gemeente ooststellingwerf

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Ooststellingwerf

Nr. 505644

28 oktober 2026

Wijziging omgevingsplan Ooststellingwerf H21 ontwikkeling Vaart Zz 145

Het college van de Gemeente Ooststellingwerf

gelezen de tekstinhoud van Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf in bijlage A, d.d. 27-10-2026;

Gelet op artikelen 2.4, 2.8, 16.30, 16.23 eerste lid, 16.78 van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende dat:
- er op 28-04-2026 een verzoek is ingediend tot het wijzigen van het omgevingsplan voor de Vaart Zz 145 om Appelscha, bij ons bekend onder zaaknummer Z2026-00002777;
- er voorafgaand aan de procedure overleg heeft plaatsgevonden met de relevante overlegpartners en bestuursorganen. De uitkomsten van dit overleg zijn betrokken bij de voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan;
- Het ontwerpbesluit van 24-08-2026 tot en met 01-10-2026 ter inzage heeft gelegen, zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.
- met de vaststelling van deze wijziging van het omgevingsplan er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal);
- het vaststellen van deze wijziging van het omgevingsplan gedelegeerd is aan het college van Burgemeester en Wethouders, op basis van het 'Besluit delegatie, machtiging en mandaat gemeenteraad Ooststelling 2025';

Besluit;

Artikel I

De wijziging van "Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf" voor locatie Vaart Zz 145 in Appelscha, zoals opgenomen in Bijlage A vast te stellen.

Artikel II

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

Artikel III inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking per 25-11-2026

Artikel IV beroep

Tegen het wijzigingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat kan gedurende de beroepstermijn. Het beroep dient te worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Voor het op andere wijze dan schriftelijk instellen van beroep, wordt verwezen naar de website van de Raad van State.
Een belanghebbende kan altijd beroep instellen, ook als hij geen zienswijzen heeft ingediend op het ontwerpwijzigingsbesluit. Een niet-belanghebbende kan ook beroep instellen als hij:
- een zienswijze tegen het ontwerp-omgevingsplan heeft ingediend; of
- geen zienswijze heeft ingediend en kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest om zienswijzen in te dienen; of
- beroep wil instellen tegen wijzigingen die de raad bij de vaststelling van het omgevingsplan ten opzichte van het ontwerp-omgevingsplan heeft aangebracht.

Het wijzigingsbesluit treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het wijzigingsbesluit, ook al is er beroep ingesteld, in werking treedt.
Degene die beroep heeft ingesteld kan de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak verzoeken om met het oog op onverwijlde spoed een voorlopige voorziening te treffen. Het verzoek dient geadresseerd te worden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, ter attentie van de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak, postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

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.

Onder de Omgevingswet heeft een verzoek om voorlopige voorziening géén schorsende werking. Dat betekent dat het indienen van een voorlopige voorziening er niet automatisch voor zorgt dat een omgevingsplan voorlopig niet uitgevoerd kan worden. Dat gebeurt pas als de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening geheel of gedeeltelijk toewijst.
Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Ooststellingwerf, 27-10-2026

Ondertekening

Gemeente Ooststellingwerf, 27-10-2026

De burgemeester en de gemeentesecretaris

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 Vaart ZZ 145 Appelscha

B

Artikel 21.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.5 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken:

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

C

Artikel 21.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

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

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

D

Artikel 21.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.7 Gebruiksregels bêd & brochje

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

Paragraaf 21.2.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 21.2.6 Gebruiksactiviteiten functie wonen

Artikel 21.14 Gebruiksactiviteiten functie wonen

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

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

Artikel 21.15 Voorwaardelijke verplichtingen gebodsbepalingen functie Wonen

1. Het gebruik van de gronden ter plaatse van H21 ontwikkeling Vaart ZZ 145 Appelscha ten behoeve van de functie wonen zoals beschreven in artikel 21.14 is, 1,5 jaar na het onherroepelijk worden van deze regel op deze locatie, niet toegestaan als de grond waarbij de interventiewaarde voor asbest wordt overschreden tot 0,5 m-mv niet is verwijderd en afgevoerd naar een erkende verwerker.

~~1~~ 2. Ter plaatse van H21 woningbouwontwikkeling Haulerveld Haulerwijk is het gebruik overeenkomstig de functie H21 Wonen, zoals beschreven in artikel 21.14, alleen toegestaan wanneer het plangebied wordt aangelegd en in stand wordt gehouden volgens het Stedenbouwkundig ontwerp Haulerveld, met dien verstande dat de hagen die niet aan het openbaar gebied grenzen van de aanleg- en instandhoudingsverplichting zijn uitgezonderd.

~~2~~ 3. Ter plaatse van H21 woningbouwontwikkeling Haulerveld Haulerwijk is het gebruik overeenkomstig de functie H21 Wonen, zoals beschreven in artikel 21.14, alleen toegestaan als:
   a. minimaal 1.367 m2 aan watercompensatie is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden;
   b. binnen het plangebied in de vorm van wadi's en waterbergende laagten een bergingscapaciteit van ten minste 488 m3 is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden;
   c. een kleinere oppervlakte of bergingscapaciteit dan onder a en b is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden, mits uit nadere civieltechnische uitwerking blijkt dat aan de geldende watercompensatie-eisen wordt voldaan en dit door de gemeente en het waterschap wordt bevestigd.

F

Artikel 21.20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.20 Verboden bouwactiviteiten

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

2. Indien in de afdeling 21.3 op een locatie geen regels zijn gesteld over gebouwen, bijbehorende bouwwerken, overkappingen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is het verboden om deze te bouwen.

~~2~~ 3. Indien in deze afdeling en in hoofdstuk 22 op een locatie geen regels zijn gesteld over gebouwen, bijbehorende bouwwerken, overkappingen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is het verboden om deze te bouwen.

G

Artikel 21.21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.21 Aanvullende beoordelingsregels 22.29 voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

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

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

H

Artikel 21.22 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.22 Voorwaardelijke verplichtingen en gebodsbepalingen

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

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

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

4. Ter plaatse van H21 woningbouwontwikkeling Dorpsstraat tussen 58-64 Haule:
   a. bedraagt het gezamenlijk geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen (artikel 4.103 Bbl), overeenkomstig het Akoestisch onderzoek Dorpsstraat Haule, ten hoogste 57 Lden; en
   b. bedraagt de karakteristieke geluidwering van de gevels, danwel de uitwendige scheidingsconstructie, daar waar de standaardwaarde wordt overschreden, ten minste 24 dB.

5. ~~ter~~ Ter plaatse van H21 ontwikkellocatie dorpsstraat Haule is het gezamenlijk geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen (artikel 4.103 Bbl) volgens de waarden zoals opgenomen in tabel 1 uit hoofdstuk 7 van het Akoestisch onderzoek Dorpsstraat tussen 12 en 14 Haule.

I

Artikel 21.23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.23 (Bedrijfs)woningen

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

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;~~
   de woningen moeten worden gebouwd volgens het woningtype dat ter plaatse van de bouwnorm H21 woningtype is aangegeven;
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.

J

Artikel 21.24 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.24 Bijbehorende bouwwerken

1. Voor het bouwen van bijbehorend bouwwerken en ~~overkappingen~~ overkappingen zijn binnen de functie H21 Wonen, in aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 ~~ook~~ , de volgende beoordelingsregels bij de vergunningplicht als bedoeld in artikel 22.26 van toepassing:
   a. een bijbehorend bouwwerk dient achter de voorgevel van een hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van een bijbehorend bouwwerk ter plaatse van de locatie H21 bijgebouw
   b. de gezamenlijke oppervlakte ~~van een~~aan bijbehorend bouwwerken 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.

K

Artikel 21.25 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.25 Bouwwerk, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

1. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde, binnen de functie H21 Wonen gelden de volgende regels:
   a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1,00 m;
   b. in afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 m:
      1. op een erf of perceel waarop al een ~~een hoofdgebouw~~ 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 m².

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.

L

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@2026-10-27;13244026
H21 Agrarisch	/join/id/regdata/gm0085/2026/8d0210270ff44ea6876d3243ed125630/nld@2026-09-23;12300262
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@2026-10-27;13244026
H21 bouwvlak	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/27805ccbab504e0a91a4b6502f653cf0/nld@2026-09-23;12300262~~ /join/id/regdata/gm0085/2024/27805ccbab504e0a91a4b6502f653cf0/nld@2026-10-27;13244026
H21 Bouwwerken uitgesloten	/join/id/regdata/gm0085/2025/cbbaef77627b405aa99a5b7bf9950a73/nld@2026-09-23;12300262
H21 diepte archeologie	/join/id/regdata/gm0085/2026/e5d222270f014cc095b5892f48587c4d/nld@2026-08-19;07302273
H21 ecologisch aandachtsgebied 1	/join/id/regdata/gm0085/2026/f0297c0499434814956c917daabcc196/nld@2026-09-23;12300262
H21 ecologisch aandachtsgebied 2	/join/id/regdata/gm0085/2026/687188ce869b49b9b4f5dbbaa2732908/nld@2026-09-23;12300262
H21 ecologisch aandachtsgebied 3	/join/id/regdata/gm0085/2026/ededced15849da40cfac3fbac5017ab339/nld@2026-09-23;12300262
H21 gevellijn	/join/id/regdata/gm0085/2026/d8a215e2b82f458b929dfc661204fd9b/nld@2026-09-23;12300262
H21 goothoogte	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/9f344b2b319d4d14960784e01385386c/nld@2026-09-23;12300262~~ /join/id/regdata/gm0085/2024/9f344b2b319d4d14960784e01385386c/nld@2026-10-27;13244026
H21 Groen	/join/id/regdata/gm0085/2026/ea6ad07ac8994474a073e9cea246e072/nld@2026-09-23;12300262

H21 maximale afstand tot gevellijn	/join/id/regdata/gm0085/2026/d470b729a3664f60a0ff101da119f1e8/nld@2026-06-03;13415607
H21 ontwikkeling Vaart ZZ 145 Appelscha	/join/id/regdata/gm0085/2026/20d2bca92e674af8b89d091e02fbbe75/nld@2026-10-27;13244026
H21 ontwikkellocatie dorpsstraat Haule	/join/id/regdata/gm0085/2025/d21c5cca2d5941c09ad328dc1eb9be46/nld@2025-10-30;11024988
H21 oppervlakte archeologie	/join/id/regdata/gm0085/2026/7827cad38e4f40a9856d8649739f2e79/nld@2026-08-19;07302273
H21 spuitvrije zone	/join/id/regdata/gm0085/2026/ac56a40c2dc34e53a848d463edc76362/nld@2026-09-23;12300262
H21 Verkeer	/join/id/regdata/gm0085/2026/2a7fc6cc3c914378b221dac751740f10/nld@2026-09-23;12300262
H21 verwachtingsgebied archeologie	/join/id/regdata/gm0085/2026/1ed045a8bc9947fe8e1bdebe34bbb8ec/nld@2026-08-19;07302273
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~~ /join/id/regdata/gm0085/2024/47fde4031c6e43ea8670274c17c7e19a/nld@2026-10-27;13244026
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 vrijstaand*~~	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/efa2d90b638c41b3ba22ede4da869ba5/nld@2026-09-23;12300262~~
H21 woningtype	/join/id/regdata/gm0085/2024/efa2d90b638c41b3ba22ede4da869ba5/nld@2026-10-27;13244026
H21 zijdelingse perceelgrens	/join/id/regdata/gm0085/2024/48b5771f09d24d1eb46443ac03e56bed/nld@2026-08-19;07302273

M

Na sectie ' Voorwaardelijke verplichtingen gebodsbepalingen functie Wonen' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Artikel 21.21 Aanvullende beoordelingsregels 22.29 voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

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

I Overzicht Documentenbijlagen

Bijlage 1 Ontwerp	/join/id/pubdata/gm0085/2026/a4390e89797646bbbfa68ac1914f22a5/nld@2026-10-27;13244026
Bijlage 2 Watertoets	/join/id/pubdata/gm0085/2026/468932087630472b884e2a5c293a652e/nld@2026-10-27;13244026
Bijlage 3 Bodemonderzoek	/join/id/pubdata/gm0085/202638a8cd4b81ca46648228 0cb32f6bfca/nld@2026-10-27;13244026
Bijlage 4 Bodem asbestonderzoek	/join/id/pubdata/gm0085/2026/ad911e2cd2ed43ae838eab1edbf70191/nld@2026-10-27;13244026
Bijlage 5 Bodem aanvullend asbestonderzoek	/join/id/pubdata/gm0085/2026699dc1e93f148b29f6a8e0f1272ad8/nld@2026-10-27;13244026
Bijlage 6 Natuurtoets	/join/id/pubdata/gm0085/2026fd2c7280e2b74f3b91250ae459e12e1a/nld@2026-10-27;13244026
Bijlage 7 AERIUS-berekening	/join/id/pubdata/gm0085/20263269d00fa8b94af282d651755a6e626/nld@2026-10-27;13244026

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Vaart ZZ 145 te Appelscha is de initiatiefnemer van plan de bestaande woning uit te bouwen en een nieuwe schuur te bouwen. De bedrijfswoning hoorde eerder bij een veehouderij. Op het perceel geldt dan ook nog een agrarische functie. Het voornemen is de functie van het perceel te wijzigen naar wonen. De reden hiervoor is dat er feitelijk sprake is van een woning. Tegelijkertijd wil de initiatiefnemer een uitbreiding van het hoofdgebouw realiseren en een nieuwe schuur bouwen. Om het voornemen en de functiewijziging mogelijk te maken, is ervoor gekozen het omgevingsplan van de gemeente Ooststellingwerf aan te passen.

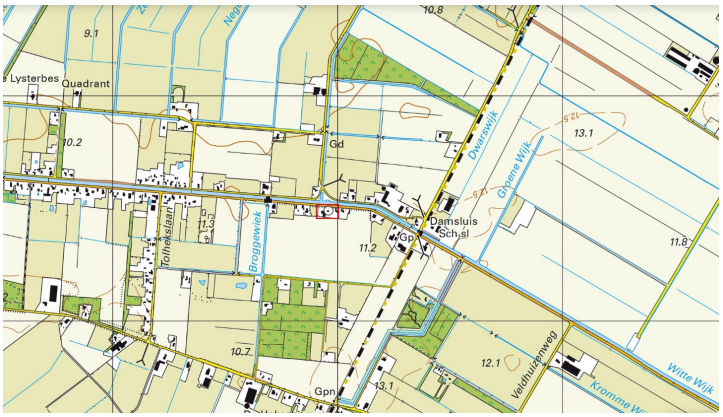
Voor een wijziging van het omgevingsplan is het van belang dat het wijzigingsbesluit wordt genomen:
- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit het Bkl. Hierbij gelden de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl.

In de volgende hoofdstukken wordt de toets aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de beoordelingsregels nader uitgewerkt.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Vaart ZZ 145 te Appelscha. Het betreft perceel L65 en L64, kadastrale gemeente Makkinga. De locatie bevindt zich ten oosten van de dorpskern van Appelscha. Aan de west- en zuidkant zijn agrarische gronden gelegen, ten oosten liggen een woning en een bedrijf. Verspreid aan de Vaart zijn meerdere woningen gelegen in lintvorm.

De ligging van het plangebied is globaal weergegeven op onderstaand figuur.



Figuur 1: Plangebied bevindt zich in het rode kader

Bron: Topotijdreis.nl

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een toetsing van het initiatief aan het geldende, relevante beleid. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de relevante onderzoeks- en milieuaspecten aan de orde. Tot slot behandelen hoofdstuk 5 en hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Voor het plangebied geldt het omgevingsplan van de gemeente Ooststellingwerf. In het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied (geconsolideerde versie

2020)' (vastgesteld 27 maart 2019) van toepassing op het plangebied. Onderliggend aan deze geconsolideerde versie is het bestemmingsplan Buitengebied 2016 van toepassing. Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de functie Agrarisch. Verder is ligt in het plangebied een bouwvlak en geldt de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het gehele plangebied valt onder de gebiedsaanduiding 'overige zone - recreatieve zone'.

In de huidige situatie bevinden zich op de gronden een inrit, een woning en een te slopen schuur. Op moment van schrijven verkeerd de te slopen stal (oppervlakte: 315 m^2) in staat van verval. De bestaande stal is onderdeel van het oorspronkelijke hoofdgebouw, gezien de functionele binding met de oorspronkelijke functie. De bestaande woning beslaat ongeveer 124 m^2. Op onderstaande figuren is de huidige situatie van het perceel weergegeven. Het gaat om de percelen Makkinga (MKG00) L 64 en 65.



Figuur 2: Bestaande situatie

Bron: Studio JK



Figuur 3: Aanzicht perceel

Bron: Google streetview



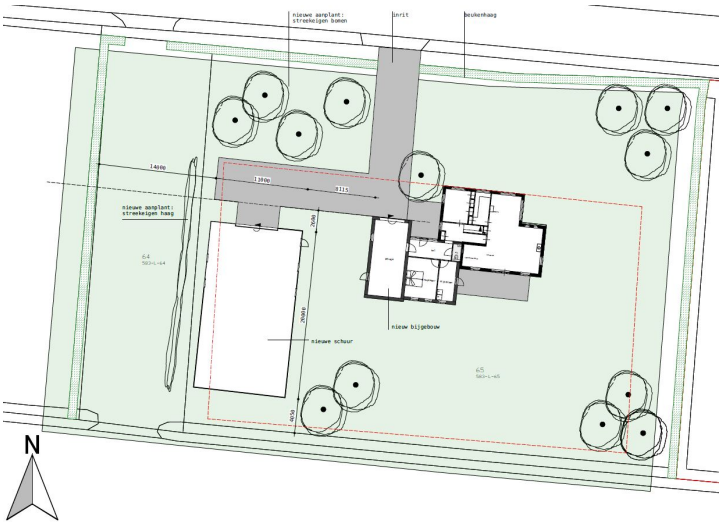
Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' (geconsolideerde versie 2020)

Bron: Regels op de kaart

2.2 Toekomstige situatie

Bebouwing

De bestaande schuur wordt vervangen door een nieuwe schuur. De woning wordt verbouwd en uitgebreid. Onderstaande uitsnede toont de voorgenomen inrichting.



Figuur 5: Toekomstige situatie

Bron: Studio JK

Nieuwe schuur

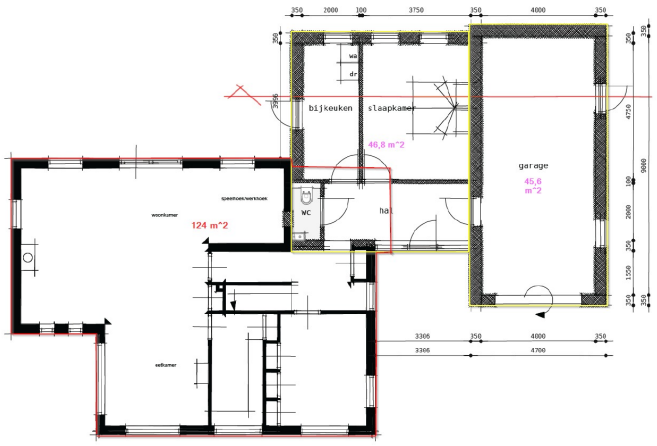
De nieuwe schuur krijgt een oppervlakte van 220 m^2 met een rechthoekige plattegrond van 11 m bij 20 m. Het gebouw wordt voorzien van een zadeldak met een nokhoogte van maximaal 6,6 m en een goothoogte van maximaal 3,5 m boven peil. De gevels worden opgetrokken in Wienerberger Cambridge SP WF-gevelsteen in een combinatie van zwart en rood metselwerk. De schuur wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

Hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken

De bestaande woning wordt verbouwd en uitgebreid. De indeling bestaat uit een eetkamer, woonkamer, speel-/werkhoek, bijkeuken, garage, hal, toilet en slaapkamer. De bestaande woning heeft een nokhoogte tussen 6,63 en 6,73 m.

De nieuw te bouwen hal, bijkeuken en slaapkamer maken deel uit van het hoofdgebouw. De garage is een bijbehorend bouwwerk. Volgens de begrippen uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan is een hoofdgebouw: "gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de functie het belangrijkst is". Aangezien de genoemde onderdelen noodzakelijk zijn voor de woonfunctie, worden deze beschouwd als onderdeel van het hoofdgebouw. De garage is niet noodzakelijk voor die functie en wordt daarom gezien als een bijbehorend bouwwerk. In de onderstaande afbeelding zijn de nieuwe oppervlaktes aangeduid in het paars.

Het oorspronkelijke hoofdgebouw had een oppervlakte van circa 124 m². Een deel hiervan gaat op in het nieuwe gedeelte van het hoofdgebouw, namelijk 46,8 m². Er resteert daarmee 31,6 m² aan nieuw te realiseren hoofdgebouwoppervlakte. In totaal bedraagt de oppervlakte van het vernieuwde hoofdgebouw 124 m² + 31,6 m² = 155,6 m². De garage beslaat een oppervlakte van 45,6 m².



Figuur 6: Overzicht oppervlaktes hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk

Bron: Studio JK

De oppervlaktes in de nieuwe situatie zijn als volgt:
- Hoofdgebouw: 155,6 m²
- Bijbehorende bouwwerken: 220 m² + 45,6 m² = 265,6 m²

Het bijgebouw (garage) heeft een nokhoogte van 5,80 m en een goothoogte van 2,76 m. Tussen de bestaande woning en de garage komt een uitbouw met een plat dak, met een hoogte van 2,76 m. Het materiaalgebruik sluit aan bij de nieuwe schuur met dezelfde gevelsteen. Op het bijgebouw komen gelijkwaardige dakpannen zoals die op de bestaande woning worden gebruikt.

Het perceel krijgt een aangepaste inrichting met een verlengde inrit tot de nieuwe schuur. De aanplant bestaat uit een beukenhaag. De nieuwe schuur komt op de locatie zoals weergegeven op bovenstaand figuur. Hierbij is de rooilijn van de voorgevel achter de bestaande bebouwing geplaatst. De indeling is in overleg met de gemeente tot stand gekomen. Voor het volledige ontwerp en de afmetingen wordt verwezen naar het ontwerp in Bijlage 1 Ontwerp.

2.3 Wijziging omgevingsplan

In de huidige situatie is sprake van een bedrijfswoning behorend bij een veehouderij en enkele voormalige stallen. De veehouderij is opgeheven. De huidige bewoning en de voorgenomen bebouwing past niet binnen het huidige planologisch regime, wat gericht is op agrarisch gebruik met bijbehorende bedrijfswoning (zie paragraaf 2.1).

Het plan is strijdig met het omgevingsplan, omdat regulier wonen niet is toegestaan binnen de functie agrarisch. Daarnaast zijn enkele oppervlaktes in strijd met de regels van het omgevingsplan en ligt de nieuwe schuur buiten het bestaande bouwvlak. In paragraaf 3.5.1 wordt het voornemen getoetst aan het omgevingsplan.

Om het voornemen mogelijk te maken, is een wijziging van het planologisch regime noodzakelijk. Dit wordt tot stand gebracht middels onderliggende wijziging van het omgevingsplan.

3 Relevante regelgeving en beleid

3.1 Algemeen

Een omgevingsplan moet worden opgesteld met het oog op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. De volgende beoordelingsregels uit het Bkl gelden:

- de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels van de provincie (provinciale omgevingsverordening);
- eventuele instructiebesluiten van Rijk en provincie;
- de regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel.

Een nadere uiteenzetting van de instructieregels volgt hierna. Ook komt een toets aan het beleid van het Rijk, de provincie, regio, waterschap en gemeente in de volgende paragrafen aan de orde. Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van een instrument dat een bestuursorgaan op grond van de Omgevingswet kan inzetten. Zowel het Rijk als de provincie hebben instructieregels. De instructieregels van het Rijk zijn opgenomen in het Bkl en die van de provincie in de Omgevingsverordening.

3.2 Instructieregels Rijk

In deze paragraaf komt een toetsing aan het relevante rijksbeleid, evenals een 'voortoets' van de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl, aan bod. Deze voortoets vindt plaats in navolgende tabel. Er wordt geconcludeerd of een aspect relevant is voor het besluit. Vervolgens werkt hoofdstuk 4 de omgevingsaspecten nader uit die relevant zijn voor het besluit.

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor besluit?	Verwijzing paragraaf hoofdstuk 4
Veiligheid	5.1.2	Ja	4.2
Waterbelangen	5.1.3	Ja	4.3
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Ja	4.4
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Ja	4.5
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterrein	5.1.4.2a	Ja	4.6
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee	-
Trillingen	5.1.4.4	Nee	-
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	4.7
Geur	5.1.4.6	Ja	4.8
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Nee	-
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	4.9
Behoud ruimte voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen	5.1.6.2	Nee	-
Behoud ruimte voor buisleidingen van nationaal belang	5.1.6.3	Nee	-
Elektriciteitsvoorziening	5.1.7.3	Nee	-
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	Nee	-
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.8	Nee	-
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.2	Nee	-
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.2	Nee	-
Bebouwingscontour jacht	5.2	Nee	-
Bebouwingscontour houtkap	5.2	Nee	-
Geluid rond luchthaven	5.1.4.3	Nee	-

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor besluit?	Verwijzing paragraaf hoofdstuk 4
Vrije horizon kust	5.1.5.2	Nee	-
Waddenzee en Waddengebied	5.1.5.3	Nee	-
Landsverdediging	5.1.7.2	Nee	-
Communicatie burgerluchtvaart	5.1.7.5	Nee	-
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.2	Nee	-
Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	5.2	Nee	-

3.2.1. Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. In zijn totaliteit kent de NOVI 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes worden benut. Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor de NOVI gerichte belangen of opgaven kent. Om die reden kan verdere toetsing aan de NOVI achterwege blijven.

3.3 Instructieregels provincie

Het plangebied is gelegen in de provincie Fryslân. Twee provinciale kaders zijn hierin relevant, de omgevingsvisie 'De romte diele' (23 september 2020) en de Omgevingsverordening provincie Fryslân (1 januari 2024). In deze paragraaf worden de relevante aspecten behandeld.

3.3.1. Omgevingsvisie De Romte Diele

De omgevingsvisie is een van de instrumenten van de nieuwe Omgevingswet. In de Omgevingsvisie Fryslân, 'De Romte Diele' geheten, staat waar de provincie met de leefomgeving van Fryslân naar toe wil: de ambitie en doelen voor de toekomst. Het is een integrale visie voor de lange termijn op een tamelijk hoog abstractieniveau. De visie geeft de richting aan waar de provincie met allerlei partijen naar toe wil werken. Dit gebeurt in programma's, concrete projecten en initiatieven en zo nodig ook in regels.

In de visie is aangegeven wat de provincie doet om de huidige basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Daarnaast wil de provincie extra inzetten op vier urgente, integrale opgaven, te weten:
- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
- energietransitie met kracht voortzetten;
- Fryslân klimaatadaptatief inrichten;
- versterken biodiversiteit.

Inzet ten aanzien van onder meer woningbouw is dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de verdeling van woningen over hun kernen. In visies/plannen wordt bepaald waar dit gebeurt en in welke kwaliteit. Bij nieuwe inzichten en ontwikkelingen kan van afspraken worden afgeweken wat de nodige flexibiliteit biedt. Er gelden vanuit de provincie verder geen grenzen aan woningbouwprojecten op binnen stedelijke inbreidingslocaties.

Voor woningbouwprojecten in buiten stedelijk gebied geldt volgens de Omgevingsvisie Fryslân dat wanneer in het bestaand bebouwd gebied niet aan de behoefte kan worden voldaan, uitbreiding van stad of dorp mogelijk is. Uitbreiding zal afgestemd moeten zijn op herstructurering van de woningvoorraad en van verouderde bedrijventerreinen en kantoorlocaties, zodat het totale aanbod aansluit op de vraag. Omvang en invulling van de uitbreiding passen in het samenhangend netwerk van steden en dorpen.

3.3.2. Omgevingsverordening provincie Fryslân

Toetsingskader

In de Omgevingsverordening provincie Fryslân vertaalt de provincie Fryslân zijn omgevingsvisie (deels) door naar concrete regels.

Met de verordening zijn concrete beleidsregels vastgelegd die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen (uit het streekplan) doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. In de verordening is onderscheid gemaakt tussen het begrip bestaand stedelijk gebied en het begrip landelijk gebied. Voor bestaand stedelijk gebied geldt een grotere mate van beleidsvrijheid voor het realiseren van stedelijke functies.

Toetsing

Ten aanzien van het voornemen om een woning uit te bouwen, een nieuwe schuur te bouwen en de gronden om te zetten naar een woonfunctie, zijn de volgende thema's relevant. Thema's die geen invloed hebben op het voornemen worden buiten beschouwing gelaten.

Algemeen (artikel 2.1: Omgevingskwaliteiten als basis)

De omgevingsverordening schrijft voor dat bij nieuwe functies buiten het bestaand stedelijk gebied er een onderbouwing moet zijn waarin de wijze waarop omgevingskwaliteiten zijn benut als ontwerpbasis dient. De omgevingskwaliteiten zijn:
- cultureel erfgoed;
- beeldkwaliteit van bouwwerken en stedenbouwkundige kwaliteit;
- kwaliteit van natuur, cultuurhistorie en landschap, inclusief openheid, donkerte, stilte en rust;
- kwaliteit van het watersysteem;
- kwaliteit van het verkeers- en vervoerssysteem;
- kwaliteit van de bodem;
- het netwerk van dorpen en steden met voldoende voorzieningen en verschillende woon- en werkmilieus;
- milieuhygiëne;

- gezonde en veilige leefomgeving.

In hoofdstuk 4 komen deze aspecten aan bod en wordt onderbouwd wanneer relevant en op welke manier het plan rekening houdt of voldoet aan de wettelijke eisen ten aanzien van deze thema's. Daarmee voldoet deze motivering aan de eis.

Zuinig en meervoudig ruimtegebruik (artikel 2.3: Zuinig en meervoudig ruimtegebruik)

De omgevingsverordening geeft in dit artikel aan dat aangetoond moet worden dat:
- de nieuwe functie voorziet in een behoefte;
- het redelijkerwijs niet mogelijk is gebruik te maken van een bestaand bouwperceel, en
- de mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en indien mogelijk worden benut.

Daarnaast moet worden onderbouwd waarom die functie niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Aangezien er geen sprake is van het veranderen van het woonaanbod of een grootschalige toevoeging van stedelijke functies, is het voornemen in overeenstemming met de omgevingsverordening.

Conclusie

Het voornemen is in deze motivering getoetst aan de omgevingskwaliteiten die in de omgevingsverordening zijn genoemd. Daarnaast voldoet het voornemen aan het artikel over zuinig en meervoudig ruimtegebruik: Door het voornemen is geen sprake van uitbreiding van stedelijk gebied.

Er wordt daarnaast feitelijk niets veranderd aan het woonaanbod aangezien er geen woning wordt toegevoegd. Het voornemen voldoet aan de eisen zoals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

3.4 Waterschapsverordening

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Wetterskip Fryslân. In de Waterschapsverordening staan de doelen van het waterschap over het beheer van het watersysteem, grondwater en oppervlaktewater. Verder bevat het de taken, de waarden, de keuzen, de omgeving, de veiligheid, voldoende water, de waterkwaliteit, de waterketen en de interne organisatie van het waterschap. Het aspect water komt nader aan bod in paragraaf 4.3.

3.5 Gemeentelijke regelgeving

3.5.1. Omgevingsplan Ooststellingwerf

Zoals genoemd in paragraaf 2.1, valt het plangebied onder het omgevingsplan van de gemeente Ooststellingwerf. In het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied (geconsolideerde versie 2020)' (vastgesteld 27 maart 2019) van toepassing op het plangebied. Onderliggend aan de geconsolideerde versie 2020 is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' van toepassing. Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de functie Agrarisch. Verder is in het plangebied een bouwvlak gelegen, en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het gehele plangebied valt onder de gebiedsaanduiding 'overige zone - recreatieve zone'.

In de regels van het eerder genoemde bestemmingsplan zijn wijzigingsregels opgenomen. Deze zijn vastgelegd onder artikel 3.7 onder h. Het college is bevoegd om van de functie agrarisch af te wijken naar de functie wonen. Dit onder de volgende voorwaarde:

1. de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd;

2. de woning in de voormalige bedrijfswoning of de oorspronkelijke boerderijgebouwen waarin de bedrijfswoning was gerealiseerd, dient te worden gerealiseerd;

3. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan één;

4. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, waarbij rekening wordt gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan;

5. geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;

6. parkeren op eigen erf plaatsvindt;

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

8. voor het overige de regels van de bestemming Wonen van overeenkomstige toepassing zijn.

In deze onderbouwing is aangetoond dat in ieder geval wordt voldaan aan de punten 1 t/m 7. Bij punt 4 wordt verwezen naar de inmiddels vervallen Landschapsbeleidsplan Zuidoost Friesland, deze is formeel komen te vervallen in 2019. Wel is het ontwerp aangepast in samenspraak met de gemeente. Aan de regels uit de bestemming Wonen wordt ook voldaan, met uitzondering van lid 33.2, sub b, onder 4. Hierin staat namelijk een maximale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken van 200 m^2 bij erven boven de 1.500 m^2. In artikel 33.3 onder c zijn de afwijkingsregels opgenomen voor bijbehorende bouwwerken. Bepaald is dat een oppervlakte van ten hoogte 300 m^2 aan bijbehorende bouwwerken bij een woning kan worden gebouwd als er sprake is van een erf met een groter oppervlakte dan 3.000 m^2.

Het toekomstige oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (265,6 m^2) past binnen de mogelijkheid van afwijken tot 300 m^2. Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt geen gebruik gemaakt van de binnenplanse afwijkingsregel omdat dit een andere procedure is. Wel wordt geconcludeerd dat het oppervlak van de toekomstige schuur en garage, past binnen de kaders die de gemeente aan soortgelijke ontwikkelingen stelt. Het inrichtingsplan is afgestemd met de gemeente.

3.5.2. Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie van de gemeente Ooststellingwerf, vastgesteld op 23 november 2021, is de visie van de gemeente op haar leefomgeving. De visie geeft ook aan welke ambities de gemeente heeft en met welke opgaven ze aan de slag gaan.

In de omgevingsvisie is opgenomen dat Ooststellingwerf een fijne plek moet zijn voor iedereen, jong en oud. Een plek om te zijn en te blijven. De gemeente heeft goede verbindingen met voorzieningen die ze zelf niet heeft en bouwt haar kwaliteiten als sterke plattelandsgemeente uit. Een gemeente waar wonen en ondernemen, natuur, landbouw en recreatie samen opgaan. De gemeente heeft een aantal ambities en opgaven, op te splitsen in de thema's:

1. Uniek Ooststellingwerf: Het landschap en de (cultuur)historie vormen de basis van de gemeente. De gemeente wil deze kwaliteiten behouden, benutten en versterken bij nieuwe ontwikkelingen.

2. Vitaal Ooststellingwerf: De gemeente wil dat iedereen een leven lang kan wonen in een gezond, veilig en schoon Ooststellingwerf. De gemeente laat hiertoe onder andere een woningmarktonderzoek uitvoeren en stelt een Woon(zorg)visie op. Hierin maakt ze concreet waar, hoeveel en aan welke woningen ze ruimte moeten bieden.

3. Bruisend Ooststellingwerf: De gemeente biedt ruimte aan ondernemers om zich te ontwikkelen binnen de maat, schaal en kwaliteiten van Ooststellingwerf.

4. Bereikbaar Ooststellingwerf: Ooststellingwerf is een plattelandsgemeente in het hart van het Noorden, goed digitaal ontsloten en met goede verbindingen (in de auto, met het openbaar vervoer en op de fiets) naar de grote steden en tussen onze dorpen onderling.

5. Toekomstbestendig Ooststellingwerf: De gemeente zet zich in voor een gemeente waar het gebruik van duurzame energie steeds meer gewoon wordt, waar de economie steeds meer circulair wordt en waar ze is voorbereid op de klimaatverandering.

In de omgevingsvisie is de gemeente verdeeld in vier gebieden: het Friese Ooststellingwerf; het westelijke Ooststellingwerf; het Drentse Ooststellingwerf; het hart van Ooststellingwerf. Appelscha en omgeving is onderdeel van het Drentse Ooststellingwerf.

Het gebied rond Appelscha, waar het plangebied gesitueerd is, kenmerkt zich deels door essen en deels door veenontginningen. Het plangebied bevindt zich aan de zijde van de ontginningen in het veen, ten oosten van het dorpskern. De bijbehorende structuur kenmerkt zich door de rechtlijnige opzet haaks op de Vaart.

De gemeente zet voor het Drentse Ooststellingwerf onder andere in op woningbouw voor jong en oud in alle dorpen. In het bijzonder in de kleine dorpen is er dringende vraag naar passende, betaalbare woningen voor deze doelgroepen. Er is gewerkt aan een woningmarktonderzoek wat meer inzicht moet geven in de precieze woningbehoefte, deze is opgenomen in de Woon(zorg)visie 2022-2026. Daarnaast wil de gemeente ruimte bieden voor kleinschalige initiatieven van onderop. Dat kan bijvoorbeeld ook door het omzetten van andere functies naar wonen of het omvormen van boerderijen en boerenerven naar woonplekken.

Het voornemen betreft een functiewijziging van agrarisch naar wonen met een toegevoegd bouwwerk en uitbouw van de bestaande woning. Het initiatief is daarmee niet strijdig met de omgevingsvisie. In de navolgende subparagraaf wordt uitgebreider op de Woon(zorg)visie 2022-2026 ingegaan.

3.5.3. Woon(zorg)visie 2022-2026

In de Woon(zorg)visie 2022-2026, vastgesteld op 14 december 2021, benoemt de gemeente Ooststellingwerf de ambities rond het wonen in de kernen, evenals op het onderwerp wonen en zorg. Deze visie kan worden gezien als een uitwerking en verdieping van de omgevingsvisie. In de woon(zorg)visie werkt de gemeente het woon- en woonzorgbeleid tot 2026 uit met een doorkijk naar 2030. De gemeente legt in de visie de noodzakelijke verbindingen met relevante thema's rond wonen in de brede zin:

- Aansluiting en aanvullen op de regionale woningbouwplannen: Vanuit de Regio ligt er een aanbod om 45.000 woningen in te bouwen als onderdeel van het “Deltaplan van het Noorden”. Deze extra groei moet nog een vertaling krijgen naar de verschillende gemeenten. Door scenario's in beeld te brengen kan de gemeente zich in deze discussie goed positioneren.
- Verbinding met economie, mobiliteit, duurzaamheid, leefbaarheid, sociaal domein: De woon(zorg)visie legt waar nodig relaties met andere beleidsvelden en agendeert de gewenste uitwerking op die velden.
- Dorpsgericht werken: Wonen is voor inwoners een belangrijk onderwerp. Inwoners beleven het wonen niet op gemeentelijk niveau, maar binnen hun wijk of dorp. Een prettig woon- en leefklimaat in de wijken en dorpen is essentieel. De Woon(zorg)visie geeft richting op clusters binnen de deelgebieden zoals benoemd in de Omgevingsvisie. Daarnaast geeft de visie waar nodig richting op kernniveau.

De woon(zorg)visie beschrijft de visie van de gemeente Ooststellingwerf op de gewenste ontwikkeling van de woningmarkt in de kernen. De gemeente wil een belangrijke sturende en regisserende rol spelen op de woningmarkt, zeker omdat zij op dit moment voor een aantal grote opgaven staan. Als gemeente betekent dit dat ze op verschillende manieren invloed uitoefenen: vaak regisserend en stimulerend, soms meer faciliterend. De woon(zorg)visie geeft voor de komende jaren hiervoor de kaders aan. De noodzaak en urgentie om deze rol op te pakken, komt terug onder een viertal thema's met prioriteit:

1. Inzetten op een passend groeiscenario: De druk op de woningmarkt is momenteel zeer hoog. Dat zorgt voor krapte en drijft prijzen op. Ook laat het woningmarktonderzoek zien dat tot 2030 de snelle groei van het aantal huishoudens waarschijnlijk door zal zetten. Daarom gaat de gemeente als eerste werken aan een versnelling van de woningbouwopgave.

2. Mismatch tussen vraag en aanbod: De prijzen van woningen zijn de afgelopen jaren flink gestegen. Hierdoor zijn woningen voor mensen met een laag of middeninkomen soms te duur. Woningzoekenden uit Ooststellingwerf hebben hier extra last van, door de gemiddeld lage sociaal-economische status van inwoners van Ooststellingwerf. De gemeente wil voorkomen dat zij niet in de gemeente kunnen wonen. Met name (koop)starters komen in de knel, maar ook jonge gezinnen die uit hun starterswoning zijn gegroeid. Voor ouderen is er beperkt aanbod aan levensloopgeschikte woningen waar zij naartoe kunnen doorstromen. De gemeente stimuleert een betere afstemming van het woningaanbod op de vraag; ook door realisatie van betaalbaar woningaanbod.

3. Organiseren van wonen en zorg: De gemeente wil dat mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag wonen in een ‘gewone woning’ in een ‘gewone woonwijk’.

4. Werken aan leefbaarheid en duurzaamheid: Ooststellingwerf is een landelijke gemeente waar landschappelijke kwaliteiten, gemeenschapszin en duurzaamheid belangrijk zijn. Wij stimuleren prettig wonen in Ooststellingwerf door mee te werken aan een leefbare omgeving en verduurzaamde woningen.

Wat betreft thema 2 wil de gemeente voldoende betaalbare woningen in alle segmenten realiseren. Naast vraag naar betaalbare koop, blijft er de komende jaren behoefte aan sociale huurwoningen. Daarnaast wil de gemeente middeldure huurwoningen toevoegen. Door daarnaast in te zetten op nieuwbouw die doorstroming op gang brengt, wil de gemeente de woningvoorraad zo goed mogelijk benutten. Voor starters wil de gemeente versneld inzetten op flexibele concepten en eigen initiatief uit de dorpen, evenals wil zij kansen blijven creëren voor specifieke aandachtsgroepen. De gemeente stimuleert en faciliteert in de toevoeging van 520 woningen tot 2030.

Samenvatting kwantitatieve woningbehoefte

- Huishoudensontwikkeling wordt vooral gedreven door vergrijzing en migratie.
- Vanuit de Provinciale prognose ziet de gemeente een verwachte krimp van de bevolking en huishoudens in Ooststellingwerf. Deze zet vooral na 2030 in. Tot 2030 verwacht de provincie een woningbehoefte van ongeveer 190 woningen.
- Op basis van de gemeentelijke analyse wordt gedacht dat arbeidsmigranten, statushouders en uitstroom uit de MO/BW mogelijk zijn onderbelicht in de provinciale prognose.
- Op basis van de analyse ziet de gemeente tot 2030 een groei in de woningbehoefte van 320-520 woningen. Afgezet tegen deelname aan het Deltaplan van het Noorden (+1.750 woningen) is de geschatte behoefte beperkt.
- De verwachte groei zal positieve effecten hebben op de slaagkansen voor woningzoekenden. Wel zet het mogelijk druk op de leefbaarheid in de dorpen.

Samenvatting kwalitatieve woningbehoefte

- De grootste opgaven liggen in Oosterwolde en Appelscha en in mindere mate Haulerwijk.
- In Oosterwolde en Appelscha liggen de grootste uitbreidingskansen. Het gaat hier vooral om het toevoegen van huur appartementen/levensloopbestendige grondgebonden woningen (sociaal en particulier) en koopwoningen in het betaalbare segment (grondgebonden en appartementen).
- De verhoogde vraag naar sociale huur is deels afkomstig van spoedzoekers: statushouders, arbeidsmigranten en langer zelfstandig en weer thuis wonen zorgdoelgroepen.
- In Haulerwijk focust de behoefte op grondgebonden woningen in het goedkope (<€ 200.000,--) en betaalbare (<NHG-grens) segment.
- In de overige dorpen zijn er voornamelijk uitbreidingsmogelijkheden in het grondgebonden betaalbare segment.
- In het dure koopsegment is er theoretisch voldoende aanbod. Dit ontstaat als ouderen doorstromen naar een toegankelijke woning. De vrijkomende woningen worden opgevuld door vestigers van elders. Zolang sprake is van schaarste, leidt dit niet tot leegstand.

In deze ontwikkeling gaat het om de omzetting van één agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning. Ook wordt deze woning uitgebreid met een bijkeuken, slaapkamer en garage op de begane grond. Deze ontwikkeling is niet strijdig met het gemeentelijke woonbeleid.

4 Fysieke leefomgeving

4.1 Relevante aspecten fysieke leefomgeving

Uit het voorgaande hoofdstuk blijkt dat de volgende omgevingsaspecten relevant zijn voor het plangebied en de ontwikkeling. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Document	
Veiligheid	Rijk
Waterbelang	Rijk
Luchtkwaliteit	Rijk
Geluid door activiteiten	Rijk
Geluid van weg, spoorwegen en industrieterrein	Rijk
Bodemkwaliteit	Rijk

Document	
Geur	Rijk
Ladder voor duurzame verstedelijking	Rijk
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	Rijk

De omgevingsaspecten uit hoofdstuk 3 die niet relevant blijken, zijn niet genoemd in deze paragraaf. Er volgt een uitwerking van de relevante aspecten afkomstig uit de tabel. Daarnaast wordt ingegaan op de volgende aspecten: ecologie, verkeer en parkeren en mer-beoordeling.

4.2 Veiligheid

4.2.1. Wettelijk kader

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 Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het 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.

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 van het Bkl.

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). 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. Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschrift-tengebied. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikelen 4.90 tot en met 4.96 Bbl).

4.2.2. Onderzoek

Volgens de risicokaart ligt het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, spoor-, water- en wegtransportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Er zijn geen risicovolle functies, transportroutes en leidingen binnen een mogelijk gevaarlijke afstand gelegen. Ook maakt het plan geen nieuwe risicobronnen en transport van gevaarlijke stoffen mogelijk. Op onderstaand figuur is een uitsnede van de 'signaleringskaart EV' opgenomen. Hierop staan alle risicobronnen op gesignaleerd. De globale locatie van het plangebied is blauw omkaderd.



Figuur 7: Uitsnede EV-signaleringskaart, het plangebied bevindt zich globaal in het blauwe kader

Bron: EV-signaleringskaart.nl

4.2.3. Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Waterbelang

4.3.1. Wettelijk kader

Uit het Bkl volgt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van de watersystemen wordt in deze paragraaf eveneens betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening van Wetterskip Fryslân.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. De gemeente doet dit met Wetterskip Fryslân middels de digitale watertoets en eventuele aanvullende overleggen.

4.3.2. Onderzoek

Het wateradvies (voorheen watertoets) is ingevuld op 25 november 2024. Hiermee is het waterschap op de hoogte gesteld van het plan. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie levert. Deze uitgangspuntennotitie is opgenomen als Bijlage 2 Watertoets en wordt navolgend nader uitgewerkt.

Toename verharding

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor het toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waarvoor in het verleden niet is gecompenseerd.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen, indien daarbij meer dan 200 m^2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1.500 m^2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Het voornemen bevindt zich in het landelijk gebied en heeft naar schatting fors minder verharding dan de genoemde grens. Berekening naar schatting:

- afname door sloop stal: -315 m^2 (zoals bepaald uit het ontwerp, zie Bijlage 1 Ontwerp);
- toename door nieuwe schuur: +220 m^2;
- toename door uitbreiding woning: +31,6 + 45,6 = 77,2 m^2 (uitbouw + garage);
- toename door verlenging inrit: (12 + 11,12) x 3,5 = 80,9 m^2.

Netto toename: -315 + 220 + 77,2 + 80,9 = +63,1 m^2

4.3.3. Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1. Wettelijk kader

In een aandachtsgebied in het kader van luchtkwaliteit moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als die 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), zoals milieubelastende activiteiten, moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies.

Er wordt getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (nibm) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO_2) of fijnstof- (PM^{10}) concentraties of zich buiten de aandachtsgebieden bevindt. 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 artikelen 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Samenvattend is verder onderzoek nodig bij het aanleggen van wegen, vaarwegen of spoorwegen; het toelaten van activiteiten die een toename van verkeersintensiteit veroorzaken of een milieubelastende activiteit in de aandachtsgebieden (5.51 Bkl).

4.4.2. Onderzoek

Aandachtsgebied

De gemeente Ooststellingwerf is geen aandachtsgebied in het kader van luchtkwaliteit voor zowel stikstofdioxide als fijnstof. Daarnaast zijn er ook geen aandachtsgebieden in de nabijheid. Daarmee is geen verder onderzoek nodig naar de luchtkwaliteit ter plaatse.

Effect luchtkwaliteit

Het voornemen betreft de uitbouw van één woning en de toevoeging van een schuur. Aangezien er geen toename van de hoeveelheid verkeer wordt verwacht, is er ook geen sprake van een effect op de luchtkwaliteit.

Onderzoek achtergrondniveau

Hoewel geconstateerd is dat het plan geen effect heeft op de luchtkwaliteit, dient ook te worden bezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

Er is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2020. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof ($PM^{2.5}$ en PM^{10}). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof ($PM^{2.5}$ en PM^{10}) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Luchtconcentratie		Norm
NO^2	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3
$PM^{2.5}$	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m^3
PM^{10}	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3

4.4.3. Conclusie

Het plangebied bevindt zich buiten de aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit. Daarnaast wordt er geen toename van verkeer verwacht wat een effect kan hebben op de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit in en rond het plangebied is zodanig dat de normen voor een goed woonklimaat worden gewaarborgd. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten

4.5.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten opgenomen. De planmotivering moet aantonen dat het geluid van activiteiten op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat. Onder de Omgevingswet wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure milieuzonering nieuwe stijl.

4.5.2 Onderzoek

Om na te gaan of het geluid door activiteiten in het plangebied op de omgeving aanvaardbaar is, is ervoor gekozen de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009 te raadplegen. Er is in 2019 een nieuwe VNG-brochure uitgekomen, namelijk de brochure Milieuzonering nieuwe stijl. Omdat deze brochure nog weinig concreet is (er is bijvoorbeeld geen bedrijvenlijst met richtafstanden opgenomen) en deze naar verwachting in de loop van 2024 wordt vervangen, is ervoor gekozen in dit geval gebruik te maken van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering uit 2009, zoals hiervoor genoemd.

Door middel van zogeheten milieuzonering waarborgt men doorgaans dat voldoende afstand wordt gehouden tussen hinderveroorzakende functies en gevoelige functies. Richtlijnen voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-brochure, zoals genoemd. De richtafstanden die hierin zijn opgenomen, hebben betrekking op geluid, maar ook op geur, stof en gevaar. Voor dit plan wordt de brochure toegepast voor het thema geluid en geur. Zie voor geur paragraaf 4.8. De thema's stof en gevaar zijn in de nieuwe systematiek van milieuzonering niet meer opgenomen, omdat deze thema's over het algemeen niet bepalend zijn voor de milieucategorie van een bedrijf en bijbehorende aan te houden richtafstand. Het thema stof is niet van belang in dit geval en gevaar wordt behandeld in paragraaf 4.2 over omgevingsveiligheid.

Hinderveroorzakende bedrijven en functies in de omgeving

Het plan voorziet in het oprichten van een geluidgevoelige functie, namelijk wonen. Daarom moet worden gekeken naar hinderveroorzakende bedrijven en functies in de omgeving. Desalniettemin is feitelijk sprake van een bestaande en bewoonde woning. Dit wordt meegenomen in de afweging of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de directe omgeving van het plangebied is een aantal bedrijfsfuncties aanwezig. De omgeving bestaat uit woonbestemmingen en het buitengebied met diverse agrarische bouwvlakken. Ook bevinden zich enkele bedrijfsbestemmingen in de omgeving. Alle milieuhinderende bedrijvigheid ligt op voldoende afstand van de geplande woonfunctie, zoals te zien is in onderstaande tabel.

Bedrijvigheid en adres	Milieuafstand in meters	Werkelijke afstand
Vaart Z.Z. 147, Appelscha Ambachtelijke meubelmakerij	milieuafstand 10 m	19 m
Vaart Z.Z. 148, Appelscha	milieuafstand 30 m	160 m

Bedrijvigheid en adres	Milieuafstand in meters	Werkelijke afstand
Autoherstelinrichting		
Vaart Z.Z. 150, Appelscha Intensieve veehouderij	milieuafstand 100 m	220 m
Wittewijk 9, Smilde Zandwinning en -opslag	milieuafstand 50 m	475 m

Hinder als gevolg van het plan

Het plan voorziet in de omzetting van een agrarische functie naar een woonfunctie en de uitbouw van een woning met bijbehorende schuur. Een woning leidt van zichzelf niet tot geluidhinder voor omliggende functies.

4.5.3. Conclusie

Het aspect geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.6 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

4.6.1. Wettelijk kader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit. In de Bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:
- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (paragraaf 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (paragraaf 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (paragraaf 22.3.4.4 BS).

Instructieregels

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

Geluidaandachtsgebied

Net als onder de Wet geluidhinder wordt rondom een industrieterrein, weg of spoorweg een begrenzing aangebracht. Buiten die grens wordt per definitie voldaan aan geluidnormen en hoeft het effect van de bron op een geluidgevoelig gebouw niet meer te worden getoetst. Binnen die grens is een toets nodig

op aanvaardbaarheid. Deze zone heet onder de Omgevingswet een geluidaandachtsgebied. Het geluidaandachtsgebied is een gebied (locatie) langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan bepaalde standaardwaarden (artikel 3.20 jo. tabel 3.34 Bkl).

De ligging van het gebied wordt modelmatig bepaald. De ligging van het geluidaandachtsgebied wordt dus bepaald door de geluidbelasting vanwege de desbetreffende bron. Hoe die geluidbelasting moet worden bepaald, is voorgeschreven in het Bkl en in de Omgevingsregeling (artikel 5.78a Bkl). De instructieregels voor het omgevingsplan hebben betrekking op het geluidaandachtsgebied van (artikel 5.78 Bkl):

- wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds;
- lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds; en
- verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds, niet zijnde een erf in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met een verkeersintensiteit van meer dan 2.500 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde.

Er is echter een uitzondering op de verplichting van het toetsen van het effect van de bron op een geluidgevoelig gebouw. Wanneer op grond van een omgevingsplan of een BOPA al rechtmatig op een locatie een geluidgevoelig gebouw is toegestaan op het tijdstip van de wijziging van het omgevingsplan, is het artikel niet van toepassing (artikel 5.78r Bkl).

4.6.2. Onderzoek

Op het moment van inwerkingtreding van het omgevingsplan, was er rechtmatig al een bedrijfswoning (een geluidgevoelig gebouw) aanwezig aan de Vaart Z.Z. 145. Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt geen nieuw geluidgevoelig gebouw mogelijk gemaakt. Daarmee zijn de onderdelen van artikel van 5.78 welke toeziet op het toetsen van geluidgevoelige gebouwen in het geluidaandachtgebied niet van toepassing, zoals bepaald in artikel 5.78r van het Bkl. Er is dus geen verder onderzoek nodig.

4.6.3. Conclusie

Het aspect geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.7 Bodemkwaliteit

4.7.1. Wettelijk kader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem). Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2).
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal).
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4).
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.7.2. Onderzoek

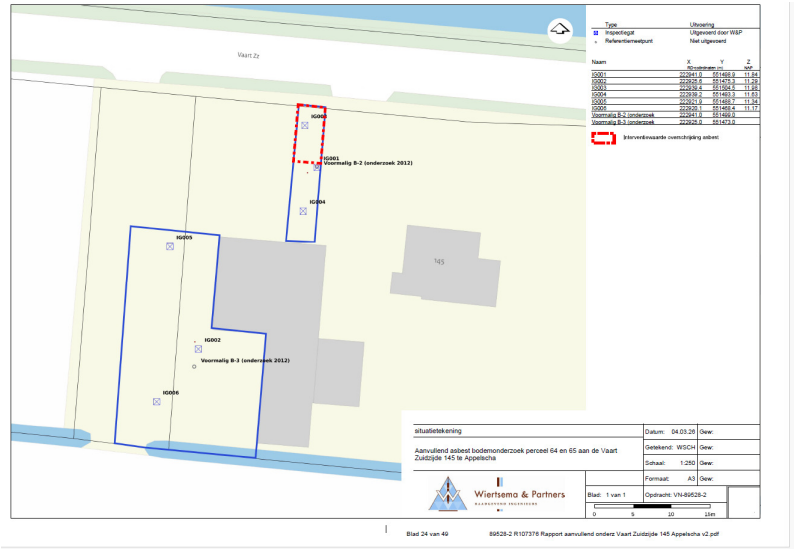
Het voornemen bestaat uit het mogelijk maken van bodemgevoelige bebouwing. Hiervoor moet een verkennend bodemonderzoek plaatsvinden. Op 27 november 2024 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Wiertsema & Partners. Het onderzoek is toegevoegd als Bijlage 3 Bodemonderzoek van deze motivering.

Uit het onderzoek blijkt dat er lichte verontreinigingen zijn. De gehaltes hiervan zijn echter dermate laag dat het geen risico's voor de volksgezondheid en/of milieu vormt en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Daarnaast is naar aanleiding van een eerder verkennend bodemonderzoek uit 2012 een nader onderzoek naar asbest in de grond uitgevoerd op twee punten. Dit onderzoek is uitgevoerd in september 2025 door Wiertsema & Partners. Het onderzoek is toegevoegd als Bijlage 4 Bodem asbestonderzoek.

Voor een aantal meetpunten geldt dat de aangetroffen gehalten dusdanig laag zijn dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Dit geldt voor de meetpunten IG001 en IG002. De grens voor het uitvoeren van nader onderzoek wordt op deze locaties niet overschreden (50 mg/kg ds).

Hierna is door Wiertsema & Partners aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd als Bijlage 5 Bodem aanvullend asbestonderzoek. Hieruit volgt dat op meetpunt IG003 de interventiewaarde (100 mg/kg ds) wordt overschreden. Zie voor de locatie waar de interventiewaarde wordt overschreden de rode omlijning in figuur 8.



Figuur 8: Uitsnede overschrijding interventiewaarde asbest

Wiertsema & Partners

Het gaat om een puin houdende laag van 0,2 tot 0,5 m-mv (30 cm dik). Geadviseerd wordt om de gehele laag tot 0,5 m-mv te verwijderen en af te voeren naar een erkende verwerker. Het gaat om een oppervlakte van circa 30 m^2, met een volume van 15 m^3. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de sanering van de asbesthoudende laag.

4.7.3. Conclusie

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein zijn, mits er in voldoende mate de gronden gesaneerd worden voor asbest. Voor het gebruik van de locatie ten behoeve van de functie wonen, is een voorwaardelijke verplichting in de regels op genomen. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.8 Geur

4.8.1. Wettelijk kader

De instructieregels over geur zijn opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl. De instructieregels zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Er zijn voor een paar activiteiten specifieke geurregels opgenomen, zoals veehouderijen en rioolwaterzuiveringsinstallatie. Voor andere activiteiten bepaalt het Bkl dat een ruimtelijk besluit ervoor moet zorgen dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hieraan zijn geen specifieke regels gekoppeld.

4.8.2. Onderzoek

Een woning is een geurgevoelig gebouw. In dit geval gaat het om een bestaande woning. Om toch te toetsen of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat wat betreft geur, is in paragraaf 4.5 uitgelegd dat, om dit te kunnen toetsen, wordt aangesloten bij de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009.

Hinderveroorzakende bedrijven en functies in de omgeving

Omdat het plan voorziet in geurgevoelige gebouwen, moet worden gekeken naar (geur)hinderveroorzakende bedrijven en functies in de omgeving. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig. De omgeving bestaat uit agrarische functies in het buitengebied met een aantal woonfuncties. Ook bevinden zich enkele bedrijfsbestemmingen in de omgeving. Alle milieuhinderende bedrijvigheid ligt op voldoende afstand van de geplande woningbouwlocatie, dit betreft ook agrarische bedrijven met een milieu-afstand van 100 m indien van toepassing. Dezelfde toetsingstabel zoals opgenomen in paragraaf 4.5 is van toepassing.

Hinder als gevolg van het onderhavige plan

Het plan voorziet in de omzetting van een agrarische functie naar een woonfunctie en de realisatie van een uitbouw van een bestaande woning en schuur. Een woning leidt van zichzelf niet tot geurhinder voor omliggende functies.

4.8.3. Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.9 Cultureel erfgoed en werelderfgoed

4.9.1. Wettelijk kader

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap een aantal beginselen geformuleerd. 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.

4.9.2. Onderzoek

Archeologie

Volgens de huidige regels uit het tijdelijke deel van de omgevingsplan geldt op de locatie van het plangebied geen verplichting tot archeologisch onderzoek. Uit raadpleging van de archeologische verwachtingskaart blijkt ook dat het plangebied een lage verwachting heeft (zie figuur 8). Verder onderzoek naar het aspect archeologie wordt dan ook niet als noodzakelijk geacht.



Figuur 9: Archeologische verwachtingskaart, rood kader is globaal het plangebied, groen geeft lage verwachting weer

Bron: gemeente Ooststellingwerf

Monumenten en karakteristieke bebouwing

Er zijn geen gebouwen in het gebied aanwezig van monumentale of karakteristieke waarde.

(Cultuur)landschap

Uit de gemeentelijke cultuurhistorische kaart (archeologische verwachtingskaart, figuur 8) volgt dat er geen bijzonderheden van toepassing zijn op het plangebied. Ook uit de provinciale cultuurhistorische kaart Fryslân volgt dat er geen bijzonderheden van toepassing zijn.

4.9.3. Conclusie

Het aspect cultureel erfgoed geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

4.10 Ecologie

4.10.1. Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming (Wnb) gaat op in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd. Stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet.

4.10.2. Onderzoek

Om het plan aan de natuurwet- en regelgeving te toetsen, is een natuurtoets uitgevoerd. Het doel van deze natuurtoets is om na te gaan of het plan vanuit ecologisch oogpunt uitvoerbaar is. Voor dit plan is een veldbezoek uitgevoerd op 29 november 2024. Het verkennend onderzoek (19 december 2024) is toegevoegd als Bijlage 6 Natuurtoets aan deze motivering. Daarnaast zijn verspreidingsgegevens van beschermde soorten in en om het plangebied uit de NDFF geraadpleegd.

Soortenbescherming

Op basis van het veldbezoek en de verspreidingsgegevens kan worden geconcludeerd dat negatieve effecten op beschermde soorten zijn uitgesloten, mits doelmatige maatregelen worden getroffen.

Voor marterachtigen zijn negatieve effecten niet uitgesloten en is nader onderzoek en eventueel een vergunning nodig. Voor vleermuizen zijn de negatieve effecten uitgesloten, mits gebruik wordt gemaakt van aangepaste lichtarmatuur. Voor vogels is geen vergunning nodig, mits de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden of er vooraf wordt gecontroleerd op broedgevallen. Overige beschermde

soorten zijn niet aangetroffen en worden op basis van het aanwezige biotoop en bekende verspreidingsgegevens ook niet verwacht.

Gebiedsbescherming

Ten behoeve van de bescherming van Natura 2000-gebieden dient een AERIUS-berekening te worden uitgevoerd om te zien of geen toename van stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de werkzaamheden. Voor dit plan is een AERIUS-berekening uitgevoerd op 24 april 2025. Het onderzoek is toegevoegd als Bijlage 7 AERIUS-berekening. De uitkomst van het onderzoek is dat het plan geen significante stikstofdepositie veroorzaakt.

4.10.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan, mits doelmatige maatregelen worden getroffen en eventueel een vergunning wordt aangevraagd voordat uitvoering van de werkzaamheden plaatsvinden (zie kopje Soortenbescherming). Ten aanzien van gebiedsbescherming wordt voldaan aan de wetgeving.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1. Wettelijk kader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Ook de bekende richtlijnen vanuit het CROW blijven bestaan. De omgevingsvisie van de gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. Het initiatief dient hieraan te worden getoetst.

4.11.2. Onderzoek

Gezien de aard en omvang van het plan is er geen noemenswaardig effect wat betreft verkeersafwikkeling. Parkeren gebeurt op het eigen erf, waarmee er ook geen effect is op de omgeving en geen nader onderzoek nodig is.

4.11.3. Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.12 Mer

4.12.1. Wettelijk kader

Een toets aan de regels over een milieueffectrapportage moet worden uitgevoerd als onderdeel van de wijziging van het omgevingsplan. Op grond van bijlage V van het Omgevingsbesluit vindt een mer-beoordeling plaats bij een stedelijk ontwikkelingsproject.

4.12.2. Onderzoek

Omdat enkel sprake is van de omzetting van een agrarische functie naar een woonfunctie en daarmee geen nieuwe woningen worden toegevoegd, is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarmee is verder onderzoek in de vorm van een mer-beoordeling ook niet nodig.

4.12.3. Conclusie

Het aspect mer vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Wijze van bekostiging

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de wijze van bekostiging. Hierbij is een onderscheid tussen de situatie waarin het omgevingsplan van rechtswege geldt en de situatie waarin er een gewijzigd omgevingsplan vigeert wat voldoet aan de wettelijke vereisten van de Omgevingswet (inclusief regels over kostenverhaal). In de gemeente Ooststellingwerf geldt het omgevingsplan van rechtswege. In het geval dat het omgevingsplan van rechtswege (nog) geldt, zijn er drie mogelijke scenario's:

1. gemeentelijke bekostiging/geen kostenverhaal (eventueel wel een nadeelcompensatieovereenkomst);

2. anterieure overeenkomst;

3. posterieure overeenkomst.

5.2 Kostenverhaal

De gemeente is wettelijk verplicht om bepaalde kosten voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals straten, riolering, groen, parkeergelegenheid en waterpartijen) te verhalen op de initiatiefnemer. Leges vallen hier niet binnen. In dit geval is hiervan geen sprake.

5.3 Nadeelcompensatie

Als de gemeente besluit tot het wijzigingen van het omgevingsplan dan kunnen derden daardoor schade lijden. Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

Bij het vaststellen van een omgevingsplan wordt aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van het wijzigingsbesluit zijn betrokken. Daarbij wordt aangegeven hoe invulling is gegeven aan het toepasselijke gemeentelijke participatiebeleid (artikel 10.2 Omgevingsbesluit).

De gemeente Ooststellingwerf heeft ter inspiratie een ‘Participatiewijzer’ voor initiatiefnemers opgesteld. Daarin is aangegeven dat participatie betekent dat belanghebbenden tijdig bij plannen worden betrokken. Dit met als doel: “Door belanghebbenden bij jouw plan te betrekken, kom je tot een beter plan. Vragen, zorgen of ideeën van jouw omgeving kun je namelijk bespreken en meenemen in jouw plan. Daarnaast zorgt participatie met jouw omgeving ervoor dat de gemeente sneller een besluit kan nemen over jouw plan”.

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft hoofdzakelijk een functiewijziging van Agrarisch naar Wonen. Gezien de aard en omvang van het voornemen is een uitgebreid participatieproces niet noodzakelijk. Een dergelijk proces heeft dan ook niet plaatsgevonden.

6.2 Bestuurlijk vooroverleg

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

6.3 Vaststellingsprocedure

Bij een wijziging van het omgevingsplan is de uniforme voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit wil zeggen dat het bevoegd gezag de ontwerpwijziging van het omgevingsplan zes weken ter inzage legt. Daarna stelt de gemeenteraad de wijziging van het omgevingsplan vast. Na dit besluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.