GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Ooststellingwerf
Nr. 77559
19 februari 2026

H21 Woningbouwontwikkeling Dorpsstraat tussen 58-64

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Ooststellingwerf

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

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

Overwegende dat:

Besluit;

Artikel I

De wijziging van "Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf" voor locatie Dorpsstraat Haule tussen 58 en 64 opgenomen in Bijlage A vast te stellen.

Artikel II

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

Artikel III inwerkingtreding

[Gereserveerd]
Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Ooststellingwerf, **DATUM**

Gemeente Ooststellingwerf, ***DATUM***
Het college van burgemeester en wethouders

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 1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.

2. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.

3. Bijlage III bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van de overige hoofdstukken van dit omgevingsplan.

B

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.

C

Artikel 21.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.3 Regels met betrekking tot parkeren

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

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

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

D

Artikel 21.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.5 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken:
a. anders dan de overeenkomstig in dit plan aan de locatie toegedeelde functie;
b. voor het wonen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;

c. voor opslag van voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, alsmede caravans, tenten en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens;
d. voor opslag van schroot, puin, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten;
e. ten behoeve van een seksinrichting;
f. als standplaats voor kampeermiddelen;
g. ten behoeve van risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
h. ten behoeve van windturbines; .

E

Artikel 21.6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

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

F

Artikel 21.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.7 Gebruiksregels bêd & brochje

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

G

Artikel 21.8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.8 Gebruiksregels paardenbakken

Het gebruik van gronden ten behoeve van een paardenbak is toegestaan bij de functie H21 Wonen, ~~mits~~als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. de paardenbak moet zijn gelegen bij een (bedrijfs)woning die binnen de gebiedsaanwijzing H21 Wonen is gesitueerd;
b. per (bedrijfs)woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
c. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt ten hoogste 800 m^2;
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.

H

Na paragraaf 21.2.1 wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

Paragraaf 21.2.2 Gebruiksactiviteiten functie agrarisch

Artikel 21.9 Gebruiksactiviteiten functie agrarisch

Ter plaatse van de functie H21 Agrarisch is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende gebruiksactiviteiten:
a. agrarische cultuurgrond;
b. behoud en herstel van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
c. met de daarbij behorende:
   1. bestaande wegen, voet-, fiets- en ruiterpaden en landbouwontsluitingswegen;
   2. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
   3. parkeervoorzieningen;
   4. nutsvoorzieningen;
   5. voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer;
   6. groenvoorzieningen;
   7. water;
   8. tuinen, erven en terreinen; en
   9. paardenbakken.

Artikel 21.10 Aanwijzing vergunningplicht spuitvrije zone

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

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

I

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

Paragraaf ~~21.2.2~~ 21.2.3 Gebruiksactiviteiten functie wonen

J

Artikel 21.9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.9~~ 21.11 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;
   2. een-aan-huis-verbonden bedrijf;
   3. een bed & brochje;
b. met ~~daaraan ondergeschikt~~daarbij behorende:
   1. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
   2. parkeervoorzieningen;
   3. nutsvoorzieningen;
   4. voorzieningen ten behoeve van waterbeheer;
   5. speelvoorzieningen;
   6. groenvoorzieningen;
   7. water; en
   8. tuinen, erven en terreinen.

K

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

Artikel ~~21.10~~ 21.12 Toepassingsbereik

L

Artikel 21.11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.11~~ 21.13 Meetbepalingen

Bij de toepassing van de regels in deze afdeling wordt als volgt gemeten:

a. de goothoogte van een bouwwerk vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
b. de inhoud van een bouwwerk tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen);
c. de bouwhoogte van een bouwwerk vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
d. de oppervlakte van een bouwwerk tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
e. afstand tot de zijdelingse grens van een bouwperceel: de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens;
~~e~~ f. ondergeschikte bouwdelen: bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de voor de plaatsing van gebouwen geldende regeling met niet meer dan 1,00 m wordt overschreden;.

M

Artikel 21.12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.12~~ 21.14 Verboden bouwactiviteiten

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

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

N

Na artikel 21.12 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 21.15 Aanvullende beoordelingsregels 22.29 voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

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

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   2. het milieu;
   3. de kwaliteit van bodem en het grond- en oppervlaktewater;

4. de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
5. het bebouwingsbeeld;
6. de landschappelijke waarden;
7. de natuurlijke en cultuurhistorische waarden; en
8. de verkeersveiligheid; en

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

O

Artikel 21.13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

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

~~a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;~~
~~b. het bepaalde in het plan en toestaan dat activiteits- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;~~
~~c. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 25 m bedraagt;~~
~~d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van vlaggenmasten en naar de aard daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken met een bouwhoogte van niet meer dan 8,00 m;~~
~~e. het gebruik van bouwwerken en een bouwperceel ten behoeve van zonne-energie, mits het op te stellen vermogen is gericht op de energiebehoefte die samenhangt met de functie van dat perceel;~~
~~f. het toestaan dat de afstand van woningen minder bedraagt dan de ter plaatse van locatie H21 zijdelingse perceelgrens aangegeven afstand;~~
~~g. toestaan dat er op een bouwperceel met een grotere oppervlakte dan 3.000 m² een groter oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bij een woning wordt gebouwd, mits:~~
~~1. het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel ten hoogste 300 m² bedraagt;~~

~~2. een inrichtingsplan is overlegd, waaruit blijkt dat de processtappen zijn gevolgd zoals opgenomen in het procesboek Ontwikkeling agrarische erven tevens rekening is gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan;~~

~~h. het bepaalde in het plan en toestaan dat lichtmasten uitsluitend ten behoeve van een paardenbak voor hobbymatig gebruik mogen worden aangebracht, mits:~~

~~1. de hoogte van de lichtmasten minimaal 4 m en maximaal 8 m bedraagt;~~

~~2. de situering van de lichtmasten binnen 0,5 m aan de rand van de paardenbak plaatsvindt; en~~

~~3. de verlichtingstijd is beperkt binnen 07.00 uur en 22.00 uur.~~

[Vervallen]

P

Artikel 21.14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.14~~ 21.16 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 inpassing in stand te worden gehouden overeenkomstig Inpassingsplan Dorpsstraat tussen 58 en 64 Haule.

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

~~3~~ 5. ter 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.~~.~~

Q

Artikel 21.15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.15~~ 21.17 (Bedrijfs)woningen

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

a. ~~de hoofdgebouwen moeten als woning worden gebouwd;~~
   een woning moet als hoofdgebouw worden gebouwd, 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 moeten de voorgevels van hoofdgebouwen in de naar de weggekeerde grens van het bouwvlak worden gebouwd, dan wel maximaal 3 meter daar achter;~~

ter plaatse van de gebiedsaanwijzing H21 gevellijn wordt de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd in de aangegeven gevellijn, of daarachter binnen de maximale afstand zoals opgenomen in de bouwnorm H21 maximale afstand tot gevellijn;

f. 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.

R

Artikel 21.16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.16~~ 21.18 Bijbehorende bouwwerken

1. Voor het bouwen van bijbehorend bouwwerken en overkappingen 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:
   a. een bijbehorend bouwwerk dient achter de voorgevel van een hoofdgebouw te worden gebouwd~~.~~, met uitzondering van een bijbehorend bouwwerk ter plaatse van de locatie H21 bijgebouw
   b. de gezamenlijke oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan:
      1. 100 m^2 bij een bouwperceel met een oppervlakte die niet groter is dan 500 m^2;
      2. 125 m^2 bij een bouwperceel met een oppervlakte tussen de 500 m^2 en 800 m^2;
      3. 150 m^2 bij een bouwperceel met een oppervlakte tussen de 800 m^2 en 1.500 m^2;
      4. 200 m^2 bij een bouwperceel met een oppervlakte die groter is dan 1.500 m^2; en
   c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 6 m.

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

S

Artikel 21.17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.17~~ 21.19 Bouwwerk, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

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

~~2~~ 3. 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.

~~3~~ 4. 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.

T

Na afdeling 21.3 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 21.4 Aanlegactiviteiten

Paragraaf 21.4.1 Aanlegactiviteit functie H21 Agrarisch

Artikel 21.20 Aanwijzing vergunningplichtige aanlegactiviteiten functie H21 Agrarisch

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

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

Artikel 21.21 Beoordelingsregel aanlegactiviteit functie H21 Agrarisch

De in artikel 21.20 bedoelde omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de activiteit geen afbreuk doet aan de in artikel 21.9 omschreven waarden.

U

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

Afdeling ~~21.4~~ 21.5 Overgangsrecht

V

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

Artikel ~~21.18~~ 21.22 Overgangsrecht bouwwerken

W

Artikel 21.19 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.19~~ 21.23 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

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

X

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

H21 aantal	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/b5dddba16251447cb04c99ee32ef289e/nld@2025-10-30;11024988~~ /join/id/regdata/gm0085/2024/b5dddba16251447cb04c99ee32ef289e/nld@2026-02-12;14112144
H21 Agrarisch	/join/id/regdata/gm0085/2026/8d0210270ff44ea6876d3243ed125630/nld@2026-02-12;14112144
H21 bijgebouw	/join/id/regdata/gm0085/2026/ab85f28ecb424733aa3d56cca22e16ca/nld@2026-02-12;14112144
H21 bouwhoogte	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/fc0fb87811dc4ea88746d5e218a7fbbf/nld@2025-10-30;11024988~~ /join/id/regdata/gm0085/2024/fc0fb87811dc4ea88746d5e218a7fbbf/nld@2026-02-12;14112144
H21 bouwvlak	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/27805cc-bab504e0a91a4b6502f653cf0/nld@2025-10-30;11024988~~ /join/id/regdata/gm0085/2024/27805cc-bab504e0a91a4b6502f653cf0/nld@2026-02-12;14112144
~~*H21 gevellijn*~~	~~/join/id/regdata/gm0085/2025/cc03bbe-da89e4b2ca0d4a7a5436e084d/nld@2025-10-30;11024988~~
H21 Bouwwerken uitgesloten	/join/id/regdata/gm0085/2025/cb-baef77627b405aa99a5b7bf9950a73/nld@2025-10-30;11024988
H21 gevellijn	/join/id/regdata/gm0085/2026/d8a215e2b82f458b929dfc661204fd9b/nld@2026-02-12;14112144
H21 goothoogte	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/9f344b2b319d4d14960784e01385386c/nld@2025-10-30;11024988~~ /join/id/regdata/gm0085/2024/9f344b2b319d4d14960784e01385386c/nld@2026-02-12;14112144
H21 maximale afstand tot gevellijn	/join/id/regdata/gm0085/2026/d470b729a3664f60a0ff101da119f1e8/nld@2026-02-12;14112144
H21 ontwikkellocatie dorpsstraat Haule	/join/id/regdata/gm0085/2025/d21c5cca2d5941c09ad328dc1eb9be46/nld@2025-10-30;11024988
H21 spuitvrije zone	/join/id/regdata/gm0085/2026/ac56a40c2dc34e53a848d463edc76362/nld@2026-02-12;14112144
H21 vrijstaand	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/efa2d90b638c41b3ba22ede4da869ba5/nld@2025-10-30;11024988~~

	/join/id/regdata/gm0085/2024/efa2d90b638c41b3ba22ede4da869ba5/nld@2026-02-12;14112144
H21 Wonen	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/47fde4031c6e43ea8670274c17c7e19a/nld@2025-10-30;11024988~~ /join/id/regdata/gm0085/2024/47fde4031c6e43ea8670274c17c7e19a/nld@2026-02-12;14112144
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@2026-02-12;14112144
H21 zijdelingse perceelgrens	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/48b5771f09d24d1eb46443ac03e56bed/nld@2025-10-30;11024988~~ /join/id/regdata/gm0085/2024/48b5771f09d24d1eb46443ac03e56bed/nld@2026-02-12;14112144

Y

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

aan huis verbonden bedrijf	het beroepsmatig verlenen van diensten, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk -niet zijnde een aan huis verbonden beroep- waarvan de omvang in een woning met bijbehorende bouwwerken past en waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin behouden blijft. Onder een aan huis verbonden bedrijf valt wel internetverkoop, maar geen webwinkel;
aan huis verbonden beroep	het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinnig of daaraan verwant gebied, als ondergeschikt onderdeel in een woning, waarbij de woonfunctie centraal is. Commerciële dienstverlening als bankfilialen, uitzendbureaus en reisbureaus, alsmede detaulhandel en horeca worden niet begrepen onder aan huis verbonden beroep;
agrarische cultuurgrond	grasland, daaronder begrepen weiland, akkerbouw en vollegronds-tuinbouw c.q. de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sierteelt, fruitteelt en houtteelt; weiland wordt gebruikt om vee te laten grazen, inclusief de vrije (niet overdekte) uitloop bij een (intensieve) veehouderij, voor zover deze geen deel uitmaakt van de inrichting;
bebouwing	één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
bijbehorend bouwwerk	uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd en met de aarde verbonden bouwwerken met een dak;
bouwen	het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
bouwgrens	de grens van een bouwvlak;
bouwperceel	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
bouwperceelgrens	de grens van een bouwperceel:
bouwvlak	een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
bouwwerk	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
brutovloeroppervlakte	de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een gebouw gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie;
bêd & brochje	een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt binnen bestaande gebouwen. Een bêd & brochje is gevestigd in een woonhuis of bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis;
cultuurhistorische waarden	waarden die van belang zijn voor de archeologie en voor de kennis van de cultuurhistorie;
dakturbine	een kleine windturbine zonder mast, geplaatst op het dak van een gebouw;

detailhandel	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
erf	een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, dat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit de kadastrale gegevens;
fruitteelt	de teelt of het kweken van fruit aan houtige gewassen;
gebouw	elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
gebruiksmogelijkheden	de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende functie te gebruiken;
gewasbeschermingsmiddel	gewasbeschermingsmiddel als bedoeld in Bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving;
geluidgevoelig gebouw	een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving
hoofdgebouw	gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkst is;
houtteelt	de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend het kweken van bomen ten behoeve van de houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe met maatwerkvoorschriften is afgeweken van de meldings- en herplantplicht ex https://Afdeling 11.3 Besluit activiteiten leefomgeving;
huishouden	persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; hieronder niet begrepen bewoning in de vorm van kamerverhuur;
intensief veehouderij bedrijf	een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren, zoals een rundveemesterij (exclusief vetweiderij), een varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij, of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen en (nagenoeg) geen weidegang;
kampeermiddel	een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
landschappelijke waarden	de visuele waarden van het landschap zoals beschreven in landschappelijke waarden per deelgebied;
milieusituatie	de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen dan wel beperkien van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;
natuurlijke waarden	de in het gebied aanwezige waarden van zowel levende als niet-levende natuur zoals geconstateerd door een algemeen erkend en ter zake deskundige;
natuurtoets	Een natuurtoets is een uitgebreide en zorgvuldige ecologische effecten-beoordeling van de impact van windmolen(s) op beschermde soorten en gebieden in het kader van de Wet Natuurbescherming. In het bijzonder het effect op belangrijke foerageerplaatsen,

	voortplantingslocaties (waaronder weidevogel(herstel)gebieden), rustplaatsen en trekroutes van deze dieren. Een natuurtoets start in de meeste gevallen met een Quick Scan. Dit is een korte toets waaruit blijkt of er risico's bestaan op overtredingen van de Wet natuurbescherming. Indien deze risico's niet kunnen worden uitgesloten, kunnen de plannen worden aangepast, zodat het risico wordt weggenomen of er kan nader onderzoek worden uitgevoerd naar het daadwerkelijke voorkomen en de verwachtte risico's. Ook daaruit kunnen aanpassingen van het plan ontstaan, of ontheffing worden aangevraagd bij het bevoegd gezag, de provincie Fryslân. Houd er rekening mee dat als ontheffing wordt aangevraagd een onderdeel hiervan altijd compensatie en mitigatie is. Dat betekent dat er aanpassingen aan het plan moeten worden gemaakt, zodat de Gunstige staat van Instandhouding van de betreffende soort(en) niet in het geding komt. Daarnaast wordt de Externe werking van windmolens op de Instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden beoordeeld. Tevens wordt het cumulatieve effect van voortschrijdende windmolenplaatsing op essentiële landschapsecologische relaties ter behoud van dierpopulaties (Gunstige staat van Instandhouding) op regionaal niveau beoordeeld.
overkapping	elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met niet meer dan één wand;
paardenbak	buitenrijbaan of een paddock ten behoeve van paardrijdactiviteiten en verblijfactiviteiten, voorzien van een andere ondergrond dan gras en al dan niet voorzien van een omheining;
peil	a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
productiegebonden detailhandel	detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
~~*gewasbeschermingsmiddelen*~~	~~gewasbeschermingsmiddelen als bedoeld in https://Bijlage I Besluit activiteiten leefomgeving~~
seksinrichting	een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
straat- en bebouwingsbeeld	de stedenbouwkundige waarde van een gebied die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing. De mate van samenhang wordt bepaald door de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, de onderlinge verhouding tussen bebouwing op het gebied van bouwhoogte en -breedte en de wijze waarop bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is zich tot elkaar verhoudt op het vlak van bouwvorm en ligging;
verkeersveiligheid	de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;
verstorende werkzaamheden	werkzaamheden die, gelet op aard, omvang, duur, tijdstip of intensiteit, redelijkerwijs kunnen leiden tot het verlaten van een nest of roestplek, het onderbreken van broedgedrag of het mislukken van een broedsel van vogelsoorten.

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

Z

Bijlage IV wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage IV Overzicht Documentenbijlagen

Ontwikkeling agrarische erven	/join/id/regdata/gm0085/2024/645d235f1b4944f0b9a2c8e15c5a16a8/nld@2025-10-30;11024988
Tabellen nota parkeernormen 2023	/join/id/regdata/gm0085/2024/f844d70154d14bd7846c714a5449e867/nld@2025-10-30;11024988
~~*Akoestisch onderzoek Dorpsstraat Haule*~~	~~/join/id/regdata/gm0085/2025/bbc4c8a3e18244ee94717bffa0916f9c/nld@2025-10-30;11024988~~
Inpassingsplan Dorpsstraat tussen 58 en 64 Haule	/join/id/regdata/gm0085/2025/ae6c2bcb88064d6db404e13502536cdd/nld@2026-02-12;14112144
Akoestisch onderzoek Dorpsstraat tussen 12 en 14 Haule	/join/id/regdata/gm0085/2026/558aa17366b24776a6e13e99cda3c16c/nld@2026-02-12;14112144
landschappelijke waarden per deelgebied	/join/id/regdata/gm0085/2026/ad53c47453804c09a8d2c985cbe4b5f2/nld@2026-02-12;14112144

I Overzicht Documentenbijlagen

Bijlage 1 - Stedenbouwkundig ontwerp	/join/id/pubdata/gm0085/2025/354711dc8b1e48dc8f92b11dbe14214/nld@2026-02-12;14112144
Bijlage 2 - Aeriuscalculatie	/join/id/pubdata/gm0085/2025/7334a79aeaf143a5bc399b772e02e89c/nld@2026-02-12;14112144
Bijlage 3 - Ecologisch onderzoek	/join/id/pubdata/gm0085/2025/75dc839f3e3b4edd8df8bd2062aa7133/nld@2026-02-12;14112144
Bijlage 4 - Memo Activiteiten en milieuzonering	/join/id/pubdata/gm0085/2025/0e760e2235ae49bd8dbf9b21d0d022e0/nld@2026-02-12;14112144
Bijlage 5 - Onderzoek wegverkeerslawaai	/join/id/pubdata/gm0085/2025/a252295d31c24fca97570229737265d2/nld@2026-02-12;14112144
Bijlage 6 - Archeologisch onderzoek	/join/id/pubdata/gm0085/2025/e25bb333face4bec8e1c12ff642c0f2a/nld@2026-02-12;14112144
Bijlage 7 - Bodemonderzoek	/join/id/pubdata/gm0085/2025/a747335be74e43f08c5535c6ff4fc421/nld@2026-02-12;14112144
Bijlage 8 - Advies waterschap	/join/id/pubdata/gm0085/2025/fe02c9d18d87405e809be3722eb303f2/nld@2026-02-12;14112144
Bijlage 9 Advies brandweer	/join/id/pubdata/gm0085/2025/828f6effe01d4b57804b3d4a11c41791/nld@2026-02-12;14112144
Bijlage 10 Advies provincie	/join/id/pubdata/gm0085/2025/eef7355f48c8423195c84ceb91598998/nld@2026-02-12;14112144

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

JAMW Agrarisch OG B.V. (hierna: 'initiatiefnemer') is voornemens om op het agrarisch perceel tussen Dorpstraat 58 en 64/64a te Haule, woningbouw te realiseren. Het gaat om een inbreiding binnen het bebouwingslint met een vrijstaande woning. Op 26 maart 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf besloten hieraan in principe medewerking te verlenen. Daarbij is overwogen dat het toevoegen van de woning bijdraagt aan het terugdringen van het woningtekort en dat de locatie geschikt is voor woningbouw. De initiatiefnemer heeft het plan stedenbouwkundig uitgewerkt - aan de hand van het advies uit het principebesluit - en een participatietraject doorlopen. Op basis daarvan wordt nu het omgevingsplan gewijzigd.

Afbeelding 1.1 Plangebied vanuit noordoosten (juni 2024)



1.2 Grens wijzigingsbesluit

In afbeelding 1.2 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Het gaat om perceel 'Donkerbroek H 958' met een oppervlakte van circa 2.049 m2. Het plangebied ligt tussen Dorpstraat 58 en 64/64a te Haule. Aan de westkant ligt een woonperceel (nr. 58). Oostelijk van het plangebied is Café Tante Nel (nr. 64) met de bijbehorende bedrijfswoning (nr. 64a) gelegen. Tegenover het plangebied, aan de overzijde van de Dorpsstraat, ligt basisschool De Trede (nr. 55) en dorpshuis De Mande (nr. 57). Aan de zuidkant grenst het plangebied aan agrarische percelen.

Afbeelding 1.2 Luchtfoto plangebied



bron: perceelloep.nl

1.3 Leeswijzer

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

2 Wijziging omgevingsplan

2.1 Huidige situatie

In afbeelding 2.1 is een foto van het plangebied opgenomen. De locatie ligt in het bebouwingslint van de Dorpsstraat in Haule. Het gaat om een open ruimte tussen een woonperceel (nr. 58) en Café Tante Nel (nr. 64) met de bijbehorende bedrijfswoning (nr. 64a). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.049 m2 en is in gebruik als grasland. Er is geen opgaande beplanting aanwezig. Sloten ontbreken eveneens. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan agrarische percelen. Tegenover het plangebied, aan de overzijde van de Dorpsstraat, liggen basisschool De Trede (nr. 55) en dorpshuis De Mande (nr. 57).

Afbeelding 2.1 Plangebied vanuit noordoosten



bron: Google Street View, mei 2023)

2.2 Toekomstige situatie

BügelHajema Adviseurs BV heeft een stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied opgesteld. Deze is als Bijlage 1 - Stedenbouwkundig ontwerp aan deze wijziging van het omgevingsplan toegevoegd (schaal 1:500). Hierna volgt een toelichting op dit ontwerp.

Afbeelding 2.2 laat de historie van het plangebied zien. Haule is onderdeel van het woudontginningslandschap. Dit landschapstype bestaat uit ontginningslinten met haaks daarop houtsingels en bosstroken in de ontginningsrichting. De houtsingels en bosstroken komen afwisselend en in verschillende breedtes, lengtes en dichtheden voor. Dit levert een kleinschalig en besloten landschapsbeeld op. Op de grens met de open beekdalen ontstaat een meer ‘rafelig’ beeld doordat de houtsingels en bosstroken in afwisselende lengten tot deze open gebieden doorlopen. Laan- en wegbeplantingen langs de (parallelle) wegen en dwarswegen, vormen een ander belangrijk kenmerk van het woudontginningslandschap. Door allerlei ontwikkelingen, met name de ruilverkaveling, zijn veel houtsingels en bosstroken verdwenen. Het woudontginningslandschap is daardoor een stuk opener geworden. Dat geldt ook voor de omgeving van het plangebied. Uit afbeelding 2.2 is op te maken dat de houtsingels en bosstroken rond het plangebied nagenoeg verdwenen zijn. Alleen de houtsingels aan de zuidoostkant hebben de tand des tijds doorstaan. De verkaveling rond het plangebied is over het algemeen sterk in schaal toegenomen, al is het opstrekkende karakter vaak nog herkenbaar in de ondergrond. Het plangebied maakt deel uit van zo’n langgerekte kavel. Tot aan de jaren ’90 was aan de westzijde van deze kavel een groot bouwvolume in de vorm van een boerderij aanwezig. Van deze boerderij is de kapschuur blijven staan (nu onderdeel van Dorpsstraat 58 Haule). De oorspronkelijke bebouwing van de school (nr. 55) en het café (nr. 64), zijn al op topografische kaarten van de jaren ’20 te zien. Hier hebben, vooral vanaf de jaren ’70, diverse uitbreidingen plaatsgevonden. Het plangebied zelf heeft na de ontginning altijd een agrarische functie gehad.

Afbeelding 2.2 Het plangebied omstreeks 1900, 1930, 1990 en 2023



bron: topotijdreis.nl

In afbeelding 2.3 is het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied opgenomen (zie Bijlage 1 - Stedenbouwkundig ontwerp voor schaal 1:500). Het ontwerp is gericht op het inpassen van de woning binnen het bebouwingslint van de Dorpsstraat. De richting van de oostelijke plangrens is leidend voor de inrichting van het plangebied. Normaliter wordt gekozen voor de oorspronkelijke perceelrichting, maar deze is reeds ter hoogte van het café losgelaten, waardoor de woning - mede door de specifieke vorm van het plangebied - te dicht op de naastgelegen percelen zou komen te liggen.

De nieuwbouw wordt aan beide zijden ingepast met een boomsingel van zomereiken en ruwe berken. Deze singel krijgt een ondergroei van struiken die een ecologische meer-waarde hebben, zoals lijsterbes, vlier, aalbes, kruisbes en zwarte bes. Op het voorerf wordt een forse boom aangeplant (rode beuk). Het erf krijgt een groen karakter met veel gras. Langs de rand van het voorerf worden hagen (haagbeuk) aangeplant als erfafscheiding. Deze hagen krijgen een maximale hoogte van 1 m.

De boomsingels doen recht aan de ligging in het woudontginningslandschap, dat gekenmerkt wordt door opgaand groen langs de perceelgrenzen (zie boven). Het zorgt tevens een zekere mate van ‘beslotenheid’, wat eveneens binnen dit landschapstype past. Aan de westzijde van het perceel wordt een zichtlijn in stand gehouden. Hierdoor blijft het achterliggende open (beekdal)gebied ervaarbaar vanaf de Dorpsstraat.

De voorgevel van de nieuwe woning wordt ongeveer tussen de voorgevels van Dorpsstraat 58 en 64 gepositioneerd. Dit past binnen het plaatselijke bebouwingslint, waarin sprake is van afwisselende afstanden tot de weg (‘verspringende gevels’). Qua bouwvolume wordt aangesloten bij de standaardmaatvoering voor woningen in het buitengebied. Dat wil zeggen dat de woning een maximum oppervlakte van 175 m2 krijgt. Daarnaast is - vanwege de omvang van het plangebied - maximaal 200 m2 aan bijbehorende bouwwerken mogelijk. Dergelijke bouwvolumes passen eveneens binnen het karakter van het bebouwingslint (zie ook afbeelding 2.3). Gekozen wordt voor een bijgebouw op de oostelijke perceelscheiding, die daarmee tevens zorgt voor afscherming in de richting het café. De bebouwing wordt op deze manier ook geclusterd. De woning en het bijgebouw zijn bereikbaar via een inrit aan de noordoostkant van het erf. Deze inrit takt rechtstreeks op de Dorpsstraat aan. Op het erf is ruimte voor ten minste 3 auto’s.

Afbeelding 2.3 Stedenbouwkundig ontwerp



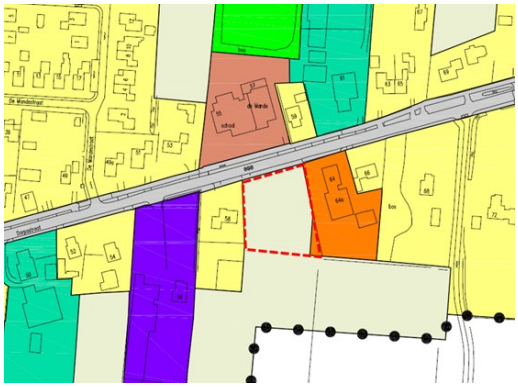
bron: BügelHajema Aviseurs BV

2.3 Het omgevingsplan

Voor het plangebied geldt het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf (in werking d.d. 28 maart 2025). In dit omgevingsplan zijn regels uit de zogeheten 'Bruidsschat' en uit verordeningen ondergebracht. Ook de onherroepelijke ruimtelijke plannen en verleende omgevingsvergunningen zijn erin opgenomen. Voor het plangebied betreft dit het 'Paraplubestemmingsplan windturbines Ooststellingwerf' (vastgesteld d.d. 25 januari 2022) en de beheersverordening 'Overige dorpen 2014' (vastgesteld d.d. 20 mei 2014). Op grond hiervan geldt de bestemming 'Agrarisch gebied'. Voor een klein hoekje aan de zuidoostkant van het plangebied geldt de bestemming 'Horeca'. Zie afbeelding 2.4. Beide bestemmingen staan geen woningbouw toe. Er zijn geen afwijkingsmogelijkheden in het - tijdelijke deel van het - omgevingsplan opgenomen om deze strijdigheid met een omgevingsvergunning op te heffen. Het omgevingsplan is daarom op de volgende onderdelen gewijzigd:

- Er is een woonfunctie toegekend aan de gronden waar de bestemming Agrarisch gebied en Horeca golden. Binnen de functie Wonen zijn tevens aan huis verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten en bed & brochje toegestaan onder de voorwaarden die in de regels zijn opgenomen.
- Binnen de functie wonen is een bouwvlak opgenomen en regels ten behoeve van het bouwen van een woning en bijbehorende bouwwerken.
- Rondom de functie Wonen is een spuitvrije zone opgenomen. Binnen deze zone is het niet toegestaan gewassen te telen in het kader van de agrarische bedrijfsvoering voor zover hierbij gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen.

Afbeelding 2.4 Het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf



bron: omgevingsloket.nl

Dorpsstraat Haule tussen 12 en 14

In deze omgevingsplanwijziging worden tevens twee aanpassingen van de 'Wijziging omgevingsplan locatie Dorpsstraat Haule tussen 12 en 14' (vastgesteld op 25 november 2025) meegenomen. In deze eerdere wijziging van het omgevingsplan is de locatie 'H21 gevellijn' opgenomen als een gebiedengroep (vlak), terwijl dit een lijnengroep had moeten zijn. Deze omissie wordt in de voorliggende omgevingsplanwijziging hersteld, zodat deze correct kan worden overgenomen voor de locatie Dorpsstraat Haule tussen 58 en 64.

Daarnaast is de bijbehorende bouwregel voor de gevellijn aangepast. In de 'Wijziging omgevingsplan locatie Dorpsstraat Haule tussen 12 en 14' is deze als volgt opgenomen: "ter plaatse van de gebiedsaanwijzing H21 gevellijn moeten de voorgevels van hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak worden gebouwd, dan wel maximaal 3 meter daarachter." Dit wordt gewijzigd in: "Ter plaatse van door 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." Aan de bouwnorm 'H21 maximale afstand tot gevellijn' is voor de locatie Dorpsstraat Haule tussen 12 en 14 een maximale afstand van 3 m gekoppeld.

Hoewel dit formeel juridische wijzigingen van het omgevingsplan voor de locatie Dorpsstraat Haule tussen 12 en14 zijn, gaat het feitelijk om technische aanpassingen. De inhoud van de juridische regeling voor deze locatie wordt niet aangepast. Daarom is geen nieuwe afweging met betrekking tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) nodig en blijft dit in het vervolg van deze motivering buiten beschouwing.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijk

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

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.

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

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

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

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

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

Toetsing

Dit planvoornemen heeft geen direct raakvlak met de vier prioriteiten uit de NOVI. Er wordt wel invulling gegeven aan nationaal belang “zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften”. Ook de afwegingsprincipes worden in acht genomen. Zo wordt gebouwd binnen een gebied met functiemening (ad 1; zie paragraaf 4.8). In het stedenbouwkundig ontwerp wordt aansluiting gezocht bij de kenmerken en identiteit van het gebied (ad 2; zie hoofdstuk 2). Tenslotte wordt afwenteling van hemelwater voorkomen (ad 3; zie paragraaf 4.16).

3.2 Provincie

3.2.1 Grutsk op 'e Romte

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

Het plangebied is onderdeel van de gebiedseenheid 'Zuidelijke Wouden'. Van provinciaal belang binnen dit deelgebied is onder meer: "De samenhang tussen de hogere gronden (langgerekte ruggen) en de dalen, die wordt gevormd door de verkaveling, de rangschikking van de bebouwing (lineair) en de singels en houtwallen, tegenover de lager gelegen veelal redelijk open beekdalen (Lende, Tsjonger en Âlddjip)." Er is een visuele relatie tussen de bebouwing en het open landschap van het beekdal. Deze relatie wordt gedragen door de opstrekkende verkaveling en de veelal aanwezige singelbeplanting, houtwallen of bosstroken. De grotere kernen binnen de Zuidelijke Wouden worden gestimuleerd om organisch te groeien en daarvoor de landschaps- en verkavelingsstructuur als uitgangspunt te gebruiken. In hoofdstuk 2 is ingegaan op de huidige en beoogde ruimtelijke inrichting van het plangebied. Daaruit blijkt dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van dit deelgebied gerespecteerd worden. Op dit punt wordt eveneens verwezen naar paragraaf 4.14 waarin het planvoornemen getoetst is aan de Cultuurhistorische Kaart Fryslân en de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra. Beide provinciale kaarten geven geen belemmeringen voor het planvoornemen aan.

3.2.2 Omgevingsvisie De romte diele

In de Omgevingsvisie De romte diele (vastgesteld d.d. 23 september 2020) wordt de inhoud van het beleid uit het Streekplan Fryslân 2007 en Grutsk op 'e Romte in grote lijnen voortgezet. De omgevingsvisie geeft richting aan het handelen van de provincie (en is voor andere overheden, burgers of bedrijven niet bindend). De hoofdambitie is: "brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân". Er staan negen principes in voor de manier waarop de provincie te werk wil gaan en die richting geven bij het maken van keuzes. Het gaat om:

inhoudelijke principes
- Zuinig ruimtegebruik;

- Omgevingskwaliteit als ontwerpbasis;
- Koppelen van ambities;
- Gezond en veilig;

samenwerkingsprincipes
- Rolbewust;
- Decentraal wat kan;
- Ja, mits;
- Aansluiting zoeken;
- Sturen op proces, ruimer op inhoud.

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

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

De Omgevingsvisie bevat geen directe aanknopingspunten voor het plangebied.

Toetsing

Het planvoornemen draagt bij aan een gevarieerd woningaanbod binnen Haule en daarmee indirect aan de beoogde brede welvaart. De nieuwe woning past binnen de afspraken die in regioverband met de provincie gemaakt zijn (zie paragraaf 3.3.2). De aansluiting bij het dorpsgebied en de inpasbaarheid naar aard en schaal, zijn geborgd in het stedenbouwkundig ontwerp (zie hoofdstuk 2). Het plangebied is goed bereikbaar per openbaar vervoer. Tegenover het plangebied is een bushalte aanwezig.

3.2.3 Omgevingsverordening provincie Fryslân

Op grond van artikel 2.6 Omgevingswet stellen provinciale staten één omgevingsverordening vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. Dat is de Omgevingsverordening provincie Fryslân (d.d. 19 september 2025 in werking getreden). De regels in deze verordening zijn gebaseerd op:
- de beleidsdoelen en provinciale belangen, die zijn geformuleerd in de omgevingsvisie en de daarin beschreven nieuwe wijze van werken. De regels in de omgevingsverordening werken met name door in de gemeentelijke omgevingsplannen; dit zijn de zogenaamde instructieregels.
- instructieregels van het Rijk: een aantal regels in de omgevingsverordening dienen verplicht hierin te worden opgenomen. Dit heeft het Rijk zo bepaald in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voorbeelden hiervan zijn de grondwaterbeschermingsregels en de regels ter bescherming van het natuurnetwerk Nederland (NNN).

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

De regels in de Omgevingsverordening provincie Fryslân hebben de volgende algemene opbouw:
- een basisregel die aangeeft in hoeverre en in welke mate een ontwikkeling zonder meer mogelijk is;
- een afwijkingsregel, met kwalitatieve kaders waarbinnen afwijking van de basisregel mogelijk is;

- een ontheffing voor bijzondere situaties, waarmee een ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt die verder strekt dan de basis- en afwijkingsregels voor dat geval, mits onder andere in voldoende mate inhoud kan worden gegeven aan de vier inhoudelijke principes.

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

- Omgevingskwaliteiten als basis: zie paragraaf 4.14 voor de wijze waarop rekening wordt gehouden met archeologische (verwachtings)waarden; het behoud en de versterking van landschappelijke- en cultuurhistorische kernkwaliteiten is toegelicht in hoofdstuk 2; uit hoofdstuk 2 blijkt dat de kernkwaliteiten als ontwerpbasis zijn benut voor de woningbouw; met het stedenbouwkundig ontwerp wordt een zorgvuldige situering en inrichting geborgd.
- Omgevingstafel: gelet op de beperkte aard en omvang van het planvoornemen is er geen omgevingstafel georganiseerd; dit is ook niet noodzakelijk omdat er geen sprake is van aanzienlijke effecten op de omgevingskwaliteiten; er heeft in aanloop naar deze wijziging van het omgevingsplan wel geregeld overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de gemeentelijke Taskforce Wonen over de planuitwerking (zie hoofdstuk 6); tevens zijn de ketenpartners tijdig betrokken bij de planvorming.
- Zuinig en meervoudig ruimtegebruik: dit inhoudelijke principe komt in paragraaf 4.2 aan bod; daaruit blijkt dat nieuwe woning voorziet in een behoefte en dat er geen reële (locatie)alternatieven zijn; in paragraaf 4.2 wordt tevens op meervoudig ruimtegebruik ingegaan;
- Koppelen en verbinden: de bouw van de woning gebeurt ‘natuurinclusief’ (zie 4.6);
- Gezond en veilig: In paragraaf 4.4 en 4.16 is aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de aspecten ‘gezondheid’ en risico’s die samenhangen met de waterhuishouding.

Afbeelding 3.1 Contour Bestaand Stedelijk Gebied



bron: omgevingsloket.nl

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

Uit de bijlagenkaarten volgt dat het plangebied ‘Buiten Bestaand Stedelijk Gebied’ ligt (zie afbeelding 3.1). Verder gelden de gebiedsaanwijzingen ‘maximale omvang opstellingen voor zonne-energie’ en ‘overstromingskans grasland’.

Toetsing

Het plangebied ligt in het Buiten Bestaand Stedelijk Gebied, maar sluit wel direct aan bij het Bestaand Stedelijk Gebied, waartoe onder meer de direct aangrenzende percelen aan de oost- en westkant behoren (zie afbeelding 3.1). De inpasbaarheid van de nieuwe woning binnen de aard en schaal van - het landschap rond - Haule is verantwoord in hoofdstuk 2. Hiermee wordt voldaan aan artikel 2.6. Het woningaanbod is conform artikel 2.7 afgestemd met de provincie (zie paragraaf 3.3.2). Tenslotte gelden voor het plangebied de gebiedsaanwijzingen ‘maximale omvang opstellingen voor zonne-energie’ en ‘overstromingskans grasland’. Van een opstelling voor zonne-energie is geen sprake binnen het plangebied. In paragraaf 4.16 wordt op de waterhuishouding ingegaan. Daaruit blijkt dat er in dit opzicht geen knelpunten zijn.

3.3 Gemeente

3.3.1 Omgevingsvisie Ooststellingwerf

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

In de Omgevingsvisie zijn vier gebiedskompassen opgenomen. Het plangebied valt onder gebiedskompas 'Het Friese Ooststellingwerf'. Binnen dit gebiedskompas is aangegeven dat er ruimte is voor nieuwe woningen door inbreiding binnen bestaande linten. De gemeente ondersteunt lokale woningbouwinitiatieven voor jongeren en ouderen. "Het liefst zelfs in combinatie zodat zorgen voor en 'omtinke foar elkoar' meer natuurlijk wordt", aldus de Omgevingsvisie.

Toetsing

De 'Omgevingsvisie Ooststellingwerf' geeft aan dat er behoefte is aan nieuwe woningen binnen Haule en dat dit mogelijk is door inbreiding binnen bestaande linten. Het planvoornemen betreft het toevoegen van een woning in het bebouwingslint van de Dorpsstraat en past aldus binnen de omgevingsvisie.

3.3.2 Woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026

Op 25 januari 2022 heeft de gemeenteraad de 'Woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026' vastgesteld. In deze visie beschrijft de gemeente hoe de woningmarkt zich in de periode tot 2026 kan ontwikkelen. De gemeente wil een sturende en regisserende rol spelen op de woningmarkt. Dit komt tot uitdrukking in de vier thema's die centraal staan: inzetten op een passend groeiscenario; mismatch tussen vraag en aanbod (verhelpen); organiseren van wonen en zorg; werken aan leefbaarheid en duurzaamheid. Met de woon(zorg)visie zet de gemeente in op het groeiscenario 'trendmatig hoog' van 520 woningen. In het kader van de Regio Deal Zuidoost Friesland is inmiddels afgesproken dat de gemeente 820 woningen gaat bouwen. Planmatige nieuwbouw moet vooral in de drie kerndorpen (Oosterwolde, Appelscha, Haulerwijk) en in Donkerbroek en Oldeberkoop plaatsvinden. De behoefte in Haule tot 2030 varieert van 5-40 nieuwe woningen, waarbij het scenario 'trendmatig hoog' uitgaat van 5 woningen. De Woonvisie geeft aan dat binnen het 'Friese Ooststellingwerf' de kwalitatieve vraag vooral zit in grondgebonden koopwoningen tot €300.000. Incidenteel is er vraag naar woningen in het hogere prijssegment.

Toetsing

Dit planvoornemen heeft betrekking op de bouw van één grondgebonden koopwoning in het hogere segment. Dit past binnen de woon(zorg)visie en de gemaakte afspraken in het kader van de Regio Deal Zuidoost Friesland.

3.3.3 Gemeentelijk Rioleringsplan Ooststellingwerf

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) legt de gemeente haar rioleringsbeleid vast voor de periode 2020-2024. Belangrijke aandachtspunten voor Ooststellingwerf zijn: volksgezondheid, duurzaamheid en circulariteit, klimaatverandering en samenwerking. Paragraaf 4.16 gaat in op de wateraspecten van het plan.

4 Aspecten fysieke leefomgeving

4.1 m.e.r.-beoordeling

4.1.1 Beoordelingskader

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

derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van de tweede kolom, geldt een m.e.r.-plicht. Anders is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in de derde kolom voorwaarden staan.

4.1.2 Toetsing

Het planvoornemen valt niet binnen de categorieën van Bijlage V Ob. Het dichtstbijz komt categorie J11: "Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen". Afbeelding 4.1 geeft deze categorie weer. Echter, zoals blijkt uit paragraaf 4.2, is het planvoornemen op basis van jurisprudentie niet aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject. Een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht is daarmee niet aan de orde.

Afbeelding 4.1 Bijlage V Omgevingsbesluit

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

bron: overheid.nl

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Beoordelingskader

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

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

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en

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

4.2.2 Toetsing

Het planvoornemen heeft betrekking op de bouw van één woning. Uit jurisprudentie blijkt dat voor 'kleinschalige woningbouw', dat wil zeggen nieuwbouwplannen van maximaal 11 woningen, de ladder niet doorlopen hoeft te worden (ABRvS, 28 juni 2017, 201608869/1/R3). Dergelijke plannen zijn namelijk niet aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wel moet in alle gevallen worden aangetoond dat er behoefte aan de woningbouw is en dat het betreffende plan uitvoerbaar is. Op de behoefte is in paragraaf 3.3 ingegaan. De uitvoerbaarheid blijkt uit het geheel van voorliggende motivering. Daarmee wordt voldaan aan artikel 5.129g Bkl.

Meervoudig ruimtegebruik: In artikel 2.3 van de Omgevingsverordening provincie Fryslân zijn regels opgenomen over zuinig en meervoudig ruimtegebruik. Daarbij gaat het om de behoefte (lid 1a), om reële locatie-alternatieven (artikel lid 1b en lid 2) en om meervoudig ruimtegebruik. Op de behoefte is reeds ingegaan. Ten aanzien van locatie-alternatieven kan opgemerkt worden dat het 'bestaand stedelijk gebied' van Haule beperkt van omvang is (zie paragraaf 3.2.3). Daarbinnen zijn geen braakliggende gronden aanwezig dan wel gronden die hun functie verloren hebben of dreigen te verliezen. Dat betekent dat er op dit moment binnen het bestaand stedelijk gebied geen plekken geschikt zijn (te maken) voor inbreiding met woningbouw. De geschikte plekken daarvoor zijn enkel de open ruimten in de lintbebouwing, zoals de Omgevingsvisie Ooststellingwerf ook aangeeft. Locatie-alternatieven zijn daarmee niet aan de orde. Ten aanzien van meervoudig ruimtegebruik geldt dat het plangebied, gelet op de beperkte omvang, niet in aanmerking komt voor (grootschalige) functiecombinaties. Wel kan genoemd worden dat het plangebied zelf onderdeel is van een gemengd gebied (zie paragraaf 4.8), waarin bedrijfs- en woonfuncties naast elkaar voorkomen. Door natuurvriendelijk te bouwen (zie paragraaf 4.6) ontstaat tevens een locatie die zowel voor wonen als voor de natuur geschikt is.

4.3 Duurzaamheid

4.3.1 Beoordelingskader

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

4.3.2 Toetsing

Er wordt een gasloze en bijna energie neutrale woning binnen het plangebied gebouwd. De nieuwbouw komt tegemoet aan de woonbehoefte binnen Haule en draagt bij aan de versterking van het draagvlak van voorzieningen.

4.4 Gezondheid

4.4.1 Beoordelingskader

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

4.4.2 Toetsing

Vooral het aspect 'geluid' is van belang voor het planvoornemen. Er is sprake van omliggende bedrijvigheid en het plangebied grenst aan de Dorpsstraat. In paragraaf 4.8 en 4.9 wordt op het (gecumuleerde) geluidsaspect ingegaan. Uit het daarvoor verrichte onderzoek door DGMR blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Naast 'geluid' kan het gebruik van bestrijdingsmiddelen rondom het plangebied effect hebben op de gezondheid van toekomstige bewoners. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het uitgangspunt dat voor gevoelige functies, zoals woningen en tuinen, een afstand van 50 m wordt aangehouden tot percelen waarop bestrijdingsmiddelen (kunnen) worden toegepast. Aan de zuidkant van het plangebied ligt een perceel met een agrarische bestemming, waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden toegepast. Met de eigenaar van dit perceel is overeengekomen dat er een 'spuitvrije zone' van 50 m in het omgevingsplan wordt opgenomen. Binnen deze zone mogen gewassen geteeld worden, maar is de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen een jaar na vaststelling van deze omgevingsplanwijziging uitgesloten.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Beoordelingskader

Bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 2.1 Omgevingswet). Bij een voorgenomen ontwikkeling moet daarom onder meer beoordeeld worden wat de effecten zijn op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid binnen en rond het plangebied. Het kader voor die beoordeling wordt gevormd door het Regionaal mobiliteitsplan, het Gemeentelijk verkeers- en vervoersprogramma, het Strategisch Plan Verkeersveiligheid en de parkeernormen in het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf. Een deel van het verkeersbeleid is verwerkt in de Omgevingsvisie Ooststellingwerf in het kader van de ambitie 'Bereikbaar Ooststellingwerf'.

4.5.2 Toetsing

De woning binnen het plangebied wordt via een in- en uitrit op de Dorpsstraat ontsloten. Deze ligt aan de noordoostzijde van het perceel. Op dat punt is er naar beide kanten goed zicht op aankomend verkeer. Er zijn geen verkeerskundige maatregelen nodig in het kader van de verkeersveiligheid. Daarnaast heeft het plan geen gevolgen voor de doorstroming van het verkeer op de Dorpsstraat. Op basis van de CROW-publicatie nr. 744 'Parkeerkencijfers 2024 - Basis voor parkeernormering' (augustus 2024) bedraagt de verkeersgeneratie van een vrijstaande koopwoning binnen 'rest bebouwde kom' (matig stedelijk): 7,8-8,6 motorvoertuig-bewegingen per etmaal. Dit aantal kan zonder knelpunten door de Dorpsstraat verwerkt worden.

Ten aanzien van parkeren gaat CROW-publicatie 744 uit van 1,7-2,3 parkeerplaatsen per vrijstaande koopwoning. De gemeente hanteert in de Nota parkeernormen gemeente Ooststellingwerf 2023 voor vrijstaande woningen een beperktere parkeernorm: "minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein". Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 is er binnen het plangebied ruimte voor ten minste drie parkeerplaatsen. Daarmee wordt de volledige parkeerbehoefte van de nieuwe woning op het eigen terrein opgevangen.

4.6 Natuur

4.6.1 Beoordelingskader

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

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.44 Omgevingswet (Ow) legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op de effecten voor soorten en habitats. Een ruimtelijke ontwikkeling die significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vergund als uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan alleen worden vastgesteld/vergund op basis van drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;

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

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

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

Soortenbescherming

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

welke soorten aanwezig zijn. In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is aangegeven wanneer een omgevingsvergunning voor soortenbescherming nodig is.

4.6.2 Toetsing

Alcedo Natuurprojecten heeft ecologisch onderzoek binnen het plangebied uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn samengevat in het rapport 'Omgevingsscan Natuur Dorpsstraat Haule' (rapport 2024-016, 22 september 2025). Ten aanzien van 'gebiedsbescherming' worden negatieve effecten uitgesloten. Het plangebied ligt niet binnen het Natuur-netwerk Nederland. Alle provinciaal beschermde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Dat geldt eveneens voor Natura 2000-gebieden. Het Fochteloërveen ligt op 4,4 km. Alcedo: "Soorten die gebonden zijn aan N2000 gebied Fochteloërveen worden door de voorgenomen activiteit niet bedreigd v.w.b. de duurzame staat van instandhouding." Een Aeriuscalculatie heeft aangetoond dat de stikstofdepositienorm niet zal worden overschreden." De Aeriuscalculatie is opgenomen als Bijlage 2 - Aeriuscalculatie.

Ten aanzien van het onderdeel 'soortenbescherming' komt Alcedo tot de volgende conclusies:

- "Op de onderzochte locatie zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen.

- De geplande ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van beschermde planten- of diersoorten.

- Er worden bij uitvoer van de voorgenomen plannen geen verbodsbepalingen van de Ow overtreden. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk."

Voor verdere details van het onderzoek wordt op dit punt verwezen naar het rapport (zie_Bijlage 3 - Ecologisch onderzoek).

Er wordt natuurinclusief gebouwd, bijvoorbeeld door het inmetselen van voorzieningen voor vleermuizen of huismussen. Daarnaast kunnen er nestkasten in de bomen opgehangen worden.

Bij de uitvoering van werkzaamheden wordt door de initiatiefnemer de zorgplicht nageleefd. Daarmee zijn effecten op beschermde soorten vrijwel uitgesloten. Het plan is hiermee uitvoerbaar.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Beoordelingskader

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

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

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.

2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

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

4.7.2 Toetsing

In artikel 5.54 Bkl sub b, onder 1 is als standaardgeval NIBM aangegeven: "gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met: één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen." Het planvoornemen betreft de bouw van 1 woning aan 1 ontsluitingsweg. Dit betekent dat aangenomen mag worden dat de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Met andere woorden: het project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Onderzoek is niet nodig.

4.8 Activiteiten en milieuzonering

4.8.1 Beoordelingskader

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het 'inrichtingen'-begrip komen te vervallen. In de plaats daarvan wordt het kernbegrip 'milieubelastende activiteit' gebruikt. Een milieubelastende activiteit is in Bijlage 1 bij de Omgevingswet gedefinieerd als 'een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken'. Op rijksniveau zijn milieubelastende activiteiten aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Het vereiste dat een activiteit een bedrijfsmatige omvang moet hebben, is losgelaten. De toevoeging van een woning binnen het plangebied is op grond van het Bal geen milieubelastende activiteit. Het planvoornemen vraagt in dit opzicht dus niet om een beoordeling in het kader van milieuzonering.

Echter, ook de omgekeerde werking is van belang bij milieuzonering. Rondom het plangebied zijn milieubelastende activiteiten van bedrijven en voorzieningen aanwezig. Het gaat om Jansma VOF Haule (Dorpsstraat 56), Basisschool De Trede en dorpshuis De Mande (Dorpsstraat 55-57), Café Tante Nel (Dorpsstraat 64), melkrundveehouderij Kalfsbeek (Dorpsstraat 61) en het sportveld (achter de basisschool en het dorpshuis). Beoordeeld moet worden hoe deze activiteiten zich verhouden tot het woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Omgekeerd is voor deze bedrijven van belang dat de woningbouw geen onevenredige belemmering vormt voor de bedrijfsvoering. In beide gevallen is het criterium waarop beoordeeld moet worden: evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Tabel 4.1 Activiteiten en milieuzonering

Criteria	Jansma VOF Haule groothandel voedingsproducten	Basisschool De rede/ dorpshuis	Café Tante Nel	Agrarisch veeteeltbedrijf Kalfsbeek	Sportveld
Afstand milieuhinderlijke activiteiten tot woning	44 meter	25 meter	15 meter	38 meter	80 meter
Zone VHG	1	1	FM	Geluid: 1 Geur: 3	2
Afstand VHG rustig woongebied	50 meter	50 meter	n.v.t.	Geluid: 50 meter Geur: 100 meter	50 meter
1. Schaalgrootte	Midden/klein	Klein	Klein	Midden/klein	Midden/klein
2. Geluid door activiteiten	Ja	Nee	Nee	Ja	Nee
3. Dagdelen	Dag	Dag	Dag	Dag	Dag
4. Vrachtwagens	Dag	Beperkt dag	Beperkt dag	Beperkt dag	Beperkt dag
5. Inpandige activiteiten	Nee	Nee	Mogelijk	Nee	Nee
6. Installaties	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee
7. Bezoekers	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
8. Stemgeluid	Nee	Ja	Ja	Nee	Ja
9. Muziek	Nee	Nee	Ja	Nee	Nee
10. Max. geluidniveaus	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee

bron: DGMR

4.8.2 Toetsing

DGMR heeft aan de hand van de VNG-brochure Activiteiten en milieuzonering (oktober 2024) beoordeeld of sprake is van een ETFAL. Deze beoordeling is opgenomen in de memo 'Beoordeling milieuhinderlijke

activiteiten plan Dorpsstraat Haule' (zie Bijlage 4 - Memo Activiteiten en milieuzonering). Geconstateerd wordt dat het plangebied deel uitmaakt van gebiedstype 'gemengd gebied met wonen', omdat milieubelastende activiteiten en woningen op korte afstand van elkaar liggen. Het plangebied ligt binnen de zones van meerdere bedrijven en voorzieningen. Alleen het sportveld valt erbuiten. DGMR heeft alle milieubelastende activiteiten beoordeeld aan de hand van 10 criteria (zie de samenvatting in tabel 4.1). Vervolgens zijn de meest relevante activiteiten afzonderlijk beoordeeld op basis van locatie- en bedrijfsspecifieke factoren. Voor Basisschool De Trede is een geluidsberekening opgesteld. Tenslotte is de cumulatie van geluid beoordeeld. DGMR concludeert: "Op basis van de beoordeling van zones, aanvullende criteria en een berekening van het geluid dat maximaal vanwege de bedrijven kan ontstaan verwachten wij dat met de aanwezigheid van een aantal activiteiten bij en binnen het nieuwe woongebouw sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze milieuhinderlijke activiteiten worden al belemmerd door de bestaande woningen. Die nieuwe woonfunctie vormt geen extra belemmering." Dit betekent dat voor het aspect 'geluid' sprake is van een ETFAL. Voor de details van de boordeling door DGMR wordt verwezen naar Bijlage 4 - Memo Activiteiten en milieuzonering. In paragraaf 4.9 en 4.10 wordt nader op de aspecten 'geluid' en 'geur' ingegaan.

4.9 Geluid

4.9.1 Beoordelingskader

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

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

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

4.9.2 Toetsing

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

Activiteiten

De toevoeging van een woning binnen het plangebied geldt, zoals gezegd, niet als een milieubelastende activiteit. Omgekeerd moet wel rekening worden gehouden met geluidhinder uit de omgeving. De nieuwe woning is namelijk op grond van artikel 3.21 Bkl aan te merken als geluidgevoelig gebouw. In paragraaf 22.3.4 van het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf zijn geluidswaarden voor geluidgevoelige gebouwen opgenomen. Deze zijn overgenomen in tabel 4.2 hieronder. Gelet op de afweging in paragraaf 4.8 mag verwacht worden dat deze geluidswaarden niet overschreden worden. Voor de school is vastgesteld dat deze tot een geluidsbelasting van 45 dB(A) in de dagperiode op de voorgevel leidt. Voor Café Tante Nel kan, afhankelijk van de richting van de geluiduitstraling, een geluidsbelasting van maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde op de oostgevel van de woning ontstaan. De overige milieubelastende activiteiten blijven daar ruim onder. Daarmee wordt voldaan aan de geluidswaarden uit het omgevingsplan.

Tabel 4.2 Waarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw

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

bron: Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf

Wegverkeerslawaai

Door WMA is onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaai. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 5 - Onderzoek wegverkeerslawaai. De geluidsbelasting vanwege de Dorpsstraat komt uit op 57 dB. Dat is boven de standaardwaarde van 53 dB, maar ruim beneden de grenswaarde van 70 dB. WMA constateert dat het nemen van bronmaatregelen niet mogelijk is. De woning verplaatsen of het aanleggen van een geluidsscherm is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Om een binnenniveau van 33 dB te halen (conform artikel 4.103 lid 1 a Bbl) is een karakteristieke gevelwering van de uitwendige scheidingsconstructie van 24 dB nodig. Bij het voldoen aan de BENG-eisen kan dit gehaald worden. Dit betekent dat er in de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat er voor de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verder geldt dat de woning de toegelaten activiteiten in de omgeving niet onevenredig belemmert. Het planvoornemen leidt daarmee voor wat betreft 'geluid' tot een ETFAL.

4.10 Geur

4.10.1 Beoordelingskader

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

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

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

4.10.2 Toetsing

De toevoeging van een woning binnen het plangebied geldt, zoals gezegd, niet als een milieubelastende activiteit. Omgekeerd moet wel rekening worden gehouden met geurhinder uit de omgeving. De nieuwe woning is namelijk op grond van artikel 5.92 lid 2 Bkl aan te merken als een geurgevoelig gebouw. Uit de memo van DGMR (zie paragraaf 4.8) blijkt dat het aspect 'geur' geen belangrijke rol speelt voor de milieubelastende activiteiten rond het plangebied. In de meeste gevallen is 'geluid' maatgevend voor de vereiste afstand tussen de milieubelastende activiteiten en de woning. Uitzondering hierop is melkrundveehouderij Kalfsbeek. Op grond van de Verordening geurhinder en veehouderij Ooststellingwerf (15

juni 2020) geldt voor melkrundveehouderijen een vaste afstand van 50 m tot woningen binnen de bebouwde kom. De nieuwe woning ligt op een afstand van circa 44 m van het bedrijfsperceel. Verwacht wordt dat deze kortere afstand niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. Daarbij is relevant dat de feitelijke bedrijfsgebouwen van melkrundveehouderij Kalfsbeek op een afstand van ten minste 68 m zijn gelegen. Daarnaast zijn er geen geurklachten vanwege dit bedrijf bekend, terwijl er op een afstand van 15-20 m andere geurgevoelige gebouwen van derden zijn gelegen. Dit laatste impliceert ook dat de nieuwe woning geen onevenredige beperkingen aan de bedrijfsvoering van de melkrundveehouderij oplegt. De dichterbijgelegen woningen zijn daarvoor al maatgevend. Een en ander betekent dat er voor het aspect 'geur' sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Omgevingsveiligheid

4.11.1 Beoordelingskader

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Afbeelding 4.3 Omgevingsveiligheid



bron: atlasleefomgeving.nl

Overige bepalingen

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

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;

- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;

- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten: par. 5.1.2.5 Bkl;

- Veiligheid rond luchthavens: par. 5.1.2.6 Bkl.

4.11.2 Toetsing

De woning binnen het plangebied is op grond van Bijlage VI Bkl te beschouwen als een kwetsbaar gebouw. Rondom het plangebied zijn risicovolle activiteiten aanwezig. Het gaat om een windturbine op het perceel van Jansma VOF Haule. Afbeelding 4.3 laat zien dat het plangebied geheel buiten de PR 10-6 contour van de windturbine ligt. Een onderzoek naar omgevingsveiligheid is daarmee niet noodzakelijk.

4.12 Trilling

4.12.1 Beoordelingskader

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

4.12.2 Toetsing

Op grond van artikel 5.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) kan de woning binnen het plangebied worden aangemerkt als trillinggevoelig gebouw. Dit betekent dat de aanvaardbaarheid moet worden beoordeeld (artikel 5.83 lid 2 Bkl). Er zijn geen indicaties dat binnen het plangebied trillinghinder ontstaat door omliggende bedrijven. Op dit punt wordt verwezen naar de locatie- en bedrijfsspecifieke omstandigheden zoals benoemd in paragraaf 4.8. Er wordt voldoende afstand tot alle bedrijven in acht genomen. Trillinghinder vanwege de Dorpsstraat is evenmin aan de orde. De woning bevindt zich op minimaal 15 m uit de as van de Dorpsstraat. Verwacht mag worden dat de maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen niet overschreden worden. Onderzoek is niet noodzakelijk.

4.13 Welstand

4.13.1 Beoordelingskader

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

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

Afbeelding 4.4 Welstandsnota

Gebiedskenmerken en criteria	*Algemene beleidsintentie :*	*Ilh*	*Re*	*Te*
Plaatsing				
Woningen + boerderijen in zo historisch gegroeide rooilijn; boerderijen soms terugliggend		X		
Deels halfgesloten (< 1 pand ertussen), deels vrijstaand (1 pand ertussen), soms open bij boerderijen		X		
De meeste panden staan haaks (noklijn) op de weg		X		
Bijgebouwen, aan-, of uitbouwen zijn ondergeschikt en staan veelal achter het hoofdgebouw			X	
Hoofdvorm				
Gebouwen bijna altijd 1 bouwlaag met kap; overwegend zadeldaken; soms schild-, manasardekap, wolfseind		X		
De gebouwen hebben over het algemeen een symmetrische hoofdopzet			X	
De massa-opbouw overwegend enkelvoudig; soms samengesteld		X		
De relatieve omvang van de panden veelal klein tot middelgroot (woningen); boerderijen groot tot zeer groot		X		
De gebouwen zijn in het algemeen kantig; soms vlooiend (mansardekappen, wolfseinden etc.)		X		
Bijgebouwen veelal ondergeschikt; soms nadrukkelijk (negatief) in beeld door grootte en vormgeving				X

bron: gemeente Ooststellingwerf

4.13.2 Toetsing

Het plangebied is in de Welstandsnota (vastgesteld d.d. 23 juni 2009) ingedeeld bij 'Lintbebouwing: Haulerwijk, Waskemeer, Haule, Elsloo, Donkerbroek, Langedijke, Fochteloo, Appelscha-boven'. In afbeelding 4.4 zijn de criteria voor de plaatsing en hoofdvorm van woningen (en bijgebouwen) opgenomen. Deze criteria zijn zoveel mogelijk verwerkt in het ruimtelijk inrichtingsplan. Zo wordt er gebouwd in de (verspringende) rooilijn van de Dorpsstraat, met een nok die haaks op de weg staat. Verder is het bijgebouw ondergeschikt aan het hoofdgebouw (qua bouwvolume wordt aangesloten bij de standaardmaatvoering voor woningen in het buitengebied). De overige criteria, inclusief de criteria voor aanzichten en opmaak van de nieuwbouw, komen bij de uitwerking van het woningontwerp aan de orde. In die fase zal de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ook pas beoordelen of sprake is van redelijke eisen van welstand.

4.14 Archeologie en cultuurhistorie

4.14.1 Beoordelingskader

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

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

Afbeelding 4.5 Uitsnede Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart



bron: gemeente Ooststellingwerf

4.14.2 Toetsing

Op de FAMKE is voor het plangebied aangegeven dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen van meer dan 5.000 m2. Op grond van de gemeentelijke Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart geldt een hoge archeologische verwachting (zie hiervoor afbeelding 4.5). Op basis daarvan is archeologisch onderzoek nodig. Op dit punt wordt verwezen naar het onderzoeksrapport van

Hamaland Advies dat als Bijlage 6 - Archeologisch onderzoek is opgenomen. Hamaland concludeert het volgende:

"Conclusie bureauonderzoek:

De ondergrond van het plangebied bestaat uit deels gestuwd en/of met oudere afzettingen meegestuwd keileem uit het Saalien (Formatie van Drente, Laagpakket van Gieten). Geomorfologisch ligt het plangebied naar verwachting op een al dan niet met een oud-bouwlanddek bedekte dekzandrug met een vrij vlak, laaggelegen reliëf, bodemkundig is sprake van laarpodzolgronden in lemig fijn zand met keileem of potklei beginnend tussen 0,4 m en 1,2 m en tenminste 0,2 m dik. De gemiddeld hoogste grondwaterstand varieert naar verwachting tussen 70-80 cm -mv (winter) en 170-180 cm -mv (zomer).

Op grond van het uitgevoerde bureauonderzoek geldt voor het plangebied een hoge verwachting op archeologische resten van bewoning, begraving, landgebruik en infrastructuur uit de perioden laat-paleolithicum-vroege middeleeuwen en een hoge verwachting op sporen van (agrarisch) landgebruik, ontginningssporen en perceelsgreppels uit de periode late middeleeuwen-recente tijd. Daarnaast bestaat een middelhoge verwachting op eventuele funderingsresten van (een) laat-20e-eeuws(e) bijgebouw(en) in het zuidwesten van het plangebied. Archeologische resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd kunnen vanaf het maaiveld, oudere archeologische resten vanaf ca. 0,3/0,5 m -mv worden verwacht."

*"**Conclusie booronderzoek:***

Uit de resultaten van het booronderzoek is gebleken dat de bodemopbouw in het hele plangebied verstoord is tot in het dekzand, waarbij de humeuze bovengrond, de oorspronkelijke podzolbodem en de top van het dekzand met elkaar zijn vermengd. De bodemverstoring in het plangebied is waarschijnlijk het gevolg van agrarische activiteiten. De top van het natuurlijke dekzand is aangetroffen tussen 45 en 70 cm-mv. Tijdens het booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen anders dan fragmenten modern puin in de bouwvoor. Ook zijn in het plangebied geen archeologische aangetroffen. Op basis van de verstoorde bodem en het ontbreken van relevante archeologische indicatoren en archeologische lagen kan de archeologische verwachting voor het hele plangebied bijgesteld worden naar laag met als indicatie 'verstoord'."

Op basis van de resultaten van het booronderzoek wordt de kans dat in het plangebied intacte archeologische resten aanwezig zijn, laag ingeschat. Hamaland Advies heeft daarom geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de beoogde bodemingrepen. Dit advies is overgenomen door Steunpunt Monumentenzorg Fryslân. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Op de Cultuurhistorische kaart Fryslân (CHK2) zijn voor het plangebied geen specifieke waarden aangeduid. Wel is aangegeven dat het plangebied deel uitmaakt van een landschap met een 'opstrekkende verkaveling'. Op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 2 waarin de inpassing van de woning is verantwoord. Daarmee is het cultuurhistorisch belang afdoende geborgd.

4.15 Bodem

4.15.1 Beoordelingskader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) opgenomen. Deze regels zijn te vinden in paragraaf 5.1.4.5. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

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

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

het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden uitgevoerd naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.15.2 Toetsing

Door Ortageo is een bodemonderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen als Bijlage 7 - Bodemonderzoek. De conclusie luidt als volgt:

"In de bovengrond zijn:
- *visueel geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen.*
- *geen verhoogde gehalten aangetoond (kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur').*

In de ondergrond zijn:
- *visueel geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen.*
- *geen verhoogde gehalten aangetoond (kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur').*
- *In de overige geanalyseerde mengmonsters van de ondergrond zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen en zijn ook geen verontreinigende stoffen aangetoond boven de kwaliteitseis 'landbouw/natuur'.*

In het grondwater is een zeer licht verhoogde concentratie zink aangetoond. Waarschijnlijk is zink van nature in het grondwater verhoogd aanwezig."

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

4.16 Water

4.16.1 Beoordelingskader

Op grond van artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de gevolgen van plannen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden de opvattingen betrokken van het bestuursorgaan dat voor dit beheer verantwoordelijk is. Dit gebeurt door onder meer rekening te houden (instructie)regels van de provincie en het waterschap. Verder bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels over:

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

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

4.16.2 Toetsing

De huidige en toekomstige inrichting van het plangebied is toegelicht in hoofdstuk 2. Daaruit blijkt dat er een woning met bijgebouw en tuin wordt toegevoegd aan het bebouwingslint van de Dorpsstraat te Haule. Het plangebied bevindt zich op een hoogte van circa 7,0 m + N.A.P. (bron: ahn.nl). De ondergrond bestaat uit lemig fijn zand (bron: Bodemkaart van Nederland). Bij de civieltechnische uitwerking van het plan wordt bepaald of ophoging noodzakelijk is.

Volgens de legger van Wetterskip Fryslân bevinden zich binnen of in de omgeving van het plangebied geen primaire watergangen of andere belangrijke waterhuishoudkundige voorzieningen.

Door de woningbouw neemt het bebouwd oppervlak met maximaal 375 m2 toe. Daarnaast wordt het erf deels verhard voor de in- en uitrit en een terras achter het huis. In totaal neemt het verhard oppervlak - inclusief bebouwing - binnen het plangebied toe met maximaal 500 m^2.

De initiatiefnemer kiest voor compensatie van de toename in erfverharding door de aanleg van een sloot aan de zuidzijde van het plangebied. Deze sloot heeft een oppervlakte van circa 100 m^2. Via een overstort watert deze sloot op de bestaande sloot aan de oostkant af. Met de nieuwe sloot wordt ongeveer 20% van de toename in oppervlakteverharding gecompenseerd. Het hemelwater wordt daarmee gescheiden afgevoerd van het afvalwater, dat op de riolering aan de Dorpsstraat wordt geloosd. Dit laatste wordt in het kader van de bouwfase afgestemd met de gemeente.

Op grond van de Omgevingsverordening provincie Fryslân moet rekening worden gehouden met het principe 'waterrobuust bouwen' (artikel 2.5). Aangezien het projectgebied ruim boven N.A.P. ligt, is er geen sprake van wateroverlast of direct overstromingsgevaar. Er zijn geen specifieke maatregelen op het perceel of aan de woning nodig. Het planvoornemen is waterrobuust.

Voor de woning wordt gebruik gemaakt van duurzame en niet-uitlogende bouwmaterialen. Uitspoeling van verontreinigende stoffen naar het grond- of oppervlaktewater wordt zo voorkomen.

Op 28 oktober 2024 is een wateradvies bij Wetterskip Fryslân aangevraagd. Naar aanleiding daarvan heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden, waarbij onder meer afspraken zijn gemaakt over de waterberging binnen het plangebied. Het waterschap heeft aangegeven te kunnen instemmen met het plan (zie Bijlage 8 - Advies waterschap).

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

Er wordt circa 100 m2 aan extra wateroppervlak binnen het plangebied aangelegd. Uitgaande van een gemiddelde diepte van 1 m, wordt er circa 100 m^3 aan zand ontgraven. Het zand dat vrijkomt wordt binnen het plangebied toegepast (gesloten grondbalans). Voor de ont-grondingsactiviteiten is geen omgevingsvergunning nodig (conform artikel 16.7h Besluit activiteiten leefomgeving). Voor de ontgrondingsactiviteit geldt evenmin een meldplicht bij de FUMO (< 3.000 m^3).

4.17 Lichthinder

4.17.1 Beoordelingskader

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

4.17.2 Toetsing

Het planvoornemen vraagt niet om (extra) straatverlichting. Aan de gevel van de woning en in het plangebied zal alleen verlichting met een beperkte uitstraling voor de omgeving worden toegepast. Er is daarmee geen sprake van negatieve effecten voor mens, ecologie en/of horizon.

5 Financieel-economische uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

5.2 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om 'kostenverhaalsplichtige activiteiten', zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (Ob), ofwel om 'aangewezen bouwactiviteiten'. Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk

krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Ob maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Ob. Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op aangewezen bouwactiviteiten. De kosten hiervoor zijn 'anderszins verzekerd' omdat er een verhaalsovereenkomst nadeelcompensatie tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt afgesloten.

5.3 Nadeelcompensatie

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

6 Voorbereiding & Participatie

6.1 Verkennen initiatief (vooroverleg)

De initiatiefnemer heeft vooroverleg gevoerd met de gemeente over de haalbaarheid van het planvoornemen. Vervolgens is op 20 februari 2024 een principeverzoek bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. Het college heeft op 26 maart 2024 een positief principebesluit genomen (zie paragraaf 1.1). In dit principebesluit is aangegeven dat er medewerking kan worden verleend aan de woningbouw, onder de voorwaarde dat het plan stedenbouwkundig uitgewerkt wordt (zie hoofdstuk 2). Tevens moet aangetoond worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Voorliggende motivering voorziet daarin.

De initiatiefnemer heeft in de afgelopen maanden (via zijn adviseurs) geregeld contact gehad met de gemeentelijke Taskforce Wonen over de planuitwerking, participatie en procedure. Als gevolg daarvan is onder andere het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied uitgewerkt.

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 met deze andere bestuursorganen af. Er zijn adviezen opgevraagd bij Wetterskip Fryslân, Brandweer Fryslân en Provincie Fryslân. De binnengekomen adviezen zijn opgenomen als Bijlage 8 - Advies waterschap, Bijlage 9 Advies brandweer en Bijlage 10 Advies provincie.

Het wetterskip heeft geadviseerd om een waterbuffer binnen het plangebied aan te leggen. Dit is gebeurd, waarna het wetterskip heeft aangegeven met het plan te kunnen instemmen.

Brandweer Frylân heeft aangegeven dat het aspect 'externe veiligheid' geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Daarnaast stelt de brandweer dat het planvoornemen geen negatief effect heeft op het aspect 'basisbrandweerzorg'. Er wordt afgezien van de mogelijkheid tot het geven van een repressief advies.

De Provincie Fryslân geeft aan in te kunnen stemmen met het planvoornemen. Het plan geeft aanleiding tot het maken van vijf opmerkingen. In de eerste plaats wordt aangegeven dat het plan geregistreerd moet worden in de Planmo-nitor Wonen. Dit is inmiddels gebeurd. In de tweede plaats wordt verzocht om de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp, te borgen in de regels. Hiervoor is een voorwaardelijke bepaling opgenomen in de regels van het omgevingsplan. In de derde plaats verzoekt de provincie om de voorgestelde maatregelen in het kader van 'natuurinclusief bouwen' te borgen bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Dit zal worden meegenomen in de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. In de vierde plaats vraagt de provincie om in de motivering expliciet aandacht te besteden aan het onderdeel 'waterrobuust bouwen'. Dit is gebeurd in paragraaf 4.16. In de vijfde plaats vraagt de provincie om te beoordelen of er voor de ontgrondingsactiviteit (vanwege de te graven sloot) een vergunning of melding noodzakelijk is. Dit is beoordeeld en beschreven in paragraaf 4.16.

Procedure

Op 25 maart 2025 heeft de gemeenteraad de 'Regeling delegatie en machtiging gemeenteraad Ooststellingwerf 2025' vastgesteld. In dit besluit is een aantal gevallen opgenomen waarin het vaststellen van het omgevingsplan is gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders.

Het voorliggende omgevingsplan valt onder artikel 2, onder h, sub 4 'het opnemen van nieuwe ontwikkelingen die onderdeel uitmaken van de categorieën waarvoor geen adviesrecht geldt'.

Het betreft de categorieën van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarop het bindend adviesrecht van toepassing is. In het 'Verzamelbesluit bevoegdheden Omgevingswet: bindend adviesrecht, verplichte participatie, delegatie' van 23 november 2021 zijn de categorieën bopa's opgenomen waarop het bindend adviesrecht van toepassing is. Het bindend adviesrecht is van toepassing (op bopa's) bij het bouwen van twee of meer woningen in het buitengebied. Het buitengebied is het gebied dat volgens de provinciale verordening buiten het stedelijk gebied valt. Omdat het planvoornemen de toevoeging van 1 woning in het buitengebied betreft, wordt deze omgevingsplanwijziging door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

6.3 Participatie

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

Alle belanghebbenden in de omgeving van het plangebied zijn persoonlijk geïnformeerd over het plan. In totaal zijn er 10 adressen bezocht (binnen een straal van 150 m) waarbij de schets van het planvoornemen is getoond. Daarbij is ook met vertegenwoordigers van de school en het dorpshuis gesproken. Aanvullend is Plaatselijk Belang via een email op de hoogte gebracht van het planvoornemen. De gesprekken hebben eind december 2023 plaatsgevonden. Soms werd er alleen aan de deur met elkaar gesproken. Bij andere adressen volgde een keukentafelgesprek. Er zijn geen nadrukkelijke bezwaren tegen het plan geuit of suggesties gedaan voor aanpassing van het stedenbouwkundig ontwerp. In praktische zin werd erop gewezen dat het terrein nu veelal gebruikt wordt voor de jaarlijkse kerstboom en als parkeerterrein bij evenementen. Hiervoor zal een andere praktische oplossing gevonden moeten worden. Vanuit de school en het dorpshuis is erop gewezen dat rekening moet worden gehouden met ‘drukte’ rond beide voorzieningen (bijvoorbeeld vanwege het dagelijkse verkeer en het geluid vanaf het schoolplein) en dat het daarom te prefereren is dat de nieuwe bewoners binding met het dorp hebben. In de planvorming is rekening gehouden met eventuele overlast vanwege de school en het dorpshuis (zie paragraaf 4.8 en 4.9). De initiatiefnemer is voornemens het perceel te verkopen aan een dorpsbewoner. Er is gesproken met de exploitant van Café Tante Nel. Deze had geen bezwaren tegen het plan. Het idee van het bijgebouw op de perceelscheiding werd positief ontvangen, omdat daarvan een geluidafschermende werking kan uitgaan. Later heeft de eigenaar van het café zich per email gemeld bij de initiatiefnemer, omdat gevreesd wordt dat de bedrijfsvoering beperkt kan worden door de nieuwe woning. De initiatiefnemer heeft de eigenaar verzocht om de representatieve bedrijfssituatie te delen, zodat er een precieze geluidsberekening gedaan kan worden. Op dit verzoek is niet ingegaan. Wel is door de initiatiefnemer opdracht gegeven aan DGMR om een beoordeling op te stellen op basis van de VNG-brochure Activiteiten en milieuzonering (oktober 2024). Uit deze beoordeling volgt dat er geen sprake is van een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering (zie paragraaf 4.8 en 4.9). Café Tante Nel wordt reeds ingeperkt door een woning van derden die op een kortere afstand is gelegen.