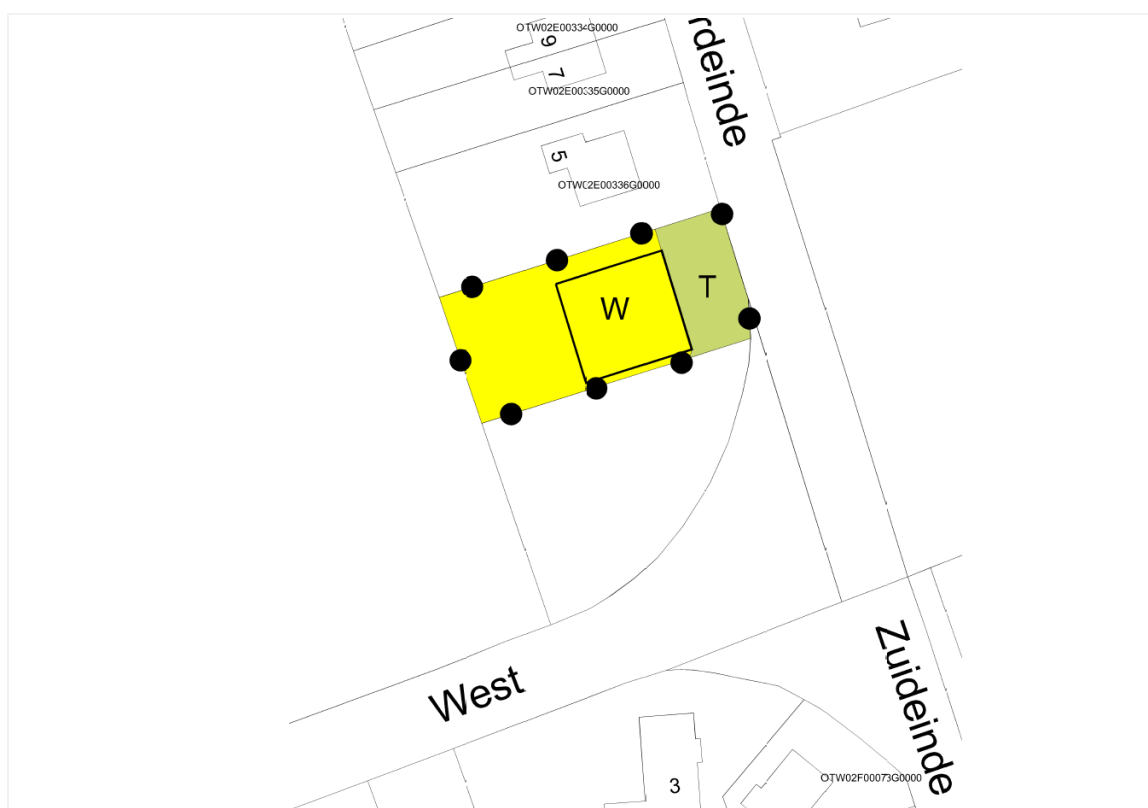


# BESTEMMINGS PLAN

Ten behoeve van Noordeinde 3 te Fochtelloo



Oprachtgever **Bouwbedrijf J. de Jong BV Oosterwolde**

Project **Noordeinde 3 te Fochtelloo**

Plaats **Fochtelloo**

Gemeente **Ooststellingwerf**

Datum **16 december 2014**

identificatienummer **NL.IMRO.0085.BPFoNrdeinde3-VA01**

Conform **Checklist Ruimtelijke Plannen**

#### **GEGEVENS VAN DE AANVRAGER**

Naam en voorletters: Postma, R  
Bedrijf/Organisatie: Zethoven Bouwplan Groep  
Straat en huisnummer: Osloweg 110  
Postcode en woonplaats: 9723BX Groningen  
telefoonnummer(s): 050 57 539 97  
e-mail adres : info@zethoven.nl

#### **IN OPDRACHT VAN**

Naam en voorletters: Veenstra, B  
Bedrijf/Organisatie: Bouwbedrijf J. de Jong BV  
Straat en huisnummer: Hornleger 2  
postcode en woonplaats: Oosterwolde  
telefoonnummer(s): 0516 51 22 80  
e-mail: info@jdejongbv.nl

#### **LOCATIEGEGEVENS**

Adres van de locatie: Noordeinde 3  
Kadastrale gegevens locatie: Oosterwolde, E 337

#### **IDENTIFICATIENUMMER**

Identificatienummer: NL.IMRO.0085.BPFoNrdeinde3-VA01

### **INHOUD:**

Toelichting + bijlagen

Verbeelding

Regels

# TOELICHTING

## Inhoud

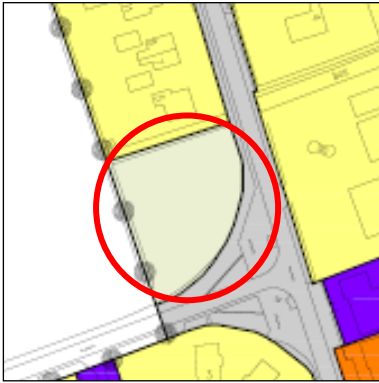
1	INLEIDING .....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging projectgebied .....	5
1.3	Leeswijzer .....	6
2	BELEIDSKADER .....	7
2.1	Provinciaal beleid .....	7
2.2	Gemeentelijk beleid.....	9
3	PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN .....	11
3.1	Parkeren .....	11
3.2	Flora en fauna.....	11
4.3	Waterparagraaf .....	12
4.4	Bodem.....	12
4.5	Cultuurhistorie en archeologie .....	13
4.6	Geluidshinder .....	14
4.7	Milieuzonering.....	14
4.8	Externe veiligheid .....	15
4.9	Luchtkwaliteit .....	15
4.10	Conclusies planologische randvoorwaarden.....	16
5	PLANOMSCHRIJVING .....	17
5.1	Bestaande situatie .....	17
5.2	Toekomstige situatie .....	18
6	UITVOERBAARHEID.....	20
6.1	Economische haalbaarheid.....	20
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid .....	20
6	OVERZICHT BIJLAGEN .....	21
	Bijlage 1 Vooroverleg Provincie Fryslân .....	21
	Bijlage 2 Zienswijze en reactie gemeente .....	21
	Bijlage 3 Flora en Fauna onderzoek.....	21
	Bijlage 4 Samenvatting watertoets.....	21
	Bijlage 5 Resultaat watertoets.....	21
	Bijlage 6 Archeologie .....	21

## 1 INLEIDING

Dit document vormt de toelichting van het bestemmingsplan 'Noordeinde 3 te Fochteloo'. Het projectgebied, waar dit postzegelplan betrekking op heeft, is toegevoegd aan dit bestemmingsplan onder "Verbeelding".

### 1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwning heeft betrekking op het perceel aan Noordeinde 3 te Fochteloo. Aan het bebouwingslint Noordeinde -Zuideinde bevinden zich verschillende agrarische bedrijven. Door de aanwezigheid van een relatief groot aantal woningen langs Noordeinde - Zuideinde is hier, binnen de bebouwde, kom nog nauwelijks sprake van ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven. Het projectgebied, Noordeinde 3, is een relatief klein agrarisch perceel in de dorpskern, waardoor een nieuwe locatieontwikkeling wenselijk is. Het perceel wordt ten tijde van schrijven van deze ruimtelijke onderbouwning nog voor agrarische doeleinden gebruikt. Initiatiefnemer is voornemens het perceel te herontwikkelen. Derhalve zal de agrarische bestemming moeten worden veranderd in de bestemming "Wonen".



*Figuur 1 Uitsnede verbeelding Fochteloo (Bron: Beheersverordening "overige dorpen", bewerk)*

Het gebruik van de gronden ten behoeve van een woonfunctie is in strijd met het vigerende beheersverordening 'Overige dorpen'. Een uitsnede van de Verbeelding is opgenomen in figuur 1. De beoogde nieuwe woning komt in één lijn te liggen met de omliggende bebouwing.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient een nieuw juridisch-planologisch plan vastgesteld te worden. Het bevoegd gezag is voornemens de ontwikkeling mogelijk te maken middels een postzegelplan.

Een postzegelplan is een type bestemmingsplan welke een klein gebied beschrijft. In dit geval de kavel aan Noordeinde 3.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het postzegelplan vast te stellen. Voordat het postzegelplan als ontwerp ter inzage wordt gelegd, is dit voorbesproken met de provincie. In bijlage 1 is de reactie van de provincie opgenomen en zijn de wijzigingen doorgevoerd.

Tijdens de terinzagelegging heeft men het recht om zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ontvangen. De zienswijze en de reactie op de zienswijze van de gemeente, is opgenomen in bijlage 2. Wijzigingen aan de hand van de zienswijze zijn doorgevoerd.

In hoofdstuk 3 zal nader worden ingegaan op de van toepassing zijnde ruimtelijke wetgeving.

### 1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Ooststellingwerf ten oosten van Oosterwolde in de bebouwde kom van het dorp Fochteloo. Het dorp Fochteloo is van origine een lintdorp, waar in de jaren negentig uitbreiding heeft plaatsgevonden in de vorm van de wijk Stienekamp. Het Noordeinde en respectievelijk Zuideinde is een lang en verspreid bebouwingslint waar veel agrarische bedrijven zijn gevestigd. Binnen de dorpskern hebben woningen de overhand in de bebouwing. De ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2 Ligging project gebied (Bron Google Maps, bewerkt)

### 1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als volgt opgezet.

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 wordt het van toepassing zijnde beleid behandeld. In hoofdstuk 3 worden de milieuaspecten worden behandeld. Hierin wordt onder andere ingegaan op de bodem- en luchtkwaliteit, geluidshinder, verkeersinvloeden, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 4 heeft betrekking op planomschrijving, hoofdstuk 5 gaat in de op de juridische vormgeving en hoofdstuk 6 behandelt de economische uitvoerbaarheid. Bovenstaande, hoofdstuk 1 t/m 6, kan gezien worden als de “Toelichting”. De verbeelding van het plangebied onder “Verbeelding” te vinden en de geldende regels onder “Regels”.

## 2 BELEIDSKADER

De doelstelling van dit bestemmingsplan is om de beoogde ontwikkeling in juridisch-planologisch opzicht mogelijk te maken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit bestemmingsplan inzicht gegeven in de wijze waarop het van toepassing zijnde beleid van invloed is op de ontwikkeling. In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weergegeven waarmee rekening moet worden gehouden. Hier zal worden ingegaan op het provinciale en gemeentelijke beleid en wordt dit beleid getoetst aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit beleid is afgestemd op het Rijksbeleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening. In dit kader wordt, gezien de planomvang, niet apart ingegaan op het Rijksbeleid.

### 2.1 Provinciaal beleid

#### Streekplan Fryslân 2007

Het Streekplan Fryslân 2007 is op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. De provincie streeft naar het verbeteren van de leefbaarheid en de vitaliteit van het platteland. Hierbij wordt ingezet op het bewaren van het goede en het mogelijk te kunnen maken van ontwikkelingen die de provincie kunnen versterken. De provincie Fryslân zet voorts in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte en op duurzaam ruimtegebruik.

Op grond van het Streekplan Fryslân 2007, wordt Fochteloo als “overige kernen” aangemerkt.

Met ruimtelijke kwaliteit in de ruimtelijke plannen, bedoelt de provincie Fryslân, dat in het ontwerp en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Een goede manier om aan ruimtelijke kwaliteit invulling te geven, is door de samenhang van de ondergrond, de netwerken en het nederzettingspatroon als basis voor ruimtelijke planvorming op de lange termijn te nemen.

Onderhavig plan waarborgt op lange termijn het doelmatig gebruik en de herkenbaarheid van de ruimte. Daarnaast wordt rekening gehouden met het nederzettingspatroon, door de woning zo te situeren dat deze in één lijn staat met de overige woningen en dat de open ruimte, zoals deze reeds bestaat, zo veel mogelijk wordt behouden en gehandhaafd.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in het Streekplan.

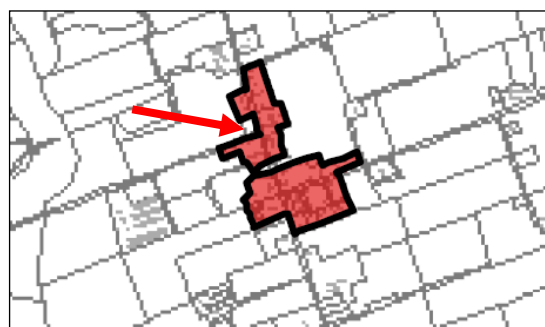
#### Provinciale Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni 2011 hebben de Provinciale Staten van Fryslân de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de verordening geeft de provincie regels weer die moeten zorgen voor het doorwerken van de provinciale belangen in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

**Bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied**  
In de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen “bestaand stedelijk gebied” en “landelijk gebied”. Het onderliggende plangebied is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied van Fochteloo, zie figuur 3.

In artikel 1.1.1, 1<sup>e</sup> lid is bepaald dat geen stedelijke

functies buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd mogen worden. Daarop zijn enkele uitzonderingen meegenomen:



Figuur 3 "Bestaand Stedelijk Gebied" (Bron: Verordening Romte Fryslân, Provincie Fryslân, bewerkt) Het plangebied is aangeduid met de rode pijl

- In artikel 1.1.1. 2<sup>e</sup> lid is bepaald dat een uitbreidingslocatie aansluitend op het bestaand stedelijk gebied is toegestaan.
- In artikel 1.3.1 is bepaald dat kan worden afgeweken van artikel 1.1.1 1<sup>e</sup> lid, indien een nieuwe stedelijke functie in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaand bebouwingscluster wordt toegepast met inachtneming van de volgende voorwaarden;
  - *a. de nieuwe stedelijke functie leidt tot afronding of verdichting van een bebouwingslint of bebouwingscluster, en doet geen afbreuk aan de landschappelijke karakteristiek;*
  - *b. een nieuw bedrijf behoort tot de milieucategorieën 1 of 2, tenzij aangetoond kan worden dat het bedrijf qua aard, schaal, milieuhinder, en fysieke uitstraling past in de omgeving;*
  - *c. detailhandel houdt verband met de hoofdfunctie van het perceel en is daaraan bedrijfsmatig en qua omvang ondergeschikt;*
  - *d. een nieuwe woning voldoet tevens aan het bepaalde in artikel 1.6.1, eerste lid of artikel 1.7.1, eerste lid.*
- Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen van artikel 1.1.1, eerste lid juncto artikel 1.3.1, sub d voor de bouw van een of enkele woningen in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster, mits woningbouw leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint of de bebouwingscluster, zo mogelijk bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, en in ieder geval geen afbreuk doet aan de landschappelijke karakteristiek.

Het voorliggende plan maakt de bouw van één woning op het onderhavige plangebied buiten stedelijk gebied mogelijk. De motivering om de ontwikkeling toch te laten plaatsvinden, kan gevonden worden in de volgende aspecten;

- Het plangebied grenst aan het bestaand stedelijk gebied en is gelegen in de lijn van de bestaande lintbebouwing.
- De beoogde woningbouw leidt tot een verdichting van het bebouwingslint en doet geen afbreuk aan de landschappelijke karakteristiek.
- In het woonplan van de gemeente Ooststellingwerf zijn, conform artikel 4.1.1. 1<sup>e</sup> lid, in de “resterende dorpen” 145-220 nieuwbouwwoningen gepland. Het voorgenomen bebouwingstype “vrijstaand” past binnen de kwaliteit die gevraagd wordt in het Woonplan Ooststellingwerf.

### **Ladder van Duurzame Verstedelijking**

In artikel 1.1.1, eerste lid onder sub h en i, van het Bro worden definities gegeven van bestaand stedelijk gebied en stedelijke ontwikkeling. In artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is aangegeven dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan een aantal voorwaarden moet voldoen. Deze voorwaarden zijn omschreven in de drie treden van de Ladder van Duurzame Verstedelijking.

Hoewel kleinschalige woningbouw binnen lintbebouwing in beginsel geen stedelijke ontwikkeling is, waarop de Ladder van toepassing is, neemt dit niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd (ABRvS 18 december 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:2471)). Ook één woning betreft geen stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is (ABRvS 14 januari 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:156)).

Daarbij speelt ook nog de vraag wat onder sub i onder woningbouwlocatie moet worden verstaan. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in een uitspraak van 18 december 2013; ECLI:NL:RVS2013: 2471, overwogen dat gezien de kleinschaligheid van deze ontwikkeling er terecht vanuit is gegaan dat het betrokken plandeel niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder 1, Bro.



## 2.2 Gemeentelijk beleid

### Beheersverordening

Het bestemmingsplan Fochteloo 2003 is in 2013, overgegaan in de 'Beheersverordening Overige Dorpen'.

De beheersverordening voorziet niet op ontwikkeling van de onderhavige projectlocatie. Een inpassing is enkel mogelijk door het vaststellen van een postzegelplan.

Initiatiefnemer is van mening dat het beschreven plan zoals in hoofdstuk 2 geen afbreuk doet aan de architectonische en cultuurhistorische waarden van het dorp. Dit aangezien er rekening wordt gehouden met de uitgangspunten, zoals omschreven waren in B1 van het reeds vervallen bestemmingsplan 'Fochteloo 2003', het niet bebouwen of voorzien van dichte beplanting van de open ruimtes in het bebouwingslint. De woning wordt gebouwd tegen de bestaande boomwal welke het perceel Noordeinde nr. 5 en Noordeinde nr.3 scheidt en wordt conform de huidige bebouwingslijn op een vergelijkbare rooilijn geplaatst. De woning zal hierdoor opgaan in het huidige straatbeeld en zal derhalve het straatbeeld niet onevenredig veranderen.

### Woonplan gemeente Ooststellingwerf 2011-2020

In 2011 is door de raad van de gemeente Ooststellingwerf het Woonplan 2011-2020 vastgesteld. In het woonplan wordt ingegaan op de visie van de gemeente voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nieuwbouwwoningen in de gemeente. In totaal biedt de gemeente medewerking aan de realisatie van tussen de 530 en 770 woningen in de periode 2011-2020. Hiervan dienen 385-550 woningen binnen de drie grootste dorpen gerealiseerd te worden (Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk) en de rest, 145-220 woningen, in de overige dorpen.

Woningbouw op inbreidingslocaties heeft volgens het Woonplan de prioriteit. Deze keuze wordt nogmaals onderbouwd door de gemeente doormiddel van de volgende quote: *"Door woningbouw meer binnen het huidige verstedelijkte gebied te houden kan de directe omgeving van de dorpen en de buurtschappen beter behouden blijven. Op deze wijze blijft het landelijk gebied open en toegankelijk"*.

Het onderhavige projectplan speelt dus in op de visie zoals gesteld door de gemeente in het Woonplan 2011-2020.

### Welstandsnota

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota van de gemeente Ooststellingwerf. De welstandsbeoordeling van de bouwplannen vindt plaats op grond van de criteria die in deze nota zijn opgenomen. Een belangrijke pijler van de Welstandsnota zijn de 'Gebiedsgerichte welstandscriteria'.

Het welstandsbeleid voor Fochteloo is gericht op beheer van het bestaande en het respecteren van de basiskwaliteit. Op de onderhavige projectlocatie zijn de volgende criteria van toepassing;

#### Plaatsing

- Woning staat in de rooilijn.
- Bijgebouwen ondergeschikt aan en achter het hoofdgebouw.

#### Hoofdvorm

- 1 bouwlaag met kap, voorzien van zadeldak.
- Symmetrische hoofdopzet.
- Vorm van de woning is hoofdzakelijk kantig.
- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn meegenomen in het ontwerp en zijn ondergeschikt.

#### Aanzichten

- De woning is duidelijk gericht naar de openbare ruimte.
- Geleding / belijning van de gevels is evenwichtig tussen verticale gevelopeningen en horizontale accenten.
- Compositie traditioneel; bij vrijstaande woningen tevens geschakeerd .
- Aan-, uitbouwen, bijgebouwen meegenomen in ontwerp en zijn ondergeschikt.

#### **Opmaak**

- Gevel van de woning van metselwerk; topgevel met hout toegestaan.
- Metselwerk: geel, rood en wit; Pannen: rood, zwart: Schilderwerk: moderne kleurstelling.
- Bijgebouwen overwegend in steen met kleur als aan woning; mogelijk met pannen; kleur als die op woning.

#### **Diversen**

- Openbare ruimte eenvoudig ingericht. Er zijn geen schuttingen aangrenzend aan de openbare ruimte geplaatst.

### 3 PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

Omgevingsaspecten betreft aspecten als lucht, water, natuur, bodem en land die invloed hebben op het projectgebied en waar de beoogde ontwikkeling invloed op kan hebben. In dit hoofdstuk wordt verwoord hoe er met de aspecten rekening wordt gehouden.

#### 3.1 Parkeren

##### Parkeren

Langs de openbare weg is geen ruimte beschikbaar om parkeervoorzieningen te treffen. Dit betekent dat parkeerruimte op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Dit geldt voor zowel het eigen parkeren als ook het parkeren voor bezoekers. Binnen het projectgebied is voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein. Hierbij wordt rekening gehouden met de minimale eisen gesteld door de gemeente Ooststellingwerf (minimaal 1 parkeerplek op eigen terrein bij een vrijstaande woning).

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect parkeren de ruimtelijke ontwikkeling niet in de weg staat.

#### 3.2 Flora en fauna

In het kader van de ontwikkelingen is op 30 januari 2014, een Quicksan flora en fauna uitgevoerd door Bureau Faunax met projectnummer ZBG-QSNOWF. Het rapport is te vinden in bijlage 2. In deze Quicksan worden de volgende vragen beantwoord:

- Komen er binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden (biotopen van) beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet voor?
- Wat zijn de mogelijke effecten van de realisatie van de initiatieven en het in gebruik hebben ervan op deze beschermde natuurwaarden?
- Voor welke soorten en habitat wordt de wet mogelijk overtreden en in hoeverre kunnen overtredingen vermeden, dan wel verzacht worden?
- Wat zijn de te ondernemen vervolgstappen met betrekking tot het voorkómen van schade aan beschermde soorten binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden?

Het plangebied betreft weiland welke tot voorkort werd gebruikt voor begrazing door schapen. Er vindt geen sloop of kap van opgaand groen plaats.

Er is in een van de bomen aan de overzijde een nest van een ekster aangetroffen. De ekster kan, hoewel niet in het plangebied gevestigd, last ondervinden van de werkzaamheden. Echter gezien de gewenning van ekster aan een stedelijke omgeving, is de verwachting dat dit geen negatieve effecten op de vogel heeft. Daarnaast is een pimpelmees waargenomen, langs de rand van het perceel is een boom aangetroffen met een daarin geschikte holten voor deze mezen. De verwachting is dat er in de nabijheid genoeg alternatieve nestgelegenheid beschikbaar is. In de bomen en het plantsoen langs het perceel kunnen broedvogels worden verwacht. Met broedvogels zal rekening moeten worden gehouden met het uitvoeren van zowel kap-, grond- en bouwwerkzaamheden. In één van de bomen langs de rand van het perceel bevindt zich een voor vleermuizen potentieel geschikte holte. Deze boom bevindt zich in ieder geval binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Daarnaast kan langs de bomenrij eventueel een vliegroute van vleermuizen aanwezig zijn. Er wordt een aantal licht beschermde soorten verwacht in het plangebied. Voor schade aan licht beschermde soorten geldt in principe een vrijstelling. De zorgplicht (zie Bijlage I) van de Flora- en Faunawet schrijft echter voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen.

De vervolgstappen tijdens de bouw zijn als volgt;

- In geval van bomenkap nader onderzoek vleermuizen: volgens vleermuisprotocol (mei - oktober).

- Broedvogels: Werken buiten het broedseizoen (ongeveer tussen half maart en half juli), anders inschakelen ecologische begeleiding.
- Licht beschermde soorten: naleven zorgplicht.

### Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect flora en fauna de ruimtelijke ontwikkeling niet in de weg staat.

### 4.3 Waterparagraaf

De Watertoets is het resultaat van één van de acties uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw', die op 14 februari 2001 is ondertekend door het Rijk, het Interprovinciaal Overlegorgaan, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. In de Startovereenkomst is vastgelegd dat de Watertoets vanaf het moment van ondertekening zal worden toegepast. Op grond van artikel 3.1.1 Bro is bovendien overleg met de waterbeheerder wettelijk verplicht. De Watertoets wordt uitgevoerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking wordt omgegaan. In laatste instantie kan worden teruggegrepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

### Toetsing

Voor het onderhavige projectplan is op 7 januari 2014 een digitale watertoets uitgevoerd via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). In bijlage 3 is een samenvatting van de uitgangspunten opgenomen.

### Conclusie

Met de gegevens, als in de uitgangspunten zoals hierboven opgegeven, is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan, kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Onderstaand een opsomming van de standaard maatregelen. Het volledige advies is in bijlage 4 opgenomen.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect water de ruimtelijke ontwikkeling niet in de weg staat.

### 4.4 Bodem

In het kader van de onderzoeksplicht van artikel 9 Bro dient onder andere de bodemgesteldheid in het projectgebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Functiewijziging is pas toegestaan als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste functie. Een bodemonderzoek heeft doorgaans een geldigheid van twee tot drie jaar als het gebruikt wordt ten behoeve van een aanvraag om omgevingsvergunning. In veel gevallen kan deze termijn worden verruimd naar een periode van vijf jaar. Hierbij mag geen wezenlijke verandering in het gebruik of bodemgesteldheid van de locatie hebben plaatsgevonden. Om te onderzoeken of gronden milieuhygiënisch geschikt zijn voor de daarvoor gedachte bestemmingen, zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. In deze paragraaf worden de resultaten van de onderzoeken binnen het projectgebied genoemd.

## Rapportage

In het kader van de ontwikkelingen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bureau Grondslag met projectnummer 21658.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op het perceel is vastgelegd. Er is een lichte verhoging aan kwik in de bovengrond aangetroffen. En in het grondwater zijn verontreinigingen van barium en zink. Deze waarden zijn echter van een dermate hoogte dat verder onderzoek niet noodzakelijk is. Daarnaast vormen de lichte verhogingen geen belemmeringen voor de beoogde woonbestemming. Aanbevolen is wel de grond die tijdens de bouw vrijkomt, te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen.

## Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem de ruimtelijke ontwikkeling niet in de weg staat.

## 4.5 Cultuurhistorie en archeologie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op het erfgoed onder de grond.

## Archeologie

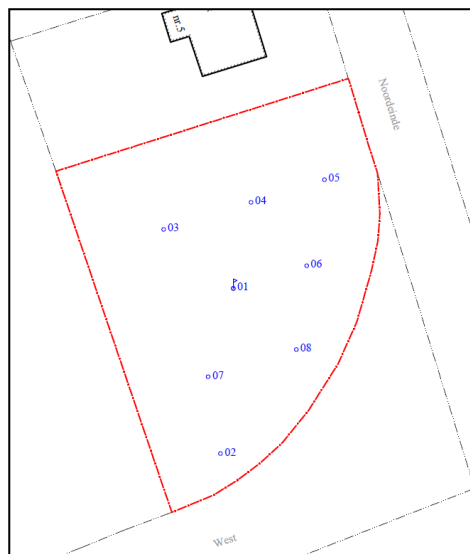
Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking getreden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Het plangebied is hierin aangewezen als gebied met, deels, archeologische verwachting en is aangewezen als potentiële vuursteenvindplaats, zie figuur 9 voor potentiële vuursteenvindplaats. Het beleid geeft aan dat het daarom noodzakelijk is een archeologisch onderzoek uit te voeren.

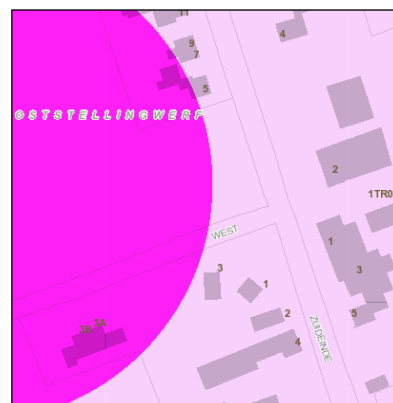
## Rapportage

In het kader van de ontwikkelingen is waarderend booronderzoek uitgevoerd door Bureau voor Archeologie met projectnummer 2013121702. Dit rapport is opgenomen in bijlage 6.

In het onderzochte plangebied zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Dit houdt in dat op het plangebied een archeologische vindplaats ontbreekt. Hoewel er een onverwachte bodemopbouw is



Figuur 4 Boorlocaties bodemonderzoek  
(Bron: Bureau Grondslag, Steenwijk)



Figuur 5 Situering vuursteenvindplaats  
(Bron: Famke, Provincie Fryslân, bewerkt)

aangetroffen, heeft dit geen invloed op de uitkomst van het onderzoek, of legt dit enige beperking op, op het plangebied.

Verder archeologisch vervolgonderzoek, wordt dan ook niet aanbevolen. Ondanks bovenstaande resultaten, dient bij bodemversturende activiteiten men eventuele vondsten en grondsporen te melden bij de Minister van OCW. Op de nieuwe archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart van de gemeente Ooststellingwerf zal het onderzochte gedeelte als 'vuursteenvindplaats' worden verwijderd. Deze kaart dient echter nog vastgesteld te worden. De rest van de vuursteenvindplaats (WR-a 2 op de nieuwe beleidsadvieskaart) blijft nog gewoon als zodanig gehandhaafd.

Gezien bovenstaande resultaten, krijgt het plangebied niet de dubbelbestemming; *Wonen, met dubbelbestemming "archeologie"*, maar de enkelbestemming; *Wonen*.

### Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie de ruimtelijke ontwikkeling niet in de weg staat.

### 4.6 Geluidshinder

In de *Wet geluidshinder* (Wgh) wordt onderscheidt gemaakt tussen geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Indien een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. In dit geval is alleen het aspect wegverkeerslawaai relevant. De functie zoals voorgesteld op het plangebied geldt als geluidsgevoelig. Op de wegen rondom het plangebied geldt echter een maximumsnelheid van 30 km/uur. Dergelijke wegen hebben geen wettelijke geluidszone waaraan moet worden getoetst. Het is daarom niet noodzakelijk om akoestisch onderzoek uit te voeren.

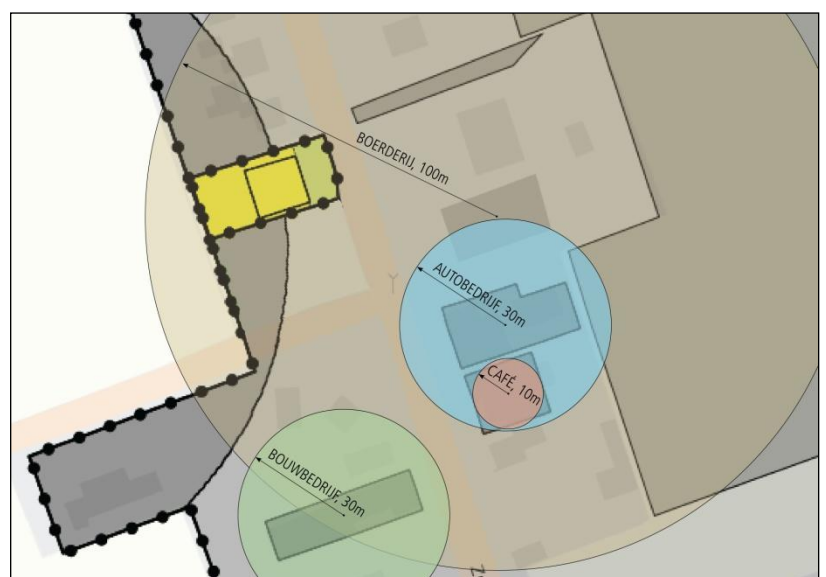
### Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect geluidshinder de ruimtelijke ontwikkeling niet in de weg staat.

### 4.7 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals wonen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Er worden 4 verschillende factoren onderscheiden, geur, stof, geluid en gevaar. Er zijn vier verschillende activiteiten waarvoor richtafstanden gelden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de grootste afstand.



*Figuur 6 Milieuzonering (Bron: Bestemmingsplankaart, Beheersverordening "Overige dorpen", gemeente Ooststellingwerf, bewerkt)*

Woningbouw is enkel mogelijk doordat de tegenover het plangebied gelegen melkveehouderij de bedrijfsactiviteiten heeft gestaakt en in 2013 de bestemming 'wonen' heeft gekregen. Hiermee is de milieuzonering van 100m vervallen. Daarnaast ligt het plangebied ook buiten de 30m radius welke geëist wordt voor het garagebedrijf aan Zuideinde 1, de 10m voor het café aan Zuideinde 3 en de 30m voor het aannemersbedrijf met werkplaats aan Zuideinde 4.

#### **Conclusie**

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect milieuzonering de ruimtelijke ontwikkeling niet in de weg staat.

#### **4.8 Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen.

#### **Conclusie**

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid de ruimtelijke ontwikkeling niet in de weg staat.

#### **4.9 Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. De ontwikkeling vindt plaats in het landelijk gebied, waar in algemeenheid sprake is van een hoge luchtkwaliteit.

Het is niet te verwachten dat dit project een overschrijding van een grenswaarde tot gevolg heeft. Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur "niet in betekende mate" (Nibm) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten als deze niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per etmaal wordt hier niet aan voldaan.

#### **Conclusie**

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit de ruimtelijke ontwikkeling niet in de weg staat.



#### 4.10 Conclusies planologische randvoorwaarden

##### **Parkeren**

Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid kan geconcludeerd worden, dat het projectplan voldoet aan de eisen aan het aantal gerealiseerde parkeerplekken, gesteld door de gemeente Ooststellingwerf.

##### **Flora- en fauna**

Op basis van de Quicksan Flora- en Fauna kan geconcludeerd worden dat er geen beschermde dier- en plantensoorten in het projectgebied voorkomen. Hierdoor geldt alleen de standaard zorgplicht en kunnen verdere acties uitblijven.

##### **Water**

Door de geringe toename in het verhard oppervlak, circa 150m<sup>2</sup>, zijn compenserende maatregelen niet nodig en voldoet een korte procedure met standaard maatregelen.

##### **Bodem**

In het plangebied zijn geen hoeveelheden verontreinigingen aangetroffen die de T- en of interventiewaarde overschrijden. De aangetroffen verontreinigingen geven geen aanleiding naar verder onderzoek en staat de beoogde bestemmingswijziging niet in de weg.

##### **Archeologie**

Er zijn geen archeologische resten in het plangebied aangetroffen, hoewel er wel een onverwachte grondlaag werd aangetroffen, heeft dit geen invloed op het projectplan.

##### **Milieuzonering**

Door de veranderde bestemming op de tegenover gelegen melkveehouderij en de grote afstand tot het in de nabijheid gelegen autobedrijf, café en aannemersbedrijf, kan geconcludeerd worden dat het onderhavige projectplan geen belemmering zal ondervinden van nabije milieuzones.

##### **Externe veiligheid**

Op basis van de geraadpleegde veiligheidskaart kan geconcludeerd worden dat er in de nabije omgeving geen externe aspecten zijn die de veiligheid in geding kunnen brengen.

##### **Luchtkwaliteit**

Gezien de geringe omvang van het projectplan en de verkeersbewegingen die dit extra teweeg brengt, kan geconcludeerd worden dat er geen ingrijpende negatieve effecten te verwachten zijn op het gebied van luchtkwaliteit.

##### **Geluidshinder**

Hoewel een woning als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt, geldt er op de omliggende wegen een maximumsnelheid van 30 km/uur. Dergelijke wegen hebben geen wettelijke geluidszone en hebben geen consequenties voor het projectplan.



## 5 PLANOMSCHRIJVING

Het projectgebied is gelegen op de hoek West en Noordeinde, in de bebouwde kom van Fochteloo. Initiatiefnemer is voornemens de agrarische grond te bebouwen met één woning. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historische achtergrond en wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie binnen het projectgebied en van de directe omgeving. Vervolgens wordt de toekomstige situatie geschetst.

### 5.1 Bestaande situatie

#### Geschiedenis en omgeving van Noordeinde

Noordeinde vormt samen met Zuideinde het bebouwingslint (met als uitzondering Stienekamp) van het lintdorp Fochteloo. Het bebouwingslint is te typeren als asymmetrisch met een relatief lage bebouwingsdichtheid. Woonhuizen uit diverse periodes worden afgewisseld met, voormalige, agrarische bedrijven en open ruimtes. Door de aanwezigheid van vrij veel bestaande woningen, komen in de dorpskern van Fochteloo weinig agrarische bedrijven voor. Veel agrarische bedrijven zijn vanuit Fochteloo verplaatst naar buiten het dorp of opgeheven. Deze voormalige boerderijen worden momenteel gebruikt voor niet-agrarisch gerelateerde bewoning. De ontwikkeling van een woning in plaats van een bestaande agrarische grond zorgt dan ook niet voor een verdere beperking van de agrarische mogelijkheden.

#### Gebruik van het projectgebied

Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch gebied, zonder aanwezige opstallen. Er is dan ook geen sprake van monumentale of karakteristieke panden.



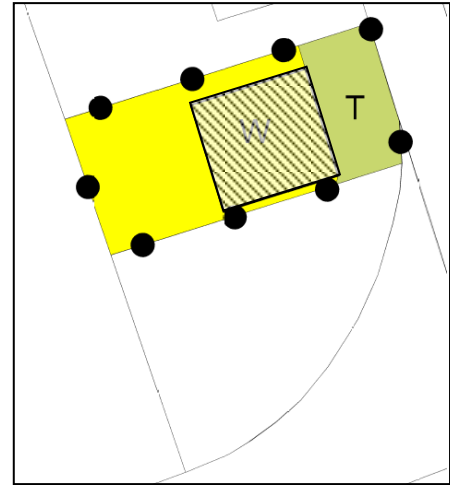
Figuur 7 Foto plangebied (Bron: Google Streetview, bewerkt)

## 5.2 Toekomstige situatie

### Ruimtelijke en stedenbouwkundige beschrijving

In het projectgebied wordt één nieuwe woning beoogd met een bijgebouw. De nieuwe woning dient, ten opzichte van de belendende bebouwing in dezelfde rooilijn gebouwd. Dit om een nieuwe woning in het beeld van de straat te laten passen en de lijn van bebouwing niet te verstoren. Voor een nieuw te bouwen woning zal de situering in oost-west richting zijn, met de noklijn haaks op de straat of zal de situering in noord-zuid richting zijn met de noklijn parallel aan de straat

Er dient rekening gehouden te worden met de verstoring van de zichtlijn naar het achtergelegen gebied. Door een woning te situeren aan de noordzijde van de kavel, wordt dit beperkt gehouden. In figuur 8 is het bebouwingsvlak voor het projectgebied aangegeven.



*Figuur 8 Gearceerd (hoofd)bebouwingsvlak  
(Bron: Zethoven Bouwplan Groep. Bewerkt)*

Voor een nieuwe woningen geldt dat er rekening gehouden moet worden met de eisen, in de vorm van de goothoogtes, van het gemeentelijk beleid. De goothoogte mag, zoals vermeld in de “beheersverordening overige dorpen” niet meer zijn dan 3,5m. Naast de goothoogte dient de woning gesitueerd te worden binnen het aangegeven bouwvlak, met de voorgevel op de rooilijn. Dit zoals omschreven in de regels.

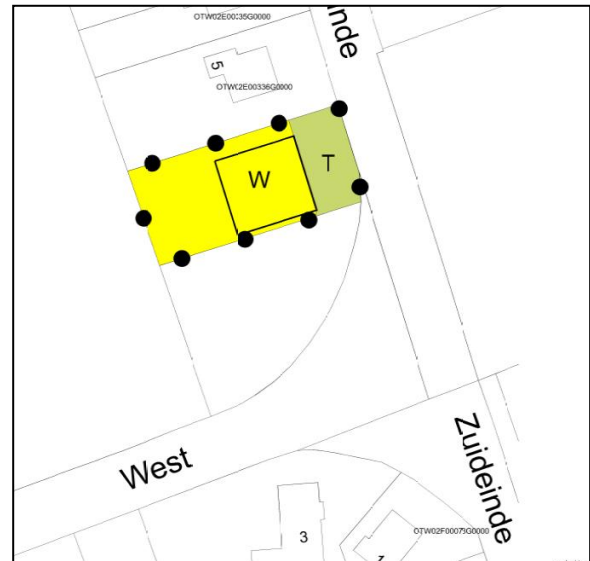


*Figuur 9 Straatbeeld Fochteloo (Bron: Google Streetview, bewerkt)*



### Landschappelijke inpassing

Het dorp Fochteloo heeft een langgerekte structuur, waarbij de bebouwing verspreid langs het Noord- en Zuideinde voorkomt. Het grootste gedeelte van de hoofdstructuur kenmerkt zich door uiteen liggende bebouwing met vele vergezichten op de achterliggende landerijen. Ten noorden van 't West en langs het Noordeinde, waar het onderhavige projectgebied zich bevindt, is sprake van een meer besloten coulisselandschap. Om de doorkijk naar het achtergelegen coulisselandschap en het noordwestelijk dal van het Grootdiep te waarborgen, wordt de bebouwing aan de noordzijde van de kavel gesitueerd. Dit is in lijn met naast gelegen bebouwing en groenstrook. De groenvoorziening op het perceel dient zoals omschreven in het bestemmingsplan niet van dichte beplanting worden voorzien. Door de situering aan de noordzijde van de kavel ontstaat ten opzichte van de bestaande situatie slechts in een zeer beperkte mate een beperking in de doorkijk naar het achtergelegen land. Voor het zuidelijke deel van de kavel is gekozen voor de bestemming "agrarisch" om het vrije zicht naar het noordwestelijke dal van het Grootdiep te waarborgen. In figuur 10 zijn de diverse bestemmingen voor het projectgebied aangegeven.



*Figuur 10 Verbeelding Noordeinde 3. (Bron: Zethoven Bouwplan Groep)*

### Architectonische beschrijving

De achterliggende gedachte in het ontwerp van de nieuwe woning, zou moeten zijn, dat de woning een herkenbare hoofdvorm en verhouding dient te hebben, waarbij in de bouwkundige massa gerefereerd naar de bestaande belendende bebouwing. In het ontwerp dient rekening gehouden te worden met de welstandseisen geldende welstandseisen.

## 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische haalbaarheid

Bij ontwikkelingen die middels een omgevingsvergunning, waarbij dit document de onderbouwing van vormt, mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderzijds zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Door de realisatie van de woning is hier sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan noodzakelijk, tenzij het plan anderzijds is verzekerd, middels een anterieure overeenkomst.

De ontwikkelaar heeft samen met de onderhavige gemeente op 14 februari 2014 een anterieure overeenkomst getekend, waarmee de gemeente gevrijwaard wordt van het maken van kosten en planschade en is het opstellen van een exploitatieplan derhalve niet noodzakelijk is.

### 6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Alvorens de gemeenteraad dit bestemmingsplan kan vaststellen, dient er vooroverleg plaats te vinden met de Provincie Fryslân. Dit vooroverleg heeft in juli 2014 plaatsgevonden. De Provincie heeft aangegeven dat men, om de openheid van het perceel te garanderen, een deel van de bestemming "Tuin" als "Groen" aangemerkt dient te worden. Hiermee kan beter worden geregeld, dat de doorkijk op het achtergelegen stroomdal via het zuidelijke deel van het perceel, behouden blijft.

Naar aanleiding van de terinzagelegging is één zienswijze ingediend. De gemeente heeft indiener door middel van een reactienota zienswijzen een reactie gegeven en diverse wijzigingen voorgesteld. In het bestemmingsplan zijn, naar aanleiding van de zienswijze, de volgende wijzigingen doorgevoerd.

1. De bestemming 'Groen' is zowel op de verbeelding, als in de regels, uit het bestemmingsplan geknipt. De grens van de verbeelding is aangepast.
2. Het flora- en faunaonderzoek, uitgevoerd op 30 januari 2014 door Bureau Faunax (kenmerk: ZBG-QSNOWF), is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.
3. De richtafstanden ten opzichte van overige nabijgelegen bedrijven zijn in paragraaf 4.7 van de toelichting (milieuzonering) nader omschreven.
4. De schaal, zoals weergegeven op de analoge verbeelding, is gecorrigeerd (1:500).

## **6 OVERZICHT BIJLAGEN**

**Bijlage 1 Vooroverleg Provincie Fryslân**

**Bijlage 2 Zienswijze en reactie gemeente**

**Bijlage 3 Flora en Fauna onderzoek**

**Bijlage 4 Samenvatting watertoets**

**Bijlage 5 Resultaat watertoets**

**Bijlage 6 Archeologie**