gemeente ooststellingwerf

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Ooststellingwerf

Nr. 494895

21 oktober

2026

Ontwerp wijziging omgevingsplan H21 Ontwikkeling loonbedrijf De Knolle 1, Oosterwolde

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

"Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven in het gemeenteblad en lokale huis-aan-huisbladen.

Artikel III Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking per **DATUM**
Aldus vastgesteld door Gemeente Ooststellingwerf, **DATUM**

Diegenen die mogen ondertekenen
Niet getekend proef-exemplaar

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

Artikel 21.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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. H21 Woningbouwontwikkeling Zuideinde tussen 9 en 11 Fochteloo
e. H21 woningbouwontwikkeling Haulerveld Haulerwijk
f. H21 ontwikkeling loonbedrijf De Knolle 1 Oosterwolde

B

Na artikel 21.5 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 21.6 Voorwaardelijke verplichtingen en gebodsbepalingen gebruiksactiviteiten

Het is verboden ter plaatse van de locatie H21 Verbod landbouwhuisdieren, landbouwhuisdieren te houden. Met uitzondering van het houden van maximaal 10 schapen, 8 paarden/pony's, 10 geiten, 25 stuks pluimvee, 25 konijnen en 10 overige landbouwhuisdieren.

C

Artikel 21.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.6~~ 21.7 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~~functies H21 Wonen en H21 Bedrijf, als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de grondoppervlakte mag maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de (bedrijfs)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~~ 21.8 Gebruiksregels bêd & brochje

Het gebruik van (bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken in combinatie met bed & brochje is toegestaan bij de ~~functie~~functies H21 Wonen en H21 Bedrijf, als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de brutovloeroppervlakte mag niet meer dan 50 m^2 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~~ 21.9 Gebruiksregels paardenbakken

Het gebruik van gronden ten behoeve van een paardenbak is toegestaan bij de ~~functie~~functies H21 Wonen en H21 Bedrijf, als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. de paardenbak moet zijn gelegen bij een (bedrijfs)woning die binnen de gebiedsaanwijzing H21 Wonen of H21 Bedrijf is gesitueerd;
b. per (bedrijfs)woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
c. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt ten hoogste 800 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 twee paragrafen ingevoegd, luidende:

Paragraaf 21.2.2 Gebruiksactiviteiten functie agrarisch

Artikel 21.10 Gebruiksactiviteiten functie agrarisch

Ter plaatse van de functie H21 Agrarisch is het toegestaan de gronden te gebruiken voor de volgende gebruiksactiviteiten:
a. Agrarische cultuurgronden;
b. Behoud en herstel van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
c. Met daarbij behorende:
   1. Bestaande wegen, voet-, fiets- en ruiterpaden en landbouwontsluitingswegen;
   2. Verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
   3. Parkeervoorzieningen;
   4. Nutsvoorzieningen;
   5. Voorzieningen ten behoeve van waterbeheer;
   6. Groenvoorzieningen;
   7. Water;
   8. Tuinen, erven en terreinen;
   9. Paardenbakken.

Paragraaf 21.2.3 Gebruiksactiviteiten functie bedrijf

Artikel 21.11 Gebruiksactiviteiten functie bedrijf

Ter plaatse van H21 Bedrijf is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende gebruiksactiviteiten:
a. Ter plaatse van de locatie H21 Loon- en grondverzetbedrijf uitsluitend bestaande bedrijfsactiviteiten en loon- en grondverzetactiviteiten;
b. het wonen ten behoeve van het bedrijf ter plaatse van de locatie H21 Bedrijfswoning;
c. Met daarbij behorende:
   1. Verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
   2. Parkeervoorzieningen;
   3. Nutsvoorzieningen;
   4. Voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer;
   5. Groenvoorzieningen;
   6. Water;
   7. Wegen en paden;
   8. Tuinen, erven en terreinen.

G

Het opschrift van paragraaf 21.2.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.2.2~~ 21.2.4 Gebruiksactiviteiten functie agrarisch

H

Het opschrift van artikel 21.9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.9~~ 21.12 Gebruiksactiviteiten functie agrarisch

I

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

Artikel ~~21.10~~ 21.13 Aanwijzing vergunningplicht spuitvrije zone

J

Het opschrift van paragraaf 21.2.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.2.3~~ 21.2.5 Gebruiksactiviteiten functie groen

K

Het opschrift van artikel 21.11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.11~~ 21.14 Gebruiksactiviteiten functie groen

L

Het opschrift van paragraaf 21.2.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.2.4~~ 21.2.6 Gebruiksactiviteiten functie verkeer

M

Het opschrift van artikel 21.12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.12~~ 21.15 Gebruiksactiviteiten functie verkeer

N

Het opschrift van paragraaf 21.2.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.2.5~~ 21.2.7 Gebruiksactiviteiten functie water

O

Het opschrift van artikel 21.13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.13~~ 21.16 Gebruiksactiviteiten functie water

P

Het opschrift van paragraaf 21.2.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.2.6~~ 21.2.8 Gebruiksactiviteiten functie wonen

Q

Het opschrift van artikel 21.14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.14~~ 21.17 Gebruiksactiviteiten functie wonen

R

Artikel 21.15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.15~~ 21.18 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~~21.17, 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~~21.17, 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.

S

Het opschrift van paragraaf 21.2.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.2.7~~ 21.2.9 Gebruiksactiviteiten ecologische aandachtsgebieden

T

Het opschrift van artikel 21.16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.16~~ 21.19 Gebruiksverbod ecologische aandachtsgebieden

U

Artikel 21.17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.17~~ 21.20 Uitzondering gebruiksverbod ecologische aandachtsgebieden

1. Het verbod als bedoeld in artikel ~~21.16~~21.19 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~~21.19 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.

V

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

Artikel ~~21.18~~ 21.21 Toepassingsbereik

W

Het opschrift van artikel 21.19 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.19~~ 21.22 Meetbepalingen

X

Het opschrift van artikel 21.20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.20~~ 21.23 Verboden bouwactiviteiten

Y

Het opschrift van artikel 21.21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.21~~ 21.24 Aanvullende beoordelingsregels 22.29 voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

Z

Artikel 21.22 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.22~~ 21.25 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. binnen één jaar naar vaststelling van dit plan dient ter plaatse van de locatie H21 ontwikkeling loonbedrijf De Knolle 1 Oosterwolde de beeld verstorende bebouwing te worden gesloopt en het erf te worden ingericht overeenkomstig het in bijlage 1 bij de motivering gevoegde landschappelijk inpassingsplan.

~~3~~ 4. 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 de dient inpassing in stand te worden gehouden overeenkomstig Inpassingsplan Dorpsstraat tussen 58 en 64 Haule.

~~4~~ 5. 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.

~~5~~ 6. 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 tussen 12 en 14 Haule.

AA

Na artikel 21.22 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 21.26 Afwijking standaardwaarde geluid

1. 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 tussen 12 en 14 Haule.

BB

Na paragraaf 21.3.1 wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

Paragraaf 21.3.2 Bedrijfsgebouwen

Artikel 21.27 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen binnen de functie H21 Bedrijf gelden de volgende beoordelingsregels:
a. de gebouwen moeten binnen een gebiedsaanwijzing H21 bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mogen niet meer bedragen dan de hoogtes die ter plaatse van de bouwnormen H21 goothoogte en respectievelijk H21 bouwhoogte zijn aangegeven, dan wel de bestaande hoogte, indien deze meer bedraagt;
c. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste H21 dakhelling, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
d. de afstand (van de niet aaneengebouwde zijde) van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan de ter plaatse van de bouwnorm H21 zijdelingse perceelgrens aangegeven afstand, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

CC

Het opschrift van paragraaf 21.3.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.3.2~~ 21.3.3 (Bedrijfs)Woning

DD

Artikel 21.23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.23~~ 21.28 (Bedrijfs)woningen

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

a. een woning moet als hoofdgebouw worden gebouwd, met uitzondering van bedrijfswoningen ter plaatse van de locatieaanduiding H21 Bedrijfswoning;
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 ter plaatse van de bouwnorm H21 vrijstaand gebouwd;
e. 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. 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. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 175 m^2; en
h. 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.

EE

Het opschrift van paragraaf 21.3.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.3.3~~ 21.3.4 Bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning

FF

Artikel 21.24 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.24~~ 21.29 Bijbehorende bouwwerken

1. Voor het bouwen van bijbehorend bouwwerken en overkappingen binnen de ~~functie~~functies H21 Wonen en H21 Bedrijf in aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 ook de volgende beoordelingsregels bij de vergunningplicht als bedoeld in artikel 22.26:
   a. een bijbehorend bouwwerk dient achter de voorgevel van een hoofdgebouw of H21 Bedrijfswoning 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.

GG

Het opschrift van paragraaf 21.3.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.3.4~~ 21.3.5 Bouwwerk geen gebouw en geen overkapping zijnde

HH

Artikel 21.25 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.25~~ 21.30 Bouwwerk, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

1. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde, binnen de ~~functie~~functies H21 Wonen en H21 Bedrijf 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.

6. 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 mogen bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 2 m, niet zijnde tunnelkassen en omheiningen van paardenbakken.

7. 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 m^2.

8. 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.

II

Het opschrift van paragraaf 21.3.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.3.5~~ 21.3.6 Verwachtingsgebied archeologie bouwactiviteiten

JJ

Het opschrift van artikel 21.26 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.26~~ 21.31 Aanwijzing vergunningplicht verwachtingsgebied archeologie bouwactiviteiten

KK

Artikel 21.27 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.27~~ 21.32 Aanvullende aanvraagvereisten verwachtingsgebied archeologie bouwactiviteiten

In aanvulling op de aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan dient bij de aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in artikel ~~21.26~~21.31 door de aanvrager een rapport overlegd te worden waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

a. de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard (al dan niet ter plekke) en/of gedocumenteerd.

LL

Artikel 21.28 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.28~~ 21.33 Beoordelingsregels verwachtingsgebied archeologie bouwactiviteiten

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel ~~21.26~~21.31 wordt verleend als:

a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad en een mogelijke aantasting door het verbinden van voorschriften kan worden voorkomen of voldoende kan worden beperkt; of
c. de aanvrager op vergelijkbare wijze overtuigend kan aantonen, voor zover het agrarische bouwvlakken betreft, dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

MM

Artikel 21.29 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.29~~ 21.34 Vergunningvoorschriften verwachtingsgebied archeologie bouwactiviteiten

Indien uit het in artikel ~~21.27~~21.32 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit kunnen worden verstoord en het bevoegd gezag voornemens is aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden, wordt een professioneel archeoloog om advies gevraagd. Op basis van dit advies wordt of worden één of meerdere van de volgende voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen; of
c. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

NN

Het opschrift van artikel 21.30 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.30~~ 21.35 Aanwijzing vergunningplicht verwachtingsgebied archeologie aanlegactiviteiten

OO

Artikel 21.31 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.31~~ 21.36 Aanvullende aanvraagvereisten verwachtingsgebied archeologie aanlegactiviteiten

In aanvulling op de aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan dient bij de aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in artikel ~~21.30~~21.35 dient door de aanvrager een rapport overlegd te worden waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

a. de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard (al dan niet ter plaatse) en/of gedocumenteerd.

PP

Artikel 21.32 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.32~~ 21.37 Beoordelingsregels verwachtingsgebied archeologie aanlegactiviteiten

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel ~~21.30~~21.35 wordt verleend als:

a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad en een mogelijke aantasting door het verbinden van voorschriften kan worden voorkomen of voldoende kan worden beperkt; of
c. de aanvrager op vergelijkbare wijze overtuigend kan aantonen, voor zover het agrarische bouwvlakken betreft, dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

QQ

Artikel 21.33 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.33~~ 21.38 Vergunningvoorschriften verwachtingsgebied archeologie aanlegactiviteiten

Indien uit het in artikel ~~21.31~~21.36 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit kunnen worden verstoord en het bevoegd gezag voornemens is aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden, wordt een professioneel archeoloog om advies gevraagd. Op basis van dit advies wordt of worden één of meerdere van de volgende voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen; of
c. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

RR

Na paragraaf 21.4.1 wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

Paragraaf 21.4.2 Beschermingsgebied cultuurhistorie aanlegactiviteiten

Artikel 21.39 Aanwijzing vergunningsplicht beschermingsgebied cultuurhistorie aanlegactiviteiten

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning binnen de gebiedsaanwijzing H21 Beschermingsgebied cultuurhistorie de volgende aanlegactiviteiten te verrichten:
a. het egaliseren of afvlakken van natuurlijk reliëf;
b. het afgraven en vergraven van houtwallen en dykswâlen;
c. het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte van meer dan H21 oppervlakte cultuurhistorie.

Artikel 21.40 Beoordelingsregels gebied met cultuurhistorische waarden aanlegactiviteiten

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.39 wordt verleend als:
a. de maatschappelijke noodzaak hiervoor is aangetoond;
b. er geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, waarbij in ieder geval rekening wordt gehouden met het type verharding dat wordt toegestaan.

SS

Het opschrift van paragraaf 21.4.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.4.2~~ 21.4.3 Aanlegactiviteit functie H21 Agrarisch

TT

Het opschrift van artikel 21.34 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.34~~ 21.41 Aanwijzing vergunningplichtige aanlegactiviteiten functie H21 Agrarisch

UU

Artikel 21.35 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.35~~ 21.42 Beoordelingsregel aanlegactiviteit functie H21 Agrarisch

De in artikel ~~21.34~~21.41 bedoelde omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de activiteit geen afbreuk doet aan de in artikel ~~21.9~~21.12 omschreven waarden.

VV

Het opschrift van artikel 21.36 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.36~~ 21.43 Overgangsrecht bouwwerken

WW

Het opschrift van artikel 21.37 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.37~~ 21.44 Overgangsrecht gebruik

XX

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

H21 aantal	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/b5dddba16251447cb04c99ee32ef289e/nld@2026-09-23;12300262~~ /join/id/regdata/gm0085/2024/b5dddba16251447cb04c99ee32ef289e/nld@2026-10-20;18452079
H21 Agrarisch	~~/join/id/regdata/gm0085/2026/8d0210270ff44ea6876d3243ed125630/nld@2026-09-23;12300262~~ /join/id/regdata/gm0085/2026/8d0210270ff44ea6876d3243ed125630/nld@2026-10-20;18452079
H21 Bedrijf	/join/id/regdata/gm0085/2026/dc19327f37c9432d8b78e20e17dabc70/nld@2026-10-20;18452079
H21 Bedrijfswoning	/join/id/regdata/gm0085/2026/0a403c30e7a243a1987f504c69e05224/nld@2026-10-20;18452079
H21 Beschermingsgebied cultuurhistorie	/join/id/regdata/gm0085/2026/32071793213f4fe39c167b0ca3b22655/nld@2026-10-20;18452079
H21 bijgebouw	/join/id/regdata/gm0085/2026/ab85f28ecb424733aa3d56cca22e16ca/nld@2026-06-03;13415607
H21 bouwhoogte	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/fc0fb87811dc4ea88746d5e218a7fbbf/nld@2026-09-23;12300262~~ /join/id/regdata/gm0085/2024/fc0fb87811dc4ea88746d5e218a7fbbf/nld@2026-10-20;18452079
H21 bouwvlak	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/27805cc-bab504e0a91a4b6502f653cf0/nld@2026-09-23;12300262~~ /join/id/regdata/gm0085/2024/27805cc-bab504e0a91a4b6502f653cf0/nld@2026-10-20;18452079
H21 Bouwwerken uitgesloten	/join/id/regdata/gm0085/2025/cb-baef77627b405aa99a5b7bf9950a73/nld@2026-09-23;12300262
H21 dakhelling	/join/id/regdata/gm0085/2026/e23afd4ae9ba4dc49dcdf7cb2085b356/nld@2026-10-20;18452079
H21 diepte archeologie	~~/join/id/regdata/gm0085/2026/e5d222270f014cc095b5892f48587c4d/nld@2026-08-19;07302273~~ /join/id/regdata/gm0085/2026/e5d222270f014cc095b5892f48587c4d/nld@2026-10-20;18452079
H21 ecologisch aandachtsgebied 1	/join/id/regdata/gm0085/2026/f0297c0499434814956c917daabcc196/nld@2026-09-23;12300262

H21 ecologisch aandachtsgebied 2	/join/id/regdata/gm0085/2026/687188ce869b49b9b4f5db-baa2732908/nld@2026-09-23;12300262
H21 ecologisch aandachtsgebied 3	/join/id/regdata/gm0085/2026/ed-ced15849da40cfac3fbac5017ab339/nld@2026-09-23;12300262
H21 gevellijn	/join/id/regda-ta/gm0085/2026/d8a215e2b82f458b929dfc661204fd9b/nld@2026-09-23;12300262
H21 goothoogte	~~/join/id/regda-ta/gm0085/2024/9f344b2b319d4d14960784e01385386c/nld@2026-09-23;12300262~~ /join/id/regda-ta/gm0085/2024/9f344b2b319d4d14960784e01385386c/nld@2026-10-20;18452079
H21 Groen	/join/id/regda-ta/gm0085/2026/ea6ad07ac8994474a073e9cea246e072/nld@2026-09-23;12300262
H21 Loon- en grondverzetbedrijf	/join/id/regda-ta/gm0085/2026/4857a8cfd2c74f60bc2434ac852ea697/nld@2026-10-20;18452079
H21 maximale afstand tot gevellijn	/join/id/regda-ta/gm0085/2026/d470b729a3664f60a0ff101da119f1e8/nld@2026-06-03;13415607
H21 ontwikkeling loonbedrijf De Knolle 1 Oosterwolde	/join/id/regda-ta/gm0085/2026/8f8ed3027a1f4be6944930484d7c50ff/nld@2026-10-20;18452079
H21 ontwikkellocatie dorpsstraat Haule	/join/id/regda-ta/gm0085/2025/d21c5cca2d5941c09ad328dc1eb9be46/nld@2025-10-30;11024988
H21 oppervlakte archeologie	~~/join/id/regda-ta/gm0085/2026/7827cad38e4f40a9856d8649739f2e79/nld@2026-08-19;07302273~~ /join/id/regda-ta/gm0085/2026/7827cad38e4f40a9856d8649739f2e79/nld@2026-10-20;18452079
H21 oppervlakte cultuurhistorie	/join/id/regda-ta/gm0085/2026/9f25a9fd33ba45498927636f0ce05517/nld@2026-10-20;18452079
H21 spuitvrije zone	/join/id/regda-ta/gm0085/2026/ac56a40c2dc34e53a848d463edc76362/nld@2026-09-23;12300262
H21 Verbod landbouwhuisdieren	/join/id/regda-ta/gm0085/2026/af9bb5a37df340c9be60678158834539/nld@2026-10-20;18452079
H21 Verkeer	/join/id/regda-ta/gm0085/2026/2a7fc6cc3c914378b221dac751740f10/nld@2026-09-23;12300262
H21 verwachtingsgebied archeologie	~~/join/id/regdata/gm0085/2026/1ed045a8bc9947fe8e1bde-be34bbb8ec/nld@2026-08-19;07302273~~ /join/id/regdata/gm0085/2026/1ed045a8bc9947fe8e1bde-be34bbb8ec/nld@2026-10-20;18452079
H21 vrijstaand	/join/id/regda-ta/gm0085/2024/efa2d90b638c41b3ba22ede4da869ba5/nld@2026-09-23;12300262

H21 Water	/join/id/regdata/gm0085/2026/5f1ec55afe794762bab77a5f909721f1/nld@2026-09-23;12300262
H21 Wonen	/join/id/regdata/gm0085/2024/47fde4031c6e43ea8670274c17c7e19a/nld@2026-09-23;12300262
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/gm0085/2026/3babe2a47bea4fb7a26e58dda452ee9e/nld@2026-06-03;13415607
H21 woningbouwontwikkeling Haulerveld Haulerwijk	/join/id/regdata/gm0085/2026/70ae185b85824392a7639d48ed01e471/nld@2026-09-23;12300262
H21 Woningbouwontwikkeling Zuideinde tussen 9 en 11 Fochteloo	/join/id/regdata/gm0085/2026/7a5fc714e50f4a72b6ec657679fc7e02/nld@2026-08-19;07302273
H21 zijdelingse perceelgrens	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/48b5771f09d24d1eb46443ac03e56bed/nld@2026-08-19;07302273~~ /join/id/regdata/gm0085/2024/48b5771f09d24d1eb46443ac03e56bed/nld@2026-10-20;18452079

YY

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN

Voor de toepassing van hoofdstuk 22 wordt verstaan onder:

aansluitafstand:	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
Activiteitenbesluit-bedrijventerrein:	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsfuncties, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
AS SIKB 2000:	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
bebouwingsgebied:	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
BRL SIKB 2000:	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;
BRL SIKB 7000:	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
concentratiegebied geurhinder en veehouderij:	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
distributienet voor warmte:	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
geurgevoelig object:	a. gebouw: 1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; 2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
gezoneerd industrieterrein:	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
ISO 11423-1:	ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;

landbouwhuisdier	zoogdier of vogel voor de productie van vlees, eieren, melk, wol of veren of een paard of pony voor het fokken;
landbouwhuisdieren met geuremissiefactor:	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: a. varkens, kippen, schapen of geiten; en b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie: 1. rundvee tot 24 maanden; 2. kalkoenen; 3. eenden; of 4. parelhoenders;
landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor:	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.
NEN 5725:	NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;
NEN 5740:	NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;
NEN 6090:	NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;
NEN 6578:	NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;
NEN 6589:	NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;
NEN 6600-1:	NEN 6600-1:2019: Water – Monsterneming – Deel 1: Afvalwater, versie 2019;
NEN 6965:	NEN 6965:2005: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;
NEN 6966:	NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;
NEN-EN 858-1/A1:	NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;
NEN-EN 858-2:	NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;
NEN-EN 872:	NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;
NEN-EN 1825-1:	NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;
NEN-EN 1825-2:	NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;

NEN-EN 12566-1:	NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE – Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;
NEN-EN 12673:	NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;
NEN-EN 16693:	NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015;
NEN-EN-ISO 2813:	NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;
NEN-EN-ISO 5667-3:	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water – Monsterneming – Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
NEN-EN-ISO 5815-1:	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthioureum, versie 2019;
NEN-EN-ISO 5815-2:	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;.
NEN-EN-ISO 9377-2:	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water – Bepaling van de minerale-olie-index – Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;
NEN-EN-ISO 9562:	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
NEN-EN-ISO 10301:	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;
NEN-EN-ISO 10523:	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;
NEN-EN-ISO 11885:	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;
NEN-EN-ISO 12846:	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;
NEN-EN-ISO 14403-1:	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstroominjectie analyse (FIA), versie 2012;
NEN-EN-ISO 14403-2:	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;
NEN-EN-ISO 15587-1:	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
NEN-EN-ISO 15587-2:	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;

NEN-EN-ISO 15680:	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechloreerde verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
NEN-EN-ISO 15682:	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
NEN-EN-ISO 15913:	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxyalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;
NEN-EN-ISO 17294-2:	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;
NEN-EN-ISO 17852:	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorecentiespectometrie, versie 2008;
NEN-EN-ISO 17993:	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof extractie, versie 2004;
NEN-ISO 15705:	NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;
NEN-ISO 15923-1:	NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;
straatpeil:	a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
warmteplan:	besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.

ZZ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.15~~21.18 Voorwaardelijke verplichtingen gebodsbepalingen functie Wonen

Motivering

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

De voorliggende motivering betreft het agrarische bedrijfsperceel aan De Knolle 1 te Oosterwolde. Op dit perceel bevindt zich momenteel een agrarisch bedrijf in de vorm van een pluimveehouderij, met een ondergeschikt loon- en grondverzetbedrijf (waaronder dienstverlening aan de pluimveehouderij) en klussenbedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd via de LBV regeling. De LBV regeling (Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties Plus) is een Nederlandse beleidsmaatregel gericht op het verminderen van stikstofuitstoot door vrijwillige beëindiging van agrarische bedrijven in kwetsbare gebieden.

Na beëindiging van de veehouderijtak moet voor de locatie een passende herbestemming worden gevonden. Het voornemen is om, na de beëindiging van de agrarische activiteiten, de werkzaamheden van het bestaande loon- en grondverzetbedrijf, het klussenbedrijf en dienstverlening aan de pluimveehouderij voort te zetten.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende omgevingsplan, aangezien een passende functie ontbreekt. Bovendien dient als gevolg van de deelname aan de LBV regeling te worden gewaarborgd in het omgevingsplan dat de locatie niet langer kan worden gebruikt voor enige vorm van veehouderij. Voorliggend wijzigingsbesluit voorziet in de gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

1.2 Grens wijzigingsbesluit

Het plangebied betreft het perceel aan De Knolle 1 te Oosterwolde in het buitengebied van gemeente Ooststellingwerf. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Oosterwolde, sectie E, perceelnummers 494, 857 en 858. In onderstaand figuur is de omgeving van het plangebied weergegeven, hierin is het plangebied met rode contour aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het wijzigingsbesluit wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1: Ligging van het plangebied (Bron: PDOK, bewerkt)

1.3 Leeswijzer

Deze motivering is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 ‘Wijziging omgevingsplan’, waarin de huidige en toekomstige situatie, evenals de doorwerking in het omgevingsplan hiervan wordt besproken. In hoofdstuk 3 wordt het van toepassing op dit plan zijnde beleid weergegeven en het plan wordt hieraan getoetst. In hoofdstuk 4 worden de aspecten van de fysieke leefomgeving welke betrekking hebben op dit plan uitgewerkt. Hoofdstuk 5 bespreekt de economische uitvoerbaarheid van dit plan. Tot slot komen in hoofdstuk 6 de procedure en participatie aan bod.

2 Wijziging omgevingsplan

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied fungeert hoofdzakelijk als pluimveehouderij, met een ondergeschikt loon- en grondverzetbedrijf en klussenbedrijf. De werkzaamheden van het loon- en grondverzetbedrijf bestaan voornamelijk uit persen, maaien en dienstverlening in pluimveehouderij. Voor het loon- en grondverzetbedrijf zijn een pers, maaier, kraan, twee vrachtwagens en een verreiker aanwezig.

In de huidige situatie zijn op het bedrijfsperceel vijf gebouwen te vinden, waarvan drie pluimveestallen, één loods en één bedrijfswoning. De loods wordt reeds gebruikt voor het loon- en grondverzetbedrijf. Daarnaast is een werkplaats ten behoeve van het loon- en grondverzetbedrijf aanwezig in de loods. Verder heeft initiatiefnemer een klusbedrijf. Het materiaal ten behoeve voor dit klusbedrijf wordt ook opgeslagen in de loods. Daarnaast houdt initiatiefnemer hobbymatig paarden en pony's, hiervoor is een paardenrijbak aanwezig. Tot slot is er een tuin, verharding in de vorm van een oprit en manoeuvreerruimte aanwezig. Zie figuur 2 en figuur 3.



Figuur 2: Huidige situatie van het plangebied (Bron: Cyclomedia)



Figuur 3: Huidige situatie van het plangebied (Bron: Agrifirm)

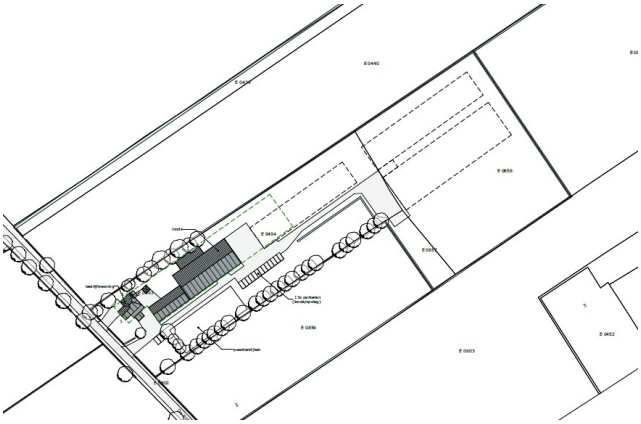
2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Het initiatief omvat de beëindiging van de pluimveehouderij, gecombineerd met de voortzetting van het bestaande loon- en grondverzetbedrijf en het klussenbedrijf. Voor het uitvoeren van deze activiteiten blijven de huidige loods en bedrijfswoning behouden. In het kader van de LBV regeling worden de pluimveestallen gesloopt. Bovendien dient als gevolg van de deelname aan de LBV regeling te worden gewaarborgd in het omgevingsplan dat de locatie niet langer kan worden gebruikt voor enige vorm van veehouderij.

De loods zal gebruikt worden voor de werkzaamheden van het loon- en grondverzetbedrijf, het klussenbedrijf, en dienstverlening aan de pluimveehouderij. De activiteiten van het loonbedrijf bestaan uit maaien en hooi persen, wat leidt tot variërende werkdruk gedurende het jaar. Tijdens rustige periodes in het loonbedrijf richt de initiatiefnemer zich op zijn klussenbedrijf, dat hij zelfstandig en zonder personeel uitvoert. Het werkgebied van beide bedrijven is regionaal. Daarnaast houdt initiatiefnemer hobbymatig paarden en pony's, hiervoor is een paardenrijbak aanwezig en deze wordt toegestaan door middel van deze planologische procedure. De paardenrijbak is al meer dan 25 jaar aanwezig op de locatie en ligt op de gronden naast de bebouwing om het erf aan de achterzijde compact te houden.

Het terrein van de planlocatie zal bestaan uit een oprit, manoeuvreerruimte, en een paardenrijbak. Alle activiteiten gerelateerd aan het beoogde gebruik vinden uitsluitend plaats in de loods.Het bouwvlak wordt verkleind. De bestaande erfverharding blijft echter behouden. Deze verharding bestaat uit vaste onderdelen die niet zonder ingrijpende werkzaamheden kunnen worden verplaatst. Het verwijderen en opnieuw aanbrengen ervan zou leiden tot onevenredig hoge kosten. Om die reden heeft de gemeente in dit geval toestemming verleend voor het behoud van de bestaande erfverharding na sloop van de stallen. In onderstaande afbeelding is met groene stippellijn het nieuwe bouwvlak weergegeven.

In figuur 4 wordt een situatietekening van de toekomstige situatie weergegeven. Deze tekening is ook opgenomen in Bijlage 1 - Landschappelijke inpassing van deze motivering.



Figuur 4: Nieuwe situatie van het plangebied (Bron: Agrifirm)

2.3 Landschappelijke inpassing

Voor de ontwikkeling is ook een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan bepaalt hoe de landschappelijke inpassing wordt vormgegeven en welke beplanting wordt gebruikt, ter aanvulling op bestaande groenstructuren. Concreet bestaat de landschappelijke inpassing uit:

- Aanplant van een nieuwe haagbeuk;
- Aanplant van een nieuwe houtwal
- Planten van een drietal solitaire bomen;
- Bestaande houtwal verlengen.

In figuur 5 wordt een situatietekening van de toekomstige landschappelijke inpassing weergegeven. Deze tekening is ook opgenomen in Bijlage 1 - Landschappelijke inpassing van deze motivering.



Figuur 5: Nieuwe situatie van het plangebied (Bron: Agrifirm)

2.4 Door te voeren wijziging in het omgevingsplan

Uit de beschrijving van de nieuwe situatie blijkt dat de volgende zaken zijn gewijzigd (op hoofdlijnen):

- Wijzigingen in de regels: de agrarische bestemming wordt grotendeels gewijzigd in de functie loonbedrijf. Een gedeelte van de gronden blijft agrarisch. De functie van intensieve veehouderij wordt verwijderd en in de regels wordt het verbod op het houden van landbouwhuisdieren opgenomen;
- Met de daarbij behorende wijzigingen in de artikelsgewijze toelichting;
- Aanpassingen van bestaande werkingsgebieden van regels: de agrarische gronden worden gedeeltelijk voorzien van een functie bedrijf voor een loonbedrijf. Het overige deel blijft agrarisch.

3 Relevante regelgeving en beleid

3.1 Rijksbeleid en instructieregels Rijk

3.1.1 Omgevingswet

De Omgevingswet is sinds 1 januari 2024 in werking. De wet regelt alles voor de fysieke leefomgeving (artikel 1.2 Omgevingswet).

In de nieuwe wet worden (delen van) 26 wetten met betrekking tot ruimtelijke ordening, bouwen en milieu samengevoegd. Meer dan 100 Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) die het omgevingsrecht nu kent worden samengebracht tot de volgende vier AMvB's:

1. *Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)*

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

2. *Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)*

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Daarnaast heeft het Bbl regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk. En over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

3. *Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)*

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het Bal geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheid.

4. *Omgevingsbesluit*

In het Omgevingsbesluit staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, over procedures, handhaving en uitvoering, en over het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Het Omgevingsbesluit geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheid.

Daarnaast biedt de Omgevingswet in artikel 16.30, lid 1 de mogelijkheid om een aanvraag in te dienen voor het wijzigen van een omgevingsplan. Voor het wijzigen van een omgevingsplan moet in ieder geval voldaan worden aan de doelen van de Omgevingswet, zoals opgenomen in artikel 1.3 en 2.1, lid 1 en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals opgenomen in artikel 4.2.

<u>Betekenis voor het plan</u>

Het wijzigen van het omgevingsplan kan op grond van artikel 16.30, lid 1 van de Omgevingswet. De beoordeling van de wijziging van het omgevingsplan ligt bij decentrale overheden.

3.1.2. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Sinds de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking is getreden, geldt ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI geeft het rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI gaat uit van vier prioritaire opgaven:

- Duurzaam economisch groeipotentieel voor Nederland;
- Ruimte voor de klimaatverandering en energietransitie;
- Sterke, leefbare en klimaatbestendige steden en regio's met voldoende ruimte om te wonen, werken en bewegen;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI noemt de volgende nationale belangen die relevant zijn voor het planvorming:
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Verbeteren en beschermen van natuur.

Betekenis voor het plan

De leefomgevingskwaliteit omvat zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het plan heeft een positief effect op beide aspecten. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van (verouderde) agrarische bedrijfsbebouwing. Het perceel wordt landschappelijk ingepast waarbij rekening wordt gehouden me de kenmerken en identiteit van het gebied.

Doordat op de locatie in de toekomst geen veehouderijbedrijf mag worden uitgeoefend, wordt zowel het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf als een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf uitgesloten. Initiatiefnemer zal enkel hobbymatig dieren mogen houden. In de toekomstige situatie worden hobbymatig enkele paarden en pony's gehouden. De geurhinder zal afnemen wanneer in bedrijfsmatige vorm geen dieren meer worden gehouden. Door de staking van de veehouderij, met als gevolg dat de ammoniakemissie aanzienlijk zal afnemen, wordt bovendien bijgedragen aan verbetering en bescherming van de natuur.

De LBV-regeling is een beleidsmaatregel gericht op het verminderen van stikstofuitstoot door vrijwillige beëindiging van agrarische bedrijven in kwetsbare gebieden. Deze regeling is bedoeld om stikstof te verminderen en landbouw duurzamer te maken. Het verminderen van stikstofuitstoot helpt biodiversiteit te herstellen en te beschermen. Ook ontstaat er ruimte voor duurzamer gebruik van het land. Hiermee wordt bijgedragen aan het beschermen van de natuur evenals een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Geconcludeerd wordt dat de in dit wijzigingsbesluit beschreven ontwikkeling aansluit bij de ambities zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Het rijksbeleid vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid en instructieregels provincie

3.2.1. Omgevingsvisie Fryslân – De romte diele

De provinciale Staten van Fryslân hebben op 23 september 2020 de Omgevingsvisie Fryslân - De Romte diele vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft de komende jaren richting aan de activiteiten van de provincie. Hierin staat beschreven waar naar toe wordt gewerkt en hoe de toekomst er uit ziet. De provincie wil met de samenleving goede ideeën en mooie plannen voor Fryslân realiseren. Bij de ruimtelijke inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht worden besteed aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan door efficiënt ruimtegebruik, bijvoorbeeld door de mogelijkheden van herstructurering te onderzoeken. Ook zijn een goede beeldkwaliteit en een zorgvuldige landschappelijke inpassing van groot belang. De provincie kiest voor een concentratie van wonen, werken en voorzieningen in stedelijke gebieden.

Vier opgaven

In dialoog met de samenleving zijn vier opgaven benoemd die de provincie actief wil aanpakken. Het zijn urgente vraagstukken waarvoor de provincie nú al alles op alles gaat zetten om met de samenleving oplossingen te vinden.
- Fryslân houdt de leefomgeving vitaal, leefbaar en bereikbaar;
- Fryslân zet de energietransitie met kracht voort;
- Fryslân wordt klimaatadaptief ingericht;
- Fryslân versterkt de biodiversiteit.

Deze opgaven zijn groot, onderling verbonden en ze raken de hele provincie. De opgaven vragen om een integrale en gezamenlijke aanpak.

De provincie zet in op slimme groei van de gastvrijheidseconomie. Slimme groei betekent inzetten op (cultuur)toeristen die geïnteresseerd zijn in de kwaliteit en identiteit van onze provincie, meer jaarrond bezoek in plaats van pieken, en meer bezoek in heel Fryslân. Het vergroenen en circulair maken van de economie is hierbij een belangrijk uitgangspunt. De verwachting is dat het binnenlands toerisme toeneemt en dat het aantal buitenlandse toeristen dat jaarlijks naar Nederland komt in 2030 minimaal is verdubbeld.

Voor het Fries merengebied wordt ingezet op verbreden van het watersportproduct met nieuwe innovatieve combinaties tussen land- en waterrecreatie en nieuwe vormen van waterrecreatie.

Er is behoefte aan vernieuwend ondernemerschap en nieuw ondernemerschap. Maar ook aan ontwikkeling van toeristische bestemmingen in ruimtelijke en vooral in functionele clusters, waarbinnen recreatieve functies en voorzieningen complementair aan elkaar zijn: niet meer van hetzelfde, maar aanvullingen die het aanbod completeren en met elkaar verbinden.

Nieuwe ontwikkelingen worden bij voorkeur ingezet voor behoud van vitaliteit van (voorzieningen in) dorpen en steden, passend bij de Friese identiteit en de doelgroep cultuur-toerisme. De inpassing ervan in de omgeving gebeurt op basis van maatwerk, met toepassing van de principes. Aandachtspunten hierbij zijn: (markt)potenties, aansluiten bij bestaande recreatieve voorzieningen en accommodaties (concentratievoordelen), draagvlak in de omgeving, versterking van cultuur- en natuurerfgoed en van leefbaarheid in dorpen en steden.

Betekenis voor het plan

De leefomgevingskwaliteit omvat zowel de ruimtelijke als de milieukwaliteit van de fysieke leefomgeving. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van (verouderde) agrarische bedrijfsbebouwing zoals de schuren. Het perceel wordt landschappelijk ingepast door de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan. Daarnaast wordt bijgedragen aan de milieukwaliteit. Doordat op de locatie in de toekomst geen veehouderijbedrijf mag worden uitgeoefend, wordt zowel het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf als een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf uitgesloten. Initiatiefnemer zal enkel hobbymatig dieren mogen houden. In de toekomstige situatie worden hobbymatig enkele paarden en pony's gehouden. De geurhinder zal afnemen wanneer geen dieren meer worden gehouden. Door de staking van de veehouderij, met als gevolg dat de ammoniakemissie aanzienlijk zal afnemen, wordt bovendien bijgedragen aan verbetering en bescherming van de natuur.

Tot slot wordt vermeld dat er ruimte is voor lokaal maatwerk en een gebiedsgerichte aanpakt. De Omgevingsvisie bevat geen directe aanknopingspunten of belemmeringen voor het plangebied.

3.2.2. Grutsk op 'e Romte

De provinciale belangen voor Landschap en Cultuurhistorie zijn beschreven in de Omgevingsvisie "De Romte diele" en de thematische structuurvisie Grutsk op 'e Romte. De laatste versie dateert uit 2025. Gemeenten moeten in ruimtelijke plannen motiveren hoe ze met de provinciale belangen uit Grutsk zijn omgegaan.

Het plangebied is onderdeel van de gebiedseenheid de 'Zuidelijke Wouden'. Van provinciaal belang in dit deelgebied zijn onder meer:

- de langgerekte, lintvormige structuren van vaarten en wegen (met beplanting), met en zonder bebouwing, met haaks hierop de planmatig aangelegde verkaveling en wijken in de hoogveenontginningen en de daarin gelegen verveningsdorpen en -gehuchten;
- het contrast tussen het overwegend open karakter van de hoogveenontginningen en de dichte bebouwingslinten.

Betekenis voor het plan

In paragraaf 2.3 wordt ingegaan op de toekomstige situatie van het plangebied. Daaruit blijkt dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden in dit deelgebied gerespecteerd worden. Bovendien wordt er in paragraaf 4.13 getoetst aan de 'Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2)' en de 'Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE)'. Beide kaarten geven geen specifieke waarden of belemmeringen voor dit plangebied aan.

3.2.3. Omgevingsverordening Fryslân 2022

Op grond van artikel 2.6 Omgevingswet stellen provinciale staten één omgevingsverordening vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. De Omgevingsverordening Fryslân 2022 vervangt daarmee ongeveer een tien- tot vijftiental sectorale verordeningen op het gebied van de fysieke leefomgeving in Fryslân. De belangrijkste worden hierna genoemd:

- Verordening Romte Fryslân, Provinciale milieuverordening Fryslân, Waterverordening provincie Fryslân, Verordening Wet natuurbescherming Fryslân 2017, Ontgrondingenverordening Friesland, Wegenverordening provincie Fryslân en delen van de Vaarwegenverordening Fryslân 2014.

De omgevingsverordening is in werking getreden op het moment dat de Omgevingswet van kracht werd per 1 januari 2024, omdat er geen overgangsrecht voor de provinciale verordeningen is opgenomen.

Artikel 2.1 Omgevingskwaliteiten als basis

1. In een omgevingsplan dat een regeling bevat voor gronden buiten het bestaand stedelijk gebied bevat wordt gemotiveerd op welke wijze het plan rekening houdt met de landschappelijke- en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zoals omschreven in Grutsk op 'e Romte, en het bevat regels die nodig zijn om deze kernkwaliteiten zo veel mogelijk te behouden en te versterken.

2. Een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies buiten het bestaand stedelijk gebied bevat voor die functies een onderbouwing van de wijze waarop het plan de omgevingskwaliteiten benut als ont-werpbasis, en het borgt het zorgvuldig situeren en inrichten van nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies op basis van de omgevingskwaliteiten.

Toetsing aan Artikel 2.1 Omgevingskwaliteit als basis

In paragraaf 2.3 is omschreven hoe de functie landschappelijk wordt ingepast. Hierbij is ook rekening gehouden met de landschappelijke- en cultuurhistorische kernkwaliteiten van de gebiedseenheid de 'Zuidelijke Wouden'. Concreet bestaat de landschappelijke inpassing uit:
- Aanplant van een nieuwe haagbeuk;
- Aanplant nieuwe houtwal;

Daarnaast wordt landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Hiermee wordt bijgedragen aan de omgevingskwaliteit ter plaatse.

Artikel 2.2 Omgevingstafel

Voor een omgevingsplan, dat voorziet in een nieuwe ontwikkeling of nieuwe activiteit buiten het bestaand stedelijk gebied die mogelijk aanzienlijke effecten op de omgevingskwaliteiten heeft, wordt een ruimtelijk inrichtingsplan met behulp van een omgevingstafel opgesteld.

Toetsing aan Artikel 2.2 Omgevingstafel

De locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf. De bestaande bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden binnen de bestaande gebouwen, zonder uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Daarnaast wordt het bouwvlak verkleind, wat leidt tot een vermindering van de bebouwingsmogelijkheden. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. In paragraaf 2.3 is beschreven hoe de functie landschappelijk wordt ingepast. Daarbij is rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van de gebiedseenheid 'Zuidelijke Wouden'. Op deze wijze wordt een positieve bijdrage geleverd aan de omgevingskwaliteit ter plaatse. De ontwikkeling hoeft dan ook niet langs de omgevingstafel.

Artikel 2.3 Zuinig en meervoudig ruimtegebruik

1. Een omgevingsplan, dat voorziet in nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat voor die functies een onderbouwing van het principe van zuinig- en meervoudig ruimtegebruik, waaruit tenminste blijkt:
a. dat de nieuwe functie voorziet in een behoefte;
b. dat het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van een bestaand bouwperceel, en
c. dat de mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en indien mogelijk worden benut.

2. In het geval in een omgevingsplan een nieuwe stedelijke functie wordt toegedeeld buiten het bestaand stedelijk gebied, moet worden onderbouwd waarom die functie redelijkerwijs niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Toetsing aan Artikel 2.3 Zuinig en meervoudig ruimtegebruik

De locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf en de bedrijfsactiviteiten zullen in de bestaande oppervlakte van gebouwen plaatsvinden. Bovendien wordt de omvang van het bouwvlak teruggebracht, waardoor er sprake is van afname aan bebouwingsmogelijkheden. Daarom is er sprake van zuinig en meervoudig ruimtegebruik.

Artikel 2.4 Koppelen en verbinden

Een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat voor die functies een onderbouwing van de wijze waarop nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in het plan bijdragen aan één of meerdere opgaven voor de leefomgeving, zoals energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, werkgelegenheid of het versterken van de biodiversiteit, door het maken van slimme combinaties en het benutten van koppelkansen.

Toetsing aan Artikel 2.4 Koppelen en verbinden

De locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf. De nieuwe bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden binnen de bestaande gebouwen, zonder uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Daarnaast wordt het bouwvlak verkleind, wat leidt tot een vermindering van de bebouwingsmogelijkheden. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

In de toekomstige situatie wordt op de locatie geen veehouderijbedrijf meer uitgeoefend, waardoor zowel grondgebonden als niet-grondgebonden veehouderij wordt uitgesloten. Alleen hobbymatige dierenhouderij, zoals het houden van enkele paarden en pony's, is toegestaan. Hierdoor neemt de geurhinder af en daalt de ammoniakemissie aanzienlijk, wat bijdraagt aan de bescherming van natuur en biodiversiteit. Deze maatregel sluit aan bij het beleid om stikstofuitstoot te verminderen en het landelijk gebied duurzamer en toekomstbestendiger te maken.

Artikel 2.5 Water-robuust bouwen

1. Een omgevingsplan bevat, zo nodig, een onderbouwing van de wijze waarop het plan rekening houdt met het risico op wateroverlast of op overstroming vanuit de Friese boezem, ook gezien vanuit de mogelijkheid van falen van regionale waterkeringen.

2. Een omgevingsplan stelt regels met het oog op het borgen van water-robuust bouwen indien door de lage ligging van gronden een risico bestaat op overstroming of wateroverlast.

Toetsing aan Artikel 2.5 Water-robuust bouwen

In paragraaf 3.3 wordt getoetst aan het beleid van het waterschap. Hier wordt ook ingegaan op de wateroverlast en water-robuust bouwen.

Artikel 2.20 Agrarische en aanverwante bedrijfsfuncties

Op grond van artikel 2.20, eerste lid, onder g van de Omgevingsverordening Fryslân 2022 kan in een omgevingsplan buiten bestaand stedelijk gebied een nieuw hulpbedrijf landelijk gebied worden toegestaan op een voormalig agrarisch bouwperceel.

Toetsing aan Artikel 2.20 Agrarische en aanverwante bedrijfsfuncties

Met voorliggend plan wordt de bestaande pluimveehouderij beëindigd en worden de pluimveestallen in het kader van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (LBV) gesloopt. Daarbij wordt planologisch geborgd dat op de locatie geen veehouderij meer kan worden uitgeoefend.

De locatie betreft een voormalig agrarisch bouwperceel. Op het erf blijven uitsluitend de bestaande bedrijfswoning en loods behouden. De loods wordt gebruikt ten behoeve van het bestaande loon- en grondverzetbedrijf en het klussenbedrijf van initiatiefnemer. Het loon- en grondverzetbedrijf kan worden aangemerkt als een hulpbedrijf landelijk gebied, omdat de werkzaamheden ondersteunend zijn aan agrarische bedrijven in de regio. De activiteiten bestaan onder meer uit maaien en hooi persen en worden uitgevoerd binnen het bestaande gebouwenbestand.

Van uitbreiding van het bebouwd oppervlak of het bouwperceel is geen sprake. Integendeel, het agrarische bouwvlak wordt verkleind en een aanzienlijk deel van de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Daarmee blijft de ontwikkeling ruim binnen de kaders van artikel 2.20 van de Omgevingsverordening Fryslân 2022.

De ontwikkeling kan tevens worden bezien in het licht van artikel 2.9 van de Omgevingsverordening Fryslân 2022. Dit artikel ziet op de uitbreiding van bestaande niet-agrarische functies buiten bestaand stedelijk gebied tot maximaal 50 procent van het bestaande bebouwde oppervlak en maximaal 50 procent van het bestaande functievlak.

3.3 Waterschapsverordening

3.3.1. Waterschapverordening Wetterskip Fryslân

De waterschapsverordening van Wetterskip Fryslân vormt het juridische kader voor het waterbeheer in de provincie Friesland. Deze verordening bevat regels en richtlijnen die ervoor zorgen dat waterveiligheid, voldoende water, schoon water en natuurbehoud gewaarborgd worden. De verordening richt zich op het beheer van dijken, gemalen, waterkeringen en sloten, en draagt zorg voor de bescherming tegen overstromingen en het onderhoud van de waterkwaliteit.

Belangrijke onderdelen zijn de regels rondom de bouw van constructies nabij waterwegen, het lozen van afvalwater, en het baggeren en maaien van watergangen. Ook stelt de waterschapsverordening eisen aan landbouw- en stedelijke gebieden om zo wateroverlast te beperken en droogte te bestrijden.

Wetterskip Fryslân werkt nauw samen met gemeenten, de provincie, en inwoners om het waterbeheer effectief en duurzaam te houden. Voor burgers en bedrijven is het belangrijk om de waterschapsregels te kennen, omdat ze verantwoordelijk zijn voor hun eigen handelen in en om watergangen. Door deze verordening wordt ervoor gezorgd dat Friesland veilig en leefbaar blijft, zelfs met de toenemende uitdagingen van klimaatverandering.

Betekenis voor het plan

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een toets uitgevoerd via www.hetwateradvies.nl. Dit instrument ondersteunt de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen op mogelijke effecten voor de waterhuishouding en de belangen van de waterbeheerder.

Uit de uitgevoerde check blijkt dat er geen waterschapsbelang aanwezig is bij het voorliggende plan. Een nadere afstemming met Wetterskip Fryslân is daarom niet noodzakelijk.

Daarnaast heeft de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie binnen het plangebied. Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd en het verharde oppervlak neemt af. Deze afname van verharding heeft een positief effect op de waterhuishouding, doordat hemelwater beter kan infiltreren en de afvoer van regenwater wordt verminderd.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het watersysteem en in overeenstemming is met de belangen van het waterbeheer.

3.4 Gemeentelijke regelgeving

3.4.1. Omgevingsplan

Voor de ontwikkeling moet getoetst worden aan het geldende gemeentelijke beleid. De gemeente Ooststellingwerf heeft, net als alle andere gemeentes in Nederland, vanaf 1 januari 2024 een omgevingsplan van rechtswege. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel.

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit:
- Voormalige bestemmingsplan buitengebied;
- Rijksregels over activiteiten (bruidsschat);

Het nieuwe deel van het omgevingsplan is eerst nog leeg. De toetsing aan het omgevingsplan zal daarom betrekking hebben op het tijdelijk deel.

Voormalige bestemmingsplan buitengebied

Het perceel is gelegen in het plangebied van het omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf, onderdeel ‘Bestemmingsplan Buitengebied 2016’ (vastgesteld op 22 maart 2016). Het perceel heeft de functie ‘Agrarisch’. De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- agrarische cultuurgrond;
- behoud en herstel van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

- een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte glastuinbouw;
- dagrecreatief medegebruik, in de vorm van voet-, fiets- en ruiterpaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

Met daaraan ondergeschikt:
- het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met:

  - een aan huis verbonden beroep;

  - aan huis verbonden bedrijf;

  - een bed & brochje;
- bestaande nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf;

Met daarbij behorende:
- bestaande wegen, voet-, fiets- en ruiterpaden en landbouwontsluitingswegen;
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer;
- groenvoorzieningen;
- water;
- tuinen, erven en terreinen;
- paardenbakken.

Met voorgenomen ontwikkeling wordt de bedrijfsvoering van een loon- en grondverzetbedrijf, klusbedrijf en de dienstverlening aan pluimveehouderij toegestaan binnen het plangebied. De voormalige nevenactiviteit wordt de hoofdactiviteit op het perceel. Bovendien wordt de agrarische bedrijvigheid beëindigd. Ter plaatse ontbreken de juiste gebruiksregels voor de beoogde activiteiten op basis van het omgevingsplan van rechtswege.

De ontwikkeling bevat een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7) waarmee de functie 'Agrarisch' kan worden gewijzigd naar 'Bedrijf', ten behoeve van bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in Bijlage 3 van de regels van het ‘Bestemmingsplan Buitengebied 2016’ (Staat van Bedrijven, categorie 1 en 2), of naar aard en invloed op de omgeving daarmee vergelijkbare bedrijfsactiviteiten.

Een wijziging van het omgevingsplan is noodzakelijk. Om deze reden is in overleg met de gemeente besloten om een procedure voor het wijzigen van het Omgevingsplan te doorlopen om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Onderhavig plan betreft een wijzigingsbesluit. In overleg met de gemeente Ooststellingwerf is deze vorm voor het wijzigen van het omgevingsplan gekozen.

<u>Wijzigingsbevoegdheid ‘Agrarisch’ naar ‘Bedrijf’ (artikel 3.7, ‘Bestemmingsplan Buitengebied 2016’</u>

Burgemeester en wethouders kunnen de functie wijzigen in de functie ‘Bedrijf’ ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, die zijn genoemd in de als bijlage 3, behorende bij deze regels, bij deze regels opgenomen Staat van bedrijven onder categorie 1 en categorie 2 of naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbare bedrijfsactiviteiten, mits (toetsing in cursief):
- de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd;

  Hier wordt aan voldaan. Tevens wordt in deze wijziging omgevingsplan geborgd dat ter plaatse geen agrarische bedrijfsactiviteiten mogen worden opgestart.
- per functievlak maximaal één bedrijfswoning wordt toegestaan, indien bij het voormalige agrarische bedrijf ook een bedrijfswoning aanwezig was, en de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning;

  Hier wordt aan voldaan.
- de bedrijfsactiviteiten in de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing dienen te worden gerealiseerd;

  Hier wordt aan voldaan.
- geen sprake mag zijn van opslag buiten gebouwen;

Hier wordt aan voldaan.

- er sprake is van een goede landschappelijke inpassing, waarbij rekening wordt gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan;

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.3 van deze motivering.

- geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van deze motivering.

- parkeren op eigen erf plaatsvindt;

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van deze motivering.

- geen afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen agrarische bedrijven;

Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze motivering.

- voor het overige de regels van de functie 'Bedrijf' van overeenkomstige toepassing zijn.

Dit is geborgd in voorliggend wijzigingsbesluit.

Afwijken gebruik paardenbak (artikel 3.5)

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in lid 3.1 omschreven waarden, het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater, de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven, de gebruiksmogelijkheid van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de cultuurhistorische waarden bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels voor het gebruik van gronden naast de bestaande bebouwing ten behoeve van een paardenbak, mits een inrichtingsplan is overlegd, waaruit blijkt dat de processtappen zijn gevolgd zoals opgenomen in het procesboek 'Ontwikkeling agrarische erven' en waarbij tevens rekening is gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan.

Toegestaan gebruik (artikel 46.2 lid c)

Tot een gebruik, toegestaan in dit bestemmingsplan, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van gronden bij een (bedrijfs)woning binnen het bestemmingsvlak waarin de (bedrijfs)woning is gesitueerd ten behoeve van een paardenbak, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

1. per (bedrijfs)woning is maximaal één paardenbak toegestaan;

2. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt ten hoogste 800 m^2;

3. een paardenbak mag uitsluitend achter de bestaande bebouwing worden gesitueerd;

4. de afstand tussen een paardenbak en naastgelegen (bedrijfs)woningen van derden bedraagt minimaal 25 m;

5. de afstand van een paardenbak tot de perceelgrenzen bedraagt minimaal 5 m;

6. de bouwhoogte van omheiningen van paardenbakken zal ten hoogste 1,7 m bedragen, met dien verstande dat een omheind oppervlak niet meer mag bedragen dan 800 m^2;

De paardenbak ligt al meer dan 25 jaar op deze locatie en is destijds met goedkeuring van de gemeente gerealiseerd. De paardenbak is onderdeel van de landschappelijke inpassing en daardoor passend binnen het erf.

Bestaande paardenbak buiten bouwvlak (artikel 46.2 lid d)

Tot een gebruik, toegestaan in dit omgevingsplan, wordt tevens gerekend het gebruik van gronden ten behoeve van de bestaande paardenbak, ook indien deze buiten het bouwvlak is gesitueerd, mits de paardenbak aantoonbaar reeds vóór de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig was.

Bruidsschat

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een aantal regels op rijksniveau vervallen en opgenomen in de bruidsschat van het omgevingsplan. De bruidsschat staat in artikel 22 van het omgevingsplan en ziet op circa 600 regels uit het voormalige Activiteitenbesluit, Bouwbesluit en het Besluit Omgevingsrecht. In hoofdstuk 4 worden de aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld waarbij ook wordt ingegaan op de aspecten die in de bruidsschat worden behandeld.

3.4.2. Omgevingsvisie Ooststellingwerf

Op 23 november 2021 heeft de gemeenteraad van Ooststellingwerf de 'Omgevingsvisie Ooststellingwerf' vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie 2010-2020-2030 (15 september 2009). Het is een visie op de toekomst van de leefomgeving. Het toekomstbeeld is vertaald naar ambities.

Eén van die ambities is "Uniek Ooststellingwerf: Ons landschap en onze (cultuur)historie vormen de basis van onze gemeente. We willen deze kwaliteiten behouden, benutten en versterken bij nieuwe ontwikkelingen." Dit betekent onder meer dat plannen moeten passen in het landschap en een meerwaarde moeten opleveren. Bij plannen in het landelijk gebied en aan de randen van de dorpen zal de gemeente beoordelen of er een passend ruimtelijk inrichtingsplan is gemaakt, dat zorgt voor een goede verankering van het plan in het landschap.

Een andere ambitie is "Bruisend Ooststellingwerf: We bieden ruimte aan ondernemers om zich te ontwikkelen binnen de maat, schaal en kwaliteiten van Ooststellingwerf.".

In de Omgevingsvisie zijn drie gebiedskompassen opgenomen. Het plangebied ligt binnen het gebiedskompas 'Het Drentse Ooststellingwerf'. Het landelijk gebied heeft een multifunctioneel karakter. Ecologische verbindingszones koppelen de verschillende natuurgebieden. Landbouw waar aandacht is voor de biodiversiteit vergroot de belevingswaarde van het gebied. De landschappelijke kwaliteiten zijn en blijven hoog. Voor nieuwe functies ruimte zoeken binnen de bestaande bebouwde structuren van de linten en de dorpen.

Betekenis voor het plan

In algemene zin wordt opgemerkt dat het landelijk gebied ter plaatse van het aanwezige gebiedskompas een multifunctioneel karakter heeft. Het gebiedskompas geeft geen concrete aanknopingspunten of belemmeringen voor dit plan aan. Wel wordt met de landschappelijke inpassing, zoals omschreven in paragraaf 2.3 het landschap en de cultuurhistorische waarden van het plangebied versterkt. Tevens wordt er daarom met voorliggende ontwikkeling ruimte geboden aan een ondernemer om zich te ontwikkelen binnen een gepaste schaal.

Daarnaast wordt op deze plek vermeldt dat met voorgenomen ontwikkeling naast de verbetering in de ruimtelijke kwaliteit ook de ter plaatse aanwezige milieukwaliteit verbeterd. Doordat op de locatie in de toekomst geen veehouderijbedrijf mag worden uitgeoefend, wordt zowel het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf als een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf uitgesloten. Initiatiefnemer zal enkel hobbymatig dieren mogen houden. In de toekomstige situatie worden hobbymatig enkele paarden en pony's gehouden. De geurhinder zal verdwijnen wanneer bedrijfsmatig geen dieren meer worden gehouden. Door de staking van de veehouderij, met als gevolg dat de ammoniakemissie aanzienlijk zal afnemen, wordt bovendien bijgedragen aan verbetering en bescherming van de natuur.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Ooststellingwerf.

4 Fysieke leefomgeving

4.1 Mer-beoordeling

De m.e.r. regelgeving is uitgewerkt in verschillende onderdelen van de Omgevingswet. Afdeling 16.4 van de omgevingswet bevat regelgeving over milieueffectrapportages. De uitwerking van deze regelgeving is te vinden in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. In bijlage V behorende bij dit besluit staan de projecten en de besluiten waarvoor een mer-plicht of m.e.r. beoordelingsplicht geldt.

Betekenis voor het plan

De gewenste ontwikkelingen zijn niet genoemd in een kolom genoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Overigens heeft het plan geen aanzienlijke milieugevolgen vanwege de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en het ontbreken van relevante potentiële effecten. Daarmee is voor het voorliggende plan geen m.e.r. beoordeling noodzakelijk.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan 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 aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.

4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Betekenis voor het plan

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan kon worden gerealiseerd. Uit jurisprudentie volgt dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voorliggend wijzigingsbesluit voorziet in het wijzigen van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. De pluimveestallen op de locatie worden gesloopt, er wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt en het erf wordt niet vergroot. Bovendien wordt de omvang van het bouwvlak teruggebracht, waardoor er sprake is van afname aan bebouwingsmogelijkheden. Hiermee is geen sprake van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking, waardoor de ladder formeel niet doorlopen hoeft te worden.

4.3 Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Het speelt een rol bij de beoordeling van activiteiten en het draagt op een positieve manier bij aan de fysieke leefomgeving. In het kader van de transitie naar een duurzame toekomst heeft de gemeente Ooststellingwerf het Programma Duurzaam Ooststellingwerf 2021-2025 opgesteld. Hieronder wordt dit uitvoeringsprogramma uiteengezet.

Programma Duurzaam Ooststellingwerf 2026-2030

Het Programma Duurzaam Ooststellingwerf 2026 - 2030 is een uitvoeringsplan waarin de ambitie, strategie en focus worden vertaald naar uitvoering Dit programma geeft antwoord op de vraag welke inspanningen we leveren om de gestelde doelen te halen. Ook geeft het programma inzicht in de planning en wat het gaat kosten. Het plan is vastgesteld op 17 februari 2026.

De ambitie, doelen en uitvoeringstrategie vertalen we naar een focus op verschillende thema's binnen het plan. De thema 's in het nieuwe programmaplan 2026-2030 zijn:

- Duurzaam landelijk gebied
- Sociale duurzaamheid
- Biodiversiteit
- Circulaire samenleving
- Energietransitie
- Klimaatadaptatie

Betekenis voor het plan

De agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd via de LBV regeling. Het voornemen is om, na de beëindiging van de agrarische activiteiten, de werkzaamheden van het bestaande loon- en grondverzetbedrijf, het klussenbedrijf en dienstverlening aan de pluimveehouderij voort te zetten. De regeling is een beleidsmaatregel gericht op het verminderen van stikstofuitstoot door vrijwillige beëindiging van agrarische bedrijven in kwetsbare gebieden. Deze regeling is bedoeld om stikstof te verminderen en landbouw duurzamer te maken. Het verminderen van stikstofuitstoot helpt biodiversiteit te herstellen en te beschermen. Ook ontstaat er ruimte voor duurzamer gebruik van het land. Dit past bij de doelen van het Programma Duurzaam Ooststellingwerf 2026-2030.

4.4 Gezondheid

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is daarom een gezonde fysieke leefomgeving, artikel 1.3 Omgevingswet. In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Betekenis voor het plan

Met voorliggend initiatief wordt in deze motivering zo goed mogelijk afgewogen op welke manieren de ontwikkeling invloed zal hebben en beïnvloed wordt door omliggende activiteiten zonder dat de gezondheid van de omliggende bewoners negatief wordt beïnvloed. In deze motivering is dit bereikt door te onderbouwen dat bij alle relevante milieuparagrafen een evenwichtige toedeling van functies en locaties plaatsvindt. Vanuit dit oogpunt kan geredeneerd worden dat de kwaliteit van de leefomgeving door de beoogde activiteit niet verslechtert.

Daarnaast wordt vermeld dat ook de ter plaatse aanwezige milieukwaliteit verbeterd. Doordat op de locatie in de toekomst geen veehouderijbedrijf mag worden uitgeoefend, wordt zowel het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf als een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf uitgesloten. Initiatiefnemer zal enkel hobbymatig dieren mogen houden. In de toekomstige situatie worden hobbymatig enkele paarden en pony's gehouden. De geurhinder zal afnemen wanneer geen dieren meer worden gehouden. Door de staking van de veehouderij, met als gevolg dat de ammoniakemissie aanzienlijk zal afnemen, wordt bovendien bijgedragen aan verbetering en bescherming van de natuur.

4.5 Water

Bij een plan moet rekening gehouden worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Dit staat in artikel 5.37 Bkl. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvormig worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De watertoets is hiervoor een mogelijkheid, maar is niet verplicht. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Wetterskip Fryslân kijkt wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en geeft een wateradvies.

Betekenis voor het plan

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een beoordeling uitgevoerd via www.hetwateradvies.nl. Dit instrument wordt gebruikt om vroegtijdig inzicht te krijgen in eventuele waterhuishoudkundige belangen die een rol kunnen spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Uit de uitgevoerde check blijkt dat er voor het voorliggende plan geen waterschapsbelang aanwezig is. Nader overleg met Wetterskip Fryslân is daarom niet noodzakelijk.

Daarnaast heeft de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie binnen het plangebied. In de huidige situatie doet zich geen wateroverlast voor. Aangezien in het kader van dit wijzigingsbesluit geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, zijn aanvullende maatregelen ten aanzien van waterrobuust bouwen niet aan de orde. Bovendien neemt het verharde oppervlak af, wat positief is voor het waterbeheer doordat meer hemelwater kan infiltreren in de bodem en de afvoer van regenwater afneemt.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het watersysteem en niet in strijd is met de belangen van Wetterskip Fryslân. Voor de uitkomst van de beoordeling via hetwateradvies.nl wordt verwezen naar Bijlage 4 - Watertoets van deze motivering.

4.6 Soortenbescherming en gebiedsbescherming

Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de Wet natuurbescherming, het Besluit natuurbescherming en de Regeling natuurbescherming vervallen. Deze regels zijn opgegaan in de Omgevingswet via het aanvullingsspoor natuur. Dit aanvullingsspoor ziet op zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

4.6.1. Gebiedsbescherming

Onder de Omgevingswet moet getoetst worden of nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten effecten hebben op Natura-2000 gebieden.

Betekenis voor het plan

Als onderdeel van gebiedsbescherming en de beoordeling van of het voorliggende plan negatieve effecten heeft voor Natura 2000-gebieden, is een omgevingsvergunning aangevraagd voor een Natura-2000 activiteit. Deze vergunning is door de provincie Friesland verleend op 13 maart 2026. De vergunning inclusief berekeningen zijn opgenomen als bijlage bij voorliggend document.

Na invoer van de noodzakelijke gegevens in de AERIUS Calculator blijkt dat het project niet zal leiden tot een toename van stikstofdepositie op omringende Natura 2000-gebieden. Er is zelfs sprake van een afname van stikstofdepositie door een afname van de stikstofemissie afkomstig van het houden van dieren, zie Bijlage 2 - AERIUS berekening.

4.6.2. Soortenbescherming

Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel soorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Met verschillende wetsinstrumenten is het mogelijk om te zorgen voor de bescherming van flora en fauna. Dit voorkomt achteruitgang van de biodiversiteit.

Betekenis voor het plan

In het kader van de LBV-regeling worden alle dierenverblijven gesloopt. In het kader hiervan wordt door het bevoegde gezag een toets aan de soortenbescherming noodzakelijk geacht. Ten behoeve hiervan is een quickscan uitgevoerd. De volledige quickscan is opgenomen als Bijlage 3 - Quickscan natuurwaarden bij deze motivering. De belangrijkste onderzoeksresultaten worden hieronder besproken.

Onderzoeksresultaten

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De specifieke zorgplicht (artikel 11.27 Bal) blijft onverminderd van toepassing.

4.7 Wegen, Verkeer en parkeren

Onder de Omgevingswet moet bij de ontwikkeling van nieuwe plannen gekeken worden naar de wegen, het verkeer en parkeren. Dit mag niet significant verslechteren ten opzichte van de huidige situatie.

Betekenis voor het plan

Bij nieuwe ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. Hiertoe kunnen berekening worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024 – Basis voor parkeernormering' (augustus 2024) van het CROW. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied.

Functie	Parkeernorm per 100 m² bvo/per woning	Verkeersgeneratie per 100 m² bvo/per woning
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	1,05	4,8
Koop, huis, vrijstaand	2,1	8,2

Parkeerbehoefte

Het initiatief omvat de beëindiging van de pluimveehouderij, gecombineerd met de voortzetting van het bestaande loon- en grondverzetbedrijf en het klussenbedrijf. Er is naast de bewoner van de bedrijfswoning geen personeel. Voor het uitvoeren van deze activiteiten blijven de huidige loods en bedrijfswoning behouden.

Het bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van circa 1.220 m². Op basis van de bovenstaande uitgangspunten resulteert dit in een parkeerbehoefte van 12,81 parkeerplaatsen, afgerond op 13. De parkeersituatie van de bedrijfswoning blijft ongewijzigd, wat betekent dat deze woning een parkeerbehoefte van 2,1 parkeerplaatsen heeft, afgerond op 3. Er is voldoende ruimte om bij de bedrijfswoning te parkeren. In totaal bedraagt de parkeervraag 14,91 parkeerplaatsen, afgerond op 15. Het achtererf biedt voldoende ruimte om in deze parkeervraag te voorzien.

Het is van belang te benadrukken dat de feitelijke situatie afwijkt van de theoretische berekening. De bedrijfsactiviteiten worden reeds geruime tijd op het perceel uitgevoerd en extra parkeervoorzieningen zijn daarom niet noodzakelijk. Het plandeel ziet uitsluitend op een planologische aanpassing, waarbij de aard en omvang van het gebruik ter plaatse ongewijzigd blijven. De gehanteerde parkeernormering betreft daarmee een worstcasescenario, aangezien er in de praktijk geen personeel aanwezig is en de activiteiten kleinschalig van aard zijn. Daarnaast zullen de machines en trekkers binnen in de loods worden geparkeerd en niet op het erf. Hiervoor hoeft daarom geen parkeerplaats te worden gerealiseerd.

Tot slot wordt opgemerkt dat het ruime terrein voldoende mogelijkheden biedt om in de theoretische parkeerbehoefte te voorzien. Zie hiervoor ook figuur 5. Door het beëindigen van de agrarische activiteiten vervalt bovendien de parkeerbehoefte die hiermee samenhing, waardoor de parkeerdruk in de toekomst eerder zal afnemen dan toenemen.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Het te behouden bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 1.220 m2. Op basis van bovenstaande uitgangspunten leidt dit tot een verkeersgeneratie van 58,56 (afgerond 59) verkeersbewegingen per weekdagetmaal. De verkeersgeneratie van de bedrijfswoning blijft ongewijzigd, wat betekent dat deze woning een verkeergeneratie van 8,2 (afgerond 9) verkeersbewegingen per weekdagetmaal heeft. In totaal leidt de ontwikkeling tot 66,76 (afgrond 67) verkeersbewegingen per weekdagetmaal. Het plangebied wordt middels de bestaande inritten ontsloten. De bedrijfswoning is toegankelijk middels twee inritten, het bedrijfsgebouw middels één inrit.

De omliggende wegenstructuur is ruimvoldoende van omvang om deze verkeersbewegingen op te kunnen vangen. Bovendien komen de verkeersbewegingen ten behoeve van de agrarische bedrijvigheid te vervallen. Tot slot wordt vermeld dat de te behouden bedrijfsvoering reeds aanwezig is op het perceel, zoals ook reeds uiteen is gezet in de paragraaf over parkeerbehoefte. Het betreft slechts een planologische wijziging.

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) of fijnstof (PM10). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO2) of fijnstof- (PM10) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO2.

Betekenis voor het plan

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, in verhouding tot de standaard gevallen NIBM (artikel 5.54 Bkl), kan gesteld worden dat het plan ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast wordt vermeldt dat door het staken van de veehouderij activiteiten de luchtkwaliteit verbeterd:

- De ammoniak uitstoot vervalt. Ammoniak draagt bij aan de vorming van fijnstof (secundair fijnstof) en verzuring van de bodem.
- Afname in fijnstof. Met de agrarische activiteiten werd fijnstof veroorzaakt door dieren, voer en mest. Geen dieren betekent minder fijnstof, waardoor de luchtkwaliteit verbeterd.
- Ook de geurhinder neemt af, aangezien de voornaamste geurbronnen verdwijnen met het beëindigen van de dierhouderij.

4.9 Geluid

Paragraaf 5.1.4.2.1 Bkl bevat specifieke instructieregels voor regels in het omgevingsplan over geluid door activiteiten. Deze instructieregels zijn van toepassing op het moment dat een wijziging van het

omgevingsplan op een locatie een geluidbelastende activiteit of een geluidgevoelig gebouw planologisch mogelijk maakt. Daarmee gelden de instructieregels zowel bij het toestaan van de activiteit, als bij het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid van de activiteit.

Het toepassingsbereik van deze instructieregels bestaat uit activiteiten die geluid veroorzaken op legale geluidgevoelige gebouwen. De planologische status is bepalend.

In artikel 5.59 Bkl is bepaald dat rekening moet worden gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Dit geluid moet aanvaardbaar zijn. De gemeenteraad moet, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 4.2 lid 1 Ow), de ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen optredende geluidbelasting als gevolg van activiteiten, beoordelen en betrekken in de belangenafweging.

Paragraaf 5.1.4.2.2 Bkl is van toepassing op het geluid op een geluid gevoelig gebouw door activiteiten, met uitzondering van de specifieke activiteiten uit paragraaf 5.1.4.2.3 (windturbines, windparken, schietbanen). In deze paragraaf zijn standaardwaarden (artikel 5.65 Bkl) en grenswaarden (artikel 5.66 Bkl) voor geluid opgenomen. De activiteit die mogelijk wordt gemaakt met de wijziging van het omgevingsplan moet hieraan worden getoetst. Er is flexibiliteit om af te wijken tot aan de grenswaarden. De beleidsruimte om af te wijken tot de grenswaarde wordt ingevuld met het Gebiedsgerichte geluidbeleid, waarin de wenselijk geachte gebiedsgerichte waarden zijn opgenomen.

<u>Betekenis voor het plan</u>

Met voorgenomen ontwikkeling wordt geen geluidsgevoelige functie gerealiseerd. Wel dient op basis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties rekening te worden gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Het geluidsniveau op geluidsgevoelige gebouwen dient aanvaardbaar te zijn. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Deze is als Bijlage 5 - Akoestisch onderzoek bij deze motivering gevoegd. Hierna worden de onderzoeksresultaten kort besproken.

Onderzoeksresultaten

De onderzoeksresultaten zijn hieronder weergegeven:

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$	Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet in de onderzochte bedrijfssituatie aan de normstelling die volgt uit stap 1, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Gezien de berekeningsresultaten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als gevolg van de buitenplanse Omgevingsplanactiviteit.
Maximaal geluidniveau L_{Amax}	Het maximale geluidsniveau voldoet in de dag- en avondperiode aan de normstelling die volgt uit stap 1 van het stappenplan. In de nachtperiode wordt niet aan deze normstelling voldaan. De overschrijding van de normstelling uit stap 1 wordt veroorzaakt door het vertrek van de eigen vrachtwagen en/of tractor in de vroege ochtend. Rekening houdend met de voorgestelde maatregelen zal in de nachtperiode wél aan de normstelling uit stap 1 voldaan kunnen worden. Los daarvan wordt wel voldaan aan de normstelling die volgt uit stap 2 en is het geluidsniveau in de woningen laag genoeg. Gezien de berekeningsresultaten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als gevolg van de buitenplanse Omgevingsplanactiviteit.
Indirecte hinder	De geluidsbelasting ten gevolge van de indirecte hinder voldoet aan de normstelling die volgt uit stap 2 van de VNG-publicatie. Gezien de berekeningsresultaten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als gevolg van de buitenplanse Omgevingsplanactiviteit.

Op basis van het vorenstaande en het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uit het rapport van het akoestisch onderzoek is gebleken dat bij 2 woningen de berekende maximale geluidniveaus in de nachtperiode hoger zijn dan de in artikel 22.63 lid 1 aangegeven grenswaarde. Via een maatwerkbesluit worden de berekende waarden voor de maximale geluidniveaus in de nachtperiode op de gevels van de woningen De Knolle 2 en 10 vastgelegd. Hiermee is het initiatief aanvaardbaar in het kader van geluid.

4.10 Geur

Paragraaf 5.1.4.6.1 Bkl bevat instructieregels die zorgen voor de toedeling van functies die geur belastende activiteiten en/of geurgevoelige gebouwen in elkaars nabijheid mogelijk maken. Er zijn voor drie bronnen regels gesteld: zuivering technische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2), het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3) en enkele andere agrarische activiteiten (subparagraaf 5.1.4.6.4).

Volgens artikel 5.92 Bkl wordt rekening gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen en dat deze aanvaardbaar is. Met deze bepaling is geregeld dat bij de vaststelling van een omgevingsplan in ieder geval rekening wordt gehouden met de geur van activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de lokale specifieke omstandigheden en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten. Wat aanvaardbaar is, kan afhankelijk zijn van de specifieke plaatselijke situatie en vergt een zorgvuldige belangenafweging van de gemeenteraad.

Bij het toelaten van een nieuwe geurgevoelige functie moet ook worden getoetst of bedrijven in de omgeving worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Om dat te beoordelen moet er worden getoetst aan de normen in de bruidsschat en Bal waar het bedrijf aan moet voldoen. Een nieuwe geurgevoelige functie is alleen aanvaardbaar als deze er niet toe leidt dat het geur emitterende bedrijf daardoor niet meer kan voldoen aan de voor hem geldende normen (Bruidschat (BS) en Bal) dan is er sprake van een beperking in de bedrijfsvoering.

Betekenis voor het plan

Het te realiseren bedrijfsgebouw is niet geurgevoelig. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor de categorie 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw: algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m2' (categorie 3.1) een richtafstand van 30 meter voor het aspect geur. In een straal van 30 meter bevinden zich geen geurgevoelige gebouwen. Aan de richtafstand wordt voldaan. Er is sprake van een bedrijf waar bijna geen sprake is van geuruitstoot. Tot slot wordt vermeldt dat de geurhinder, ten opzichte van de veehouderij, zal afnemen. Een nadere verantwoording met betrekking tot het aspect geur wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.11 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het 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 op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

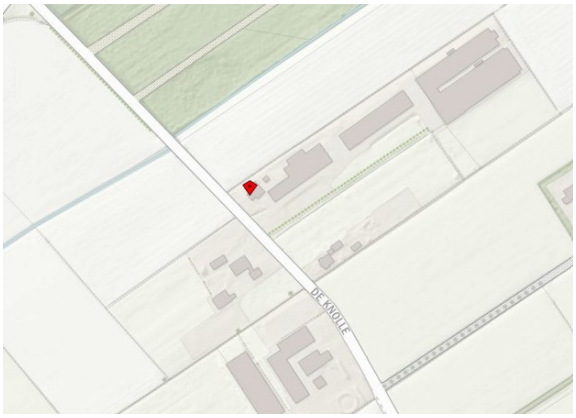
Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl). De waarden voor het plaatsgebonden risico worden ruimtelijk vertaald in afstanden tot gebouwen en locaties. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen niet binnen de PR-10-6-contour van een activiteit komen.

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden 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 (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Aan de hand van de EV-signaleringskart is een inventarisatie verricht van de risicobronnen in en rond het plangebied. Op de risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In figuur 6 is een uitsnede van de EV-signaleringskaart weergegeven met daarop het plangebied aangeduid met rode stip.



Figuur 6: Kaart omgevingsveiligheid de Knolle 1 te Oosterwolde

Betekenis voor het plan

Zoals weergegeven in figuur 6 bevindt het plangebied zich buiten de aandachtsgebieden van risicobronnen. Daarom is een nadere motivering of onderzoek ten aanzien van het aspect omgevingsveiligheid niet nodig. Bovendien worden met voorgenomen ontwikkeling geen risicobronnen toegestaan.

Geconcludeerd wordt dat de omgevingsveiligheid niet in het geding komt als gevolg van onderhavig plan.

4.12 Archeologie en cultuurhistorie

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 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 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Betekenis voor het plan

Archeologie

De gemeente Ooststellingwerf heeft haar archeologische beleid doorvertaald naar dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Buitengebied 2016’. De gronden zijn op basis van dit bestemmingsplan voorzien van de bestemmingen:

- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 5;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4.

Deze dubbelbestemmingen schrijven een onderzoeksplicht voor bij grondverzet met een oppervlak van meer dan 2.500 m2 en een ontgravingsdiepte van meer dan 40 cm respectievelijk een oppervlakte van 500 m2 en een ontgravingsdiepte van meer dan 40 cm. De archeologische dubbelbestemmingen ter plaatse van de bestaande bebouwing zijn in het verleden al verstoord. De ingrepen in de bodem gaan niet verder dan de huidige fundering. De grond wordt om deze reden niet verstoord.

De Friese Archeologische monumentenkaart (FAMKE) geeft voor de periode ‘steentijd-bronstijd’ en voor de periode ‘ijzertijd-middeleeuwen’ aan dat archeologisch onderzoek binnen het plangebied nodig is bij bodemingrepen van meer dan 5.000 m2.

Met voorgenomen ontwikkeling vinden er geen bodemingrepen plaats van meer dan 5.000 m2. Daarnaast vinden er ook geen bodemingrepen plaats van meer dan 500 m2 of 2.500 m2 op de gronden bestemd als ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 5’. Uit het voorgaande volgt dat op grond van de

gemeente ooststellingwerf

gemeentelijke Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart en de FAMKE archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

Het plangebied kent, op basis van de Rijksmonumenten en Werelderfgoedkaart van Atlas Leefomgeving geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Daarnaast bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten.

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Waarde – Cultuurhistorie 1' op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied (geconsolideerde versie 2020)'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2) zijn geen elementen en structuren van aardkundige, archeologische, historisch-geografische en bouwhistorische aard aangegeven.

Met de landschappelijke inpassing, zoals omschreven in paragraaf 2.3 wordt het landschap en de cultuurhistorische waarden van het plangebied versterkt. Cultuurhistorie is geen belemmering voor voorgenomen initiatief.

4.13 Bodem

De bodem moet geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem.

Betekenis voor het plan

Wanneer een planologische procedure wordt doorlopen wordt voor het wijzigen van de functie in veel gevallen een verkennend bodemonderzoek geëist. Echter wordt een verkennend bodemonderzoek hier niet noodzakelijk geacht.

Op dit perceel bevindt zich momenteel een agrarisch bedrijf in de vorm van een pluimveehouderij, met een ondergeschikt loon- en grondverzetbedrijf (waaronder dienstverlening aan de pluimveehouderij) en klussenbedrijf. Het voornemen is om, na de beëindiging van de agrarische activiteiten, de werkzaamheden van het bestaande loon- en grondverzetbedrijf, het klussenbedrijf en dienstverlening aan de pluimveehouderij voort te zetten. In deze zin vindt er geen grootschalige wijziging plaats van het omgevingsplan voor het grondgebruik en de functie, omdat er sprake is van sloop van voormalige bebouwing en gronden worden teruggebracht naar weiland. Er vinden verder geen bodemingrepen plaats in het kader van deze ontwikkeling.

Bovendien wordt er ten aanzien van de bodemkwaliteit vermeldt dat het geen gevoeligere functie is dan de toegestane planologische mogelijkheden op de locatie. Dit betekent dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.14 Trilling

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl bevat instructieregels die zien op activiteiten, anders dan het wonen, die op een locatie worden uitgevoerd en die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. Uit artikel 5.79 Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op trillingen door alle denkbare activiteiten.

Uit artikel 5.83 Bkl volgt dat bij de vaststelling van het omgevingsplan de aanvaardbaarheid van optredende trillingen die kunnen optreden in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen moet worden beoordeeld. De regels in het omgevingsplan moeten vervolgens bewerkstelligen dat de trillingen die een activiteit ter plaatse van trillinggevoelige ruimten die zijn gelegen in trillinggevoelige gebouwen, aanvaardbaar zijn.

Betekenis voor het plan

Onderhavig plan heeft geen betrekking op trillinggevoelige gebouwen zoals omschreven in artikel 5.80 of trillinggevoelige ruimten zoals omschreven in artikel 5.81. Daarnaast betreft het beoogde gebruik van de activiteit op de locatie geen activiteit die trillingen veroorzaakt.

4.15 Kabels en leidingen

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Sommige ondergrondse (hoogspannings)leidingen kunnen een risico voor de omgeving.

Betekenis voor het plan

De in dit wijzigingsbesluit voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen op kabels en leidingen.

5 Economische aspecten uitvoerbaarheid

5.1 Financieel economische aspecten

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in het omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow).

Een van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

6 Procedure en particpatie

6.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke

ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

In augustus 2024 is initiatiefnemer met de situatietekening van de gewenste situatie bij de buren geweest. De dichtstbijzijnde buren hebben de buurtparticipatie getekend en hebben verklaard kennis te hebben genomen van het plan. Hiervoor wordt verwezen naar Bijlage 6 - Participatie. Ten opzichte van de situatietekening uit augustus 2024 is de situatie ongewijzigd gebleven. Aangezien de directe omwonenden geen wensen of bedenkingen kenbaar hebben gemaakt met betrekking tot het voorgestelde initiatief is de ontwikkeling ongewijzigd gebleven.

6.2 Advies en vooroverleg

Het plan wordt voorgelegd aan de relevante overlegpartners. In dit geval betreffen dit de provincie, veiligheidsregio en het waterschap.

6.3 Vaststellingsprocedure

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerp wijziging van het omgevingsplan 6 weken ter inzage heeft gelegen, waarin eenieder de kans heeft gekregen om te reageren.

I Overzicht Documentenbijlagen

Bijlage 1 - Landschappelijke inpassing	/join/id/pubdata/gm0085/2026/df6bbe37eed548bdae51a32aa11fcef4/nld@2026-10-20;18452079
Bijlage 2 - AERIUS berekening	/join/id/pubdata/gm0085/2026/e3bb37d28ec4515ab7d51a796479a52/nld@2026-10-20;18452079
Bijlage 3 - Quickscan natuurwaarden	/join/id/pubdata/gm0085/2026/b4caebb3c1b44427acfc0553044f55c4/nld@2026-10-20;18452079
Bijlage 4 - Watertoets	/join/id/pubdata/gm0085/2026/4c35a34e82ef450aa67b9fb60ad588a1/nld@2026-10-20;18452079
Bijlage 5 - Akoestisch onderzoek	/join/id/pubdata/gm0085/2026/1ec568d4374b4da28633880c1756b6b8/nld@2026-10-20;18452079
Bijlage 6 - Participatie	/join/id/pubdata/gm0085/2026/a11d2487fa424225aa1aa9f8be78924e/nld@2026-10-20;18452079