gemeente ooststellingwerf

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Ooststellingwerf

Nr. 77564

19 februari 2026

H21 Woningbouwontwikkeling Zuideinde tussen 9 en 11 Fochteloo

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 Zuideinde Fochteloo tussen 9 en 11, opgenomen in Bijlage A , vast te stellen.

Artikel II

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

Artikel III Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking per DATUM
Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Ooststellingwerf, **DATUM**

Gemeente Ooststellingwerf, ***DATUM***
Diegenen die mogen ondertekenen
Niet getekend proef-exemplaar

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

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

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

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 21.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.1 Toepassingsbereik

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

a. H21 woningbouwontwikkeling Bovenweg 8 Donkerbroek;
b. H21 woningbouwontwikkeling Dorpsstraat 12-14 Haule.
c. H21 Woningbouwontwikkeling Zuideinde tussen 9 en 11 Fochteloo

B

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.

C

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.

D

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.

E

Artikel 21.11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.11 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~~;~~.

F

Artikel 21.12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.12 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.

G

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:~~
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. ~~de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;~~
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. 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~~ b. ~~het bepaalde in het plan en toestaan dat lichtmasten uitsluitend ten behoeve van een paardenbak voor hobbymatig gebruik mogen worden aangebracht, mits:~~

sprake is van één van de volgende gevallen:

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

~~2~~ 8. ~~de situering van de lichtmasten binnen 0,5 m aan de rand van de paardenbak plaatsvindt; en~~
   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;

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

H

Artikel 21.15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.15 (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;
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.

I

Artikel 21.16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.16 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.

J

Artikel 21.17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.17 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. De bouwhoogte van omheiningen van paardenbakken bedraagt niet meer dan 1,7 m, met dien verstande dat een omheind oppervlak niet meer bedraagt dan 800 m².

3. 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.

K

Na paragraaf 21.3.4 wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

Paragraaf 21.3.5 Verwachtingsgebied archeologie bouwactiviteiten

Artikel 21.18 Aanwijzing vergunningplicht verwachtingsgebied archeologie bouwactiviteiten

Het is verboden zonder omgevingsvergunning binnen de gebiedsaanwijzing H21 verwachtingsgebied archeologie de volgende bouwactiviteiten te verrichten:

a. a. het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan de ter plaatse van de omgevingsnorm H21 oppervlakte archeologie aangegeven oppervlakte en waarbij de bodem dieper dan de ter plaatse van de omgevingsnorm H21 diepte archeologie aangegeven diepte beneden het maaiveld wordt geroerd; en

b. het bouwen van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met meer dan de ter plaatse van de omgevingsnorm H21 oppervlakte archeologie aangegeven oppervlakte wordt uitgebreid en waarbij de bodem dieper dan de ter plaatse van de omgevingsnorm H21 diepte archeologie aangegeven diepte beneden het maaiveld wordt geroerd.

Artikel 21.19 Aanvullende aanvraagvereisten verwachtingsgebied archeologie bouwactiviteiten

In aanvulling op de aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan dient bij de aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.18 door de aanvrager een rapport overlegd te worden waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

a. de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en

b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Artikel 21.20 Beoordelingsregels verwachtingsgebied archeologie bouwactiviteiten

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.22 wordt verleend als:

a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad; of

c. de aanvrager op vergelijkbare wijze overtuigend kan aantonen, voor zover het agrarische bouwvlakken betreft, dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 21.21 Vergunningvoorschriften verwachtingsgebied archeologie bouwactiviteiten

Indien uit het in artikel 21.23 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit kunnen worden verstoord en het bevoegd gezag voornemens is aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden, wordt een professioneel

archeoloog om advies gevraagd. Op basis van dit advies wordt of worden één of meerdere van de volgende voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning:
a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen; of
c. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

L

Na afdeling 21.3 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 21.4 Aanlegactiviteiten

Paragraaf 21.4.1 Verwachtingsgebied archeologie aanlegactiviteiten

Artikel 21.22 Aanwijzing vergunningplicht verwachtingsgebied archeologie aanlegactiviteiten

Het is verboden zonder omgevingsvergunning binnen de gebiedsaanwijzing H21 verwachtingsgebied archeologie de volgende aanlegactiviteiten te verrichten:
a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan H21 oppervlakte archeologie en dieper dan H21 diepte archeologie;
b. het graven en dempen van watergangen;
c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan H21 diepte archeologie;
d. het permanent verlagen van het waterpeil.

Artikel 21.23 Aanvullende aanvraagvereisten verwachtingsgebied archeologie aanlegactiviteiten

In aanvulling op de aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan dient bij de aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.22 dient door de aanvrager een rapport overlegd te worden waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
a. de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Artikel 21.24 Beoordelingsregels verwachtingsgebied archeologie aanlegactiviteiten

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.18 wordt verleend als:
a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad; of
c. de aanvrager op vergelijkbare wijze overtuigend kan aantonen, voor zover het agrarische bouwvlakken betreft, dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 21.25 Vergunningvoorschriften verwachtingsgebied archeologie aanlegactiviteiten

Indien uit het in artikel 21.19 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit kunnen worden verstoord en het bevoegd gezag voornemens is aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden, wordt een professioneel archeoloog om advies gevraagd. Op basis van dit advies wordt of worden één of meerdere van de volgende voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning:
a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen; of

c. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

M

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

Afdeling ~~21.4~~ 21.5 Overgangsrecht

N

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

Artikel ~~21.18~~ 21.26 Overgangsrecht bouwwerken

O

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

Artikel ~~21.19~~ 21.27 Overgangsrecht gebruik

P

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@2026-02-10;10443273
H21 bouwhoogte	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/fc0fb87811dc4ea88746d5e218a7fbbf/nld@2025-10-30;11024988~~ /join/id/regdata/gm0085/2024/fc0fb87811dc4ea88746d5e218a7fbbf/nld@2026-02-10;10443273
H21 bouwvlak	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/27805cc-bab504e0a91a4b6502f653cf0/nld@2025-10-30;11024988~~ /join/id/regdata/gm0085/2024/27805cc-bab504e0a91a4b6502f653cf0/nld@2026-02-10;10443273
H21 Bouwwerken uitgesloten	/join/id/regdata/gm0085/2025/cb-baef77627b405aa99a5b7bf9950a73/nld@2025-10-30;11024988
H21 diepte archeologie	/join/id/regdata/gm0085/2026/7df4224aa648437888273a636e5fb22c/nld@2026-02-10;10443273
~~*H21 gevellijn*~~	~~/join/id/regdata/gm0085/2025/cc03bbe-da89e4b2ca0d4a7a5436e084d/nld@2025-10-30;11024988~~
H21 gevellijn	/join/id/regdata/gm0085/2026/b577e31933404699a516ba06529efec3/nld@2026-02-10;10443273
H21 goothoogte	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/9f344b2b319d4d14960784e01385386c/nld@2025-10-30;11024988~~ /join/id/regdata/gm0085/2024/9f344b2b319d4d14960784e01385386c/nld@2026-02-10;10443273
H21 ontwikkellocatie dorpsstraat Haule	/join/id/regdata/gm0085/2025/d21c5cca2d5941c09ad328dc1eb9be46/nld@2025-10-30;11024988
H21 oppervlakte archeologie	/join/id/regdata/gm0085/2026/614758e24ac949708c2d3f94175922f1/nld@2026-02-10;10443273
H21 verwachtingsgebied archeologie	/join/id/regdata/gm0085/2026/1a321539c99d49daa30f1da7e75b4a80/nld@2026-02-10;10443273
H21 vrijstaand	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/efa2d90b638c41b3ba22ede4da869ba5/nld@2025-10-30;11024988~~ /join/id/regdata/gm0085/2024/efa2d90b638c41b3ba22ede4da869ba5/nld@2026-02-10;10443273

H21 Wonen	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/47fde4031c6e43ea8670274c17c7e19a/nld@2025-10-30;11024988~~ /join/id/regdata/gm0085/2024/47fde4031c6e43ea8670274c17c7e19a/nld@2026-02-10;10443273
H21 woningbouwontwikkeling Bovenweg 8 Donkerbroek	/join/id/regdata/gm0085/2024/0ee97ab45ada4be1839a1f4a6b42e682/nld@2025-10-30;11024988
H21 Woningbouwontwikkeling Zuideinde tussen 9 en 11 Fochteloo	/join/id/regdata/gm0085/2026/0021ac341b7c4b849fef54d50b9b2ebb/nld@2026-02-10;10443273
H21 zijdelingse perceelgrens	~~/join/id/regdata/gm0085/2024/48b5771f09d24d1eb46443ac03e56bed/nld@2025-10-30;11024988~~ /join/id/regdata/gm0085/2024/48b5771f09d24d1eb46443ac03e56bed/nld@2026-02-10;10443273

Q

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

aan huis verbonden bedrijf	het beroepsmatig verlenen van diensten, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk -niet zijnde een aan huis verbonden beroep- waarvan de omvang in een woning met bijbehorende bouwwerken past en waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin behouden blijft. Onder een aan huis verbonden bedrijf valt wel internetverkoop, maar geen webwinkel;
aan huis verbonden beroep	het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinnig of daaraan verwant gebied, als ondergeschikt onderdeel in een woning, waarbij de woonfunctie centraal is. Commerciële dienstverlening als bankfilialen, uitzendbureaus en reisbureaus, alsmede detaulhandel en horeca worden niet begrepen onder aan huis verbonden beroep;
bebouwing	één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
bijbehorend bouwwerk	uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd en met de aarde verbonden bouwwerken met een dak;
bouwen	het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
bouwgrens	de grens van een bouwvlak;
bouwperceel	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
bouwperceelgrens	de grens van een bouwperceel:
bouwvlak	een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
bouwwerk	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
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;
gebouw	elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
gebruiksmogelijkheden	de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende functie te gebruiken;
geluidgevoelig gebouw	een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving
~~*gewasbeschermingsmiddelen*~~	~~gewasbeschermingsmiddelen als bedoeld in https://Bijlage I Besluit activiteiten leefomgeving~~
gewasbeschermingsmiddel	gewasbeschermingsmiddel als bedoeld in Bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving;
hoofdgebouw	gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkst is;
huishouden	persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; hieronder niet begrepen bewoning in de vorm van kamerverhuur;
kampeermiddel	een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
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;
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;
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;
~~*dakturbine*~~	~~een kleine windturbine zonder mast, geplaatst op het dak van een gebouw;~~
voorgevel	de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
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.
windturbine	een installatie c.q. bouwwerk voor het opwekken van elektrisch of thermisch vermogen uit wind;

Motivering

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Ten zuiden van Fochteloo, aan het Zuideinde, ligt een perceel agrarische grond tussen huisnummers 9 en 11. Dit perceel grenst aan de dorpskern van Fochteloo en bevindt zich in het landelijk gebied. In juli 2024 heeft het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf besloten om in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van één of twee woningen op het perceel tussen Zuideinde 9 en 11 in Fochteloo.

Het initiatief is niet mogelijk op basis van het omgevingsplan (van rechtswege) van de gemeente Ooststellingwerf. Het plangebied is planologisch geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied 2016 en bestemmingsplan Buitengebied, Veegplan 2018 bouw- en gebruiksmogelijkheden van dit bestemmingsplan bieden geen mogelijkheden voor de realisatie van woningen tussen het Zuideinde 9 en 11.

In overleg met de gemeente is besloten om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken door middel van een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Ooststellingwerf. Deze wijziging van het omgevingsplan maakt de gewenste activiteiten aan het Zuideinde tussen 9 en 11 in Fochteloo mogelijk. Er is besloten om één vrijstaande woning inclusief ondergeschikte functies passend binnen een woonomgeving planologisch mogelijk te maken.

Onderdeel van de wijziging is een goede motivering voor de fysieke leefomgeving. Uit de motivering moet blijken dat de activiteiten in overeenstemming zijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en dat de activiteiten ook uitvoerbaar zijn. Hiervoor is deze motivering opgesteld.

1.2 Grens wijzigingsbesluit

De locatie van het wijzigingsbesluit ligt aan de zuidkant van Fochteloo (zie figuur 1.1). Fochteloo bevindt zich aan de oostzijde van de gemeente. De belangrijkste ontsluitingswegen van het dorp zijn de Rijweg/West en Noord- en Zuideinde.

Het plangebied betreft een kavel grasland tussen de percelen Zuideinde 9 en 11. Kadastraal staat deze geregistreerd als Oosterwolde, sectie F, nummer 931.

Het plangebied ligt aan de rand van het dorp. Aan de oostzijde grenst het aan agrarische percelen. Aan de zuid- en westkant liggen woonpercelen. Aan de noordkant bevindt zich bebouwing van het dorp Fochteloo. In figuur 1.2 is een luchtfoto van het plangebied te zien.



Figuur 1.1: Ligging plangebied ten zuiden van Fochteloo

Basis Viewer Rho



Figuur 1.2 Luchtfoto plangebied

Basis Viewer Rho

1.3 Leeswijzer

Deze motivering hoort bij het wijzigingsbesluit voor de woningbouwontwikkeling aan het Zuideinde in Fochteloo. De opbouw van deze motivering is als volgt:

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. De huidige situatie wordt beschreven aan de hand van het bestaande gebruik en aanwezige bebouwing in het plangebied. De toekomstige situatie beschrijft het initiatief voor het plangebied. In dit hoofdstuk wordt ook ingegaan op de door te voeren wijzigingen in het omgevingsplan.
- In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling getoetst aan relevant beleid en regelgeving.

- In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. En wordt beoordeeld of er bij de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling.
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op hoe participatie heeft plaatsgevonden en hoe dit heeft bijgedragen aan het ontwerp van de beoogde ontwikkeling.

2 Wijziging omgevingsplan

2.1 Beschrijving huidige situatie

Fochteloo is een oud wegdorp met een langgerekte structuur. Deze hoofdstructuur bleef behouden tot begin jaren '90. Daarna werd begonnen met de aanleg van een kleine woonwijk: de Stienekamp. Dit woongebied vormt een uitzondering op de oorspronkelijke dorpsstructuur. Langs alle wegen in Fochteloo staan woningen. In de oudere delen liggen de woningen verder uit elkaar. Daarnaast zijn er verspreid enkele bedrijven en andere functies aanwezig.

Het plangebied ligt ten oosten van het Zuideinde en grenst aan de bebouwde kom van Fochteloo. Deze weg is een van de ontsluitingswegen van het dorp.

Het plangebied betreft kadastraal perceel 931, gelegen tussen Zuideinde 9 en 11 in Fochteloo. Het perceel heeft een oppervlakte van 1.800 m^2 en bestaat hoofdzakelijk uit een grasveld, omringd door bomen, greppels en een sloot.

De directe omgeving van het plangebied maakt deel uit van de bebouwde kom van Fochteloo. In de ruimere omgeving liggen agrarische percelen met sloten, bomenrijen en bosschages. Ten oosten van het plangebied bevindt zich het Natura 2000-gebied Fochteloërveen.

Figuur 2.1 en 2.2 geven een beeld van het plangebied.



Figuur 2.1 Impressie plangebied

Googlemaps



Figuur 2.2 Impressie plangebied

Googlemaps

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Het initiatief omvat de realisatie van één vrijstaande woning, direct grenzend aan de bestaande bebouwde kom van Fochteloo en de woning aan het Zuideinde 11. De woning wordt in lijn met de bestaande bebouwing gebouwd, waarbij wordt aangesloten op het huidige bebouwingspatroon. De rooilijn wordt afgestemd op die van de omliggende woningen. Een voorstel voor de inrichting van de kavel is weergegeven in figuur 2.3.

Er is bewust gekozen voor de bouw van één woning op deze locatie. Deze keuze is afgestemd op de beschikbare kavelgrootte, het dorpse karakter van Fochteloo en de bestaande structuur langs het Zuideinde. Ook sluit dit aan bij de uitkomsten van het overleg met Dorpsbelang en omwonenden, waarin breder draagvlak bleek voor een kleinschalige invulling.

De nieuwe woning past binnen de gebruiks- en bouwmogelijkheden van bestaande woningen in het landelijke gebied van de gemeente Ooststellingwerf. Dit betekent dat de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw 175 m² bedraagt, met een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter. Daarnaast geldt een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m² voor bijbehorende bouwwerken.



Figuur 2.3: Voorstel kavelindeling één woning

Initiatiefnemer

Het perceel heeft al een bestaande aansluiting op de openbare weg. De ligging hiervan komt overeen met de ingetekende toegangsweg in figuur 2.3. Deze weg is ook geschikt voor gebruik door landbouwverkeer. De sloot langs de weg kan behouden blijven; demping is niet noodzakelijk voor de realisatie van de woning of de bereikbaarheid van het perceel.

De woning sluit aan bij de bestaande bebouwing en de ruimtelijke kwaliteit van Fochteloo. Inspiratiebeelden (figuur 2.4 en 2.5) tonen een landelijke, traditionele bouwstijl, zoals een schuurwoning of een woning met een landelijke uitstraling.



Figuur 2.4: Inspiratie toekomstige situatie (Olderberkoop, Oosterwoldseweg)

Google Maps



Figuur 2.5: Inspiratie toekomstige situatie (Lunteren, Lunterseweg 61)

Google Maps

2.2.1 Landschappelijke inpassing

Fochteloo is een lintdorp op een zandrug tussen het veen. De bebouwing, met veel boerderijen, en de beplanting zorgen voor een besloten karakter van het lint in een verder open landschap. Doorzichten vanuit het dorp naar het landelijke gebied versterken de relatie tussen het dorp en de omgeving.

De ontwikkeling van één woning tussen Zuideinde 9 en 11 wordt zorgvuldig ingepast in het bestaande landschap. Hierbij wordt rekening gehouden met de karakteristieke elementen van het gebied, zoals de open structuur van het centrale deel van Fochteloo en de overgang naar het coulissenlandschap.

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen:
- Behouden van doorzichten: De plaatsing van de woning wordt zo gekozen dat de doorzichten naar het omliggende landschap behouden blijven, waardoor de relatie tussen het dorp en het buitengebied versterkt blijft.
- Aansluiting op het bebouwingspatroon: De woning sluit aan op het bestaande lint en volgt de rooilijn van de omliggende bebouwing, zodat de ruimtelijke structuur van het dorp en het bebouwingslint behouden blijft.
- Behoud van houtsingels en groenstructuren: De aanwezige houtsingels en groenstructuren in het gebied worden behouden en waar mogelijk versterkt. Dit draagt bij aan de landschappelijke kwaliteit en sluit aan bij het bestaande landschap.
- Passende architectuur: De woning krijgt een landelijke uitstraling, passend bij de bebouwing in Fochteloo en het omliggende landschap. Inspiratie hiervoor is te vinden in de traditionele schuurwoningen en karakteristieke landelijke bouwstijlen (zie figuur 2.4 en 2.5).

Door het hanteren van bovenstaande uitgangspunten wordt de ontwikkeling van één woning zorgvuldig ingepast in het landschap, waarbij de kenmerken van de omgeving en de waardevolle landschappelijke structuren behouden blijven.

2.3 Door te voeren wijziging in het omgevingsplan

Het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf bevat regels in het tijdelijk deel. De regels voor de onderhavige locatie zijn opgenomen in de volgende onderdelen (artikel 22.1 Omgevingswet):

De besluiten genoemd in artikel 4.6, eerste lid van de Invoeringswet Omgevingswet, waaronder een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening en tevens de volgende verordeningen:

- een regel als bedoeld in artikel 38, eerste lid, van de Monumentenwet 1988, zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Erfgoedwet;
- een verordening als bedoeld in artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij;
- een verordening als bedoeld in artikel 10.32a van de Wet milieubeheer en een besluit tot aanwijzing van een gebied op grond van die verordening;
- De kaarten, bedoeld in artikel 3.5, tweede lid, van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, en de besluiten, bedoeld in artikel 3.5, derde lid, van die wet;
- De Bruidsschat.

De navolgende paragrafen gaan hier verder op in. Vervolgens wordt ingegaan op de wijzigingen die door middel van dit wijzigingsbesluit worden doorgevoerd.

2.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2016 en bestemmingsplan Buitengebied, Veegplan 2018

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2016 en bestemmingsplan Buitengebied, Veegplan 2018. Binnen dit plan heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch'. Dit betekent dat de gronden bestemd zijn voor agrarische cultuurgrond en het behoud en herstel van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast is de vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan.

Wonen is binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan als onderdeel van een agrarisch bedrijf, in de vorm van een bedrijfswoning. De realisatie van de vrijstaande woning is daarom in strijd met het omgevingsplan Ooststellingwerf.

2.3.2 Erfgoedverordening

Regels uit de erfgoed- of monumentenverordening die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, moeten in 2031 zijn opgenomen in het Omgevingsplan. Voor onroerend cultureel erfgoed mag de erfgoedverordening dan alleen nog andere regels omvatten. Bijvoorbeeld een subsidieregeling. Op grond van de Erfgoedwet blijft de erfgoedverordening wel gelden voor de bescherming van roerend cultureel erfgoed (cultuurgoederen) en immaterieel cultureel erfgoed.

Een beperkt deel van de erfgoedverordening blijft op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet deel uit van het tijdelijk deel van het gemeentelijk Omgevingsplan. Het gaat om de regels over archeologie.

De gemeente Ooststellingwerf heeft een erfgoedverordening. In deze verordening is opgenomen dat het verboden is de bodem te verstoren in een archeologisch monument of een gebied waar archeologische vondsten of waarden worden verwacht als in het daar vigerende omgevingsplan niet is voldaan aan artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Binnen het plangebied zijn mogelijke archeologische waarden geborgd via het in het omgevingsplan opgenomen verwachtingsgebied archeologie.

2.3.3 Geurverordening

De geurverordening maakt automatisch onderdeel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. De gemeente Ooststellingwerf heeft een verordening geurhinder en veehouderij opgesteld. Dit houdt in dat de normen vanuit de Bruidsschat en het Bkl niet van toepassing zijn. De verordening stelt dat voor veehouderijen met dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, de minimale afstand tot de bebouwde kom ten minste 50 meter bedraagt en in het buitengebied (buiten de bebouwde kom) ten minste 25 meter. Voor de ontwikkeling aan het Zuideinde tussen 9 en 11 in Fochteloo wordt aan de vastgestelde afstanden uit de verordening voldaan.

2.3.4 Verordening afvoer regen- en grondwater

De verordening afvoer regen- en grondwater maakt automatisch onderdeel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. In dit geval kent de gemeente deze specifieke verordening niet. Wel heeft de gemeente een Rioleringsplan (GRP 2020-2024). Het GRP 2020-2024 van Ooststellingwerf legt het rioleringsbeleid voor vijf jaar vast. De drie zorgplichten zijn:

- Afvalwaterzorgplicht: De gemeente zamelt afvalwater in en transporteert dit via het riool; waterschappen zorgen voor zuivering.
- Regenwaterzorgplicht: De gemeente biedt voorzieningen voor hemelwaterafvoer als perceeleigenaren dit redelijkerwijs niet zelf kunnen regelen.
- Grondwaterzorgplicht: De gemeente heeft een inspanningsplicht om structurele grondwaterproblemen in openbare gebieden te voorkomen, maar perceeleigenaren blijven primair verantwoordelijk.

Er ligt binnen het perceel een gemeentelijke riolering. De woning kan aangesloten worden op deze riolering. Hiervoor zal een aansluit-toestemming worden aangevraagd. Regenwater moet op eigen terrein worden verwerkt, bijvoorbeeld door lozen op een vijver of op een aanliggende sloot. Regenwater mag niet op de riolering worden geloosd, omdat er een drukriolering ligt. Met bovenstaande uitgangspunten wordt bij de verdere planuitwerking rekening gehouden. In paragraaf 4.15 wordt verder ingegaan op het thema water.

2.3.5 Bruidsschat

Op grond van artikel 22.1 sub c van de Omgevingswet maken de regels als bedoeld in artikel 22.2 Omgevingswet ook onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Het gaat hier om de zogenoemde Bruidsschat. Daarbij gaat het om een set regels die voorheen op rijksniveau werden gesteld. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet en gedurende de overgangsfase hebben gemeenten de tijd om deze regels op te nemen in het Omgevingsplan. Om te voorkomen dat bepaalde onderwerpen bij inwerkingtreding van de Omgevingswet nog ongeregeld zijn, zijn deze regels onderdeel van de Bruidsschat en dus onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Er vinden voor de gewenste ontwikkeling geen wijzigingen plaats aan de bruidsschat.

2.3.6 Bodemkwaliteitskaart

Voorafgaand aan grondverzet en/of kavelverkoop dient de kwaliteit van de bodem bekend te zijn. Er is in het plangebied geen sprake van verdachte bodemverontreiniging, grondverzet is daarom in principe mogelijk. Wanneer het wenselijk is om meer dan 50m^3 grond te verplaatsen dient een melding te worden gedaan bij het meldpunt Bodemkwaliteit. De bodemfunctieklasse wordt gewijzigd door middel van dit wijzigingsbesluit (zie ook paragraaf 4.14).

2.3.7 Wijzigingsbesluit

Met dit wijzigingsbesluit wordt het omgevingsplan aangepast voor het plangebied. De huidige agrarische bestemming komt te vervallen en wordt vervangen door de functie **Wonen**. Hiermee wordt het gebruik van de gronden en bouwwerken voor wonen planologisch toegestaan.

Binnen de functie **Wonen** zijn gronden toegestaan voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast. Daarnaast zijn ondergeschikte voorzieningen toegestaan, zoals verkeer- en verblijfsvoorzieningen, parkeren, nutsvoorzieningen, groen, water, tuinen en erven. Deze gebruiksmogelijkheden zijn vastgelegd in de gebruiksregels van het omgevingsplan.

Het wijzigingsbesluit bevat daarnaast regels voor bouwactiviteiten, waaronder meetbepalingen, maximale bouw- en goothoogten en regels voor bijbehorende bouwwerken.

De locaties behorende bij dit wijzigingsbesluit geeft de ligging van de functie **Wonen**, de bijbehorende bouwmogelijkheden en eventuele gebiedsaanwijzingen weer. Samen met de regels vormt dit het juridisch-planologische kader voor het gebruik en bebouwen van het perceel als woonlocatie.

<u>Archeologie</u>

Binnen het plangebied is een verwachtingsgebied archeologie aangewezen. Hiermee wordt beoogd om mogelijke archeologische waarden in de bodem te beschermen.

Voor zowel bouw- als aanlegactiviteiten binnen dit gebied geldt een vergunningplicht. Dit betekent dat voor werkzaamheden waarbij de bodem dieper wordt geroerd dan de in het omgevingsplan vastgestelde diepte- en oppervlaktegrenzen, een omgevingsvergunning nodig is.

Bij de aanvraag van zo'n vergunning moet de aanvrager een archeologisch rapport overleggen, waarin wordt aangetoond welke archeologische waarden mogelijk aanwezig zijn en hoe hiermee wordt omgegaan. Het bevoegd gezag beoordeelt vervolgens of de vergunning kan worden verleend.

Indien archeologische waarden kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag, op advies van een professioneel archeoloog, voorschriften verbinden aan de vergunning.

Op deze manier worden mogelijke archeologische waarden in het plangebied op zorgvuldige wijze beschermd en geborgd binnen het omgevingsplan.

3 Relevante regelgeving en beleid

3.1 Inleiding

Een omgevingsplan kan alleen worden gewijzigd als er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Daarnaast gelden bij het wijzigen van het omgevingsplan verschillende beoordelingsregels. De volgende beoordelingsregels zijn van belang:

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

Een nadere uiteenzetting van de instructieregels volgt hierna. Verder wordt in de paragrafen een toets gedaan aan het relevante beleid van rijk, provincie, regio, waterschap en gemeente.

3.2 Instructieregels Rijk

In het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen waarvan het merendeel niet relevant is voor dit planvoornemen. De meest relevante instructieregels betreffen de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de waterbelangen, het beschermen van de gezondheid en van het milieu, het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, het behoud van ruimte voor toekomstige functies, het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welke thema's uit het Bkl relevant zijn voor de voorliggende ontwikkeling en wordt verwezen naar de corresponderende paragraaf in hoofdstuk 4.

Het omgevingsplan dient te voldoen aan de instructieregels van het besluit kwaliteit leefomgeving. In onderstaande tabel zijn de thema's van de instructieregels opgenomen. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van relevante regels met een verwijzing naar hoofdstuk 4.

Tabel 3.1 Instructieregels Bkl

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor wijzigingsbesluit?	Reden	Verwijzing paragraaf H4
Veiligheid	5.1.2	Nee	Geen sprake van plaatsgebonden risico of aandachtsgebieden	4.10
Waterbelangen	5.1.3	Ja	Weging van het waterbelang	4.14
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Nee	Geen aange-	4.7

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor wijzigingsbesluit?	Reden	Verwijzing paragraaf H4
			wezen gemeente of agglomeratie	
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Nee	Niet van toepassing	4.8
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	Ja	Binnen geluidaandachtsgebied voor wegen	4.9
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee	Geen sprake van windturbines binnen 500 meter afstand	N.V.T.
Trillingen	5.1.4.4	Nee	Geen activiteiten die trillingen veroorzaken	N.V.T.
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	Er worden bodemgevoelige gebouwen gerealiseerd	4.13
Geur	5.1.4.6	Ja	Intensieve pluimveehouderij in de omgeving	4.15

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor wijzigingsbesluit?	Reden	Verwijzing paragraaf H4
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Nee	Er worden niet meer dan 11 woningen gebouwd	N.V.T.
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	Beoordeling cultuurhistorische waarden in de omgeving	4.12
Behoud ruimte voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen	5.1.6.2	Nee	Geen sprake van	N.V.T.
Behoud ruimte voor buisleidingen van nationaal belang	5.1.6.3	Nee	Geen sprake van	N.V.T.
Elektriciteitsvoorziening	5.1.7.3	Nee	Geen sprake van	N.V.T.
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	Nee	Geen sprake van	N.V.T.
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.8	Nee	Geen sprake van	N.V.T.
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.2	Nee	Geen sprake van	N.V.T.
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.2	Nee	Geen sprake van	N.V.T.
Bebouwingscontour jacht	5.2	Nee	Geen sprake van	N.V.T.
Bebouwingscontour houtkap	5.2	Nee	Geen sprake van	N.V.T.

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor wijzigingsbesluit?	Reden	Verwijzing paragraaf H4
Geluid rond luchthavens	5.1.4.3	Nee	Geen sprake van	N.V.T.
Vrije horizon kust	5.1.5.3	Nee	Geen sprake van	N.V.T.
Waddenzee en Waddengebied	5.1.5.3	Nee	Geen sprake van	N.V.T.
Landsverdediging	5.1.7.2	Nee	Geen sprake van	N.V.T.
Communicatie burgerluchtvaart	5.1.7.2	Nee	Geen sprake van	N.V.T.
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.2	Nee	Geen sprake van	N.V.T.
Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	5.2	Nee	Geen sprake van	N.V.T.

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVEX-gebied. In een NOVEX-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vijf opgaven:

- De bouw van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen;
- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

De Omgevingsagenda.

Momenteel wordt voor Noord-Nederland gewerkt aan een omgevingsagenda. Als voorloper is er gewerkt aan een Contour Omgevingsagenda waarin acht omgevingsopgaven zijn benoemd:

- Druk op de ruimte in het landelijk gebied vraagt om gezamenlijke keuzes;
- Benutten van de brede effecten van de energietransitie;
- Economisch perspectief ten aanzien van kringlooplandbouw en natuurinclusieve landbouw;
- Toekomstgerichte bereikbaarheid van Noord-Nederland;
- Versterken Stedelijk Netwerk Noord-Nederland;
- Toekomstkracht voor gebieden met bevolkingsdaling en sociaaleconomische achterstand;
- Water als verbindende schakel in klimaatadaptieve maatregelen;
- Waarborgen van de omgevingskwaliteit.

De NOVEX-gebieden.

Een NOVEX-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie. De regio waarvan de gemeente Ooststellingwerf deel uitmaakt is niet aangewezen als NOVEX-gebied.

Het beleid uit de NOVI is niet van invloed op de ontwikkeling in het plangebied.

Doorwerking planvoornemen

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale belangen als opgenomen in de NOVI. Er is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling waarvan de beleidsvrijheid bij de gemeente en de provincie ligt. Er wordt richting gegeven aan de opgave voor 'De bouw van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen' en om 'Steden en regio's sterker en leefbaarder maken'. De ontwikkeling past binnen de kaders van het rijksbeleid.

3.3 Instructieregels provincie

3.3.1 Omgevingsvisie Fryslân

Op 23 september 2020 is de omgevingsvisie Fryslân - De romte diele vastgesteld waarin de ambitie voor de provincie voor 2030-2050 wordt uitgesproken. Hierbij wordt gewerkt met negen principes die richting geven bij het maken van keuzes. Enerzijds zijn de principes inhoudelijk van aard, zoals zuinig ruimtegebruik, omgevingskwaliteit als ontwerpbasis, koppelen van ambities, gezondheid en veilig. Anderzijds zijn er samenwerkingsprincipes, zoals rolbewust, decentraal wat kan, het ja, mits principe, aansluiting zoeken en sturen op proces, ruimer op inhoud.

De insteek om de ambities te realiseren is niet het tegenhouden van verandering, maar het laten aansluiten van de gewenste nieuwe ontwikkelingen bij bestaande kwaliteiten.

De ontwikkeling van woningbouw op het perceel tussen Zuideinde 9 en 11 past binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De woning wordt ingepast binnen het bestaande bebouwingslint van Fochteloo. Door ze zorgvuldig te positioneren binnen de bestaande structuren, wordt efficiënt omgegaan met de beschikbare ruimte, zonder onnodige verstedelijking van het buitengebied. Daarnaast wordt rekening gehouden met de omgevingskwaliteit als ontwerpbasis. Doorzichten naar het landelijke gebied blijven behouden en waardevolle landschapselementen, zoals houtsingels, blijven intact.

De ontwikkeling aan het Zuideinde sluit aan bij de ruimtelijke principes van de provincie Fryslân en draagt bij aan een zorgvuldige, landschappelijk ingepaste woningbouwontwikkeling.

3.3.2 Omgevingsverordening Fryslân 2022

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening in werking getreden. In de verordening zijn regels opgenomen die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen en projecten. De volgende artikelen uit de Omgevingsverordening zijn voor dit plan van belang:

<u>Artikel 2.1 Omgevingskwaliteiten als basis</u>

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

In paragraaf 4.13 *worden de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het plangebied en de omgeving besproken. Hierbij is gebruikgemaakt van Grutsk op 'e Romte. Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de bestaande kernkwaliteiten. Daarom zijn geen aanvullende regels nodig ter bescherming.*

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

De ontwikkeling sluit aan bij het bestaande bebouwingslint van het Zuideinde en houdt rekening met de kenmerkende openheid van het landschap. De woning wordt zorgvuldig gepositioneerd, zodat doorzichten naar het landelijke gebied behouden blijven. Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt door bestaande landschapselementen, zoals houtsingels, te behouden.

De woning wordt ingepast binnen de bestaande ruimtelijke structuur, waarbij de rooilijn wordt afgestemd op de omliggende bebouwing. De overgang tussen het dorp en het omliggende landschap blijft intact, doordat een bestaand open perceel binnen het bebouwingslint wordt ingevuld. Dit voorkomt verdere verstedelijking en zorgt ervoor dat de openheid richting het coulisselandschap behouden blijft.

Artikel 2.3 Zuinig en meervoudig ruimtegebruik

1. Een omgevingsplan, dat voorziet in nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat voor die functies een onderbouwing van het principe van zuinig- en meervoudig ruimtegebruik, waaruit tenminste blijkt:

a. dat de nieuwe functie voorziet in een behoefte;

b. dat het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van een bestaand bouwperceel, en

c. dat de mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en indien mogelijk worden benut.

De woningmarkt in de gemeente Ooststellingwerf kent een vraag naar kwalitatieve, duurzame en toekomstbestendige woningen. De woonvisie van de gemeente onderstreept de noodzaak om extra woningen toe te voegen en biedt ruimte voor ontwikkelingen binnen kleine kernen. De bouw van één vrijstaande woning aan het Zuideinde draagt bij aan deze behoefte door een passende woonoplossing te bieden binnen een bestaand bebouwingslint.

Binnen de kern van Fochteloo zijn geen geschikte bouwpercelen beschikbaar voor de realisatie van een vrijstaande woning. De huidige planologische kaders bieden beperkt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied. Door gebruik te maken van een perceel dat onderdeel is van het bebouwingslint van Zuideinde, blijft de bestaande ruimtelijke structuur behouden zonder dat een nieuw uitbreidingsgebied nodig is.

De locatie wordt zorgvuldig ingepast in het bestaande bebouwingslint, waardoor efficiënt gebruik wordt gemaakt van de beschikbare ruimte. De ontwikkeling vult een open plek binnen het lint op, zonder het landschap aan te tasten.

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

Het is niet mogelijk om vrijstaande woningen te realiseren binnen het dorp Fochteloo, omdat er geen geschikte open plekken beschikbaar zijn. Daarom is de locatie tussen Zuideinde 9 en 11, direct grenzend aan het dorp en goed aansluitend op de bestaande bebouwing, de meest geschikte plek voor deze woningbouwontwikkeling.

Door de ligging binnen het bestaande bebouwingslint en de aansluiting op de ruimtelijke structuur van Fochteloo, is deze locatie een logische keuze voor een beperkte uitbreiding van de woningvoorraad.

Artikel 2.4 Koppelen en verbinden

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

De woning wordt toekomstbestendig en gasloos ontworpen, met gebruik van energiezuinige bouwmaterialen en een goede isolatie. Daarnaast is er ruimte voor duurzame energieoplossingen, zoals zonnepanelen en warmtepompen. Met deze ontwikkeling wordt niet alleen ingespeeld op de groeiende woningbehoefte in de gemeente Ooststellingwerf, maar ook bijgedragen aan het behoud van voorzieningen en de levendigheid van het dorp.

Artikel 2.6 Bundeling stedelijke functies

In een omgevingsplan mogen op gronden buiten het bestaand stedelijk gebied nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies, indien deze aansluiten op het bestaand stedelijk gebied en wat betreft aard en schaal passen bij de stad of het dorp.

De woning wordt gerealiseerd binnen het bestaande bebouwingslint van het Zuideinde, dat een natuurlijke overgang vormt tussen het dorp Fochteloo en het omliggende landschap. Het perceel ligt direct naast bestaande woningen en wordt ingepast zonder dat sprake is van verspreide bebouwing. Hierdoor wordt aangesloten op de bestaande ruimtelijke structuur en blijft het dorp als geheel compact en overzichtelijk.

Fochteloo is een klein lintdorp met een ruimtelijk karakter dat wordt gekenmerkt door bebouwing langs historische wegen en open doorzichten naar het omliggende landschap. De toevoeging van een vrijstaande woning past binnen dit karakter en heeft een kleinschalige impact die in lijn is met de bestaande dorpsstructuur.

Artikel 2.7 Programmering woningbouw

Een omgevingsplan kan nieuwe woningen bevatten, wanneer deze passen binnen de regionale woningbouwafspraken, of voor zover het gaat om de Waddeneilanden binnen de bilaterale woningbouwafspraken met de afzonderlijke Waddeneiland gemeenten.

In de gemeente Ooststellingwerf is sprake van een woningtekort. Niet iedereen kan op dit moment een passende woning vinden. Om dit op te lossen, heeft de gemeente zich ten doel gesteld om 700 nieuwe woningen te realiseren vóór 2030. Deze opgave is vastgelegd in de Woondeal die de gemeente met de provincie Fryslân heeft gesloten.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling in het woonlint van het Zuideinde in Fochteloo draagt bij aan het realiseren van deze ambitie. Voor Fochteloo wordt in de Woondeal rekening gehouden met de toevoeging van vijf woningen, te realiseren binnen het bestaande dorp of op direct aangrenzende percelen. Er is binnen de woondeal enige ruimte om met deze aantallen te schuiven, afhankelijk van de lokale behoefte en planologische mogelijkheden.

De voorgenomen woning is bovendien opgenomen in de provinciale woningbouwmonitor, waardoor de provincie bekend is met dit plan en het onderdeel vormt van de gezamenlijke voortgangsbewaking van de woningbouwopgave.

Artikel 3.9 Omgevingswaarden voor kans op overstroming vanuit regionale wateren

Onderstaande omgevingswaarden gelden voor de kans op overstroming vanuit regionale wateren:

a. voor Overstromingskans grasland eens in de 10 jaar, waarbij vijf procent van het oppervlak een grotere overstromingskans mag hebben;

De planlocatie is onderdeel van 'Overstromingskans grasland'. Voor Overstromingskans grasland is de overstromingskans eens in de 10 jaar, waarbij vijf procent van het oppervlak een grotere overstromingskans mag hebben. Nu de locatie verandert van onbebouwd grasland naar woningen, is gekeken naar het aspect water. Het aspect water is uitgewerkt in paragraaf 4.15 *. Hieruit blijkt dat de omgevingswaarde door de gewenste ontwikkeling niet zal worden overschreden.*

3.3.3 Ontgrondingen

Voor de realisatie van de woning aan het Zuideinde in Fochteloo is geen ontgrondingenvergunning noodzakelijk. In de Omgevingsverordening van de provincie Fryslân is in afwijking van artikel 16.7 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bepaald dat voor bepaalde typen ontgrondingen geen vergunning vereist is. Deze uitzonderingen zijn van toepassing op onder andere het bouwen van een bouwwerk, mits wordt voldaan aan specifieke voorwaarden.

Het initiatief betreft de bouw van één vrijstaande woning met bijbehorende voorzieningen. De woning wordt gerealiseerd binnen het bestaande bebouwingslint van Fochteloo en sluit aan op het aanwezige bebouwingspatroon. De bijbehorende grondwerkzaamheden zijn beperkt van omvang en blijven binnen de grenzen van de vrijstellingen zoals opgenomen in de omgevingsverordening:

- Er wordt minder dan 10.000 m^3 grond ontgraven;
- Grondlagen dieper dan 2 meter onder het oorspronkelijke maaiveld blijven ongemoeid;
- De ontgronding vindt plaats ten behoeve van het bouwen van een bouwwerk, zoals bedoeld in onderdeel f van de uitzonderingenlijst.

Daarnaast blijft de bestaande sloot langs de weg behouden. Er is geen sprake van demping of verlegging, en het perceel is reeds bereikbaar via de bestaande aansluiting op de openbare weg. Ook om die reden zijn aanvullende ontgrondingsactiviteiten niet aan de orde.

De voorgenomen grondwerkzaamheden voldoen aan de uitzonderingscriteria uit de provinciale omgevingsverordening en blijven binnen de kaders van het Bal. Een omgevingsvergunning voor een ontgrondingsactiviteit is daarom niet vereist.

3.4 Waterschapsverordening

In 2023 heeft het Wetterskip de toekomstvisie vastgesteld. De visie geeft inhoud voor het Fries Programma Landelijk Gebied en de Provinciale Omgevingsvisie. Voor het ontwikkelen van beleid en plannen over water, bodem en ruimte is de visie de basis. Wetterskip Fryslân gebruikt de visie ook om bestaande plannen, zoals het Waterbeheerprogramma 2022-2027, te herzien. Dit Waterbeheerprogramma 2022-2027 is nu nog het geldende plan en geeft inzicht in de maatregelen en ruimtelijke keuzes om onder meer klimaatverandering op te kunnen vangen.

Het hoofddoel is dat de provincie Fryslân in 2050 zoveel mogelijk waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. In het Waterprogramma zijn de doelen in programmalijnen opgenomen voor klimaatadaptatie, waterveiligheid, voldoende water en waterkwaliteit opgenomen. De uitwerking vindt plaats door het waterschap.

De Waterschapsverordening van Wetterskip Fryslân bevat regels en voorschriften met betrekking tot het beheer van water, waterkeringen (dijken, kades), watergangen en oppervlaktewater in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het doel van deze verordening is om de veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit en het juiste functioneren van waterstaatswerken te waarborgen. Deze verordening is gaan gelden tegelijkertijd met het van kracht worden van de Omgevingswet (1 januari 2024).

De belangrijkste onderwerpen die in de verordening aan bod komen, zijn onder andere:

- Waterbeheer: Regels over het beheer van oppervlaktewateren, inclusief sloten, kanalen, meren en andere waterlichamen.
- Waterkeringen: Regels voor het beheer, onderhoud en gebruik van waterkeringen, zowel primaire (beschermen tegen grote overstromingen) als regionale waterkeringen (kleinere dijken die lokaal beschermen tegen water).
- Waterkwaliteit: Maatregelen en normen voor het beschermen van de kwaliteit van oppervlaktewater, bijvoorbeeld met betrekking tot lozingen, mestgebruik, en vervuiling.
- Watervergunningen: Regels voor het verkrijgen van vergunningen voor activiteiten die invloed kunnen hebben op het watersysteem, zoals het bouwen van bruggen, dammen of aanlegsteigers, het verleggen van watergangen, of het aanleggen van rioleringen.
- Peilbeheer: Voorschriften voor het beheren van waterpeilen in oppervlaktewateren, om overstromingen te voorkomen en droge periodes te beheersen.
- Grondwaterbeheer: Regels voor grondwateronttrekkingen en de bescherming van grondwatervoorraden.
- Handhaving en toezicht: Bevoegdheden van het waterschap om controles uit te voeren en handhavend op te treden bij overtredingen van de verordening.

Mogelijk zijn werkzaamheden voor de realisatie van de woning aan het Zuidzijde in Fochteloo vanuit de waterschapsverordening vergunningsplichtig. Dit zijn vergunningen die voorafgaand aan de uitvoering dienen te zijn aangevraagd en verleend. Indien nodig zullen deze watervergunningen worden aangevraagd bij het Wetterskip conform de instructieregels uit de Waterschapsverordening.

In paragraaf 4.15 wordt verder ingegaan op het wateraspect met betrekking tot deze wijziging van het omgevingsplan. Hieruit blijkt dat de waterschapsbelangen niet negatief worden beïnvloed.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie

Op 23 november 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Ooststellingwerf vastgesteld. De Omgevingsvisie is de visie van de gemeente op de leefomgeving en vervangt de gemeentelijke structuurvisie. De visie laat zien wat het toekomstbeeld is voor de fysieke leefomgeving in de gemeente.

Voor de kleine dorpen is het behouden en versterken van de gemeenschapszin een belangrijk uitgangspunt. De gemeente wil ruimte bieden voor kleinschalige woningbouwinitiatieven die bijdragen aan de leefbaarheid van de dorpen en aansluiten bij de bestaande ruimtelijke structuur. Hierbij ligt de focus op beperkte inbreiding binnen bebouwingslinten en het behoud van de kenmerkende landschappelijke kwaliteiten, zoals doorzichten naar het landschap en het open karakter van de omgeving

De voorgestelde ontwikkeling past binnen de kaders en ambities van de Omgevingsvisie Ooststellingwerf door zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke inpassing en het bijdragen aan de leefbaarheid van Fochteloo.

3.5.2 Woon(zorg)visie 2022-2026

De Woonvisie is een uitwerking en verdieping van de Omgevingsvisie en werkt de opgaven en ambities op het thema wonen uit naar beleid. De gemeente Ooststellingwerf heeft te maken met nieuwe woningmarkt opgaven. De gemeente wil deze opgaven aanpakken. Hiertoe heeft zij een nieuwe woon(zorg) visie uitgewerkt. In deze visie benoemt zij de ambities rond het wonen in de kernen van Ooststellingwerf, evenals de onderwerpen wonen en zorg.

Het is belangrijk dat in elk dorp passende woningen worden gerealiseerd. Er moet een gezonde mix ontstaan van betaalbare tot duurdere woningen, van klein tot groot en met voldoende levensloopgeschikte opties. Op deze manier sluit de woningbouw aan bij de doelen uit de Woonzorgvisie.

De realisatie van een vrijstaande woning in een hogere prijsklasse past binnen deze doelen. De gemeente verwacht dat in Fochteloo de komende jaren ook goedkopere woningen worden gebouwd, waardoor een evenwichtige woningmix ontstaat. Daarnaast draagt de nieuwe woning aan het Zuideinde bij aan doorstroming op de woningmarkt, zodat meer inwoners een passende woning kunnen vinden.

De gewenste ontwikkeling sluit aan bij de doelstellingen van de Woonzorgvisie van de gemeente Ooststellingwerf en draagt bij aan een gevarieerd en toekomstbestendig woningaanbod.

3.5.3 Gebiedsgerichte beoordelingskader welstand

Het gebiedsgerichte beoordelingskader uit 2009 is het instrument voor richtlijnen of criteria voor welstandsbeleid van de gemeente Ooststellingwerf. Aan de hand van definities wordt de ruimtelijke beeldopbouw gekarakteriseerd met vervolgens een beschrijving en waardering van alle ruimtelijke beeldaspecten in bestaande of nieuw te ontwikkelen gebiedsdelen die bij de bouwplanbeoordeling van belang zijn.

Voor het plangebied geldt het welstandskader voor het Buitengebied. De woning tussen Zuideinde 9 en 11 in Fochteloo zal voldoen aan de welstandscriteria voor het buitengebied. Binnen dit welstandskader ligt de nadruk op het respecteren en handhaven van de bestaande ruimtelijke kwaliteit, met een focus op traditioneel agrarisch erfgoed en passende nieuwbouw.

3.5.4 Conclusie gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling in Fochteloo sluit aan bij het gemeentelijke beleid. De bouw van een vrijstaande woning draagt bij aan doorstroming op de woningmarkt en past binnen deze doelstellingen. Daarnaast sluit het plan aan bij het welstandskader voor het buitengebied, waarbij de nadruk ligt op het behoud van ruimtelijke kwaliteit en traditionele bebouwing.

4 Fysieke leefomgeving

4.1 Relevante aspecten fysieke leefomgeving

Het omgevingsplan dient te voldoen aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving. In onderstaande tabel zijn de relevante thema's van de instructieregels opgenomen, zoals bepaald in paragraaf 3.1. Hier wordt in dit hoofdstuk verder op ingegaan. In de rest van dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op andere thema's die relevant zijn voor de beoordeling of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Tabel 4.1 Relevante instructieregels Bkl

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor wijzigingsbesluit?	Reden	Verwijzing paragraaf H4
Waterbelangen	5.1.3	Ja	Weging van het waterbelang	4.14
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	Ja	Binnen geluidaandachtsgebied voor wegen	4.8
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	Er worden bodemgevoelige gebouwen gerealiseerd	4.13
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	Beoordeling cultuurhistorische waarden in de omgeving	4.12

4.2 Mer-beoordeling

4.2.1 Toetsingskader

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke plannen mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. Voor deze activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn mer). Samengevat zijn dit de kenmerken van een plan, de locatie van een plan en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen plan moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W (artikel 16.45, lid 1, Ow). In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het plan, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen (artikel 11.10 Ob). Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in het Besluit (artikel 11.11 Ob).

4.2.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een vrijstaande woning. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein (onderdeel J11 Bijlage V van het Omgevingsbesluit) geldt dat beoordeeld moet worden of deze activiteiten aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Gelet op de schaal van het plan, de situering aan een bestaand bebouwingslint, de kenmerken van de potentiële effecten van een dergelijk plan en dat er sprake is van een perceelsgebonden ontwikkeling, zullen geen aanzienlijke milieueffecten optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten, zoals deze verder in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

De ontwikkeling heeft geen onaanvaardbaar effect op de onderliggende gronden of andere functies in de omgeving. De landschappelijke en stedenbouwkundige elementen rondom het plangebied worden behouden. Er zal geen onaanvaardbare hinder worden veroorzaakt. Ook is er geen toename van stikstofdepositie door de voorgenomen ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het plan niet plan-mer-plichtig is.

4.2.3 Conclusie

Deze ontwikkeling is niet plan-mer-plichtig. Volgens de toetsing van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 5 zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de gewenste ontwikkeling.

4.3 Duurzaamheid

4.3.1 Toetsingskader

Er is geen specifiek toetsingskader voor het aspect duurzaamheid. Vanuit de doelen van de Omgevingswet is duurzaamheid een thema waarmee bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden moet worden. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip waar veel aspecten onder vallen zoals onder andere de energietransitie, mobiliteit en herbruikbaarheid.

4.3.2 Onderzoek

De nieuwe woning wordt duurzaam gebouwd. De woning krijgt goede isolatie, zodat er weinig warmte verloren gaat. Dit zorgt voor een comfortabel huis en een lager energieverbruik. Daardoor daalt ook de CO2-uitstoot. Daarnaast krijgt de woning geen gasaansluiting. De woning is toekomstbestendig en draagt bij aan de overstap naar duurzame energie.

4.3.3 Conclusie

Bij het woningbouwplan aan de Zuideinde in Fochteloo wordt binnen het thema duurzaamheid invulling gegeven aan de doelen van de Omgevingswet.

4.4 Natuurinclusief bouwen

4.4.1 Toetsingskader

De gemeente Ooststellingwerf is een groene gemeente met veel aandacht voor landschap, biodiversiteit en een gezonde leefomgeving. Natuurinclusief bouwen past binnen dit gemeentelijk beleid. Bij natuurinclusief bouwen wordt bij de bouw of renovatie van een gebouw rekening gehouden met de natuur in en rondom het perceel. De maatregelen die worden toegepast dragen bij aan het behoud en de versterking van biodiversiteit, klimaatadaptatie (zoals hittestress en wateropvang) en een aantrekkelijke leefomgeving. De gemeente stimuleert initiatieven die natuurinclusief bouwen toepassen, zeker in het landelijk gebied waar nog veel soorten leven die baat hebben bij extra nest-, schuil- en voedselvoorzieningen.

4.4.2 Onderzoek

Het initiatief betreft de realisatie van één vrijstaande woning op een kavel aan de rand van de bebouwde kom van Fochteloo. Voorbeelden van mogelijke maatregelen op of aan het gebouw zijn:
- Ingebouwde nestvoorzieningen voor huismussen of vleermuizen;
- Een groen dak of groene gevel met klimplanten;
- Vogelvriendelijke glasmarkering.

In de tuin of op het erf kunnen aanvullende maatregelen worden toegepast, zoals:
- Beplanting met inheemse struiken en bloemen;
- Een wadi of andere voorziening voor natuurlijke waterinfiltratie;
- Een takkenril of egelkast als schuilplek voor kleine dieren.

Hoewel de exacte uitwerking nog niet is vastgesteld, sluiten de locatie en het karakter van het perceel goed aan bij het toepassen van dergelijke maatregelen. In de verdere planuitwerking wordt expliciet aandacht besteed aan de mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen.

4.4.3 Conclusie

Het initiatief biedt voldoende ruimte om natuurinclusief bouwen toe te passen.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Toetsingskader

De Omgevingswet en het Bkl stellen geen specifieke regels op dit gebied. Wel dient met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) inzicht te worden gegeven in de ontsluiting (autoverkeer, langzaam verkeer, openbaar vervoer), de verkeersgeneratie en de daarmee samenhangende effecten (verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid). Ook dient te worden aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen. Daarvoor kan worden aangesloten bij CROW-richtlijnen. Ook is het van belang om parkeerbeleid van de gemeente mee te nemen.

De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen 'Parkeerkencijfers Gemeente Ooststellingwerf d.d. 04-01-2011'. De verkeersgeneratie wordt berekend op basis van kencijfers uit CROW-publicatie 744. Hierbij wordt op basis van de omgevingsadressendichtheid en het autobezit per kengetal het gemiddelde van de bandbreedte gehanteerd. De ontwikkeling betreft de ligging 'rest bebouwde kom' en Oosterwolde kent de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'.

4.5.2 Onderzoek

Verkeersgeneratie

Bestaande situatie

In de bestaande situatie betreft het plangebied grasland. Dit genereert geen verkeersomvang die van belang is.

Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een vrijstaande woning in het koopsegment. Op basis van het programma (zie tabel 4.2) is de verkeersgeneratie bepaald voor op een gemiddelde weekdag en gemiddelde werkdag. Deze verkeersgeneratie is afgebeeld in tabel 4.2.

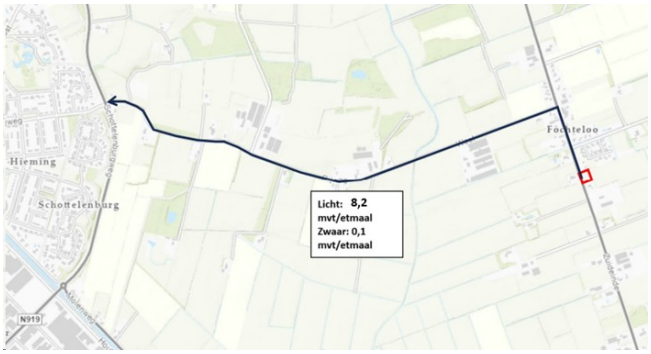
Tabel 4.2 Verkeersgeneratie toekomstige situatie Zuideinde Fochteloo

Functie	Functie CROW- 744	Aantal	Kengetal	Verkeersgeneratie	
				Weekdag	Werkdag
Vrijstaande woning	Koop, huis, vrijstaand	1	8,2 per woning	8,2	9,1

De verkeersgeneratie voor een gemiddelde werkdag is bepaald door de weekdagintensiteit te vermenigvuldigen met factor 1,11 (CROW-publicatie 744). De beoogde ontwikkeling leidt tot een verkeerstoename van 9,1 mvt/werkdag.

Verkeerstoedeling

Het plan wordt via één aansluiting ontsloten op het Zuideinde. Op basis van de navigatietool van Google Maps is een inschatting gemaakt van de toedeling van het verkeer vanaf het plangebied (zie onderstaande afbeelding).



Figuur 4.1 Verkeerstoedeling plangebied

Rho Adviseurs

Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

Voor beoordeling van de verkeersafwikkeling is de verkeersgeneratie tijdens het maatgevende uur van belang. Als vuistregel geldt dat de verkeersomvang tijdens het maatgegevens uur circa 10% van de etmaalwaarde bedraagt. In dit geval gaat het in het drukste uur op werkdagen dan om (8,2*10%) om 1 voertuig. Deze geringe toename van verkeer kan zonder problemen worden afgewikkeld op de omliggende kruispunten en wegen en zal niet leiden tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling.

Voor de beoordeling van de verkeersveiligheid kan gesteld worden dat met de geringe toename van het verkeer na planontwikkeling (1 motorvoertuig in het drukste uur) dit ge en effect heeft op de verkeersveiligheid. De verkeersveiligheid wordt dan ook niet negatief beïnvloed als gevolg van het plan.

Parkeren

De parkeerbehoefte is berekend aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen.

- Voor vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning, die op eigen terrein moet worden voorzien.

Tabel 4.3 Normatieve parkeerbehoefte bewoners en bezoekers

Beoogde ontwikkeling				
Functie	Functie p-beleid	Aantal	P-norm	parkeerbehoefte
Vrijstaande woning	Vrijstaande woning	1	1,0 per woning	1,0

De totale normatieve parkeerbehoefte komt op 1 parkeerplaats. Er is voldoende mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voorziet in de volledige parkeerbehoefte.

4.5.3 Conclusie

De ontsluiting van het plangebied zal niet leiden tot knelpunten. De verkeerstoename ten behoeve van de ontwikkeling is dermate klein dat het niet tot knelpunten zal leiden op het omliggende wegennet. Er is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de berekende parkeerbehoefte.

4.6 Gebiedsbescherming

4.6.1 Toetsingskader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten, diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Daarnaast bevat het Bkl regels over het Natuur Netwerk Nederland.

Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) wijst de Natura 2000-gebieden aan. Hiervoor gelden instandhoudingsdoelstellingen die ook door De Minister zijn vastgelegd. De instandhouding moet zijn gericht op behoud. Het gaan ook gaan om herstel dat moet worden nagestreefd om een habitattype of -soort weer in een gunstige staat te brengen. Nederland kent 162 Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kan gevolgen hebben voor NNN-gebieden. De gebieden die het NNN vormen zijn aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. In de provinciale omgevingsverordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden vastgesteld van deze gebieden. Deze wezenlijke kenmerken en waarden moeten worden beschermd, in stand worden gehouden, verbeterd en ontwikkeld.

Houtopstanden (bos)

Mocht het plan gevolgen hebben voor houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap (dat wil zeggen: er moeten bomen worden geveld), gelden rijksregels uit het Bal. Bij vellen hoort een herplantingsplicht maar hierop bestaan uitzonderingen (zie artikel 11.111 Bal). Als de rijksregels voor vellen van toepassing zijn, is het vellen van houtopstanden verboden zonder eerst een melding te doen.

4.6.2 Onderzoek

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden als Natura 2000-gebied en Natuur Netwerk Nederland en ligt niet in de nabijheid daarvan. Directe significante effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Fochteloërveen is het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitats op circa 1.250 meter afstand van het plangebied.

In de volgende alinea wordt ingegaan op het onderwerp stikstof. Gezien de afstand tot natuurgebieden, de locatie van het plangebied en omvang van de ontwikkeling kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten.

Stikstof

De ontwikkeling zou kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden in de omgeving. De woning verbruikt geen aardgas. Door verkeersbewegingen en de inzet van materieel is het mogelijk dat de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden toeneemt.

Voor de ontwikkeling is een stikstofonderzoek uitgevoerd. In dit stikstofonderzoek is uitgegaan van twee vrijstaande woningen. Het stikstofonderzoek is terug te vinden in bijlage 1. Door middel van een Aeriusberekening is inzichtelijk gemaakt of er sprake is van depositie van stikstof op omliggende Natura-2000 gebieden en in welke mate. Uit deze berekening blijkt dat nergens een depositie optreedt die hoger dan 0,00 m/ha/jaar is. De kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten verslechterd niet. Het plan heeft geen significant verstorend effect. Omdat bovenstaande resultaten gelden bij de realisatie van twee woningen, is ook bij de realisatie van een enkele vrijstaande woning geen sprake van depositie.

4.6.3 Conclusie

Voor gebiedsbescherming zijn geen maatregelen nodig. Er is geen natuurvergunning nodig. Het plan is op het gebied van stikstof niet evident onuitvoerbaar.

4.7 Soortenbescherming

4.7.1 Toetsingskader

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is het beschermen van soorten en gebieden. De gebiedsbescherming komt in paragraaf 4.8.3 aan de orde.

Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet geeft, zoals aangegeven, regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen.

4.7.2 Onderzoek

Ecologische Quickscan

Uit de ecologische quickscan (bijlage 2) blijkt dat bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van broedvogels. Binnen en vlak buiten het plangebied kunnen vogelsoorten tot broeden komen waarvan de nesten geen jaarronde bescherming genieten, maar wel beschermd zijn tijdens het broedproces. Er kan gekozen worden om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te plannen of uit te voeren onder begeleiding van een ecoloog.

Voor andere beschermde soorten heeft het plangebied geen ecologische betekenis, of zijn negatieve effecten door de voorgenomen ingreep uitgesloten.

Algemene zorgplicht

Onder de Omgevingswet geldt, net als voorheen onder de Wet natuurbescherming, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. Die zorgplicht houdt in dat de werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten in redelijkheid zoveel mogelijk worden nagelaten of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

4.7.3 Conclusie

Er ontstaat door de ontwikkeling geen negatief effect op beschermde soorten in het kader van de Omgevingswet

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Toetsingskader

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.1 instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met de kwaliteit van de buitenlucht. Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling moet in een aantal situaties worden getoetst aan omgevingswaarden voor lucht. De geldt vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) of fijnstof (PM10). Daarnaast dient voor een milieubelastende activiteit, het aanleggen van een wegtunnel, autoweg of een autosnelweg de luchtkwaliteit beoordeeld te worden.

Onderzoek is ook niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2 µg/m^3 of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

4.8.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling ligt niet binnen het volgende toepassingsbereik: de aanleg of wijziging van een autoweg, autosnelweg of tunnel voor het wegverkeer. Daarnaast is de gemeente Ooststellingwerf niet aangewezen als aandachtsgebied voor stikstofdioxide en fijnstof. Een toets aan de omgevingswaarden voor de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient een afweging van de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkeling plaats te vinden. Aan de hand van de Atlas Leefomgeving is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven:

- NO2: 6,94 µg/m3
- PM10: 15,29 µg/m3
- PM2,5: 7,39 µg/m3

De jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof liggen ruimschoots onder de grenswaarden.

4.8.3 Conclusie

De huidige luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied is goed. Voor de gewenste ontwikkeling is een verdere toetsing aan het thema luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

4.9 Geluid door activiteiten

4.9.1 Toetsingskader

Het geluid van activiteiten buiten het plangebied op nieuwe geluidgevoelige gebouwen moet worden beoordeeld in het kader van een evenwichtige toedeling en mogelijke belemmeringen voor die activiteiten. Momenteel zijn de regels van de Bruidsschat van toepassing op de activiteit. Indien noodzakelijk (om de belemmeringen weg te nemen) kunnen er maatwerkvoorschriften voor de activiteit worden vastgesteld, waarbij rekening moet worden gehouden met de instructieregels van het Bkl.

4.9.2 Onderzoek

Met de beoogde ontwikkeling worden geluidgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt. Er worden echter geen activiteiten toegevoegd aan het plangebied die geluid veroorzaken, zowel binnen als buiten het plangebied. Er moet worden getoetst of er geen onaanvaardbare geluidshinder ontstaat voor de nieuwe woning.

In de buurt van het plangebied bevinden zich enkele bedrijfsfuncties, zoals een café en agrarische bedrijven (een pluimvee- en een melkveebedrijf).

Het café aan Zuideinde 3 ligt op ongeveer 250 meter afstand van het plangebied. Deze afstand is groot genoeg om onaanvaardbare geluidshinder door het café uit te sluiten.

Het pluimveebedrijf aan West 5 ligt op meer dan 300 meter afstand. Deze afstand maakt het zeer onwaarschijnlijk dat er geluidshinder van het pluimveebedrijf zal optreden. De melkveehouderij aan Zuideinde 19 ligt op 300 meter afstand. De bestaande woningen zijn bepalend voor de geluidsnormen van de activiteiten van de huidige bedrijven. Het is waarschijnlijk dat de nieuw te bouwen woning voldoet aan de standaardgeluidswaarden voor activiteiten, zoals vastgelegd in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving. De beoogde ontwikkeling vormt geen beperking voor de geluidsruimte van de bestaande bedrijven.

4.9.3 Conclusie

Het is niet noodzakelijk aanvullende regels op te nemen in het omgevingsplan voor geluid door activiteiten. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.10 Geluid door wegen

4.10.1 Toetsingskader

Bij de realisatie van een geluidgevoelig gebouw moet worden getoetst of het geluid van wegverkeer aanvaardbaar is. De nieuw te realiseren woning wordt aangemerkt als een geluidgevoelig gebouwen.

Het geluid is in ieder geval aanvaardbaar als wordt voldaan aan de standaardwaarden volgens artikel 5.78t van het Bkl. Hierin is aangegeven dat de standaardwaarde voor een geluidgevoelig gebouw Lden = 53 Lden is bij gemeentewegen (zie ook onderstaande tabel).

Geluidbronsoort	Standaardwaarde L_{den} [dB][2,3]	Grenswaarde L_{den}[dB]	Grenswaarde L_{den}[dB]
		Vaststellen geluidproductieplafonds Aanleg/wijziging wegen/lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds	Nieuw geluidgevoelig gebouw
Provinciale wegen Rijkswegen	50	65[1]	60
Gemeentewegen Waterschapswegen	53	70	70
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55	70	65
Industrieterreinen	50 L_{den}/40 L_{night}	60 L_{den}/50 L_{night}	55 L_{den}/45 L_{night}

1 Voor een provinciale weg die binnen de bebouwde kom ligt, kan bij de vaststelling van een geluidproductieplafond de grenswaarde met ten hoogste 5 dB worden overschreden, als die overschrijding redelijkerwijs niet is te voorkomen.
2 Of de waarde van het geluid bij volledige benutting van het geldende geluidproductieplafond ten tijde van de vaststelling.
3 Bij de wijziging van een gemeenteweg, waterschapsweg of lokale spoorweg geldt de standaardwaarde of het geluid op geluidgevoelige gebouwen ten tijde van de wijziging.

Tabel 4.4: Standaardwaarden en grenswaarden geluid per geluidbronsoort

Bkl

Indirecte effecten

Indirecte effecten kunnen worden veroorzaakt door een toename van de verkeersintensiteit veroorzaakt op een weg of spoorweg. De toename door invloed van het initiatief mag in beginsel niet leiden tot een toename van de geluidbelasting met meer dan 1,5 dB ten opzichte van de bestaande situatie. Een toename van meer dan 1,5 dB is mogelijk als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen, dan wel de toename zoveel als mogelijk wordt beperkt en wordt voldaan aan de grenswaarden volgens tabel 4.4 De indirecte effecten vanwege veranderend verkeer hoeven alleen te worden beoordeeld voor gemeentewegen, waterschapswegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 mvt/etmaal, niet zijnde een woonerf.

4.10.2 Onderzoek

De ontwikkeling maakt een nieuw geluidgevoelig gebouw met een woonfunctie mogelijk binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen. Aangetoond moet worden dat de ontwikkeling voldoet aan de instructieregels uit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) en dat het geluid aanvaardbaar is. Daarom is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (bijlage 3).

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevels ten hoogste Lden = 52 dB bedraagt. De standaardwaarde van Lden = 53 dB wordt niet overschreden. Hiermee wordt het geluid als aanvaardbaar beoordeeld. Het onderzoek gaat uit van maximaal twee vrijstaande woningen. Er wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. Dit heeft geen invloed op de onderzoeksresultaten.

4.10.3 Conclusie

Er wordt voldaan aan de instructieregels. Er vindt geen overschrijding plaats van de grenswaarde voor gemeentewegen. Er is sprake van een aanvaardbare situatie met betrekking tot wegverkeerslawaai.

4.11 Omgevingsveiligheid

4.11.1 Toetsingskader

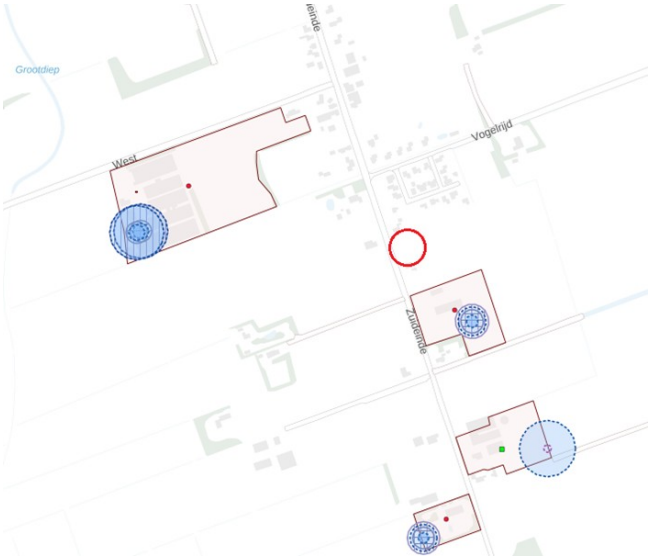
Omgevingsveiligheid omvat de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor externe veiligheidsrisico's zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6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

Verder dient op grond van artikel 5.2 van het Bkl voor de risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening te worden gehouden met het belang van:

- het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
- de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
- de geneeskundige hulpverlening, bedoeld in artikel 1 van die wet.

4.11.2 Onderzoek

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie gedaan van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Uit de inventarisatie blijkt dat in en nabij het plangebied geen sprake is van risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waarmee rekening moet worden gehouden. Er is voldoende afstand tussen eventuele risicobronnen en het plangebied (figuur 4.2).



Figuur 4.2 Risicobronnen in en nabij het plangebied

Atlas leefomgeving

4.11.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het voorliggend initiatief.

4.12 Spuitzones

4.12.1 Toetsingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zal bij ontwikkelingen in de omgeving van agrarisch gronden waar gewasbeschermingsmiddelen (kunnen) worden gebruikt, moeten worden aangetoond dat geen sprake is van onaanvaardbare gezondheidsgevolgen. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Het is vaste rechtspraak van de Afdeling dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk wordt geacht. Op grond van diezelfde rechtspraak is het mogelijk om deze afstand te verkleinen indien daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt. Die motivering moet gebaseerd zijn op zorgvuldig locatiespecifiek onderzoek.

4.12.2 Onderzoek

Het plan betreft een woningbouwlocatie. Een woning is een gevoelige functie die bescherming nodig heeft tegen de drift van gewasbeschermingsmiddelen. Ten oosten en westen van het plangebied liggen agrarische percelen die blijvend in gebruik zijn als grasland (Bron: Boer & Bunder). Deze percelen zijn in onderstaande figuur aangegeven met blauwe sterren en liggen binnen 50 meter van het plangebied.



Figuur 4.3 Agrarische percelen ten opzichte van het plangebied

Boer&Bunder

Perceel aan de oostkant

Het perceel ten oosten van het plangebied, dat wordt gebruikt als grasland, grenst direct aan de locatie van de geplande woning(en). In theorie is het mogelijk dat hier gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, omdat het perceel agrarisch bestemd is.

In dit specifieke geval wordt voorgesteld af te wijken van het nieuwe collegebesluit over de verplichte 50 meter spuitvrije zone. Deze afwijking is gemotiveerd om de volgende redenen:

- Lang voortraject: Dit woningbouwinitiatief loopt al sinds september 2022. In de intensieve gesprekken die sinds die tijd zijn gevoerd met de gemeente over onder meer stikstof, Natura 2000, participatie, het BOPA-traject en artikel 21 Ow, is het onderwerp spuitzones niet eerder aan de orde gesteld.
- Vergevorderd plan: Gezien de fase waarin het plan zich bevindt, is sprake van een vergevorderd initiatief dat reeds voor de vaststelling van het collegebesluit is gestart. Daarmee voldoet het aan het criterium voor lopende plannen die buiten de reikwijdte van het besluit vallen.
- Beperkte risico's: De agrarische gronden grenzend aan het plangebied zijn blijvend in gebruik als grasland, waarvoor in de praktijk geen sprake is van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Daarmee is het risico op drift naar de nieuwe woning nihil.
- Bestaande woonomgeving: De agrarische gronden worden aan de noordzijde begrensd door bestaande woningen. De eigenaar van deze gronden moet dus nu al rekening houden met de aanwezigheid van gevoelige functies. De toevoeging van één extra woning verandert die situatie in feite niet, waardoor geen aanvullende belemmering voor agrarisch gebruik ontstaat.

Hoewel het plangebied direct grenst aan agrarische gronden, wordt in dit geval gemotiveerd afgeweken van het recente collegebesluit over de verplichte spuitvrije zone van 50 meter. Gelet op het lange en intensieve voorbereidingstraject, het ontbreken van eerdere communicatie over deze beleidslijn en het feitelijke gebruik van de aangrenzende gronden als grasland, wordt het plan aangemerkt als vergevorderd. In lijn met het collegebesluit kunnen voor dergelijke plannen uitzonderingen worden gemaakt.

Perceel ten noorden van de woning aan Zuideinde 14

Het agrarische perceel ten noorden van de woning aan Zuideinde 14, dat als grasland wordt gebruikt, ligt op ongeveer 30 meter van de nieuwe woonlocatie. Dit perceel is kleinschalig en aan beide zijden begrensd door watergangen. Door de aanwezigheid van teeltvrije zones langs deze watergangen wordt het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen verder beperkt. Teeltvrije zones zijn gebieden waar gewasbeschermingsmiddelen en mest niet mogen worden gebruikt. De breedte van deze zones is afhankelijk van het type gewas. Gezien de beperkte oppervlakte van het perceel en de aanwezigheid van watergangen, is het aannemelijk dat hier geen bespuiting plaatsvindt of gaat plaatsvinden.

Perceel ten zuiden van de woningen aan Zuideinde 14

Het agrarische perceel ten zuiden van de woningen aan Zuideinde 14 ligt op een afstand van ongeveer 25 meter van de nieuwe woonlocatie. Ook hier wordt verwacht dat het gebruik als grasland blijvend is. Het perceel is omringd door woningen, wat intensief agrarisch gebruik minder aantrekkelijk maakt.

Daarnaast bestaat het perceel uit zandgrond. Zandgrond vraagt meer investeringen in water- en bodembeheer dan klei- of lössgrond, waardoor boeren minder snel voor intensieve teelt met meer gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op dit type grond kiezen.

Gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en wetgeving

Bovendien zijn ook de eisen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen waar het gaat om de toe te passen driftreducerende maatregelen aangescherpt. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is vastgelegd dat bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij de teelt van gewassen in de open lucht een driftreducerende techniek moet worden gebruikt. De spuittechniek moet de drift met ten minste met 75% reduceren ten opzichte van een vastgestelde referentietechniek.

Vanwege de aanscherping van de eisen wordt de afstand van 50 meter in de praktijk vaak gehalveerd (25 meter) en in sommige gevallen nogmaals gehalveerd (12.5 meter) wanneer uitsluitend sprake is van neerwaartse gewasbehandeling.

De geldende eisen uit het Bal in combinatie met het feit dat op de agrarische gronden nabij het plangebied alleen sprake kan zijn van lage teelten, biedt ruimte om een kleinere afstand aan te houden dan de vuistregel van 50 meter die volgt uit jurisprudentie. Met een minimale afstand van circa 25 meter is de afstand tussen de nieuwe woning(en) en de agrarische gronden nog steeds aanzienlijk.

4.12.3 Conclusie

Gelet op het huidige gebruik, de aanwezigheid van teeltvrije zones, de geldende wet- en regelgeving voor gewasbeschermingsmiddelen, de grondkwaliteit en de afstand tussen de woning(en) en de agrarische percelen, vormen spuitzones geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.13 Cultureel erfgoed

4.13.1 Toetsingskader

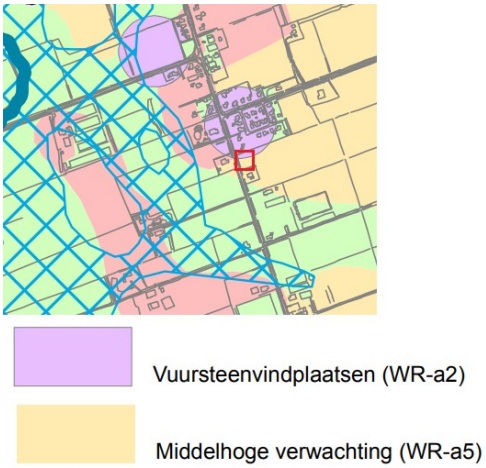
Onder cultureel erfgoed valt onder andere archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen en landschap. Voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.13.2 Onderzoek

Archeologie

De gemeente Ooststellingwerf beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidskaart. Een uitsnede van deze kaart is weergegeven in figuur 4.4. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen in een zone met een middelhoge archeologische verwachting. Daarnaast ligt een deel van het plangebied binnen de contour van een vuursteenvindplaats, zoals opgenomen in het omgevingsplan onder de aanduiding ‘Waarde – Archeologie 2’.



Figuur 4.4 Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart

gemeente Ooststellingwerf

Op gronden met deze aanduiding geldt dat geen bouwwerken mogen worden gebouwd waarbij de bodem dieper dan 30 cm onder het maaiveld wordt geroerd, tenzij vooraf archeologisch onderzoek wordt verricht. Voor de "Waarde-Archeologie 2" geldt een vrijstellingsgrens van 50 m2 en dieper dan 30 cm - mv. Dit is in overeenstemming met de provinciale beleidsadvieskaart (FAMKE).

Het bouwplan betreft een ingreep van circa 1.750 m², waarmee wordt voldaan aan de ondergrens voor onderzoek (2.500 m²) zoals vastgesteld in het gemeentelijk beleid voor middelhoge verwachtingen.

De aanduiding als vuursteenvindplaats is gebaseerd op de provinciale beleidsadvieskaart, waarin bestaande vuursteenvondsten zijn opgenomen met een buffer van 50 meter. De locatie van het plangebied ligt aan de uiterste rand van zo'n bufferzone, waarbij de oorspronkelijke waarneming zich op een naastgelegen perceel bevond. Er is geen sprake van een begrensde vindplaats binnen het plangebied zelf. Daarnaast zijn er in het plangebied en de directe omgeving geen archeologische waarnemingen of onderzoeken bekend in het landelijke informatiesysteem ARCHIS.

Gezien de ligging buiten de vuursteenvindplaats, de beperkte omvang van de ingreep, het ontbreken van bekende archeologische waarden , is geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De provincie Fryslân heeft in reactie op deze motivering aangegeven akkoord te zijn met het betoog dat archeologisch onderzoek in dit geval niet nodig is. Wel geeft de provincie aan dat de algemene archeologische verwachting voor dit gebied van kracht blijft. Dit betekent dat bij toekomstige ingrepen die de grens van 2.500 m² overschrijden, opnieuw moet worden beoordeeld of archeologisch onderzoek vereist is.

Met de regeling voor het verwachtingsgebied archeologie in het omgevingsplan wordt hiermee voldaan aan het provinciale advies: archeologische waarden zijn planologisch geborgd, en bij eventuele toekomstige bodemverstoringen dient opnieuw getoetst te worden of nader onderzoek noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

Om de cultuurhistorische waarden vast te stellen is de cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Aan de hand van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie is gekeken naar de cultuurhistorische elementen in en nabij het plangebied.

Binnen het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel worden de structuren en kenmerken van de omgeving, zoals de leidijk en de opstrekkende verkaveling binnen een raamwerk van houtwallen en boscomplexen, als cultuurhistorisch waardevol beschouwd.

Zoals beschreven in paragraaf 2.2.1 en de rest van deze paragraaf, heeft het plan geen negatieve invloed op deze waarden. Daarom is besloten om de aanduiding 'Waarde - Cultuurhistorie 1' niet op te nemen binnen het plangebied.

Landschap

Dit wijzigingsbesluit maakt woningbouw binnen een bestaand bebouwingslint mogelijk. Het is van belang dat een dergelijke ontwikkeling op een verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap. De Structuurvisie Grutsk op 'e Romte van de provincie Fryslân vormt hierbij een handvat.

Volgens de kaart bij de structuurvisie ligt het plangebied in het Woudontginningslandschap. Het behoud en de versterking van de bestaande landschapsstructuur, zoals de houtwallen, boscomplexen en de haaks op de ontginningsas gelegen structuren, vormen belangrijke uitgangspunten.

Het plangebied sluit aan op de bebouwde kom van Fochteloo, dat is ingepast in een planmatig verkaveld gebied binnen het Woudontginningslandschap. Het open landschap moet zoveel mogelijk behouden blijven. In de omgeving van Fochteloo, dat zich kenmerkt als coulisselandschap, dragen de aanwezige houtsingels bij aan het karakter van het landschap. Een extra woning kan hier goed worden ingepast, mits de verkavelingsstructuur en de houtwallen behouden blijven. Dit plan doet geen afbreuk aan deze landschappelijke elementen.

4.13.3 Conclusie

Het is niet noodzakelijk om met betrekking tot cultureel erfgoed aanvullende maatregelen te nemen. De bestaande cultuurhistorische en landschappelijke kern kwaliteiten van het gebied blijven gehandhaafd. De mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden is voldoende geborgd via het in het omgevingsplan opgenomen verwachtingsgebied archeologie.

4.14 Bodem

4.14.1 Toetsingskader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. In dit geval zijn de interventiewaarden van toepassing die zijn opgenomen in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. De instructieregels schrijven voor dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw ofwel vergunningplichtig ofwel meldingsplichtig moet worden gemaakt op grond van het omgevingsplan.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

De instructieregels schrijven ook voor dat met het omgevingsplan een basis wordt gelegd voor het nuttig toepassen van grond en baggerspecie. Hiertoe moet met het omgevingsplan het ambtsgebied worden ingedeeld in bodemfunctieklassen.

4.14.2 Onderzoek

Er is bodemonderzoek uitgevoerd om een beeld te krijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (bijlage 4).

De analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn als volgt:
- in de mengmonsters van de grond zijn geen verhoogde gehalten gemeten;
- in het grondwater (peilbuis 1) zijn voor koper en zink verhoogde concentraties gemeten.

De gemeten concentraties aan koper en zink hebben vermoedelijk ook een natuurlijke oorzaak. De gemeten concentraties zijn dusdanig (alleen overschrijding van de streefwaarde) dat aanvullend onderzoek naar deze parameters niet noodzakelijk is.

Na indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) valt de grond binnen bodemkwaliteitsklasse 'Landbouw/natuur'. Bij deze wijziging van het omgevingsplan zal de bodemkwaliteitsklasse van het plangebied worden gewijzigd naar 'Wonen'. Zoals aangegeven in paragraaf 2.3.6 wordt de bodemfunctieklasse van het plangebied gewijzigd in dit wijzigingsbesluit. Indien afvoeren van grond noodzakelijk blijkt, zal worden gekeken naar PFAS in de grond.

4.14.3 Conclusie

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is de kwaliteit van eventueel vrijkomende materialen ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwbouw op de onderzoekslocatie in voldoende mate in beeld gebracht. Er zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw.

4.15 Water

4.15.1 Toetsingskader

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Wetterskip Fryslân, verantwoordelijke voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Bij ontwikkelingen moet 'weging van het waterbelang' plaatsvinden. De 'weging van het waterbelang' heeft met ingang van de Omgevingswet de watertoets vervangen. De watertoets wordt nog wel gebruikt in de vorm van het wateradvies. Het wateradvies zorgt ervoor dat bij alle ruimtelijke plannen in een vroeg stadium aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit en kwantiteit van het water. Gezien het belang van het water wordt het wateraspect ook sturender bij ontwikkelingen.

4.15.2 Onderzoek

Uit het wateradvies (bijlage 5) blijkt dat voor dit plan de normale procedure van toepassing is. Er is sprake van een beperkte toename van verharding. Volgens het wateradvies geldt in landelijk gebied een vergunningsplicht bij een toename van meer dan 1.500 m² verhard oppervlak. De beoogde ontwikkeling (325 m²) blijft onder deze grens, waardoor geen compensatieplicht geldt.

Het plan is afgestemd met Wetterskip Fryslân. Naar aanleiding van de meest recente afstemming heeft het waterschap aangegeven dat het eerdere wateradvies niet langer van toepassing is, omdat het plan inmiddels is aangepast. De bermsloot langs het Zuideinde blijft gehandhaafd en het verleggen of verwijderen van een schouwsloot is niet meer aan de orde.

Het actuele advies van Wetterskip Fryslân richt zich op het optimaliseren van de bestaande waterstructuren rondom het perceel (figuur 4.5). Daarbij is geadviseerd om:

- de taluds van de bestaande sloten en greppels rondom het perceel te verflauwen, zodat meer ruimte ontstaat voor waterberging en een betere afvoer;
- bestaande dammen in de sloten, met name langs de zijkanten van het perceel, zoveel mogelijk te verwijderen om de doorstroming van het oppervlaktewater te verbeteren.

Deze maatregelen dragen bij aan een robuust en goed functionerend watersysteem en sluiten aan bij het uitgangspunt om hemelwater zoveel mogelijk lokaal op te vangen en af te voeren via het bestaande oppervlakte watersysteem.



Fgiuur 4.5 Bestaande sloten plangebied

Wetterskip Fryslân

Uit de Friese Klimaatatlas blijkt dat in dit gebied kans bestaat op water op het maaiveld bij extreme, langdurige buien (meer dan 100 mm in 48 uur). Bij de inrichting van het perceel wordt daarom ruimte gereserveerd om regenwater lokaal op te vangen of te infiltreren, zodat geen afwenteling naar het omliggende gebied plaatsvindt.

Met deze maatregelen wordt geborgd dat het plan past binnen het regionale watersysteem en klimaatbestendig wordt ingericht.

4.15.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het initiatief. De door Wetterskip Fryslân geadviseerde maatregelen worden in het vervolgtraject nader uitgewerkt, zodat een goede afwatering en voldoende waterberging zijn verzekerd. Het plan sluit aan bij de uitgangspunten uit het wateradvies en bij de klimaatadaptieve doelen van Wetterskip Fryslân.

4.16 Geur

4.16.1 Toetsingskader

De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92, eerste lid, van het (Bkl). In de Omgevingswet staat dat de overheid bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en de gevolgen van de activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en 2.4 Ow). Dit is bijvoorbeeld ook cumulatie van geur van bedrijven. De gemeente Ooststellingwerf voldoet door middel van haar geurverordening aan deze voorwaarden uit het Bkl.

Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:
- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

4.16.2 Onderzoek

<u>De melkveehouderij aan Zuideinde 19</u>

De melkveehouderij aan Zuideinde 19 ligt op 300 meter afstand van het plangebied. Melkvee zijn landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactoren. In de geurverordening is (o.a.) voor veehouderijen met dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, de afstand tot geurgevoelige objecten binnen of buiten de bebouwde kom gegeven. Binnen de bebouwde kom moet de afstand tot geurgevoelige objecten ten minste 50 meter. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand 25 meter. Er is in dit geval sprake van buiten de bebouwde kom. De afstand tussen het plangebied en de melkveehouderij aan Zuideinde 19 is meer dan 25 meter. Het is aannemelijk dat er geen sprake is van onaanvaardbare geurhinder.

Het pluimveebedrijf aan West 5

Ten westen van het plangebied, op ruim 300 meter afstand, ligt een intensieve pluimveehouderij op het adres West 5. Dit bedrijf houdt vleeskuikens en legkippen, die een geuremissiefactor hebben.

Voor deze activiteit geldt geen vaste afstandsnorm, maar het bedrijf moet voldoen aan een immissie-eis van 8,0 odeurunits per m^3 bij geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Daarnaast hanteert de geurverordening van Ooststellingwerf een grenswaarde van 20 OU/m^3.

Gezien de afstand tussen de pluimveehouderij en het plangebied, en de aanwezigheid van andere woningen in de omgeving van het pluimveebedrijf, is het aannemelijk dat aan de immissie-eis wordt voldaan ten opzichte van het plangebied.

4.16.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is niet noodzakelijk beoordelingsregels met betrekking tot geur op te nemen in het omgevingsplan.

4.17 Gezondheid

4.17.1 Toetsingskader

De Omgevingswet (Ow) heeft als doel onder andere het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, in ieder geval rekening wordt gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

4.17.2 Onderzoek

De voorgenomen bouw van een vrijstaande woning in Fochteloo is een kleinschalige ontwikkeling. Deze beoogde ontwikkeling sluit aan bij de bredere gemeentelijke en regionale ambities voor woningbouw. Hoewel dit specifieke plan kleinschalig is, wordt gezondheid als integraal onderdeel meegenomen.

Uit de voorgaande paragrafen uit dit hoofdstuk blijkt dat de ontwikkeling geen negatief effect zal hebben op de gezondheidssituatie. Het plan voorziet in een groene en gezonde leefomgeving, wat aansluit bij de ambities van de gemeente Ooststellingwerf om een veilige, prettige en leefbare omgeving te creëren.

4.17.3 Conclusie

Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met het belang van het beschermen en bevorderen van de gezondheid van de mens.

4.18

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij realisering van de aangevraagde activiteit(en) sprake is van ETFAL. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd. Voor de beoordeling van de ETFAL zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit, zowel kwalitatief als kwantitatief nader onderzocht in deze motivering.

Op basis van de onderzochte relevante aspecten kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gewenste ontwikkeling aan het Zuideinde in Fochteloo is uitvoerbaar. Het omgevingsplan Ooststellingwerf zal daarom voor deze ontwikkeling worden gewijzigd.

5 Economische aspecten uitvoerbaarheid

5.1 Financieel economische aspecten

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

1. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn; en

2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling financieel haalbaar is. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt. In dit kader geldt dat de initiatiefnemer deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico realiseert. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

5.3 Kostenverhaal

Wie een woning, bedrijfspand of ander gebouw bouwt of verbouwt, moet hiervoor in veel gevallen een bijdrage betalen aan het bevoegd gezag. Deze bijdrage kan bestaan uit de kosten van het opstellen van plannen, nadeelcompensatie, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Dit wordt kostenverhaal genoemd.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ziet toe op de realisatie van een vrijstaande woning. De beoogde ontwikkeling is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd.

5.4 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 hebben een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten op basis van deze verordening.

6 Procedure en participatie

6.1 Participatie

De Participatiewijzer is een hulpmiddel van de gemeente Ooststellingwerf om inwoners en ondernemers te helpen bij het betrekken van hun omgeving bij een plan. Dit is vooral belangrijk bij het aanvragen van een omgevingsvergunning of als je een wijziging in het omgevingsplan wilt doorvoeren.

De Omgevingswet vraagt van initiatiefnemers (zoals bewoners of bedrijven) dat ze nadenken over de invloed van hun plannen op de omgeving. De Participatiewijzer geeft uitleg over:
- Wat participatie is en waarom het belangrijk is.
- Hoe je participatie organiseert en wie je erbij betrekt.
- Welke stappen je moet zetten om een vergunning te krijgen.

<u>Overleg met Dorpsbelang Fochteloo</u>

Op 21 november 2024 vond een gesprek plaats tussen de initiatiefnemer van het woningbouwproject aan het Zuideinde in Fochteloo en Dorpsbelang. Dit gesprek werd georganiseerd in het kader van de Omgevingswet, waarin participatie met belanghebbenden wordt gestimuleerd.

De initiatiefnemer presenteerde het plan voor de bouw van één of twee woningen op een perceel tussen Zuideinde 9 en 11. Er was op dat moment nog geen definitief besluit over het aantal woningen, aangezien er nog verschillende gesprekken gaande waren.

Dorpsbelang heeft tijdens het gesprek een neutrale positie ingenomen met betrekking tot de woningbouw. Hoewel ze betrokken zijn bij de ruimtelijke ontwikkelingen in het dorp, zijn ze geen formele partij in het besluitvormingsproces over particuliere woningbouw.

Dorpsbelang stond in dit geval niet negatief tegenover het initiatief, maar benadrukte het belang van goede participatie. Er werd verwezen naar een eerdere situatie waarin onvoldoende afstemming met omwonenden plaatsvond. Daarom werd geadviseerd om in contact te treden met direct omwonenden om eventuele zorgen vroegtijdig te bespreken. Daarnaast heeft Dorpsbelang aangegeven graag op de hoogte te blijven van de voortgang van het project. Het verslag van het gesprek met Dorpsbelang is als bijlage 6 toegevoegd.

Contact met direct omwonenden

De initiatiefnemer heeft de omwonenden van de percelen Zuideinde 9, 11 en 14 schriftelijk geïnformeerd over de gewenste ontwikkeling. In de brief werd toegelicht dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf heeft ingestemd met de mogelijke realisatie van één of twee woningen op het perceel tussen Zuideinde 9 en 11.

Daarnaast werd vermeld dat er inmiddels een vooroverleg met de gemeente heeft plaatsgevonden en dat de voorbereidingen voor de benodigde wijziging van het omgevingsplan zijn gestart. In de brief werd de omwonenden gevraagd om hun contactgegevens door te geven en werd hen de mogelijkheid geboden om hun reactie te geven en een persoonlijk overleg in te plannen.

Inmiddels heeft dit persoonlijk overleg plaatsgevonden. Tijdens deze gesprekken zijn wensen en aandachtspunten van de omwonenden besproken. Mede op basis van deze input is ervoor gekozen om het plan te beperken tot de realisatie van één woning. Deze keuze sluit aan bij de schaal van het dorp, de beschikbare kavelgrootte en het karakter van deze locatie aan de rand van de bebouwde kom.

Ook is in het overleg naar voren gekomen dat een geplande bosschage aan de noordzijde van het perceel als ongewenst wordt ervaren door omwonenden. Zij vrezen dat dit hun uitzicht beperkt en negatieve gevolgen heeft voor de opbrengst van hun zonnepanelen. Om aan deze zorgen tegemoet te komen, is besloten om in de huidige planvorming geen beplanting of bosschage aan de noordzijde op te nemen.

De gesprekken met omwonenden zijn in goede sfeer verlopen. Er is begrip voor het woningbouwinitiatief op deze locatie, mede gezien de woningbehoefte en de zorgvuldige inpassing in de bestaande omgeving.

Conclusie

Er zijn geen bezwaren vanuit Dorpsbelang tegen het voorgenomen woningbouwinitiatief op deze locatie. De initiatiefnemer heeft toegezegd Dorpsbelang op de hoogte te houden van de verdere ontwikkelingen en actief in gesprek te gaan met de direct omwonenden.

6.2 Bestuurlijk overleg

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.

In dit kader zijn verschillende bestuursorganen in de gelegenheid gesteld om te reageren op de voorgenomen woningbouwontwikkeling aan het Zuideinde te Fochteloo.

Brandweer Fryslân heeft het belang van fysieke veiligheid en brandweerzorg getoetst. De doelen hierbij zijn het voorkomen en beperken van brand(gevaar) en slachtoffers, en het waarborgen van een veilige en adequate incidentbestrijding. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de basisbrandweerzorg, en er zijn geen knelpunten geconstateerd. Daarom ziet Brandweer Fryslân af van het geven van een repressief advies. Het advies van de brandweer is als bijlage 7 opgenomen.

Provincie Fryslân heeft aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling, mits de archeologische verwachtingswaarde in het omgevingsplan wordt geborgd (bijlage 8). Hieraan is invulling gegeven door het opnemen van een verwachtingsgebied archeologie in het omgevingsplan. De uitwerking hiervan is opgenomen in paragraaf (Cultureel erfgoed en archeologie). Daarnaast merkt de provincie op dat een woning met één bouwlaag en kap passend wordt geacht binnen het bestaande dorpsbeeld.

Wetterskip Fryslân heeft eveneens advies uitgebracht over het plan. Het waterschap geeft aan dat er geen waterhuishoudkundige problemen bekend zijn op deze locatie, maar doet enkele aanbevelingen om een goede afwatering te waarborgen. Zo wordt geadviseerd de sloot naast nummer 11 te verruimen, de sloot achter de nieuwe woningen te verbeteren voor aansluiting op de hoofdwatergang, en de bermsloot langs het Zuideinde te behouden voor de afwatering van de weg. Tevens wordt geadviseerd om bij de inrichting van het terrein ruimte te behouden voor waterberging, gezien de kans op water op het maaiveld bij extreme neerslag.

Het volledige wateradvies en de wijze waarop met deze aandachtspunten wordt omgegaan, zijn beschreven in paragraaf 4.15 (Water).

6.3 Vaststellingsprocedure

Op 25 maart 2025 heeft de gemeenteraad de 'Regeling delegatie en machtiging gemeenteraad Ooststellingwerf 2025' vastgesteld. In dit besluit zijn 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 vorenstaande initiatief de toevoeging van 1 woning in het buitengebied betreft, kan deze omgevingsplanwijziging door het college van burgemeester en wethouders worden vastgesteld.

II Overzicht Documentenbijlagen

Bijlage 1 Stikstofdepositieberekening	/join/id/publdata/gm0085/2026/1cd1323fe58684e9eb00a74ea951ebb8d/nld@2026-02-10;1044327.3
Bijlage 2 Ecologische QuickScan	/join/id/publdata/gm0085/2026/36091b6ab4864f7fab72ed3834a1b424/nld@2026-02-10;1044327.3
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	/join/id/publdata/gm0085/2026/98b48aee0a544d8f94942b037219ea4d/nld@2026-02-10;1044327.3
Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek	/join/id/publdata/gm0085/2026/942c26cde4e44c209af34dfb2ebbbacf/nld@2026-02-10;1044327.3
Bijlage 5 Het Wateradvies	/join/id/publdata/gm0085/2026/f966b1298bcd14d1bad6bc5de4aa45c2/nld@2026-02-10;1044327.3
Bijlage 6 Verslag Dorpsbelang	/join/id/publdata/gm0085/2026/6a4ebb0956a048d895124ebe6411245e/nld@2026-02-10;1044327.3
Bijlage 7 Advies Brandweer Fryslân	/join/id/publdata/gm0085/2026/307b484ccf14482b87f447006fde107e/nld@2026-02-10;1044327.3
Bijlage 8 Advies provincie	/join/id/publdata/gm0085/2026/8020618b2a0e49c3a3a918460ffcef18/nld@2026-02-10;1044327.3