

**Ruimtelijke onderbouwing inzake  
Fruitier de Talmaweg te Donkerbroek –  
bouw bedrijfswoning**

***Ontwerp***

Opdrachtgever:	AMD Bouwadvies
Rapportnummer:	RB 40.018
Datum vrijgave:	Augustus 2017
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

## Inhoudsopgave

.....	<b>1</b>
<b>1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK .....</b>	<b>3</b>
1.1 Inleiding .....	3
1.2 Aanleiding .....	3
1.3 Planologisch kader .....	7
1.4 Procedurekeuze .....	7
1.5 Doel .....	8
1.6 Verantwoording .....	8
1.7 Leeswijzer .....	8
<b>2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>9</b>
2.1 Ligging en historie .....	9
2.2 Het plangebied zelf .....	11
<b>3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSTOETS .....</b>	<b>13</b>
3.1 Rijksbeleid .....	13
3.1.1 <i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> .....	13
3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> .....	13
3.2 Provinciaal beleid .....	14
3.2.1 <i>Streekplan Fryslan</i> .....	14
3.2.2 <i>Verordening Romte Fryslan</i> .....	14
3.3 Gemeentelijk beleid .....	15
3.3.1 <i>Structuurvisie 2010-2020-2030</i> .....	15
3.3.2 <i>Woonvisie Ooststellingwerf 2017 – 2022</i> .....	15
3.3.3 <i>Welstand</i> .....	15
3.3.4 <i>Milieubeleidsplan Ooststellingwerf 2010-2016</i> .....	16
<b>4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>17</b>
4.1 Archeologie .....	17
4.2 Bodem .....	18
4.3 Cultuurhistorie .....	20
4.4 Ecologie .....	20
4.5 Fysieke veiligheid .....	23
4.6 Geluid .....	25
4.7 Luchtkwaliteit .....	26
4.8 M.e.r.-beoordeling .....	27
4.9 Milieu(hinder) .....	28
4.10 Verkeer en vervoer en parkeren .....	31
4.11 Watertoets .....	32
<b>5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>35</b>
<b>6 HOOFDSTUK 6 BIJLAGEN VAN DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING .....</b>	<b>36</b>
6.1 Bijlage 1 van de RO – Brief gemeente d.d. 13 september 2012 .....	36
6.2 Bijlage 2 van de RO – Advies welstand .....	38

## 1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

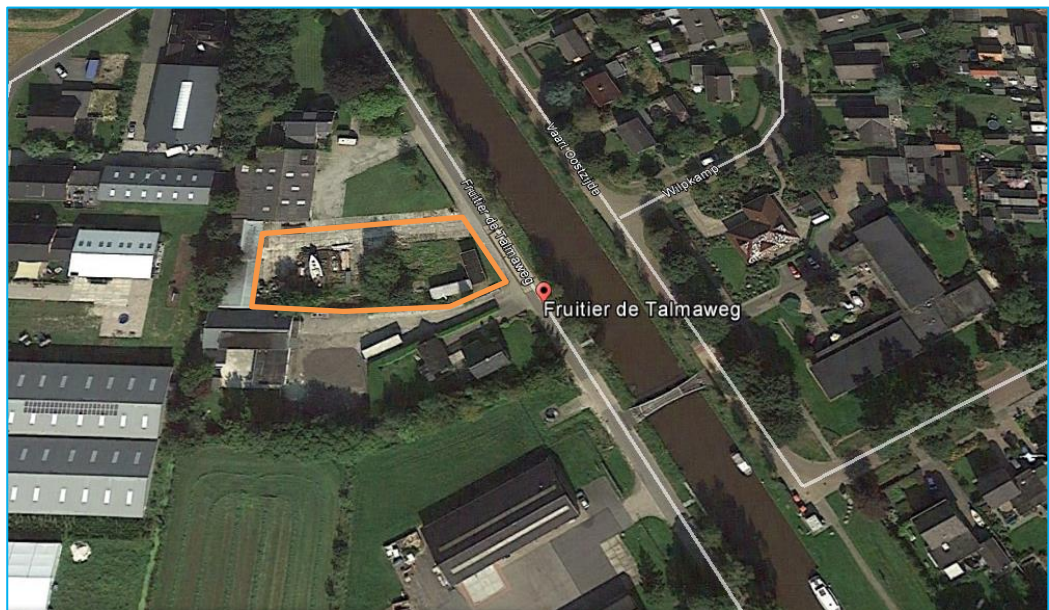
### 1.1 Inleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld als onderbouwing voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend document de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval heeft het project betrekking op de bouw van een energieneutrale bedrijfswoning met loods op een perceel grond gelegen aan de Fruitier de Talmaweg naast nummer 6 te Donkerbroek.

### 1.2 Aanleiding

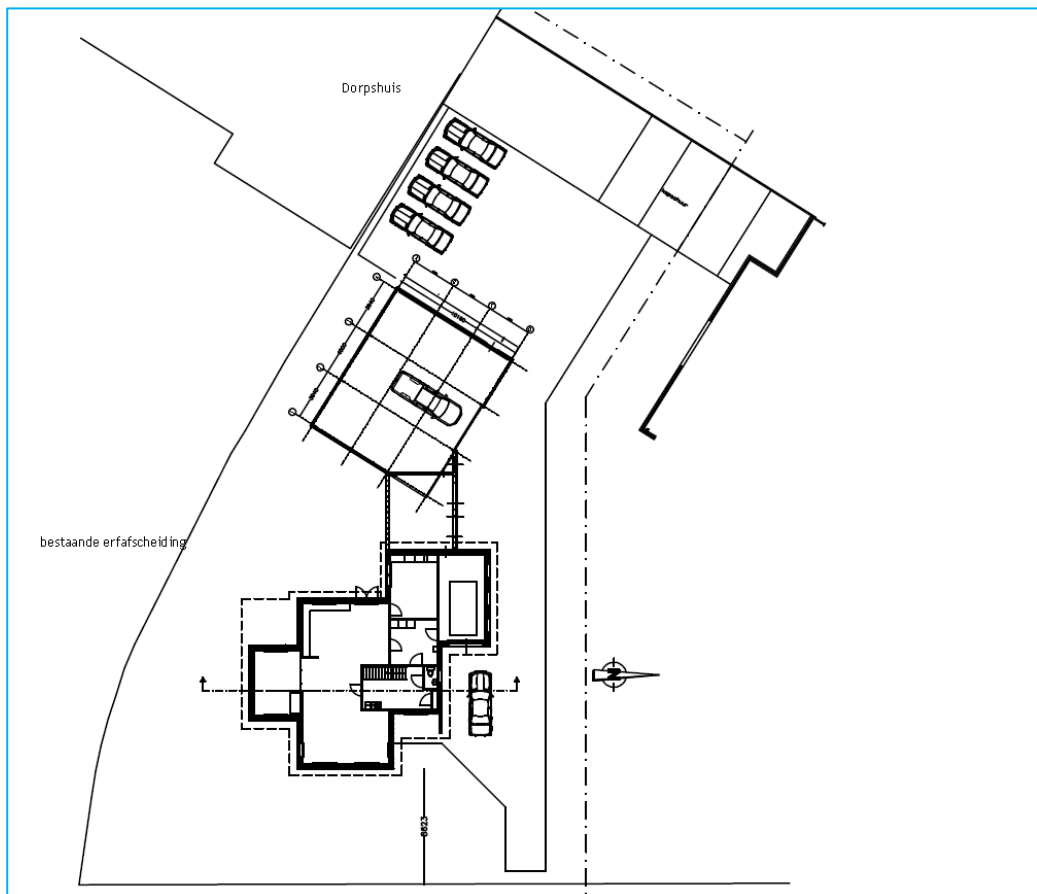
Initiatiefnemer is voornemens om op een perceel grond gelegen aan de Fruitier de Talmaweg 6 te Donkerbroek een energieneutrale bedrijfswoning met een loods te gaan bouwen. Vanuit deze nieuw te bouwen woning met bedrijfsloods zal initiatiefnemer zijn bouwadviesbureau gaan uitoefenen. De loods wordt alleen gebruikt voor opslag van door initiatiefnemer te gebruiken materialen. Er komen geen machines in, de bedrijfswagen wordt gestald en de loods wordt ook niet geïsoleerd.

Op onderstaande foto is een indicatieve weergave gedaan van het beoogde bouwperceel in Donkerbroek vanuit de lucht, gevolgd door een foto van het terrein in zijn huidige staat van onderhoud en aanzicht.

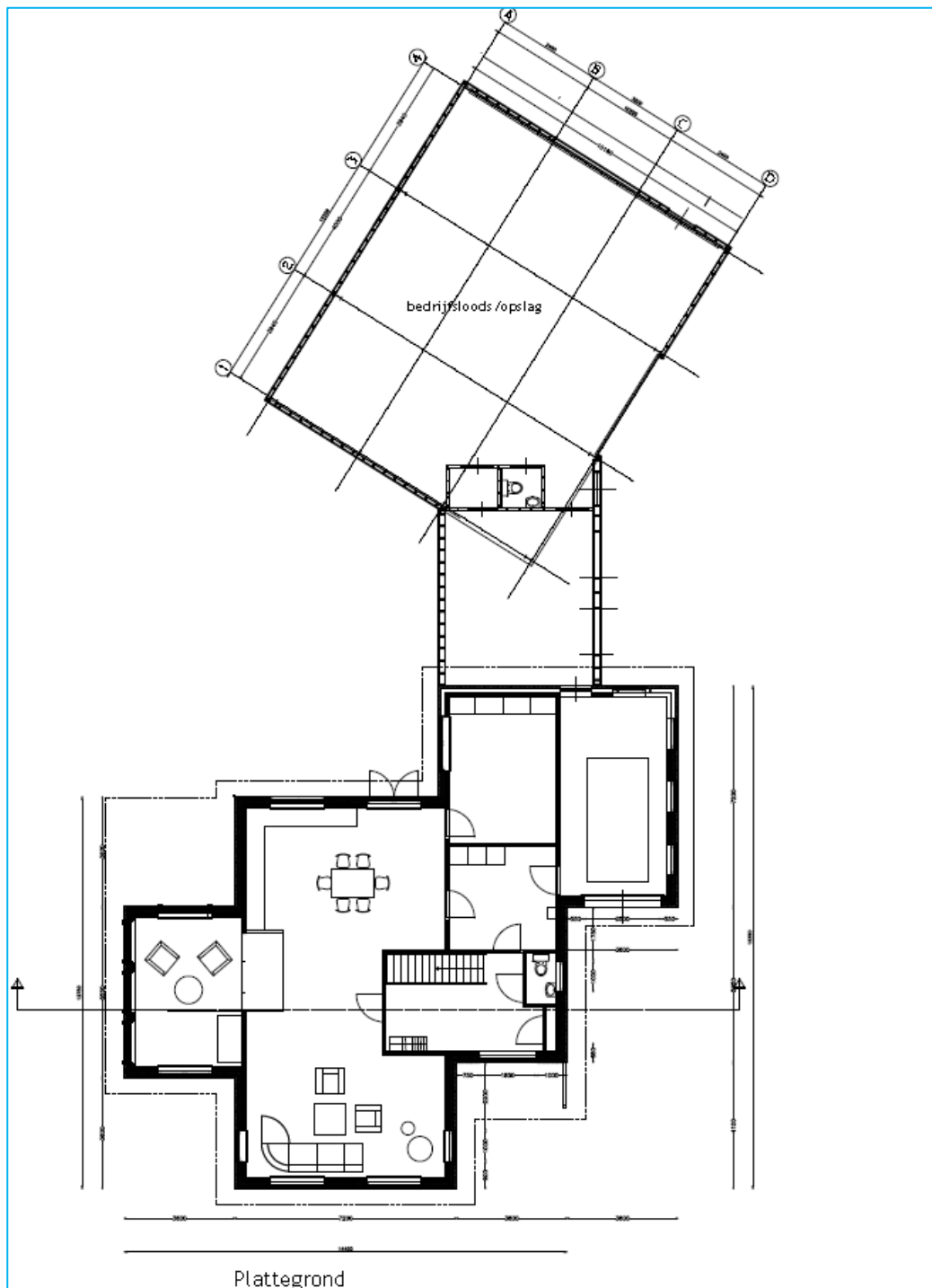


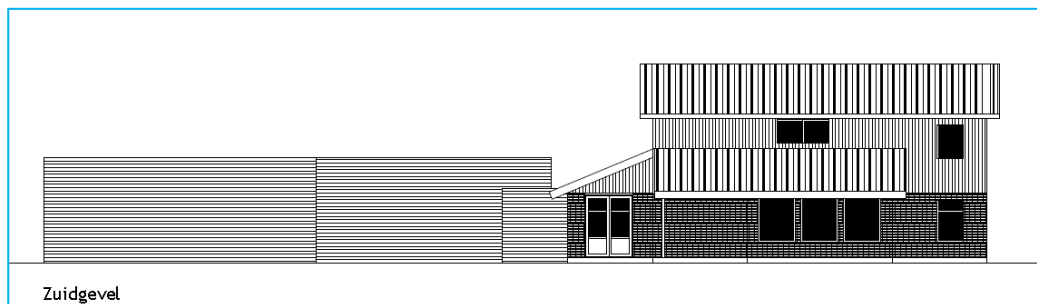
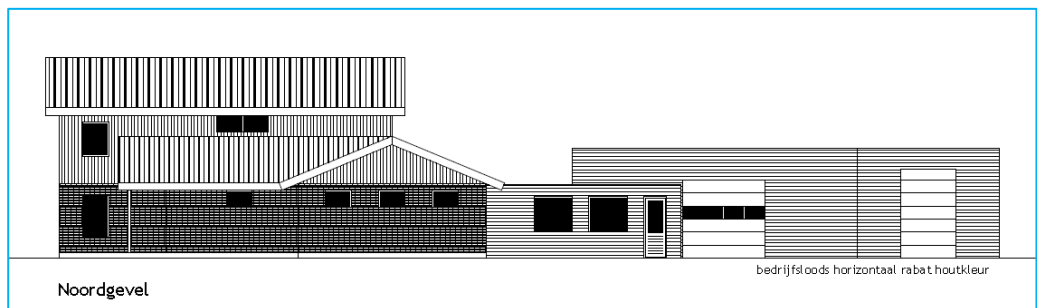
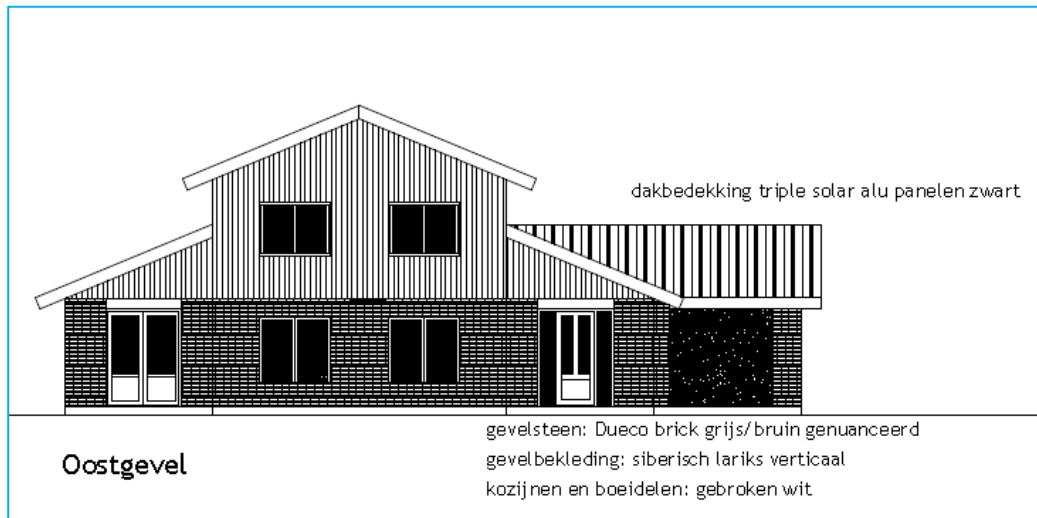


Onderstaand volgt een weergave van de beoogde terreinindeling van het bouwproject.



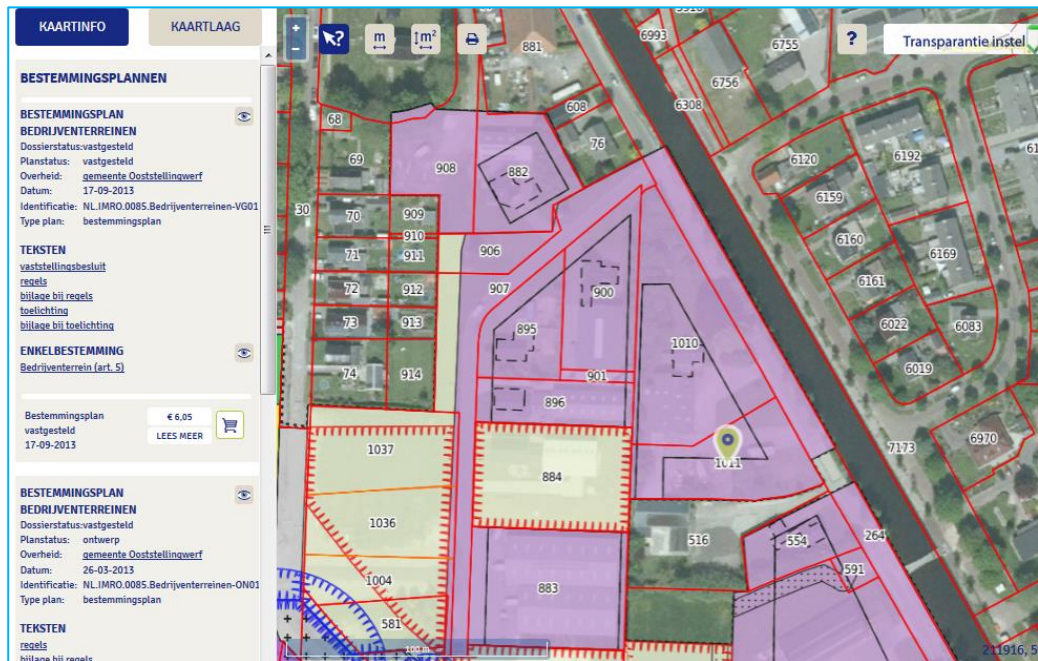
Gevolgd door enkele weergaven van de te bouwen woning en loods.





### 1.3 Planologisch kader

Het perceel Fruitier de Talmaweg 6 te Donkerboek bevindt zich qua planologisch kader in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen, zoals die in 2013 is vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Bedrijventerrein'. Er bevindt zich ter plaatse van het beoogde plangebied echter geen bouwvlak waarbinnen een bedrijfswoning gebouwd mag worden. Zodoende is het gewenste bouwplan om te komen tot een bedrijfswoning in strijd met het bestemmingsplan.



### 1.4 Procedurekeuze

Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in medewerking bij recht aan de gewenste plannen.

De gemeente wil toestemming aan het verzoek verlenen via de uitgebreide Wabo-procedure (Projectafwijkingbesluit). Dit heeft de gemeente bij brief van 13 september 2012 reeds kenbaar gemaakt (zie ook Bijlage 1 van de RO – Brief gemeente d.d. 13 september 2012).

Conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan/beheersverordening (artikel 2.1 lid 1 sub c).

Om het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren, is een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor de motivering van een besluit op een dergelijke aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

## **1.5 Doel**

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid.

Bij het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is mogelijk gebruik gemaakt van diverse (beleid)documenten en websites. Sommige (beleid)documenten en beeld beschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen.

## **1.6 Verantwoording**

Bij het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van diverse (beleid)documenten en websites. Sommige (beleid)documenten en beeld beschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

## **1.7 Leeswijzer**

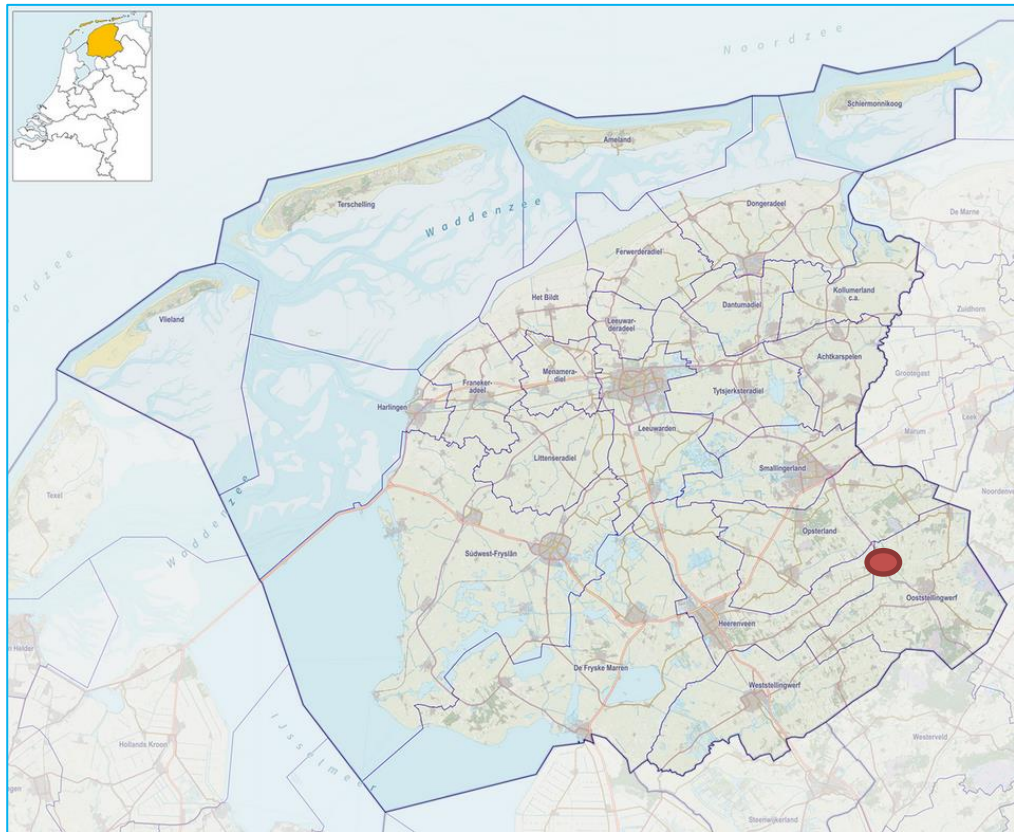
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.



## 2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

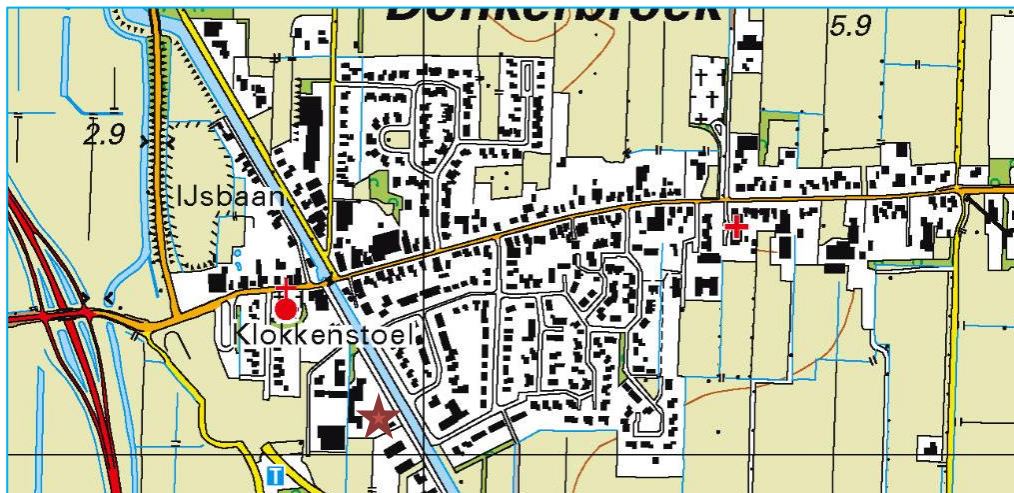
### 2.1 Ligging en historie

Het perceel Fruitier de Talmaweg 6 bevindt zich in de kern Donkerbroek. Donkerbroek is gelegen binnen de Friese gemeente Ooststellingwerf. Hieronder een weergave van de ligging van Donkerbroek vanuit een hoger gebiedsperspectief.

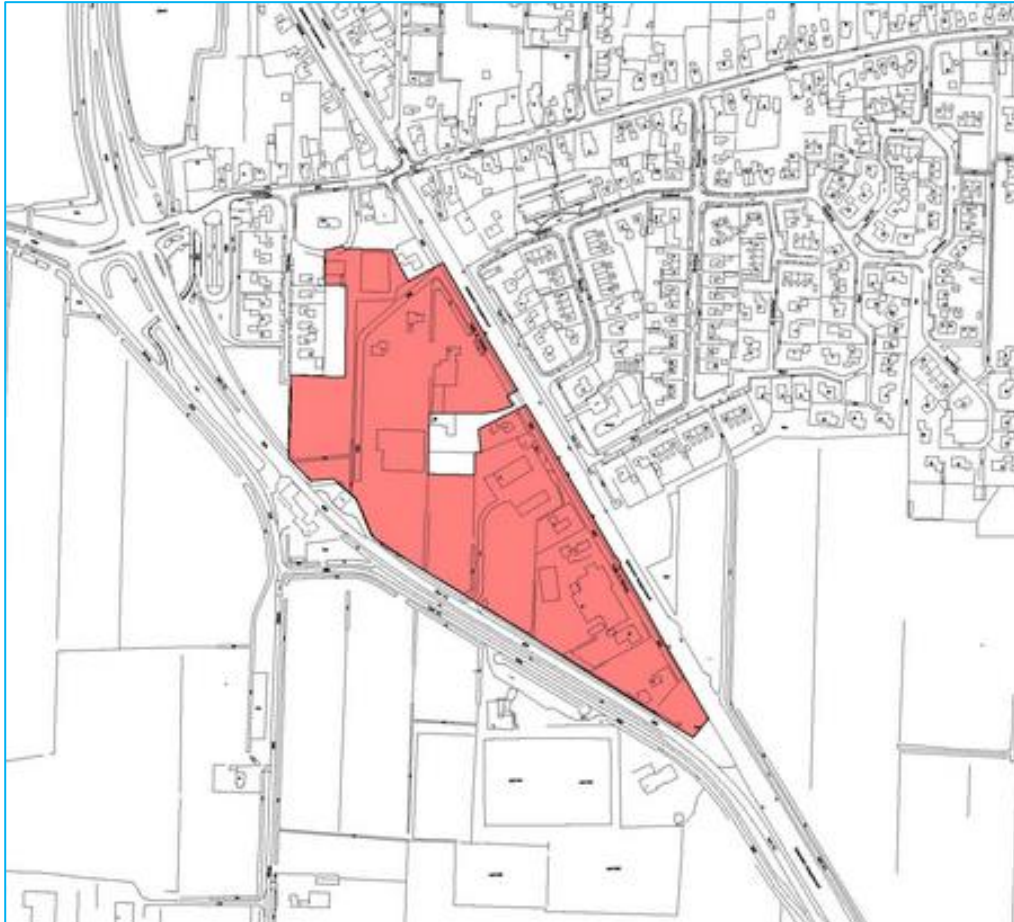


Nederland, provincie Friesland, gemeente Ooststellingwerf en de ligging van Donkerbroek, in één oogopslag.

Onderstaand is nog weergave gedaan van de ligging van de Fruitier de Talmaweg binnen Donkerbroek zelf, waarbij het perceel is aangeduid bij de rode ster.



Het perceel bevindt zich op het bestaande bedrijventerrein. Het bedrijventerrein in Donkerbroek bevindt zich aan de zuidwestkant van het dorp langs de Fruitier de Talmaweg, tussen de N381 en de Opsterlandse Compagnonsvaart. Het bedrijventerrein is weergegeven in de volgende figuur.



#### Bedrijventerrein Donkerbroek

De Fruitier de Talmaweg is een doodlopende weg (een oud bebouwingslint) waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Ook deze weg loopt parallel aan de Opsterlandse Compagnonsvaart, waartussen zich een groene berm bevindt. In de zuidpunt van het gebied bevindt zich een woning. De zuid- en westzijde van het bedrijventerrein grenzen aan de N381 met daarachter het agrarisch gebied, ten noorden en oosten van het bedrijventerrein bevindt zich de bebouwde kom van Donkerbroek.

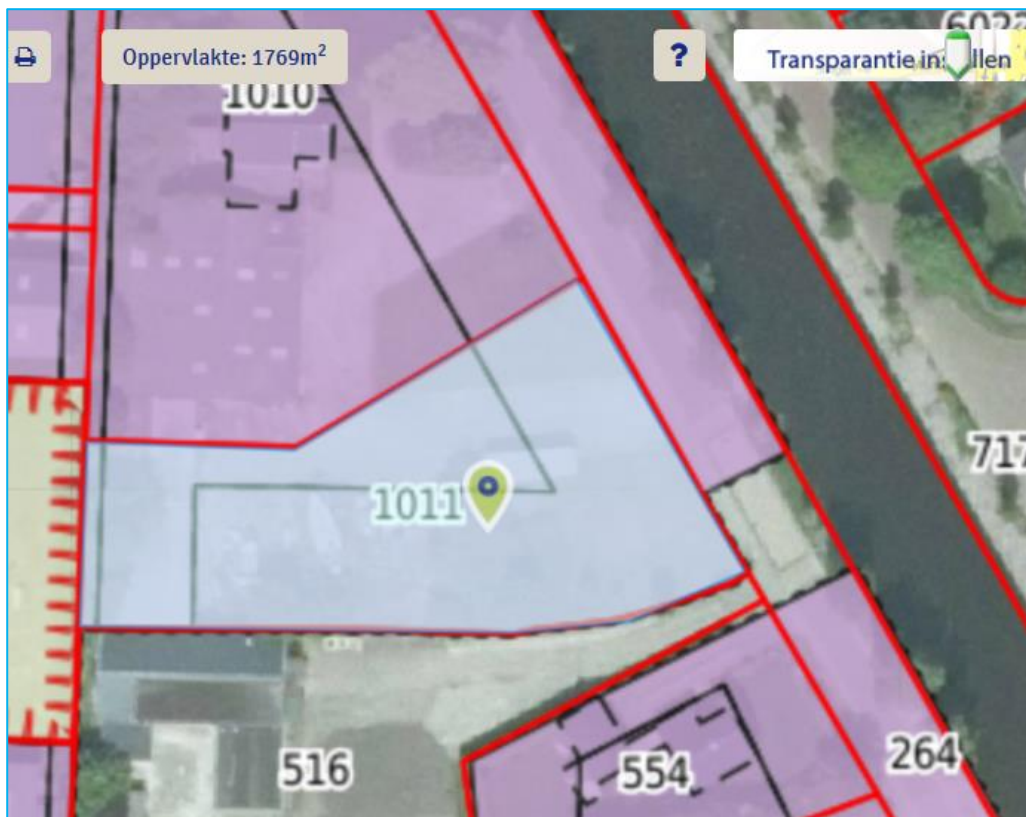
Enkele kavels in de westzijde van het bedrijventerrein zijn nog uitgifbaar of bestaan nu nog uit agrarisch gebied dat gewijzigd kan worden in bedrijventerrein. In het gebied bevinden zich verschillende soorten functies, waaronder een bouwkundig adviesbureau, een depot van de provincie, een transportbedrijf en een woninginrichtingsbedrijf. Tussen deze functies komen bedrijfswoningen voor. Het gebied is te karakteriseren als een woon-werklocatie. De bebouwing langs de aftakking aan de Fruitier de Talmaweg is van recentere datum dan de bebouwing langs het oude bebouwingslint zelf. Het gebouw aan de Fruitier de Talmaweg 15 wijkt in het ruimtelijke beeld qua hoogte af van

de rest. Dit gebouw is beduidend hoger dan de overige gebouwen die in één bouwlaag of twee bouwlagen met een kap zijn gebouwd.

Over de zuidzijde van het bedrijventerrein loopt een 110kv-hoogspanningsleiding.

## 2.2 Het plangebied zelf

Het plangebied is groot circa 1770 m<sup>2</sup>. Op onderstaande figuur is dat weergegeven. Het plangebied vormt onderdeel van het perceel Fruitier de Talmaweg 6.



Onderstaand nog een weergave van de huidige staat van inrichting van het plangebied.





### **3 Hoofdstuk 3 Beleidsdoets**

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

#### **3.1 Rijksbeleid**

##### **3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het plangebied en directe omgeving zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden bij deze ruimtelijke onderbouwing en ontwikkeling.

##### **3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking***

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimte-gebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

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

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

#### **Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling**

Er wordt voorzien in de toename van 1 (bedrijfs)woning tot de woningvoorraad op een bestaand bedrijventerrein. Momenteel is jurisprudentie (in ontwikkeling) over het begrip 'stedelijke ontwikkeling' in relatie tot woningbouwplannen.

In een uitspraak van de Raad van State (Uitspraak 201500601/1/R2 d.d. 2 september 2015) is bijvoorbeeld bepaald dat een woningbouwproject van 6 woningen niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

In voorliggend plan wordt uitgegaan van het toevoegen van één bedrijfswoning met bijbehorende loods binnen bestaand stedelijk gebied (op een bestaand bedrijventerrein) en is er derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft bij voorliggende casus de ladder voor duurzame verstedelijking niet verder te worden toegepast.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Streekplan Fryslan**

Het Streekplan Fryslân 2007 is op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Streekplan wordt het provinciaal omgevingsbeleid verwoord. Met betrekking tot deze ruimtelijke onderbouwing worden enkele beleidsuitgangspunten genoemd.

Oosterwolde is in het streekplan als "regionaal centrum" aangewezen, Appelscha als "recreatiekern" en Donkerbroek en Haulerwijk als "overige kern". Voor Oosterwolde gelden wat betreft bedrijfsvestiging ruimere mogelijkheden dan voor de overige dorpen. In dit dorp zijn bedrijven tot 10.000 m<sup>2</sup> uit ten hoogste milieucategorie 4 (en in enkele gevallen categorie 5) mogelijk. In de andere dorpen zijn dit kleine bedrijven tot 2.500 m<sup>2</sup> tot categorie 2 (en in enkele gevallen categorie 3). De mogelijkheden in de dorpen zijn afgestemd op de geldende bestemmingsplannen. In alle dorpen zijn zeer kleine tot kleine kantoren mogelijk die passen bij de schaal van de kern.

Voorliggend bouwplan ziet toe op een lichte vorm van bedrijvigheid op een bestaand bedrijventerrein. Er is sprake van de vestiging van een bouwadviesbureau. Deze is in te schalen als een bedrijf in de categorie 1 (overige zakelijke dienstverlening – kantoren) en past daarmee binnen de toegelaten bedrijvigheid.

### **3.2.2 Verordening Romte Fryslan**

In de genoemde Verordening staat het volgende genoemd over werkvoorzieningen en functies per type kern:

#### 4.2.3

In een ruimtelijk plan voor een overige kern zijn niet toegestaan:

- a. een kantoor met een grotere vloeroppervlakte dan 600 m<sup>2</sup>;
- b. een bedrijf in de milieucategorieën 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3 of 6;

- c. een bedrijf met een kavelomvang groter dan 2.500 m<sup>2</sup>;
- d. een voorziening met een bovenlokaal, regionaal of bovenregionaal verzorgingsgebied.

#### 4.2.4

Van de artikelen 4.2.1 tot en met 4.2.3 kan ten behoeve van een incidenteel kantoor, bedrijf, of voorziening worden afgeweken, mits in de plantoelichting is onderbouwd dat aard en schaal van de functie aansluiten bij aard en schaal van de overige kern, het regionaal centrum of het stedelijk centrum.

Voor voorliggend bouwplan is het zo dat Donkerbroek is aangemerkt als 'overige kern'. De oppervlakte van de nieuwe bebouwing bedraagt circa 340 m<sup>2</sup> en is daarmee kleiner dan de gestelde norm van 600 m<sup>2</sup>. Ook is geen sprake van een categorie 3.1 of zwaardere inrichting. De kavel is kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup>. Het werkgebied zal vooral lokaal zijn. Het plan voldoet aan de criteria zoals gesteld in de Verordening Romte.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

Op gemeentelijk niveau zijn verschillende volgende beleidsdocumenten relevant voor de ruimtelijke onderbouwing.

#### **3.3.1 *Structuurvisie 2010-2020-2030***

In de Structuurvisie 2010-2020-2030 (de grenzeloze toekomst) wordt gesteld dat voor de dorpen in de gemeente er ruimte moet blijven voor bestaande en nieuwe, naar aard en schaal passende, bedrijven. Voorliggend bouwplan ziet toe op de vestiging van een bedrijf dat qua aard en schaal als passend kan worden beschouwd op dit bedrijventerrein.

#### **3.3.2 *Woonvisie Ooststellingwerf 2017 – 2022***

Met deze visie zet de gemeente de koers uit op het gebied van wonen voor de komende jaren. Ooststellingwerf is een gemeente waar het aantrekkelijk wonen is. Rust, ruimte en natuur is wat de gemeente kenmerkt. Wonen is bij uitstek een onderwerp wat iedereen aangaat. Daarbij hoort een actieve rol van de gemeente, die zaken mogelijk maakt en waar nodig aanjaagt.

Vanuit de woonvisie is naar voren gekomen dat woningbouw zich primair op een viertal kernen binnen de gemeente concentreert. Donkerbroek is één van deze kernen, zodat de bouw van een (bedrijfs)woning in Donkerbroek in overeenstemming is met de uitgangspunten van de woonvisie.

#### **3.3.3 *Welstand***

In het geldende bestemmingsplan zijn het grondgebruik en de bebouwingsmogelijkheden voor de bedrijventerreinen en het woongebied geregeld. De in de welstandsnota vastgestelde richtlijnen vormen het kader voor de welstandsbeoordeling van bouwplannen. Zoals zichtbaar in Bijlage 2 van de RO heeft de welstandscommissie zich in 2012 op voorhand positief uitgelaten over het bouwplan versus welstand en zijn nog een aantal adviezen gegeven waar in de nadere uitwerking

van het bouwplan rekening mee is gehouden. De verdere uitwerking heeft geleid tot de bouwtekeningen die in deze onderbouwing zijn opgenomen.

### **3.3.4 Milieubeleidsplan Ooststellingwerf 2010-2016**

In het milieubeleidsplan staat de duurzaamheid in de gemeente de komende jaren voorop. Energiezuinige bouw en een duurzame leefomgeving zijn hierin belangrijke aandachtspunten. Binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk deze doelstellingen te realiseren. Middels voorliggend bouwplan wil initiatiefnemer een energieneutrale bedrijfswoning bouwen door, hetgeen in overeenstemming is met de uitgangspunten van het milieubeleidsplan.

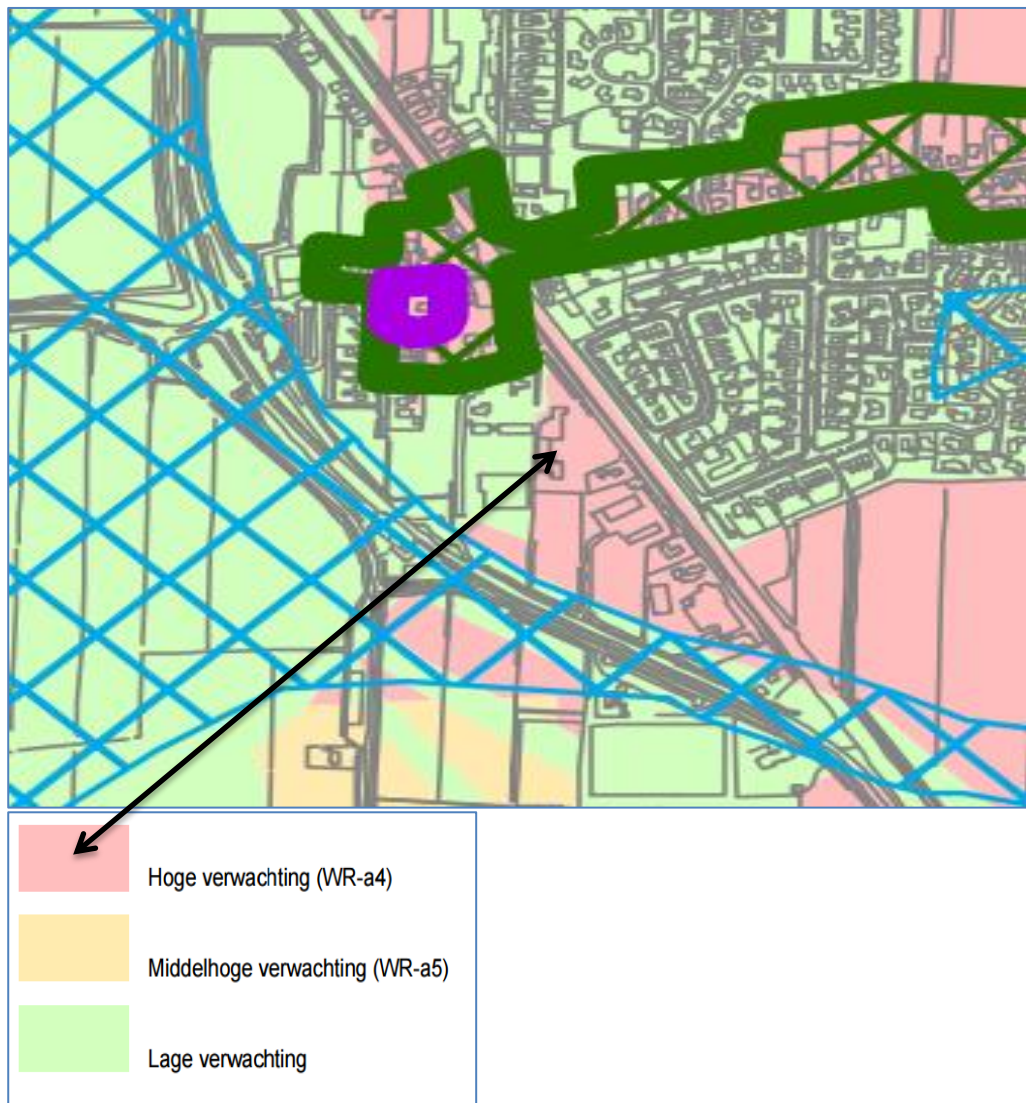


## 4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

### 4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.



De beleidskaart laat zien dat het plangebied is aangemerkt als zijnde een "hoge archeologische verwachting". Uit de gemeentelijke Nota Archeologie blijkt dat bij

ingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> in gebieden met een hoge archeologische verwachting een archeologisch vooronderzoek dient plaats te vinden.

Het bouwplan is ongeveer 340 m<sup>2</sup> groot. Daar waar de nieuwe bebouwing komt zal de bodem verstoord gaan worden. De rest van het plangebied blijft net zoals nu verhard. Het bouwplan blijft onder de gestelde onderzoeksnorm van 500 m<sup>2</sup>. Verder kan opgemerkt worden dat in het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" is opgemerkt dat de bedrijventerreinen in Ooststellingwerf reeds bouwrijp gemaakt zijn en/of voorzien van gebouwen, waardoor de bodem is verstoord.

Op basis van de omvang van de nieuwe gebouwen en hetgeen er is gesteld over archeologie in het geldende bestemmingsplan is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en dat daarmee de uitvoerbaarheid van het project niet door effecten op archeologische waarden wordt beperkt.

## 4.2 Bodem

In de ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing van niet-verblijfsruimte naar verblijfsruimte);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Ter plaatse wordt een bedrijfswoning gebouwd die is aan te merken als een verblijfsruimte waarin zich nagenoeg voortdurend mensen kunnen gaan verblijven. Er is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Door onderzoeksbureau Wiertsema & Partners uit Tolbert is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De gehele onderzoeksrapportage, bekend onder de gegevens 'Verkennend bodemonderzoek Nieuwbouw ter plaatse van de Fruitier de Talmaweg 6 te Donkerboek', rapportnummer VN-66426-1, d.d. 17 oktober 2016 is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Onderstaand is weergave gedaan van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

## Conclusies

### *Veldwerk*

Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de opgeboorde grond zijn bijmengingen met puin- en ijzerresten aangetroffen. Daarnaast is plaatselijk een olie-water reactie en een brandstofgeur waargenomen.

### *Analyseresultaten grond*

Uit de analyseresultaten blijkt dat de puinhoudende bovengrond met een brandstofgeur en oliewaterreactie licht verontreinigd is met minerale olie. De grond met resten puin en ijzer, ter plaatse van boring 04, blijkt matig verontreinigd te zijn met minerale olie en licht verontreinigd te zijn met lood en zink.

### *Analyseresultaten grondwater*

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater licht verontreinigd is met barium en tetrachlooretheen.

## Toetsing hypothese

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen bij de verrichte boorlocaties en de analyses van de samengestelde grond(meng)monsters en het grondwatermonster kan worden geconcludeerd dat de hypothese, zoals deze is gesteld in hoofdstuk 2, formeel verworpen dient te worden.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese 'niet verdacht'. Hierbij werden geen verontreinigingen verwacht. Uit het onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit niet overeenkomt met deze verwachting.

### *Langdurig bebouwde locaties*

De verhoogde gehalten aan zware metalen ten opzichte van de achtergrondwaarde in de grond zijn te relateren aan bijmengingen met puinresten in de grond en zijn vermoedelijk veroorzaakt door het gebruiksverleden van de locatie. Dergelijke verontreinigingen worden vaker aangetoond op bebouwde locaties.

### *Zware metalen in grondwater*

Verhoogde gehalten aan barium in het freatisch grondwater is een verschijnsel dat op tal van onverdachte locaties in Nederland voorkomt. Zonder dat er sprake is van een verontreinigingsbron. De verhoogde gehalten kunnen veroorzaakt worden door wisselende milieuomstandigheden, verhoogde depositie uit de lucht en bodemprocessen. Aangezien in de grond geen verhoogde gehalten barium is gemeten, zijn de in het grondwater gemeten gehalten niet vanaf het maaiveld in de bodem gekomen. Daarom wordt aangenomen dat het verhoogde gehalte in het grondwater wordt veroorzaakt door natuurlijke (bodem) processen. Van een verontreinigde situatie is daarom hier geen sprake.

Op de locatie zijn bijmengingen met puin- en ijzerresten aangetroffen in de bovengrond. Daarnaast zijn in de grond brandstofgeuren en olie-waterreacties waargenomen. In de grond is een matig verhoogde gehalte aangetoond met minerale olie en in het grondwater is een licht verhoogd gehalte aangetoond met tetrachlooretheen. Mogelijk is elders op de locatie sprake van een (sterke) verontreiniging met o.a. olieproducten. De aangetroffen gehalten aan minerale olie en tetrachlooretheen overschrijden de

interventiewaarden niet. Aangezien de locatie in de toekomst (deels) in gebruik wordt genomen als woonhuis met tuin kan aanvullend onderzoek wenselijk zijn ten zuidoosten van boring 04.

Tevens is er puin aangetroffen. Bij het aantreffen van puin in de grond moet er onderbouwd worden waarom de locatie niet asbestverdacht is, of er moet een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd worden (zie <http://sikb.nl/bodembeheer/asbest-in-bodem/puin-in-bodem-of-grond-wat-nu->).

Vanuit de initiatiefnemer is aangegeven dat er nooit een gebouw of iets asbesthoudend heeft gestaan op het te bebouwen perceel, waarvan ook weer driekwart is verhard. Het terrein is jarenlang gebruikt voor opslag van bouwmaterialen, bijna altijd op verharding, maar er heeft ook wel eens wat op het onverharde gestaan. Hierdoor kan er wel wat puin aangetroffen worden, maar asbest is er nooit geweest. Het terrein is inmiddels vrij van begroeiing en boompjes gemaakt en visueel gecontroleerd op aanwezigheid van asbest. Ook nu geen asbest aangetroffen. Er wordt wel puinresten aangetroffen, maar in kleine hoeveelheden.

### 4.3 Cultuurhistorie

#### Erfgoedwet 2016

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Het betreft daarbij:

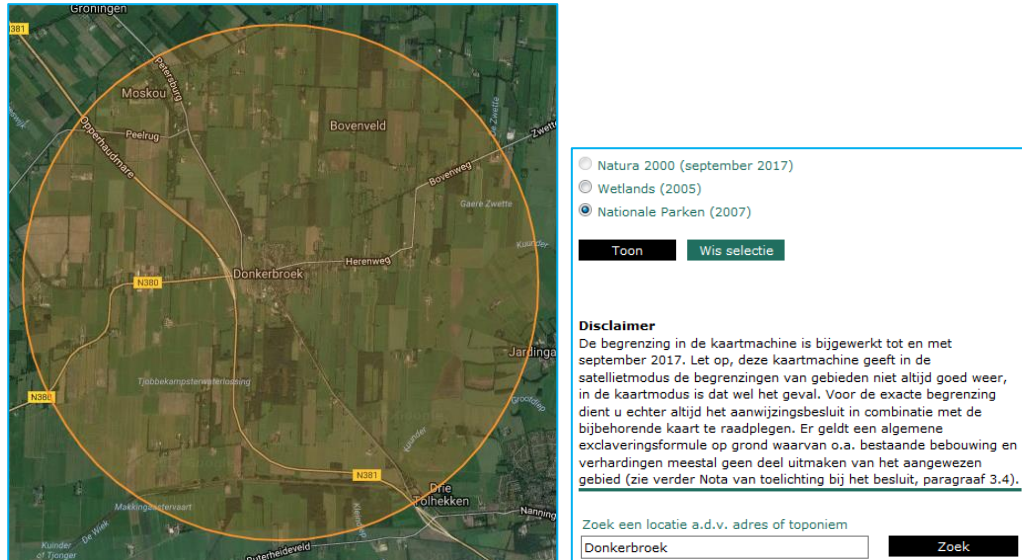
- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten

Op basis van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2) - Beschermd gezichten is Donkerbroek niet aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. Ook de kaart Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2) - Gebieden en gezichten met bijzondere waarden geeft geen bijzondere waarden aan voor het gebied. Als laatste is getoetst aan de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2) - Karakteristieke bouwwerken, deze geeft ook geen bijzondere betekenis toe aan het gebied. Vanuit het aspect cultuurhistorie / Erfgoedwet worden er geen waarden aangetast.

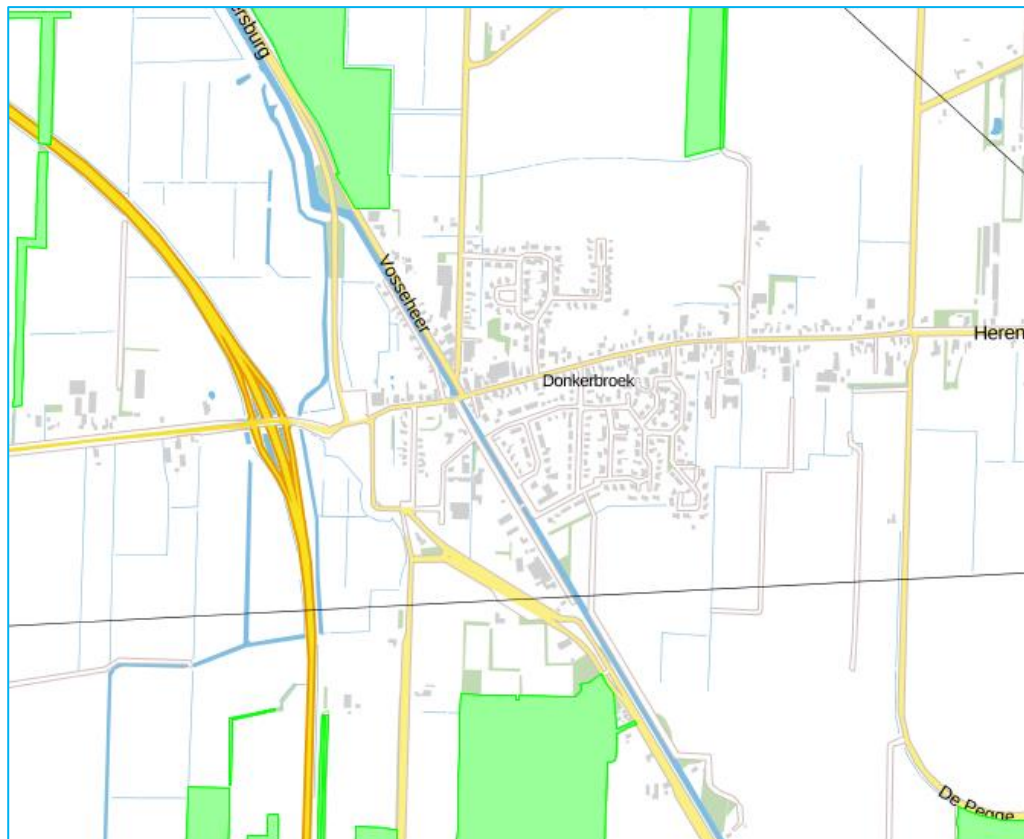
### 4.4 Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermd ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

Onderstaand een weergave van de eventuele ligging van waardevolle natuurgebieden (Natura 2000, wetlands) in een straal van circa 3 kilometer rondom het pplangebied via de website [www.synbiosys.alterra.nl](http://www.synbiosys.alterra.nl). Deze zijn niet aanwezig binnen 3 kilometer afstand.



Op onderstaande figuur zijn verder nog de natuurgebieden van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN (voorheen EHS)) weergegeven.



De onderzochte locatie ligt niet in het NNN. De bouw van één bedrijfswoning leidt niet tot negatieve effecten vanuit de gebiedsbescherming.

#### *Soortbescherming*

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens het broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

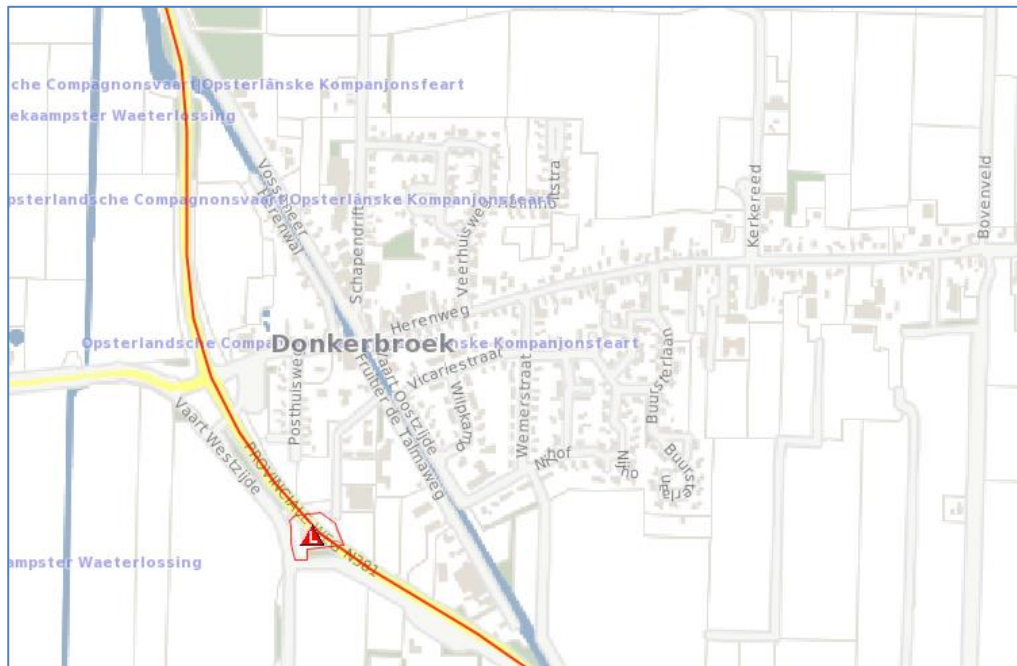
Het grootste deel van het perceel is voorzien van verharding. Er is slechts een klein deel waar onkruid groeit en het voorste deel is gras wat regelmatig gemaaid wordt. Gezien deze huidige staat van het plangebied (grasland en verharding) is het niet te verwachten dat zich momenteel voor de flora- en faunawetgeving bezien waardevolle soorten duurzaam zullen hebben gehuisvest binnen het plangebied, zodat nader ecologisch onderzoek niet nodig is. Onderstaand een tweetal foto's die de huidige staat van het terrein visualiseren.



#### 4.5

#### Fysieke veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een nieuw te realiseren bedrijfswoning is niet aangemerkt als een risicoveroorzakende inrichting. Echter de bedrijfswoning is wel aan te merken als een kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen. Hiertoe is getoetst aan de risicokaart Friesland. Dit levert het volgende beeld op.



#### 4.5.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

#### 4.5.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied bevindt zich op circa 175 meter richting het zuidwesten een benzine-servicestation waarbij ook LPG wordt afgezet. De afstand tot het plangebied bedraagt meer dan de risico-afstand van 150 meter die geldt vanaf het LPG-vulpunt, zodoende is er geen belemmering vanuit het LPG-station op voorliggend bouwplan.

#### 4.5.1.3 *Buisleidingen*

Er bevinden zich geen hogedruk-gasleidingen in de nabijheid van het plangebied.

#### 4.5.1.4 *route gevaarlijke stoffen*

Op de kaart is nog de oude N381 geprojecteerd als route waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze is inmiddels 'verplaatst' naar de nieuwe route en de afstand is dermate groot dat er geen belemmering aanwezig is voor dit aspect op het bouwplan.

#### 4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

Het onderdeel fysieke veiligheid / externe veiligheid vormt geen belemmering voor uitvoering van voorliggend bouwplan.



## 4.6

### Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse is de snelheid van de Fruitier de Talmaweg 30 km/uur, zodat er vanuit deze weg geen akoestisch onderzoek nodig is. Ook vanuit het aspect 'goed woon- en leefklimaat' zal de aanwezigheid van wegen met een snelheidsregiem van 30 km/uur ter plaatse geen negatief effect hebben vanuit het aspect geluid. De Fruitier de Talmaweg is een doodlopende straat. Naar het zuiden toe bevinden zich nog een aantal percelen waar bestemmingverkeer naar toe kan rijden, de verkeersintensiteit beperkt zich dan ook tot enkel en alleen verkeer naar die percelen toe, slechts incidenteel zal hier over de Fruitier de Talmaweg verkeer rijden. Het woon- en leefklimaat zal daarmee niet nadelig beïnvloedt zijn.

Verder is het van belang na te gaan of er zich binnen een afstand van 200 meter rondom het plangebied wegen bevinden binnen de bebouwde kom waar harder gereden mag worden als 50 km/uur of 250 meter voor wegen buiten de bebouwde kom waar harder gereden mag worden als 50 km/uur. De genoemde afstanden van 200 en 250 meter zijn namelijk de wettelijke geluidszones van deze wegen.

Onderstaand een weergave van wegen binnen 200/250 meter afstand.



De wegen binnen de bebouwde (behoudens de N381) hebben een snelheidsregime van 30 km/uur en voor die wegen is geen onderzoek naar wegverkeerslawaaai nodig.



De nieuwe N381 ligt ruim buiten Donkerbroek inmiddels. Het oude gedeelte en zoals hierboven zichtbaar ligt er nog wel maar is afgeschaald naar een weg waarover 60 km/uur gereden mag worden. De afstand tot deze N381 bedraagt circa 165 meter. Aangezien er ook sprake is van bebouwing tussen de nieuwe bedrijfswoning en de oude N381 zal de gevelbelasting vanuit het aspect wegverkeerslawaai niet boven de 48 dB(a) gaan uitkomen.

#### 4.7

#### Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

## 4.8 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen: indien:

- a. De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	Er is sprake van een gebied met een hoge verwachtingswaarde, echter blijft het project beneden de bodemverstoringsoppervlakte van 500 m <sup>2</sup> en is er geen onderzoek nodig. Tevens is vanuit het geldende bestemmingsplan over archeologie ook verwoord dat de bedrijventerrein in Ooststellingwerf bouwrijp zijn en reeds verstoord zijn.
Bodem	Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, op voorhand geen belemmeringen vanuit aspect bodem.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	Er is geen negatieve invloed te verwachten op ecologische waarden, aangezien het huidige plangebied geen bijzondere waarden herbergt.
Geluid	Er is geen sprake van geluidhinder
Milieuhinder	Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Watersoort is uitgevoerd, er wordt rekening gehouden met de gedane aanbevelingen. Door hier rekening mee te houden is er geen sprake van een belangrijk negatief effect op water.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande m.e.r.-beoordeling.

#### 4.9

#### Milieu(hinder)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. Onderstaand in tabelvorm de normafstanden.

Milieucategorie	Norm afstand tot rustige woonomgeving	Norm afstand tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6.1	1500 meter	1000 meter

*De opgenomen richtafstanden zijn geen normen, maar afstanden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot aan de dichtstbij gelegen gevel van de gevoelige functie.*

Een “rustige woonwijk en rustig buitengebied” is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van enkele wijkgebonden voorzieningen zijn er vrijwel geen andere functies. Er is weinig storend verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype is een rustig buitengebied (inclusief eventueel verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een “gemengd gebied” is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen kunnen winkels, horeca of kleine bedrijven voorkomen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere activiteiten kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het gemengd gebied.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.



Er bevinden zich voornamelijk bedrijfsbestemmingen in de directe omgeving, zodoende is er sprake van omgevingstype 'gemengd gebied'.

#### *Vanuit het bouwadviesbureau naar de omgeving*

Ter plaatse gaat zich een bouwadviesbureau vestigen met een bedrijfsloods daarbij. De bedrijfsloods wordt gebruikt voor opslag van eigen middelen en wordt bijvoorbeeld niet gebruikt als een loods waarin gebouwd wordt. Het te vestigen bedrijf kan op basis van de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' worden ingedeeld onder bedrijfstype "overige zakelijke dienstverlening: kantoren (categorie 1). Een dergelijk bedrijf heeft een grootste normafstand van 10 meter voor het aspect geluid en 0 meter voor stof, geur en gevaar. Aangezien er sprake is van gemengd gebied kan de 10 meter ook naar 0 meter worden afgeschaald en gaat er geen hinder uit van het nieuwe bedrijf naar de omgeving.

#### *Vanuit de omgeving naar het bouwadviesbureau*

Direct ten zuiden van het perceel bevindt zich een woning. Vanuit die woning gaat geen hinder uit naar het te vestigen bouwadviesbureau. Aan de achterzijde van het bouwadviesbureau bevindt zich een dorps huis. Deze is aan te merken als een 'buurt- en clubhuis' en kent een grootste normafstand van 10 meter (als gevolg van gemengd gebied). De afstand van het dorps huis tot de nieuw te bouwen woning bedraagt meer dan 10 meter. Er is geen sprake van hinder op de te bouwen bedrijfswoning bij het bouwadviesbureau. De bedrijven aan de achterkant van het perceel (HP Motorsport, VogelzangTentverhuur) zijn allen bedrijven die zijn in te schalen als maximaal categorie 2 met normafstand van 10 meter. De achtergelegen smederij kent een grootste normafstand van 30 meter voor geluid. De afstand tot de te bouwen bedrijfswoning bedraagt meer dan 30 meter en daardoor is er geen sprake van te verwachten milieuhinder vanuit deze bedrijven naar de te bouwen bedrijfswoning.

## 4.10 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

### *(Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte*

Om de verkeerstoename en bijbehorende parkeerbalans te bepalen is het noodzakelijk de verdeling van het plan inzichtelijk te maken en per functie te oordelen over de verkeerstoename en parkeerbalans. Er is hiertoe gebruik gemaakt van de online rekentool van de CROW.

Onderstaand de weergave van de berekening uitgaande van de gemeente Ooststellingwerf en de bouw van 1 woning in de sector vrijstaand en een bedrijf (arbeidsextensief) van circa 120 m<sup>2</sup>.

<b>Functieprofiel</b>	
grootte	1 woningen
gemeente	Ooststellingwerf
ligging	schil centrum

<b>Mobiliteitsprofiel - op basis defaultwaarden</b>	
autogebruik klanten/bezoekers	n.v.t. %
autobezetting klanten/bezoekers	n.v.t. pers/auto
autogebruik werknemers	n.v.t. %
autobezetting werknemers	n.v.t. pers/auto
% bezoekers maatgevende maand	8 %
% bezoekers maatgevende openingsdag	15 %
% bezoekers maatgevend uur	n.v.t. %
verblijftijd bezoekers	n.v.t. min

<b>Resultaat - Verkeersgeneratie</b>	
gemiddelde weekdag	8 mvt/etmaal <sup>1</sup> +/- 4%
gemiddelde openingsdag	8 mvt/etmaal <sup>2</sup> +/- 4%
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	8 mvt/etmaal <sup>3</sup> +/- 4% (gemiddelde werkdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	8 mvt/etmaal <sup>4</sup> +/- 4% (gemiddelde werkdag / gemiddeld)

<b>Resultaat - Parkeren</b>	
obv mobiliteitsprofiel, minimaal	2 parkeerplaatsen
obv mobiliteitsprofiel, maximaal	3 parkeerplaatsen

	
<b>Rekentool Verkeersgeneratie &amp; Parkeren</b>	
<b>voorziening: werken</b> <b>bedrijf arbeidsext./ bezoekersext. (loods, opslag, transp.)</b>	
<b>Functieprofiel</b>	
grootte	120 m2 bvo
gemeente	Ooststellingwerf
ligging	schil centrum
<b>Mobiliteitsprofiel - op basis defaultwaarden</b>	
autogebruik klanten/bezoekers	n.v.t. %
autobezetting klanten/bezoekers	n.v.t. pers/auto
autogebruik werknemers	n.v.t. %
autobezetting werknemers	n.v.t. pers/auto
% bezoekers maatgevende maand	9 %
% bezoekers maatgevende openingsdag	19 %
% bezoekers maatgevend uur	18 %
verblijftijd bezoekers	30 min
<b>Resultaat - Verkeersgeneratie</b>	
gemiddelde weekdag	4 mvt./etmaal <sup>1</sup> +/- 28%
gemiddelde openingsdag	5 mvt./etmaal <sup>2</sup> +/- 28%
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	6 mvt./etmaal <sup>3</sup> +/- 28% (dinsdag of donderdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	8 mvt./etmaal <sup>4</sup> +/- 28% (dinsdag of donderdag / maart of november)
<b>Resultaat - Parkeren</b>	
obv mobiliteitsprofiel, minimaal	2 parkeerplaatsen
obv mobiliteitsprofiel, maximaal	2 parkeerplaatsen

In totaliteit zijn maximaal 5 (extra) parkeerplaatsen benodigd voor het bouwplan. De gemeente heeft aangegeven dat er 6 parkeerplaatsen benodigd zijn. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om hierin te kunnen gaan voorzien, zo blijkt ook uit de tekening op bladzijde 4 van deze ruimtelijke onderbouwing, waarin 6 auto's zijn geprojecteerd.

#### 4.11

#### Watertoets

Op 10 augustus 2016 heeft initiatiefnemer de watertoets uitgevoerd. Op basis van de ingevulde gegevens blijkt dat voor dit concrete bouwproject binnen het Wetterskip Fryslan sprake is van de zogeheten 'korte procedure watertoets'. Het plan heeft een beperkte invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen zijn weergegeven in onderstaande standaard wateradvies dat in de ruimtelijke onderbouwing van het plan opgenomen dient te worden.



### Wateradvies korte procedure

De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslan geïnformeerd over het plan Bouw energieneutrale woning met bedrijfsloods via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen dat kan worden volstaan met een standaard wateradvies.

In dit advies staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Het is een standaard advies dat voor alle kleine plannen wordt gegeven. Hierdoor kan het voorkomen dat niet alle punten gelden voor het plan Bouw energieneutrale woning met bedrijfsloods.

#### *Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen*

Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten komt kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren. Vang het regenwater eerst in een regenton op, gebruik grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en bestraat niet het hele perceel maar laat wat stukken open met gras of andere beplanting.

#### Concreet bij dit plan

Er is bij het waterschap een watertoets ingevuld en bij dit plan neemt de hoeveelheid verharding iets af, zodat er meer water in de bodem kan zakken.

#### *Regenwater niet op het riool lozen*

Wij adviseren om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is uiteraard alleen mogelijk als er een sloot dicht bij het perceel ligt.

#### Concreet bij dit plan

Bij de watertoets is aangegeven dat het HWA niet op het riool wordt geloosd, maar op de achter het perceel langs lopende sloot, zoals ook nu voor een deel al gebeurt.

#### *Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding*

Regenwater dat op het plangebied valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Voorkom watervervuiling door geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van ons water. Ook adviseren wij om geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

#### Concreet bij dit plan

Initiatiefnemer houdt hier rekening mee.

#### *Vloeren minimaal een meter boven het grondwater*

Wij adviseren om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Hierdoor wordt grondwateroverlast voorkomen.

#### Concreet bij dit plan

Initiatiefnemer houdt hier rekening mee.

*Vergunningen die bij het waterschap moeten worden aangevraagd*

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten is een watervergunning van het waterschap nodig of moet een melding worden gedaan. Voorbeelden zijn

- het onttrekken en/of lozen van grondwater (bijvoorbeeld bronneringen);
- het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater,
- het toepassen van grond in een watergang,
- het graven of dempen van sloten,
- de aanleg van dammen of duikers.

*Koude- en warmteopslag*


Als sprake is van koude- en warmteopslag in de bodem wijzen wij u er op dat u hiervoor contact op dient te nemen met de provincie Fryslân. Een contactpersoon vindt u op [www.wetterskipfryslan.nl](http://www.wetterskipfryslan.nl) bij het digitaal loket onder het kopje watertoets.

## 5 **Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid**

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Tevens is tussen de gemeente en initiatiefnemer een planschadeverhaaloverkomst afgesloten. Het plan is daarom economisch uitvoerbaar.

## 6 Hoofdstuk 6 Bijlagen van de Ruimtelijke Onderbouwing

### 6.1 Bijlage 1 van de RO – Brief gemeente d.d. 13 september 2012



De heer A. van der Meer  
Fruitier de Talmaweg 6  
8435 WE DONKERBROEK

Publiekscentrum\omgevingsloket  
Doorkiesnummer: 0516 566 464

Onderwerp: plaatsen van een energieneutrale woning met bedrijfsloods  
Ons kenmerk: (Z-WABO\_VO-2012-0393)  
Oosterwolde, 13 september 2012

Geachte heer Van der Meer,

Op 5 september 2012 hebben wij uw aanvraag voor een vooroverleg omgevingsvergunning ontvangen met de volgende activiteit(en): Bouw

De omschrijving van uw aanvraag luidt: plaatsen van een energieneutrale woning met bedrijfsloods. Het vooroverleg betreft perceel Fruitier de Talmaweg 6 te Donkerbroek. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-WABO\_VO-2012-0393. Over de voortgang van de behandeling van uw vooroverleg delen wij u het volgende mede.

**Welstandsadvies**  
Uw aanvraag is inhoudelijk beoordeeld of het voldoet aan redelijke eisen van welstand volgens de criteria die door de gemeenteraad zijn vastgesteld. De welstandscommissie Hus en Hiem heeft uw plan beoordeeld in de vorm van een vooroverleg. De beoordeling biedt voldoende uitgangspunten om een aanvraag omgevingsvergunning te doen.

**Bestemmingsplan**  
Uw bouwplan voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan Donkerbroek 2001. De bestemming van het terrein is weliswaar 'Bedrijventerrein en wonen', doch er mogen geen nieuwe bedrijfswoningen worden gebouwd. Teneinde medewerking te kunnen verlenen zal ons college ontheffing moeten verlenen van het bestemmingsplan. Hiervoor is een zogenaamde Wabo procedure (op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3) noodzakelijk. Deze procedure neemt maximaal 22 weken in beslag. Ten behoeve van deze procedure dient de gemeente een ruimtelijke onderbouwing op te stellen. Voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing zijn nog een aantal zaken nodig. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning zullen die dan ook moeten worden ingediend. Het gaat hierbij om de volgende punten:

- Bodemonderzoek;
- Watertoets ( Wetterskip Fryslan);
- Tekenen van de planschade formulier;
- Op tekening het aantal parkeerplaatsen aangeven ( 6 st.).

Postbus 38, 8430 AA Oosterwolde, bezoekadres: 't Oost 11, telefoon (0516) 56 62 22, fax (0516) 56 62 15  
e-mail: gemeente@ooststellingwerf.nl

**Aanvraag omgevingsvergunning**

Wij adviseren u een aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel(en) Bouw en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening in te dienen. Het indienen van een omgevingsvergunning betekent niet automatisch dat de omgevingsvergunning verleend wordt. Uw aanvraag moet voldoen aan het Bouwbesluit, de Bouwverordening, het bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand. Als uw aanvraag op een van deze punten niet voldoet moet uw aanvraag worden geweigerd.

**Nadere informatie**

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u natuurlijk altijd even bellen, het rechtstreekse nummer staat boven aan de brief.

Met vriendelijke groet,



A Wouda, functie : vergunningverlener

Bijlage(n): planschadevergoeding, kopie welstand  
Mandaat: nr. 101

## 6.2 Bijlage 2 van de RO – Advies welstand

  
welstandsadvisering en nonumentenzorg

B en W van de gemeente :  
Ooststellingwerf  
Uw nummer : 2012-0393 d.d.: 12-9-2012  
Adr.bouwpl. : Fruitier de Talmaweg 6  
te DONKERBROEK  
Betreft bouwvraag van :  
A. VAN DER MEER

dossiernummer : W12OSL106-1  
datum : 12-09-2012  
behandeld door : J.de Vries  
conclusie : VOOROVERLEG

J.W. Frisestraat 1  
8933 BN Leeuwarden

administratie  
t (058) 233 79 30  
f (058) 233 79 44

e-mail  
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank  
2850.22.350

Geacht College,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.  
In het kader van dit vooroverleg is de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van oordeel dat de ingediende stukken, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, uitzicht bieden op een positieve welstandsadvisering.

Wel vragen wij voor de volgende punten aandacht. De woning dient niet geheel in hout te worden uitgevoerd. Wij vragen de ondergevel als metselwerk uit te voeren en bij de bovengevel te kiezen voor houten bekleding in een staande beschieting .

Wij verwachten voor het welstandsadvies een definitieve aanvraag, waarbij ook de materialen en kleuren voor gevel en dak worden getoond. Wilt u bij de toezending ervan ons dossiernummer vermelden?

Een exemplaar van de plangegevens is reeds in uw bezit.

Namens de commissie,  
  
Ir. Joh. de Vries,  
voorzitter.

### **Projectgegevens**

Project : Bouw bedrijfswoningen en bedrijfsgebouw Donkerbroek  
Projectnummer : RB 40.018  
Versie : 01  
Datum : Augustus 2017

### **Opdrachtgever**

Naam  
Adres  
PC en Plaats

### **RooBeek Advies**

Nautilusstraat 7b  
7821 AG Emmen  
H. de Roo & M.Beek

[www.roobeek-advies.nl](http://www.roobeek-advies.nl)