

**Bestemmingsplan Oosterwoldseweg 12 te
Oldeberkoop**



ONTWERP



BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Oosterwoldseweg 12 te Oldeberkoop

O N T W E R P

Inhoud

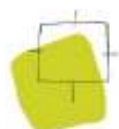
Toelichting

Regels

Verbeelding

13 oktober 2010

Projectnummer 180.00.07.31.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Ooststellingwerf, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Nieuwe situatie	11
3	Beleid	13
3.1	Provinciaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten	15
4.1	Wegverkeerslawaaï	15
4.2	Luchtkwaliteit	15
4.3	Externe veiligheid	15
4.4	Bodemkwaliteit	15
4.5	Flora en fauna	15
4.6	Archeologie	16
4.7	Water	16
4.8	Milieuwetgeving	16
5	Juridische vormgeving	17
6	Economische uitvoerbaarheid	19
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

Bijlagen

Inleiding



Initiatiefnemers hebben een aanvraag om een bouwvergunning ingediend voor de verbouw van een voormalige werkschuur tot woning aan de Oosterwoldseweg 12 te Oldeberkoop.

In het vigerende bestemmingsplan Oldeberkoop 2003, vastgesteld door de raad op 16 maart 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 juni 2004, nummer 561934, heeft de grond ter plaatse de bestemming Detailhandel. De verbouw van de voormalige werkschuur tot woning is in strijd met deze bestemming. Daarnaast laat het vigerende bestemmingsplan de bouw van een nieuwe woning ter plaatse niet toe.

Hoofdstuk 2 betreft de planbeschrijving, waarin de beschrijving is opgenomen van de huidige en de nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 komt het provinciaal en gemeentelijk beleid aan bod. In hoofdstuk 4 zijn de relevante milieuaspecten belicht. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische vormgeving. De hoofdstukken 6 en 7 gaan vervolgens in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

LEESWIJZER

Planbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

Het perceel Oosterwoldseweg 12 is bestemd voor Detailhandel. Volgens artikel 8, lid 4 van het geldende bestemmingsplan Oldeberkoop 2003 is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming Detailhandel. Voorts is volgens artikel 3, sub b, onder 4 uitbreiding van het aantal woningen in Oldeberkoop niet toegestaan. Een uitzondering geldt slechts voor de bouw van één woning op de in het bestemmingsplan aangegeven locatie aan het Schuinpad.

2.2

Nieuwe situatie

Door de verbouw van de voormalige werkschuur vindt een functiewijziging plaats in de vorm van een woonfunctie.

FUNCTIONEEL

Gelet op de ligging van de panden Oosterwoldseweg 14, 16 en 18 kan ter plaatse worden gesproken van een zeer onregelmatige stedenbouwkundige structuur.

RUIMTELIJK

De bestaande houten werkschuur maakt reeds onderdeel uit van deze structuur. Het onderbrengen van een woning in de schuur (een aantal ruimtes zijn inmiddels al als zodanig ingericht) doet verder geen afbreuk aan die stedenbouwkundige structuur.

Iets anders zou zijn ter plaatse van de houten werkschuur een volledig nieuwe (moderne) woning te bouwen. Daarmee zou het bebouwingsbeeld te veel worden verstoord. Het bestaande pand wordt echter verbouwd; ruimtelijk gezien zal dit geen impact hebben op de omgeving. Voor het overige blijft het pand Oosterwoldseweg 12 intact; op de begane grond een winkel en boven een woning.

Het betreffende pand is gelegen in het beschermde dorpsgebied. In artikel 3, lid 3 van het geldende bestemmingsplan Oldeberkoop 2003 is met betrekking hierop het volgende geformuleerd:

“De in het aanwijzingsbesluit van Oldeberkoop als beschermd dorpsgezicht omschreven nadere toepassing van de beschermde waarden geldt als toetsingscriterium voor handhaving van de beschreven ruimtelijke, historische waarden. Dit houdt in dat de situering en de hoofdvorm van de bebouwing gehandhaafd moeten blijven. Ingeval van gedeeltelijke verandering in de goot- en bouw-

hoogte en dakvorm dient zoveel mogelijk te worden aangesloten bij de bestaande bouwvorm.

Daarnaast dienen de veranderingen qua schaal te passen in de omgeving en dienen geen afbreuk te doen aan het dorpsbeeld.”

Gelet op de aard van de verbouwing wordt aan het hiervoor gestelde voldaan.

3.1

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het provinciale beleid richt zich op het bevorderen van de kwaliteit van de ruimte. Dit beleid is neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld op 13 december 2006) met als ondertitel 'Om de kwaliteit fan de romte'.

De provincie ziet als haar verantwoordelijkheid het scheppen van ruimtelijke voorwaarden voor een leefbaar en vitaal platteland, met als doel een evenwichtige samenstelling van bevolking en huishoudens, het handhaven van plaatselijke werkgelegenheid, het verbeteren van de ruimtelijke (kern)kwaliteiten, een goede bereikbaarheid van bovenlokale en regionale voorzieningen en het vergemakkelijken van arbeid en zorgtaken.

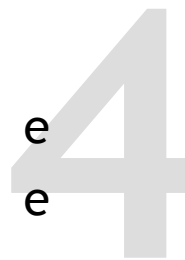
Het toevoegen van één woning is niet in strijd met het provinciaal beleid, omdat voor het toevoegen van één woning aan het dorp Oldeberkoop op basis van het Woonplan 2000 gemeente Ooststellingwerf contingent beschikbaar is.

3.2

Gemeentelijk beleid

Medewerking kan worden verleend, omdat het onderbrengen van een woning in een bestaande voormalige werkschuur ruimtelijk gezien geen impact heeft. De bestaande grillige ruimtelijke structuur wordt niet aangepast, terwijl de belangen van derden door de onderhavige verbouwing niet worden aangetast.

M i l i e u t e c h n i s c h e e n r u i m t e l i j k e a a n d a c h t s p u n t e n



4.1

Wegverkeerslawaa

In het centrum van Oldeberkoop, waarin het perceel Oosterwoldseweg 12 is gelegen, geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Op grond hiervan is de nadere toetsing op basis van de Wet geluidhinder niet nodig.

4.2

Luchtkwaliteit

Door de functiewijziging en uitsluitend interne bouwkundige aanpassingen is geen sprake van beïnvloeding van de luchtkwaliteit.

4.3

Externe veiligheid

Hiervoor geldt hetzelfde als genoemd bij luchtkwaliteit.

4.4

Bodemkwaliteit

De voorgenomen activiteit heeft geen invloed op de bodemkwaliteit.

4.5

Flora en fauna

De woning wordt ondergebracht in de voormalige werkschuur. Aan de buitenzijde verandert nagenoeg niets. Het uitvoeren van een onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.6

Archeologie

Blijkens de FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) is het pand gelegen in een gebied van hoge archeologische waarde. Vanwege de hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden, dient bij (nieuw)bouwplannen een professioneel archeoloog te worden betrokken. Nu het gaat om een interne verbouw van het pand, is nader overleg met een archeoloog minder zinvol.

4.7

Water

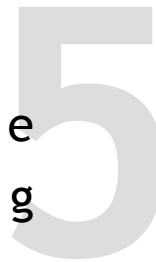
De waterafvoer zal plaatsvinden op de bestaande riolering en het hemelwater op de sloot. Volstaan kan worden met een verkorte watertoets. Het advies van het waterschap is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.8

Milieuwetgeving

Een melding in het kader van het Besluit algemene regels inrichtingen is niet aan de orde.

Juridische vormgeving



Het onderhavige bestemmingsplan bestaat uitsluitend uit de bestemming Wonen. Vanwege de ligging in het beschermde dorpsgezicht zijn de gronden tevens bestemd als Waarde - Beschermde dorpsgezicht. De inhoud van de regels sluit zoveel mogelijk aan bij de voorschriften van het geldende bestemmingsplan Oldeberkoop 2003.

Als gevolg van de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan zal in overeenstemming zijn met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd. Bij de opzet van het plan is tevens aangesloten bij de eisen conform de Standard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening niet meer opgenomen in de regels, aangezien de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening worden geschrapt.

De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit geldt tevens voor de opzet van het overgangsrecht bouwwerken, overgangsrecht gebruik en de anti-dubbeltelbepaling.

Dit bestemmingsplan zal te zijner tijd worden opgenomen in de integrale herziening van het geldende bestemmingsplan Oldeberkoop 2003.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Het plan wordt volledig voor rekening van aanvrager uitgevoerd. Ook eventuele planschadekosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit houdt in dat een exploitatieplan niet nodig is.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Inspraak en overleg

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de procedure en de resultaten van het overleg (ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening).

Gezien de geringe ruimtelijke ingreep acht de gemeente inspraak van de bevolking niet noodzakelijk.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is overleg gevoerd met:

- Inspectie VROM, regio Noord;
- Wetterskip Fryslân;
- Provincie Fryslân;

De Inspectie VROM had geen opmerkingen. Het Wetterskip Fryslân heeft gereageerd middels advies in het kader van de verkorte watertoets-procedure, welke aan de toelichting als bijlage is toegevoegd. In het navolgende wordt ingegaan op de reactie van de provincie Fryslân.

Volledigheidshalve zijn de overlegreacties als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Provincie Fryslân

Opmerking

De provinciale belangen zijn in het plan op een juiste wijze verwerkt. Wel merkt de provincie op dat de winkel op de begane grond niet van een juiste bestemming lijkt te zijn voorzien.

Reactie gemeente

Dit winkelgedeelte maakt geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan.

B i j l a g e n

- Inspectie VROM, regio Noord
- Wetterskip Fryslân
- Provincie Fryslân

T Wuite - FW: Bestemmingsplan Oosterwoldseweg 12 te Olderbekoop

Van: Postbus Vin Ruimtelijkeplannen <vin-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl>
Aan: "'t.wuite@ooststellingwerf.nl'" <t.wuite@ooststellingwerf.nl>
Datum: 10/1/2010 15:24
Onderwerp: FW: Bestemmingsplan Oosterwoldseweg 12 te Olderbekoop
CC: "'provincie@fryslan.nl'" <provincie@fryslan.nl>
Bijlagen: uitnodiging enquête Handreiking RO en M tm 16okt2010.pdf

Onderwerp: Bestemmingsplan Oosterwoldseweg 12 te Olderbekoop

kenmerk (holmesnr): 36014
(t.wuite@ooststellingwerf.nl)
provincie Fryslân (provincie@fryslan.nl)

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf,
ter attentie van mevrouw Wuite.

Op 14 september 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Oosterwoldseweg 12 te Olderbekoop".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Deelname webenquête

VROM doet onderzoek naar het gebruik van de Handreiking Ruimtelijke Ordening en Milieu. U kunt via een webenquête tot 16 oktober 2010 uw mening geven over deze handreiking. VROM hoort graag uw mening en nodigt u uit om de webenquête in te vullen.

In de bijlage treft u een toelichting aan met meer informatie over de webenquête. Indien u al heeft deelgenomen, wil ik u bedanken voor uw medewerking.

de wnd. directeur-inspecteur regio Noord,
in opdracht,

Vibeke van der Bijl
senior-inspectiemedewerker



Code: 20101011-2-2553

Datum: 2010-10-11

Samenvatting van de gegevens voor de watertoets van

project: bestemmingsplan Oosterwoldseweg 12 te Oldeberkoop

gemeente: Ooststellingwerf

Gegevens plan

Door de verbouw van de voormalige werkschuur vindt een functiewijziging plaats in de vorm van een woonfunctie. Er zal alleen een in pandige verbouwing plaatsvinden.

oppervlak: 352 m2

adres: Oosterwoldseweg 12, 8421 Oldeberkoop

kadastraal adres:

tekening meegestuurd: survey_attachments/1807_180.00.07.31.00.toe - Oosterwoldseweg 12 te Oldeberkoop 31-08-2010.pdf

opmerkingen:

Gegevens aanvrager

mevrouw M.E. Plantenga

BugelHajema Adviseurs

Postbus 274

9400 AG Assen

T: 0592 - 31 62 06

E: projectsecretaresse@bugelhajema.nl

Gegevens gemeente

gemeente: Ooststellingwerf

contactpersoon: mevrouw T. Wuite

T: 0516 - 566222

E: t.wuite@ooststellingwerf.nl

Resultaat kaartenanalyse voor het plangebied

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?

nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Ooststellingwerf

Uw antwoorden op onderstaande vragen

Wordt ALLEEN de gebruiksfunctie van bebouwing gewijzigd?

Antwoord: nee

Is er sprake van een toename van lozing van verontreinigd water op het oppervlaktewater?

Antwoord: nee

Is sprake van een toename van lozing van verontreinigd water op het oppervlakte water?

Antwoord: nee

Wordt het bestaande verharde oppervlak vergroot met meer dan 200 m²?

Antwoord: nee

Met hoeveel m² wordt het verharde oppervlak vergroot?

Antwoord: 0

Wil men voor het plan waterpeilen wijzigen?

Antwoord: nee

Wil men voor het plan sloten dempen of graven?

Antwoord: nee

Te volgen watertoetsprocedure

Korte procedure



© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 6 maanden, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.



Code: 20101011-2-2553

Datum: 2010-10-11

Project: bestemmingsplan Oosterwoldseweg 12 te Oldeberkoop

Gemeente: Ooststellingwerf

Aanvrager: mevrouw M.E. Plantenga

Organisatie: BugelHajema Adviseurs

Geachte heer/mevrouw mevrouw M.E. Plantenga,

Voor het plan *bestemmingsplan Oosterwoldseweg 12 te Oldeberkoop* heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven, is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen vindt u in het onderstaande standaard wateradvies dat u in de ruimtelijke onderbouwing van het plan kunt opnemen. U hoeft dan verder geen contact met ons op te nemen. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 058 292 2222 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslân afgerond.

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslân
Postbus 36
8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
F 058 292 2223
E info@weterskipfryslan.nl

Wateradvies korte procedure

De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslân geïnformeerd over het plan *bestemmingsplan Oosterwoldseweg 12 te Oldeberkoop* 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 *bestemmingsplan Oosterwoldseweg 12 te Oldeberkoop*.

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.

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.

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.

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.

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.

Meer informatie hierover is te vinden op onze website www.wetterskipfryslan.nl/waterwet.

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 bij het digitaal loket onder het kopje watertoets.

© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 6 maanden, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

Gemeente Ooststellingwerf	
Afd/Cluster:	
Ingek:	30 SEP. 2010
Nummer:	
Bijlage(n):	

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm Leeuwarden
snekerterweg 1,
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA OOSTERWOLDE

Leeuwarden, 28 september 2010
Verzonden, 29 SEP. 2010

Ons kenmerk : 00914720
Afdeling : Ruimte
Behandeld door : G. van der Wielen-Berg / (058) 292 57 78 of g.vanderwielen@fryslan.nl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : voorontwerpbestemmingsplan Oosterwoldseweg 12 te Oldeberkoop

Geacht college,

Op 14 september 2010 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

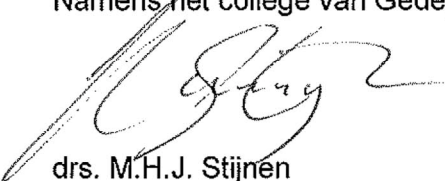
De provinciale belangen in het plan zijn op een juiste wijze verwerkt. Wel wil ik opmerken dat de winkel op de begane grond niet van een juiste bestemming lijkt te zijn voorzien. 9

Het plan geeft voor het overige geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. 0

Wanneer het ontwerpplan ter inzage wordt gelegd, achten wij toezending van het plan niet nodig.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,


drs. M.H.J. Stijnen
Hoofd afdeling Ruimte