
Appelscha - Vaart Zuidzijde 36

Bestemmingsplan

24 juni 2025



Appelscha - Vaart Zuidzijde 36

Bestemmingsplan

COLOFON

Rapportnummer : 23-841-1

Versie : Vastgesteld

Datum : 24 juni 2025

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Nieuwe situatie	4
2.3	Ruimtelijke inpassing	7
2.4	Parkeren	8
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1	Mer-beoordeling	14
4.2	Bedrijven en milieuzonering	14
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	15
4.4	Externe veiligheid	16
4.5	Ecologie	17
4.6	Bodemkwaliteit	18
4.7	Watertoets	20
4.8	Archeologie	21
4.9	Cultuurhistorie	22
4.10	Luchtkwaliteit en gezondheid	23
4.11	Planologische zones	24
5	Juridische regeling	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Toelichting op de regels	25
6	Uitvoerbaarheid	26
6.1	Algemeen	26
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.3	Economische uitvoerbaarheid	28

Bijlagen

- Bijlage 1 Bezonningsstudie
- Bijlage 2 Stikstofberekeningen
- Bijlage 3 Ecologische quickscan
- Bijlage 4 Bodemonderzoek
- Bijlage 5 Watertoets
- Bijlage 6 Participatieverslag
- Bijlage 7 Overlegreacties
- Bijlage 8 Nota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de rand van het centrumgebied van Appelscha ligt een voormalige detailhandelslocatie die al een tijdje (gedeeltelijk) leeg staat. Het plan is opgevat om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van een woongebouw met 21 appartementen. Er wordt ingezet op een hoogwaardige invulling, met veel groen, waarmee niet alleen de ruimtelijke kwaliteit aan de Vaart Zuidzijde, maar ook de binding met de achterliggende ijsbaan als openbaar gebied wordt versterkt. Hierom en omdat het plan voorziet in de woonbehoefte, is medewerking verleend worden aan het opstarten van een planologische procedure. Dit bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken. Deze plantoelichting beschrijft het plan en op welke manier rekening wordt gehouden met de belangen van derden.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in een gemengde zone aan de zuidzijde van de Appelsche Vaart en de daarlangs gelegen hoofdweg Vaart Zuidzijde. Het is het laatste pand dat bij het centrumgebied hoort (richting de noordzijde). Het gaat om de voormalige locatie van enkele winkels, waaronder een outlet, computerwinkel en drogist DA. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in de beheersverordening *Appelscha 2014*, die is vastgesteld op 20 mei 2014. In deze beheersverordening is het bestaande gebruik vastgelegd. Dit maakt het ontwikkelen van het gebied ten behoeve van andere functies dan de bestaande niet onmogelijk. Voor het lint langs de Vaart Zuidzijde, waaronder de bestaande bebouwing in het plangebied, gelden aanvullende gebruiksmogelijkheden (centrum en gemengd). Het gaat dan om uitwisseling van centrumfuncties, waaronder wonen. De regeling is gericht op hergebruik van bestaande hoofdgebouwen. Er wordt niet voorzien in de voorgenomen herontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Vaart Zuidzijde, dat onderdeel is van de doorgaande route door Appelscha. Het ligt aan de rand van het gemengde centrumgebied van Appelscha, dat ten zuidoosten van het plan, aan de zuidzijde van de vaart ligt. Ter plaatse was eerder een tankstation aanwezig. Later waren er enkele winkels gevestigd. De locatie ligt tussen een woonlint aan de noordwestzijde en een bloemist aan de zuidoostzijde. Achter het plangebied ligt een grasveld dat wordt gebruikt als ijsbaan. Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

Binnen het plangebied staat een samengestelde bebouwing, bestaande uit één of twee bouwlagen, deels plat, deels met kap. Het geheel heeft een gedateerde uitstraling en vertegenwoordigd geen hoge ruimtelijke kwaliteit. Een aanzicht op de bebouwing is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Aanzicht op het plangebied

2.2 Nieuwe situatie

Het initiatief omvat de sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van een woongebouw binnen het plangebied. Er is gekozen voor een moderne bouwvorm met een gedifferentieerde, op de omgeving afgestemde, bouwmassa. Het bouwplan is vanuit het participatieproces, ook na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, enkele malen bijgesteld. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, waarbij de regeling is toegespitst op het bouwplan dat in deze paragraaf is beschreven. Dit plan gaat uit van een woongebouw met 21 appartementen, bestaande uit twee tot drie bouwlagen, aflopend richting de naastgelegen lintbebouwing. De beoogde situatie is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Beoogde situatie

De parkeeroplossing is gesplitst, waarbij bij de entree 8 parkeerplaatsen worden aangelegd en achterop het perceel nog eens 14. Aan de oostkant worden bergingen gerealiseerd in twee losse bijgebouwen. De voorzijde krijgt een open, groene opzet zonder tuinaanleg. Daarmee krijgt de locatie een bijzondere positie in het centrumlint van Appelscha, dat verder vrij besloten is. Enkele impressies van het plan zijn weergegeven in figuur 2.3.



Figuur 2.3 Impressie nieuw woongebouw, vogelvlucht vanuit het noordoosten



Figuur 2.4 Impressie nieuw woongebouw, vanaf overzijde vaart

De appartementen aan de achterzijde zullen vallen in het betaalbare segment. Doelstelling is dat deze maximaal €355.000.- gaan kosten. Echter is indexatie mogelijk, afhankelijk van eventuele stijgende bouwkosten.



Figuur 2.5 Impressie nieuw woongebouw, vogelvlucht vanaf de ijsbaan

2.3 Ruimtelijke inpassing

Het ontwerp is in nauw overleg met de omwonenden tot stand gekomen, wat heeft geleid tot een plan met breder draagvlak.

Het oorspronkelijke bouwplan, gepresenteerd in het ontwerpbestemmingsplan, omvatte gedeeltelijk vier bouwlagen en een ondergrondse parkeeroplossing. Dit plan is herzien na zorgvuldige participatie met de omwonenden.

De belangrijkste ontwerpprincipes, zoals de groene omgeving en de open ruimte die doorloopt tot aan de bebouwing, blijven behouden. Dit creëert een samenhang met het achterliggende grasveld (ijsbaan) en biedt meerwaarde voor het dorp. Het plan draagt bij aan de gemeentelijke Omgevingsvisie voor een gezonde en klimaatadaptieve leefomgeving.

De bebouwing krijgt een eigentijdse uitstraling en een massaopbouw die goed aansluit bij de omgeving. Het bouwvolume van twee à drie bouwlagen past goed bij de bebouwingskarakteristiek van Appelscha. Door de gebouwen achter het lint aan de Van Emstweg en bij de aansluiting op het lint van de Vaart Zuidzijde lager te maken of afstand te bewaren, worden de belangen van de omwonenden zoveel mogelijk gerespecteerd.

Om de effecten van het nieuwe gebouw op de bezonning van omliggende percelen in beeld te brengen, is een bezonningstudie uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat alleen in de ochtend en avondperiode enig effect te verwachten is op de percelen te oosten en westen van het plan. De schaduwwerking is niet zodanig dat die een onevenredige afbreuk aan het woongenot tot gevolg heeft. De bezonningstudie is opgenomen in bijlage 1.

2.4 Parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daarvoor ontstaat. Daartoe worden berekeningen uitgevoerd op basis van het Handboek Inrichting Openbare Ruimte welke de parkeernormen hanteert uit de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381, december 2018) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. De kencijfers van het CROW zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. In voorliggend geval wordt van het gemiddelde uitgegaan.

Binnen de gemeente Ooststellingwerf is het aanbod en kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen beperkt. Daarom is er geen sterke onderscheiding tussen de verschillende stedelijke zones. Op basis van de parkeerkencijfers van het CROW wordt voor de te hanteren parkeernormen daarom onderscheid gemaakt tussen twee gebieden: "Centrum" en "Buitengebied". De gebiedsindeling voor beide zones is als volgt:

- Centrum = binnen bebouwde kom (bibeko)
- Buitengebied = buiten bebouwde kom (bubeko)

Voor het plangebied wordt gerekend met de norm voor binnen de bebouwde kom. Voor appartementen gaat het om 1,3 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers. Voor de 21 appartementen is er dus een parkeerbehoefte van 28 auto's, waarvoor 6 voor bezoekers. Binnen het plangebied worden 22 parkeerplaatsen aangelegd. Het uitgangspunt voor dit plan is dat bezoekers in de openbare ruimte moeten parkeren, net zoals nu het geval is.

Voor de winkelfuncties kan uitgegaan worden van 1 parkeerplaats per 30 m² winkelvloeroppervlak. Binnen het plangebied staat ongeveer 1.500 m² aan bebouwing, waarvan minimaal de helft als winkelruimte is ingevuld. Hiermee is de bestaande parkeervraag 25 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is slechts een beperkte parkeervoorziening voor deze winkels aanwezig. Op basis van het voorgaande mogen 7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden meegeteld voor dit plan.

Langs de overzijde van weg zijn 11 parkeerplaatsen aanwezig en aan de zijde van het plangebied worden 4 parkeerplaatsen behouden. Hiervan kan op basis van de salderingsregeling, die inhoudt dat de bestaande parkeerdruk in mindering kan worden gebracht, gebruik worden gemaakt. Daarmee wordt voorzien in de parkeervraag van het plan. De parkeerdruk op de omgeving neemt ten opzichte van de huidige planologische situatie niet toe. De aanleg van voldoende parkeerplaatsen is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

Voor fietsparkeren is geen beleid vastgesteld. Wel is van belang dat de nieuwe bewoners een plek hebben om een fiets te stallen. De Leidraad Fietsparkeren gaat uit van 2 – 3 fietsparkeerplaatsen per appartement. Voor de appartementen wordt daarom voorzien in voldoende ruime bergingen, waarin minimaal 2 fietsen gestald kunnen worden. Ook wordt voorzien in stallingsplaatsen voor fietsers van bezoekers.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. 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 16 aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVEX-gebieden. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Dit plan maakt een herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied mogelijk. In paragraaf 3.3 is omschreven hoe ook de ontwikkelingen van de woningen passen binnen de woningbehoefte die binnen de gemeente Ooststellingwerf geldt. Het aantal woningen dat dit plan mogelijk maakt sluit aan bij de behoefte aan woningen en de locatie, binnenstedelijk, in een kerndorp en aansluitend op het voorzieningencentrum, past bij de ambities van de gemeente en is daarmee een voorkeurslocatie voor woningbouw. Er is daarmee sprake van duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt onder andere voor leefbaarheid en voorkomt leegstand en verpaupering van bebouwing. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving. Dit plan voorziet in de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. In Appelscha overstijgt de vraag naar woningen het aanbod. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Natuurinclusief bouwen is een aspect dat niet in bestemmingsplan geregeld kan worden. Het gaat om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een tuinrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. Voor de ontwikkeling worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak. Wel is de checklist bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt als inspiratiekader.

Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.8 gaat hier verder op in.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling van het realiseren van woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied.

Bundeling

De verordening streeft naar bundeling van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied zoals begrensd op de kaarten bij de verordening.

Wonen

Met betrekking tot het thema wonen, geldt vanuit de verordening dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In paragraaf 3.3 is uiteengezet dat het voorgenomen initiatief past in het gemeentelijk woningbouwprogramma, waarover afspraken zijn gemaakt met de provincie. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in de Verordening Romte Fryslân.

Omgevingsverordening Fryslân

Sinds 2024 worden plannen getoetst aan de Omgevingsverordening provincie Fryslân. Hoewel het plan als ontwerp ter inzage is gelegd in 2023, is deze toetsing volledigheidshalve alsnog toegevoegd. Deze onderbouwing beperkt zich tot hoofdstuk 2, ruimtelijk omgevingsbeleid, voor zover relevant:

Artikel 2.1 De omgevingsverordening gaat uit van het principe ‘Omgevingskwaliteiten als basis’. In een omgevingsplan (of afwijking daarvan) wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de archeologische waarden en de archeologische verwachtingswaarden, waarbij gebruik wordt gemaakt van FAMKE. Paragraaf 4.8 gaat hierop in.

Artikel 2.5 Ook vraagt de Omgevingsverordening de effecten op gezondheid en veiligheid af te wegen, wateroverlast of overstroming vanuit de Friese Boezem te voorkomen en te borgen dat waterrobuust wordt gebouwd. Hoofdstuk 4 beschrijft deze onderwerpen.

Artikel 2.6 De Omgevingsverordening gaat verder uit van het bundelen van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied. Het projectgebied ligt binnen de gebiedsaanwijzing ‘bestaande stedelijk gebied’, waarmee nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden kunnen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies.

Artikel 2.7 Voor het toevoegen van woningen geldt dat deze moeten passen binnen de regionale woningbouwafspraken. Hierop wordt in paragraaf 3.3 getoetst.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Ooststellingwerf

Op 23 november 2021 heeft de gemeente Ooststellingwerf haar omgevingsvisie vastgesteld. Deze omgevingsvisie is de visie van de gemeente op de leefomgeving en vervangt de eerdere structuur-

visie. De visie geeft het toekomstbeeld voor de gemeente voor de komende 15 jaar weer en beschrijft de ambities en omgaven waarmee de gemeente aan de slag gaat. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende gebieden binnen de gemeente.

Het landschap en de cultuurhistorie vormen de basis van de gemeente. De ambitie is om deze kwaliteiten te behouden, benutten en versterken bij nieuwe ontwikkelingen. Plannen moeten passen in het landschap en een meerwaarde opleveren. Bij plannen in het landelijk gebied en aan de randen van dorpen moet een passend landschappelijk inpassingsplan gemaakt worden, dat zorgt voor een goede verankering in het gebied.

De gemeente geeft aan een woningmarktonderzoek uit te gaan voeren en een woon(zorg)visie te maken, waarin concreet wordt gemaakt waar, hoeveel en welke woningen gebouwd kunnen worden. Hierop wordt onder Woon(zorg)visie 2022-2026 ingegaan. Er wordt daarbij ingezet op een gezonde leefomgeving. Op het gebied van wonen zet de gemeente in op een leven lang wonen in Ooststellingwerf. Dat betekent voldoende woningen en voldoende woningen op maat in alle dorpen. Verder zet de Omgevingsvisie in op duurzaamheidsaspecten, zoals de energietransitie, klimaatadaptatie en een circulaire economie.

De gemeente heeft haar grondgebied ingedeeld in vier deelgebieden, waarbij Appelscha in het *Drentse Ooststellingwerf* ligt. Appelscha is hierin een belangrijke recreatieve trekpleister. Langs de Opsterlânske Kompanjonsfeart is Appelscha een lintdorp. Hier ligt Appelscha op het veen. De rechtlijnige opzet van de ontginningen zijn in het dorp terug te zien. In Appelscha wordt in eerste plaats gezocht naar ruimte voor woningbouw binnen het dorp. Ontwikkelingen moeten helpen om het hart van Appelscha aan de vaart aantrekkelijk te maken en Appelscha als lokaal koopcentrum te behouden en te versterken.

Zoals beschreven in paragraaf 2.3 sluit het plan aan bij de ambities van de gemeente voor een gezonde en duurzame leefomgeving en versterkt het de ruimtelijke kwaliteit van het hart van Appelscha.

Woonvisie Ooststellingwerf 2022-2026

Ooststellingwerf wil een fijne plek zijn voor iedereen, jong en oud. Een plek om te zijn en te blijven. Dat is nu niet altijd mogelijk. De druk op de woningmarkt neemt ook in Ooststellingwerf toe. Jongeren met vaak een beperkt inkomen door de gestegen huizenprijzen steeds moeilijker een woning. Tegelijkertijd is Ooststellingwerf steeds meer in trek bij mensen van buiten de gemeente vanwege de verbeterde bereikbaarheid en de kwaliteit van het landschap. Hierdoor neemt de schaarste aan woningen verder toe. Dit vraagt levensloopgeschikte woningen, dorpen waar mensen er voor elkaar zijn, (ontmoetings-)voorzieningen en zorgaanbod.

Aan de basis van de Woon(zorg)visie ligt een woningmarktonderzoek. Dit laat zien dat tot 2030 de snelle groei van het aantal huishoudens waarschijnlijk door zal zetten. Daarom wordt als eerste gewerkt aan een versnelling van de woningbouwopgave. Zo wil de gemeente adequaat inspelen op de vraag vanuit de dorpen en van elders. Daarbij geldt dat er een mismatch is tussen vraag en aanbod. Onder andere is er voor ouderen beperkt aanbod aan levensloopgeschikte woningen. Dit

beperkt te mogelijkheden voor doorstroming. Vanuit de vastgestelde woon(zorg)visie heeft de gemeente een bouwopgave van 520 woningen. Op basis van de regionale Woondeal met de provincie is dit zelfs 700. Het bouwen van voldoende woningen is dus niet alleen belangrijk om de druk op de woningmarkt te verlichten en de voorraad aan te passen op een veranderende vraag.

Voor de verdeling van de opgave over de dorpen wordt vanuit het woningmarktonderzoek vooral ingezet op de kerndorpen, waaronder Appelscha. Hier is ruimte voor 75 tot 115 woningen. Uit het woonbehoefte-onderzoek, onderliggend aan de woon(zorg)visie is gebleken dat in Appelscha behoefte is aan levensloopgeschikte woningen, dit plan sluit hierbij aan

Het voorliggende initiatief maakt een programma van woningen mogelijk dat in eerste plaats geschikt is voor ouderen en die gedeeltelijk vallen in het betaalbare segment. De woningen zijn gelijkvloers en toegankelijk via een lift. Op termijn kunnen de appartementen ook worden aangewend voor kleine huishoudens. Het programma biedt hiermee voor starters ook kansen in Appelscha, door de bevordering van doorstroming. Het plan verbetert op deze manier de mismatch tussen vraag en aanbod. Het programma dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt past ook kwantitatief binnen de ruimte van het woningbouwprogramma.

Gemeentelijk rioleringsplan Ooststellingwerf

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) legt de gemeente haar rioleringsbeleid vast voor de periode 2020-2024. Belangrijke aandachtspunten voor Ooststellingwerf zijn: volksgezondheid, duurzaamheid en circulariteit, klimaatverandering en samenwerking. Paragraaf 4.7 gaat in het op de watertoets, waarin ook de wateraspecten van het plan aan bod komen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-mer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet worden getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject is in het besluit opgenomen als beoordelingsplichtige activiteit. De drempelwaarden die hierbij horen zijn een oppervlakte van 100 hectare, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Toetsing

In dit geval is er sprake van transformatie van een bestaande bebouwd terrein. De locatie is perceelsgebonden, er is geen sprake van een toename van bebouwing en geen bovenregionaal verzorgingsgebied. Daarmee is het project niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Overigens blijkt uit de beoordeling in de navolgende paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De VNG-brochure hanteert twee soorten omgevingstypen. Een rustige woonwijk en een gemengd gebied, voor beide omgevingstypen gelden andere richtafstanden en/of normen. Voor het bepalen van het gebiedstype is niet de bestemming van het te beoordelen gebied van belang, maar of er sprake is van naast elkaar voorkomende functies (definities VNG-brochure). Ook als 'Wonen' bestemde gebieden langs de hoofdinfrastructuur valt onder het gebiedstype gemengd gebied. Voor dit plan geldt dat de nieuwe woningen worden ingepast in een gemengd gebied.

Toetsing

Het onderhavige plan wordt ingepast in de rand van het centrumgebied van Appelscha. Rondom het plangebied overheerst de woonfunctie. Alleen ten zuidoosten is centrumfunctie, namelijk een bloemist, aanwezig. Dit is een functie uit categorie 1, waarbij in een gemengd geen afstand aangehouden hoeft te worden. Overigens wordt, door de situering van de entreesituatie en parkeerterrein, wel 10 meter afstand (de richtafstand voor een rustig woongebied) aangehouden. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd door de nieuwbouw.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn 1geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale hogere waarde van 63 dB.

Toetsing

Alle wegen rondom het plangebied vallen in een 30 km/uur zone. De woningen worden niet in de geluidszone van wegen gebouwd. Omdat de Vaart Zuidzijde een relatief drukke weg is, is vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening wel van belang om inzicht te krijgen in de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouw. Voor een locatie ongeveer 100 meter verderop aan dezelfde weg (Bestemmingsplan Appelscha-Vaart Zuidzijde – Smidslaantje) is in dat kader een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of er nog aanvullende maatregelen aan gevels nodig zijn om te voldoen aan een acceptabel binnenniveau. De resultaten zijn representatief voor dit bestemmingsplan, omdat de bebouwing op ongeveer dezelfde afstand vanaf de weg is gesitueerd. Uit het genoemde onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege wegverkeer op de voorgevels gericht naar de Vaart Zuidzijde op 13 meter vanaf de weg ten hoogste 65 dB bedraagt. De situatie binnen het plangebied is vergelijkbaar. Daarmee is sprake van een relatief hoge geluidsbelasting. De Wet geluidhinder is hier niet van toepassing, maar als de situatie werd beoordeeld vanuit deze wet, is wel sprake van aanvaardbare situatie. Inclusief 5 dB aftrek artikel 110g Wgh is de geluidsbelasting minder dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Of deze geluidsbelasting vanuit de goed woon- en leefklimaat aanvaardbaar is, hangt af van de concrete situatie. In de GGD publicatie 'Kernwaarden gezonde leefomgeving' wordt een aantal maatregelen aangegeven om te komen tot een gezonde leefomgeving. Een aantal van deze maatregelen zijn:

- Optimale gebouworientatie en -vorm;
- Een optimale indeling van de woning en een geluidluwe zijde;
- De buitenruimte goed afschermen.

Door het gekozen ontwerp wordt voor de meeste woningen een geluidluwe zijde en buitenruimte gecreëerd. Een aantal woningen aan de zijde van de Vaart Zuidzijde hebben een buitenruimte. De geluidsbelasting op deze buitenruimten bedraagt 65 dB. Vanuit dit optiek zou een afscherming van deze buitenruimten voor geluid optimaal zijn. Voor deze oplossing is niet gekozen, vanuit het oogpunt van ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit, maar ook vanwege het type weg en de omgeving waarin de woningen worden ontwikkeld. Wel wordt zorg gedragen voor zoveel mogelijk geluidsluwe plekken en een optimale inrichting van de woningen. Aangezien de geluidsbelasting van één kant komt, zijn er aan de andere zijde geluidsluwe buitenruimten en ook gevels met een lage geluidsbelasting. Zodoende kan geventileerd worden zonder binnenshuis veel overlast van autoverkeer te hebben.

Door toepassing van (ten opzichte van de standardeisen uit het bouwbesluit) aanvullende gevelmaatregelen, kan een aanvaardbaar binnenniveau van 33 dB worden bereikt. De karakteristieke gevelwering moet aan de zijde van de Vaart Zuidzijde minimaal 32 dB bedragen. Met extra geluidswerende ramen en geluidsdempende ventilatieroosters kan een dergelijke gevelwering worden gehaald. Daarmee is te spreken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dergelijke maatregelen brengen de uitvoerbaarheid van het plan niet in gevaar.

Overig geluid: warmtepompen

Een woongebouw is niet alleen geluidgevoelig maar kan zelf ook geluid produceren, bijvoorbeeld bij het gebruik van warmtepompen en airco's. Deze installaties mogen op grond van het Bouwbesluit niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. Momenteel is nog bepaald welk installatieconcept wordt gekozen. De Bouwbesluittoets waarborgt dat aan de geluidsnormen wordt voldaan.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico.

Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen voorkomen. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied.

4.5 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Toetsing: gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Ook is het plangebied geen onderdeel van het NNN. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied bedraagt ruim een kilometer. Het kan op voorhand worden uitgesloten dat een kleinschalige herontwikkeling in de bebouwde kom directe effecten (zoals verstoring, versnippering of verontreiniging) heeft op soorten of habitattypen waarvoor deze gebieden is aangewezen.

Wel ligt Appelscha tussen twee Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitatten. Het gaat om het Drents-Friese Wold & Leggelderveld en het Fochteloërveen. In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Voor ontwikkelingen moet worden beoordeeld of deze significante effecten heeft voor de stikstofdepositie binnen daarvoor gevoelige Natura 2000-gebieden.

Voor de gebruiksfase kan op basis van de CROW kentallen uitgegaan worden van ongeveer 7 mvt/etmaal per woning. Voor dit plan gaat het dan om 147 mvt/etmaal. Op de Vaart Zuidzijde geldt een verkeersintensiteit van ongeveer 5.000 mvt/etmaal. Dit betekent dat de verkeerstoe-namen slechts ongeveer 3% is, waarmee het verkeer direct opgaat in het heersende verkeersbeeld. Desondanks is het verkeer gemodelleerd tot de eerste kruisingen, namelijk de Bruggelaan en de Van Emstweg. Er is uitgegaan van 40% koude start, voor vertrekkend verkeer.

Er is nog geen concrete machine-inzet in de aanlegfase bekend. Gelet op de natuurwaarden in de omgeving wordt ingezet op een duurzame bouwwijze, met inzet van zoveel mogelijk elektrisch materieel (zoals de hijskraan) en het spreiden van de aanlegfase over twee jaar. Voor de aanlegfase is daarom uitgegaan dat gedurende 15 weken per jaar, 40 uur per week ongeveer 75% van de tijd machine-inzet plaatsvindt met een gemiddeld verbruik van 10 liter per uur. Dit komt neer op 450 uren inzet en een dieselverbruik van 4.500 liter. Hierbij is een gemiddeld AdBlue verbruik van 6% is op basis van verschillende bronnen representatief. Aanvullend wordt uitgegaan van 5 zware transporten (>7 ton) per week (=200). Voor het lichte verkeer van personeel en kleine leveringen wordt uitgegaan van 100 mvt per week gedurende 26 weken.

Op basis van voorgenoemde uitgangspunten is een stikstofberekening van de aanleg- en gebruiksfase uitgevoerd met rekenprogramma AERIUS (versie 2024.2). Deze berekening is opgenomen in bijlage 2. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen resultaten hoger dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar zijn. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het plan niet leidt tot negatieve effecten door een potentiële toename van stikstof op daarvoor gevoelige gebieden.

Opgemerkt wordt dat de exacte uitvoeringswijze en fasering in het project nog niet vaststaat en mede afhankelijk van externe factoren en procedures. De emissie uit de aanleg is daarom op basis van reële uitgangspunten en ramingen van vergelijkbare projecten ingeschat. Dit onderzoek dient ter onderbouwing van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling, waarmee dit in de basis een onderdeel van de uitvoerbaarheidstoets vormt. Door de nabije ligging van het Drents-Friese Wold & Leggelderveld en het Fochteloërveen moet bij de uitvoering rekening worden gehouden met beperkingen van stikstofuitstoot per jaar. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden denkbaar. Er kan gedacht worden aan gedeeltelijke toepassing van elektrisch materieel en/of aan het faseren van werk over meerdere jaren. Dit onderzoek beschrijft een reëel uitvoerbaar scenario. Als bij de uitvoering andere scenario's aan de orde komen, moeten die in het kader van de vergunningverlening worden onderzocht.

Toetsing: soortenbescherming

Om uit te wijzen of sprake is van beschermde soorten waar bij de uitvoering van dit project rekening mee gehouden moet worden, is als onderdeel van de natuurtoets een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Voor dit onderzoek heeft een ecooloog een bezoek aan de locatie gebracht, om de ecologische potenties in beeld te brengen. Uit het eerste onderzoek zijn potenties voor gebouwbewonende soorten gebleken. Het gaat om vleermuizen, huismussen en zwaluwen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat het projectgebied vaste verblijfplaatsen van marters bevat of dat die te verwachten zijn. Daarop is nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen, huismussen en zwaluwen. Voor dit onderzoek zijn meerdere (nachtelijke) bezoeken aan de locatie gebracht. Hieruit is de aanwezigheid van de onderzochten soorten niet aangetoond. De rapportage van het ecologisch onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

Wel moet rekening worden gehouden met algemene broedende vogels en een mogelijke vliegroute langs de vaart. Door het werk buiten het broedseizoen uit te voeren of aan te vangen en door felle lichtuitstraling naar de watergang te voorkomen is het plan uitvoerbaar binnen de kaders van de Wnb. In alle gevallen moet de zorgplicht in acht worden genomen. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

4.6 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties wordenesignaleerd.

Toetsing

Het plangebied is in het verleden (jaren '50 tot '70) in gebruik geweest door een benzinestation. Uit verschillende historische onderzoeken blijkt dat hierdoor bodemverontreiniging is ontstaan. Dit concentreert zich op de voorzijde van het perceel. In kader van de nu voorgestane ontwikkeling en de toepassing van de functie wonen in het plangebied, is nader bodemonderzoek uitgevoerd, waarmee de exacte ernst en omvang van de verontreiniging in beeld is gebracht. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 4.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de verwachting (of hypothese), dat er bodemverontreiniging aanwezig is, bevestigd. De resultaten van het verkennend asbestonderzoek duiden niet op een verontreiniging met asbest en geven daarom geen aanleiding tot de uitvoering van een nader asbestonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat een deel van het voorterrein verontreinigd is met brandstofcomponenten (minerale oliën en vluchtige aromaten). Dit als gevolg van de voormalige aanwezigheid van een brandstofverkooppunt. Op basis van hoeveelheden is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit wordt beoordeeld als een niet-spoedeisend geval van bodemverontreiniging. De verontreiniging trekt tot de onder de bebouwing van het pand Vaart Zuidzijde 36. De verontreiniging in het grondwater is zeer waarschijnlijk verspreid tot onder het wegtracé van de Vaart Zuidzijde (gemeentelijk eigendom).

De aanwezig sterke verontreinigingen (grond en grondwater) vormen een belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Graafwerkzaamheden in sterk verontreinigde grond en of sterk verontreinigd grondwater wordt namelijk gezien als een sanerende handeling en is zonder toestemming van het bevoegde gezag niet toegestaan. Voor de verwijdering van de sterke verontreiniging met brandstofcomponenten en PAK, wordt geadviseerd om een (deel)saneringsplan op te stellen. Hierin worden de uitgangspunten van een functiegerichte bodemsanering beschreven.

In het vervolgtraject wordt in overleg met gemeente en provincie/FUMO een saneringsplan voor de locatie opgesteld, waarbij de kwaliteit 'wonen' van toepassing is. De graafwerkzaamheden en de inrichting van het terrein wordt ook afgestemd met de provincie Fryslân. In dat kader wordt de rapportage van het onderzoek ook voorgelegd aan de provincie. In de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat het woongebouw pas gebruikt mag worden na een goedgekeurde sanering volgens een met het bevoegd gezag afgestemd saneringsplan.

Het saneringsplan wordt na 2024 worden ingediend, waarmee rekening gehouden moet worden met de regels uit de Omgevingswet. In de begroting voor het project is rekening gehouden met een aanzienlijke sanering. Daarmee komt de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding.

4.7 Watertoets

Toetsingskader

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de normale watertoetsprocedure doorlopen. Dit heeft de maken met de ligging nabij een hoofdwatergang. De uitkomsten van de digitale watertoets zijn opgenomen in bijlage 5.

Waterafvoer/berging

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen.

Als gevolg van de ontwikkeling in het plangebied neemt het verhard oppervlak af. Het plan wordt groener ingericht. Het is daarom niet nodig om aanvullende compenserende maatregelen te nemen.

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Bij de inrichting van het plangebied wordt hierop geanticipeerd door het percentage verhard oppervlak laag te houden en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen. Het onderhavige plan draagt hieraan bij.

Drooglegging

Om wateroverlast te voorkomen hanteert Wetterskip Fryslân een droogleggingsnorm van 1,10 meter voor gebouwen met kruipruimte en 0,70 meter voor gebouwen zonder kruipruimte en verhardingen. Het plangebied ligt in gebied met een vast peil van 7,6 m +NAP. Het plangebied ligt gemiddeld op ongeveer 9,60 m NAP. Daarmee wordt voldaan aan de droogleggingsnorm van 1,10 meter. Door de nieuwbouw op dezelfde hoogte aan te brengen als de bestaande bebouwing is het plan voldoende waterrobuust.

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat er gebouwd wordt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater gescheiden af te voeren. Het vuilwater vanuit het gebouw kan op de gemeentelijke riolering worden geloosd. Het technische ontwerp van deze aansluiting wordt in het kader van de vergunning- en uitvoeringsfase voorgelegd aan de gemeente.

Schoon hemelwater wordt afgekoppeld op watergangen in de omgeving. De locatie wordt sterk vergroend, waardoor wateropname wordt verbeterd. Er is dus geen toename van water, waardoor op voorhand zeker is dat vanuit dit aspect geen wateroverlast ontstaat. Over de exacte vormgeving van het HWA wordt, net als voor de DWA, bij de vergunningaanvraag afgestemd met de gemeente.

Vergunningen

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet. Het wateraspect wordt gecommuniceerd met de ontwikkelaar en geldt als uitgangspunt voor de uitvoering van het plan.

4.8 Archeologie

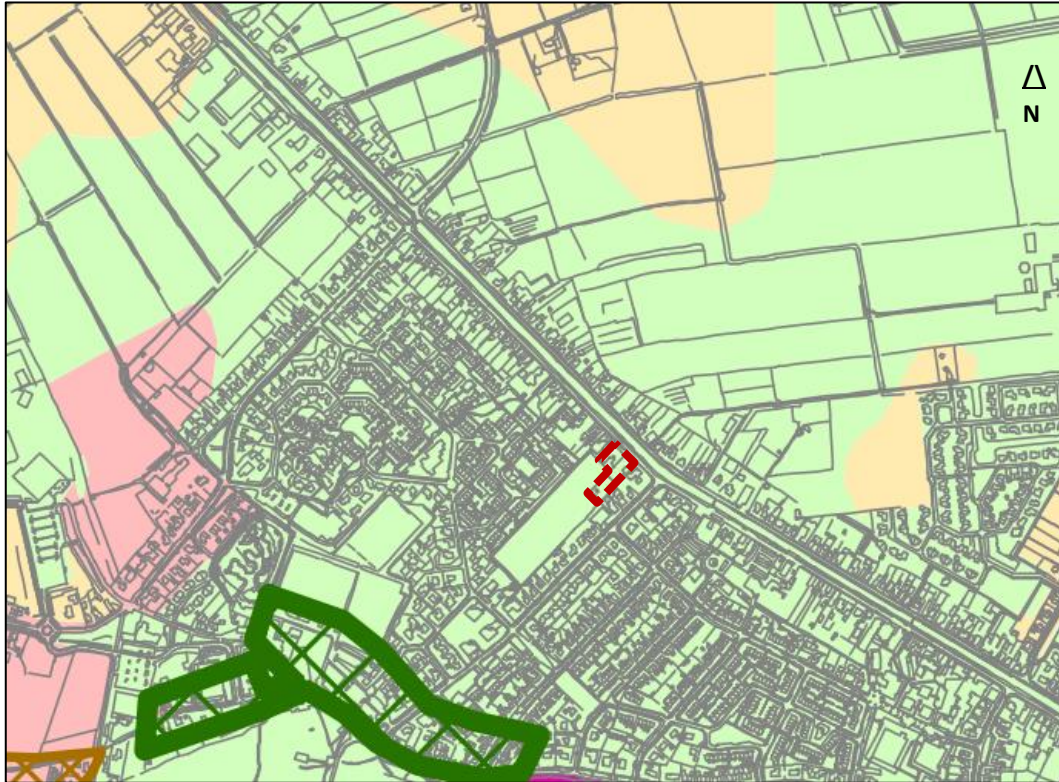
Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Om het resterende verhaal van ons verleden zo goed mogelijk te beschermen is het basisbeginstel van de archeologie sinds 2007 behoud 'in situ' ofwel in de bodem op de plek zelf. Slechts bij hoge uitzondering worden nog archeologische opgravingen uitgevoerd.

Toetsing

De gemeente heeft op de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, behorende bij de Nota Archeologie, voor het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde opgenomen. Dit is de groene kleur, zoals weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (gemeente Ooststellingwerf, 4-12-2014)

Hoewel er een oude bewoningsgeschiedenis bekend is, is de kans op het aantreffen van intacte archeologische resten in het gebied klein door verstoring als gevolg van eerdere bouwactiviteiten. Het is daarom in het kader van dit bestemmingsplan niet nodig om een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Melding toevalsvondst

Mochten tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister en aan de gemeente Ooststellingwerf als Bevoegd Gezag. Eventuele vondsten dienen gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld voor wetenschappelijk onderzoek.

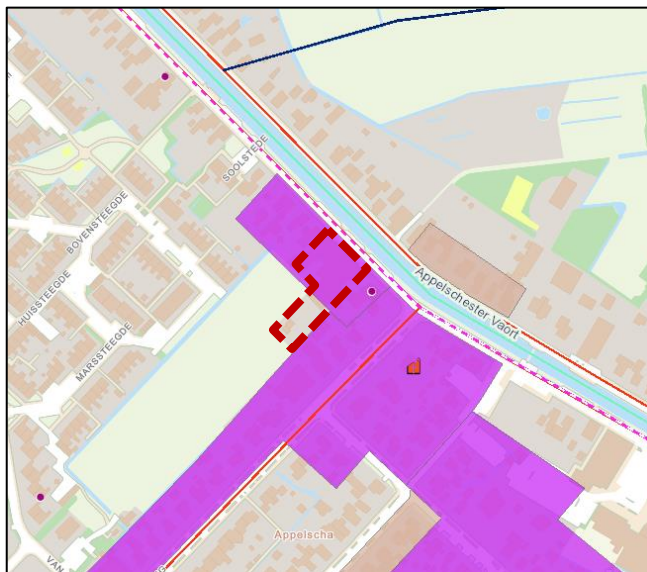
4.9 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uitmaakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Volgens de Cultuur Historische kaart zijn voor de omgeving van het plangebied diverse historische routes en gebieden aanwezig. De wegen langs de vaart zijn dergelijke routes. Verder maakt het plan deel uit van een wederopbouwwijk (1960 – 1970). Paars weergegeven in een fragment van de CHK in figuur 4.2. Binnen deze wijken gaat het vooral om de structuren van het gebied. Hieraan doet dit plan geen afbreuk.



Figuur 4.2 Fragment CHK

4.10 Luchtkwaliteit en gezondheid

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt als grenswaarde bij één ontsluitingsweg 1.500 woningen. Projecten onder dit aantal vallen onder de NIBM-regeling.

Toetsing

In Fryslân zijn er geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Appelscha en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Met dit plan worden 21 woningen gerealiseerd. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.11 Planologische zones

Toetsingskader

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

In en rondom het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Toelichting op de regels

De nieuwe woningen zijn geregeld in de bestemming 'Woongebied'. Deze bestemming is afgestemd op de gehanteerde systematiek in de beheersverordeningen en bestemmingsplannen van de gemeente Ooststellingwerf. Binnen de bestemming is wonen toegestaan, eventueel met een beroep of bedrijf aan huis, mantelzorg en/of onder voorwaarden een Bêd & Brochje.

Als hoofdgebouw mag alleen een woongebouw worden gebouwd. Dit moet binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Dit is afgestemd op het in hoofdstuk 2 beschreven plan. Per bouwdeel is de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven, waarmee de beoogde massaopbouw is gewaarborgd. In totaal mogen er 21 appartementen in het woongebouw worden gerealiseerd.

Voor de bijbehorende bouwwerken is, als onderdeel van de gewijzigde vaststelling, een aanduiding 'bijgebouwen' op de verbeelding aangegeven, afgestemd op het voorgestelde complex met bergingen. Hiervoor geldt een maximumbouwhoogte van 3 meter.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft op 10 juli 2023 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden, waarbij omwonenden op de hoogte zijn gebracht en hebben kunnen reageren op de plannen. Op basis hiervan is het bouwplan bijgesteld. Op 23 september 2023 is het aangepaste ontwerp gepresenteerd via individuele gesprekken.

Tijdens de terinzagelegging zijn enkele zienswijzen naar voren gekomen, die voor een belangrijk deel gaan over het bouwvolume op deze plek. Daarop is het participatietraject voortgezet met individuele gesprekken met de indieners van zienswijzen en ook met de verdere omgeving. Dit heeft geleid tot een aangepast plan, waarbij de vierde bouwlaag in zijn geheel is komen te vervallen. Het aantal appartementen is teruggebracht van 24 naar 21 en er is gekozen voor parkeren op maaiveld en de realisatie van enkele lage bergingen aan de westzijde van het pand. Het participatieproces heeft geresulteerd in een plan dat meer draagvlak van de omwonenden heeft verworven, maar ook rekening houdt met de specifieke context van de omgeving. Een verslag van dit proces is opgenomen in bijlage 6.

Vooroverleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De plannen worden in ieder geval besproken met Wetterskip Fryslân, Provincie Fryslân, Gasunie, Liander en Brandweer Fryslân.

Van Provincie Fryslân en Brandweer Fryslân zijn schriftelijke reacties ontvangen. Wetterskip Fryslân heeft per mail laten weten geen reden tot het maken van op- en/of aanmerkingen en stemmen in met het onderdeel 'Water' te zien. De schriftelijke reacties zijn opgenomen in bijlage 7 en hierna samengevat en beantwoord.

De ingekomen vooroverlegreacties hebben nog betrekking op een eerder bouwplan, uitgaande van 24 appartementen en ondergronds parkeren.

Provincie Fryslân

De provinciale belangen geven aanleiding tot het maken van de opmerkingen over wonen, ruimtelijke kwaliteit en landschap, natuur en ontgronding.

Wonen

De provincie constateert dat het plan past binnen de regionale woondeal. Verzocht wordt om in het kader van de woondeal en de daarin gemaakte afspraken, aan te geven welk aandeel van de appartementen in het betaalbare segment zullen vallen, welk aandeel door de woningcorporatie zal worden gerealiseerd en welk aandeel geschikt is voor ouderen en wonen en zorg.

Antwoord: In dit geval wordt een woongebouw met wat luxere appartementen gebouwd. Dit zijn geen woningen die specifiek op betaalbaarheid zijn gericht en ook niet voor de woningcorporatie. Wel zijn alle appartementen geschikt voor ouderen, door de aanwezigheid van een lift en de nabijheid van voorzieningen.

Ruimtelijke kwaliteit en landschap

De provincie waardeert de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Wel geven zijn de suggestie mee om duidelijkheid te geven over de genoemde aanpassingen naar aanleiding van het advies van Hûs & Hiem.

Antwoord: het gaat om de detailuitwerking van het bouwplan. Dat bouwplan wordt naar aanleiding van de participatieronde nog aangepast. Daarbij blijven de principes zoals beschreven in deze toelichting overeind.

Natuur

De provincie merkt ten aanzien van de uitgevoerde stikstofberekening op dat de verkeersgeneratie in de gebruiksfase niet terugkomt in de berekening. Zij benoemen dat volgens de AERIUS instructie het aantal motorvoertuigen verdubbeld moet worden, omdat er altijd sprake is van een heen- en terugreis. Ook wordt verzocht de berekening te actualiseren met de meest recente versie van AERIUS.

Antwoord: In de berekening is abusievelijk uitgegaan van het verkeerde aantal verkeersbewegingen. Dit is gecorrigeerd, waarbij de berekening direct is geüpdatet met AERIUS 2023.3. Het aantal verkeersbewegingen dat volgens de kentallen van het CROW wordt berekend, gaat al uit van heen- en terugrijden. Het aantal hoeft dus niet verdubbeld te worden.

Ontgrondingen

Het plan voorziet in de aanleg van een parkeerkelder, waarvoor ontgronding nodig lijkt, mogelijk op een diepte van meer dan 2 meter onder het maaiveld. Er is echter niets over een ontgronding vermeld in de toelichting. De provincie verzoekt de toelichting hierop aan te vullen.

Antwoord: de graafwerkzaamheden in dit plan hangen uitsluitend samen met de omgevingsvergunning voor de bouw, danwel met de saneringswerkzaamheden. Deze aspecten worden in het vergunningenspoor met provincie/FUMO afgestemd. Omdat vanuit planologisch oogpunt geen vrijstellingen gelden, is het niet noodzakelijk om de toelichting hierop aan te vullen.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot het brand- het vlucht- en het repressieve scenario. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn in de overlegreactie adviseert Brandweer Fryslân om:

- De beheerder van de gebouwen te wijzen op het belang van brandveilig gebruik. Wellicht heeft hij mogelijkheden om bewoners geïnformeerd te krijgen van belangrijke maatregelen, zoals het belang voor het sluiten van deuren bij brand. Op brandweerderland.nl staan de zinvolle tips beschreven;
- De initiatiefnemers te laten regelen dat bewoners/ gebruikers duidelijke instructies krijgen, zodat zij weten hoe zij moeten handelen bij calamiteiten.

Antwoord: De initiatiefnemer is op de hoogte gebracht van deze voorwaarden. Bij de uitvoering wordt hiermee rekening gehouden.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijzen in te dienen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de reactienota zienswijzen, die is opgenomen in bijlage 8. Deze zienswijzen hebben geleid tot een vervolg van het participatieproces (zie onder 'participatie') en uiteindelijk tot een reductie in de bouwhoogte en het aantal appartementen. De zienswijzen en de reactienota worden meegewogen in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Indieners wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 24 juni 2025 gewijzigd vastgesteld, in die zin dat het bouwvlak en de daarin opgenomen maximum bouwhoogten en aantal appartementen zijn aangepast op basis van het gewijzigd bouwplan. Ook is een aanduiding opgenomen voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken met een maximum bouwhoogte van 3 meter en is de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gereduceerd van 2 naar 1 meter.

Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het initiatief betreft de realisatie van een woongebouw met 21 appartementen. De ontwikkelkosten worden gedragen door de exploitatie of verkoop van de woningen. De gemeente heeft hiermee geen directe financiële bemoeienis.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De gemeente en initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de plankosten en eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.