande beplanting langs de Dollerwijk toe te voegen. Deze beplanting zorgt ook voor een zachtere overgang naar het landschap in vergelijking met de huidige achterkantsituaties (zie paragraaf 2.1). Verder wordt er gebouwd op afstand van de lintbebouwing langs de Haulerwijkstervaart/Kerkstraat (zie ook hierna) en op afstand van de Dollerwijk, die daarmee als lineaire structuren gerespecteerd worden en herkenbaar blijven. Er is ook afstand tot de waardevolle open ruimte ten zuiden van het plangebied en het Blauwe Bos. BügelHajema Adviseurs geeft hierover aan: "Een invulling van het plangebied leidt door de ligging buiten de open ruimte niet tot aantasting van de open ruimte. De bestaande en nieuwe opgaande beplantingen langs de west- en zuidrand voorzien in een goede groene inpassing, zodat de kwaliteit van de open ruimte intact blijft. Het

plangebied ligt bovendien op ruime afstand van het Blauwe Bos, waardoor ook geen sprake is van aantasting van het bos." (blz. 20). Aan de zuidrand van het plangebied ligt de bestaande groenstrook met het schelpenpad en de oude eikenbomen. Ook met deze gebiedskwaliteit wordt rekening gehouden. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt namelijk voorzien in een groene bufferzone van circa 15 m tussen deze groenstrook en het nieuwe woongebied.

Binnen het stedenbouwkundig ontwerp is bijzondere aandacht voor Kerkstraat 18 Haulerwijk. Het ontwerp voor dit perceel is primair gericht op het inpassen van de extra woning binnen het bebouwingslint van de Kerkstraat. Daarnaast is het erf rond de voormalige boerderij heringericht ten behoeve van de splitsing. De nieuwe woning (inclusief tussenliggende haag) wordt circa 7 m achter de voorgevel van de boerderij geplaatst. Hierdoor blijft er een open ruimte rond de boerderij bestaan, zodat deze prominent in beeld blijft. De boerderij heeft geen monumentale status of aanduiding 'karakteristiek' in het omgevingsplan, maar geldt wel als een markant en herkenbaar pand. Vooral de fraaie voorgevel verdient het om zelfstandig zichtbaar te blijven. De 'terugligging' van de nieuwe woning past ook goed binnen het bebouwingslint van de Kerkstraat, waarin woningen op een wisselende afstand van de weg staan. De nieuwe woning krijgt een relatief bescheiden oppervlakte van maximaal 120 m2, waarmee het dorpse karakter wordt geborgd. Tevens wordt hierdoor het ondergeschikte karakter ten opzichte van de boerderij (circa 280 m2) benadrukt. Gekozen wordt voor een aangebouwd bijgebouw van maximaal 50 m2. Daarmee wordt de bebouwing geclusterd en blijft er op het zuiden een ruime achtertuin beschikbaar. Het erf van de nieuwe woning wordt omzoomd met een haag. De fijnbladige laurier, die aan de voorzijde van de boerderij aanwezig is, wordt doorgetrokken rondom het nieuwe woonperceel. Dit zorgt voor een eenduidig beplantingsbeeld. De beheerhoogtes van de hagen zijn aangeduid in het stedenbouwkundig ontwerp.

Het erf van de voormalige boerderij wordt opgesplitst in twee delen. In het westelijke deel ontstaat een tuin voor de bewoners aan de 'linker zijde' van het pand. Deze bewoners kunnen gebruik maken van de bestaande vrijstaande schuur. Het aangebouwde bijgebouw wordt verwijderd. In het oostelijke deel ontstaat een tuin voor de bewoners van de 'rechter zijde' van het pand. Hiervoor wordt een nieuwe schuur gebouwd aan de zuidoostkant van de voormalige boerderij. Beide tuinen worden, evenals de tuin van de nieuwe woning, omzoomd met een haag. Waar mogelijk wordt daarvoor gebruik gemaakt van aanwezige hagen en struiken. Ook alle overige bestaande beplanting binnen het oostelijke deel wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Er worden geen bomen gekapt binnen dit perceel. Op het stedenbouwkundig ontwerp is voor de nieuwe haag ten zuiden van de voormalige boerderij in de legenda aangegeven: 'alleen bij splitsen'. Als de toekomstige eigenaar besluit om het pand niet te splitsen, hoeft deze haag niet te worden aangeplant. In dat geval wordt er, zoals eveneens is aangegeven in de legenda, ook geen schuur aan dit specifieke perceel toegevoegd.

In het voorgaande is uitgegaan van een lengtesplitsing van de voormalige boerderij. Maar een breedtesplitsing is ook voorstelbaar. Dit vraagt om een andere inrichting van het erf (zie inzet afbeelding 2.4 en Bijlage 2). De bewoners van de voorste helft kunnen in deze variant gebruik maken van het erf aan de oostkant. De nieuwe schuur ligt iets noordelijker ten opzichte van de eerste variant. Dit om een tuin op het zuiden met voldoende omvang te kunnen bieden. De bewoners van de achterste helft maken gebruik van de achtertuin, die wordt afgeschermd met een haag, zodat de bewoners van de voorste helft hier geen zicht op hebben (en vice versa). De terrassen zijn in deze variant aan de bijgebouwen gekoppeld. Verder is de inrichting identiek aan de eerste variant. Als er geen splitsing plaatsvindt, gelden dezelfde bepalingen zoals hierboven benoemd.

Afbeelding 2.4



Stedenbouwkundig ontwerp

Buitenplans Projectontwikkeling BV

Woonprogramma

Er worden in totaal 36 grondgebonden woningen gebouwd, waarvan 8 sociale huurwoningen, 6 levensloopbestendige woningen, 14 twee-onder-een-kap-woningen en 8 vrijstaande woningen. Daarnaast wordt één extra wooneenheid gecreëerd door de splitsing van de voormalige boerderij aan Kerkstraat 18 Haulerwijk. De sociale huurwoningen worden in het 'hart' van het plangebied gebouwd, namelijk in de middelste bouwstrook van het zuidelijke deel. De 6 levensloopbestendige woningen zijn als geschakelde woningen in het noordelijke deel van het plangebied gesitueerd. Ten zuiden daarvan worden 10 twee-onder-een-kap-woningen gebouwd. Deze 16 woningen in het noordelijk deel van het plangebied worden in het betaalbare segment gebouwd, dat wil zeggen in de prijscategorie tot maximaal € 420.000 (peiljaar 2026; zie paragraaf 3.3.2 en 4.3). In het zuidelijke deel van het plangebied is, naast de 8 sociale huurwo-

ningen, ruimte voor 3 vrijstaande woningen, 5 seniorenwoningen in de vorm van lage semi-bungalows en 4 twee-onder-een-kap-woningen in het vrije marktsegment. De vijf semi-bungalows zijn de woningen in de bouwstrook langs de Opzienersweg (4 stuks) en de direct aangrenzende woning langs het schelpenpad. Deze worden lager om de privacy van de bewoners van de aangrenzende percelen, die deels hoger liggen, te beschermen (zie hoofdstuk 6). Tenslotte wordt er één vrijstaande woning aan het erf van Kerkstraat 18 Haulerwijk toegevoegd. In totaal worden er 24 woningen in het betaalbare segment gebouwd. Dat komt neer op twee derde van het totale woonprogramma. Dit is exclusief de woningsplitsing aan Kerkstraat 18 Haulerwijk. Beide wooneenheden vallen eveneens in de betaalbare prijsklasse.

Groene bufferzones

In het gebied tussen de bestaande en nieuwe woonpercelen worden groene bufferzones aangelegd. Deze zones vervullen meerdere functies. In de eerste plaats wordt hiermee, vanwege het behoud van privacy en een rustige woonomgeving, afstand gecreëerd ten opzichte van de bestaande woningen aan de Steenpoel en Valckeniersweg/Opzienersweg (zie afbeelding 2.5 en Bijlage 3). De afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen langs de Steenpoel bedraagt circa 45 m. Voor de Valckeniersweg/Opzienersweg bedraagt deze afstand circa 37 m. In de tweede plaats vervullen de groene bufferzones een belangrijke rol in de waterhuishouding. Ze worden verdiept aangelegd, zodat ze een rol kunnen spelen in het bufferen en vertraagd afvoeren van hemelwater naar de Dollerwijk (zie paragraaf 4.16). In de derde plaats hebben de groene bufferzones een ecologische functie. Ze vormen de groen/blauwe 'dooradering' van het nieuwe woongebied. De sloten, het bloem- en kruidenrijk grasland en de (voornamelijk) streekeigen hagen, maar ook de verbinding met ander 'groen' binnen en buiten het plangebied, bieden potentie voor verschillende diersoorten (zie paragraaf 4.7).

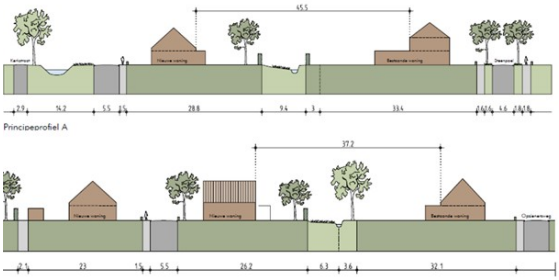
In afbeelding 2.5 zijn twee dwarsprofielen opgenomen. Te zien is hoe de groene bufferzones worden vormgegeven. Langs de Steenpoel wordt, mits alle aanwonenden dit accepteren, een strook grond van circa 3 m aan de bestaande woonpercelen toegevoegd (donkergroen). Onderdeel daarvan is een - door de initiatiefnemer - aan te planten haag met een hoogte van 2 m. Het gaat om een winterharde laurierhaag die zorgt voor privacy van aanwonenden. Naast de haag ligt een onderhoudspad, een nieuwe sloot en een strook met bloem- en kruidenrijk grasland (lichtgroen). Dit deel heeft gezamenlijk een breedte van circa 9,4 m. De bestaande sloot langs de Steenpoel wordt gedempt en is onderdeel van de strook die aan de bestaande woonpercelen wordt toegevoegd.

Achter de woonpercelen langs de Valckeniersweg/Opzienersweg is al een groenstrook aanwezig (circa 3,5 m). Deze is in eigendom van de gemeente. De deels hierin gelegen sloot wordt verbreed. Daarna wordt een strook van circa 6,3 m met bloem- en kruidenrijk grasland ingezaaid. De nieuwe woonpercelen worden afgeschermd met een winterharde laurierhaag van 2 m. Dit in verband met de privacy van de bestaande bewoners langs de Valckeniersweg/Opzienersweg.

Aan de zuidzijde van het plangebied komt, zoals gezegd, ook een groene bufferzone. Deze heeft een breedte van circa 15 m en is bedoeld om afstand te creëren tot de bestaande eikenbomen die langs het schelpenpad staan en die zorgen voor de landschappelijke inpassing van de zuidkant van het plangebied. Deze bufferzone wordt benut voor de opvang van water en krijgt tevens een ecologische functie doordat er martervoorzieningen worden aangelegd (zie hieronder).

Voor de aanleg en instandhouding van de groene bufferzones, evenals de overige groenvoorzieningen die bijdragen aan de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit, geldt een voorwaardelijke verplichting. Deze is in de regels van de omgevingsplanwijziging opgenomen en is daarmee juridisch verankerd. In het geval er groenvoorzieningen (zoals hagen) aan derden worden overgedragen, zal hiervoor tevens een kettingbeding in de betreffende koopovereenkomst worden opgenomen.

Afbeelding 2.5



Dwarsprofielen ter hoogte van de Steenpoel en Opzienersweg

Buitenplans Projectontwikkeling BV

Biodiversiteit

De biodiversiteit binnen het plangebied is op dit moment beperkt. Afgezien van Kerkstraat 18 Haulerwijk gaat het om een akker die afwisselend voor de teelt van raaigras en snijmaïs benut wordt. Er is sprake van regelmatige bemesting en van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen (zie paragraaf 2.1). De biodiversiteit wordt vergroot door de aan te leggen groene bufferzones, waarin sloten, bloem- en kruidenrijk grasland en (voornamelijk) streekeigen hagen zijn opgenomen. Daarnaast worden bomen (westoever) en bloem- en kruidenrijk grasland (oostoever) aangeplant langs de Dollerwijk. Bij de beplantingskeuze, de terreininrichting en het beheer is - conform het ecologisch advies (zie paragraaf 4.7) - zoveel mogelijk rekening gehouden met de potenties voor flora en fauna. Er is specifiek aandacht voor kleine marterachtigen, die mogelijk binnen het plangebied verblijven. Voor deze soortgroep worden twee marterhopen en een faunatunnel aangelegd. De marterhopen liggen in de zuidelijke groene bufferzone en de faunatunnel komt onder de ontsluitingsweg bij de Steenpoel/Valckeniersweg te liggen. Zoals gezegd is er in het omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en instandhouding van alle groengebieden binnen het plangebied. De martervoorzieningen zijn daar onderdeel van. In paragraaf 4.7 wordt nader op de biodiversiteit ingegaan.

Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt aan twee kanten ontsloten. Aan de oostkant wordt gebruik gemaakt van het ontsluitingspunt aan de Steenpoel/Valckeniersweg. Daarnaast wordt de vroegere toegang in de braakliggende strook grond ten westen van Kerkstraat 18 Haulerwijk (zie paragraaf 2.1) opgewaardeerd tot volwaardige tweede ontsluiting. Hiervoor wordt deels gebruik gemaakt van een strook grond die voorheen bij het woonperceel Kerkstraat 18 Haulerwijk hoorde (en die door de initiatiefnemer met dat doel is aangekocht). De wegen binnen het plangebied worden minimaal 5 m breed. Zo kan er ook op de twee doodlopende wegen aan de zuidkant, gemakkelijk gekeerd worden. Voor de vormgeving van de wegen en het overige openbaar gebied wordt aangesloten bij het gemeentelijke Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR). Een en ander is vastgelegd in de anterieure overeenkomst (zie hoofdstuk 5). In het centrum van het woongebied worden 30 parkeerplaatsen aangelegd (zie paragraaf 4.6). Deze zijn, zoals gezegd, bedoeld voor de bewoners van de rijwoningen en voor bezoekers. De overige bewoners kunnen op eigen erf parkeren. Voor de parkeerplaatsen wordt halfverharding in de vorm van grasbetonstenen toegepast.

Beheer

Het groen binnen het plangebied wordt overgedragen aan de gemeente. Dit betreft de groene bufferzones, het groen langs de Dollerwijk en al het overige groen in het openbaar gebied. Zoals hierboven aangegeven wordt er, desgewenst, aan de bewoners van de Steenpoel een strook grond met een breedte van 3 m overgedragen. Het beheer van de haag in deze strook gaat dan over naar de bewoners. Als de strook niet wordt overgedragen, blijft het beheer in handen van de gemeente.

Er wordt een ecologisch verantwoord beheer toegepast. Verder moet de waterhuishoudkundige functie van de groene bufferzones gewaarborgd worden. Voor het groen langs de Dollerwijk geldt aanvullend dat hier de toegang voor de brandweer gegarandeerd moet zijn. In het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan (zie Bijlage 4) zijn het plantsortiment en de belangrijkste beheermaatregelen aangegeven. Middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels van deze omgevingsplanwijziging is zowel de aanleg, instandhouding als het beheer van het groen binnen het plangebied juridisch geborgd.

2.3 Het omgevingsplan

Voor het plangebied geldt het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf (in werking d.d. 25 december 2025). In dit omgevingsplan zijn regels uit de zogeheten 'Bruidsschat' en uit verordeningen ondergebracht. Ook de onherroepelijke ruimtelijke plannen en verleende omgevingsvergunningen zijn er onderdeel van. Van die ruimtelijke plannen zijn voor het plangebied van belang: 'Paraplubestemmingsplan windturbines Ooststellingwerf' (vastgesteld d.d. 25 januari 2022) en beheersverordening 'Haulerwijk 2014' (vastgesteld d.d. 20 mei 2014). Op grond hiervan geldt het besluitvlak 'bestaand' en de besluitsubvlakken 'landschappelijke en natuurlijke waarden' en 'gemengd'. Het besluitvlak 'bestaand' betekent dat de "gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik". Uit de 'Functiekaart Haulerwijk' blijkt dat het plangebied ten tijde van de vaststelling van de beheersverordening met name de functie 'Agrarisch gebied' had. Alleen voor Kerkstraat 18 Haulerwijk en een strook grond ten zuiden van Steenpoel 28 en ten westen van de woonpercelen aan de Opzienersweg gold de functie 'Wonen'. Een en ander is weergegeven in afbeelding 2.6. Het besluitsubvlak 'landschappelijke en natuurlijke waarden' heeft betrekking op de bescherming van landschappelijke en natuurlijke waarden bij het uitvoeren van 'een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden'. Het gaat hier om zogeheten aanlegactiviteiten zoals het ophogen of afgraven van gronden en het vellen en rooien van houtgewas. Op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en paragraaf 4.7 waaruit blijkt dat met de beoogde inrichting van het plangebied, rekening is gehouden met de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden. Het besluitsubvlak 'gemengd' geldt voor Kerkstraat 18 Haulerwijk. Hier is naast de woonfunctie aanvullend gebruik mogelijk, waaronder dienstverlening en lichte vormen van bedrijvigheid.

Woningbouw is niet toegestaan binnen het besluitvlak 'bestaand'. Er zijn geen afwijkingsmogelijkheden in het - tijdelijke deel van het - omgevingsplan opgenomen om deze strijdigheid met een omgevingsvergunning op te heffen. Het omgevingsplan is daarom op de volgende onderdelen gewijzigd:

- Aan het grootste deel van het plangebied is de functie Wonen toegekend.
- Binnen de functie Wonen zijn onder meer bouwvlakken, bouw- en goothoogtes, woningtypes en woningaantallen aangegeven. Voor de nieuwe woning aan Kerkstraat 18 Haulerwijk zijn tevens enkele specifieke bouwnormen opgenomen.
- Aan de groene bufferzones langs de zuid- en oostrand van het plangebied en de berm van de Dollerwijk, is de functie Groen toegekend.
- De Dollerwijk krijgt de functie Water.
- Aan de hoofdinfrastructuur (inclusief trottoirs) is de functie Verkeer toegekend.
- Binnen de aangrenzende functie Agrarisch is een aanwijzing vergunningplicht 'spuitvrije zone' opgenomen. Binnen deze zone geldt een verbod op de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen (zie paragraaf 4.5).
- Er zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de inrichting en het beheer van het plangebied overeenkomstig het stedenbouwkundig ontwerp en voor de bescherming van ecologische waarden.

Afbeelding 2.6



Functiekaart Haulerwijk

Omgevingsloket.nl

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijk

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangen van het Rijk komen samen in vier prioriteiten:

a. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;

b. duurzaam economisch groeipotentieel;

c. sterke en gezonde steden en regio's;

d. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Naast deze prioriteiten zijn in de NOVI 21 nationale belangen geformuleerd, waaronder 'zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften'. De ambitie is om tussen 2020 en 2035 ongeveer 1,1 miljoen woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en een goede kwaliteit van de woningvoorraad in regio's met bevolkingsdaling te behouden. De gebouwde omgeving moet in 2050 zoveel mogelijk CO2-arm, klimaatbestendig en natuur inclusief zijn.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

a. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoekt het Rijk naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;

b. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

c. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Dit planvoornemen heeft geen direct raakvlak met de vier prioriteiten uit de NOVI. Er wordt wel invulling gegeven aan nationaal belang "zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften". Ook de afwegingsprincipes worden in acht genomen. Zo wordt een landschap gecreëerd waarin wonen, waterbuffering en biodiversiteit samengaan (ad a; zie hoofdstuk 2). In het stedenbouwkundig ontwerp wordt aansluiting gezocht bij de kenmerken en identiteit van de hoogveenontginningen (ad b; zie hoofdstuk 2). Tenslotte wordt ingezet op duurzaamheid (ad c; zie paragraaf 4.4) en wordt afwenteling van hemelwater voorkomen (ad c; zie paragraaf 4.16).

3.2 Provincie

3.2.1 Grutsk op 'e Romte

In Grutsk op 'e Romte - Structuurvisie 2014 (vastgesteld d.d. 1 april 2014) worden de landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd, gewaardeerd en van een richtinggevend advies voorzien. Het doel hiervan is: "behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, adviseren en inspireren." De provincie hanteert voor de doorwerking van Grutsk op 'e Romte een tweesporenbeleid: bestuurlijke borging gebeurt via de Samenwerkingsagenda en juridische borging via de Omgevingsverordening provincie Fryslân (zie paragraaf 3.2.3). Gemeenten moeten in hun ruimtelijke plannen motiveren hoe ze met de provinciale belangen uit Grutsk zijn omgegaan.

Het plangebied is onderdeel van de gebiedseenheid 'Zuidelijke Wouden'. Van provinciaal belang binnen dit deelgebied is onder meer: "De samenhang tussen de hogere gronden (langgerekte ruggen) en de dalen, die wordt gevormd door de verkaveling, de rangschikking van de bebouwing (lineair) en de singels en houtwallen, tegenover de lager gelegen veelal redelijk open beekdalen (Lende, Tsjonger en Âlddjip)." Er is een visuele relatie tussen de bebouwing en het open landschap van het beekdal. Deze relatie wordt gedragen door de opstrekkende verkaveling en de veelal aanwezige singelbeplanting, houtwallen of bosstroken. De grotere kernen binnen de Zuidelijke Wouden worden gestimuleerd om organisch te

groeien en daarvoor de landschaps- en verkavelingsstructuur als uitgangspunt te gebruiken. In hoofdstuk 2 is ingegaan op de huidige en beoogde ruimtelijke inrichting van het plangebied. Daaruit blijkt dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van dit deelgebied gerespecteerd worden. De landschaps- en verkavelingsstructuur dienen als basis voor het stedenbouwkundig ontwerp (zie ook Bijlage 1). Op dit punt wordt ook verwezen naar paragraaf 4.14 waarin het planvoornemen getoetst is aan de Cultuurhistorische Kaart Fryslân en de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra. Beide provinciale kaarten geven geen specifieke belemmeringen voor het planvoornemen aan.

3.2.2 Omgevingsvisie De romte diele

In de Omgevingsvisie De romte diele (vastgesteld d.d. 23 september 2020) wordt de inhoud van het beleid uit het Streekplan Fryslân 2007 en Grutsk op 'e Romte in grote lijnen voortgezet. De omgevingsvisie geeft richting aan het handelen van de provincie (en is voor andere overheden, burgers of bedrijven niet bindend). De hoofdambitie is: "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. Het gaat om:

- *inhoudelijke principes*

  - Zuinig ruimtegebruik;

  - Omgevingskwaliteit als ontwerpbasis;

  - Koppelen van ambities;

  - Gezond en veilig;
- *samenwerkingsprincipes*

  - Rolbewust;

  - Decentraal wat kan;

  - Ja, mits;

  - Aansluiting zoeken;

  - Sturen op proces, ruimer op inhoud.

Met de Omgevingsvisie zet de provincie onder andere in op een "vitaal en samenhangend netwerk van steden en dorpen met een variatie aan woningen, bedrijven, kennis- en onderwijsinstellingen, werkgelegenheid en voorzieningen." Dit vormt een fundament voor de 'brede welvaart'. Vanuit de wettelijke verantwoordelijkheid voor zorgvuldig en verantwoord gebruik van de schaarse ruimte, zorgt de provincie voor afstemming van plannen voor woningbouw. Met gemeenten worden in regioverband meerjarige programmeringsafspraken over een passend aanbod gemaakt (zie hiervoor paragraaf 3.2.3 en 3.3.2). Via flexibele programmering kan worden ingespeeld op veranderingen in de markt. Hiervoor voert de provincie periodiek prognoses uit.

Van belang bij nieuwe stedelijke functies, waaronder woningbouw, is dat deze naar aard en schaal passen bij de plaatselijke kerngebieden, en daarop aansluiten. Ook een goede ontsluiting is van belang. Vervoersknooppunten moeten zoveel mogelijk benut worden. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de verdeling van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied.

De Omgevingsvisie bevat geen directe aanknopingspunten voor het plangebied.

Toetsing

Het planvoornemen draagt bij aan een gevarieerd woningaanbod binnen Haulerwijk en daarmee indirect aan de beoogde brede welvaart. De nieuwe woningen passen binnen de afspraken die in regioverband met de provincie gemaakt zijn (zie paragraaf 3.3.2). De aansluiting bij het dorpsgebied en de inpasbaarheid naar aard en schaal, zijn geborgd in het stedenbouwkundig ontwerp (zie hoofdstuk 2). Het plangebied is goed bereikbaar per openbaar vervoer. Ter hoogte van Hoofdweg-Boven 21 Haulerwijk, Norgerweg 9 Haulerwijk en Oosterwoldsweg 12 Haulerwijk, op circa 5-8 minuten lopen, zijn bushaltes aanwezig voor de lijnen Heerenveen-Assen (84) en Groningen-Oosterwolde (85).

3.2.3 Omgevingsverordening provincie Fryslân

Op grond van artikel 2.6 Omgevingswet stellen provinciale staten één omgevingsverordening vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. Dat is de Omgevingsverordening provincie Fryslân (vastgesteld d.d. 9 oktober 2024). De regels in deze verordening zijn gebaseerd op:

- de beleidsdoelen en provinciale belangen, die zijn geformuleerd in de omgevingsvisie en de daarin beschreven nieuwe wijze van werken. De regels in de omgevingsverordening werken met name door in de gemeentelijke omgevingsplannen; dit zijn de zogeheten instructieregels.
- instructieregels van het Rijk: een aantal regels in de omgevingsverordening dienen verplicht hierin te worden opgenomen. Dit heeft het Rijk zo bepaald in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voorbeelden hiervan zijn de grondwaterbeschermingsregels en de regels ter bescherming van het natuurnetwerk Nederland (NNN).

De ruimtelijke ordening van de fysieke leefomgeving kent twee kanten: bescherming (van waarden) enerzijds en ontwikkeling anderzijds. "Die twee moeten in een evenwichtige verhouding staan. Ook is het van belang te onderkennen dat er verschil in belangen kan bestaan", aldus de omgevingsvisie. De provincie wil ruimte bieden aan initiatiefnemers met inachtneming van kwalitatieve kaders en randvoorwaarden en met oog voor participatie van de omgeving.

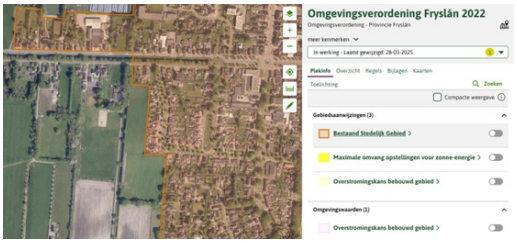
De regels in de Omgevingsverordening provincie Fryslân hebben de volgende algemene opbouw:

- een basisregel die aangeeft in hoeverre en in welke mate een ontwikkeling zonder meer mogelijk is;
- een afwijkingsregel, met kwalitatieve kaders waarbinnen afwijking van de basisregel mogelijk is;
- een ontheffing voor bijzondere situaties, waarmee een ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt die verder strekt dan de basis- en afwijkingsregels voor dat geval, mits onder andere in voldoende mate inhoud kan worden gegeven aan de vier inhoudelijke principes.

In artikel 2.1 t/m 2.5 zijn de inhoudelijke principes uit de Omgevingsvisie (zie paragraaf 3.2.2) en het instrument omgevingstafel opgenomen. Voor dit planvoornemen is hier als volgt mee omgegaan:

- Omgevingskwaliteiten als basis: zie paragraaf 4.14 voor de wijze waarop rekening is gehouden met archeologische (verwachtings)waarden; het behoud en de versterking van landschappelijke- en cultuurhistorische kernkwaliteiten is toegelicht in hoofdstuk 2; uit hoofdstuk 2 blijkt eveneens dat de kernkwaliteiten als ontwerpbasis zijn benut voor de woningbouw; met het stedenbouwkundig ontwerp wordt een zorgvuldige situering en inrichting geborgd.
- Omgevingstafel: er is afgezien van een omgevingstafel omdat er geen sprake is van 'aanzienlijke effecten op de omgevingskwaliteiten'; er heeft in aanloop naar deze omgevingsplanwijziging wel geregeld overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de gemeentelijke Taskforce Wonen en tussen de gemeente en de provincie over de planuitwerking (zie ook hoofdstuk 6); tevens zijn de ketenpartners, waaronder Wetterskip Fryslân en Brandweer Fryslân, tijdig betrokken bij de planvorming. Daarmee zijn alle belangen in een vroegtijdig stadium in beeld gekomen.
- Zuinig en meervoudig ruimtegebruik: zuinig ruimtegebruik komt in paragraaf 4.3 aan bod; daaruit blijkt dat de woningbouw voorziet in een behoefte en dat er op dit moment geen reële (locatie)alternatieven binnen Haulerijk aanwezig zijn; in paragraaf 4.3 wordt tevens op meervoudig ruimtegebruik ingegaan.
- Koppelen en verbinden: binnen 'Haulerveld' wordt de opgave voor wonen, landschap, waterhuishouding en ecologie integraal benaderd (zie hoofdstuk 2);
- Gezond en veilig: In paragraaf 4.5 en 4.16 is aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de aspecten 'gezondheid' en risico's die samenhangen met de waterhuishouding.

Afbeelding 3.1



Contour bestaand stedelijk gebied

Omgevingsloket.nl

Op grond van artikel 2.6 zijn nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden voor nieuwe stedelijke functies buiten bestaand stedelijk gebied alleen toegestaan als deze aansluiten op het bestaand stedelijk gebied en wat betreft aard en schaal passen bij de stad of het dorp. Artikel 2.7 geeft daarnaast aan dat de woningbouw moet passen binnen de regionale woningbouwafspraken.

Uit de bijlagenkaarten volgt dat het plangebied grotendeels in het 'Buiten Bestaand Stedelijk Gebied' ligt (binnen het 'buitengebied' dus; zie afbeelding 3.1). Verder geldt de gebiedsaanwijzing en omgevingswaarde 'overstromingskans grasland'.

Toetsing

Het plangebied ligt grotendeels buiten het bestaand stedelijk gebied, maar grenst daar aan de noord- en oostzijde wel direct aan (zie afbeelding 3.1). De inpasbaarheid van de nieuwe woningen binnen de aard en schaal van - het landschap rond - Haulerwijk is verantwoord in hoofdstuk 2. Hiermee wordt voldaan aan artikel 2.6. Het woningaanbod is conform artikel 2.7 afgestemd met de provincie (zie paragraaf 3.3.2). Tenslotte geldt voor het plangebied de gebiedsaanwijzing en omgevingswaarde 'overstromingskans grasland'. In paragraaf 4.16 wordt op de waterhuishouding ingegaan. Daaruit blijkt dat er in dit opzicht geen knelpunten te verwachten zijn.

3.3 Gemeente

3.3.1 Omgevingsvisie Ooststellingwerf

Op 23 november 2021 heeft de gemeenteraad de 'Omgevingsvisie Ooststellingwerf' vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie 2010-2020-2030 (15 september 2009). Het is een visie op de toekomst van de fysieke leefomgeving. Het toekomstbeeld is vertaald naar ambities. Woningbouw is volgens de omgevingsvisie belangrijk omdat het bijdraagt aan de vitaliteit van de kernen. Daarom zoekt de gemeente naar mogelijkheden om nieuwe woningen toe te voegen. De insteek is dat er gebouwd wordt naar behoefte. Inbreiding gaat voor uitbreiding.

In de Omgevingsvisie zijn vier gebiedskompassen opgenomen. Het plangebied valt onder gebiedskompas 'Het Friese Ooststellingwerf'. In het kader van de ambitie 'Uniek Ooststellingwerf' wordt binnen dit gebiedskompas onder meer ingezet op het beschermen van natuurwaarden, op ontwikkelingen die passen in het landschap en de kwaliteiten van dat landschap versterken en op het behoud van het Blauwe Bos als belangrijk recreatie- en natuurgebied. In het kader van de ambitie 'Vitaal Ooststellingwerf' wordt ruimte gegeven aan de toevoeging van woningen door inbreiding. Voor Haulerwijk is expliciet vermeld dat uitbreiding tevens mogelijk is. "Bij uitbreiding van dorpen verbinden we meerdere doelen aan elkaar: woningbouw combineren met bijvoorbeeld natuur, landschapsontwikkeling en verduurzaming", aldus de omgevingsvisie. In het kader van de ambitie 'Toekomstbestendig Ooststellingwerf' zet de gemeente in op het vergroten van de biodiversiteit door versterking van landschappelijke waarden. Dit kan bijvoorbeeld door de aanleg van natuurvriendelijke oevers, herstel van houtsingels en natuurinclusieve landbouw. Initiatiefnemers moeten bij plannen in het landelijk gebied aandacht hebben voor het vergroten van de biodiversiteit.

Toetsing

De 'Omgevingsvisie Ooststellingwerf' zet voor gebiedskompas 'Het Friese Ooststellingwerf' in op ontwikkelingen die bijdragen aan bescherming van landschap en natuur. Uit hoofdstuk 2 volgt dat de landschappelijke structuur als basis is genomen voor 'Haulerveld' en dat het stedenbouwkundig ontwerp deze structuur benadrukt. Tevens is gebleken dat de gekozen inrichting bijdraagt aan het vergroten van de biodiversiteit en dat de kwaliteiten van het Blauwe Bos niet (negatief) beïnvloed worden. De Omgevingsvisie geeft verder aan dat er behoefte is aan nieuwe woningen binnen Haulerwijk, en dat dit mogelijk is door uitbreiding. Haulerveld sluit hierbij aan. Op dit punt wordt ook verwezen naar paragraaf 4.3 waaruit blijkt dat er op dit moment geen reele alternatieve inbreidingslocaties voorhanden zijn.

3.3.2 Woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026

Op 25 januari 2022 heeft de gemeenteraad de 'Woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026' vastgesteld. In deze visie beschrijft de gemeente hoe de woningmarkt zich in de periode tot 2026 kan ontwikkelen. De gemeente wil een sturende en regisserende rol spelen op de woningmarkt. Dit komt tot uitdrukking in de vier thema's die centraal staan: inzetten op een passend groeiscenario; mismatch tussen vraag en aanbod (verhelpen); organiseren van wonen en zorg; werken aan leefbaarheid en duurzaamheid. Met de woon(zorg)visie zet de gemeente in op het groeiscenario 'trendmatig hoog' van 520 woningen. In het kader van de Regio Deal Zuidoost Fryslân is inmiddels afgesproken dat de gemeente 820 woningen gaat bouwen. Planmatige nieuwbouw moet vooral in de drie kerndorpen (Oosterwolde, Appelscha, Haulerwijk) en in Donkerbroek en Oldeberkoop plaatsvinden. De behoefte in Haulerwijk tot 2030 varieert van 20-210

nieuwe woningen, waarbij het scenario 'trendmatig hoog' uitgaat van 60 woningen. Er is behoefte aan verschillende woningtypes, vooral grondgebonden koopwoningen tot € 300.000 en levensloopgeschikte woningen tot € 250.000 voor senioren. Daarnaast is ruimte voor luxere koopwoningen boven de € 300.000 (tot maximaal 30% van het totale bouwprogramma).

De woon(zorg)visie zet in op een gemixt nieuwbouwprogramma om de mismatch tussen vraag en aanbod te verminderen en de doorstroming te bevorderen. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende verdeling: 25% sociale huurwoningen, 5% middenhuurwoningen, 40% goedkope en betaalbare koopwoningen (gevarieerde prijzen tot de NHG-grens) en 30% vrije ruimte. Deze verdeling vormt het toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven binnen de gemeente.

Toetsing

Dit planvoornemen heeft betrekking op de bouw van 36 grondgebonden woningen, waarvan twee derde in het betaalbare segment valt. Daarnaast wordt de woning aan de Kerkstraat 18 Haulerwijk gesplitst in twee wooneenheden, die afzonderlijk binnen de betaalbare prijsklasse vallen (zie hoofdstuk 2). De Woon(zorg)visie gaat voor Haulerwijk uit van een betaalbaarheidsgrens van € 300.000 voor grondgebonden koopwoningen. Daarbij is als disclaimer aangegeven dat het prijspeil van 2021 is gehanteerd en dat een jaarlijkse indexatie op basis van "wettelijke aanpassingen (zoals NHG) of de bouwkostenindex (overige prijzen)" nodig is. In de herijking van de Regio Deal Zuidoost Fryslân van 2025 is de betaalbaarheidsgrens op €420.000 vastgelegd. De gemeente sluit hierbij aan. In het 'Addendum Eerste herijking regionale woondeal 2022 tot en met 2030' is het plan Haulerveld opgenomen als een 'sleutelproject' met 40 woningen (zie verder paragraaf 4.3). De initiatiefnemer en de gemeente hebben voor Haulerveld afspraken gemaakt over de woningaantallen en -types zoals opgenomen in deze omgevingsplanwijziging. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst (zie hoofdstuk 5). Daarmee levert Haulerveld een bijdrage aan het verminderen van de mismatch tussen vraag en aanbod en het bevorderen van de doorstroming.

4 Aspecten fysieke leefomgeving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden alle omgevingsaspecten behandeld. Daarbij wordt soms afzonderlijk ingegaan op het perceel aan Kerkstraat 18 Haulerwijk. Voor dit perceel is, zoals aangegeven in paragraaf 1.1, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verleend (eerste fase). In dat kader zijn ook diverse omgevingsonderzoeken verricht. Dit hoofdstuk vermeldt de conclusies van die onderzoeken, wanneer dat relevant is. Het gaat om onderzoeken naar de aspecten ecologie, wegverkeerslawaai en bodem. De bijbehorende rapportages zijn opgenomen als (sub)bijlagen bij deze omgevingsplanherziening.

4.2 m.e.r.-beoordeling

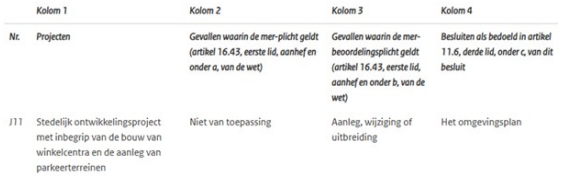
Beoordelingskader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob). Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit Bijlage V, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 Ob. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project. In de vierde kolom staan de besluiten genoemd waarvoor m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat het omgevingsplan. Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van de tweede kolom, geldt een m.e.r.-plicht. Anders is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in de derde kolom voorwaarden staan.

Toetsing

Het planvoornemen valt op grond van Bijlage V Ob onder categorie J11: "Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen" (zie ook paragraaf 4.3). Afbeelding 4.1 geeft deze categorie weer. In kolom 2 is aangegeven: "Niet van toepassing". Dit betekent dat er geen m.e.r.-plicht geldt. Kolom 3 is wel van toepassing aangezien Haulerveld betrekking heeft op de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit wordt gerealiseerd met een omgevingsplanwijziging (kolom 4).

Afbeelding 4.1



	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Bijlage V Omgevingsbesluit

Overheid.nl

Er is een m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is opgenomen als Bijlage 5. De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het planvoornemen niet tot aanzienlijke milieueffecten leidt. Er is geen aanleiding om een m.e.r.-procedure te doorlopen of een milieueffectrapport op te stellen.

4.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Beoordelingskader

De ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'ladder') is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat het toepassen van de ladder bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling vereist is. Een stedelijke ontwikkeling is door het Bkl gedefinieerd als: "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is."

Als een besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en

b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen in die behoefte te voorzien.

Toetsing

Haulerveld bestaat uit 36 grondgebonden woningen en een woningsplitsing waarbij 1 wooneenheid wordt toegevoegd. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is er bij de bouw van 12 of meer woningen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject (ECLI:NL:RVS:2017:1724). Dit betekent dat de ladder voor duurzame verstelijking doorlopen moet worden. Hoewel de Tweede Kamer op 24 oktober 2024 een motie aannam voor opschorting van de 'Ladder', wordt de toets hier toch doorlopen omdat de behoefte tevens bepalend is voor de uitvoerbaarheid van deze omgevingsplanwijziging.

Behoefte: Voor het bepalen van het ruimtelijk verzorgingsgebied van Haulerwijk, kan aangesloten worden bij de verhuisbewegingen naar en binnen de gemeente Ooststellingwerf. Uit het 'verhuizingen-dashboard' en andere online data van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat in de periode 2017-2024 gemiddeld 49,8% van alle verhuisbewegingen binnen de gemeente zelf plaatsvond. Daarnaast kwam 7,7% van de verhuisbewegingen uit de overige gemeenten van de regio Zuidoost Fryslân (Heerenveen, Opsterland, Smallingerland en Weststellingwerf). Samen komt dit neer op 57,5% van het totaal. De resterende verhuisbewegingen komen met name uit de gemeenten Groningen (6,5%) Assen (5,2%), Midden-Drenthe (3,7%), Noordenveld (3,5%), Leeuwarden (3,4%) en - de laatste drie jaren - Westerkwartier (2,7%). Uit de CBS-gegevens blijkt bovendien dat gemiddeld 35% van de instroom afkomstig is uit gemeenten buiten Noord-Nederland. Het zwaartepunt van de verhuisbewegingen ligt dus binnen de regio Zuidoost Fryslân. Wanneer de instroom uit Groningen en Assen daarbij wordt meegenomen, is circa 70% van alle verhuisbewegingen in beeld. Daarmee kan het ruimtelijk verzorgingsgebied feitelijk en zorgvuldig worden afgebakend tot de regio Zuidoost Fryslân en de gemeenten Groningen en Assen. De overige instroom - waaronder de substantiële groep van buiten Noord-Nederland - wordt niet tot dit (kern)verzorgingsgebied gerekend, maar laat wel zien dat de gemeente Ooststellingwerf tevens een bovenregionale aantrekkingskracht uitoefent. De initiatiefnemer houdt een lijst met gegadigden voor de woningen bij. Deze lijst bevestigt het geschetste beeld van het ruimtelijk verzorgingsgebied. Het grootste deel van de gegadigden komt uit de gemeente Ooststellingwerf (vooral Haulerwijk) en de regio Zuidoost Fryslân.

In de Woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022–2026 is de behoefte voor Haulerwijk tot 2030 geraamd op 20–210 nieuwe woningen, waarbij het scenario 'trendmatig hoog' uitgaat van 60 woningen. Sinds 2022 zijn in Haulerwijk 13 woningen (8 grondgebonden, 5 appartementen) gebouwd. Daarnaast is voor de nieuwbouw van 53 woningen een bestemmingsplan vastgesteld (plan 'Hummel'). Daarmee worden in totaal 66 woningen aan Haulerwijk toegevoegd, zodat de behoefte binnen het scenario 'trendmatig hoog' feitelijk is ingevuld. De Woon(zorg)visie is echter gebaseerd op woningmarktcijfers tot 2020. Sindsdien is de vraag toegenomen. Bovendien blijft de plancapaciteit en de nieuwbouw achter bij de landelijke en provinciale ambities (zie bijvoorbeeld de Reality-check woningbouw in Fryslân van Companen, 2022). In de periode tot en met 2030 wil de Rijksoverheid ongeveer 1 miljoen woningen laten bouwen om het woningtekort op te lossen. Voor de realisatie van dit programma wordt gebruik gemaakt van woondeals en prestatieafspraken met provincies en gemeenten. In het kader van de Regio Deal Zuidoost Fryslân is in 2022 afgesproken dat de gemeente Ooststellingwerf 700 woningen gaat bouwen. In de Woon(zorg)visie werd nog van 520 woningen uitgegaan. In 2025 heeft een herijking van de woondeal plaatsgevonden. Op grond daarvan is de gemeentelijke taakstelling verhoogd naar 820 woningen. In het 'Addendum Eerste herijking regionale woondeal 2022 tot en met 2030' is de herijking verantwoord. Het plan Haulerveld is in dit addendum opgenomen als een 'sleutelproject' met een omvang van 40 woningen. Sleutelprojecten zijn projecten die een bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke doelen "waarvan partijen vinden dat we daar gezamenlijke energie, tijd en financiële middelen op moeten inzetten" (blz. 12). Hiermee is tevens verzekerd dat Haulerveld niet concurreert met de woningbouwcapaciteit binnen de regio Zuidoost Friesland. Zoals gezegd behoren ook de gemeenten Groningen en Assen tot het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verwacht wordt dat de plancapaciteit binnen deze (stedelijke) gemeenten nauwelijks invloed heeft op de instroom richting Ooststellingwerf en Haulerwijk. Deze instroom hangt vooral samen met het goedkopere woningaanbod en het landelijke karakter van de gemeente, zo blijkt onder meer uit het onderzoek 'Wonen in dorpen in Zuidoost Friesland (Planbureau Fryslân, 2022) en uit navraag bij lokale makelaars. Haulerveld is aantrekkelijk voor deze doelgroep, juist vanwege de betaalbaarheid en ligging aan de dorpsrand.

In de Woon(zorg)visie is aangegeven dat binnen Haulerwijk behoefte is aan betaalbare grondgebonden koopwoningen, levensloopgeschikte woningen voor senioren en, in beperktere mate, luxere koopwoningen. In bovengenoemd addendum is de afspraak vastgelegd dat minimaal twee derde van alle nieuwbouw betaalbaar moet zijn (€420.000 in peiljaar 2026). Daarnaast is afgesproken om het aandeel sociale huur in de nieuwbouw te laten doorgroeien naar 30%. Beide afspraken gelden op het niveau van de regio Zuidoost Fryslân en de afzonderlijke gemeenten. Haulerveld levert een substantiële bijdrage aan deze kwalitatieve vraag. Twee derde van de nieuwbouw is betaalbaar. Het betreft hier de levensloopbestendige woningen, de aangrenzende twee-onder-een-kap-woningen en de sociale huurwoningen. Deze laatste groep vormt circa 22% van het woningaanbod. Over de bouw van de sociale huurwoningen zijn afspraken gemaakt met WoonFriesland.

Geconcludeerd kan worden dat het plan Haulerveld voorziet in een actuele behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied. Deze behoefte kan - zowel kwantitatief als kwalitatief - niet worden opgevangen binnen de huidige plancapaciteit en bestaande woningbouwlocaties.

Alternatieven: Uit het locatieonderzoek (zie Bijlage 1) blijkt dat binnen Haulerwijk geen geschikte inbreidingslocaties beschikbaar zijn voor de bouw van circa 40 woningen. De onderzochte open plekken binnen bestaand stedelijk gebied zijn te klein, hebben een maatschappelijke functie of zijn reeds in ontwikkeling. Ook uitbreidingsmogelijkheden aan de noord-, zuid- en oostzijde van het dorp vallen af door milieubelemmeringen, aantasting van waardevolle functies (zoals bos en sportvelden) of een onevenredige ruimtelijke en infrastructurele opgave. Aan de westzijde, waar Haulerveld is voorzien, is woningbouw ruimtelijk het best in te passen. Door deze als 'een straatje erbij' te ontwikkelen, kan er bovendien betaalbaar gebouwd worden. Er zijn in dit opzicht geen reële alternatieven voor de woningbouw van Haulerveld voorhanden.

Meervoudig ruimtegebruik: In artikel 2.3 van de Omgevingsverordening provincie Fryslân zijn regels opgenomen over zuinig en meervoudig ruimtegebruik. Daarbij gaat het om de behoefte (lid 1a) en om reële alternatieven (artikel lid 1b en lid 2). In aanvulling daarop vraagt lid 1c om duidelijkheid te verschaffen over de wijze waarop de mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en benut. Op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 2. Daaruit blijkt dat binnen Haulerveld de opgave voor wonen, landschap, klimaatadaptatie en biodiversiteit integraal wordt benaderd. Zo worden er functiecombinaties gecreëerd tussen waterberging en biodiversiteit (door de natuurvriendelijke inrichting van de groene bufferzones), tussen landschap en wonen (door de ligging en inrichting van de woonerven, die de oorspronkelijke verkavelingsrichting benadrukken en groen zijn ingepast) en wonen en klimaatadaptatie (door zo min mogelijk verharding toe te passen en voldoende bufferruimte voor water te reserveren).

4.4 Duurzaamheid

Beoordelingskader

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord, waaronder "duurzame ontwikkeling". Dit artikel geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow. Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld. Duurzaamheid is daarmee een vast onderdeel van het afwegingskader van het bestuur.

Toetsing

Haulerveld is in verschillende opzichten een duurzaam project. Zo wordt een toekomstbestendige waterhuishouding gerealiseerd (zie ook paragraaf 4.16). Naast de verplichting om het toegenomen oppervlak in verharding te compenseren met nieuw 'water', wordt er in de verdiepte groene bufferzones rekening gehouden met de opvang van extra water. Er ontstaat een waterrobuust plan, ook als er in de toekomst meer hemelwater valt dan waarmee nu in de weermodellen gerekend wordt. Daarnaast zal de biodiversiteit binnen het plangebied toenemen. Zowel bij de inrichting als bij het beheer van het landschap (denk het toevoegen van voornamelijk streekeigen beplanting en extensief maaien), bij de waterhuishoudkundige voorzieningen (deze bestaan deels uit bloem- en kruidenrijk grasland) als bij de bebouwing (het toevoegen van kasten voor vleermuizen en vogels) wordt de biodiversiteit bevorderd. Tenslotte geldt voor alle nieuwe woningen dat deze gasloos en bijna energieneutraal worden opgeleverd. Waar mogelijk wordt zoveel mogelijk circulair gebouwd. De stroom wordt zoveel mogelijk opgewekt via zonnepanelen op de daken. Als dit haalbaar is, worden er thuisbatterijen geïnstalleerd om de zonnestroom tijdelijk op te slaan. De woningen worden verwarmd middels warmtepompen (via lucht en/of bodem). Een en ander wordt technisch uitgewerkt in het kader van de 'bouwfase'.

4.5 Gezondheid

Beoordelingskader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het belang van gezondheidsbevordering worden meegewogen. Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid, bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. De gemeente vertaalt deze regels in het omgevingsplan en houdt er rekening mee bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

Toetsing

Vooral het aspect 'geluid' is van belang voor het planvoornemen. Er is sprake van omliggende bedrijvigheid en het plangebied grenst aan de Kerkstraat, Steenpoel en andere wegen. In paragraaf 4.9 wordt op het geluidsaspect ingegaan. Het is op grond daarvan aannemelijk dat ter plaatse van de woningen voldaan kan worden aan gezondheidskundige richtwaarden voor geluid.

GGD Fryslân hanteert voor wegverkeerslawaai de richtwaarden: 50 dB L_{den} en 40 dB L_{night}. Uit het akoestisch onderzoek dat is opgenomen in Bijlage 6 blijkt dat de cumulatieve geluidsbelasting van de Kerkstraat en andere omliggende wegen op de gevels van de nieuwe woningen ten zuiden van Kerkstraat 18 Haulerwijk maximaal 45 dB L_{den} en 36 L_{night} bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de gezondheidskundige richtwaarden van de GGD. Uit het akoestisch onderzoek dat is opgenomen in Bijlage 6a blijkt dat de cumulatieve geluidsbelasting op de gevel van de te splitsen woning aan Kerkstraat 18 Haulerwijk maximaal 55 dB L_{den} en 45 L_{night} bedraagt. Voor de nieuwe woning op dit perceel gaat het om maximaal 53 dB L_{den} en 43 L_{night}. Voor beide woningen ligt dit boven de richtwaarden van de GGD. De bestaande woning is kortgeleden beter geïsoleerd. Voor de nieuwe woning geldt dat deze moet voldoen aan de eis voor karakteristieke geluidwering van minimaal 20 dB uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Verwacht mag worden dat daarmee voor beide woningen alsnog sprake is van een gezond binnenniveau.

Naast 'geluid' kan het gebruik van bestrijdingsmiddelen rondom het plangebied effect hebben op de gezondheid van (toekomstige) bewoners. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het uitgangspunt dat voor gevoelige functies, zoals woningen en tuinen, een afstand van 50 m wordt aangehouden tot percelen waarop bestrijdingsmiddelen (kunnen) worden toegepast (Zie: ECLI:NL:RVS:2013:BY8000). Aan de (noord)west- en zuid(west)kant van het plangebied liggen percelen

met een agrarische bestemming, waar op grond van de geldende bestemming gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast. Het gaat om percelen die in particulier bezit zijn en die deels als paardenweide in gebruik zijn dan wel aan agrariërs verpacht worden (zie paragraaf 2.1). Op deze percelen is een spuitvrije zone opgenomen. Binnen deze zone mag de teelt worden voortgezet, maar is de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen uitgesloten. De spuitvrije zone is zo klein mogelijk gehouden. Daarbij is aangesloten bij de gemeentelijke 'Standpuntbepaling omgevingsplanregels t.a.v. sierteelt, vervolg gewasbeschermingsmiddelen en omgevingsplan' (college van burgemeester en wethouders, 1 april 2025). Uitgangspunt van deze standpuntbepaling is het streven om de spuitvrije zone binnen het plangebied van de woningbouw op te vangen. Dat is in het geval van Haulerveld niet geheel mogelijk. Het plangebied is op zijn smalst circa 50 m breed. Bij het volledig opvangen van de spuitvrije zone binnen dit gebied, wordt er beslag gelegd op circa 75% van het totale oppervlak. Dat leidt tot een economisch onuitvoerbaar plan. Als het niet mogelijk is om een spuitvrije zone binnen het plangebied op te vangen, kan deze, aldus de gemeentelijke standpuntbepaling, (deels) buiten het plangebied worden gelegd. Dit spoor is voor Haulerveld gevolgd. Een deel van de spuitzone ligt binnen het plangebied (zie afbeelding 4.2). Het gaat hier om gronden die bestemd zijn voor groen en infrastructuur (circa 10-15 m). Gevoelige functies zijn hier op grond van de regels uitgesloten. Een ander deel van de spuitzone wordt opgevangen in de zone tussen het plangebied en de agrarische gronden. Het gaat hier om tussenliggende sloten, groenstroken en wegen (circa 7-15 m). In dit tussenliggende gebied worden (redelijkerwijs) geen gewasbeschermingsmiddelen toegepast. De spuitvrije zone voor gronden die op een bedrijfsmatige wijze agrarisch gebruikt worden, blijft hiermee zo beperkt mogelijk (circa 20-33 m). Voor de spuitvrije zone geldt bovendien een overgangstermijn van één jaar. Dat wil zeggen dat het verbod op gewasbeschermingsmiddelen pas één jaar na vaststelling van deze omgevingsplanwijziging ingaat. Dit geeft de (pachtende) agrariërs dus de kans om zich hierop voor te bereiden en eventueel op alternatieven over te schakelen. Alle perceeleigenaren zijn overigens in het kader van de participatie op de hoogte gebracht van de wijze waarop voor Haulerveld met spuitvrije zones wordt omgegaan (zie ook hoofdstuk 6). Het opleggen van de spuitvrije zones is een voorzorgsmaatregel zolang het onderzoek Bestrijdingsmiddelen en Omwonenden van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu loopt. Als dit onderzoek is afgerond en in voldoende mate is gebleken dat risico's voor de volksgezondheid redelijkerwijs zijn uit te sluiten, kan er alsnog een omgevingsvergunning voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen binnen de spuitvrije zone verleend worden. Bij de beoordeling hiervan zal de GGD of een andere onafhankelijke deskundige om advies gevraagd worden. Een en ander is vastgelegd binnen de aanwijzing vergunningplicht 'spuitvrije zone' in de regels van deze omgevingsplanwijziging.

Afbeelding 4.2



Spuitvrije zone

Buitenplans Projectontwikkeling BV

4.6 Verkeer & Parkeren

Beoordelingskader

Bij het wijzigen van het omgevingsplan staat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties centraal (artikel 4.2 Omgevingswet). Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen wordt gekeken of deze goed inpasbaar zijn in de omgeving. Daarbij wordt onder meer beoordeeld welke gevolgen de ontwikkeling heeft voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid in en rondom het plangebied. Deze beoordeling draagt bij aan een zorgvuldig en veilig gebruik van de ruimte. Het kader voor die beoordeling wordt gevormd door het Regionaal mobiliteitsplan, het Gemeentelijk verkeers- en vervoersprogramma, het Strategisch Plan Verkeersveiligheid en de parkeernormen in het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf.

Een deel van het verkeersbeleid is verwerkt in de Omgevingsvisie Ooststellingwerf in het kader van de ambitie 'Bereikbaar Ooststellingwerf'.

Toetsing

De woningen binnen het plangebied worden op de Kerkstraat (nabij huisnummer 18) en Steenpoel/Valckeniersweg (nabij huisnummers 28/37) ontsloten. Het grootste deel van het gemotoriseerde verkeer (circa 65%) zal logischerwijs gebruik maken van de ontsluiting aan de Kerkstraat en zich verplaatsen richting de Leeksterweg en Oosterwoldseweg. Van het gemotoriseerde verkeer dat de ontsluiting aan de Steenpoel/Valckeniersweg gebruikt, ligt de route Valckeniersweg-Oosterwoldseweg het meest voor de hand. Op de twee ontsluitingspunten is er, naar beide kanten, goed zicht op het aankomend verkeer dat gebruik maakt van de Kerkstraat en Steenpoel/Valckeniersweg. Er zijn geen ingrijpende verkeerskundige maatregelen in het (bestaande) openbaar gebied nodig om de verkeersveiligheid te waarborgen. Wel vraagt de aansluiting op de Kerkstraat om aandacht. Deze wordt uitgevoerd als een (visueel) plateau, op vergelijkbare wijze als de aansluiting van de Steenpoel op de Kerkstraat. Uitgangspunt voor de aan te leggen infrastructuur is het gemeentelijk Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR).

Op basis van de CROW-publicatie nr. 744 'Parkeerkencijfers 2024 - Basis voor parkeernormering' (augustus 2024) bedraagt de verkeersgeneratie van de woningen voor gebiedstype 'rest bebouwde kom' (niet stedelijk): 253-283 motorvoertuig-bewegingen per etmaal (zie tabel 4.1). Dit is inclusief de gesplitste boerderij en extra woning ter plaatse van Kerkstraat 18 Haulerwijk. De gesplitste boerderij is hierbij meegenomen als twee-onder-een-kap-woning. Deze aantallen kunnen zonder knelpunten door de Kerkstraat en Steenpoel/Valckeniersweg verwerkt worden, waar sprake is van relatief lage verkeersintensiteiten (zie ook paragraaf 4.9).

Tabel 4.1 Kencijfers verkeer en parkeren

Woningtype	Aantal	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)	Benodigde parkeerplaatsen
Sociale huurwoningen	8	35,2-41,6	10,4
Levensloopbestendige woningen	6	44,4-49,2	10,2
Twee-onder-een-kap-woningen	15	111-123	25,5
Vrijstaande woningen	8	62,4-68,8	14,4
Totaal	37	253-282,6	60,5

CROW

Op de woonpercelen is ruimte voor 2 parkeerplaatsen per perceel. Alleen op de percelen van de sociale huurwoningen wordt niet geparkeerd. Er worden 30 parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangelegd. Op grond van de Nota parkeernormen gemeente Ooststellingwerf 2023 moet voor gebiedstype 'centrum' rekening worden gehouden met 60,5 parkeerplaatsen (zie tabel 4.1). Dit is het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen, inclusief voor de wooneenheden ter plaatse van Kerkstraat 18 Haulerwijk. Aangezien de parkeerbehoefte voor deze ontwikkeling geheel op het eigen erf wordt opgevangen, kunnen de hiervoor benodigde 3,5 parkeerplaatsen buiten beschouwing worden gelaten. Er is dan nog ruimte nodig voor 57 parkeerplaatsen. Uitgaande van 1 parkeerplaats per erf (de sociale huurwoningen en de woningen ter plaatse van Kerkstraat 18 Haulerwijk uitgezonderd), zijn er nog 30 parkeerplaatsen in het openbaar gebied nodig (57 – 27). Deze zijn aanwezig binnen de 'parkeerkoffer' die centraal in het plangebied is gelegen. Daarmee wordt de volledige parkeerbehoefte van de nieuwe woningen binnen het plangebied opgevangen.

4.7 Natuur

Beoordelingskader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Het gaat hierbij vooral om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten en regels voor de bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit met name voort uit de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en Habitatrichtlijn (92/43/EEG). In het navolgende wordt het beoordelingskader voor gebieds- en soortenbescherming verder uitgewerkt.

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.44 Omgevingswet

(Ow) legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op de effecten voor soorten en habitats. Een ruimtelijke ontwikkeling die significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vergund als uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan alleen worden vastgesteld/vergund op basis van drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;

2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en

3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Het toetsingskader voor zogeheten 'Natura 2000-activiteiten' is opgenomen in afdeling 8.6.1 Bkl.

Soortenbescherming

Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, en op soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit kan vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar ook in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub g Ow zijn in principe de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen actief beleid voeren, bijvoorbeeld door het vaststellen van een programma voor soortenbescherming. Door een strikte formulering van 'flora- en fauna-activiteiten' moet bij vrijwel alle ingrepen in de fysieke leefomgeving nagegaan worden welke soorten aanwezig zijn. In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is aangegeven wanneer een omgevingsvergunning voor soortenbescherming nodig is.

Toetsing

FaunaX heeft ecologisch onderzoek binnen het plangebied uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn samengevat in het rapport 'Quickscan Flora en Fauna; Inclusief nader onderzoek kerkuil en das; Realisatie woningen Haulerveld te Haulerwijk' (zie Bijlage 7) en 'Quickscan Ecologie Kerkstraat 18 te Haulerwijk' (zie Bijlage 7a). Hieronder zijn de belangrijkste conclusies en aanbevelingen per rapport samengevat.

Gebiedsbescherming (en stikstof) – gehele plangebied

Het plangebied is niet aangewezen als weidevogelkansgebied, ganzenfoerageergebied en is daarnaast geen onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland (NNN, voormalige EHS) of een Natura 2000-gebied.

Het plangebied bevindt zich op circa 2,6 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Bakkeveense Duinen. Het NNN ligt op een afstand van circa 460 m. Beide typen beschermde gebieden zijn van het plangebied gescheiden door onder meer woonpercelen, bedrijvigheid en wegen.

Binnen het planvoornemen worden meerdere woningen gerealiseerd. Hierbij komt extra stikstof vrij, bijvoorbeeld als gevolg van de inzet van mobiele werktuigen. BügelHajema Adviseurs BV heeft een Aeriuscalculatie uitgevoerd. Deze is opgenomen als Bijlage 8. Geconcludeerd wordt dat de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden minder dan 0,00 mol/ha/jr bedraagt.

Negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Bosuil

"Mogelijk broedt de bosuil in de eikenboom aan de zuidzijde van het plangebied, waar een afgebroken tak naar binnen toe is gerot. Nesten van bosuilen zijn jaarrond beschermd. Mogelijk zorgt het planvoornemen voor verstoring en/of het verloren gaan van het mogelijk aanwezige nest. Werken buiten het broedseizoen van bosuil (januari – maart) kan verstoring voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, adviseren we om nader onderzoek uit te laten voeren om de aanwezigheid van een jaarrond beschermd bosuilnest

aan te tonen, dan wel niet uit te sluiten. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat werken buiten het broedseizoen niet mogelijk is. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om direct over te gaan tot een vergunningsaanvraag. Hierbij wordt ervanuit gegaan dat er een jaarrond beschermd nest van bosuil aanwezig is in de betreffende boom net buiten het plangebied. Hiervoor worden passende mitigatie- en compensatiemaatregelen genomen. Deze vergunningsaanvraag dient goedgekeurd te worden door bevoegd gezag, provincie Fryslân."

Gebouwbroeders (indirect)

"Aan de noord-, oost-, en westzijde van het plangebied liggen meerdere woningen. Het planvoornemen kan zorgen voor verstoring van diverse gebouwbroeders in omliggende gebouwen. We adviseren om buiten het broedseizoen te werk te gaan om verstoring te voorkomen. Voor huismus, ringmus, gierzwaluw, boerenzwaluw en kerkuil gezamenlijk geldt dat er buiten de periode maart t/m augustus gewerkt zou moeten worden. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten dit broedseizoen uit te voeren. Daarom adviseren we om de voorgenomen werkzaamheden onder ecologische begeleiding uit te voeren. Indien er sprake is van verstoring van een mogelijk aanwezige kerkuil of van actieve broedgevallen van gebouwbroeders, wordt hier op een passende en ecologisch verantwoorde manier mee omgegaan. Daarnaast heeft de initiatiefnemer aangegeven dat lichtuitstraling richting de kapschuur wordt vermeden en de werkzaamheden uitsluitend overdag plaatsvinden, wat verstoring van een eventueel aanwezige kerkuil in de kapschuur voorkomt."

Algemene broedvogels

"Binnen en vlak buiten het plangebied kunnen vogelsoorten broeden, waarvan de nesten geen jaarronde bescherming genieten, bijvoorbeeld grote bonte specht. We adviseren om de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt over het algemeen de periode van 15 maart-15 juli aangehouden. Afhankelijk van de soort en klimatologische omstandigheden kunnen soorten echter eerder of later in het jaar tot broeden komen. Wat voor deze soorten van belang is, is of er sprake is van een broedgeval. Zo ja, dan is deze altijd beschermd. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. We adviseren om de voorgenomen werkzaamheden onder ecologische begeleiding uit te voeren."

Vleermuizen

"Het plangebied bevat meerdere boomholten en ingerotte holten die geschikt zijn voor gewone en ruige dwergvleermuis. Ook bevat het een boom met spechtengaten. Deze is mogelijk ook geschikt voor gewone grootoorvleermuis, rosse vleermuis, watervleermuis en franjestaart. Het betreft diverse bomen langs de Dollerwijk die binnen het planvoornemen behouden blijven. Wel kunnen werkvoertuigen de aanvliegroute blokkeren. We adviseren daarom geen werkvoertuigen tussen zonsondergang en zonsopgang direct tegen of naast bomen van de westelijke bomenrij te laten staan. Als dit niet mogelijk is, is er nader onderzoek nodig. De onderzoeksperiodes en - methoden zijn zeer uiteenlopend, afhankelijk van welke holten geblokkeerd worden en in welke periode.

Verder kan de Dollerwijk dienen als essentiële vliegroute. De Dollerwijk blijft intact, maar de uitstoot van extra kunstlicht richting de watergang kan leiden tot verstoring van de vliegroute van verscheidene vleermuizen. We adviseren daarom de uitstraling van extra kunstlicht in de richting van de Dollerwijk tussen zonsondergang en zonsopkomst tijdens de actieve periode van vleermuizen (april – oktober) te vermijden, zowel tijdens de werkzaamheden als bij het toekomstig gebruik van de woningen."

Bunzing, hermelijn en wezel

"De aanwezigheid van (leefgebied van) bunzing, hermelijn en wezel binnen het plangebied kan niet op voorhand worden uitgesloten. Vanaf de ingang van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn deze soorten binnen de provincie Fryslân niet langer vrijgesteld voor ruimtelijke ingrepen. Voor wat betreft deze soorten zijn naar ons inzicht vervolgstappen benodigd voor de voortgang van het project. Voor wat betreft deze soorten kan binnen de provincie Fryslân worden gekozen voor een tweetal vervolgtrajecten: nader onderzoek of direct overgaan tot een vergunningsaanvraag. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om direct over te gaan tot een vergunningsaanvraag. Hierbij wordt het nader onderzoek overgeslagen en wordt ervanuit gegaan dat kleine marterachtigen binnen het plangebied aanwezig zijn. Er worden passende compensatie- en mitigatiemaatregelen voor kleine marterachtigen genomen. De vergunningsaanvraag dient goedgekeurd te worden door bevoegd gezag, provincie Fryslân."

Overige soorten

“Er kunnen soorten voorkomen in het plangebied, waarvoor een vrijstelling geldt voor ruimtelijke ingrepen. Voor deze soorten geldt een specifieke zorgplicht (art. 11.27 Bal). Deze specifieke zorgplicht schrijft voor dat men bijvoorbeeld verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld tot uiting worden gebracht door altijd zo te werken, dat dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop in de directe omgeving. Hierbij kan gedacht worden aan in een richting werken en rustig te werk gaan. De specifieke zorgplicht geldt voor de fysieke leefomgeving, inclusief elke soort en elk individu in Nederland. Voor de voorwaarden waaraan de vrijstellingen moeten voldoen in het kader van de soorten waarvoor een vrijstelling geldt, wordt verwezen naar Bijlage I.”

Kerkuil

“Het schuurtje dat grenst aan de noordzijde van het plangebied bevat een open raampje. Uit het nader onderzoek kerkuil bleek dat het schuurtje geschikt is voor kerkuil. Er zijn echter geen sporen aangetroffen, waardoor de aanwezigheid van kerkuil wordt uitgesloten. Om te voorkomen dat een kerkuil zich hier in de toekomst vestigt en mogelijk verstoord wordt als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden, adviseren we om het zolderraam af te dichten. De initiatiefnemer heeft laten weten dat dit inmiddels is uitgevoerd. Hierdoor kan de aanwezigheid van kerkuil in dit bijgebouw worden uitgesloten. De verdere vervolgstappen voor de mogelijk aanwezige kerkuil in de kapschuur zijn beschreven onder het kopje ‘gebouwbroeders (indirect)’.”

Das

“Op basis van het nader onderzoek kan worden uitgesloten dat het plangebied onderdeel uitmaakt van essentieel leefgebied van das. Negatieve effecten op (essentieel leefgebied van) de das kunnen op basis van de resultaten van dit nader onderzoek worden uitgesloten. Mogelijk trekt de das sporadisch door het plangebied heen. Hiervoor geldt de specifieke zorgplicht. Er zijn geen verdere vervolgstappen benodigd wat betreft das.”

FaunaX concludeert dat het planvoornemen zonder bezwaren doorgang kan vinden binnen de kaders van de natuurwetgeving, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan (blz. 25):
- Bosuil: Vergunningaanvraag;
- Externe werking gebouwbroeders: Werken onder ecologische begeleiding, werkzaamheden bij daglicht uitvoeren en lichtuitstraling richting kapschuur vermijden.
- Algemene broedvogels: Werken onder ecologische begeleiding;
- Boom-bewonende vleermuizen: Vermijd het blokkeren van de aangetroffen boomholtes langs de Dollerwijk tussen zonsondergang en zonsopkomst tijdens de actieve periode van vleermuizen. Anders → Nader Onderzoek;
- Vleermuizen vliegroute: Vermijd extra uitstraling van kunstlicht tussen zonsondergang en zonsopkomst in de richting van de Dollerwijk tijdens en na de werkzaamheden. Anders → Nader Onderzoek;
- Bunzing, hermelijn & wezel: Vergunningaanvraag;
- Overige soorten: Naleven van de specifieke zorgplicht(en).

Bij de realisatie van Haulerveld wordt gewerkt binnen bovengenoemde voorwaarden. De werkzaamheden starten buiten het broedseizoen. Het plangebied wordt vervolgens ongeschikt gemaakt en gehouden voor broedende vogels, zodat er op dit punt geen wettelijke overtredingen plaatsvinden. De werkzaamheden vinden plaats op basis van ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol. Voor de kleine marterachtigen en de bosuil is, op basis van een Activiteitenplan, een omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit bij de provincie aangevraagd. Deze is op 9 januari 2026 verleend (F-2025/296034). De mitigerende maatregelen voor kleine marterachtigen, namelijk de aanleg van twee marterhopen in de zuidelijke groene bufferzone en de faunatunnel onder de ontsluiting nabij de Steenpoel/Valckeniersweg, zijn middels een voorwaardelijke aanleg- en instandhoudingsverplichting in deze omgevingsplanwijziging opgenomen. Voor de bosuil worden in de omgeving van het plangebied drie nestkasten geplaatst. Met voorwaardelijke verplichtingen is tevens gewaarborgd dat er geen uitstraling van kustlicht richting de Dollerwijk, Haulerwijkstervaart en Steenpoel plaatsvindt en dat de bovengenoemde boomholten niet geblokkeerd worden. De initiatiefnemer houdt zich aan de specifieke zorgplichten die gelden. Dit wordt meegenomen in het ecologisch werkprotocol.

In het rapport ‘Quickscan Ecologie Kerkstraat 18 te Haulerwijk’ (ze Bijlage 7a) concludeert Faunax dat het planvoornemen binnen dit perceel doorgang kan vinden, mits aan de volgende voorwaarden voldaan wordt:
- Ransuil: algemene zorgplicht in de vorm van ransuilcheck (tussen oktober en maart);
- Kerkuil: sluit het open raam af van de schuur op Kerkstraat 18 Haulerwijk;

- Broedvogels: werken buiten het broedseizoen (grofweg 15 maart-15 juli) of onder begeleiding van een ecoloog;
- Vleermuizen vliegroute: vermijd extra uitstraling van kunstlicht tussen zonsondergang en zonsopkomst in de richting van de westelijke sloot, de Haulerwijkstervaart en de bomenrij langs Steenpoel tijdens en na de werkzaamheden;
- Zorgplicht: naleven van de specifieke zorgplicht(en).

Het is aan de (toekomstige) eigenaar van Kerkstraat 18 Haulerwijk om een ransuilencheck uit te voeren. Dit valt onder de algemene zorgplicht. Het is aan de provincie om hierop als bevoegd gezag toe te zien. Op de overige soorten en de zorgplicht is in het voorgaande reeds ingegaan. Hiermee wordt aan alle voorwaarden uit de ecologische rapporten van FaunaX voldaan.

Ecologische plus

Het plangebied vervult op dit moment een functie voor vogels, zoogdieren en vleermuizen. De initiatiefnemer wil dit zoveel mogelijk behouden én een ecologische plus realiseren. Samen met FaunaX is daarom nagedacht over maatregelen die het ecologisch potentieel kunnen versterken. De volgende adviezen zijn in het plan voor Haulerveld verwerkt:

- Gebruik inheemse bomen, struiken en planten: het stedenbouwkundig plan gaat zoveel mogelijk uit van inheems groen (conform de gemeentelijke plantenlijst voor hoogveengebieden).
- Zaai de groene bufferzones in met bloem- en kruidenrijk grasland met het oog op insecten, (kleine) zoogdieren en vogels: dit is in het stedenbouwkundig plan verwerkt.
- Voeg struiken toe die voor vogels interessant zijn: er worden binnen het plangebied veel hagen toegevoegd die als broed- of foerageerplek voor vogels kunnen dienen. Rond het transformatorstation komen besdragende struiken. Dit is in het stedenbouwkundig plan opgenomen.
- Voeg extra inheemse bomen langs de Dollerwijk toe (gunstig voor vleermuizen): de bomenrij aan de westzijde wordt aangevuld met zomereiken, zwarte elzen en zachte berken.
- Zorg voor verblijfsvoorzieningen voor vogels en vleermuizen: Er worden ten minste 10 nestvoorzieningen voor huismussen, 10 nestvoorzieningen voor gierzwaluwen en 10 verblijfvoorzieningen voor vleermuizen gerealiseerd. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
- Pas extensief beheer van het groen toe zodat er voedsel en schuil- en nestgelegenheid voor diverse soortgroepen ontstaat: het bloem- en kruidenrijk grasland in de groene bufferzones en langs de Dollerwijk wordt extensief beheerd. Dit is in het stedenbouwkundig plan opgenomen.
- Leg twee marterhopen aan en verbindt de groene bufferzones aan de oostkant aan elkaar met het oog op kleine marterachtigen: de twee marterhopen zijn onderdeel van het Activiteitenplan. Beide bufferzones worden aan elkaar verbonden via een faunatunnel. Dit is in het stedenbouwkundig plan opgenomen.
- Zorg voor geschikt habitat voor amfibieën: de groene bufferzones dienen mede voor de waterbuffering. Hierbinnen worden sloten en wadi's aangelegd, waar amfibieën van kunnen profiteren.

4.8 Luchtkwaliteit

Beoordelingskader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO2) en/of fijnstof (PM10). De gemeente Ooststellingwerf is niet aangewezen als een concentratiegebied. Tenslotte kan nog gewezen worden op paragraaf 8.5.1.2 Bkl. Hierin zijn de beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning 'milieubelastende activiteit' opgenomen. Met name de artikelen 8.17, 8.21 en 8.24 bevatten regels voor de luchtkwaliteit.

Toetsing

In artikel 5.54 Bkl sub b, onder 1 is als standaardgeval NIBM aangegeven: "gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met: één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen." Het planvoornemen betreft de realisatie van 35 woningen aan 2 ontsluitingswegen. Voor perceel Kerkstraat 18 Haulerwijk gaat het om 2 extra wooneenheden aan 2 erfontsluitingen. Een en ander betekent dat aangenomen mag worden dat de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Met andere woorden: het project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.9 Geluid

Beoordelingskader

Het onderdeel 'geluid' is geregeld in paragraaf 22.3.4 van het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In artikel 22.57 van het omgevingsplan is bepaald waar waarden voor geluid gelden (bijvoorbeeld de gevel van een geluidgevoelig gebouw). Het omgevingsplan maakt voor wat betreft geluid onderscheidt in de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3);
- Geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4).

De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidsbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Het rijk stelt in het Bkl voor een aantal gebouwen specifieke regels. Het gaat om instructieregels voor aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente op grond van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Toetsing

De gemeente Ooststellingwerf heeft (nog) geen geluidbeleid vastgesteld. Dat betekent dat er voor het planvoornemen getoetst moet worden aan de regels uit het omgevingsplan en het Bkl.

Activiteiten

De toevoeging van woningen binnen het plangebied geldt niet als een milieubelastende activiteit. Omgekeerd moet wel rekening worden gehouden met geluidhinder uit de omgeving. De nieuwe woningen zijn namelijk op grond van artikel 3.21 Bkl aan te merken als geluidgevoelige gebouwen. In paragraaf 22.3.4 van het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf zijn geluidswaarden voor geluidgevoelige gebouwen opgenomen. Deze zijn overgenomen in tabel 4.2 hieronder. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen milieubelastende activiteiten aanwezig. Afbeelding 4.3 laat zien dat de meeste bedrijvigheid aan de overzijde van de Haulerwijkstervaart ligt. Hiervoor gelden op grond van het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf bestemmingen voor lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2), horeca en dienstverlening. De kortste afstand tussen de betreffende bedrijfspercelen en de woningen binnen het plangebied bedraagt circa 42 m. Het gaat om de Fietsenwinkel aan de Hoofdstraat-Boven 23 Haulerwijk. Aan de Kerkstraat is een maatschappelijke bestemming aanwezig. Dit betreft de Protestantse Kerk. Deze ligt op een afstand van circa 60 m van de woningen binnen het plangebied. Tenslotte is aan de Kerkstraat een gasdrukregelstation van Liander aanwezig. De afstand tot de woningen binnen het plangebied bedraagt circa 30 m.

Tabel 4.2 Waarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07:00-19:00 uur	19:00-23:00 uur	23:00-07:00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau LAmax als gevolg van activiteiten	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf

Afbeelding 4.3



Milieubelastende activiteiten in de omgeving

Omgevingsloket.nl

Op grond van het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf mogen de omliggende milieubelastende activiteiten elk een bijdrage van maximaal 50 dB(A) op de woningen binnen het plangebied hebben. In tabel 4.3 is de afstand tussen de percelen van de milieubelastende activiteiten en de dichtstbijzijnde woningen in het plangebied opgenomen. Het is niet aannemelijk dat de geluidsnormen uit het omgevingsplan binnen het plangebied worden overschreden. In de eerste plaats worden de omliggende milieubelastende activiteiten veelal ingeperkt door woningen die er direct naast zijn gelegen. Aangezien er geen maatwerkvoorschriften van toepassing zijn, geldt voor deze naastgelegen woningen eveneens de norm van maximaal 50 dB(A). Ter hoogte van de woningen in het plangebied zal het geluid flink afgezwakt zijn. In de tweede plaats kan gekeken worden naar de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering (oktober 2024). In de derde kolom van tabel 4.3 zijn de posities/zones van alle relevante milieubelastende activiteiten opgenomen. Daarbij is uitgegaan van gebiedstype 'rustig woongebied'. Op het gasdrukregelstation na (zie hierna) liggen de woningen buiten de posities/zones, wat indicatief is voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de derde plaats zijn de locatiespecifieke omstandigheden van de milieubelastende activiteiten van belang. De omliggende bedrijfsactiviteiten vinden primair inpandig en overdag plaats. Er is geen sprake van veel vrachtverkeer, grote installaties, grote bezoekersaantallen, stemgeluid en/of muziek. Het zwaartepunt van de bedrijvigheid aan de Hoofdweg-Boven ligt bovendien verder noordelijk (van de weg af). Voor de kerk geldt dat deze van het plangebied is afgeschermd door tussenliggende woonbebouwing. Voor het gasdrukregelstation is gekeken naar een vergelijkbaar type station van Liander in Kerkdriel (zie: NL.IMRO.0263.BP1109-VG01, Regels op de kaart). Daaruit blijkt dat de geluidsbelasting op 5 m 41,9 dB(A) bedraagt. Dit is inclusief stoorgeluiden. Voor de dichtstbijzijnde woningen in het plangebied bedraagt de afstand minimaal 30 m. Aangenomen mag worden dat de grenswaarden uit het omgevingsplan (50/45/40 dB(A)) daarmee ruimschoots gehaald worden. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de woningen in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Tabel 4.3 Afstanden tussen de woningen in het plangebied en milieubelastende activiteiten

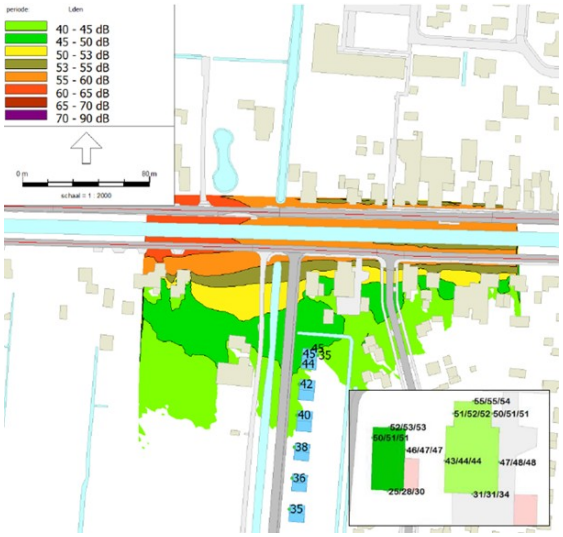
Activiteit	Adres	Positie	Minimale afstand
Fietsenwinkel	Hoofdweg-Boven 23	FM (0-10 m)	42 m
Restaurant	Hoofdweg-Boven 21	FM (0-10 m)	55 m
Zakelijke dienstverlening/kantoor	Hoofdweg-Boven 20	FM (0-10 m)	73 m
Dienstverlening/kapsalon	Hoofdweg-Boven 17	FM (0-10 m)	98 m

Activiteit	Adres	Positie	Minimale afstand
Hubo	Hoofdweg-Boven 29-30	Zone 1 (50 m)	80 m
Kerk	Kerkstraat 12-13	Zone 1 (50 m)	60 m
Gasdrukregelstation	Kerkstraat 19 TRO1	Zone 1 (50 m)	30 m

Wegverkeerslawaai

Door WMA is onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaai. De rapportages van dit onderzoek zijn opgenomen als Bijlage 6 en Bijlage 6a. De geluidsbelasting vanwege de Kerkstraat en andere wegen komt voor de nieuwe woningen niet boven de standaardwaarde van 53 dB uit (zie afbeelding 4.4). Er zijn daarmee (wettelijk gezien) geen aanvullende maatregelen nodig om een aanvaardbaar binnenniveau te waarborgen (behalve de minimumeis van 20 dB voor de gevelwering). Voor de bestaande woning aan Kerkstraat 18 Haulerwijk is de geluidsbelasting maximaal 55 dB (zie inzet afbeelding 4.4). De standaardwaarde is op grond van artikel 5.78r lid 2 en 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving niet van toepassing op bestaande woningen. Er zijn daarmee (wettelijk gezien) geen aanvullende maatregelen nodig om een aanvaardbaar binnenniveau te waarborgen. Mede door de recentelijk verbeterde isolatie van deze woning wordt verwacht dat sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau.

Afbeelding 4.4



Geluidsbelasting Kerkstraat

Adviesbureau WMA

Indirecte hinder

Er is een berekening gemaakt van de geluidstoename op de woningen langs de Kerkstraat en Steenpoel. Zie hiervoor tabel 4.4. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van het criterium uit artikel 5.78af van het Beluit kwaliteit leefomgeving (Bkl; 1,5 dB toename). De rekenformule is: 10log(verkeer nieuw/verkeer oud). Berekend is dat het planvoornemen een geluidstoename veroorzaakt van maximaal 0,84 dB. Er hoeven als gevolg van de verkeerstoename geen maatregelen in overweging te worden genomen.

Tabel 4.4 Berekening indirecte hinder

Straat	Verkeersintensiteit huidig mvt/etmaal	Toename mvt/etmaal	Percentage	Prognose mvt/etmaal	Toename geluid dB
Kerkstraat	1000	213	20%	1213	0,84
Steenpoel	400	51	18%	451	0,52

Adviesbureau WMA

Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat er voor de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De toegelaten milieubelastende activiteiten in de omgeving worden bovendien niet ingeperkt. Het planvoornemen leidt daarmee voor wat betreft 'geluid' tot een ETFAL.

4.10 Geur

Beoordelingskader

Bij een omgevingsplanwijziging moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is. In het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf zijn geurregels opgenomen over:

- Het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2);
- Het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3);
- Andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4);
- Het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5).

In paragraaf 8.5.1 Bkl staan algemene en specifieke beoordelingsregels voor geur. Deze hebben alleen betrekking op aanvragen voor een omgevingsvergunning milieubelastende activiteit.

Toetsing

De toevoeging van een woning binnen het plangebied geldt, zoals gezegd, niet als een milieubelastende activiteit. Omgekeerd moet wel rekening worden gehouden met geurhinder uit de omgeving. De nieuwe woningen zijn namelijk op grond van artikel 5.92 lid 2 Bkl aan te merken als geurgevoelige gebouwen. Geurhinder speelt geen bepalende rol voor de milieubelastende activiteiten rond het plangebied. In alle gevallen is 'geluid' maatgevend voor de vereiste afstand tot woningen en andere hindergevoelige functies (zie paragraaf 4.9). Het dichtstbijzijnde bedrijfsperceel waarvoor geur een belangrijke rol speelt, is de melkrundveehouderij aan de Kerkstraat 46 Haulerwijk. Op grond van de Verordening geurhinder en veehouderij Ooststellingwerf (15 juni 2020) geldt voor melkrundveehouderijen een vaste afstand van 50 m tot woningen binnen de bebouwde kom. Het plangebied ligt op een afstand van circa 520 m. Aan de Kerkstraat 19 Haulerwijk worden hobbymatig paarden gehouden. Tevens is een mestplaat van maximaal 3 m3 aanwezig. Er zijn geen meldingen gedaan, dan wel vergunningen verleend, op grond waarvan een andere invulling op dit perceel mogelijk is. Op basis van artikel 22.96 en artikel 22.114, tweede lid sub a, van het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf gelden voor het houden van minder dan 5 paarden en pony's en het opslaan van maximaal 3 m3 vaste mest geen richtafstanden of andere voorschriften. Daarmee zijn er geen beperkingen te verwachten voor het planvoornemen en voor de hobbymatige activiteiten. Er is volledigheidshalve een geuronderzoek uitgevoerd door Noorman Bouw- en milieuadvies. De bijbehorende rapportage is opgenomen als Bijlage 9. Noorman komt tot de volgende conclusie: "Ter plaatse van de dichtstbijzijnde woningen (grens geprojecteerd bouwblok) binnen het plangebied Haulerveld bedraagt de berekende geurbelasting in de huidig toegestane situatie (max 3 m3 mestopslag) 0,1 tot 0,5 ouE/m^3 als 98-percentiel. De milieukwaliteit is als goed tot zeer goed te beoordelen. Voor wat betreft het aspect geur is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De geursituatie binnen het plangebied is zonder meer als aanvaardbaar te beoordelen. De woningbouw vormt geen beletsel voor het hobbymatig houden van paarden en pony's (inclusief een mestopslag van 3 m3) op het perceel Kerkstraat 19." Voor de details van het onderzoek wordt naar Bijlage 9 verwezen. Daaruit blijkt ook dat als er tien keer zoveel mest wordt opgeslagen dan is toegestaan (dus in totaal 30 m3), dat de milieukwaliteit dan nog steeds als goed tot zeer goed is te kwalificeren. Geconcludeerd kan worden dat er qua 'geur' sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en van een ETFAL.

4.11 Omgevingsveiligheid

Beoordelingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Er zijn regels voor omgevingsveiligheid opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op

een locatie is toegelaten. In het navolgende wordt het beoordelingskader voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico

De grenswaarden en standaardwaarden voor het plaatsgebonden risico met betrekking tot (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a Bkl. In omgevingsplannen moeten de grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7 lid 1 Bkl) in acht worden genomen. Dat geldt ook voor de standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden. Dit is opgenomen in bijlage VII Bkl.

Groepsrisico

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Dit zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, gelden voor het aandachtsgebied vaste afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, artikel 4.90 t/m 4.96). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied. Hierop zijn dus aanvullende bouweisen van toepassing (artikel 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan de gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden opgenomen in het omgevingsplan dan wel in de omgevingsvergunning.

Afbeelding 4.5



Omgevingsveiligheid

atlasleefomgeving.nl

Overige bepalingen

Naast bovengenoemde regels, is voor een aantal specifieke situaties nog het volgende van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten: par. 5.1.2.5 Bkl;
- Veiligheid rond luchthavens: par. 5.1.2.6 Bkl.

Toetsing

Risicovolle activiteiten

De woningen binnen het plangebied zijn op grond van Bijlage VI Bkl te beschouwen als kwetsbare gebouwen. In de directe omgeving van het plangebied is één risicovolle activiteit aanwezig. Afbeelding 4.5 laat dit zien. Het gaat om een gasdrukregelstation aan de Kerkstraat 19 TR01 Haulerwijk (minimaal 30 m). Het plangebied ligt buiten het brand- en explosieaandachtsgebied van deze risicovolle activiteit. Datzelfde geldt voor het LPG-tankstation aan de Oosterwoldseweg 7 Haulerijk (minimaal 280 m). Voor dit tankstation moet wel rekening gehouden worden met het scenario 'Warme BLEVE'. Een warme BLEVE ontstaat wanneer een brand de druk in een LPG-tank doet oplopen, waardoor de tankwand verzwakt en bezwijkt, het LPG vrijkomt en ontbrandt, met als gevolg een vuurbal en een drukgolf. De effecten van een warme BLEVE zijn warmtestraling, overdruk en scherfwerking. Deze effecten kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving veroorzaken tot een afstand van 380 meter. De kans op een warme BLEVE wordt geschat op 6×10^{-10} per (verladings)uur. De woningen binnen het plangebied bevinden zich in de 'derde ring'. Op deze afstand vallen geen dodelijke slachtoffers. Aanwezige personen kunnen binnenshuis schuilen totdat de warmtestraling afneemt. De nieuwe bewoners van het plangebied worden bij de verkoop op de hoogte gebracht van dit handelingsperspectief.

Brandweerzorg

Brandweer Fryslân heeft op 10 april 2025 in het kader van het vooroverleg een advies met betrekking tot de brandweerzorg uitgebracht. Dit advies is opgenomen als Bijlage 10. In het navolgende is dit advies samengevat, waarbij steeds is aangegeven hoe er met het advies is omgegaan.

Bij woningbranden is een snelle inzet van de brandweer cruciaal om branduitbreiding te voorkomen en eventueel aanwezige personen te redden. Een goede opkomsttijd, bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn daarbij essentieel. Bij een verder gevorderde brand zal de inzet zich beperken tot het beschermen van de omgeving, omdat het gebouw dan niet meer veilig te betreden is.

Opkomsttijd: Op basis van Dekkingsplan 2.0 van Brandweer Fryslân wordt het plangebied beschouwd als brandrisicogebied 2, waarbij een norm van 12 minuten geldt voor de opkomsttijd. De berekende opkomsttijd voor het eerst aankomende blusvoertuig is circa 8 minuten en voldoet aan de norm.

Bereikbaarheid: Om de woningen in het plangebied te kunnen bereiken is een (openbare) weg nodig die aan specifieke eisen voldoet. Deze eisen zijn onder meer opgenomen in artikel 22.14 van het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf. Daarnaast hanteert Brandweer Fryslân als uitgangspunt voor de incidentbestrijding dat een locatie via twee onafhankelijke routes benaderbaar moet zijn. Verder is het gewenst dat de brandweerauto tot op 40 meter van een woning kan worden opgesteld, bij voorkeur vanaf de openbare weg, zodat met de beschikbare slanglengte van 60 meter voldoende inzetdiepte in het gebouw mogelijk is. In het stedenbouwkundig ontwerp voor Haulerveld is rekening gehouden met deze specifieke bereikbaarheidseisen. Voor de openbare wegen binnen het plangebied geldt: minimaal 4,5 meter vrije breedte; minimaal 3,25 meter verhard in de breedte; minimaal 4,2 meter vrije ruimte in de hoogte; berekend op een totaalgewicht van 30 ton en een asbelasting van 11,5 ton; een bochtenstraal van R5.5 en R10. De doodlopende wegen binnen het plangebied (80 m) zijn 5 m breed, zodat er op de weg gekeerd kan worden. Binnen 40 m van elke woning kan een brandweerauto op de openbare weg opgesteld worden. Er wordt zodoende aan alle bereikbaarheidseisen voldaan.

Blusbaarheid: Nabij de kruising Steenpoel/Valckeniersweg is een brandkraan aanwezig. Deze kan voor de woningen in het bouwblok langs de Opzienersweg gebruikt worden. De rest van de woningen wordt geblust met het water uit de Dollerwijk. Deze voldoet, volgens opgaaf van Wetterskip Fryslân, aan de bluswatereis van minimaal 500 l/min, voor de duur van minimaal 60 minuten. De brandweerauto kan zich hiervoor over de gehele lengte en binnen 8 m van de watergang opstellen. Bij het beheer van de oever van de Dollerwijk wordt geborgd dat het open water altijd toegankelijk is voor de brandweer (zie hoofdstuk 2). De blusbaarheid is daarmee gegarandeerd.

Conclusie

Het plan Haulerveld sluit aan bij de eisen die Brandweer Fryslân stelt ten aanzien van omgevingsveiligheid en brandweerzorg. Daarmee wordt geborgd dat brand(gevaar) en slachtoffers zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt en dat een veilige en adequate incidentbestrijding binnen het plangebied mogelijk is.

4.12 Trilling

Beoordelingskader

Het aspect 'trillingen' is geregeld in paragraaf 22.3.5 van het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegestaan op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. Deze maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen van artikel 22.88 en 5.87a van het omgevingsplan.

Toetsing

Op grond van artikel 5.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) kunnen de woningen binnen het plangebied worden aangemerkt als trillinggevoelige gebouwen. Dit betekent dat de aanvaardbaarheid moet worden beoordeeld (artikel 5.83 lid 2 Bkl). Er zijn geen indicaties dat binnen het plangebied trillinghinder ontstaat door omliggende bedrijven. Op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 4.9 tot 4.11. Er wordt voldoende afstand tot alle bedrijven in acht genomen. Trillinghinder vanwege de Kerkstraat of andere wegen is evenmin aan de orde. Het betreft hier wegen met een relatief beperkte verkeersintensiteit. De nieuwe woningen bevinden zich bovendien op circa 25 m uit de as van de Kerkstraat. Verwacht mag worden dat de maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen niet overschreden worden. Onderzoek naar trillinghinder is niet noodzakelijk.

4.13 Welstand

Beoordelingskader

Welstand gaat over de inpasbaarheid van een bouwwerk in de omgeving. Het gaat dan om uiterlijke kenmerken zoals vorm, kleur of materiaalgebruik. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de gemeentelijke Welstandsnota. In het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf zijn regels opgenomen met betrekking tot repressief welstandstoezicht (artikel 22.7), oftewel de excessenregeling en de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van bouwwerken (artikel 22.29).

Artikel 22.29 lid 1 onder b van het omgevingsplan bepaalt dat een omgevingsvergunning alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets. De excessenregeling ziet erop toe dat de gemeente een eigenaar kan verplichten om aanpassingen aan het bouwwerk te verrichten waarmee de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Onder de Omgevingswet gebeurt dit middels een maatwerkvoorschrift (artikel 22.4).

Toetsing

Er is een beeldkwaliteitsplan voor Haulerveld opgesteld. Deze is opgenomen als Bijlage 4. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad, voorafgaand aan de omgevingsplanwijziging, als beleidsregel en onderdeel van de welstandsnota vastgesteld. Daarmee wordt dit het toetsingskader voor ‘redelijke eisen van welstand’ binnen het plangebied. Kerkstraat 18 Haulerwijk is hiervan uitgezonderd. Hiervoor blijft de Welstandsnota (vastgesteld d.d. 23 juni 2009) gelden. De beoordeling van de nieuwe woningen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunningen voor de bouwactiviteit.

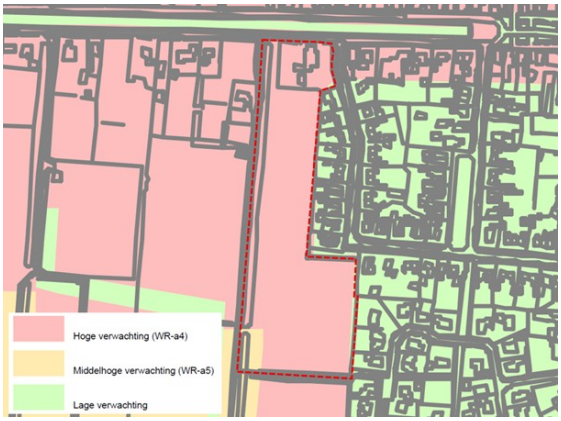
4.14 Archeologie & Cultuurhistorie

Beoordelingskader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn beginselen geformuleerd ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Op grond van de Omgevingsverordening provincie Fryslân moet er getoetst worden aan de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Het gemeentelijk beleid voor archeologie is opgenomen in de Nota Archeologie (december 2014), de Archeologische Monumentenkaart en de Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart. Voor cultuurhistorie en landschap zijn met name de Omgevingsvisie Ooststellingwerf, de Welstandsnota en het procesboek 'Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf' van belang. De archeologische (verwachtings)waarden en de cultuurhistorische waarden zijn (deels) vertaald naar archeologische resp. cultuurhistorische dubbelbestemmingen in het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf.

Afbeelding 4.6



Uitsnede Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart

Gemeente Ooststellingwerf

Toetsing archeologie

Op de FAMKE is voor de periode ‘ijzertijd-middeleeuwen’ aangegeven dat er geen archeologisch onderzoek nodig is. Voor de periode ‘steentijd-bronstijd’ wordt een archeologische quickscan aanbevolen voor ingrepen van meer dan 5.000 m2. Dit advies geldt voor het grootste deel van het plangebied. Voor de zuidwestelijke hoek van het plangebied wordt karterend onderzoek aanbevolen bij ingrepen van meer dan 500 m2. Op grond van de gemeentelijke Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart geldt een hoge archeologische verwachting voor het grootste deel van het plangebied (zie hiervoor afbeelding 4.6). Voor de eerdergenoemde zuidwestelijke hoek geldt een middelhoge archeologische verwachting. Er is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door Hamaland Advies BV. Dit onderzoek is als Bijlage 11 opgenomen. Hamaland concludeert het volgende:

“Conclusie bureauonderzoek

Haulerveld: In het plangebied is waarschijnlijk sprake van een veenkoloniale ontginningsvlakte in het noordelijk deel en grondmorenewelvingen bedekt met dekzand in het zuidelijk deel. Hierin kunnen laarpodzolgronden ontstaan zijn. Onderzoek uit de omgeving stelt vast dat er waarschijnlijk geen (rest)veen meer aanwezig is en dat de bovengrond geroerd is als gevolg van de veenontginningen en de daaropvolgende grondbewerkingen. De aanwezigheid van podzolgronden is wel vastgesteld. Dekzand kan voorkomen, maar kan ook ontbreken en dan is er onder de bouwvoor en/of het toemaakdek direct sprake van grondmoreneafzettingen in de vorm van keizand of -leem. Historisch kaartmateriaal toont aan dat tot in de 20ste eeuw sprake was van woeste gronden. Het noordelijk deel van het plangebied is eerder ontgonnen dan het zuidelijk deel; vanaf circa 1929 is het hele plangebied in gebruik als bouwland.

Kerkstraat 18: Op basis van de beleidskaart van de gemeente Ooststellingwerf is de archeologische verwachting hoog. Dit is echter wel enkel het geval indien de laarpodzolbodem en/of de top van het onderliggende dekzand, intact is. Uit onderzoek in de omgeving blijkt dat de bodem door ontginning veelal verstoord is tot in de top van de C-horizont. Om de verstoringsgraad te toetsen wordt geadviseerd om een integraal karterend booronderzoek uit te voeren voor zowel plangebied Kerkstraat 18 als plangebied Haulerveld. Dit advies wordt onderschreven door het bevoegd gezag."

"Conclusie booronderzoek

In het plangebied is vanaf het maaiveld naar beneden sprake van een 20 tot 60 cm dikke subrecente bouwvoor (donkerbruin tot grijsbruin matig fijn siltig iets humeus zand). Hieronder bevinden zich in boring

1, 2, 3, 5, 8, 9 en 12 één of meerdere subrecente gevlekte ophooglagen van sterk wisselende samenstelling (zand vermengd met brokken veraard veen, leem en keizand) die als toemaakdek (ontstaan na ontginning) zijn geïnterpreteerd. In boring 12 komen in deze laag brokken moderne baksteen voor. In boring 1, 7, 10, 12, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 28 en 30 komen onder de subrecente bouwvoor en de subrecente ophogingslagen sterk gevlekte menglagen voor waarbij afwisselend de A-, B- en/of C-horizont met elkaar vermengd zijn als gevolg van ontginning. De totale dikte van het antropogene pakket (subrecente bouwvoor tot en met de menglagen) varieert van 45 cm (boring 7) tot 80 cm (boring 12).

De natuurlijke ondergrond bestaat zowel in delen van het plangebied Kerkstraat 18 als in plangebied Haulerveld uit matig siltig, matig fijn geel dekzand (Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden). Dit geldt voor boring 2, 3, 5, 8,10, 12, 14, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 27, 28, 29 en 30. De top van het dekzand is aangetroffen op dieptes variërend tussen 30 cm-mv (boring 18) en 110 cm-mv (boring 27). In boring 1, 4, 6, 15, 16, 17, 21, 25 en 26 bestaat de top van de C-horizont uit zandige leem of leem (Formatie van Drenthe, Laagpakket van Gieten). De top van de C-horizont in deze boringen is aangetroffen op dieptes variërend van 30 cm-mv (boring 17) en 75 cm-mv (boring 1). In boring 7, 9, 11, 13 bestaat de C-horizont uit matig grof tot grof zand met grindjes (keizand, Formatie van Drenthe, Laagpakket van Gieten). De top de C-horizont in deze boringen is aangetroffen op dieptes variërend van 45 cm-mv (boring 7) tot 90 cm-mv (boring 9).

In boring 2, 3, 4, 6, 8, 11, 13, 14, 15, 21,24, 27 en 29 is een deels afgetopte, dan wel intacte B-horizont (laarpodzol) aangetroffen op dieptes variërend van 30 cm-mv (boring 11, 14 en 21) tot 75 cm-mv (boring 9). In boring 14 en boring 15 is boven de B-horizont nog een intacte E horizont van lichtgrijs/grijs iets gevlekt fijn zand aangetroffen op respectievelijk 15 cm-mv en 30 cm-mv.

In boring 3, 4, 6, 7 en 23 is een dunne laag zwart veraard veen van 10 tot 20 cm onder de bouwvoor en/of het toemaakdek aangetroffen."

"Selectieadvies

Op basis van de verstoorde bodems en het ontbreken van relevante archeologische indicatoren zoals bewerkt vuursteen, fragmenten (handgevormd) aardewerk en houtskoolfragmenten e.d. en het ontbreken van archeologische ‘vuile’ lagen in de boringen met een intacte (podzol)bodem wordt de kans dat in het plangebied intacte en behoudenswaardige vindplaatsen aanwezig zijn laag ingeschat. Wij adviseren derhalve om de beide plangebieden vrij te geven voor de ontwikkeling."

Mochten tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, dan zal dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk worden gemeld aan de Minister (in de praktijk de gemeente als bevoegd gezag). Eventuele vondsten zullen gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking worden gesteld voor wetenschappelijk onderzoek.

Toetsing cultuurhistorie

In hoofdstuk 2 is een cultuurhistorische analyse opgenomen en is verantwoord hoe het planvoornemen met respect voor de cultuurhistorische waarden van het hoogveenontginningslandschap wordt ingepast. Op de Cultuurhistorische kaart Fryslân (CHK2) zijn voor het plangebied geen specifieke waarden opgenomen. Wel is aangegeven dat het plangebied deel uitmaakt van een landschap met een ‘opstrekkende verkaveling’. Dit houdt in dat er sprake is van “een strakke door de lengterichting bepaalde verkaveling, ontgonnen vanuit de vaarten en evenwijdig aan de dwars op de vaarten gegraven wijken en schipsloten”. Daarnaast is aangegeven dat het plangebied een ‘veenkoloniale ontginningsdiepte’ betreft. Op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 2 waarin de inpassing van de woningbouw binnen de opstrekkende verkaveling en andere kenmerken van het veenlandschap is verantwoord. De CHK2 geeft aan dat er volgens de topografische kaart van 1920 een reed liep langs de oostkant van het plangebied. Deze lag echter een stuk oostelijker, ter hoogte van de huidige Oosterwoldseweg (zie Bijlage 11). Verder wordt de Kerkstraat nog benoemd als reed. Het planvoornemen heeft geen (nadelig) effect op de cultuurhistorische waarde van beide oude verbindingen. Daarmee is het cultuurhistorisch belang afdoende geborgd.

4.15 Bodem

Beoordelingskader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) opgenomen. Deze regels zijn te vinden in paragraaf 5.1.4.5. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor

de betreffende situaties zijn afgeleid. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het (nieuwe deel van het) omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl). Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden uitgevoerd naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Toetsing

Door Ortageo is een bodemonderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen als Bijlage 12. De conclusie luidt als volgt:

- “De toelaatbare bodemkwaliteit zoals gedefinieerd in het omgevingsplan van de gemeente Ooststellingwerf wordt niet overschreden. Ook de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering wordt, zoals blijkt uit het aanvullend grondwateronderzoek, niet overschreden. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.
- De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan, de voorgenomen nieuwbouw en de geplande transactie. Als de grond uit de sloot wordt afgevoerd, moet men rekening houden met de verwerkingskosten, die gelden voor grond van de kwaliteitsklasse "industrie".
- De halfverhardingslaag bestaande uit bouw- en slooppuin van de toegangspad is asbesthoudend (in zeer beperkte mate). Het materiaal is geschikt als niet-vormgegeven bouwstof. De omvang van de puinverharding wordt geschat op circa: 330 m2 x 0,8 meter ≈ 260 m3. Hoewel de aangetoonde hoeveelheid asbest gering is, wordt gezien de aard van het materiaal (onbewerkt grof bouw- en sloopafval) en de daarmee gepaarde heterogeniteit geadviseerd alert te blijven op mogelijke asbestnesten. Wanneer er indicaties zijn dat de interventiewaarde wordt overschreden dienen de (graaf)werkzaamheden te worden gestaakt en dient het bevoegd gezag te worden geïnformeerd over de vervolgstappen.
- Of de sloot in de huidige situatie kan worden gedempt dient te worden afgestemd met het bevoegd gezag. Geadviseerd wordt in het geval van demping een scheidingslaag (bijvoorbeeld worteldoek) aan te brengen.
- Aangezien er in het kader van de herontwikkeling meer dan 25 m3 grondverzet plaatsvindt, dient dit tenminste een week vooraf te worden gemeld via het Omgevingsloket als zgn. milieubelastende activiteit 'graven in bodem met een kwaliteit onder de interventiewaarde'.
- Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Het toepassen van grond moet een week vooraf worden gemeld via het Omgevingsloket als zgn. milieubelastende activiteit 'toepassen van grond of baggerspecie'. In het kader van kostenefficiëntie adviseren wij om vrijkomende grond zoveel mogelijk binnen de onderzoekslocatie te hergebruiken. Er dient voorkomen te worden dat de grond uit de sloot gemengd wordt met schone grond.”

Voor het perceel Kerkstraat 18 Haulerwijk heeft Ortageo een afzonderlijk bodemonderzoek verricht. Het rapport van dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 12a. De conclusie luidt als volgt:

- “In de bovengrond zijn geen of plaatselijk lichte verontreinigingen met PAK en PFAS aangetoond. De gekeurde grond valt in de kwaliteitsklasse Wonen. De sporen van zwak puinhoudende bodem zijn niet asbesthoudend.
- In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. De grond valt in kwaliteitsklasse Landbouw/natuur.
- Het grondwater is van nature licht belast met de zware metalen barium, nikkel en zink.”

De toelaatbare bodemkwaliteit wordt niet overschreden. Het uitvoeren van nader bodemonderzoek is daarmee niet noodzakelijk. Het plangebied is geschikt voor de beoogde woonfunctie.

Ontgrondingen: In tabel 4.4 is de globale grondbalans binnen het plangebied aangegeven. Er wordt in totaal circa 4.099 m3 grond ontgraven. Deze grond wordt plaatselijk toegepast voor het dempen van sloten en het ophogen van woonpercelen en infrastructuur. Uit het bodemonderzoek blijkt dat vrijkomende grond binnen het plangebied kan worden toegepast (zie Bijlage 12).

In artikel 5.1 van de Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een ontgrondingsactiviteit te verrichten. Artikel 16.7h van het Bal geeft aan dat dit verbod niet geldt voor zover het gaat om het ontgronden voor het treffen van een maatregel uit een omgevingsplan, mits:

- de locatie van ontgronding is opgenomen in dat plan;
- grondlagen dieper dan 3 m onder het oorspronkelijke maaiveld ongemoeid blijven; en
- niet meer dan 10.000 m3 grond wordt ontgraven.

In artikel 4.1 lid 1c van de Omgevingsverordening Fryslân 2022 is artikel 16.7h lid 2 ingeperkt door uit te gaan van grondlagen dieper dan 2 m onder het oorspronkelijke maaiveld. Aangezien er niet dieper dan 2 m gegraven wordt, is er geen vergunning nodig. Er dient wel een melding bij de FUMO te worden gedaan, omdat er meer dan 3.000 m3 vergraven wordt (artikel 4.1a lid 3).

Tabel 4.4

Activiteiten	Oppervlakte	Diepte of hoogte		Kuubs
Ontgraving				
Graven funderingen woningen	2.779	0,3		833,6
Graven funderingen rijbaan	2.573	0,3		771,9
Graven funderingen trottoirs en paden	901	0,3		270,3
Graven funderingen schelpenpad	237	0,2		47,3
Graven funderingen grasbeton (parkeren)	361	0,3		108,2
Aanleg nieuw water	387	1,2		464,2
Graven/verbreden sloten in bufferzones / waterbergende laagten	2.145	0,6		1.287,1
Verdiepen groene bufferzones / wadi	527	0,6		316,0
Totaal	9.909			4.098,7
Demping/Ophoging				
Demping sloot in groene bufferzones	300	1,5		450,0
Ophoging woonpercelen	10.590	0,6		6.354,0
Ophogeing grasbermen	2.395	0,3		718,5
Ophoging rijbaan	2.573	0,4		1.029,2
Ophoging trottoirs en paden	901	0,6		540,6
Ophoging schelpenpad	237	0,5		118,5
Ophoging grasbeton	361	0,4		144,4
Ophoging rijbaan en grasbeton met puin	2.934	0,3		880,2
Totaal	20.291			10.235,3
Aanvoer				6.136,7

Globale grondbalans

Buitenplans Projectontwikkeling BV

4.16 Water

Beoordelingskader

Op grond van artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de gevolgen van plannen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden de opvattingen betrokken van het bestuursorgaan dat voor dit beheer verantwoordelijk is. Dit

gebeurt door onder meer rekening te houden (instructie)regels van de provincie en het waterschap. Verder bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels over:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen in het kader van de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool.

Toetsing

De huidige en toekomstige inrichting van het plangebied is toegelicht in hoofdstuk 2. Daaruit blijkt dat het plangebied op dit moment een agrarische functie vervult en wordt ingericht als woongebied.

Het plangebied bevindt zich op een hoogte van circa 6,5 m +NAP (bron: ahn.nl). De ondergrond bestaat ‘Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand’. Aan de zuidwestkant bevindt zich een kleine strook die bestaat uit ‘Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand’ (bron: Bodemkaart van Nederland).

Op grond van de Omgevingsverordening provincie Fryslân geldt voor het plangebied de gebiedsaanwijzing en omgevingswaarde ‘overstromingskans grasland’ (zie paragraaf 3.2.3). Dit betekent dat eens in de tien jaar rekening moet worden gehouden met een overstroming vanuit regionale wateren, waarbij vijf procent van het oppervlak een grotere overstromingskans mag hebben.

In de Waterschapsverordening Wetterskip Fryslân 2023 is aangegeven dat het plangebied grotendeels buiten de bebouwde kom ligt. De sloot die grenst aan de woonpercelen van de Steenpoel is aangeduid als ‘oppervlaktewaterlichaam’, ‘waterstaatswerk’ en ‘overig water’. De sloten die grenzen aan perceel Kerkstraat 18 Haulerwijk en de woonpercelen langs de Opzienersweg zijn niet aangeduid binnen de Waterschapsverordening. De Dollerwijk en de Haulerwijkstervaart (die buiten het plangebied ligt) zijn aangeduid als ‘hoofdwater’. Rondom deze hoofdwatergangen geldt de gebiedsaanwijzing ‘beschermingszone van een hoofdwater’ (zie afbeelding 4.7). Verder is aangegeven dat het plangebied deel uitmaakt van een niet-kwetsbaar en niet-vrij afstromend gebied.

Voor de ontwikkelingen binnen het plangebied is in de eerste plaats de beschermingszone van de hoofdwatergangen van belang. Deze heeft een breedte van 5 m (vanaf de insteek). Voor de beschermingszones geldt op grond van artikel 4.12 van de Waterschapsverordening dat het aanbrengen van beplanting en bepaalde grondbewerkingen vergunningplichtig zijn. Het plangebied ligt alleen binnen de beschermingszone van de Dollerwijk. Binnen een deel van deze beschermingszone komt infrastructuur en een berm te liggen. Deze berm bestaat uit extensief beheerd bloem- en kruidenrijk grasland. Er zijn in het kader van het vooroverleg afspraken met het waterschap gemaakt over het uitvoeren van werkzaamheden binnen de beschermingszone (zie hoofdstuk 6). Dit komt erop neer dat de oostzijde van de Dollerwijk zoveel mogelijk obstakelvrij wordt gemaakt. De groenopslag en berken aan de noordkant, ter hoogte van Kerkstraat 18 Haulerwijk, zullen daarvoor verwijderd worden. Het beheer van de Dollerwijk (tot aan de bestaande dam) kan hierdoor geheel vanuit het nieuwe woongebied plaatsvinden. Aan de westzijde van de Dollerwijk worden bomen terug geplant (zie paragraaf 2.2 en Bijlage 2). Voor deze aanplant wordt een vergunning bij het waterschap aangevraagd.

In de tweede plaats is van belang dat de bestaande sloten binnen het plangebied worden verplaatst en/of verbreed. Aangezien deze werkzaamheden buiten de beschermingszone van de hoofdwatergang plaatsvinden, geldt hiervoor alleen een meldplicht op grond van artikel 4.54 van de Waterschapsverordening.

Ortageo heeft een digitaal wateradvies aangevraagd, ‘vooroverleg’ gevoerd met Wetterskip Fryslân en een waterhuishoudkundig plan opgesteld (zie Bijlage 13 en Bijlage 14). Hierna volgt een korte samenvatting van het waterhuishoudkundig plan. Voor de details kan het rapport geraadpleegd worden.

- "Het nieuwe inrichtingsplan van het Haulerveld in Haulerwijk zorgt voor een toename van verharding van 10.665 m2. De noodzakelijk oppervlakte voor watercompensatie is 1.367 m2 (10% van totale verharding plus 100% van gedempt sloot).
- Binnen het projectgebied is voldoende oppervlakte voor watercompensatie (1.723 m2) beschikbaar om wateroverlast als gevolg van versnelde afvoer en overstromingen te voorkomen. Dit wordt ruimschoots behaald door middel van de in het planontwerp beoogde nieuwe sloten, wadi en verdiepte groenstroken.

- De huidige greppel achter de Opzienersweg zal worden verbreed en verdiept om een robuuste sloot te creëren. De exacte afmetingen en inrichting van de sloot worden afgestemd met de betrokken partijen om te voldoen aan de huidige normen en lokale eisen. De sloot in het noorden en de wadi in het zuiden van het plangebied dienen via een (overloop)constructie te worden aangesloten op de primaire watergang van het Wetterskip Fryslân.
- De bergingscapaciteit met het verdiepen van groene bufferzones/wadi's en het graven/verbreden van sloten in bufferzones/waterbergende laagten moet minimaal 488 m³ bedragen. De berekening in tabel 6 geeft een bergingscapaciteit van 1.603 m³ dat is voldoende. De berekening in tabel 6 houdt echter geen rekening met de volumevermindering door de taluds. Het is mogelijk dat het meenemen van het talud in de berekeningen de berekende bergingscapaciteit aanzienlijk verlaagt. Bij de civieltechnische engineering dient hier rekening mee te worden gehouden zodat binnen het plan voldoende bergingscapaciteit blijft gewaarborgd.
- Gezien de periodieke hoge grondwaterstanden dient er voldoende aandacht te worden besteed aan de drooglegginsadviezen van wetterskip Fryslân. Om mogelijke grondwateroverlast te voorkomen is de volgende minimale ontwateringsdiepte aanbevolen:

  +7,30 m NAP ter plaatse van primaire wegen;

  +7,00 m NAP ter plaatse van secundaire wegen;

  +6,60 m NAP ter plaatse van bebouwingen zonder kruipruimte;

  +7,00 m NAP ter plaatse van bebouwingen met kruipruimte;

  +6,80 m NAP ter plaatse van tuinen.

  Dit kan bij voorkeur door ophoging en eventueel ook in combinatie met drainage. Daarbij dient voor het vloerpeil minimaal 30 centimeter boven het bouwpeil en het bouwpeil 30 centimeter boven straatpeil aangehouden te worden om wateroverlast als gevolg van toestromend hemelwater in/onder gebouwen te voorkomen.
- Ophoging van een projectgebied kan wateroverlast veroorzaken in aangrenzende gebieden. Aangezien het projectgebied grotendeels is omgeven door oppervlaktewater, verdiept groen of taluds, doet dit risico zich alleen voor in de oosthoek, dicht bij de Valckeniersweg. Hier worden kolken in de beoogde molgoten langs de weg opgenomen tussen de parkeerplaats en de ontsluitingsweg richting de Valckeniersweg. Op basis van het verhang in de maaiveldhoogten stroomt het hemelwater niet naar de Valckeniersweg.
- Bij de civieltechnische uitwerking van het plan moeten o.a. de volgende aspecten nader worden bepaald:

  de exacte maaiveldhoogtes binnen en rondom het plangebied;

  de berekening van de effectieve bergingscapaciteit in wadi's en te graven/verbreden van sloten in bufferzones/waterbergende laagten (rekening houdend met gewenste taluds), zodat wordt voldaan aan de bergingseis van 488 m³.
- Daarnaast wordt geadviseerd om de grondwaterstand binnen het projectgebied te monitoren, ten minste gedurende een winter-lenteperiode. Het doel is om te controleren of de aannames met betrekking tot de grondwaterstanden representatief zijn."

Het afvalwater binnen het plangebied wordt, gescheiden van het hemelwater, geloosd op de riolering aan de Steenpoel/Valckeniersweg. Voor het perceel Kerkstraat 18 Haulerwijk wordt het afvalwater op de riolering in de Kerkstraat geloosd. Over deze rioolaansluitingen zullen in een later stadium (bij de civieltechnische uitwerking) afspraken met de gemeente gemaakt worden.

Afbeelding 4.7



Beschermingszones hoofdwatergangen

Waterschapsverordening Wetterskip Fryslân 2023

Voor Kerkstraat 18 Haulerwijk is op 16 april 2025 een afzonderlijk advies bij Wetterskip Fryslân opgevraagd. Dit advies is op 26 mei 2025 verstrekt (Bijlage 14a). Het waterschap vraagt in de eerste plaats om een berekening van de toename in het verhard oppervlak binnen dit perceel. De situatie is als volgt: In de huidige situatie is er 366 m2 aan bebouwing en 350 m2 aan bestrating aanwezig (samen: 716 m2). In de nieuwe situatie is er 518 m2 aan bebouwing en 329 m2 aan bestrating aanwezig (samen: 847 m2). Dit heeft betrekking op de lengtevariant. In de breedtevariant is maximaal 40 m2 extra aan verharding nodig. Dat betekent een maximale toename van het verhard oppervlakte van 131-171 m2, wat ruim beneden de compensatiegrens van 200 m2 valt. Daar waar mogelijk wordt erfverharding aangelegd of vervangen door halfopen verharding (zoals grasbetonstenen of grind). In de tweede plaats wijst het waterschap erop dat de beschermingszone van de hoofdwatergangen vrij toegankelijk moeten blijven voor onderhoud. Dit is hierboven reeds aan de orde geweest. In de derde plaats geeft het waterschap aan dat het vigerend waterpeil voor Kerkstraat 18 Haulerwijk is vastgesteld op + 5,3 m N.A.P. Bouwen op dezelfde hoogte als de voormalige boerderij geeft voldoende drooglegging voor de bouw van een woning met kruipruimte. In de vierde plaats geeft het waterschap twee aanbevelingen voor de nieuwe bewoners op dit perceel. De eerste is om gebruik te maken van regentonnen, zodat water wordt opgeslagen voor drogere tijden. De tweede is om het hemelwater zoveel mogelijk af te wateren via het maaiveld (en dus niet via afvoerputten), zodat het kan infiltreren. Beide aanbevelingen worden bij de verkoop aan kopers meegegeven.

Conclusie: uit het voorgaande blijkt dat er een goede waterhuishouding binnen het plangebied ontstaat. In het kader van de 'bouwaanvraag' wordt het plan civieltechnisch uitgewerkt, in overleg met de gemeente en het waterschap. Het waterbelang is voor deze fase voldoende afgewogen.

4.17 Lichthinder

Beoordelingskader

Lichthinder kan negatieve effecten veroorzaken voor de mens (denk aan nachtrust of verkeersveiligheid), ecologie (beïnvloeding natuurlijk gedrag van dieren) of horizon (zichtbaarheid op grote afstand). Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat een zorgplicht met betrekking tot het voorkomen van lichthinder bij het mobiel breken van bouw- en sloopafval. Voor assimilatiebelichting in kassen stelt het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) regels. Het Bal bevat tevens een zorgplicht met betrekking tot lichthinder door milieubelastende activiteiten. In de Omgevingsverordening provincie Fryslân (zie paragraaf 3.2.3) zijn geen regels opgenomen ter voorkoming van lichthinder. In het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf staan alleen regels over lichthinder bij sportvelden. Voor woningbouw gelden (op dit moment) geen regels.

Toetsing

Het planvoornemen vraagt om straatverlichting. Uit het ecologisch onderzoek is naar voren gekomen dat het van belang is om tussen zonsondergang en zonsopkomst geen extra kunstlicht richting de Dollerwijk uit te stralen. Dit om negatieve effecten op essentiële vliegroutes van vleermuizen uit te kunnen sluiten (zie paragraaf 4.7). In aansluiting bij het Kennisdocument Watervleermuis (2023) van BIJ12 en de Maatregelencatalogus beschermde soorten (2024) van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland zijn planregels opgenomen die de essentiële vliegroutes beschermen. Op grond daarvan is de toepassing van kunstlicht

(denk aan straatverlichting, tuinverlichting en gevelverlichting) gebonden aan maximale normen voor lichtsterkte en kleurtemperatuur ter hoogte van de Dollerwijk. Deze maatregelen zorgen er ook voor dat er een zeer beperkte lichtuitstraling richting de bestaande woonomgeving en het aangrenzende landelijk gebied optreedt. Dit laatste wordt ook geborgd door de groene bufferzones, die bijdragen aan een aanzienlijke afstand tussen het nieuwe woongebied en de aangrenzende woningen en het landelijk gebied aan de zuidkant (zie paragraaf 2.2). Er is daarmee geen sprake van negatieve lichteffecten op de mens, ecologie en/of horizon.

5 Financieel-economische uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met de woningbouw binnen het plangebied een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt. Er is op voorhand geen reden om aan te nemen dat het planvoornemen (vanwege financiële redenen) niet binnen een redelijke termijn gerealiseerd kan worden. Er is daarmee sprake van een economisch uitvoerbaar besluit.

5.2 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om 'kostenverhaalsplichtige activiteiten', zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (Ob), ofwel om 'aangewezen bouwactiviteiten'. Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Ob maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Ob. Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op aangewezen bouwactiviteiten. De kosten hiervoor zijn 'anderszins verzekerd' omdat er een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt afgesloten.

5.3 Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV Ob aangewezen als 'verhaalbare kostensoorten'. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding door rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die een persoon onevenredig zwaar treft. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden tussen directe en indirecte schade. Directe schade ontstaat omdat bestaande rechten worden ingeperkt. Indirecte schade heeft betrekking op toegevoegde activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. Voor de gemeente is dit uitgewerkt in de Verordening nadeelcompensatie Ooststellingwerf 2022. De initiatiefnemer en gemeente sluiten een schadeovereenkomst op basis van deze verordening.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Verkennen initiatief (vooroverleg)

Buitenplans Projectontwikkeling BV heeft vanaf januari 2023 vooroverleg met de gemeente gevoerd over de haalbaarheid van het planvoornemen. Vervolgens is op 7 maart 2024 een principeverzoek bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. Het college heeft op 9 juli 2024 een positief principebesluit genomen (zie paragraaf 1.1). In dit principebesluit is aangegeven dat er, onder voorwaarden, medewerking kan worden verleend aan de woningbouw. Eén van die voorwaarden is dat 'de omgeving wordt betrokken bij en geïnformeerd over de plannen'. Dit heeft plaatsgevonden in de periode van oktober 2024 tot en met juni 2025. Ook nadien zijn er nog contacten geweest met individuele buurtbewoners en vond er communicatie plaats via de website en nieuwsbrieven. Hieronder wordt verslag gedaan van het doorlopen participatietraject.

De initiatiefnemer heeft vanaf januari 2023 geregeld contact gehad met de gemeentelijke Taskforce Wonen over de planuitwerking, participatie en procedure. Als gevolg daarvan is onder meer het stedenbouwkundig ontwerp verder uitgewerkt en is het woningaanbod aangepast.

6.2 Bestuurlijk vooroverleg

Op basis van artikel 2.2 Omgevingswet houdt een bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden rekening met andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen

af. Er zijn adviezen opgevraagd bij Brandweer Fryslân, Wetterskip Fryslân en Provincie Fryslân. De binnengekomen adviezen zijn opgenomen als Bijlage 10, Bijlage 14 en Bijlage 15.

Wetterskip Fryslân heeft op 6 en 10 juni 2025 advies uitgebracht. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer om:

a. Het onderhoud aan de hoofdwatergang langs de Kerkstraat vanaf de oostzijde te laten plaatsvinden en de beschermingszone van 5 meter aan die zijde obstakelvrij te houden; daar geen nieuwe bomen te planten en bestaande bomen zoveel mogelijk te verwijderen. Aan de westzijde kunnen binnen de beschermingszone eventueel wel bomen worden toegevoegd;
b. Te voorkomen dat binnen de beschermingszone lantaarnpalen, verkeersborden, bomen of andere obstakels worden geplaatst en voor dergelijke werkzaamheden of aanpassingen (zoals het aanplanten van bomen of het wijzigen of verwijderen van dammen) tijdig een vergunning bij het waterschap aan te vragen;
c. Een brede berm aan te leggen tussen de hoofdwatergang en de nieuwe weg om ruimte te bieden aan onderhoudsmaterieel en het neerleggen van hekkelspecie;
d. Ervoor te zorgen dat onderhoudsmaterieel in het zuidelijk deel de hoofdwatergang kan oversteken;
e. De landbouwdam (die verwijderd wordt) als verbetering voor de doorstroming te beschouwen, maar de dam met het schelpenpad te verbreden en voldoende draagkrachtig te maken, waarbij de afstand tussen duikeruiteinde en stuw niet kleiner mag worden;
f. De voorgestelde slootdemping, nieuwe sloot en slootverbreding uit te voeren, de slootdemping volledig (100%) te compenseren en bij demping op andermans grond toestemming van de eigenaar te verkrijgen;
g. De licht stuwende duiker in het noordelijk deel te behouden, omdat deze bijdraagt aan het vasthouden van water binnen het plangebied;
h. De mogelijke verbinding tussen de watergangen in het noordelijke en zuidelijke deel van het plangebied te verduidelijken;
i. Te voorkomen dat als gevolg van het plan wateroverlast optreedt bij bestaande woningen en tuinen, en de watergangen achter de woningen goed bereikbaar te houden voor onderhoud;
j. Een voorstel uit te werken voor de opvang en afvoer van hemelwater vanaf het verhard oppervlak, inclusief de berekening van de benodigde compensatie in open water (10% van het verharde oppervlak, berekend op een neerslaghoeveelheid van 50 millimeter);
k. Rekening te houden met de eisen voor waterberging: directe maar vertraagde afvoer naar open water, volledige vulling bij neerslagintensiteit groter dan 50 millimeter per dag en een leegtijd van circa twee dagen;
l. Bij het bepalen van aanleghoogtes rekening te houden met de drooglegginsnormen van 1,10 meter voor bebouwing met kruipruimte en 0,70 meter voor bebouwing zonder kruipruimte of verharding, uitgaande van het peilgebied +5,35 meter NAP;
m. De hoofdwatergang aan de westzijde van het plangebied heeft voldoende capaciteit om aan de bluswatereis van minimaal 500 l/min, voor de duur van minimaal 60 minuten te kunnen voldoen.

Het advies van het waterschap is verwerkt in paragraaf 4.16. Hierna wordt kort samengevat hoe er met dit advies is omgegaan. Het onderhoud aan de hoofdwatergang langs de Kerkstraat zal plaatsvinden vanaf de oostzijde. De beschermingszone van 5 meter aan deze zijde blijft zo veel mogelijk obstakelvrij. Langs de oostzijde worden enkele berken gekapt; op drie plekken blijven bomen staan die als beeldbepalend en ecologisch waardevol worden beschouwd. Ook groenopslag wordt verwijderd. Aan de westzijde worden binnen de beschermingszone nieuwe bomen toegevoegd, conform het advies van het waterschap (ad a; zie hoofdstuk 2). Een en ander is verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Binnen de beschermingszone worden verder geen obstakels zoals lantaarnpalen of verkeersborden geplaatst; voor de werkzaamheden in deze zone wordt tijdig een vergunning aangevraagd bij het waterschap (ad b).

Tussen de hoofdwatergang en de nieuwe weg wordt een brede berm aangelegd om ruimte te bieden aan onderhoudsmaterieel en het neerleggen van hekkelspecie (ad c; zie de dwarsprofielen in Bijlage 3). In het zuidelijk deel blijft de bestaande dam behouden; deze is geschikt voor het oversteken van onderhoudsmaterieel. De doorstroming blijft hierbij ongewijzigd (ad d en e).

De slootdemping, de aanleg van een nieuwe sloot en de slootverbreding worden conform het advies uitgevoerd en volledig gecompenseerd (ad f). De licht stuwende duiker in het noordelijk deel blijft behouden om water vast te houden binnen het plangebied. Er wordt geen verbinding tussen de noordelijke en zuidelijke watergangen gerealiseerd; dit is verduidelijkt in het waterhuishoudkundig plan (ad g en h).

In het planvoornemen is rekening gehouden met het voorkomen van wateroverlast bij bestaande woningen en het behoud van onderhoudsruimte achter de percelen. Het voorkomen van wateroverlast, de opvang en afvoer van hemelwater, de waterberging en de drooglegginsnormen zijn nader uitgewerkt in het waterhuishoudkundig plan (zie paragraaf 4.16); het behoud van onderhoudsruimte is geborgd in het stedenbouwkundig ontwerp en de bijbehorende dwarsprofielen (ad i t/m l).

Voor Kerkstraat 18 Haulerwijk is een wateradvies in het kader van de vergunningprocedure uitgebracht (zie paragraaf 1.1). Dit advies is opgenomen als Bijlage 14a en eveneens verwerkt in paragraaf 4.16.

Brandweer Fryslân heeft op 2 april 2025 advies uitgebracht. De brandweer adviseert de initiatiefnemer om:
a. De toekomstige bewoners in te lichten over de aanwezige risicobron evenals het handelingsperspectief om binnenshuis dekking te zoeken totdat de aanwezige hittestraling is afgenomen;
b. Te borgen dat de nieuwe weg in het plangebied voldoet aan de bereikbaarheidseisen;
c. De doodlopende weg zodanig te realiseren dat deze maximaal 80 meter lang is en er een keermogelijkheid aanwezig is. Zonder keermogelijkheid dient de weg minimaal 5 meter breed te zijn;
d. Als gemeente het beheer van de bestaande brandkraan (85-55) t.h.v. Steenpoel 28 van Vitens over te nemen waardoor de continuïteit van de brandkraan geborgd is;
e. De locatie van de bestaande brandkraan mee te nemen in het ontwerp en ten tijde van het bouwproces, zodat de brandkraan ook in de nieuwe situatie bruikbaar is;
f. Bij Wetterskip Fryslân na te gaan of het open water aan de westkant van het plangebied het gehele jaar kan voorzien in de bluswatereis van minimaal 500 l/min, voor de duur van minimaal 60 minuten;
g. Te borgen dat een brandweerauto over de gehele lengte van het plangebied binnen 8 meter van het open water kan opstellen;
h. Het toegankelijk houden van het open water mee te nemen in het beheerplan van de gemeente, denk aan walbeschoeiing en waterplanten verwijderen.

Het advies van de brandweer is verwerkt in paragraaf 4.11. Hierna wordt kort samengevat hoe er met het advies is omgegaan. Toekomstige bewoners worden bij de verkoop ingelicht over het scenario 'Warme BLEVE' en het bijbehorende handelingsperspectief (ad a). Uit het stedenbouwkundig ontwerp en de bijbehorende dwarsprofielen blijkt dat er wordt voldaan aan de bereikbaarheidseisen van de brandweer (ad b en c). De gemeente neemt de brandkraan van Vitens over (ad d). De kraan, die buiten het plangebied (op gemeentegrond) ligt, is in het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen (ad e). Het Wetterskip heeft bevestigd dat de Dollerwijk aan de bluswatereis voldoet (ad f; zie boven). Een brandweerauto kan zich over de gehele lengte binnen 8 m van het open water van de Dollerwijk opstellen (ad. g; zie de dwarsprofielen in Bijlage 3). De Dollerwijk blijft vrij van nieuwe obstakels. In de berm komt enkel bloem- en kruidenrijk grasland (ad h; zie stedenbouwkundig plan in Bijlage 2).

Provincie Fryslân heeft op 26 januari 2026 advies uitgebracht. De provincie geeft aan in te stemmen met de woningbouwontwikkeling voor Haulerveld. Daarnaast zijn de volgende opmerkingen gemaakt:
a. Gevraagd wordt om het ontwerp-omgevingsplan toe te sturen of een melding te doen zodra het ontwerp ter inzage ligt, zodat de provincie alle regels kan beoordelen;
b. Gevraagd wordt om een archeologisch booronderzoek uit te voeren en daarmee de mate van verstoring binnen het plangebied vast te stellen;
c. Gevraagd wordt om te verduidelijken of de te kappen bomen in het noordelijk deel van het plangebied deel uitmaakt van een rij van 20 bomen, in welk geval een melding voor het kappen nodig is;
d. Gevraagd wordt om voor de vaststelling van het omgevingsplan te laten toetsen of er voor de ontgrondingen een melding van de FUMO noodzakelijk is.

Alle ketenpartners, inclusief de provincie, krijgen een melding van de gemeente zodra het ontwerp-omgevingsplan ter inzage gelegd wordt (ad a). Er is archeologisch booronderzoek uitgevoerd. De conclusies zijn verwerkt in paragraaf 4.14. Het selectieadvies is om het plangebied vrij te geven voor de ontwikkeling (ad b). Het ecologisch rapport is aangevuld, zodat duidelijk is dat de te kappen bomen geen onderdeel zijn van een rij van meer dan 20 bomen (ad c). De FUMO is gevraagd om te beoordelen of een melding noodzakelijk is (ad d).

Naast het opvragen van adviezen bij de drie vaste ketenpartners, heeft overleg met afvalverwerkingsbedrijf **Omrin** plaatsgevonden. Daarbij zijn afspraken gemaakt over de plek en plaatsing van vuilcontainers. Deze afspraken zijn vertaald naar het stedenbouwkundig ontwerp. Omrin heeft op 23 september 2025 aangegeven hiermee te kunnen instemmen (zie Bijlage 16).

6.3 Procedure

Op 25 maart 2025 heeft de gemeenteraad de 'Regeling delegatie en machtiging gemeenteraad Ooststellingwerf 2025' vastgesteld. In dit besluit is een aantal gevallen opgenomen waarin het vaststellen van het omgevingsplan is gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Deze omgevingsplanwijziging valt onder artikel 2, onder h, sub 4 'het opnemen van nieuwe ontwikkelingen die onderdeel uitmaken van de categorieën waarvoor geen adviesrecht geldt'. Het betreft de categorieën van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (bopa's) waarop het bindend adviesrecht van toepassing is. In het 'Verzamelbesluit bevoegdheden Omgevingswet: bindend adviesrecht, verplichte participatie, delegatie'

van 23 november 2021 zijn de categorieën bopa's opgenomen waarop het bindend adviesrecht van toepassing is. Het bindend adviesrecht is van toepassing bij het bouwen van twee of meer woningen in het buitengebied. Het buitengebied is het gebied dat volgens de provinciale omgevingsverordening buiten het bestaand stedelijk gebied valt. Omdat het planvoornemen de toevoeging van 35 woningen in het buitengebied betreft, wordt deze omgevingsplanwijziging door de gemeenteraad vastgesteld.

6.4 Participatie

Volgens de Nota van toelichting bij het Omgevingsbesluit is participatie: "het in een vroeg stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit" (blz. 133). Hoe deze betrokkenheid gebeuren moet, is niet aangegeven in de wet. Participatie is daarmee vormvrij. De gemeente Ooststellingwerf heeft ter inspiratie een 'Participatiewijzer' voor initiatiefnemers opgesteld. Daarin is aangegeven dat participatie betekent dat belanghebbenden tijdig bij plannen worden betrokken. Het doel daarvan is: "Door belanghebbenden bij jouw plan te betrekken, kom je tot een beter plan. Vragen, zorgen of ideeën van jouw omgeving kun je namelijk bespreken en meenemen in jouw plan. Daarnaast zorgt participatie met jouw omgeving ervoor dat de gemeente sneller een besluit kan nemen over jouw plan" (blz. 5).

Het proces

Voorafgaand aan het participatietraject heeft de initiatiefnemer een Communicatie- en participatieplan laten opstellen. Deze is afgestemd met de gemeentelijke Taskforce Wonen, waarna het traject van start is gegaan. Allereerst heeft op 3 oktober 2024 een gesprek met Plaatselijk Belang plaatsgevonden. Daarin is het plan kenbaar gemaakt en zijn ideeën opgehaald over het participatietraject. Plaatselijk Belang heeft geen officieel standpunt over Haulerveld ingenomen en is op dit moment in ruste. Op 3 oktober 2024 is de eerste participatiebijeenkomst gehouden. Daarvoor zijn alle belanghebbenden per brief uitgenodigd. Het gaat om de buurtbewoners die direct aan het plangebied grenzen of die er (mogelijk) zicht op hebben dan wel in de aangrenzende straten worden. Ook Stichting Zwembad Haulewelle en de huidige pachter van het plangebied hebben een uitnodiging ontvangen. Het verslag van de eerste participatiebijeenkomst is opgenomen als Bijlage 17. Na deze bijeenkomst hebben verdiepende 'keukentafelgesprekken' bij omwonenden plaatsgevonden (tussen oktober 2024 en mei 2025). Met sommige omwonenden is meerdere keren gesproken. Met anderen is contact geweest via de telefoon of e-mail. Tussentijds zijn er nieuwsbrieven verstuurd (in november 2024 en in februari, april en november 2025). Op de tweede participatiebijeenkomst van 26 mei 2025 is aan de belanghebbenden gepresenteerd welke (inhoudelijke) opmerkingen tijdens de participatie zijn opgehaald en wat daarmee gedaan is. Voor deze tweede bijeenkomst zijn ook alle raadsfracties uitgenodigd. Het verslag van de tweede participatiebijeenkomst is opgenomen als Bijlage 18. Voor de overige bewoners en andere geïnteresseerden van de gemeente Ooststellingwerf is de website haulerveld.nl in het leven geroepen. Deze website is regelmatig geüpdatet. Via het contactformulier van deze website zijn vragen gesteld over de planontwikkeling en de kaveluitgifte.

Inhoudelijke wijzigingen

Dit zijn de voornaamste bezwaren/zorgen die tijdens het participatieproces naar voren zijn gekomen:
a. Meer verkeer door de Steenpoel en Valckeniersweg;
b. Mogelijke overlast van bewoners sociale huurwoningen;
c. Mogelijke overlast van hangjeugd t.p.v. parkeerkoffer;
d. Mogelijke overlast vanwege aanleg achterpaden bij Steenpoel;
e. Mogelijke overlast en aantasting van de privacy door aantal, hoogte en doelgroep van de woningen achter Opzienersweg;
f. Te dure woningen (niet betaalbaar voor Haulerwijkers);
g. Verstoring van natuurwaarden;
h. Wegvallen van vrij uitzicht.

In het verslag dat is opgenomen als Bijlage 18, is het concept-stedenbouwkundig ontwerp opgenomen. Deze is gepresenteerd tijdens de eerste participatiebijeenkomst en op de volgende punten aangepast;
a. Om de verkeersintensiteit binnen de Steenpoel en Valckeniersweg te verlagen is besloten de ontsluiting voor langzaam verkeer en hulpdiensten aan de Kerkstraat, op te waarderen tot een volwaardige tweede ontsluiting. Dit is mogelijk gemaakt door de aankoop van het perceel Kerkstraat 18 Haulerwijk. Hierdoor kan een ontsluitingsprofiel gecreëerd worden die voldoet aan het gemeentelijke Handboek Inrichting Openbare Ruimte. Deze tweede ontsluiting zorgt ervoor dat er minder nieuwe bewoners van de Steenpoel en Valckeniersweg gebruik zullen maken. Vooral de toekomstige bewoners langs de Dollerwijk (circa 63% van het plangebied) zullen naar verwachting van deze tweede ontsluiting gebruik gaan maken.
b. De bezwaren m.b.t. de sociale huurwoningen worden ondervangen door deze te verplaatsten naar het 'hart' van het nieuwe woongebied. Deze woningen grenzen nu niet meer direct aan bestaande woonpercelen.

c. Ook de parkeerkoffer is verplaatst naar het midden van het plangebied. Hierdoor ontstaat er meer sociaal toezicht. Vanuit het oogpunt van verkeer is deze plek ook logischer.
d. De achterpaden zijn niet langer bij de Steenpoel aanwezig, omdat de sociale huurwoningen verplaatst zijn (zie sub b).
e. De situatie nabij de Opzienersweg is aangepast. Allereerst is het aantal woningen teruggebracht van zes naar vier. In plaats van twee vrijstaande woningen en twee twee-onder-een-kap-woningen worden er vier vrijstaande woningen gebouwd. Daarnaast is de hoogte van de woningen ingeperkt. In plaats van de standaard twee lagen met kap worden deze woningen worden uitgevoerd in één laag met kap. De doelgroep verschuift hierbij van gezinnen naar senioren. Tenslotte wordt er een groene buffer van circa 6,3 m breed aangelegd. Dit wordt in mindering gebracht op de nieuwe woonkavels.
f. Er zijn afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en gemeente over het woningaanbod binnen Haulerveld. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst (zie hoofdstuk 5). Uit deze overeenkomst blijkt dat er ten minste 8 sociale huurwoningen worden gebouwd. Twee derde van alle woningen wordt in het betaalbare segment gebouwd, met een verkoopprijs tot €420.000 (prijspeil 2026).
g. Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd op basis waarvan de aanwezige natuurwaarden behouden blijven dan wel gemitigeerd worden. Daarnaast wordt er een ‘ecologische plus’ gerealiseerd door de aanleg van de groene bufferzones, (voornamelijk) streekeigen beplanting en nest- en verblijfsvoorzieningen voor vogels en vleermuizen. Een en ander is toegelicht in paragraaf 4.7 en Bijlage 7.
h. Het klopt dat het uitzicht zal veranderen. Dat is helaas inherent aan een dergelijk ‘straatje erbij’. Er zijn evenwel maatregelen genomen om dit te verzachten, onder meer de aanleg van groene bufferzones waarmee afstand tot het nieuwe woongebied gecreëerd wordt. Daarnaast wordt een groenblijvende laurierhaag aangeplant om de privacy van de bestaande bewoners te beschermen.

Met deze aanpassingen is de initiatiefnemer aan de voornaamste bezwaren/zorgen tegemoet gekomen. Aanvullend is besloten om een strook van 3 m aan de bewoners van de Steenpoel te schenken. Daarmee kan een privé buffer richting het plangebied gecreëerd worden. Onderdeel van deze buffer is een groenblijvende laurierhaag, die ervoor zorgt dat de bestaande woonpercelen visueel afgeschermd worden. De haag wordt aangelegd door de initiatiefnemer. De bewoners zijn verantwoordelijk voor het onderhoud. Voor de aanleg en instandhouding van deze haag is een voorwaardelijke verplichting in deze omgevingsplanwijziging opgenomen. De strook van 3 m kan, met het oog op het onderhoud, alleen worden overgedragen als alle aanwonenden meedoen. Als de strook uiteindelijk niet overgaat naar de aanwonden, dan komt deze in eigendom en beheer van de gemeente (zie paragraaf 2.2). Verder zijn op basis van de keukentafelgesprekken enkele kleine aanpassingen gedaan in het overgangsgebied tussen de bestaande woonpercelen en Haulerveld (maatwerk op verzoek). Tenslotte zijn alle perceeleigenaren van de aangrenzende agrarische gronden per brief geïnformeerd over de spuitvrije zones die rondom Haulerveld in het omgevingsplan worden opgenomen. In de brief is toegelicht waarom het opnemen van spuitzones noodzakelijk is, welke lijn de gemeente hierin volgt (zie paragraaf 4.5), wat de consequenties zijn voor het toekomstige agrarische gebruik en welke mogelijkheden er zijn om een zienswijze in te dienen en/of nadeelcompensatie te claimen. De brieven zijn medio juni 2025 verzonden, waarbij is aangegeven dat er een gesprek met de initiatiefnemer over deze maatregel mogelijk is (zie Bijlage 19). De betreffende perceeleigenaren hebben niet gereageerd op deze brief.

I Overzicht Documentenbijlagen

Bijlage 1	/join/id/pubdata/gm0085/2026/f0a8be7af3a0493ca6146db84db060d2/nld@2026-03-11;09141181
Bijlage 2	/join/id/pubdata/gm0085/2026/141c4c19a9ec44bd8b49f52ac66462ab/nld@2026-03-11;09141181
Bijlage 3	/join/id/pubdata/gm0085/2026/78923ca33c32465985c331984d3cf91f/nld@2026-03-11;09141181
Bijlage 4	/join/id/pubdata/gm0085/2026/179c2df805e44b2fb12fd3fcb045b280/nld@2026-03-11;09141181
Bijlage 5	/join/id/pubdata/gm0085/2026/33adf008ac714538be231700da784aba/nld@2026-03-11;09141181
Bijlage 6	/join/id/pubdata/gm0085/2026/cdae97ab27504af3b635b6eee68d2d6f/nld@2026-03-11;09141181
Bijlage 6a	/join/id/pubdata/gm0085/2026/00f5a2f644a04f76ba79ee5a9d5d4844/nld@2026-03-11;09141181
Bijlage 7	/join/id/pubdata/gm0085/2026/d9fc14780cfe44468f0bc66c08d1f6f8/nld@2026-03-11;09141181
Bijlage 7a	/join/id/pubdata/gm0085/2026/0120cd2cc67e4b8cb0f9cd19e41bd615/nld@2026-03-11;09141181
Bijlage 8	/join/id/pubdata/gm0085/2026/1e44700544ed4e1798a3b50dc4e3186d/nld@2026-03-11;09141181
Bijlage 9	/join/id/pubdata/gm0085/2026/efc1d0eaa0224040986b9d9e13d13eeb/nld@2026-03-11;09141181
Bijlage 10	/join/id/pubdata/gm0085/2026/0e32db647c2b444585517b19bd44936d/nld@2026-03-11;09141181
Bijlage 11	/join/id/pubdata/gm0085/2026/8d6ee5b919b5400ebf895641e445c9ea/nld@2026-03-11;09141181
Bijlage 12	/join/id/pubdata/gm0085/2026/e1baa6f07cfb4738bc75a095bcb99955/nld@2026-03-11;09141181
Bijlage 12a	/join/id/pubdata/gm0085/2026/928d190d5c334a9cbb4e6010035ca246/nld@2026-03-11;09141181
Bijlage 13	/join/id/pubdata/gm0085/2026/f55a36ce38ef4768b73257c1d0cf1b2c/nld@2026-03-11;09141181
Bijlage 14	/join/id/pubdata/gm0085/2026/bce282c228114dc586ab4149eaa9420b/nld@2026-03-11;09141181
Bijlage 14a	/join/id/pubdata/gm0085/2026/2b5132ffe82e4999b868d8084b470912/nld@2026-03-11;09141181
Bijlage 15	/join/id/pubdata/gm0085/2026/b94f32ae648b4d99a77d8b41e5c3e3a0/nld@2026-03-11;09141181
Bijlage 16	/join/id/pubdata/gm0085/2026/c29ab84d48234f6d94f753cc6f45ec3f/nld@2026-03-11;09141181
Bijlage 17	/join/id/pubdata/gm0085/2026/cd63343f663a4049bee9aa1d1539f8cc/nld@2026-03-11;09141181
Bijlage 18	/join/id/pubdata/gm0085/2026/5c662c28a11741678b6dadd1ec0dabe9/nld@2026-03-11;09141181
Bijlage 19	/join/id/pubdata/gm0085/2026/dbc3c4d9ace6400bb3fb5982af9c0b29/nld@2026-03-11;09141181