

Bestemmingsplan woongebied Wrongel te Oosterwolde



adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling

Hunzedal 43
8631 GB BORGER

06 - 205 98 302
info@roodvis.nl

www.roodvis.nl
telefoon 143 406 804

telefoon 574 12 620
www.NL110138887.B01

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Nieuwe situatie

Hoofdstuk 3 Beleid

- 3.1 Rijk
 - 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
 - 3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking
 - 3.1.3 Conclusie ladder duurzame verstedelijking
- 3.2 Provincie Fryslân
 - 3.2.1 Conclusie beleid provincie Fryslân
- 3.3 Gemeente Ooststellingwerf
 - 3.3.1 Structuurvisie 2010-2020-2030
 - 3.3.2 Welstandsnota
 - 3.3.3 Woonplan en woonvisie
 - 3.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

- 4.1 Geluid
 - 4.1.1 conclusie geluidsaspect
- 4.2 Bodem
 - 4.2.1 Conclusie bodem
- 4.3 Externe veiligheid
 - 4.3.1 Conclusie externe veiligheid
- 4.4 Ecologie
 - 4.4.1 Conclusie ecologie
- 4.5 Milieuzonering
 - 4.5.1 Conclusie milieuzonering
- 4.6 Archeologie
 - 4.6.1 Archeologisch beleid gemeente Ooststellingwerf

- 4.6.2 Beoordeling Archeologische waarden in het plangebied.
- 4.6.2 Conclusie archeologie.
- 4.7 Cultuurhistorie
 - 4.7.1 Conclusie cultuurhistorie
- 4.8 Water
 - 4.8.1 Conclusie omgevingsaspect water
- 4.9 Verkeer en parkeren
- 4.10 Luchtkwaliteit
 - 4.10.1 Conclusie luchtkwaliteit
- Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving
- Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid
 - 6.1 Economische uitvoerbaarheid
 - 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- Bijlage 1 Vergunning 2 juni 2008
- Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 4 Evaluatierapport Bodemonderzoek
- Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6 Gegevens bodemloket
- Bijlage 7 Natuurwaardenonderzoek
- Bijlage 8 Overzicht activiteiten vooroverleg
- Bijlage 9 Projectvoorstel Waterberging
- Bijlage 10 Zienswijzennotitie Wrogel

R e g e l s

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Artikel 5 Algemene bouwregels

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Artikel 8 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsregels

Artikel 10 Slotregel

Bijlage 1 Parkeernormen

Bestemmingsplan

Woongebied

Wrongel

Oosterwolde

Opsteller: R.O. Advies, D.W. Bethlehem, Hunzedal 43, 9531 GB BORGER

Status: vastgesteld

Plantype: bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Datum: 21-5-2019

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bouwlocatie De Melkweg is gelegen aan de Nanningaweg te Oosterwolde, op de plaats waar voorheen coöperatieve zuivelindustrie de “Zuid-Oost-Hoek” stond.

Op een gedeelte van de locatie zijn in 2011 voor woningstichting Actium 22 huurwoningen gerealiseerd. Voor het resterende deel van de locatie is in het verleden door de toenmalige eigenaar een plan ontwikkeld dat niet tot uitvoering is gekomen.

Dit deel van de locatie zal nu worden ingevuld met diverse woningtypes die gezamenlijk een brede doelgroep bedienen. Het gaat in totaal om maximaal 41 woningen.

In het stedenbouwkundige plan zijn twee-onder-één-kap-woningen, rijwoningen, levensloopvoorbereide woningen¹, woningen met aan-huis-verbonden-beroepen en bouwkvavels voor vrijstaande woningen opgenomen. De twee-onder-één-kap woningen, rijwoningen, levensloopvoorbereide woningen en woningen voor aan-huis-verbonden-beroepen zullen projectmatig worden gerealiseerd.

Momenteel geldt voor het plangebied de beheersverordening Oosterwolde 2014. De gemeenteraad heeft de beheersverordening op 20 mei 2014 vastgesteld. Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaand gebruik voor een gebied met een lage dynamiek waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de horizon van de verordening. Omdat er nu sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling, is deze dus niet in overeenstemming met de geldende beheersverordening. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, moet daarom een bestemmingsplan worden opgesteld dat voorziet in het planologisch mogelijk maken van de woningbouw.



Figuur 1: besluit beheersverordening Oosterwolde 2014 ter hoogte van het plangebied.

¹ Woningen waarbij het volledige woonprogramma op de begane grond kan worden uitgeoefend en voldoende draaicirkel voor een rolstoel in de hal, slaapkamer en woonkamer.

Voor de beheersverordening gold ter plaatse het bestemmingsplan 'Oosterwolde dorp 2003'. Hierin had het plangebied de bestemming 'Woongebied', met een wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud)). Van deze wijzigingsbevoegdheid kon echter geen gebruik worden gemaakt. Per abuis was namelijk het bebouwingsvlak rond de voormalige zuivelfabriek op de plankaart van het bestemmingsplan blijven staan. De 22 al gebouwde woningen werden gedeeltelijk buiten het bebouwingsvlak gebouwd en dit was dus in strijd met het toenmalige bestemmingsplan Oosterwolde dorp 2003. De al gebouwde woningen zijn daarom met toepassing van de procedure ex artikel 19, lid 2, van de toen geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening gebouwd. De verleende vergunning is als **bijlage 1** aan deze toelichting gehecht.



Figuur 2 luchtfoto projectlocatie

1.2 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk geeft een beschrijving van de huidige en van de toekomstige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op het beleid van het Rijk, de provincie Fryslân en de gemeente Ooststellingwerf dat op het plangebied van toepassing is. Vervolgens worden in

hoofdstuk 4 de diverse milieuaspecten besproken. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planregels, hoofdstuk 6, tenslotte, gaat in op de maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

De bouwlocatie betreft de locatie van de voormalige zuivelfabriek in Oosterwolde. Van de 63 woningen die destijds gepland waren en vergund met toepassing van artikel 19, 2^e lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zijn er slechts 22 gerealiseerd. Als gevolg van de economische crisis heeft de verdere ontwikkeling van het gebied de afgelopen jaren stil gelegen. Doordat slechts een gedeelte van het gebied is ingevuld, ligt de rest van het gebied braak en is er een gat ontstaan in het bebouwingslint langs de Nanningaweg.

De historische bebouwing van het lint is gevarieerd, met één of twee bouwlagen met een kap. De kapvormen zijn divers. Overeenkomst in deze bebouwing is dat het overwegend gesloten baksteenarchitectuur betreft. Door uitgifte van de individuele kavels aan de Nanningaweg zal hetzelfde gevarieerde beeld ontstaan, waarbij gezocht wordt naar samenhang door de bebouwingsrichtlijnen. Deze hebben betrekking op de massa en de vorm van de woningen, het kleur- en materiaalgebruik van de woningen en de relatie met de openbare ruimte.



Zuivelfabriek Zuid-Oost-Hoek in de jaren '20 van de vorige eeuw



Zuivelindustrie Zuid-Oost-Hoek in 1970

Afbeeldingen van de vroegere zuivelfabriek



huidige situatie in het plangebied

Ten tijde van de vorige planvorming is reeds een nieuwe infrastructuur beoogd, waarin twee ontsluitingen vanaf de Nanningaweg zijn aangelegd en heeft dit deel de straatnaam Wrongel gekregen. Tussen deze beide ontsluitingen is nog een straat aangelegd met de naam De Karn. De aanleg van deze infrastructuur heeft grotendeels nog een tijdelijk karakter. Evenwel wordt deze infrastructuur gebruikt door de bewoners van de reeds gerealiseerde 22 huurwoningen.

2.2 Nieuwe situatie

Het plangebied zal worden ingevuld met diverse woningtypes die gezamenlijk een brede doelgroep bedienen. In het stedenbouwkundige plan zijn twee-onder-één-kap-woningen, rijwoningen, levensloopvoorbereide woningen, woningen voor aan-huis-verbonden-beroepen en bouwkavels voor vrijstaande woningen opgenomen. Daarnaast bestaat binnen het stedenbouwkundige plan de mogelijkheid om, indien voortschrijdend inzicht dit nodig maakt, appartementen te kunnen realiseren in een deel van het plangebied. De twee-onder-één-kap woningen, rijwoningen, levensloopvoorbereide woningen en woningen voor aan-huis-verbonden-beroepen worden projectmatig gerealiseerd.

8

type A

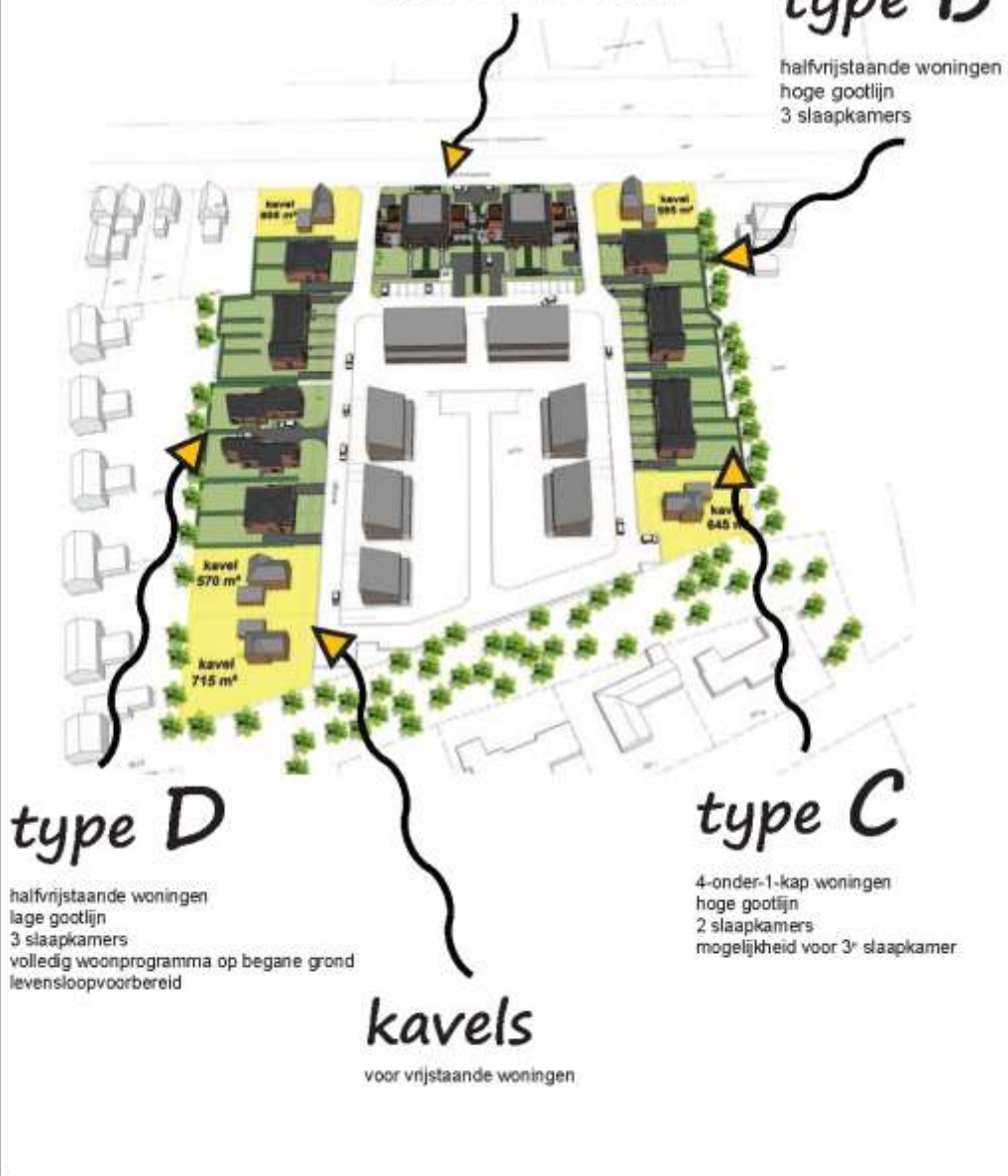
4-onder-1-kap hoekwoningen

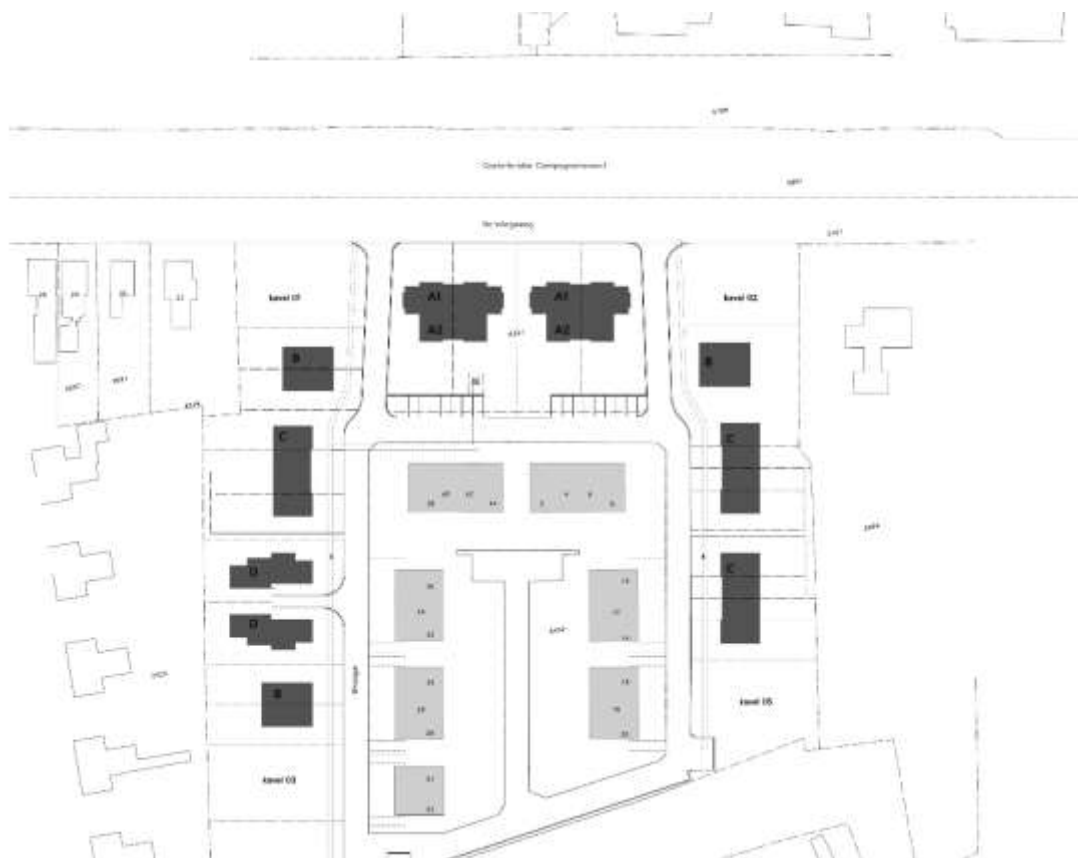
variant A1:
3 bouwlagen
4 slaapkamers 2 badkamers
mogelijkheid voor extra kamers op zolder
volledig woonprogramma op begane grond
mogelijkheid voor aan huis verbonden bedrijf

variant A2:
3 bouwlagen
3 slaapkamers
mogelijkheid voor extra kamers op zolder

type B

halfvrijstaande woningen
hoge gootlijn
3 slaapkamers





Figuur 1: beoogde invulling van het plangebied.

De bestaande huurwoningen zijn uitgevoerd in 2 bouwlagen met een lessenaarskap en gesloten baksteenarchitectuur. Om massaliteit te vermijden, is er in de voorliggende opzet voor gekozen om juist niet aan te sluiten bij de bestaande huurwoningen voor wat betreft kapvormen en kleuren metselwerk. De situering en de bouwmassa's komen wel overeen. De nieuwbouw aan de Wrangel is omzoomd met bomen en ander groen. Dit zorgt voor een groen karakter.

In het bouwplan zijn verschillende woningtypes opgenomen en daarnaast is er een aantal individuele kavels. Dit zal een gevarieerd beeld opleveren. Ook hier wordt gezocht naar samenhang door de bebouwingsrichtlijnen. De woningen zullen, ter bevordering van eenduidigheid in het plan, grotendeels worden geplaatst in een eenduidige rooilijn. Er is echter een aantal uitzonderingsbepalingen. Zo mag de voorgevel van de bebouwing aan de Nanningaweg in het gebied tussen de beide ontsluitingswegen maximaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden. Deze bepaling is opgenomen om stedenbouwkundig gezien een goede aansluiting te kunnen krijgen bij het naastgelegen Huize Hoogengarde. De dwarsprofielen in de Nanningaweg zijn ter plaatse van de lintbebouwing en Huize Hoogengarde fors verschillend. Door nu in het gebied tussen de beide ontsluitingswegen de ruimte te bieden om tot maximaal achter de voorgevellijn te bouwen, kan er variatie in de dwarsprofielen ontstaan, waardoor er een overgangsgebied ontstaat, waarin de

dwarsprofielen mogen variëren. Historisch gezien staan er in de rooilijn vrijstaande woningen en smalle 2/1 kappers. Bij deze woningtypes is het de segmentering die zorgt voor lucht en de massaliteit voorkomt. Bij bouwwerken met een bredere gevel zorgt wat meer ruimte in het dwarsprofiel voor lucht en wordt hierdoor minder massaliteit ervaren.

Voorts mag de te bouwen woning op de individuele kavel welke uiterst zuidoost in het plangebied ligt, maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden. Daarnaast is in het plan het wonen in een hof-achtige vorm opgenomen, waar het de levensloopvoorbereide, halfvrijstaande woningen betreft. De oriëntatie van deze woningen is niet - zoals gebruikelijk - naast elkaar, maar achter elkaar, dit ter bevordering van de sociale controle in het hofje.

De architectuur in het plangebied is een eigentijdse architectuur met kenmerken van de individuele woonbebouwing in de omgeving. De woningen in de omgeving werden elk individueel ontworpen. In de projectmatig ontworpen woningen is dit principe terug te vinden in de diversiteit aan woningtypes. De bouwmassa's, -vormen en het materiaalgebruik sluiten aan bij de bebouwing in de omgeving. Het uitgangspunt voor de architectuur: kwaliteit die past bij de locatie. Voor de individuele kavels mag de individuele vrijheid niet te veel beperkt worden.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijk**

3.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke opgaven en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Gekozen is voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Binnen deze rijksdoelen zijn nationale belangen geformuleerd. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen vertaald in juridisch/planologische regels die bij ruimtelijke plannen in acht dienen te worden gehouden.

Op het plangebied zijn geen specifieke nationale belangen c.q. regels uit het Barro van toepassing.

3.1.2 **Ladder duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze regeling is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

3.1.3 Conclusie ladder duurzame verstedelijking

De onderhavige locatie ligt binnen het stedelijk gebied van Oosterwolde. Daarnaast is er in deze situatie geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op 2 juni 2008 (**bijlage 1**) heeft het college van burgemeester en wethouders vergunning verleend voor de bouw van 63 woningen op deze locatie. Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime niet voorziet in een groter planologisch beslag op de ruimte en niet voorziet in een functiewijziging, voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (uitspraak van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294 (Weert)).

Hiermee wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provincie Fryslân

In het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld 13 december 2007) zijn de provinciale kaders opgenomen waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Het centrale uitgangspunt is “een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit”. ‘Ondeelbaar’ slaat op het feit dat stad en platteland elkaar nodig hebben en ondersteunen. ‘Ruimtelijke kwaliteit’ wordt bovenregionaal benaderd en heeft betrekking op de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte. Hier ligt de focus vooral op landschappelijke kwaliteit. De provincie streeft naar behoud en versterking van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland. Dit komt onder andere tot uitdrukking in het versterken van de positie van kernen die een duidelijke regionale verzorgingsfunctie hebben. Deze zogenaamde regionale centra vormen essentiële schakels tussen de vele kleine kernen in hun omgeving en de stedelijke gebieden. Het zijn belangrijke dragers van voorzieningen, bovenlokale bedrijvigheid en werkgelegenheid en van dienstverlening op het platteland. Een bijbehorende regionale woonfunctie ondersteunt deze dragers. Oosterwolde is in het streekplan aangewezen als regionaal centrum. Voor woningbouw betekent dit onder meer dat er gestreefd moet worden naar behoud en verdere ontwikkeling van aantrekkelijke woonmilieus voor de opvang van de woningbehoefte in de regio. De provincie gaat uit van een meer dan evenredige woningtoename in de regionale centra. Het Streekplan is verder uitgewerkt in de Verordening Romte Fryslân

(1 augustus 2014). Uit deze verordening blijkt dat het plangebied binnen het 'bestaand stedelijk gebied ligt'.

3.2.1 Conclusie beleid provincie Fryslân

De bouw van de woningen is in overeenstemming met het beleid van de provincie Fryslân.

3.3 Gemeente Ooststellingwerf

3.3.1 Structuurvisie 2010-2020-2030

De gemeenteraad van de gemeente Ooststellingwerf heeft op 15 september 2009 de Structuurvisie 2010-2020-2030 vastgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente. Voor Oosterwolde is de volgende ambitie geformuleerd: "Oosterwolde moet weer de centrale kern worden met een passend voorzieningenniveau wonen, werken, zorg, winkelen en middelbaar onderwijs en een passende uitstraling met meer kwaliteitswinkels en met betere horeca." De structuurvisie geeft geen specifieke richtlijnen voor het plangebied. Ten aanzien van woningbouw wordt in de structuurvisie opgemerkt: "het doel voor de gemeente Ooststellingwerf, voor wat betreft woningbouw, is meer te zoeken binnen de huidige bebouwde omgeving. Dit is een ambitie die het Rijk ook ondersteunt. 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. Bij inbreiding is het van essentieel belang dat de leefbaarheid op inbreidingslocaties niet vermindert en dat de verrommeling in de buitengebieden en aan de randen van de dorpen actief wordt tegengegaan".

De onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen de huidige bebouwde omgeving van Oosterwolde, de ontwikkeling draagt hiermee bij aan de doelstelling van de structuurvisie voor wat betreft het woningbouwaspect.

3.3.2 Welstandsnota

De woningbouw binnen het plangebied zal moeten voldoen aan de gebiedsgerichte criteria uit de Welstandsnota. Voor het onderhavige gebied zijn in de Welstandsnota projectgerichte welstandscriteria opgenomen. Omdat er nu deels sprake is van een ander plan dan destijds beoogd, zijn deze criteria niet helemaal meer van toepassing. Om aan de actuele situatie te kunnen voldoen is een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is als **bijlage 2** aan deze toelichting gehecht.

3.3.3 Woonplan en woonvisie

3.3.3.1 Woonplan

Op 19 april 2011 heeft de gemeenteraad het Woonplan 2011-2020 vastgesteld. De hoofddoelstelling van dit Woonplan is als volgt geformuleerd: "Stabilisatie inwoneraantal tot 2020 en ruimte voor benodigde uitbreiding woningvoorraad." In het Woonplan wordt onder meer ingezet op de kwalitatieve verbetering van de huidige woningvoorraad. Het Woonplan raamt de actuele behoefte

op 526 woningen. Daarvan mogen er maximaal 60%, 316 woningen, worden gebouwd op uitbreidingslocaties, terwijl binnen de bebouwde kom “plafondloos” mag worden gebouwd.

Er wordt voldaan de toetsingscriteria voor inbreidingslocaties:

- Het initiatief moet planologisch aanvaardbaar zijn: uit dit bestemmingsplan blijkt dat de toevoeging van een woning binnen het plangebied – qua beleid, landschap, milieutechnisch en dergelijke - planologisch inpasbaar is.
- Het initiatief moet een kwaliteitsverbetering betekenen, zoals de afronding van een dorpsrand: de nieuwbouw betreft de invulling van het al een aantal jaren gedeeltelijk braakliggend terrein van de voormalige zuivelfabriek in Oosterwolde.
- Het initiatief moet passen binnen de kwalitatieve doelstellingen van het Woonplan: de woningen zullen voldoen aan de nieuwste eisen qua duurzaamheid.
- Het initiatief mag in principe niet concurrerend zijn voor woningbouw op de gemeentelijke woningbouwlocaties: er is geen sprake van concurrentie aangezien de gemeente in de omgeving geen woonkavels in de verkoop heeft. Bovendien is er in dit geval geen sprake van een reële uitbreiding van het aantal toegestane woningen. Zoals in de voorgaande hoofdstukken beschreven, is er voor de locatie in 2008 al vergunning verleend voor de bouw van 63 woningen. Door de economische crisis is de bouw van de resterende 41 vergunde woningen niet tot stand gekomen. Daarnaast heeft de gemeenteraad in 2014 een beheersverordening voor Oosterwolde vastgesteld, waardoor de onderhavige ontwikkeling strijdig was met het geldend planologische regime. Dit laat echter onverlet dat de gemeente nog steeds bereid is om medewerking te verlenen aan de bouw van maximaal hetzelfde aantal woningen op deze locatie.

3.3.3.2 Woonvisie

In de Woonvisie Ooststellingwerf 2017-2022 wordt het Woonplan geëvalueerd en een nieuwe koers uitgezet. Kern van de opgave op het gebied is dat er, door demografische ontwikkelingen, in de toekomst een einde komt aan de groei van de woningbehoefte. Het aantal inwoners neemt al af. Het aantal huishoudens groeit nog even door, maar deze groei vakt af en stabiliseert. Deze stabilisatie gaat gepaard met een verandering in de bevolkingssamenstelling: vergrijzing, een toename van alleenstaanden en minder gezinnen. Gezinsverdunding leidt tot een veranderende vraag naar woningen. Een einde aan de groei van de woningbehoefte betekent ook dat de toekomstige inwoners van Ooststellingwerf voor het grootste deel zijn aangewezen op de bestaande voorraad. Het belangrijkste speerpunt is “de bestaande woningen aan de huidige en toekomstige woonwensen en vereisten te laten voldoen en het op peil houden van de woonomgeving [...]. De focus van het woonbeleid richt zich daarmee op de bestaande voorraad en de kwaliteit van de bestaande woongebieden (de woonomgeving).” Daarnaast is er ook behoefte aan nieuwbouw. De gemeente heeft voor deze nieuwbouw de volgende spelregels opgesteld:

- Focus op inbreiding in plaats van uitbreiding;
- Het concentreren van de woningtoevoegingen door nieuwbouw op in- of uitbreidingslocaties in de drie kerndorpen en incidenteel in de andere dorpen;
- We willen de nieuwbouwmogelijkheden optimaal inzetten om woningen toe te voegen waar ook in de toekomst behoefte aan is.

Het plangebied betreft een inbreidingslocatie. Oosterwolde is één van de drie kerndorpen. Dat er voldoende vraag is naar de nieuwe woningen blijkt uit de woningmarktanalyse die onderdeel is van de Woonvisie. Aan eengezinswoningen in de koopsector, vooral in het goedkope segment (vrij op naam prijzen tot ongeveer € 200.000), maar ook daarboven is tot 2025 nadrukkelijk behoefte.

De voorgenomen woningbouw is in overeenstemming met de woonvisie. Alle projectmatig gebouwde woningen aan de 'randen' van het plan worden aangeboden voor een prijs die lager is dan € 200.000,--. De projectmatig gebouwde woningen tussen de Nanningaweg en de Karn kennen door hun grootte en architectuur een hogere koopsom dan € 200.000,--. Daarnaast voorziet het woonprogramma van dit bestemmingsplan in de bouw van levensloopvoorbereide woningen en bestaat de mogelijkheid voor het uitvoeren van woningtypes als kangoeroewoning of mantelzorgwoning. In de Woonvisie (pagina 12) wordt vermeld dat de gemeente deze woontypes graag wil faciliteren.

3.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid van de gemeente Ooststellingwerf zoals neergelegd in de Structuurvisie, de Welstandsnota, in het woonplan en in de Woonvisie.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Geluid

De noodzaak tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Het plangebied grenst aan de Nanningaweg. De maximaal toegestane snelheid bedraagt hier 30 km/u bedraagt. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. Voor 30 km/u wegen is geen zone vastgesteld. De gedachte hierachter is dat in principe altijd aan de voorkeursgrenswaarde van de Wgh zou worden voldaan is de gedachte hierachter.

Vanuit het principe van 'een goede ruimtelijke ordening' geredeneerd moet er wel in alle gevallen, dus ook bij 30 km/u wegen, sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omdat de Nanningaweg een ontsluitingsfunctie voor Oosterwolde heeft, is het - in tegenstelling tot de meeste 30 km/u wegen - een drukke weg. Daarom is door akoestisch onderzoeksbureau Buijvoets een akoestisch onderzoek uitgevoerd, gedateerd 23 mei 2018.

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting ten gevolge van de Nanningaweg ten hoogste 56 dB bedraagt. Dit is dus hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De 48 dB geluidcontour ligt op circa 30 m uit de weg.

De maximaal toelaatbare hogere grenswaarde (op grond van de Wgh) van 63 dB wordt niet overschreden. Bij wegen met een geluidszone op grond van de Wgh zou een hogere waarde kunnen worden vastgesteld om hiermee de bouw van de woningen binnen de geluidscontour mogelijk te kunnen maken. Omdat de Nanningaweg geen wettelijke geluidzone heeft kan geen hogere waarde worden aangevraagd. Om het geluidsniveau te kunnen reduceren zou aan de volgende maatregelen kunnen worden gedacht:

1. Bronmaatregelen

Het geluid afkomstig van een voertuig wordt veroorzaakt door motor- en bandengeluid. In de loop der jaren zijn voertuigen, met name vrachtwagens veel stiller geworden. Daar is in de rekenmethode al rekening mee gehouden. De verwachting is dat voertuigen in de toekomst nog stiller worden. Door toepassing van de tijdelijke aftrek wordt daar rekening mee gehouden. De initiatiefnemer van het bouwplan ten behoeve waarvan dit akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd heeft geen invloed op het reduceren van het motor- en bandengeluid aan het voertuig evenals de samenstelling van het verkeer, de intensiteit, snelheid etcetera.

Wel is het mogelijk een reductie te realiseren op het bandengeluid door aanpassing van het wegdektype. Door het wijzigen van het wegdektype van klinkers naar zogenoemde stille elementen neemt de belasting al met circa 2.4 dB af.

Bij toepassing van stil asfalt neemt de belasting tot maximaal 5 dB af t.o.v. de klinkers. De kosten van het toepassen van stille wegdekken in plaats van klinkers bedragen bij een prijs van € 100,-/m² excl. BTW en een wegvaklengte van ca 105 m x 7 m breedte = € 73.500,- excl. BTW. Deze kosten zijn hoog omdat het om relatief klein wegvak gaat. De verwachting is dat de wegbeheerder over het algemeen niet zal instemmen voor de aanpak van een klein wegdeel omdat dit onderhoudstechnisch en bij de gladheidbestrijding tot problemen leidt.

Stiller asfalt over een klein wegvak kan uit civieltechnisch oogpunt niet wordt verlangd.

2. Overdrachtsmaatregelen

Door een grotere afstand tussen de gevel en de weg ontstaat een lagere geluidbelasting. De 48 dB geluidcontour van de voorkeursgrenswaarde ligt op ca 30 m uit de weg, daar is geen ruimte voor.

Voor een significante afname van 2 dB moet de afstand 60% worden vergroot. Het gaat dan om een afstanden van minimaal 5 m waar ook geen ruimte voor is. Verschuivingen van 1 meter hebben geen significant effect (rendement na afronding < 1 dB).

Overdrachtsmaatregelen (geluidschermen), langs de weg zijn niet reëel :

- een scherm is uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst;
- de hooggelegen bouwlagen zijn niet af te schermen;
- de kosten zijn onevenredig hoog.

3. Maatregelen aan de gevels

De vereiste geluidwering bedraagt maximaal (61 – 33=) 28 dB voor de belaste voorgevels van de woningen aan de Nanningaweg. Tot een geluidwering van ca 28-29 dB kan met normale dubbele HR++ beglazing in de belaste gevels worden volstaan.

Wanneer wordt gekozen voor een natuurlijke toevoer via openingen in de geluidbelaste gevel zijn suskasten noodzakelijk. De suskasten komen dan in plaats van de normale roosters. De meerkosten voor de suskasten in de voorgevel bedraagt per woning ca € 2000,- excl. BTW er van uitgaande dat zo veel mogelijk via de geluidluwe achtergevels wordt geventileerd. De totale meerkosten incl. een post onvoorzien bedragen ca € 2.500,- excl. BTW.

Conclusie maatregelen

Ook wanneer stil asfalt wordt toegepast is voor de woningen nog sprake van een te hoge geluidbelasting. De maatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige,

landschappelijke of financiële aard. Omdat de Nanningaweg (30 km/uur) geen wettelijke geluidzone heeft kan geen hogere waarde worden aangevraagd.

Voor de woningen die binnen de 48 dB contour vallen, worden per woningtype de toe te passen susksten geplaatst op basis van het geluidonderzoek. Indien noodzakelijk zullen zodanige gevelmaterialen worden toegepast dat de binnenwaarde van 33 dB bij gesloten deuren en ramen niet wordt overschreden. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk zal dit door middel van geluidonderzoek worden aangetoond. Alles overwegende is hiermee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.1.1 conclusie geluidsaspect

Vanuit geluidsoogpunt gezien levert de bouw van de woningen geen knelpunt op. Ook in de nieuwe situatie is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Nader onderzoek in dezen is niet noodzakelijk. Hierbij kan tenslotte nog worden opgemerkt dat ook in de verleende vergunning d.d. 2 januari 2008 het geluidsaspect ter sprake is gebracht. Dit werd toen als 'niet van toepassing' beoordeeld.

Het akoestisch onderzoek is als **bijlage 3** bij deze toelichting gevoegd.

4.2 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Na de sluiting en afbraak van de zuivelfabriek zijn diverse bodemonderzoeken en is bodemsanering uitgevoerd. De resultaten van de sanering zijn beschreven in het eindevaluatierapport CSO-Milfac, kenmerk 11F196.R01, d.d. 10 oktober 2011 (**bijlage 4**). De eindconclusie van dit rapport luidde: "Algemeen kan worden gesteld dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de toekomstige herinrichting van het terrein voor de functie 'wonen met tuin'. Ter plaatse van het zuidwestelijk deel van de locatie (voormalige opslag logen) dient nog rekening te worden gehouden met een gebruiksbepanking, vanwege het sterk verhoogde gehalte aan nikkel in het grondwater. Deze gebruiksbepanking houdt in dat er geen grondwater mag worden onttrokken. Gezien de grondslag (leem) zal het onttrekken van het grondwater bij het toekomstig gebruik van het perceel niet aan de orde zijn".

Tijdens de aanleg van drainage in het plangebied in 2013 bleek echter dat er bodemvreemd materiaal werd aangetroffen. Waaronder asbestverdacht materiaal, puin, glas e.d. op een diepte van circa 1,5 meter beneden het maaiveld. In verband met deze vondsten is opnieuw een verkennend bodemonderzoek (**bijlage 5**) uitgevoerd.

Uit dit onderzoek bleek dat de ondergrond plaatselijk met PAK of asbest verontreinigd is. De conclusie van dit onderzoek luidde "De aangetroffen verhoogde gehalten bevinden zich dieper dan 1 meter beneden het maaiveld bevinden. Bij normaal bodemgebruik, wonen met tuin, zijn er geen contactmogelijkheden en dus geen onaanvaardbare risico's. Een nader onderzoek naar de mate en omvang van de bodemverontreiniging is voorsnog niet noodzakelijk. Wel dient rekening te worden gehouden met gebruiksbepanking bij graafwerkzaamheden dieper dan 1 meter beneden het maaiveld".

Sindsdien hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden in het plangebied. Bovendien leert raadpleging van het bodemloket (**bijlage 6**) dat de locatie thans onverdacht is.

4.2.1 Conclusie bodem

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoer van het voorgenomen project.

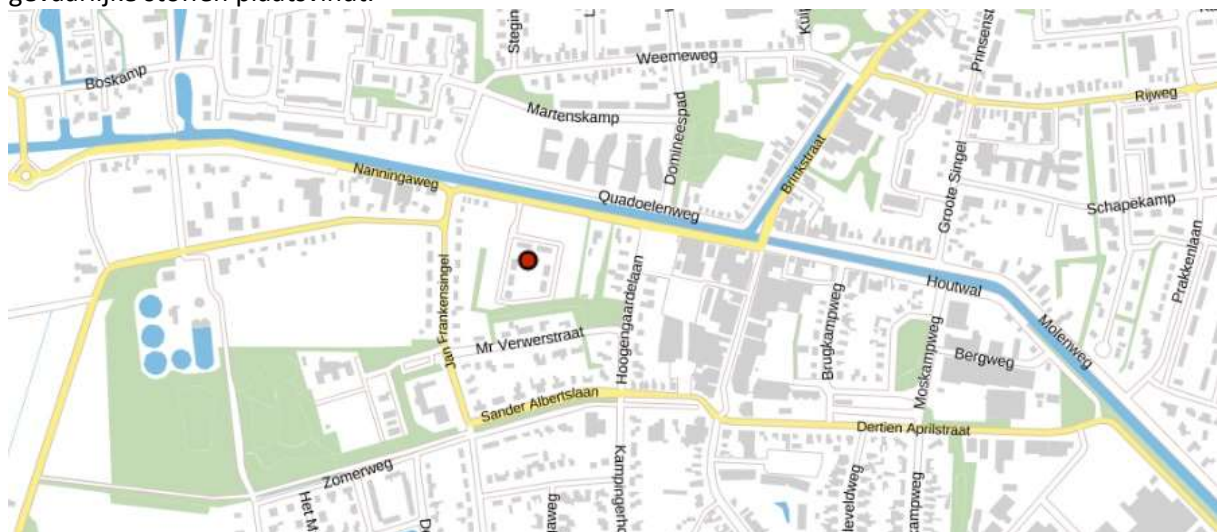
4.3 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten en provincies die milieuvergunningen verlenen of een bestemmingsplan maken, rekening te houden met externe veiligheid. Doel van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is individuele en groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen (bron: Risicokaart).

Het plangebied valt ook buiten de invloedsgebieden van andere risicovolle inrichtingen.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen wegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.



Figuur 2: risicokaart thv het plangebied

Het plangebied ligt niet binnen de invloedsfeer van aardgastransportleidingen (bron: Risicokaart).

4.3.1 Conclusie externe veiligheid

Op basis van de risicokaart is binnen het plangebied en de omgeving daarvan geen sprake van risicovolle activiteiten of inrichtingen. Daarnaast gaat de ontwikkeling niet gepaard met risicovolle activiteiten of inrichtingen, maar juist om de toevoeging van gevoelige functies: woningen. Het aspect externe veiligheid vormt hierdoor geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet Natuurbescherming (Wnb) welke op 1 januari 2017 in werking is getreden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Omdat negatieve effecten van de voorgenomen activiteiten op beschermde flora- en faunasoorten op voorhand niet uit te sluiten zijn, is initiatiefnemer verplicht om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteit (vooraf) te onderzoeken. Natuurbank Overijssel heeft daarom onderzoek gedaan naar de consequenties in het kader van soort- en gebiedsbescherming.

4.4.1 Conclusie ecologie

De conclusie van het onderzoek luidt dat de voorgenomen activiteiten niet leiden tot wettelijke consequenties op het gebied van soort- en gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming of Verordening Romte Fryslân 2014 aangevraagd te worden. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in Art. 1.11 van de Wnb. Het natuurwaardenonderzoek is als **bijlage 7** bij deze toelichting gevoegd.

4.5 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen: - het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies; - het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. In de handreiking is een richtafstandenlijst opgenomen, die uitgaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/ wijzigingsplan mogelijk is. De richtafstandenlijst biedt de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

4.5.1 Conclusie milieuzonering

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die hinder kunnen veroorzaken of ondervinden van de te bouwen woningen in het plangebied. Het omgevingsaspect milieuzonering is geen belemmering voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling.

4.6 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

4.6.1 Archeologisch beleid gemeente Ooststellingwerf

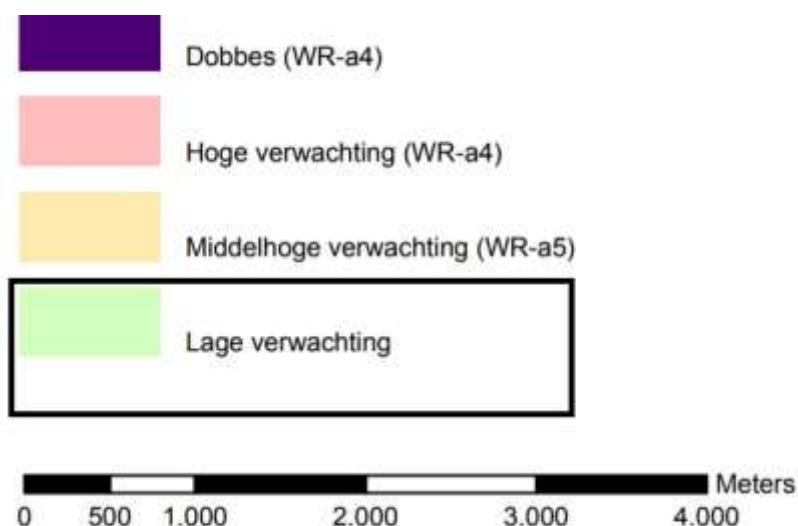
Eind 2014 heeft de gemeenteraad de Nota Archeologie Gemeente Ooststellingwerf vastgesteld. De archeologische waarden in de gemeente Ooststellingwerf worden weergegeven op de Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart. In nieuwe bestemmingsplannen worden

omgevingsvergunningen sindsdien gekoppeld aan vereisten voor archeologisch onderzoek. De aanvrager van een omgevingsvergunning dient bij voorgenomen bodemingrepen in een terrein of gebied met bekende of te verwachten archeologische waarden eerst een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein in voldoende mate is vastgesteld. Gebieden met een lage archeologische waarde of gebieden waarvan bekend is dat de bodem verstoord is, zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. De Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart zijn tegelijkertijd met de Nota Archeologie vastgesteld.

4.6.2 Beoordeling Archeologische waarden in het plangebied.

Zoals in hoofdstuk 1 aangegeven heeft in het verleden een zuivelfabriek op het perceel gestaan. Hierdoor zijn de gronden reeds verstoord en kan er geen sprake meer zijn van de aanwezigheid van archeologische restanten. Dit wordt ook bevestigd na raadpleging van de Archeologische verwachtingskaart. Hierin heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde.





N

4.6.2 Conclusie archeologie.

Door verstoring in het verleden van het plangebied zijn eventuele archeologische restanten in het plangebied niet meer aanwezig. Bovendien heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Het plangebied is op grond van het archeologisch beleid vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

4.7 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

De oorspronkelijke nederzetting Oosterwolde bevindt zich in de omgeving van de Brink en 't Oost. Van oorsprong is Oosterwolde een esdorp. De omvang van de hoofdkern blijft aanvankelijk door de verspreide bebouwing relatief klein. Wel komen er voorzieningen tot stand, zoals de kerk, winkels en bedrijfjes en later ook het gemeentehuis. De belangrijkste route loopt in die tijd van noord naar zuid, via 't Oost, Brinkstraat, Stationsstraat en Snellingerdijk. In de oost-west richting zijn de Rijweg en Prandingaweg vanouds belangrijke routes.

Een belangrijke fase in de ontwikkeling van Oosterwolde begint met de aanleg van de Opsterlandsche Compagnonsvaart, rond het jaar 1800. Halverwege de negentiende eeuw is langs de vaart de weg naar Appelscha aangelegd. Bij de brug en verder langs de vaart komt geleidelijk enige bebouwing tot stand. In de periode tot 1900 is bijvoorbeeld de Brinkstraat verder in betekenis toegenomen, hetgeen onder andere blijkt uit de bouw van het voormalige gemeentehuis in 1886. Het gebied ten zuiden van de Opsterlandsche Compagnonsvaart is in het begin van de 20ste eeuw

pas echt tot ontwikkeling gekomen, na de opening van de tramlijn Assen-Oosterwolde-Gorredijk in 1914. Vanaf die tijd is Oosterwolde sterk gegroeid. Een belangrijk deel van het "oude dorp" stamt uit die periode. De Stationsstraat wordt een belangrijke verbindingsweg tussen het dorp en het tramstation; langs de straat ontstaat in korte tijd een concentratie van winkels.

Wat betreft de landschappelijke waarden dient rekening te worden gehouden met de in het dorp aanwezige waardevolle open ruimtes, bospercelen, straatbeplanting en dergelijke. Dit geldt in het bijzonder voor de waardevolle landschappelijke situatie aan de noordoostzijde (Klazinga en de karakteristieke straatbeplanting langs de Opsterlandsche Compagnonsvaart). Ook dient het tracé van de voormalige trambaan en de houtsingels in stand te worden gehouden. Voor de houtsingels en de landschappelijk waardevolle elementen biedt de geldende beheersverordening een beschermende regeling. Daarnaast is de handhaving van grotere groenelementen en aaneengesloten groenzones en waterpartijen van belang.

Na 1930, tot aan de jaren '50, vinden er uitbreidingen plaats op de hoger gelegen essen aan de noordwestzijde en in het gebied tussen de vaart en de trambaan. Vanaf de jaren '50 breidt het dorp zich uit: de gebieden aan weerszijden van de Snellingerdijk (onder andere Haerenkwartier) en de noordoostelijke sector (omgeving Prakkenlaan); vervolgens wordt in snel tempo het gebied tot aan de provinciale weg Emmen-Drachten volgebouwd. De jongste uitbreidingen zijn Schottelenburg en Klazinga aan de oostzijde van het dorpsgebied en Nanninga en Prandinga aan de westzijde. Het oorspronkelijk dorpsgebied heeft betrekking op de bebouwingssituatie aan weerszijden van de Stationsstraat/Brinkstraat/'t Oost. Van zuid naar noord is dit gebied te verdelen in een kernwinkelgebied, een centrumgebied en een gemengd gebied. De functiemenging in deze delen verschilt. In het kernwinkelgebied (de Stationsstraat) streeft de gemeente naar een behoud van de winkelstraten met een mening van detailhandelsfuncties, horecafuncties, dienstverlenende functies en wonen op de etages. In het centrumgebied is ook wonen op de begane grond mogelijk. In het oorspronkelijke dorpsgebied dient rekening gehouden te worden met het behoud van de karakteristieke structuur van de oudere dorpsdelen.

Huize Hoogengarde

In de nabijheid van het plangebied, Nanningaweg 16, bevindt zich het gemeentelijk monument 'Huize Hoogengarde'. Het is een neoclassistisch herenhuis dat uit 1860 dateert.



In het bouwplan zijn verschillende woningtypes opgenomen en daarnaast is er een aantal individuele kavels. Dit zal een gevarieerd beeld opleveren. Ook hier wordt gezocht naar samenhang door de bebouwingsrichtlijnen. De woningen zullen, ter bevordering van eenduidigheid in het plan, grotendeels worden geplaatst in een eenduidige rooilijn. Er is echter een aantal uitzonderingsbepalingen. Zo mag de voorgevel van de bebouwing aan de Nanningaweg in het gebied tussen de beide ontsluitingswegen maximaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden. Deze bepaling is opgenomen om stedenbouwkundig gezien een goede aansluiting te kunnen krijgen bij Huize Hoogengarde. De dwarsprofielen in de Nanningaweg zijn ter plaatse van de lintbebouwing en Huize Hoogengarde fors verschillend. Door nu in het gebied tussen de beide ontsluitingswegen de ruimte te bieden om tot maximaal achter de voorgevellijn te bouwen, kan er variatie in de dwarsprofielen ontstaan, waardoor er een overgangsgebied ontstaat, waarin de dwarsprofielen mogen variëren. Historisch gezien staan er in de rooilijn vrijstaande woningen en smalle 2/1 kappers. Bij deze woningtypes is het de segmentering die zorgt voor lucht en de massaliteit voorkomt. Bij bouwwerken met een bredere gevel zorgt wat meer ruimte in het dwarsprofiel voor lucht en wordt hierdoor minder massaliteit ervaren.

4.7.1 Conclusie cultuurhistorie

De invulling van het plangebied met woningbouw doet geen afbreuk aan de hierboven beschreven waardevolle cultuurhistorische elementen van Oosterwolde. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan.

4.8 Water

Water speelt een belangrijke rol binnen de ruimtelijke ordening. Aspecten die van belang zijn op de waterhuishouding zijn ingrepen in de watergangen, de toename van verhard oppervlak en de afvoer van hemel- en afvalwater.

Als gevolg van de planvorming zal het verhard oppervlak in het plangebied toenemen. In de nieuwe situatie zal het verhard oppervlak in het plangebied toenemen. In totaal komt het nieuwe verhard oppervlak op 6697 m². Per saldo is de toename aan verhard oppervlak 4232 m². Deze toename dient voor 10% te worden gecompenseerd in de vorm van het aanleggen van een waterberging. Er is een waterberging van 423,2 m² benodigd ter compensatie van het bouwplan. De wijze waarop deze compensatie plaatsvindt is vervat in het document "Projectvoorstel onderdeel waterberging Woongebied Wrongel te Oosterwolde d.d. 19-12-2018. Dit document is als **bijlage 9** bij deze toelichting gevoegd.

4.8.1 Conclusie omgevingsaspect water

In de nieuwe situatie wordt het hemelwater adequaat geborgen en afgevoerd. Er zijn dan ook geen problemen met wateroverlast te verwachten.

4.9 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten door de Nanningaweg. Alhoewel voor deze weg een 30 km/u regime geldt, is de Nanningaweg een vrij belangrijke ontsluitingsweg voor Oosterwolde; deze verbindt de noordkant van het dorp met de N381. Door rechtstreekse ontsluiting van het plangebied op deze doorgaande weg zullen er geen verkeersproblemen in Oosterwolde ontstaan. De capaciteit van de Nanningaweg is voldoende om de extra verkeersbewegingen te kunnen opvangen.

Parkeren

Door de toevoeging van woningen zal de parkeerbehoefte toenemen. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen, zal eerst ingegaan worden op de huidige parkeersituatie. Hierna zal ingegaan worden op de wijze waarop aan de nieuwe parkeerbehoefte zal worden voldaan.

Huidige parkeersituatie

Het terrein van de voormalige zuivelfabriek kan als een buurtje worden gezien. Er zijn al 22 woningen gerealiseerd welke worden verhuurd door woningstichting Actium. Om aan de parkeernorm te voldoen, hadden hiervoor destijds 19 parkeerplaatsen moeten zijn aangelegd. Van deze 19 parkeerplaatsen zijn echter slechts 4 parkeerplaatsen op een permanente locatie aangelegd. De overige parkeerplaatsen zijn van tijdelijke aard en, evenals de 4 permanente parkeerplaatsen, aangelegd op het terrein van de initiatiefnemer van het voorliggend bestemmingsplan en dus niet op eigen grond van Actium of op grond van de gemeente. De parkeerplaatsen zijn aangelegd om tijdelijk, tot de bouw van de nieuwe woningen, te voorzien in de feitelijke parkeerdruk. De 4 permanente parkeerplaatsen zijn gelegen binnen de U-vorm die de bestaande huurwoningen gezamenlijk vormen en worden blijvend beschikbaar gesteld aan de parkeerbehoefte van Actium.

In de huidige situatie is dan ook sprake van een tekort van 15 parkeerplaatsen. Op basis van de huidige beheersverordening zijn deze parkeerplaatsen niet als zodanig bestemd en kunnen onder het

huidige planologisch regiem worden verwijderd of onbruikbaar gemaakt. Er is dus sprake van een bestaand parkeerprobleem dat niet hoeft te worden opgelost bij de uitvoering van het thans voorliggende bestemmingsplan. Voor de toetsing van de parkeernorm, zoals bedoeld in artikel 5 van de regels van dit bestemmingsplan opgenomen verplichting, zullen de 4 bestaande permanente parkeerplaatsen niet meetellen voor de te bouwen woningen. Dat houdt in dat alle andere binnen de grenzen van het bestemmingsplan aanwezige parkeerplaatsen in ieder geval wél meetellen voor het voldoen aan de parkeernorm van de thans voorliggende ontwikkeling (35 woningen).

Nieuwe parkeerbehoefte

Er komen 35 woningen in het plangebied. Het programma is weergegeven in onderstaande tabel.

Functie	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Wonen (vrijstaand)	5	0	0
Wonen (half vrijstaand)	10	0,5	5
Wonen (hoekwoning van een rij)	14	0,5	7
Wonen (tussenwoning van een rij)	6	1,5	9
TOTAAL			21

Uit de berekende parkeerbehoefte blijkt dat er 21 parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd om te voorzien in de behoefte van bedoelde ontwikkeling. In de regels van dit bestemmingsplan is vastgesteld dat de aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de bouw van (een) woning(en) zullen worden getoetst aan de parkeernormen van de gemeente. De berekende parkeerbehoefte van 21 parkeerplaatsen zal worden opgenomen in het bouwplan.

Feitelijke parkeerbehoefte

Geconstateerd is dat er in de huidige situatie een tekort is aan permanente parkeerplaatsen voor de huurwoningen van Actium. Hoewel het oplossen van het feitelijk parkeerprobleem buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan ligt, wordt voor de volledigheid toch ook ingegaan op deze feitelijke

4.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb, 2007, 434) is in de Wet Milieubeheer een nieuw hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk wordt wel de “Wet Luchtkwaliteit” genoemd en vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe was de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprocessen en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets worden gedaan. Met de “Wet Luchtkwaliteit” en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering

van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de “Wet Luchtkwaliteit” bestaat uit de Europese luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. In de algemene maatregel van bestuur “Niet in betekende mate” (Besluit NIBM) en de ministeriele regeling NIBM (Regeling NIBM) is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Als een project of de activiteit niet meer dan 3% veroorzaakt van de jaargemiddelde grenswaarde aan de concentraties fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) draagt het niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2. Het project is IBM als de toename voor één of beide stoffen hoger is. Bijlage 3A van de Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is. Het gaat om minder dan 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg en om minder dan 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Binnen het ‘Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit’ worden PM2,5-metingen uitgevoerd. Dit leidt tot ‘grootschalige concentratiekaarten’ waarin zowel de huidige als toekomstige achtergrondconcentraties voor PM2,5 zijn opgenomen. Uit deze kaarten blijkt dat binnen Nederland geen overschrijdingen van de jaargemiddelde concentratie van PM2,5 bekend zijn. Aangenomen wordt dat wanneer voldaan wordt aan de maatgevende grenswaarde voor PM10, ook kan worden voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM2,5.

4.10.1 Conclusie luchtkwaliteit

Het onderhavige woningbouwproject omvat maximaal 41 woningen. Aangezien dit ruim onder de gestelde grenzen is, kan worden geconcludeerd dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Om dit voor de zekerheid aan te tonen is met behulp van de NIBM-tool berekend of aan de gestelde grenzen kan worden voldaan. Op basis van de CROW-publicatie nr. 317 ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ (maart 2015) is de verkeersgeneratie van een burgerwoning bepaald op 8,6 ritten per etmaal.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	352
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,36
PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting. Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken. Tevens sluit het bestemmingsplan aan bij de eisen en terminologie van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en papieren verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

Voor het plangebied is er voor gekozen aan te sluiten bij het gemeentelijke beleid voor actualisatieplannen, met dien verstande dat voor dit specifieke woningbouwplan maatwerkregels zijn voorgeschreven. De nieuwe bebouwing is vertaald in de juridische regels wat betreft goothoogte, situering en dergelijke. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is de bestemming Woongebied opgenomen. De woningen en bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij geldt dat bijbehorende bouwwerken die niet als hoofdgebouw zijn aan te merken ten minste 3 m achter de gevel(lijn) van het hoofdgebouw moeten worden gebouwd. In de regels van het bestemmingsplan is nader ingegaan op de goothoogte en maximale dakhelling van de gebouwen.

Daarnaast zijn tuinen, erven en terreinen, water, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en wegen en paden in de bestemming begrepen. De ontsluiting is in de verbeelding voorzien van een specifieke aanduiding 'ontsluiting'. Binnen de bestemming Woongebied zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven en Bed & Brochje bij recht toegestaan. Aan beide zijn wel enkele voorwaarden in de regels verbonden.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt volledig voor rekening van de initiatiefnemer uitgevoerd. Er behoeven geen bovenwijkse voorzieningen te worden aangelegd, dan wel te worden aangepast. Ook eventuele planschadetekosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente en initiatiefnemer hebben inmiddels een anterieure overeenkomst gesloten waarin één en ander is vastgelegd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om de maatschappelijke uitvoerbaarheid te toetsen wordt in eerste instantie vooroverleg gevoerd met de vooroverlegpartners, waaronder de provincie Fryslan, de Brandweer en het wetterskip Fryslan.

De initiatiefnemers hebben inmiddels zelf de planvorming kenbaar gemaakt aan de inwoners van Oosterwolde. Op 23 maart 2018 is tussen 15 en 18 uur een inloopmiddag gehouden in de voormalige drukkerij Van der Meer, 't Oost 13A-15 te Oosterwolde. Deze werd door 110 personen bezocht. Er werd overwegend positief gereageerd op de planvorming. Er blijkt grote belangstelling te zijn om in het plangebied te gaan wonen.

Voorts werden er enkele vragen gesteld over het aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie en over het aanbrengen van drainage. Hierop is geantwoord dat in de nieuwe situatie zal worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente. Er zal drainage worden aangelegd in het gebied waar de projectmatig te realiseren woningen worden gebouwd en in de bestrating zullen straatkolken worden aangebracht. Een volledig overzicht van de activiteiten van initiatiefnemers om het plan onder de aandacht te brengen treft u aan in **bijlage 8**.

Door het uitvoeren van deze activiteiten is de planvorming voldoende bekend bij de inwoners van Oosterwolde. Daarom wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, maar start de procedure met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 januari 2019 tot en met 27 februari ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 3 zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. Behoudens wijziging van paragraaf 4.9 (verkeer en parkeren) van deze toelichting is het bestemmingsplan niet gewijzigd. De reactie op de zienswijzen is opgenomen in de "zienswijzennotitie bestemmingsplan Woongebied Wrongel Oosterwolde". Deze notitie is als **bijlage 10** bij deze toelichting gevoegd. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan in zijn vergadering van 21 mei 2019 vastgesteld.

Bijlage 1 Vergunning 2 juni 2008

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 4 Evaluatierapport Bodemonderzoek

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6 Gegevens bodemloket

Bijlage 7 Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 8 Overzicht activiteiten vooroverleg

Bijlage 9 Projectvoorstel Waterberging

Bijlage 10 Zienswijzennotitie Wrongel



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. plan:
het Bestemmingsplan woongebied Wrongel Oosterwolde met identificatienummer NL.IMRO.0085.BPWongel-VG01 van de gemeente Ooststellingwerf;
- b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;
- c. aanduiding:
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- d. aanduidingsgrens:
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- e. aan- of uitbouw:
een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- f. aan-huis-verbonden bedrijf:
het beroepsmatig verlenen van diensten, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk - niet zijnde een aan-huis-verbonden beroep - waarvan de omvang in een woning met bijbehorende bouwwerken past en waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin behouden blijft. Onder een aan-huis-verbonden bedrijf valt wel internetverkoop, maar geen webwinkel;
- g. aan-huis-verbonden beroep:
het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinnig of daaraan verwant gebied, als ondergeschikt onderdeel in een woning, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin behouden blijft. Commerciële dienstverlening als bankfilialen, uitzendbureaus en reisbureaus, alsmede detailhandel en horeca worden niet begrepen onder aan-huis-verbonden beroep;
- h. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- i. **Bed & Brochje:**
een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt binnen bestaande gebouwen. Een Bed & Brochje is gevestigd in een woonhuis of bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis;
- j. **bestaand:**
 - 1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
 - 2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;
- k. **bestemmingsgrens:**
De grens van een bestemmingsvlak;
- l. **bestemmingsvlak:**
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- m. **bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op het hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak, niet zijnde een overkapping;
- n. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- o. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- p. **bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- q. **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- r. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct steun vindt in of op de grond;
- s. **brutovloeroppervlakte:**
de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een gebouw gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie;

- t. cultuurhistorische waarden:
de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar zijn of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van de leefomgeving van de mens en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling;
- u. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- v. erf:
een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, dat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit de kadastrale gegevens;
- w. gebouw:
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- x. hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de functie het belangrijkste is;
- y. milieusituatie:
de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin, die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen, dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;
- z. normaal onderhoud:
het onderhoud, dat gelet op de functie regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende functie behoren;
- aa. peil:
de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond van de woning;
- bb. seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar;
- cc. straat- en bebouwingsbeeld:
de stedenbouwkundige waarde van een gebied, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing. De mate van samenhang wordt bepaald door de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, de onderlinge verhouding tussen bebouwing op het gebied van bouwhoogte en -breedte en de wijze waarop bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is zich tot elkaar verhoudt op het vlak van bouwvorm en ligging;

dd. verkeersveiligheid:

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer, die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

ee. voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

ff. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

gg. woonsituatie:

de waarde van een gebied voor de woonfunctie, die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing. Bij de bepaling van de waarde wordt in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkomen of beperken van hinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij het bepalen van de goothoogte van een bouwwerk worden ondergeschikte bouwonderdelen zoals wolfseinden en de goothoogte, voor zover deze niet meer dan 40% van de totale lengte van die gevel beslaat, buiten beschouwing gelaten;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. afstand tot de zijdelingse grens van een bouwperceel:
de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van het gestelde in de regels niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met:

1. een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, voor zover wordt voldaan aan de volgende criteria:
 - a. de grondoppervlakte bedraagt niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m²;
 - b. er vindt geen detailhandel plaats.
2. mantelzorg, waaronder tevens de hulpverlening in de vorm van kangoeroewonen wordt verstaan;
3. Bed & Brochje, voor zover wordt voldaan aan de volgende criteria:
 - a. maximaal twee kamers worden gebruikt voor Bed & Brochje;
 - b. de brutovloeroppervlakte die wordt gebruikt voor Bed & Brochje bedraagt maximaal 50 m²;
 - c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden niet gebruikt voor Bed & Brochje;
 - d. in de slaapkamers wordt geen keukenblok gerealiseerd;
 - e. ten behoeve van Bed & Brochje wordt geen extra inrit gerealiseerd;
 - f. de ontsluiting van het perceel is kwantitatief en kwalitatief goed van aard;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. water;
- h. wegen en paden;

Voor alle vorengenoemde functies, of bij wijziging of verandering van het gebruik, geldt ten aanzien van het parkeren het bepaalde in de Overige regels van artikel 5 (Parkeren) waarbij het uitgangspunt is dat alle parkeergelegenheid op eigen terrein moet worden gerealiseerd en in stand moet worden gehouden.

3.2 Bouwregels

Er mogen maximaal 41 woningen worden gebouwd;

3.2.1 Woningen

3.2.1.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen worden uitsluitend in de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat het hoofdgebouw ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - 1 (sba-1) maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd en met dien verstande dat de hoofdgebouwen ter plaatse van de specifieke bouwaanduidingen - 2 (sba-2) maximaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 150 m²;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt bij vrijstaande woningen ten minste 3 m, bij halfvrijstaande en bij hoekwoningen ten minste 3 m aan de niet-aangebouwde zijde;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6,5 m, bouwhoogte maximaal 10 m;
- f. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60 °;
- g. de kap van de woningen aan de Nanningaweg dienen haaks op de Nanningaweg te worden gebouwd;
- h. bijbehorende bouwwerken dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder 3.2.3 (regeling bijbehorende bouwwerken).

3.2.1.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. per hoofdgebouw bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken maximaal:
 1. 75 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte die niet groter is dan 500 m²;
 2. 100 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte die niet groter is dan 650 m²;
 3. 125 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte groter dan 650 m²;
- b. de minimale afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt 1 m, tenzij in de bouwperceelgrens wordt gebouwd;

- c. bijbehorende bouwwerken worden ten minste 3 m achter de voorgevel of in het verlengde van het hoofdgebouw gebouwd;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 m, indien een bijbehorend bouwwerk plat afgedekt wordt, bedraagt de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- e. indien het bijbehorend bouwwerk met een kap wordt uitgevoerd dient de kap dezelfde helling te hebben dan die van het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;

3.2.2 Woongebouw

- a. uitsluitend ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 2 (sba-2) mogen tevens woningen in de vorm van appartementen worden gebouwd;
- b. De woningen worden gestapeld gebouwd;
- c. De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 m;
- d. Het hoofdgebouw wordt plat afgedekt, indien een dakhelling wordt toegepast mag de dakhelling minimaal 30° bedragen en maximaal 60°;
- e. Het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd, dan wel maximaal 6 m achter de voorgevelrooilijn;

3.2.2.1 Bijbehorende bouwwerken bij woongebouw

- a. Per appartement bedraagt de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 50 m²;
- b. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 3,5 m, de bijbehorende bouwwerken worden plat afgedekt;
- c. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand tot de voorgevel minimaal 3 m bedraagt;

3.2.3 Overkappingen

Voor overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3,5 m;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen per hoofdgebouw bedraagt maximaal 30 m².

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 5,5 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van bouwwerken voor bewoning indien het een vrijstaand bijbehorend bouwwerk betreft;
- b. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning, met uitzondering het in artikel 2.2.2 bedoelde woongebouw.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

Parkeernormen

Een gebouw mag pas worden gebouwd als wordt voldaan aan de in bijlage 1 opgenomen parkeernormen.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder wordt begrepen:

- het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting;
- het gebruik voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:
1. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 2. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 3. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 25 m mag bedragen;
 4. het bepaalde in het plan voor het bouwen van vlaggenmasten en naar de aard daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken met een bouwhoogte van niet meer dan 8 m;
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan:
1. het milieu;
 2. de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
 3. de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. het bebouwingsbeeld;
 6. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
 7. de verkeersveiligheid.

Artikel 8 Overige regels

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.

Bij het bepalen van het aantal of de oppervlakte van de parkeerruimte dient te worden uitgegaan van gangbare maatvoering, zoals opgenomen in de tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning actuele publicaties van het CROW.

- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en sub b dienen na de realisatie in stand te worden gehouden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en sub b of de bepalingen:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsregels

A. Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid bij een omgevingsvergunning afwijken voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

B. Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het Bestemmingsplan woongebied Wrongel te Oosterwolde'.

Bijlage 1 Parkeernormen