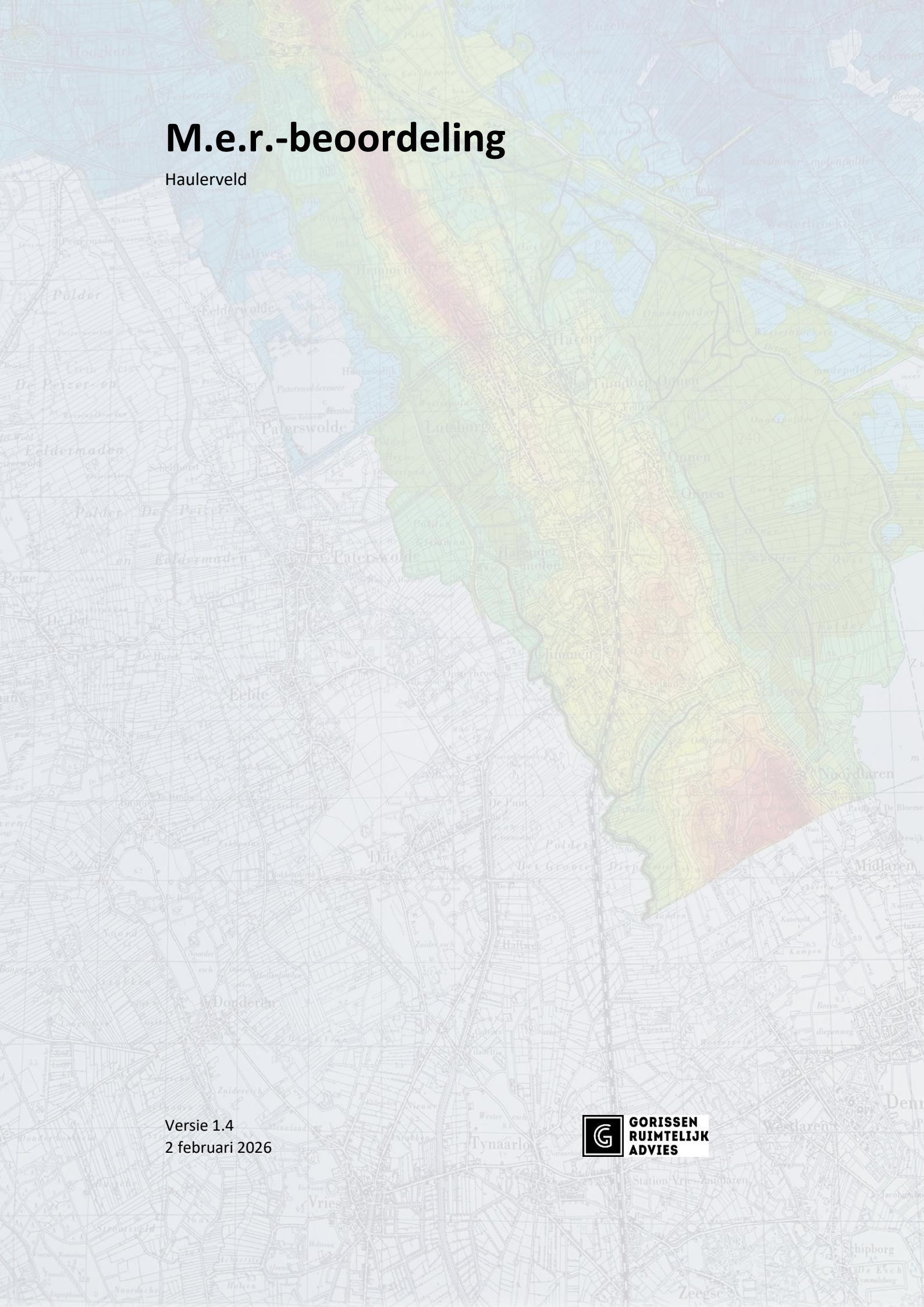
M.e.r.-beoordeling

Haulerveld



Versie 1.4
2 februari 2026

GORISSEN RUIMTELIJK ADVIES

Inhoud

1. Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3
1.2 Waarom m.e.r.-beoordeling? 3
1.3 Criteria voor m.e.r.-beoordeling 4
1.4 Procedure 5
1.5 Leeswijzer 5

2. Plaats en kenmerken van het project 6

2.1 Ligging projectgebied en bestaand grondgebruik 6
2.2 Aard en omvang van de ontwikkeling 8
2.3 Gevoelige gebieden 16
2.4 Cumulatie met andere projecten 17
2.5 Overige kenmerken 18

3. Kenmerken van het potentiële effect van het project 19

3.1 Bodem 19
3.2 Water 21
3.3 Geluid 24
3.4 Geur 27
3.5 Luchtkwaliteit 28
3.6 Omgevingsveiligheid 28
3.7 Trilling 30
3.8 Verkeer en parkeren 30
3.9 Archeologie 31
3.10 Natuurbescherming 33
3.11 Gezondheid 37
3.12 Duurzaamheid 40
3.13 Lichthinder 40

4. Conclusie 41

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Buitenplans Projectontwikkeling BV (hierna: 'initiatiefnemer') is voornemens om binnen het agrarische gebied aan de zuidwestelijke dorpsrand van Haulerwijk (hierna: 'plangebied'), een 'straatje erbij' te ontwikkelen. Het gaat om de bouw van 36 grondgebonden woningen, waarvan 8 sociale huurwoningen, 6 levensloopbestendige woningen, 14 twee-onder-een-kap-woningen en 8 vrijstaande woningen. Twee derde van deze woningen is 'betaalbaar' (zie hoofdstuk 3). Daarnaast wordt één extra wooneenheid gecreëerd door de splitsing van de voormalige boerderij aan Kerkstraat 18 Haulerwijk. Beide wooneenheden vallen eveneens in de betaalbare prijsklasse.

Leidende principes bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied zijn: een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, benutting van het ecologisch potentieel en betrokkenheid van belanghebbenden (participatie). Het plan heeft de werknaam 'Haulerveld' gekregen, verwijzend naar het gebied dat vroeger tussen Haulerwijk en Waskemeer lag.



Afbeelding 1.1 Plangebied vanuit zuidwesten (Google Street View, mei 2023)

Voor de realisatie van het woningbouwproject Haulerveld is een wijziging van het omgevingsplan vereist. Conform artikel 5.1 van de Omgevingswet dient deze wijziging te voldoen aan het criterium van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Een essentieel onderdeel van de ETFAL-afweging is de beoordeling of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot aanzienlijke milieueffecten. In de voorliggende m.e.r.-beoordeling wordt dit onderzocht.

1.2 Waarom m.e.r.-beoordeling?

Wet- en regelgeving

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob). Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit Bijlage V, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 Ob. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project. In de vierde kolom staan de besluiten genoemd

waarvoor m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat het omgevingsplan. Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van de tweede kolom, geldt een m.e.r.-plicht. Anders is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in de derde kolom voorwaarden staan.

Toetsing
Het planvoornemen valt op grond van Bijlage V Ob onder categorie J11: “Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen”. Afbeelding 1.2 geeft deze categorie weer. In kolom 2 is aangegeven: “Niet van toepassing”. Dit betekent dat er geen m.e.r.-plicht geldt. Kolom 3 is wel van toepassing aangezien Haulerveld betrekking heeft op de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarvoor wordt het omgevingsplan gewijzigd (kolom 4).

	Kolom 1	*Kolom 2*	*Kolom 3*	*Kolom 4*
Nr.	*Projecten*	*Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)*	*Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)*	*Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit*
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Afbeelding 1.2 Bijlage V Omgevingsbesluit (bron: overheid.nl)

1.3 Criteria voor m.e.r.-beoordeling

In artikel 11.11 Omgevingsbesluit wordt verwezen naar Bijlage III van de Europese mer-richtlijn (2011/92/EU) voor de m.e.r.-beoordelingscriteria. Het gaat om de volgende drie hoofdcategorieën:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project, en
3. de kenmerken van potentiële effecten.

Hieronder is puntsgewijs aangegeven wat er onder deze drie hoofdcriteria valt (bron: IPLO.nl).

1. **Kenmerken van het project**:
   - de omvang en het ontwerp van het gehele project
   - de opstapeling van effecten (cumulatie) met andere projecten
   - het gebruik van natuurlijke hulpbronnen
   - de productie van afvalstoffen
   - verontreiniging en hinder
   - het risico van zware ongevallen of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering
   - de risico's voor de menselijke gezondheid
2. **Plaats van het project**:
   - het bestaande (en goedgekeurde) grondgebruik
   - de relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied en de ondergrond ervan.
   - het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met aandacht voor

- wetlands, oeverformatie en riviermondingen
- kustgebieden en het mariene milieu
- berg- en bosgebieden
- reservaten en natuurparken
- gebieden die in de Nederlandse wetgeving zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd
- speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen volgens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn)
- gebieden waar de Europese milieukwaliteitsnormen al niet worden gehaald
- gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid
- landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

3. **Kenmerken van potentiële effecten**:
   - de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten. Bijvoorbeeld hoe groot het gebied is waar effecten optreden en hoeveel mensen daar wonen.
   - de aard van het effect
   - het grensoverschrijdend karakter van het effect
   - de intensiteit en de complexiteit van het effect
   - de waarschijnlijkheid van het effect
   - de verwachte aanvang, de duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect
   - de cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten
   - de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen

1.4 Procedure

Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen. De initiatiefnemer van een m.e.r-beoordelingsplichtig project moet in de eerste plaats zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, maar er zijn in artikel 11.10 Omgevingsbesluit wel inhoudelijke eisen gesteld. In de praktijk komt het erop neer dat de initiatiefnemer een m.e.r.-beoordelingsnotitie aanlevert op basis waarvan het bevoegd gezag kan bepalen of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. De mededeling van de initiatiefnemer kan gelijktijdig of voorafgaand aan de omgevingsplanwijziging gedaan worden. De initiatiefnemer kiest voor het eerste. In de tweede plaats beslist het bevoegd gezag over de m.e.r.-beoordeling. Deze m.e.r.-beoordelingsbeslissing wordt binnen zes weken genomen en maakt duidelijk of er wel of geen MER gemaakt moet worden. Het bevoegd gezag stuurt het besluit met de motivering schriftelijk naar de aanvrager.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de plaats en kenmerken het project. De kenmerken van de potentiële effecten komen in hoofdstuk 3 aan bod. Hoofdstuk 4 bevat de conclusie van de m.e.r.-beoordeling.

2. Plaats en kenmerken van het project

2.1 Ligging projectgebied en bestaand grondgebruik

Het plangebied ligt langs de zuidwestelijke dorpsrand van Haulerwijk en heeft een omvang van circa 2,4 hectare. Aan de oostkant sluit het aan bij de achtererven van de woningen die langs de Steenpoel, Valckeniersweg en Opzienersweg zijn gelegen. De zuidkant van het plangebied grenst aan de groenstrook tussen de Opzienersweg en de Kerkstraat. De westkant valt samen met de Kerkstraat (wegdeel richting zwembad Haulewelle en het Blauwe Bos). Aan de noordkant van het plangebied ligt het woonperceel Kerkstraat 18 Haulerwijk. Tussen dit woonperceel en de Dollerwijk is een strook braakliggende grond aanwezig. Deze werd voorheen als agrarische toegang tot het plangebied gebruikt en is op dit moment afgesloten met een metalen hek.

In de oostelijke slootrand van de Dollerwijk zijn elzen en (jonge) berkenbomen aanwezig. In de groenstrook ten zuiden van het plangebied ligt een schelpenpad met oude eiken. Deze bomen liggen, evenals het schelpenpad zelf, buiten de begrenzing van het plangebied (zie paragraaf 2.2). De strook braakliggende grond ten westen van Kerkstraat 18 Haulerwijk staat vol met opschot. Voor de rest zijn er binnen het plangebied, met uitzondering van de tuin ter plaatse van Kerkstraat 18 Haulerwijk, geen bomen of struiken aanwezig.



Afbeelding 2.1 Ligging en begrenzing projectgebied (bron luchtfoto: perceelloep.nl)

Het plangebied wordt op dit moment benut voor agrarische doeleinden. Uit gegevens van de Basisregistratie Gewaspercelen (BRP) blijkt dat er in de afgelopen tien jaren afwisselend raaigras en snijmaïs geteeld zijn. Daarbij is het perceel bemest. In het kader van de maïsteelt zijn ook gewasbeschermingsmiddelen toegepast.

Afbeelding 2.2 laat de huidige situatie vanaf de overzijde van de Dollerwijk zien. De achtererven van de woonpercelen langs de Steenpoel bepalen hier het beeld. Sommige erven zijn groen afgeschermd of open. Op andere plekken grenzen (blinde) muren en/of schuttingen aan het landschap. Verder zuidelijk, bij de achtererven van de woonpercelen langs de Valckeniersweg en Opzienersweg, is de overgang tussen de woonpercelen en het landschap een stuk groener. Hoge bomen en struiken (deels op gemeentegrond) verzachten hier het zicht op de bebouwing. Zie hiervoor afbeelding 2.3.



Afbeelding 2.2 Zicht op achtererven van de Steenpoel (bron: Google Street View, mei 2023)

Het plangebied is, afgezien van Kerkstraat 18 Haulerwijk, aan drie kanten ontsloten. De pachtende agrariër maakt gebruik van de dam in de Dollerwijk aan de zuidwestkant. Het tweede ontsluitingspunt is de vroegere toegang in de braakliggende strook grond ten westen van Kerkstraat 18 Haulerwijk (zie boven). Tenslotte is er aan de Steenpoel/Valckeniersweg een derde ontsluitingspunt. Het gaat om de opening tussen de huizen in beide straten, waarmee destijds lijkt te zijn voorgesorteerd op het doortrekken van de Steenpoel in een nieuwe woonuitbreiding.
Ten zuiden en westen van het plangebied liggen gronden die in agrarisch gebruik zijn. Het gaat om percelen die in particulier eigendom zijn. Aan de overzijde van de Dollerwijk ligt een weide, die onderdeel is van Kerkstraat 19 Haulerwijk. Hier worden hobbymatig paarden gehouden. Verder zuidelijk en zuidoostelijk van deze weide is akkerland aanwezig. Deze gronden zijn verdeeld in kleine kadastrale eenheden. Het gaat hier om percelen die verkocht zijn aan particulieren met het oog op een eventuele toekomstige woningbouwontwikkeling (speculatie). Deze gronden worden verpacht aan agrariërs en benut voor de teelt van raaigras en snijmaïs (bron: BRP).



Afbeelding 2.3 Zicht op achtererven van de Valckeniersweg en Opzienersweg (bron: Google Street View, mei 2023)

2.2 Aard en omvang van de ontwikkeling

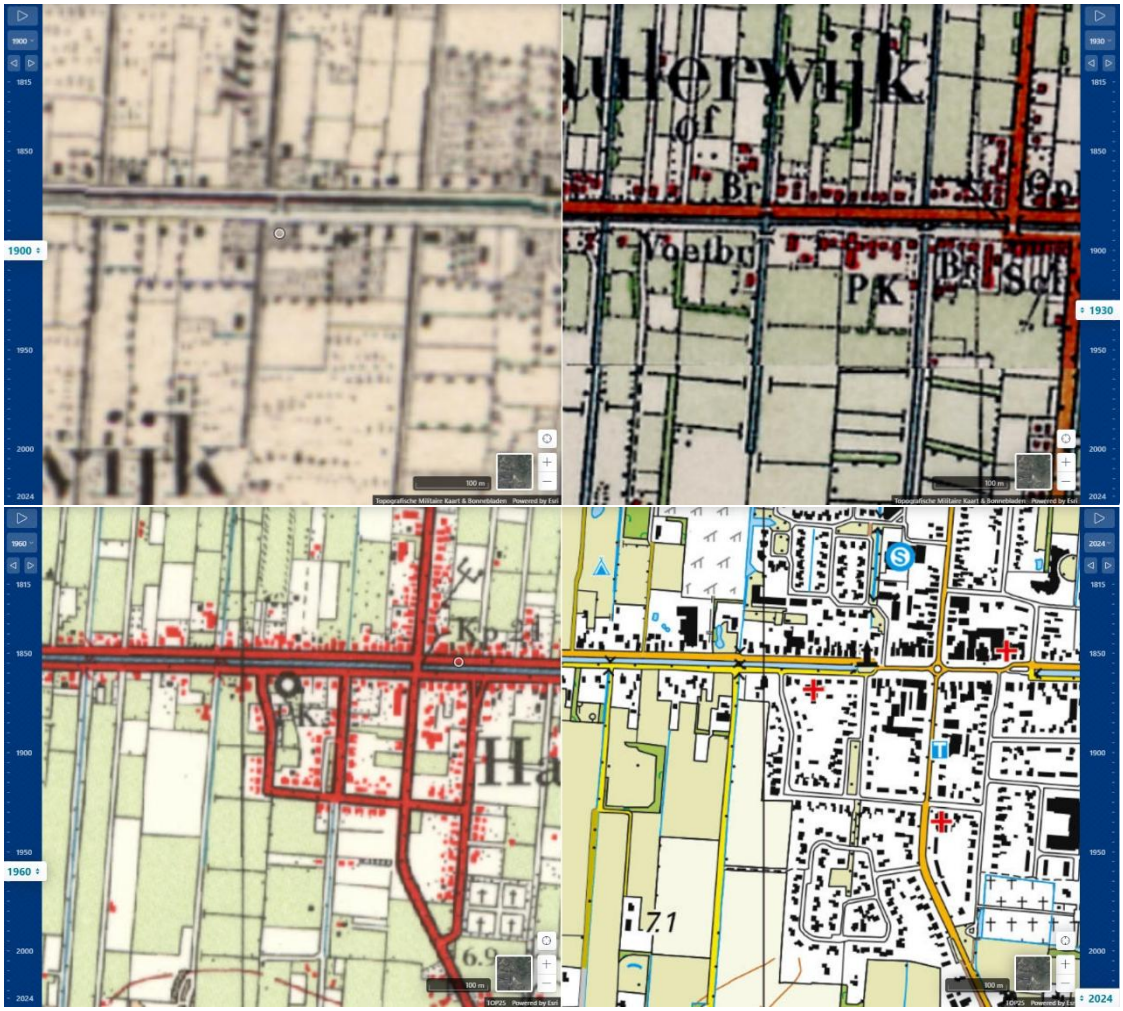
BügelHajema Adviseurs BV heeft een landschappelijke en stedenbouwkundige analyse ten behoeve van Haulerveld verricht. Daarin is het plangebied beoordeeld vanuit de bredere context van de ontstaansgeschiedenis en huidige karakteristieken van Haulerwijk. Onderdeel van de analyse is een locatieonderzoek. Deze geeft antwoord op de vraag waarom juist het plangebied geschikt is voor woningbouw binnen Haulerwijk. Uit de analyse komen concrete aanknopingspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp naar voren. Door deze aanknopingspunten te respecteren ontstaat een verantwoorde landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. De analyse van BügelHajema Adviseurs BV is samengevat in het rapport 'Haulerveld - Analyse en locatieonderzoek'. In de navolgende tekst wordt regelmatig uit deze analyse geput. Het rapport zelf is als bijlage 1 bij het omgevingsplan opgenomen.

Cultuurhistorie

Haulerwijk is onderdeel van de hoogveenontginningen binnen de Zuidelijke Wouden. Deze gebieden zijn op grootschalige en systematische wijze ontgonnen door de aanleg van vaarten en wijken. Er is een halfopen, regelmatig landschap ontstaan. De verkaveling van dit landschap is opstrekkend tot blokvormig. De schaal varieert van middelgroot tot groot. De bebouwing is geconcentreerd langs de (compagnons)vaarten, waardoor langgerekte verveningsdorpen zijn ontstaan (zoals Haulerwijk). Plaatselijk is bebouwing verspreid langs de wijken tot stand gekomen. Hoog opgaande beplanting is meestal te vinden langs de vaarten en de haaks daarop gelegen wegen. Langs de wijken komt plaatselijk natuurlijke opschot voor. Daarnaast zijn in de hoogveenontginningen aangeplante boselementen aanwezig, met een combinatie van naald- en loofbos (zoals het Blauwe Bos).

Afbeelding 2.4 toont de ontwikkeling van het plangebied in vier kaartbeelden. Daarin zijn de typische kenmerken van de hoogveenontginningen afleesbaar. De Haulerwijkstervaart, de Dollerwijk en een wijk ter hoogte van de huidige Molenstraat, vormden de ontginningsbasis van het plangebied (1900). Er ontstond een opstrekkende verkaveling, haaks op de vaart en deels begeleid door hoogopgaande beplanting (1930). De bebouwing concentreerde zich

aanvankelijk langs de Haulerwijkstervaart. Langs de twee wijken is incidenteel gebouwd. De rest van het land kreeg een agrarische functie. Vanaf de jaren vijftig begint komvorming binnen Haulerwijk op te treden, waarbij de oorspronkelijke verkaveling soms wordt losgelaten. Zo ook rond het plangebied, waar de Steenpoel - tegengesteld aan de rechtlijnige verkavelingsopzet - met een 'knik' wordt aangelegd (1960). Vanaf de jaren zestig neemt het bebouwd oppervlak van Haulerwijk snel toe. Op de kaart van 1960 is de uitbreiding aan de zuidkant van het dorp te zien. De Steenpoel en Valckeniersweg zijn aangelegd en deels ingevuld met nieuwe woonpercelen. Vanaf de jaren tachtig wordt de wijk rond de Opzienersweg aangelegd. Dat gebeurde door parallel aan de woonpercelen langs de Valckeniersweg en Oosterwoldseweg twee straatjes toe te voegen. Een vergelijking tussen de vier kaartbeelden leert dat de verkaveling van het landschap in de loop der jaren grootschaliger is geworden. Daarbij zijn sloten en groenelementen veelal opgeofferd. Dat geldt ook voor het plangebied waar enkele sloten verdwenen zijn. Rondom het plangebied is langs de Haulerwijkstervaart, Dollerwijk en de groenstrook tussen de Opzienersweg en Kerkstraat nog relatief veel hoogopgaande beplanting aanwezig (2024). Een deel hiervan betreft latere aanplant.



Afbeelding 2.4 Het projectgebied omstreeks 1900, 1930, 1960 en 2024 (bron: topotijdreis.nl)

Inzoomend op Kerkstraat 18 Haulerwijk valt op dat er rond 1900 al een boerderij aanwezig is. Op de kaart van 1930 is te zien dat de oorspronkelijke bebouwing is uitgebreid. De grootste wijzigingen vinden in de jaren zeventig plaats, als de Steenpoel wordt aangelegd en een deel van de agrarische gronden wordt afgesplitst voor woningbouw. De overige gronden bleven

lange tijd als ‘huiskavel’ van de boerderij functioneren. In de jaren negentig werd deze situatie beëindigd. De boerderij kreeg een woonfunctie en kwam ‘los’ te staan van de agrarische gronden. In 2006 was het woonperceel groter dan nu het geval is. Aan de zuidkant lag een extra stuk tuin met een vijver. Rond 2014 is dit gedeelte van de tuin opnieuw in agrarisch gebruik genomen.

Stedenbouwkundig ontwerp

Uit de landschappelijke en stedenbouwkundige analyse van BügelHajema Adviseurs (zie boven) volgt dat de volgende uitgangspunten van belang zijn voor de invulling van het plangebied: “Het overwegend open karakter van de hoogveenontginning Haulerwijkstervaart mag niet worden aangetast. De structuur van de hoogveenontginning moet herkenbaar blijven. Dit betekent dat de structuur van de hoofdvaart met daarop haaks de wijken niet mag worden aangetast. De lintbebouwing langs de vaart mag niet worden verstoord. De opstrekkende verkaveling moet worden gerespecteerd. Het contrast tussen de overwegend open hoogveenontginning en het besloten boscomplex van het Blauwe Bos mag niet worden aangetast.” (blz. 18).
In afbeelding 2.5 is tekening 1 van het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen (zie bijlage 2 van het omgevingsplan voor de versie op schaal 1:1.000). In dit ontwerp zijn de uitgangspunten van BügelHajema Adviseurs verwerkt. Het stedenbouwkundig ontwerp is verder uitgewerkt in twee detailtekeningen: ‘Beplanting en overig’ en ‘Groene erfafscheidingen’. Beide tekeningen zijn opgenomen in bijlage 2 van het omgevingsplan en maken integraal deel uit van het stedenbouwkundig ontwerp. Wanneer in het navolgende wordt gesproken over het stedenbouwkundig ontwerp, wordt daarmee verwezen naar alle drie tekeningen die in bijlage 2 van het omgevingsplan zijn opgenomen.
Haulerveld valt, mede door de vorm van het plangebied, uiteen in twee delen. In het noordelijk deel komt één strook met woningen te liggen. Tevens is in dit gebied een groene bufferzone opgenomen (zie onder). In het noordelijke deel worden tweekappers in een strakke rooilijn gebouwd. De woningen liggen in lijn met de nieuwe woning die aan het erf van Kerkstraat 18 Haulerwijk wordt toegevoegd. Er wordt binnen het plangebied op gepaste afstand van de woningen aan Kerkstraat 18 Haulerwijk gebouwd en met een andere oriëntatie, zodat het bebouwingslint van de Haulerwijkstervaart als zelfstandige eenheid gerespecteerd wordt en herkenbaar blijft.
In het zuidelijke deel van het plangebied is ruimte voor drie bouwstroken. De eerste grenst aan de bestaande woonkavels die langs de Valckeniersweg en Opzienersweg liggen. De tweede ligt min of meer in het verlengde van de bestaande woonpercelen langs de Steenpoel. De derde is een voortzetting van de bouwstrook in het noordelijke deel van het plangebied. Zo ontstaat een heldere en logische indeling die qua schaal en ritme aansluit bij het bestaande woongebied aan de oostkant, zij het met een kleinere bebouwingsdichtheid. De drie bouwstroken in het zuidelijke deel bieden ruimte aan vrijstaande woningen, rijwoningen en tweekappers. De vrijstaande woningen komen met name langs de buitenrand te liggen. Deze woningen worden zodanig ontworpen dat de bijgebouwen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied. De zuidrand wordt ingericht als groene bufferzone. Hier komt ook een verbinding met het schelpenpad in de aangrenzende groenstrook.
Er is aandacht voor de inrichting van het openbaar gebied om te voorkomen dat geparkeerde auto's het beeld gaan domineren. De westrand wordt daarom zodanig ingericht dat deze onaantrekkelijk wordt voor het parkeren van auto's. Langs de oever van de Dollerwijk wordt extensief beheerd bloem- en kruidenrijk grasland aangeplant. Hierdoor wordt een groene en natuurlijke overgang naar het aangrenzende landschap gerealiseerd. Het parkeren moet primair tussen de woningen gebeuren. Op alle woonerven is daarom ruimte voor ten minste twee

auto's. Voor de bewoners van de rijwoningen en de bezoekers wordt een in het groen gelegen parkeerkoffer in het centrum van het plangebied aangelegd. Zo worden auto's dus zoveel mogelijk uit het straatbeeld geweerd. Dit past bij de beoogde landschappelijke uitstraling van Haulerveld.
Het stedenbouwkundig ontwerp is afgestemd op de bestaande landschappelijke hoofdstructuur. Zo wordt met de wegen- en bebouwingsopzet het opstrekkende karakter van de kavel benadrukt. De lengterichting (noordzuid) is daarbij dominant. Dit wordt nog versterkt door nieuwe (hoog) opgaande beplanting langs de Dollerwijk toe te voegen. Deze beplanting zorgt ook voor een zachtere overgang naar het landschap in vergelijking met de huidige achterkantsituaties (zie paragraaf 2.1). Verder wordt er gebouwd op afstand van de lintbebouwing langs de Haulerwijkstervaart/Kerkstraat (zie ook hierna) en op afstand van de Dollerwijk, die daarmee als lineaire structuren gerespecteerd worden en herkenbaar blijven. Er is ook afstand tot de waardevolle open ruimte ten zuiden van het plangebied en het Blauwe Bos. BügelHajema Adviseurs geeft hierover aan: "Een invulling van het plangebied leidt door de ligging buiten de open ruimte niet tot aantasting van de open ruimte. De bestaande en nieuwe opgaande beplantingen langs de west- en zuidrand voorzien in een goede groene inpassing, zodat de kwaliteit van de open ruimte intact blijft. Het plangebied ligt bovendien op ruime afstand van het Blauwe Bos, waardoor ook geen sprake is van aantasting van het bos." (blz. 20). Aan de zuidrand van het plangebied ligt de groenstrook met het schelpenpad en de oude eikenbomen. Ook met deze gebiedskwaliteit wordt rekening gehouden. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt namelijk voorzien in een groene bufferzone van circa 15 m tussen deze bestaande groenstrook en het nieuwe woongebied.
Binnen het stedenbouwkundig ontwerp is bijzondere aandacht voor Kerkstraat 18 Haulerwijk. Het ontwerp voor dit perceel is primair gericht op het inpassen van de extra woning binnen het bebouwingslint van de Kerkstraat. Daarnaast is het erf rond de voormalige boerderij heringericht ten behoeve van de splitsing. De nieuwe woning (inclusief tussenliggende haag) wordt circa 7 m achter de voorgevel van de boerderij geplaatst. Hierdoor blijft er een open ruimte rond de boerderij bestaan, zodat deze prominent in beeld blijft. De boerderij heeft geen monumentale status of aanduiding 'karakteristiek' in het omgevingsplan, maar geldt wel als een markant en herkenbaar pand. Vooral de fraaie voorgevel verdient het om zelfstandig zichtbaar te blijven. De 'terugligging' van de nieuwe woning past ook goed binnen het bebouwingslint van de Kerkstraat, waarin woningen op een wisselende afstand van de weg staan. De nieuwe woning krijgt een relatief bescheiden oppervlakte van maximaal 120 m^2, waarmee het dorpse karakter wordt geborgd. Tevens wordt hierdoor het ondergeschikte karakter ten opzichte van de boerderij (circa 280 m^2) benadrukt. Gekozen wordt voor een aangebouwd bijgebouw van maximaal 50 m^2. Daarmee wordt de bebouwing geclusterd en blijft er op het zuiden een ruime achtertuin beschikbaar. Het erf van de nieuwe woning wordt omzoomd met een haag. De fijnbladige laurier, die aan de voorzijde van de boerderij aanwezig is, wordt doorgetrokken rondom het nieuwe woonperceel. Dit zorgt voor een eenduidig beplantingsbeeld. De beheerhoogtes van de hagen zijn aangeduid in het stedenbouwkundig ontwerp.
Het erf van de voormalige boerderij wordt opgesplitst in twee delen. In het westelijke deel ontstaat een tuin voor de bewoners aan de 'linker zijde' van het pand. Deze bewoners kunnen gebruik maken van de bestaande vrijstaande schuur. Het aangebouwde bijgebouw wordt verwijderd. In het oostelijke deel ontstaat een tuin voor de bewoners van de 'rechter zijde' van het pand. Hiervoor wordt een nieuwe schuur gebouwd aan de zuidoostkant van de voormalige boerderij. Beide tuinen worden, evenals de tuin van de nieuwe woning, omzoomd met een haag. Waar mogelijk wordt daarvoor gebruik gemaakt van aanwezige hagen en struiken. Ook alle overige bestaande beplanting binnen het oostelijke deel wordt zoveel mogelijk

gehandhaafd. Er worden geen bomen gekapt binnen dit perceel. Op het stedenbouwkundig ontwerp is voor de nieuwe haag ten zuiden van de voormalige boerderij in de legenda aangegeven: 'alleen bij splitsen'. Als de toekomstige eigenaar besluit om het pand niet te splitsen, hoeft deze haag niet te worden aangeplant. In dat geval wordt er, zoals eveneens is aangegeven in de legenda, ook geen schuur aan dit specifieke perceel toegevoegd.
In het voorgaande is uitgegaan van een lengtesplitsing van de voormalige boerderij. Maar een breedtesplitsing is ook voorstelbaar. Dit vraagt om een andere inrichting van het erf (zie inzet afbeelding 2.5 en bijlage 2 van de omgevingsplanwijziging). De bewoners van de voorste helft kunnen in deze variant gebruik maken van het erf aan de oostkant. De nieuwe schuur ligt iets noordelijker ten opzichte van de eerste variant. Dit om een tuin op het zuiden met voldoende omvang te kunnen bieden. De bewoners van de achterste helft maken gebruik van de achtertuin, die wordt afgeschermd met een haag, zodat de bewoners van de voorste helft hier geen zicht op hebben (en vice versa). De terrassen zijn in deze variant aan de bijgebouwen gekoppeld. Verder is de inrichting identiek aan de eerste variant. Als er geen splitsing plaatsvindt, gelden dezelfde bepalingen zoals hierboven benoemd.

Woonprogramma
Er worden in totaal 36 grondgebonden woningen gebouwd, waarvan 8 sociale huurwoningen, 6 levensloopbestendige woningen, 14 twee-onder-een-kap-woningen en 8 vrijstaande woningen. Daarnaast wordt één extra wooneenheid gecreëerd door de splitsing van de voormalige boerderij aan Kerkstraat 18 Haulerwijk. De sociale huurwoningen worden in het ‘hart’ van het plangebied gebouwd, namelijk in de middelste bouwstrook van het zuidelijke deel. De 6 levensloopbestendige woningen zijn als geschakelde woningen in het noordelijke deel van het plangebied gesitueerd. Ten zuiden daarvan worden 10 twee-onder-een-kap-woningen gebouwd. Deze 16 woningen in het noordelijk deel van het plangebied worden in het betaalbare segment gebouwd, dat wil zeggen in de prijscategorie tot maximaal € 420.000 (peiljaar 2026). In het zuidelijke deel van het plangebied is, naast de 8 sociale huurwoningen, ruimte voor 3 vrijstaande woningen, 5 seniorenwoningen in de vorm van lage semi-bungalows en 4 twee-onder-een-kap-woningen in het vrije marktsegment. De vijf semi-bungalows zijn de woningen in de bouwstrook langs de Opzienersweg (4 stuks) en de direct aangrenzende woning langs het schelpenpad. Deze worden lager om de privacy van de bewoners van de aangrenzende percelen, die deels hoger liggen, te beschermen. Tenslotte wordt er één vrijstaande woning aan het erf van Kerkstraat 18 Haulerwijk toegevoegd. In totaal worden er 24 woningen in het betaalbare segment gebouwd. Dat komt neer op twee derde van het totale woonprogramma. Dit is exclusief de woningsplitsing aan Kerkstraat 18 Haulerwijk. Beide wooneenheden vallen eveneens in de betaalbare prijsklasse.

Groene bufferzones
In het gebied tussen de bestaande en nieuwe woonpercelen worden groene bufferzones aangelegd. Deze zones vervullen meerdere functies. In de eerste plaats wordt hiermee, vanwege het behoud van privacy en een rustige woonomgeving, afstand gecreëerd ten opzichte van de bestaande woningen aan de Steenpoel en Valckeniersweg/Opzienersweg (zie afbeelding 2.6). De afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen langs de Steenpoel bedraagt circa 45 m. Voor de Valckeniersweg/Opzienersweg bedraagt deze afstand circa 37 m. In de tweede plaats vervullen de groene bufferzones een belangrijke rol in de waterhuishouding. Ze worden verdiept aangelegd, zodat ze een rol kunnen spelen in het bufferen en vertraagd afvoeren van hemelwater naar de Dollerwijk (zie paragraaf 3.2). In de derde plaats hebben de groene bufferzones een ecologische functie. Ze vormen de groen/blauwe ‘dooradering’

van het nieuwe woongebied. De sloten, het bloem- en kruidenrijk grasland en de (voornamelijk) streekeigen hagen, maar ook de verbinding met ander 'groen' binnen en buiten het plangebied, bieden potentie voor verschillende diersoorten (zie paragraaf 3.10).
In afbeelding 2.6 zijn twee dwarsprofielen opgenomen. Te zien is hoe de groene bufferzones worden vormgegeven. Langs de Steenpoel wordt, mits alle aanwonenden dit accepteren, een strook grond van circa 3 m aan de bestaande woonpercelen toegevoegd (donkergroen). Onderdeel daarvan is een - door de initiatiefnemer - aan te planten haag met een hoogte van 2 m. Het gaat om een winterharde laurierhaag die zorgt voor privacy van aanwonenden. Naast de haag ligt een onderhoudspad, een nieuwe sloot en een strook met bloem- en kruidenrijk grasland (lichtgroen). Dit deel heeft gezamenlijk een breedte van circa 9,4 m. De bestaande sloot langs de Steenpoel wordt gedempt en is onderdeel van de strook die aan de bestaande woonpercelen wordt toegevoegd.
Achter de woonpercelen langs de Valckeniersweg/Opzienersweg is al een groenstrook aanwezig (circa 3,5 m). Deze is in eigendom van de gemeente. De deels hierin gelegen sloot wordt verbreed. Daarna wordt een strook van circa 6,3 m met bloem- en kruidenrijk grasland ingezaaid. De nieuwe woonpercelen worden afgeschermd met een winterharde laurierhaag van 2 m. Dit in verband met de privacy van de bestaande bewoners langs de Valckeniersweg/Opzienersweg.
Aan de zuidzijde van het plangebied komt, zoals gezegd, ook een groene bufferzone. Deze heeft een breedte van circa 15 m en is bedoeld om afstand te creëren tot de bestaande eikenbomen die langs het schelpenpad staan en die zorgen voor de landschappelijke inpassing van de zuidkant van het plangebied. Deze bufferzone wordt benut voor de opvang van water en krijgt tevens een ecologische functie doordat er martervoorzieningen worden aangelegd (zie hieronder).
Voor de aanleg en instandhouding van de groene bufferzones, evenals de overige groenvoorzieningen die bijdragen aan de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit, geldt een voorwaardelijke verplichting. Deze is in de regels van de omgevingsplanwijziging opgenomen en is daarmee juridisch verankerd. In het geval er groenvoorzieningen (zoals hagen) aan derden worden overgedragen, zal hiervoor tevens een kettingbeding in de betreffende koopovereenkomst worden opgenomen.

Biodiversiteit
De biodiversiteit binnen het plangebied is op dit moment beperkt. Afgezien van Kerkstraat 18 Haulerwijk gaat het om een akker die afwisselend voor de teelt van raaigras en snijmaïs benut wordt. Er is sprake van regelmatige bemesting en van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen (zie paragraaf 2.1). De biodiversiteit wordt vergroot door de aan te leggen groene bufferzones, waarin sloten, bloem- en kruidenrijk grasland en (voornamelijk) streekeigen hagen zijn opgenomen. Daarnaast worden bomen (westoever) en bloem- en kruidenrijk grasland (oostoever) aangeplant langs de Dollerwijk. Bij de beplantingskeuze, de terreininrichting en het beheer is - conform het ecologisch advies (zie paragraaf 3.10) - zoveel mogelijk rekening gehouden met de potenties voor flora en fauna. Er is specifiek aandacht voor kleine marterachtigen, die mogelijk binnen het plangebied verblijven. Voor deze soortgroep worden twee marterhopen en een faunatunnel aangelegd. De marterhopen liggen in de zuidelijke groene bufferzone en de faunatunnel komt onder de ontsluitingsweg bij de Steenpoel/Valckeniersweg te liggen. Zoals gezegd is er in het omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en instandhouding van alle groengebieden binnen het plangebied. De martervoorzieningen zijn daar onderdeel van. In paragraaf 3.10 wordt nader op de biodiversiteit ingegaan.

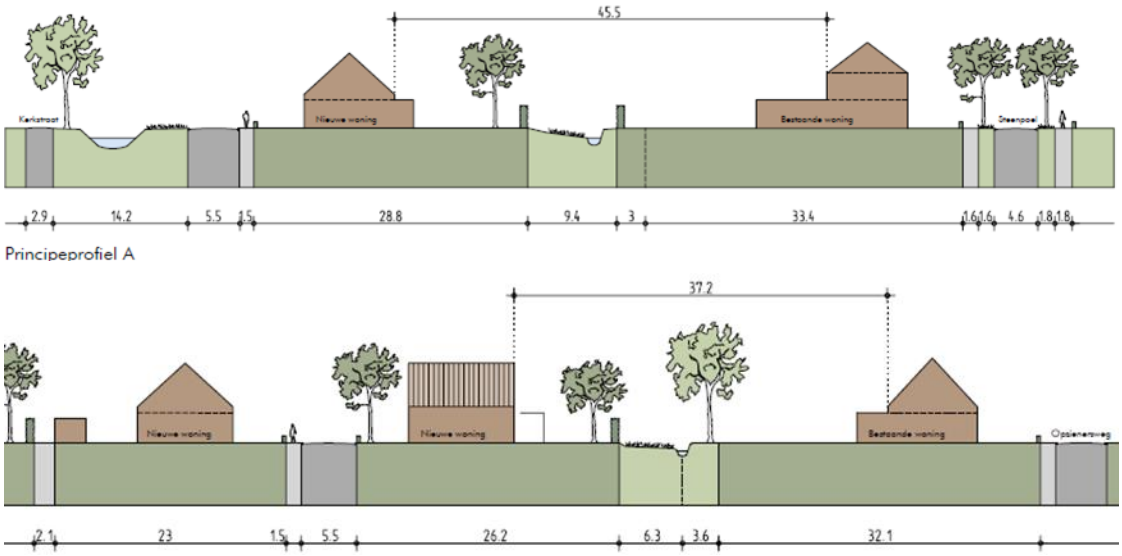


Afbeelding 2.5 Stedenbouwkundig ontwerp (bron: Buitenplans Projectontwikkeling BV)

Beeldkwaliteit

Er is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Deze zorgt ervoor dat er binnen Haulerveld een eenduidig en samenhangend bebouwingsbeeld ontstaat. In het BKP zijn beeldkwaliteitscriteria

opgenomen voor de plaatsing, hoofdvorm, aanzichten en opmaak van de woningen. Daarnaast zijn criteria geformuleerd voor technische installaties (zoals warmtepompen en zonnepanelen) en voor erfafscheidingen. Zo wordt dus ook de openbare ruimte zorgvuldig vormgegeven. Daarbij is aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 4 bij het omgevingsplan.



Afbeelding 2.6 Dwarsprofielen ter hoogte van Steenpoel en Opzienersweg (bron: Buitenplans Projectontwikkeling BV)

Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt aan twee kanten ontsloten. Aan de oostkant wordt gebruik gemaakt van het ontsluitingspunt aan de Steenpoel/Valckeniersweg. Daarnaast wordt de vroegere toegang in de braakliggende strook grond ten westen van Kerkstraat 18 Haulerwijk (zie paragraaf 2.1) opgewaardeerd tot volwaardige tweede ontsluiting. Hiervoor wordt deels gebruik gemaakt van een strook grond die voorheen bij het woonperceel Kerkstraat 18 Haulerwijk hoorde (en die door de initiatiefnemer met dat doel is aangekocht). De wegen binnen het plangebied worden minimaal 5 m breed. Zo kan er ook op de twee doodlopende wegen aan de zuidkant, gemakkelijk gekeerd worden. Voor de vormgeving van de wegen en het overige openbaar gebied wordt aangesloten bij het gemeentelijke Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR). Een en ander is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. In het centrum van het woongebied worden 30 parkeerplaatsen aangelegd (zie paragraaf 3.8). Deze zijn, zoals gezegd, bedoeld voor de bewoners van de rijwoningen en voor bezoekers. De overige bewoners kunnen op eigen erf parkeren. Voor de parkeerplaatsen wordt halfverharding in de vorm van grasbetonstenen toegepast.

Beheer

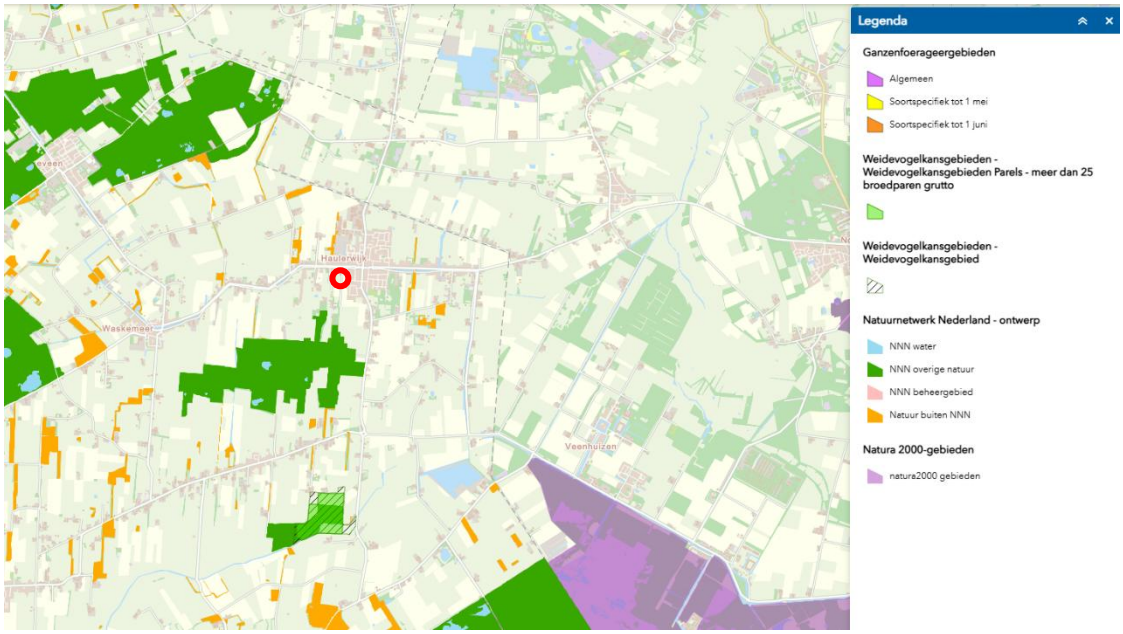
Het groen binnen het plangebied wordt overgedragen aan de gemeente dan wel aan een VVE van toekomstige huiseigenaren. Dit betreft de groene bufferzones, het groen langs de Dollerwijk en al het overige groen in het openbaar gebied. Zoals hierboven aangegeven wordt er, desgewenst, aan de bewoners van de Steenpoel een strook grond met een breedte van 3 m overgedragen. Het beheer van de haag in deze strook gaat dan over naar de bewoners. Als de strook niet wordt overgedragen, blijft het beheer in handen van de gemeente.

Er wordt een ecologisch verantwoord beheer toegepast. Verder moet de waterhuishoudkundige functie van de groene bufferzones gewaarborgd worden. Voor het groen langs de Dollerwijk geldt aanvullend dat hier de toegang voor de brandweer gegarandeerd moet zijn. In het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zijn het plantsortiment en de belangrijkste beheermaatregelen aangegeven. Middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels van de omgevingsplanwijziging is zowel de aanleg, instandhouding als het beheer van het groen binnen het plangebied juridisch geborgd.

2.3 Gevoelige gebieden

Natuurgebieden

In afbeelding 2.7 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden weergegeven. Ten noordwesten liggen de Bakkeveense Duinen op een afstand van circa 2,6 km. Ten zuidoosten ligt het Fochteloërveen op een afstand van circa 4,3 km. In beide Natura 2000-gebieden zijn stikstofgevoelige habitats aanwezig. Het plangebied is geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De dichtstbijzijnde gebieden die deel uitmaken van het NNN liggen op meer dan 450 m afstand. Het gaat hier om het Blauwe Bos. Op kortere afstand is wel 'Natuur buiten NNN' aanwezig. Het gaat dan bijvoorbeeld om de groensingel ten noorden van Kerkstraat 24 Haulerwijk (circa 190 m). Weidevogelkansgebieden en ganzenfoerageergebieden liggen op circa 3,4 km en 18 km afstand.

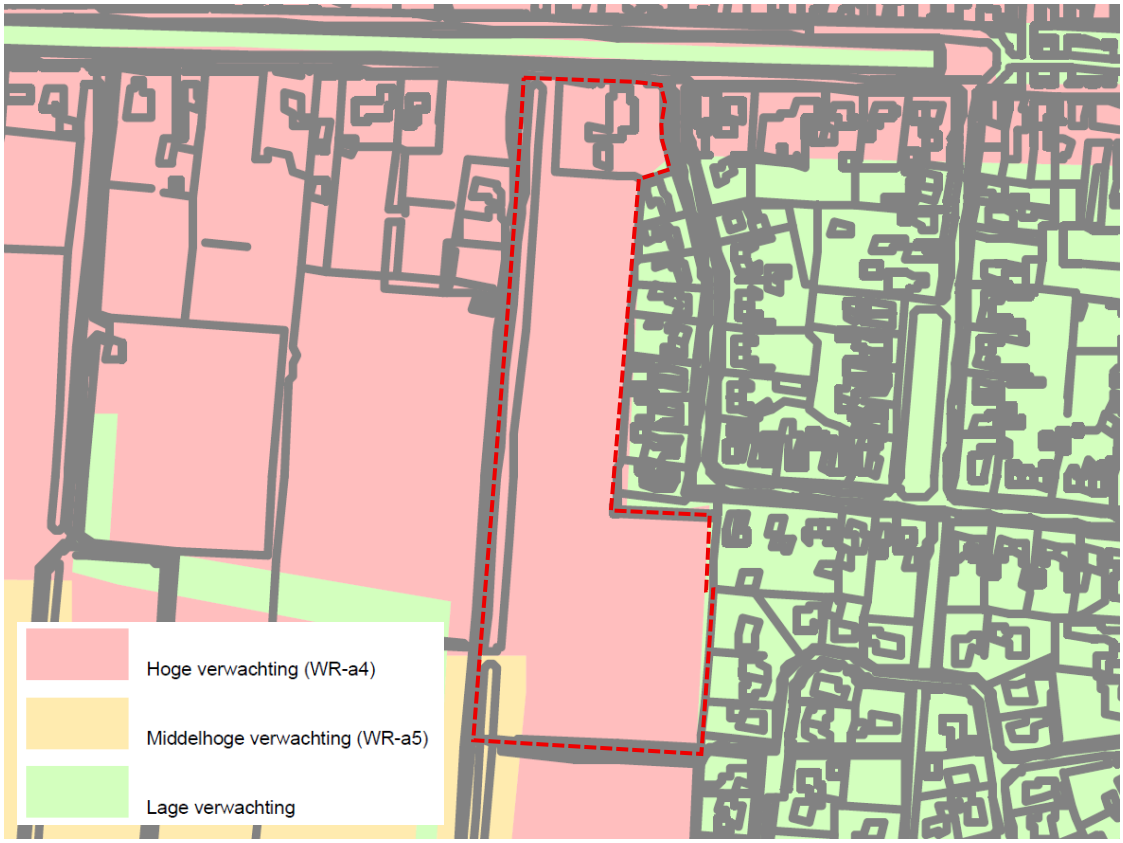


Afbeelding 2.7 Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden en overige natuurgebieden (bron: Provincie Fryslân)

Archeologisch waardevolle gebieden

Op de kaart met Archeologische Rijksmonumenten en de Archeologische Monumentenkaart (2014) zijn geen waarden voor het projectgebied of de directe omgeving aangegeven. Op grond van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (2008) geldt een lage trefkans op archeologische waarden. Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra is voor de periode 'ijzertijd-middeleeuwen' aangegeven dat er geen archeologisch onderzoek nodig is. Voor de periode 'steentijd-bronstijd' wordt een archeologisch quickscan aanbevolen voor ingrepen van meer dan 5000 m^2. Dit advies geldt voor het grootste deel van het plangebied. Voor de zuidwestelijke hoek van het plangebied wordt karterend onderzoek aanbevolen bij ingrepen van meer dan 500 m^2. Op grond van de gemeentelijke Archeologische verwachtingskaart en

beleidsadvieskaart geldt een hoge archeologische verwachting voor het grootste deel van het plangebied (zie hiervoor afbeelding 2.8). Voor de zuidwestelijke hoek van het plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachting.



Afbeelding 2.8 Uitsnede Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart (bron: gemeente Ooststellingwerf)

Cultuurhistorisch waardevolle gebieden

In paragraaf 2.2 is een cultuurhistorische analyse opgenomen en is verantwoord hoe het plan-voornemen met respect voor de cultuurhistorische waarden van het hoogveenontginnings-landschap wordt ingepast. Op de Cultuurhistorische kaart Fryslân (CHK2) zijn voor het plange-bied geen specifieke waarden opgenomen. Wel is aangegeven dat het plangebied deel uit-maakt van een landschap met een 'opstrekkende verkaveling'. Dit houdt in dat er sprake is van "een strakke door de lengterichting bepaalde verkaveling, ontgonnen vanuit de vaarten en evenwijdig aan de dwars op de vaarten gegraven wijken en schipsloten". Daarnaast is aange-geven dat het plangebied een 'veenkoloniale ontginningsdiepte' betreft. Op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 2 waarin de inpassing van de woningbouw binnen de opstrekkende verkaveling en andere kenmerken van het veenlandschap is verantwoord. De CHK2 geeft aan dat er volgens de topografische kaart van 1920 een reed liep langs de oostkant van het plan-gebied. Deze lag echter een stuk oostelijker, ter hoogte van de huidige Oosterwoldseweg (zie bijlage 11 van het omgevingsplan). Verder wordt de Kerkstraat nog benoemd als reed. Het planvoornemen heeft geen (nadelig) effect op de cultuurhistorische waarde van beide oude verbindingen. Daarmee is het cultuurhistorisch belang afdoende geborgd.

2.4 Cumulatie met andere projecten

Er vinden in de omgeving van het projectgebied geen ontwikkelingen plaats die een direct raakvlak hebben met realisatie van Haulerveld. Cumulatie wordt daarmee uitgesloten.

2.5 Overige kenmerken

Haulerveld is een (relatief) kleinschalig woningbouwproject, dat geen betrekking heeft op:

- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen (*er wordt geen grondwater onttrokken; van grondstofdelving is evenmin sprake*);
- de productie van afvalstoffen (*er worden alleen huishoudelijke afvalstoffen geproduceerd*);
- verontreiniging en hinder (*is niet aan de orde, zie hoofdstuk 3*);
- het risico van zware ongevallen of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering (*idem*);
- de risico's voor de menselijke gezondheid (*idem*).

3. Kenmerken van het potentiële effect van het project

3.1 Bodem

Door Ortageo is een bodemonderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen als bijlage 12 bij het omgevingsplan. De conclusie luidt als volgt:

- "De toelaatbare bodemkwaliteit zoals gedefinieerd in het omgevingsplan van de gemeente Ooststellingwerf wordt niet overschreden. Ook de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering wordt, zoals blijkt uit het aanvullend grondwateronderzoek, niet overschreden. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.
- De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan, de voorgenomen nieuwbouw en de geplande transactie. Als de grond uit de sloot wordt afgevoerd, moet men rekening houden met de verwerkingskosten, die gelden voor grond van de kwaliteitsklasse "industrie".
- De halfverhardingslaag bestaande uit bouw- en slooppuin van de toegangspad is asbesthoudend (in zeer beperkte mate). Het materiaal is geschikt als niet-vormgegeven bouwstof. De omvang van de puinverharding wordt geschat op circa: 330 m^2 x 0,8 meter ≈ 260 m^3. Hoewel de aangetoonde hoeveelheid asbest gering is, wordt gezien de aard van het materiaal (onbewerkt grof bouw- en sloopafval) en de daarmee gepaarde heterogeniteit geadviseerd alert te blijven op mogelijke asbestnesten. Wanneer er indicaties zijn dat de interventiewaarde wordt overschreden dienen de (graaf)werkzaamheden te worden gestaakt en dient het bevoegd gezag te worden geïnformeerd over de vervolgstappen.
- Of de sloot in de huidige situatie kan worden gedempt dient te worden afgestemd met het bevoegd gezag. Geadviseerd wordt in het geval van demping een scheidingslaag (bijvoorbeeld worteldoek) aan te brengen.
- Aangezien er in het kader van de herontwikkeling meer dan 25 m^3 grondverzet plaatsvindt, dient dit tenminste een week vooraf te worden gemeld via het Omgevingsloket als zgn. milieubelastende activiteit 'graven in bodem met een kwaliteit onder de interventiewaarde'.
- Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Het toepassen van grond moet een week vooraf worden gemeld via het Omgevingsloket als zgn. milieubelastende activiteit 'toepassen van grond of baggerspecie'. In het kader van kostenefficiëntie adviseren wij om vrijkomende grond zoveel mogelijk binnen de onderzoekslocatie te hergebruiken. Er dient voorkomen te worden dat de grond uit de sloot gemengd wordt met schone grond."

Voor het perceel Kerkstraat 18 Haulerwijk heeft Ortageo een afzonderlijk bodemonderzoek verricht. Het rapport van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 12a bij het omgevingsplan. De conclusie luidt als volgt:

- "In de bovengrond zijn geen of plaatselijk lichte verontreinigingen met PAK en PFAS aangetoond. De gekeurde grond valt in de kwaliteitsklasse Wonen. De sporen van zwak puinhoudende bodem zijn niet asbesthoudend.
- In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. De grond valt in kwaliteitsklasse Landbouw/natuur.

- Het grondwater is van nature licht belast met de zware metalen barium, nikkel en zink."

De toelaatbare bodemkwaliteit wordt niet overschreden. Het uitvoeren van nader bodemonderzoek is daarmee niet noodzakelijk. Het plangebied is geschikt voor de beoogde woonfunctie.

Ontgrondingen: In tabel 3.1 is de globale grondbalans binnen het plangebied aangegeven. Er wordt in totaal circa 4.099 m^3 grond ontgraven. Deze grond wordt plaatselijk toegepast voor het dempen van sloten en het ophogen van woonpercelen en infrastructuur. Uit het bodemonderzoek (zie boven) blijkt dat vrijkomende grond binnen het plangebied kan worden toegepast.
In artikel 5.1 van de Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een ontgrondingsactiviteit te verrichten. Artikel 16.7h van het Bal geeft aan dat dit verbod niet geldt voor zover het gaat om het ontgronden voor het treffen van een maatregel uit een omgevingsplan, mits:

1. de locatie van ontgronding is opgenomen in dat plan;
2. grondlagen dieper dan 3 m onder het oorspronkelijke maaiveld ongemoeid blijven; en
3. niet meer dan 10.000 m^3 grond wordt ontgraven.

In artikel 4.1 lid 1c van de Omgevingsverordening Fryslân 2022 is artikel 16.7h lid 2 ingeperkt door uit te gaan van grondlagen dieper dan 2 m onder het oorspronkelijke maaiveld. Aangezien er niet dieper dan 2 m gegraven wordt, is er geen vergunning nodig. Er dient wel een melding bij de FUMO te worden gedaan, omdat er meer dan 3.000 m^3 vergraven wordt (artikel 4.1a lid 3).

Activiteiten	**Oppervlakte**	**Diepte of hoogte**	**Kuubs**
Ontgraving			
Graven funderingen woningen	2.779	0,3	833,6
Graven funderingen rijbaan	2.573	0,3	771,9
Graven funderingen trottoirs en paden	901	0,3	270,3
Graven funderingen schelpenpad	237	0,2	47,3
Graven funderingen grasbeton (parkeren)	361	0,3	108,2
Aanleg nieuw water	387	1,2	464,2
Graven/verbreden sloten in bufferzones / waterbergende laagten	2.145	0,6	1.287,1
Verdiepen groene bufferzones / wadi	527	0,6	316,0
Totaal	9.909		4.098,7
Demping/Ophoging			
Demping sloot in groene bufferzones	300	1,5	450,0
Ophoging woonpercelen	10.590	0,6	6.354,0
Ophogeing grasbermen	2.395	0,3	718,5
Ophoging rijbaan	2.573	0,4	1.029,2
Ophoging trottoirs en paden	901	0,6	540,6
Ophoging schelpenpad	237	0,5	118,5

Ophoging grasbeton	361	0,4	144,4
Ophoging rijbaan en grasbeton met puin	2.934	0,3	880,2
Totaal	20.291		10.235,3
Aanvoer			6.136,7

Tabel 3.1 Globale grondbalans

Samengevat: uit het bodemonderzoek van Ortageo volgt dat de bodem en het grondwater van het plangebied geschikt zijn voor de woningbouw en dat er geen aanleiding is voor nader onderzoek. Voor de ontgrondingsactiviteit zal een melding bij de FUMO gedaan moeten worden.

Conclusie
Vanuit het milieuaspect bodem zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

3.2 Water

Effecten
De huidige en toekomstige inrichting van het plangebied is toegelicht in hoofdstuk 2. Daaruit blijkt dat het plangebied op dit moment een agrarische functie vervult en wordt ingericht als woongebied.
Het plangebied bevindt zich op een hoogte van circa 6,5 m +NAP (bron: ahn.nl). De ondergrond bestaat 'Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand'. Aan de zuidwestkant bevindt zich een kleine strook die bestaat uit 'Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand' (bron: Bodemkaart van Nederland).
Op grond van de Omgevingsverordening provincie Fryslân geldt voor het plangebied de gebiedsaanwijzing en omgevingswaarde 'overstromingskans grasland'. Dit betekent dat eens in de tien jaar rekening moet worden gehouden met een overstroming vanuit regionale wateren, waarbij vijf procent van het oppervlak een grotere overstromingskans mag hebben.
In de Waterschapsverordening Wetterskip Fryslân 2023 is aangegeven dat het plangebied grotendeels buiten de bebouwde kom ligt. De sloot die grenst aan de woonpercelen van de Steenpoel is aangeduid als 'oppervlaktewaterlichaam', 'waterstaatswerk' en 'overig water'. De sloten die grenzen aan perceel Kerkstraat 18 Haulerwijk en de woonpercelen langs de Opzienersweg zijn niet aangeduid binnen de Waterschapsverordening. De Dollerwijk en de Haulerwijkstervaart (die buiten het plangebied ligt) zijn aangeduid als 'hoofdwater'. Rondom deze hoofdwatergangen geldt de gebiedsaanwijzing 'beschermingszone van een hoofdwater' (zie afbeelding 3.1). Verder is aangegeven dat het plangebied deel uitmaakt van een niet-kwetsbaar en niet-vrij afstromend gebied.
Voor de ontwikkelingen binnen het plangebied is in de eerste plaats de beschermingszone van de hoofdwatergangen van belang. Deze heeft een breedte van 5 m (vanaf de insteek). Voor de beschermingszones geldt op grond van artikel 4.12 van de Waterschapsverordening dat het aanbrengen van beplanting en bepaalde grondbewerkingen vergunningplichtig zijn. Het plangebied ligt alleen binnen de beschermingszone van de Dollerwijk. Binnen een deel van deze beschermingszone komt infrastructuur en een berm te liggen. Deze berm bestaat uit extensief beheerd bloem- en kruidenrijk grasland. Er zijn in het kader van het vooroverleg afspraken met het waterschap gemaakt over het uitvoeren van werkzaamheden binnen de beschermingszone. Dit komt erop neer dat de oostzijde van de Dollerwijk zoveel mogelijk obstakelvrij wordt gemaakt. De groenopslag en berken aan de noordkant, ter hoogte van Kerkstraat 18 Haulerwijk, zullen daarvoor verwijderd worden. Het beheer van de Dollerwijk (tot aan de bestaande

dam) kan hierdoor geheel vanuit het nieuwe woongebied plaatsvinden. Aan de westzijde van de Dollerwijk worden bomen terug geplant. Voor deze aanplant wordt een vergunning bij het waterschap aangevraagd.
In de tweede plaats is van belang dat de bestaande sloten binnen het plangebied worden verplaatst en/of verbreed. Aangezien deze werkzaamheden buiten de beschermingszone van de hoofdwatergang plaatsvinden, geldt hiervoor alleen een meldplicht op grond van artikel 4.54 van de Waterschapsverordening.
Ortageo heeft een digitaal wateradvies aangevraagd, 'vooroverleg' gevoerd met Wetterskip Fryslân en een waterhuishoudingsplan opgesteld (zie bijlage 13 van het omgevingsplan). Hierna volgt een korte samenvatting van het waterhuishoudkundig plan. Voor de details kan het rapport geraadpleegd worden.

- "Het nieuwe inrichtingsplan van het Haulerveld in Haulerwijk zorgt voor een toename van verharding van 10.665 m^2. De noodzakelijk oppervlakte voor watercompensatie is 1.367 m^2 (10% van totale verharding plus 100% van gedempt sloot).
- Binnen het projectgebied is voldoende oppervlakte voor watercompensatie (1.723 m^2) beschikbaar om wateroverlast als gevolg van versnelde afvoer en overstromingen te voorkomen. Dit wordt ruimschoots behaald door middel van de in het planontwerp beoogde nieuwe sloten, wadi en verdiepte groenstroken.
- De huidige greppel achter de Opzienersweg zal worden verbreed en verdiept om een robuuste sloot te creëren. De exacte afmetingen en inrichting van de sloot worden afgestemd met de betrokken partijen om te voldoen aan de huidige normen en lokale eisen. De sloot in het noorden en de wadi in het zuiden van het plangebied dienen via een (overloop)constructie te worden aangesloten op de primaire watergang van het Wetterskip Fryslân.
- De bergingscapaciteit met het verdiepen van groene bufferzones/wadi's en het graven/verbreden van sloten in bufferzones/waterbergende laagten moet minimaal 488 m^3 bedragen. De berekening in tabel 6 geeft een bergingscapaciteit van 1.603 m^3 dat is voldoende. De berekening in tabel 6 houdt echter geen rekening met de volumevermindering door de taluds. Het is mogelijk dat het meenemen van het talud in de berekeningen de berekende bergingscapaciteit aanzienlijk verlaagt. Bij de civieltechnische engineering dient hier rekening mee te worden gehouden zodat binnen het plan voldoende bergingscapaciteit blijft gewaarborgd.
- Gezien de periodieke hoge grondwaterstanden dient er voldoende aandacht te worden besteed aan de drooglegginsadviezen van wetterskip Fryslân.
- Om mogelijke grondwateroverlast te voorkomen is de volgende minimale ontwateringsdiepte aanbevolen:
    - +7,30 m NAP ter plaatse van primaire wegen;
    - +7,00 m NAP ter plaatse van secundaire wegen;
    - +6,60 m NAP ter plaatse van bebouwingen zonder kruipruimte;
    - +7,00 m NAP ter plaatse van bebouwingen met kruipruimte;
    - +6,80 m NAP ter plaatse van tuinen.

Dit kan bij voorkeur door ophoging en eventueel ook in combinatie met drainage. Daarbij dient voor het vloerpeil minimaal 30 centimeter boven het bouwpeil en het bouwpeil 30 centimeter boven straatpeil aangehouden te worden om wateroverlast als gevolg van toestromend hemelwater in/onder gebouwen te voorkomen.

- Ophoging van een projectgebied kan wateroverlast veroorzaken in aangrenzende gebieden. Aangezien het projectgebied grotendeels is omgeven door oppervlaktewater, verdiept groen of taluds, doet dit risico zich alleen voor in de oosthoek, dicht bij de

Valckeniersweg. Hier worden kolken in de beoogde molgoten langs de weg opgenomen tussen de parkeerplaats en de ontsluitingsweg richting de Valckeniersweg. Op basis van het verhang in de maaiveldhoogten stroomt het hemelwater niet naar de Valckeniersweg.

- Bij de civieltechnische uitwerking van het plan moeten o.a. de volgende aspecten nader worden bepaald:
    - de exacte maaiveldhoogtes binnen en rondom het plangebied;
    - de berekening van de effectieve bergingscapaciteit in wadi's en te graven/verbreden van sloten in bufferzones/waterbergende laagten (rekening houdend met gewenste taluds), zodat wordt voldaan aan de bergingseis van 488 m^3.
- Daarnaast wordt geadviseerd om de grondwaterstand binnen het projectgebied te monitoren, ten minste gedurende een winter-lenteperiode. Het doel is om te controleren of de aannames met betrekking tot de grondwaterstanden representatief zijn."

Het afvalwater binnen het plangebied wordt, gescheiden van het hemelwater, geloosd op de riolering aan de Steenpoel/Valckeniersweg. Voor het perceel Kerkstraat 18 Haulerwijk wordt het afvalwater op de riolering in de Kerkstraat geloosd. Over deze rioolaansluitingen zullen in een later stadium (bij de civieltechnische uitwerking) afspraken met de gemeente gemaakt worden.



Afbeelding 3.1 Beschermingszones hoofdwatergangen (bron: Waterschapsverordening Wetterskip Fryslân 2023)

Voor Kerkstraat 18 Haulerwijk is op 16 april 2025 een afzonderlijk advies bij Wetterskip Fryslân opgevraagd. Dit advies is op 26 mei 2025 verstrekt (bijlage 14a bij het omgevingsplan). Het waterschap vraagt in de eerste plaats om een berekening van de toename in het verhard oppervlak binnen dit perceel. De situatie is als volgt: In de huidige situatie is er 366 m^2 aan bebouwing en 350 m^2 aan bestrating aanwezig (samen: 716 m^2). In de nieuwe situatie is er 518 m^2 aan bebouwing en 329 m^2 aan bestrating aanwezig (samen: 847 m^2). Dit heeft betrekking op de lengtevariant. In de breedtevariant is maximaal 40 m^2 extra aan verharding nodig. Dat betekent een maximale toename van het verhard oppervlakte van 131-171 m^2, wat ruim beneden de compensatiegrens van 200 m^2 valt. Daar waar mogelijk wordt erfverharding aangelegd of vervangen door halfopen verharding (zoals grasbetonstenen of grind). In de tweede

plaats wijst het waterschap erop dat de beschermingszones van de hoofdwatergangen vrij toegankelijk moeten blijven voor onderhoud. Dit is hierboven reeds aan de orde geweest. In de derde plaats geeft het waterschap aan dat het vigerend waterpeil voor Kerkstraat 18 Haulerwijk is vastgesteld op + 5,3 m N.A.P. Bouwen op dezelfde hoogte als de voormalige boerderij geeft voldoende drooglegging voor de bouw van een woning met kruipruimte. In de vierde plaats geeft het waterschap twee aanbevelingen voor de nieuwe bewoners op dit perceel. De eerste is om gebruik te maken van regentonnen, zodat water wordt opgeslagen voor drogere tijden. De tweede is om het hemelwater zoveel mogelijk af te wateren via het maaiveld (en dus niet via afvoerputten), zodat het kan infiltreren. Beide aanbevelingen worden bij de verkoop aan de kopers meegegeven.

Samengevat: uit het voorgaande blijkt dat er een goede waterhuishouding binnen het plangebied ontstaat. In het kader van de 'bouwaanvraag' wordt het plan civieltechnisch uitgewerkt, in overleg met de gemeente en het waterschap. Het waterbelang is voor deze fase voldoende afgewogen.

Conclusie
Vanuit het milieuaspect water zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

3.3 Geluid

Effecten
De toevoeging van woningen binnen het plangebied geldt niet als een milieubelastende activiteit. Omgekeerd moet wel rekening worden gehouden met geluidhinder uit de omgeving. De nieuwe woningen zijn namelijk op grond van artikel 3.21 Bkl aan te merken als geluidgevoelige gebouwen. In paragraaf 22.3.4 van het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf zijn geluidswaarden voor geluidgevoelige gebouwen opgenomen. Deze zijn overgenomen in tabel 3.2 hieronder. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen milieubelastende activiteiten aanwezig. Afbeelding 3.2 laat zien dat de meeste bedrijvigheid aan de overzijde van de Haulerwijkstervaart ligt. Hiervoor gelden op grond van het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf bestemmingen voor lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2), horeca en dienstverlening. De kortste afstand tussen de betreffende bedrijfspercelen en de woningen binnen het plangebied bedraagt circa 42 m. Het gaat om de Fietsenwinkel aan de Hoofdstraat-Boven 23 Haulerwijk. Aan de Kerkstraat is een maatschappelijke bestemming aanwezig. Dit betreft de Protestantse Kerk. Deze ligt op een afstand van circa 60 m van de woningen binnen het plangebied. Tenslotte is aan de Kerkstraat een gasdrukregelstation van Liander aanwezig. De afstand tot de woningen binnen het plangebied bedraagt circa 30 m.

	07:00-19:00 uur	19:00-23:00 uur	23:00-07:00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau LAmax als gevolg van activiteiten	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

Tabel 3.2 Waarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw (bron: Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf)

Op grond van het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf mogen de omliggende milieubelastende activiteiten elk een bijdrage van maximaal 50 dB(A) op de woningen binnen het plangebied hebben. In tabel 3.3 is de afstand tussen de percelen van de milieubelastende activiteiten en de dichtstbijzijnde woningen in het plangebied opgenomen. Het is niet aannemelijk dat de geluidsnormen uit het omgevingsplan binnen het plangebied worden overschreden. In de eerste plaats worden de omliggende milieubelastende activiteiten veelal ingeperkt door

woningen die er direct naast zijn gelegen. Aangezien er geen maatwerkvoorschriften van toepassing zijn, geldt voor deze naastgelegen woningen eveneens de norm van maximaal 50 dB(A). Ter hoogte van de woningen in het plangebied zal het geluid flink afgezwakt zijn. In de tweede plaats kan gekeken worden naar de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering (oktober 2024). In de derde kolom van tabel 3.3 zijn de posities/zones van alle relevante milieubelastende activiteiten opgenomen. Daarbij is uitgegaan van gebiedstype 'rustig woongebied'. Op het gasdrukregelstation na (zie hierna) liggen de woningen buiten de posities/zones, wat indicatief is voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de derde plaats zijn de locatiespecifieke omstandigheden van de milieubelastende activiteiten van belang. De omliggende bedrijfsactiviteiten vinden primair inpandig en overdag plaats. Er is geen sprake van veel vrachtverkeer, grote installaties, grote bezoekersaantallen, stemgeluid en/of muziek. Het zwaartepunt van de bedrijvigheid aan de Hoofdweg-Boven ligt bovendien verder noordelijk (van de weg af). Voor de kerk geldt dat deze van het plangebied is afgeschermd door tussenliggende woonbebouwing. Voor het gasdrukregelstation is gekeken naar een vergelijkbaar type station van Liander in Kerkdriel (zie: NL.IMRO.0263.BP1109-VG01, Regels op de kaart). Daaruit blijkt dat de geluidsbelasting op 5 m 41,9 dB(A) bedraagt. Dit is inclusief stoorgeluiden. Voor de dichtstbijzijnde woningen in het plangebied bedraagt de afstand minimaal 30 m. Aangenomen mag worden dat de grenswaarden uit het omgevingsplan (50/45/40 dB(A)) daarmee ruimschoots gehaald worden. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de woningen in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



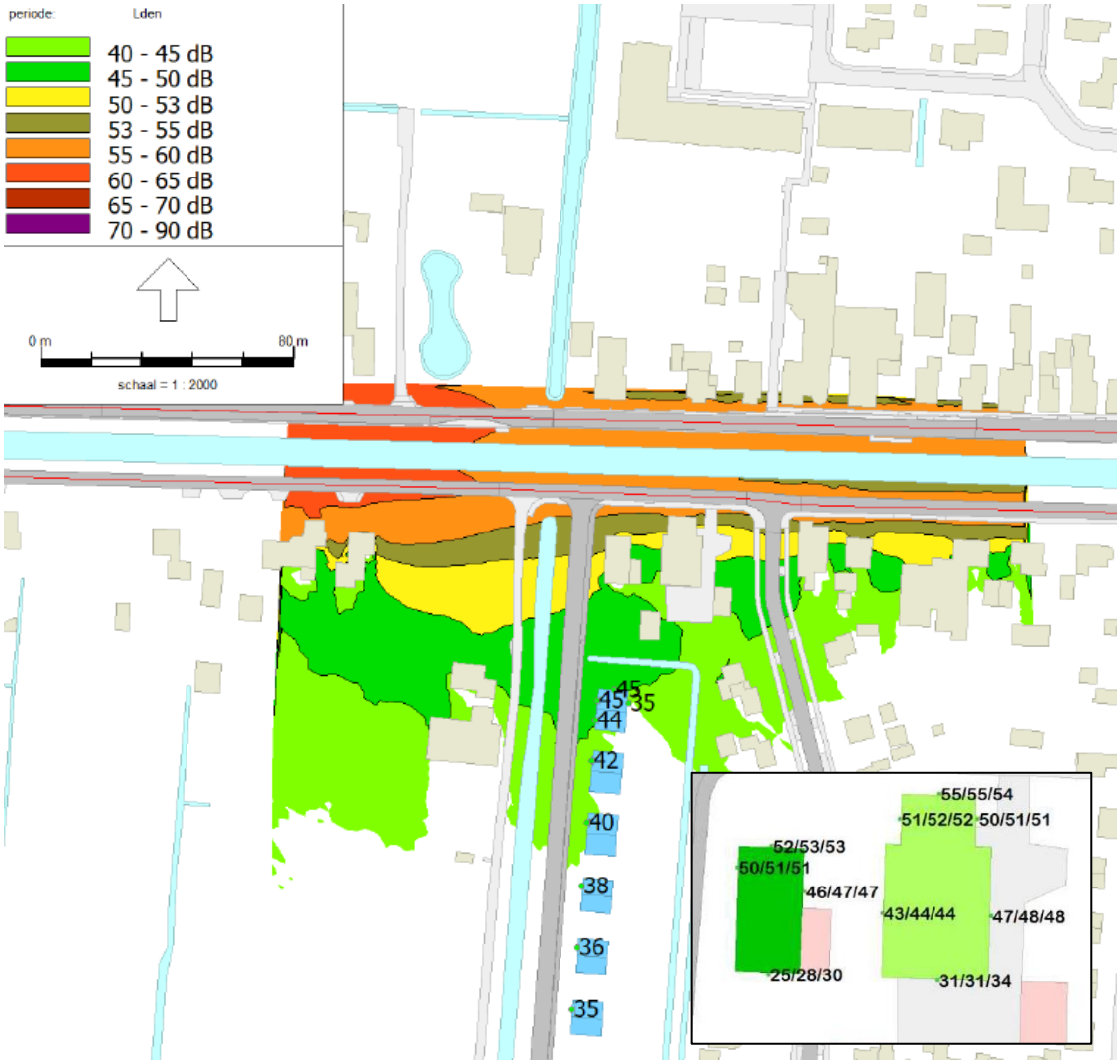
Afbeelding 3.2 Milieubelastende activiteiten in de omgeving (bron: omgevingsloket.nl)

Activiteit	Adres	Positie	Minimale afstand
Fietsenwinkel	Hoofdweg-Boven 23	FM (0-10 m)	42 m
Restaurant	Hoofdweg-Boven 21	FM (0-10 m)	55 m
Zakelijke dienstverlening/kantoor	Hoofdweg-Boven 20	FM (0-10 m)	73 m
Dienstverlening/kapsalon	Hoofdweg-Boven 17	FM (0-10 m)	98 m
Hubo	Hoofdweg-Boven 29-30	Zone 1 (50 m)	80 m
Kerk	Kerkstraat 12-13	Zone 1 (50 m)	60 m
Gasdrukregelstation	Kerkstraat 19 TRO1	Zone 2 (30 m)	30 m

Tabel 3.3 Afstanden tussen de woningen in het plangebied en milieubelastende activiteiten

Wegverkeerslawaai

Door WMA is onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaai. De rapportages van dit onderzoek zijn opgenomen als bijlage 6 en 6a bij het omgevingsplan. De geluidsbelasting vanwege de Kerkstraat en andere wegen komt voor de nieuwe woningen niet boven de standaardwaarde van 53 dB uit (zie afbeelding 3.3). Er zijn daarmee (wettelijk gezien) geen aanvullende maatregelen nodig om een aanvaardbaar binnenniveau te waarborgen (behalve de minimumeis van 20 dB voor de gevelwering). Voor de bestaande woning aan Kerkstraat 18 Haulerwijk is de geluidsbelasting maximaal 55 dB (zie inzet afbeelding 3.3). De standaardwaarde is op grond van artikel 5.78r lid 2 en 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving niet van toepassing op bestaande woningen. Er zijn daarmee (wettelijk gezien) geen aanvullende maatregelen nodig om een aanvaardbaar binnenniveau te waarborgen. Mede door de recentelijk verbeterde isolatie van deze woning wordt verwacht dat sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau.



Afbeelding 3.3 Geluidsbelasting Kerkstraat (bron: Adviesbureau WMA)

Indirecte hinder

Er is een berekening gemaakt van de geluidstoename op de woningen langs de Kerkstraat en Steenpoel. Zie hiervoor tabel 4.4. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van het criterium uit artikel 5.78af van het Beluit kwaliteit leefomgeving (Bkl; 1,5 dB toename). De rekenformule is: 10log(verkeer nieuw/verkeer oud). Berekend is dat het planvoornemen een geluidstoename

veroorzaakt van maximaal 0,84 dB. Er hoeven als gevolg van de verkeerstoename geen maatregelen in overweging te worden genomen.

straat	Verkeersintensiteit huidig mvt/etmaal	toename mvt/etmaal	perc	prognose mvt/etmaal	toename geluid dB
Kerkstraat	1.000	213	20%	1.213	0,84
Steenpoel	400	51	18%	451	0,52

Tabel 3.4 Berekening indirecte hinder (bron: Adviesbureau WMA)

Conclusie
Vanuit het milieuaspect geluid zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

3.4 Geur

Effecten
De toevoeging van een woning binnen het plangebied geldt, zoals gezegd, niet als een milieubelastende activiteit. Omgekeerd moet wel rekening worden gehouden met geurhinder uit de omgeving. De nieuwe woningen zijn namelijk op grond van artikel 5.92 lid 2 Bkl aan te merken als geurgevoelige gebouwen. Geurhinder speelt geen bepalende rol voor de milieubelastende activiteiten rond het plangebied. In alle gevallen is 'geluid' maatgevend voor de vereiste afstand tot woningen en andere hindergevoelige functies (zie paragraaf 3.3). Het dichtstbijzijnde bedrijfsperceel waarvoor geur een belangrijke rol speelt, is de melkrundveehouderij aan de Kerkstraat 46 Haulerwijk. Op grond van de Verordening geurhinder en veehouderij Ooststellingwerf (15 juni 2020) geldt voor melkrundveehouderijen een vaste afstand van 50 m tot woningen binnen de bebouwde kom. Het plangebied ligt op een afstand van circa 520 m. Aan de Kerkstraat 19 Haulerwijk worden hobbymatig paarden gehouden. Tevens is een mestplaat van maximaal 3 m^3 aanwezig. Er zijn geen meldingen gedaan, dan wel vergunningen verleend, op grond waarvan een andere invulling op dit perceel mogelijk is. Op basis van artikel 22.96 en artikel 22.114, tweede lid sub a, van het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf gelden voor het houden van minder dan 5 paarden en pony's en het opslaan van maximaal 3 m^3 vaste mest geen richtafstanden of andere voorschriften. Daarmee zijn er geen beperkingen te verwachten voor het planvoornemen en voor de hobbymatige activiteiten. Er is volledigheidshalve een geuronderzoek uitgevoerd door Noorman Bouw- en milieuadvies. De bijbehorende rapportage is opgenomen als bijlage 9. Noorman komt tot de volgende conclusie: "Ter plaatse van de dichtstbijzijnde woningen (grens geprojecteerd bouwblok) binnen het plangebied Haulerveld bedraagt de berekende geurbelasting in de huidig toegestane situatie (max 3 m^3 mestopslag) 0,1 tot 0,5 ouE/m^3 als 98-percentiel. De milieukwaliteit is als goed tot zeer goed te beoordelen. Voor wat betreft het aspect geur is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De geursituatie binnen het plangebied is zonder meer als aanvaardbaar te beoordelen. De woningbouw vormt geen beletsel voor het hobbymatig houden van paarden en pony's (inclusief een mestopslag van 3 m^3) op het perceel Kerkstraat 19." Voor de details van het onderzoek wordt naar bijlage 9 verwezen. Daaruit blijkt ook dat als er tien keer zoveel mest wordt opgeslagen dan is toegestaan (dus in totaal 30 m^3), dat de milieukwaliteit dan nog steeds als goed tot zeer goed is te kwalificeren. Geconcludeerd kan worden dat er qua 'geur' sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en van een ETFAL.

Conclusie
Vanuit het milieuaspect geur zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

3.5 Luchtkwaliteit

Effecten

In artikel 5.54 Bkl sub b, onder 1 is als standaardgeval NIBM aangegeven: “gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met: één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen.” Het planvoornemen betreft de realisatie van 35 woningen aan 2 ontsluitingswegen. Voor perceel Kerkstraat 18 Haulerwijk gaat het om 2 extra wooneenheden aan 2 erfontsluitingen. Een en ander betekent dat aangenomen mag worden dat de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Met andere woorden: het project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Conclusie

Vanuit het milieuaspect luchtkwaliteit zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

3.6 Omgevingsveiligheid

Effecten

De woningen binnen het plangebied zijn op grond van Bijlage VI Bkl te beschouwen als kwetsbare gebouwen. In de directe omgeving van het plangebied is één risicovolle activiteit aanwezig. Afbeelding 3.4 laat dit zien. Het gaat om een gasdrukregelstation aan de Kerkstraat 19 TR01 Haulerwijk (minimaal 30 m). Het plangebied ligt buiten het brand- en explosieaandachtsgebied van deze risicovolle activiteit. Datzelfde geldt voor het LPG-tankstation aan de Oosterwoldseweg 7 Haulerijk (minimaal 280 m). Voor dit tankstation moet wel rekening gehouden worden met het scenario ‘Warme BLEVE’. Een warme BLEVE ontstaat wanneer een brand de druk in een LPG-tank doet oplopen, waardoor de tankwand verzwakt en bezwijkt, het LPG vrijkomt en ontbrandt, met als gevolg een vuurbal en een drukgolf. De effecten van een warme BLEVE zijn warmtestraling, overdruk en scherfwerking. Deze effecten kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving veroorzaken tot een afstand van 380 meter. De kans op een warme BLEVE wordt geschat op 6 x 10^{-10} per (verladings)uur. De woningen binnen het plangebied bevinden zich in de ‘derde ring’. Op deze afstand vallen geen dodelijke slachtoffers. Aanwezige personen kunnen binnenshuis schuilen totdat de warmtestraling afneemt. De nieuwe bewoners van het plangebied worden bij de verkoop op de hoogte gebracht van dit handelingsperspectief.

Brandweerzorg

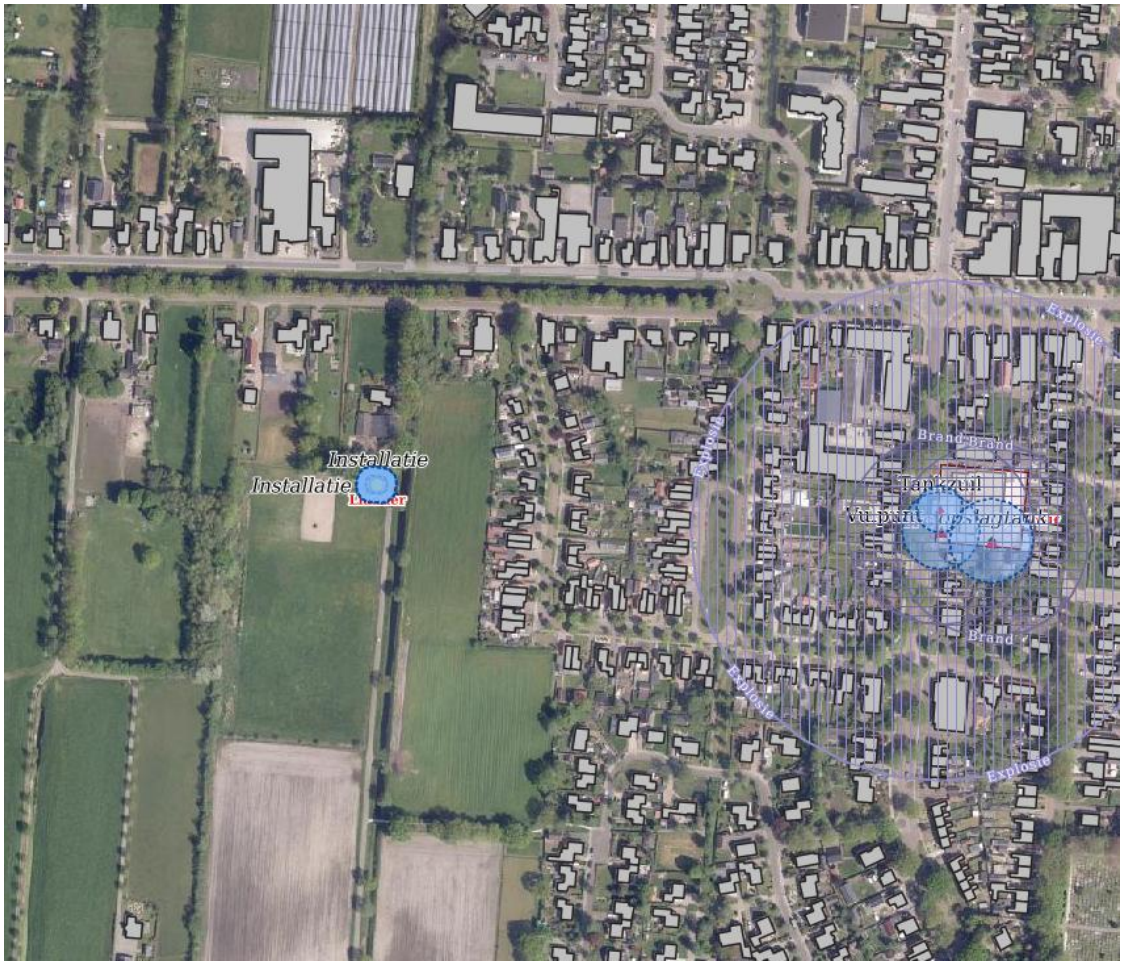
Brandweer Fryslân heeft op 10 april 2025 in het kader van het vooroverleg een advies met betrekking tot de brandweerzorg uitgebracht. Dit advies is opgenomen als bijlage 10 bij het omgevingsplan. In het navolgende is dit advies samengevat, waarbij steeds is aangegeven hoe er met het advies is omgegaan.

Bij woningbranden is een snelle inzet van de brandweer cruciaal om branduitbreiding te voorkomen en eventueel aanwezige personen te redden. Een goede opkomsttijd, bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn daarbij essentieel. Bij een verder gevorderde brand zal de inzet zich beperken tot het beschermen van de omgeving, omdat het gebouw dan niet meer veilig te betreden is.

Opkomsttijd: Op basis van Dekkingsplan 2.0 van Brandweer Fryslân wordt het plangebied beschouwd als brandrisicogebied 2, waarbij een norm van 12 minuten geldt voor de opkomsttijd.

De berekende opkomsttijd voor het eerst aankomende blusvoertuig is circa 8 minuten en voldoet aan de norm.

Bereikbaarheid: Om de woningen in het plangebied te kunnen bereiken is een (openbare) weg nodig die aan specifieke eisen voldoet. Deze eisen zijn onder meer opgenomen in artikel 22.14 van het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf. Daarnaast hanteert Brandweer Fryslân als uitgangspunt voor de incidentbestrijding dat een locatie via twee onafhankelijke routes benaderbaar moet zijn. Verder is het gewenst dat de brandweerauto tot op 40 meter van een woning kan worden opgesteld, bij voorkeur vanaf de openbare weg, zodat met de beschikbare slanglengte van 60 meter voldoende inzetdiepte in het gebouw mogelijk is. In het stedenbouwkundig ontwerp voor Haulerveld is rekening gehouden met deze specifieke bereikbaarheidseisen. Voor de openbare wegen binnen het plangebied geldt: minimaal 4,5 meter vrije breedte; minimaal 3,25 meter verhard in de breedte; minimaal 4,2 meter vrije ruimte in de hoogte; berekend op een totaalgewicht van 30 ton en een asbelasting van 11,5 ton; een bochtenstraal van R5.5 en R10. De doodlopende wegen binnen het plangebied (80 m) zijn 5 m breed, zodat er op de weg gekeerd kan worden. Binnen 40 m van elke woning kan een brandweerauto op de openbare weg opgesteld worden. Er wordt zodoende aan alle bereikbaarheidseisen voldaan.



Afbeelding 3.4 Omgevingsveiligheid (bron: atlasleefomgeving.nl)

Blusbaarheid: Nabij de kruising Steenpoel/Valckeniersweg is een brandkraan aanwezig. Deze kan voor de woningen in het bouwblok langs de Opzienersweg gebruikt worden. De rest van de woningen wordt geblust met het water uit de Dollerwijk. Deze voldoet, volgens opgaaf van

Wetterskip Fryslân, aan de bluswatereis van minimaal 500 l/min, voor de duur van minimaal 60 minuten. De brandweerauto kan zich hiervoor over de gehele lengte en binnen 8 m van de watergang opstellen. Bij het beheer van de oever van de Dollerwijk wordt geborgd dat het open water altijd toegankelijk is voor de brandweer (zie paragraaf 2.2). De blusbaarheid is daarmee gegarandeerd.
Samengevat: Het plan Haulerveld sluit aan bij de eisen die Brandweer Fryslân stelt ten aanzien van omgevingsveiligheid en brandweerzorg. Daarmee wordt geborgd dat brand(gevaar) en slachtoffers zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt en dat een veilige en adequate incidentbestrijding binnen het plangebied mogelijk is.

Conclusie
Vanuit het milieuaspect omgevingsveiligheid zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

3.7 Trilling

Effecten
Op grond van artikel 5.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) kunnen de woningen binnen het plangebied worden aangemerkt als trillinggevoelige gebouwen. Dit betekent dat de aanvaardbaarheid moet worden beoordeeld (artikel 5.83 lid 2 Bkl). Er zijn geen indicaties dat binnen het plangebied trillinghinder ontstaat door omliggende bedrijven. Op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.3, 3.4 en 3.6. Er wordt voldoende afstand tot alle bedrijven in acht genomen. Trillinghinder vanwege de Kerkstraat of andere wegen is evenmin aan de orde. Het betreft hier wegen met een relatief beperkte verkeersintensiteit. De nieuwe woningen bevinden zich bovendien op circa 25 m uit de as van de Kerkstraat. Verwacht mag worden dat de maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen niet overschreden worden. Onderzoek naar trillinghinder is niet noodzakelijk.

Conclusie
Vanuit het milieuaspect trilling zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

3.8 Verkeer en parkeren

Effecten
De woningen binnen het plangebied worden op de Kerkstraat (nabij huisnummer 18) en Steenpoel/Valckeniersweg (nabij huisnummers 28/37) ontsloten. Het grootste deel van het gemotoriseerde verkeer (circa 65%) zal logischerwijs gebruik maken van de ontsluiting aan de Kerkstraat en zich verplaatsen richting de Leeksterweg en Oosterwoldseweg. Van het gemotoriseerde verkeer dat de ontsluiting aan de Steenpoel/Valckeniersweg gebruikt, ligt de route Valckeniersweg-Oosterwoldseweg het meest voor de hand. Op de twee ontsluitingspunten is er, naar beide kanten, goed zicht op het aankomend verkeer dat gebruik maakt van de Kerkstraat en Steenpoel/Valckeniersweg. Er zijn geen ingrijpende verkeerskundige maatregelen in het (bestaande) openbaar gebied nodig om de verkeersveiligheid te waarborgen. Wel vraagt de aansluiting op de Kerkstraat om aandacht. Deze wordt uitgevoerd als een (visueel) plateau, op vergelijkbare wijze als de aansluiting van de Steenpoel op de Kerkstraat. Uitgangspunt voor de aan te leggen infrastructuur is het gemeentelijk Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR).
Op basis van de CROW-publicatie nr. 744 'Parkeerkencijfers 2024 - Basis voor parkeernormering' (augustus 2024) bedraagt de verkeersgeneratie van de woningen voor gebiedstype ‘rest bebouwde kom’ (niet stedelijk): 253-283 motorvoertuig-bewegingen per etmaal (zie tabel 3.5). Dit is inclusief de gesplitste boerderij en extra woning ter plaatse van Kerkstraat 18 Haulerwijk.

De gesplitste boerderij is hierbij meegenomen als twee-onder-een-kap-woning. Deze aantallen kunnen zonder knelpunten door de Kerkstraat en Steenpoel/Valckeniersweg verwerkt worden, waar sprake is van relatief lage verkeersintensiteiten (zie ook paragraaf 3.3).

Woningtype	Aantal	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)	Benodigde parkeerplaatsen
Sociale huurwoningen	8	35,2-41,6	10,4
Levensloopbestendige woningen	6	44,4-49,2	10,2
Twee-onder-een-kap-woningen	15	111-123	25,5
Vrijstaande woningen	8	62,4-68,8	14,4
Totaal	**37**	**253-282,6**	**60,5**

Tabel 3.5 Kencijfers verkeer en parkeren

Op de woonpercelen is ruimte voor 2 parkeerplaatsen per perceel. Alleen op de percelen van de sociale huurwoningen wordt niet geparkeerd. Er worden 30 parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangelegd. Op grond van de Nota parkeernormen gemeente Ooststellingwerf 2023 moet voor gebiedstype 'centrum' rekening worden gehouden met 60,5 parkeerplaatsen (zie tabel 3.5). Dit is het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen, inclusief voor de wooneenheden ter plaatse van Kerkstraat 18 Haulerwijk. Aangezien de parkeerbehoefte voor deze ontwikkeling geheel op het eigen erf wordt opgevangen, kunnen de hiervoor benodigde 3,5 parkeerplaatsen buiten beschouwing worden gelaten. Er is dan nog ruimte nodig voor 57 parkeerplaatsen. Uitgaande van 1 parkeerplaats per erf (de sociale huurwoningen en de woningen ter plaatse van Kerkstraat 18 Haulerwijk uitgezonderd), zijn er nog 30 parkeerplaatsen in het openbaar gebied nodig (57 – 27). Deze zijn aanwezig binnen de 'parkeerkoffer' die centraal in het plangebied is gelegen. Daarmee wordt de volledige parkeerbehoefte van de nieuwe woningen binnen het plangebied opgevangen.

Conclusie
Vanuit het aspect verkeer en parkeren zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

3.9 Archeologie

Effecten
Op de FAMKE is voor de periode 'ijzertijd-middeleeuwen' aangegeven dat er geen archeologisch onderzoek nodig is. Voor de periode 'steentijd-bronstijd' wordt een archeologische quickscan aanbevolen voor ingrepen van meer dan 5.000 m^2. Dit advies geldt voor het grootste deel van het plangebied. Voor de zuidwestelijke hoek van het plangebied wordt karterend onderzoek aanbevolen bij ingrepen van meer dan 500 m^2. Op grond van de gemeentelijke Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart geldt een hoge archeologische verwachting voor het grootste deel van het plangebied (zie hiervoor afbeelding 3.5). Voor de eerdergenoemde zuidwestelijke hoek geldt een middelhoge archeologische verwachting. Er is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door Hamaland Advies BV. Dit onderzoek is als bijlage 11 bij het omgevingsplan opgenomen. Hamaland concludeert het volgende:

> "Conclusie bureauonderzoek
> In het plangebied is waarschijnlijk sprake van een veenkoloniale ontginningsvlakte in het noordelijk deel en grondmorenewelvingen bedekt met dekzand in het zuidelijk deel. Hierin kunnen laarpodzolgronden ontstaan zijn. Onderzoek uit de omgeving stelt vast dat er waarschijnlijk geen (rest)veen meer aanwezig is en dat de bovengrond geroerd is als gevolg van de veenontginningen en de daaropvolgende grondbewerkingen. De aanwezigheid van podzolgronden is wel vastgesteld. Dekzand kan voorkomen, maar kan ook ontbreken en dan is er onder de bouwvoor en/of het toemaakdek direct

sprake van grondmoreneafzettingen in de vorm van keizand of -leem. Historisch kaartmateriaal toont aan dat tot in de 20ste eeuw sprake was van woeste gronden. Het noordelijk deel van het plangebied is eerder ontgonnen dan het zuidelijk deel; vanaf circa 1929 is het hele plangebied in gebruik als bouwland.

Selectieadvies
Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en na toetsing van de beleidsregels voor vervolgonderzoek van de gemeente adviseert Hamaland Advies om in het plangebied een booronderzoek uit te voeren om de mate van intactheid van de bodem en de bodemopbouw te toetsen. Voor de categorie 'quickscan' geldt dat er boringen gezet worden om duidelijk te maken of het Steentijd-bodemarchief intact is. Indien dit het geval is, dienen conform de richtlijnen 'karterend onderzoek 2' 6 boringen per hectare gezet te worden. Eén klein deel van het plangebied, met een oppervlakte van circa 500 m², valt binnen de aanduiding 'karterend onderzoek 1', waarvoor bij ingrepen van meer dan 500 m² minimaal 12 boringen per hectare (minimum van 12 per plangebied indien kleiner dan één hectare) gezet dienen te worden. In deze hoek vinden geen bouwwerkzaamheden plaats, maar wordt wel het maaiveld minder dan 80 centimeter verlaagd voor de waterhuishouding. De oppervlakte van de hoek van het plangebied met deze aanduiding valt net op de onderzoeksgrens, maar gezien de relatief kleine oppervlakte daarvan in relatie tot de rest van het plangebied, adviseren wij om het gehele plangebied conform de richtlijnen 'quickscan' te benaderen en pas op te schalen als blijkt dat de bodem intact is én in deze hoek ook daadwerkelijk bodemingrepen plaats gaan vinden. Voorafgaand aan het booronderzoek dient conform de BRL 4003 een Plan van Aanpak opgesteld te worden.

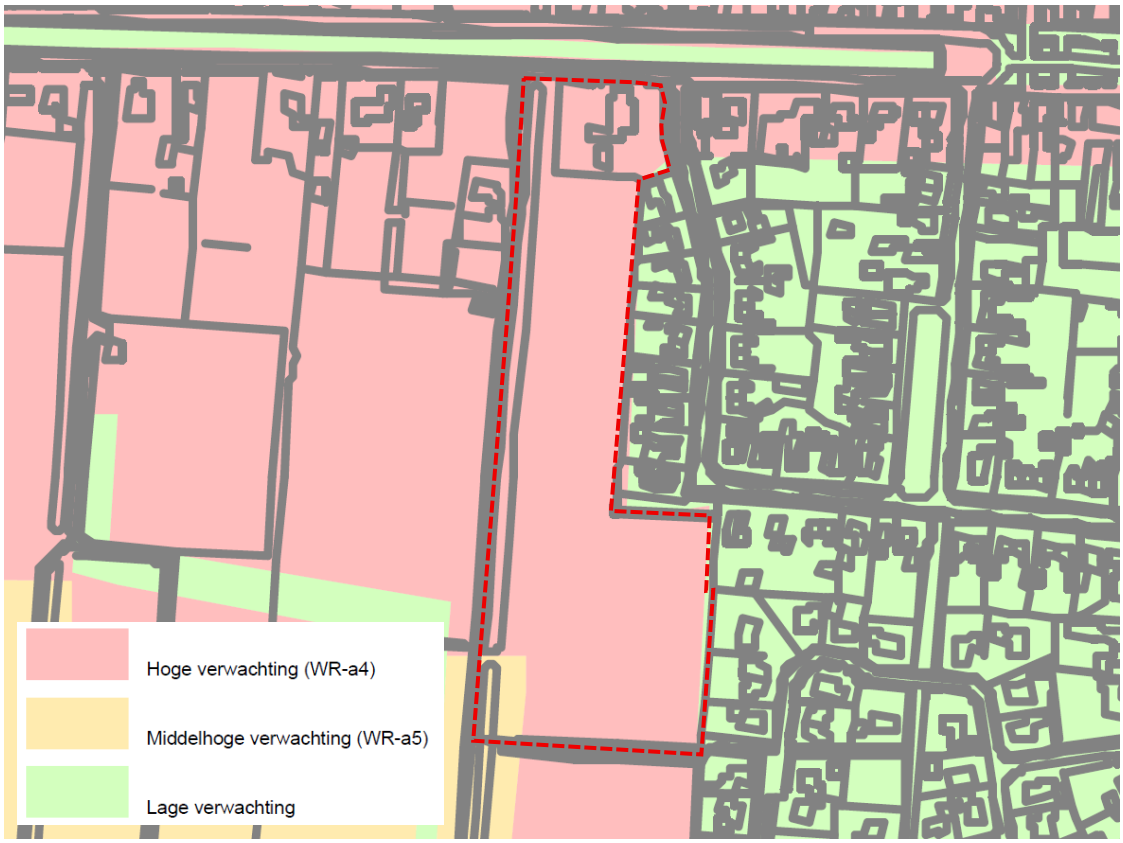
Selectiebesluit
Op 03-07-2025 heeft de adviseur van het bevoegd gezag het volgende selectiebesluit geformuleerd: "Op basis van de combinatie van de voorgenoemde landschappelijke, archeologische en historische gegevens, kan worden aangenomen dat het plangebied reeds is verstoord en de voorgenomen ingreep daarom niet bezwaarlijk is. Een inventariserend veldonderzoek om de intactheid van de bodem te toetsen is daarmee niet noodzakelijk."

De gemeente neemt het selectiebesluit over. Het planvoornemen wordt vrijgesteld van archeologisch vervolgonderzoek. Mochten tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, dan zal dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk worden gemeld aan de Minister (in de praktijk de gemeente als bevoegd gezag). Eventuele vondsten zullen gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking worden gesteld voor wetenschappelijk onderzoek.

In het onderzoek van Hamaland is het perceel Kerkstraat 18 Haulerwijk niet meegenomen. Op grond van de gemeentelijke Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart geldt voor dit perceel een onderzoeksplicht bij bodemingrepen van meer dan 500 m^2 en dieper dan 40 cm beneden maaiveld. Voor de woningsplitsing is geen grondverzet noodzakelijk. Er wordt een bestaand bijgebouw gesloopt, maar dat leidt niet tot nieuw grondverzet. De footprint van de nieuwe woning bedraagt maximaal 120 m^2. Daarnaast worden er twee bijgebouwen gebouwd met een footprint van maximaal 50 m^2 (met ondiepe fundering). Verder zullen er kabels en leidingen aangelegd worden binnen een oppervlakte van maximaal 50 m^2. Daarmee

bedraagt het totale grondverzet maximaal 270 m^2. Op basis daarvan is geen archeologisch onderzoek binnen het perceel Kerkstraat 18 Haulerwijk nodig.

Conclusie
Vanuit het aspect archeologie zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.



Afbeelding 3.5 Uitsnede Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart (bron: gemeente Ooststellingwerf)

3.10 Natuurbescherming

Effecten
FaunaX heeft ecologisch onderzoek binnen het plangebied uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn samengevat in het rapport 'Quickscan Flora en Fauna; Inclusief nader onderzoek kerkuil en das; Realisatie woningen Haulerveld te Haulerwijk' (zie bijlage 7 bij het omgevingsplan) en 'Quickscan Ecologie Kerkstraat 18 te Haulerwijk' (zie bijlage 7a bij het omgevingsplan). Hieronder zijn de belangrijkste conclusies en aanbevelingen per rapport samengevat.

Gebiedsbescherming (en stikstof) - gehele plangebied
Het plangebied is niet aangewezen als weidevogelkansgebied, ganzenfoerageergebied en is daarnaast geen onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland (NNN, voormalige EHS) of een Natura 2000-gebied.
Het plangebied bevindt zich op circa 2,6 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Bakkeveense Duinen. Het NNN ligt op een afstand van circa 460 m. Beide typen beschermde gebieden zijn van het plangebied gescheiden door onder meer woonpercelen, bedrijvigheid en wegen.
Binnen het planvoornemen worden meerdere woningen gerealiseerd. Hierbij komt extra stikstof vrij, bijvoorbeeld als gevolg van de inzet van mobiele werktuigen. BügelHajema Adviseurs BV heeft een Aeriuscalculatie uitgevoerd. Deze is opgenomen als bijlage 8 bij het

omgevingsplan. Geconcludeerd wordt dat de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden minder dan 0,00 mol/ha/jr bedraagt.
Negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen worden uitgesloten.

Soortenbescherming
Bosuil
"Mogelijk broedt de bosuil in de eikenboom aan de zuidzijde van het plangebied, waar een afgebroken tak naar binnen toe is gerot. Nesten van bosuilen zijn jaarrond beschermd. Mogelijk zorgt het planvoornemen voor verstoring en/of het verloren gaan van het mogelijk aanwezige nest. Werken buiten het broedseizoen van bosuil (januari – maart) kan verstoring voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, adviseren we om nader onderzoek uit te laten voeren om de aanwezigheid van een jaarrond beschermd bosuilnest aan te tonen, dan wel niet uit te sluiten. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat werken buiten het broedseizoen niet mogelijk is. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om direct over te gaan tot een vergunningsaanvraag. Hierbij wordt ervanuit gegaan dat er een jaarrond beschermd nest van bosuil aanwezig is in de betreffende boom net buiten het plangebied. Hiervoor worden passende mitigatie- en compensatiemaatregelen genomen. Deze vergunningsaanvraag dient goedgekeurd te worden door bevoegd gezag, provincie Fryslân."

Gebouwbroeders (indirect)
"Aan de noord-, oost-, en westzijde van het plangebied liggen meerdere woningen. Het planvoornemen kan zorgen voor verstoring van diverse gebouwbroeders in omliggende gebouwen. We adviseren om buiten het broedseizoen te werk te gaan om verstoring te voorkomen. Voor huismus, ringmus, gierzwaluw, boerenzwaluw en kerkuil gezamenlijk geldt dat er buiten de periode maart t/m augustus gewerkt zou moeten worden. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten dit broedseizoen uit te voeren. Daarom adviseren we om de voorgenomen werkzaamheden onder ecologische begeleiding uit te voeren. Indien er sprake is van verstoring van een mogelijk aanwezige kerkuil of van actieve broedgevallen van gebouwbroeders, wordt hier op een passende en ecologisch verantwoorde manier mee omgegaan. Daarnaast heeft de initiatiefnemer aangegeven dat lichtuitstraling richting de kapschuur wordt vermeden en de werkzaamheden uitsluitend overdag plaatsvinden, wat verstoring van een eventueel aanwezige kerkuil in de kapschuur voorkomt."

Algemene broedvogels
"Binnen en vlak buiten het plangebied kunnen vogelsoorten broeden, waarvan de nesten geen jaarronde bescherming genieten, bijvoorbeeld grote bonte specht. We adviseren om de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt over het algemeen de periode van 15 maart-15 juli aangehouden. Afhankelijk van de soort en klimatologische omstandigheden kunnen soorten echter eerder of later in het jaar tot broeden komen. Wat voor deze soorten van belang is, is of er sprake is van een broedgeval. Zo ja, dan is deze altijd beschermd. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. We adviseren om de voorgenomen werkzaamheden onder ecologische begeleiding uit te voeren."

Vleermuizen
"Het plangebied bevat meerdere boomholten en ingerotte holten die geschikt zijn voor gewone en ruige dwergvleermuis. Ook bevat het een boom met spechtengaten. Deze is mogelijk ook geschikt voor gewone grootoorvleermuis, rosse vleermuis, watervleermuis en

franjestaart. Het betreft diverse bomen langs de Dollerwijk die binnen het planvoornemen behouden blijven. Wel kunnen werkvoertuigen de aanvliegroute blokkeren. We adviseren daarom geen werkvoertuigen tussen zonsondergang en zonsopgang direct tegen of naast bomen van de westelijke bomenrij te laten staan. Als dit niet mogelijk is, is er nader onderzoek nodig. De onderzoeksperiodes en - methoden zijn zeer uiteenlopend, afhankelijk van welke holten geblokkeerd worden en in welke periode.
Verder kan de Dollerwijk dienen als essentiële vliegroute. De Dollerwijk blijft intact, maar de uitstoot van extra kunstlicht richting de watergang kan leiden tot verstoring van de vliegroute van verscheidene vleermuizen. We adviseren daarom de uitstraling van extra kunstlicht in de richting van de Dollerwijk tussen zonsondergang en zonsopkomst tijdens de actieve periode van vleermuizen (april – oktober) te vermijden, zowel tijdens de werkzaamheden als bij het toekomstig gebruik van de woningen."

Bunzing, hermelijn en wezel
"De aanwezigheid van (leefgebied van) bunzing, hermelijn en wezel binnen het plangebied kan niet op voorhand worden uitgesloten. Vanaf de ingang van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn deze soorten binnen de provincie Fryslân niet langer vrijgesteld voor ruimtelijke ingrepen. Voor wat betreft deze soorten zijn naar ons inzicht vervolgstappen benodigd voor de voortgang van het project. Voor wat betreft deze soorten kan binnen de provincie Fryslân worden gekozen voor een tweetal vervolgtrajecten: nader onderzoek of direct overgaan tot een vergunningsaanvraag. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om direct over te gaan tot een vergunningsaanvraag. Hierbij wordt het nader onderzoek overgeslagen en wordt ervanuit gegaan dat kleine marterachtigen binnen het plangebied aanwezig zijn. Er worden passende compensatie- en mitigatiemaatregelen voor kleine marterachtigen genomen. De vergunningsaanvraag dient goedgekeurd te worden door bevoegd gezag, provincie Fryslân."

Overige soorten
"Er kunnen soorten voorkomen in het plangebied, waarvoor een vrijstelling geldt voor ruimtelijke ingrepen. Voor deze soorten geldt een specifieke zorgplicht (art. 11.27 Bal). Deze specifieke zorgplicht schrijft voor dat men bijvoorbeeld verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld tot uiting worden gebracht door altijd zo te werken, dat dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop in de directe omgeving. Hierbij kan gedacht worden aan in een richting werken en rustig te werk gaan. De specifieke zorgplicht geldt voor de fysieke leefomgeving, inclusief elke soort en elk individu in Nederland. Voor de voorwaarden waaraan de vrijstellingen moeten voldoen in het kader van de soorten waarvoor een vrijstelling geldt, wordt verwezen naar Bijlage I."

Kerkuil
"Het schuurtje dat grenst aan de noordzijde van het plangebied bevat een open raampje. Uit het nader onderzoek kerkuil bleek dat het schuurtje geschikt is voor kerkuil. Er zijn echter geen sporen aangetroffen, waardoor de aanwezigheid van kerkuil wordt uitgesloten. Om te voorkomen dat een kerkuil zich hier in de toekomst vestigt en mogelijk verstoord wordt als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden, adviseren we om het zolderraam af te dichten. De initiatiefnemer heeft laten weten dat dit inmiddels is uitgevoerd. Hierdoor kan de aanwezigheid van kerkuil in dit bijgebouw worden uitgesloten. De verdere vervolgstappen voor de mogelijk aanwezige kerkuil in de kapschuur zijn beschreven onder het kopje 'gebouwbroeders (indirect)'."

Das
“Op basis van het nader onderzoek kan worden uitgesloten dat het plangebied onderdeel uitmaakt van essentieel leefgebied van das. Negatieve effecten op (essentieel leefgebied van) de das kunnen op basis van de resultaten van dit nader onderzoek worden uitgesloten. Mogelijk trekt de das sporadisch door het plangebied heen. Hiervoor geldt de specifieke zorgplicht. Er zijn geen verdere vervolgstappen benodigd wat betreft das.”

FaunaX concludeert dat het planvoornemen zonder bezwaren doorgang kan vinden binnen de kaders van de natuurwetgeving, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan (blz. 25):

- Bosuil: Vergunningaanvraag;
- Externe werking gebouwbroeders: Werken onder ecologische begeleiding, werkzaamheden bij daglicht uitvoeren en lichtuitstraling richting kapschuur vermijden.
- Algemene broedvogels: Werken onder ecologische begeleiding;
- Boom-bewonende vleermuizen: Vermijd het blokkeren van de aangetroffen boomholtes langs de Dollerwijk tussen zonsondergang en zonsopkomst tijdens de actieve periode van vleermuizen. Anders → Nader Onderzoek;
- Vleermuizen vliegroute: Vermijd extra uitstraling van kunstlicht tussen zonsondergang en zonsopkomst in de richting van de Dollerwijk tijdens en na de werkzaamheden. Anders → Nader Onderzoek;
- Bunzing, hermelijn & wezel: Vergunningaanvraag;
- Overige soorten: Naleven van de specifieke zorgplicht(en).

Bij de realisatie van Haulerveld wordt gewerkt binnen bovengenoemde voorwaarden. De werkzaamheden starten buiten het broedseizoen. Het plangebied wordt vervolgens ongeschikt gemaakt en gehouden voor broedende vogels, zodat er op dit punt geen wettelijke overtredingen plaatsvinden. De werkzaamheden vinden plaats op basis van ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol. Voor de kleine marterachtigen en de bosuil is, op basis van een Activiteitenplan, een omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit bij de provincie aangevraagd. Deze is op 9 januari 2026 verleend (F-2025/296034). De mitigerende maatregelen voor kleine marterachtigen, namelijk de aanleg van twee marterhopen in de zuidelijke groene bufferzone en de faunatunnel onder de ontsluiting nabij de Steenpoel/Valckeniersweg, zijn middels een voorwaardelijke aanleg- en instandhoudingsverplichting in de omgevingsplanwijziging opgenomen. Voor de bosuil worden in de omgeving van het plangebied drie nestkasten geplaatst. Met voorwaardelijke verplichtingen is tevens gewaarborgd dat er geen uitstraling van kustlicht richting de Dollerwijk, Haulerwijkstervaart en Steenpoel plaatsvindt en dat de bovengenoemde boomholten niet geblokkeerd worden. De initiatiefnemer houdt zich aan de specifieke zorgplichten die gelden. Dit wordt meegenomen in het ecologisch werkprotocol.

In het rapport ‘Quickscan Ecologie Kerkstraat 18 te Haulerwijk’ (zie bijlage 8a bij het omgevingsplan) concludeert Faunax dat het planvoornemen binnen dit perceel doorgang kan vinden, mits aan de volgende voorwaarden voldaan wordt:

- Ransuil: algemene zorgplicht in de vorm van ransuilcheck (tussen oktober en maart);
- Kerkuil: sluit het open raam af van de schuur op Kerkstraat 18;
- Broedvogels: werken buiten het broedseizoen (grofweg 15 maart-15 juli) of onder begeleiding van een ecoloog;

- Vleermuizen vliegroute: vermijd extra uitstraling van kunstlicht tussen zonsondergang en zonsopkomst in de richting van de westelijke sloot, de Haulerwijkstervaart en de bomenrij langs Steenpoel tijdens en na de werkzaamheden;
- Zorgplicht: naleven van de specifieke zorgplicht(en).

Voor de ransuilencheck is een voorwaardelijke verplichting in de omgevingsplanwijziging opgenomen. Op de overige soorten en de zorgplicht is in het voorgaande reeds ingegaan. Hiermee wordt aan alle voorwaarden uit de ecologische rapporten van FaunaX voldaan.

Ecologische plus

Het plangebied vervult op dit moment een functie voor vogels, zoogdieren en vleermuizen. De initiatiefnemer wil dit zoveel mogelijk behouden én een ecologische plus realiseren. Samen met FaunaX is daarom nagedacht over maatregelen die het ecologisch potentieel kunnen versterken. De volgende adviezen zijn in het plan voor Haulerveld verwerkt:

- Gebruik inheemse bomen, struiken en planten: het stedenbouwkundig plan gaat zoveel mogelijk uit van inheems groen (conform de gemeentelijke plantenlijst voor hoogveengebieden).
- Zaai de groene bufferzones in met bloem- en kruidenrijk grasland met het oog op insecten, (kleine) zoogdieren en vogels: dit is in het stedenbouwkundig plan verwerkt.
- Voeg struiken toe die voor vogels interessant zijn: er worden binnen het plangebied veel hagen toegevoegd die als broed- of foerageerplek voor vogels kunnen dienen. Rond het transformatorstation komen besdragende struiken. Dit is in het stedenbouwkundig plan opgenomen.
- Voeg extra inheemse bomen langs de Dollerwijk toe (gunstig voor vleermuizen): de bomenrij aan de westzijde wordt aangevuld met zomereiken, zwarte elzen en zachte berken.
- Zorg voor verblijfsvoorzieningen voor vogels en vleermuizen: Er worden ten minste 10 nestvoorzieningen voor huismussen, 10 nestvoorzieningen voor gierzwaluwen en 10 verblijfvoorzieningen voor vleermuizen gerealiseerd. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting in de regels van de omgevingsplanwijziging opgenomen.
- Pas extensief beheer van het groen toe zodat er voedsel en schuil- en nestgelegenheid voor diverse soortgroepen ontstaat: het bloem- en kruidenrijk grasland in de groene bufferzones en langs de Dollerwijk wordt extensief beheerd. Dit is in het stedenbouwkundig plan opgenomen.
- Leg twee marterhopen aan en verbindt de groene bufferzones aan de oostkant aan elkaar met het oog op kleine marterachtigen: de twee marterhopen zijn onderdeel van het Activiteitenplan. Beide bufferzones worden aan elkaar verbonden via een faunatunnel. Dit is in het stedenbouwkundig plan opgenomen.
- Zorg voor geschikt habitat voor amfibieën: de groene bufferzones dienen mede voor de waterbuffering. Hierbinnen worden sloten en wadi's aangelegd, waar amfibieën van kunnen profiteren.

Conclusie

Vanuit het aspect natuurbescherming zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

3.11 Gezondheid

Effecten

Vooral het aspect 'geluid' is van belang voor het planvoornemen. Er is sprake van omliggende bedrijvigheid en het plangebied grenst aan de Kerkstraat, Steenpoel en andere wegen. In paragraaf 3.3 is op het geluidsaspect ingegaan. Het is op grond daarvan aannemelijk dat ter

plaatse van de woningen voldaan kan worden aan gezondheidskundige richtwaarden voor geluid.
GGD Fryslân hanteert voor wegverkeerslawaai de richtwaarden: 50 dB L_{den} en 40 dB L_{night}. Uit het akoestisch onderzoek dat is opgenomen in bijlage 6 bij het omgevingsplan blijkt dat de cumulatieve geluidsbelasting van de Kerkstraat en andere omliggende wegen op de gevels van de nieuwe woningen ten zuiden van Kerkstraat 18 Haulerwijk maximaal 45 dB L_{den} en 36 L_{night} bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de gezondheidskundige richtwaarden van de GGD. Uit het akoestisch onderzoek dat is opgenomen in bijlage 6a bij het omgevingsplan blijkt dat de cumulatieve geluidsbelasting op de gevel van de te splitsen woning aan Kerkstraat 18 Haulerwijk maximaal 55 dB L_{den} en 45 L_{night} bedraagt. Voor de nieuwe woning op dit perceel gaat het om maximaal 53 dB L_{den} en 43 L_{night}. Voor beide woningen ligt dit boven de richtwaarden van de GGD. De bestaande woning is kortgeleden beter geïsoleerd. Voor de nieuwe woning geldt dat deze moet voldoen aan de eis voor karakteristieke geluidwering van minimaal 20 dB uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Verwacht mag worden dat daarmee voor beide woningen alsnog sprake is van een gezond binnenniveau.
Naast 'geluid' kan het gebruik van bestrijdingsmiddelen rondom het plangebied effect hebben op de gezondheid van (toekomstige) bewoners. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het uitgangspunt dat voor gevoelige functies, zoals woningen en tuinen, een afstand van 50 m wordt aangehouden tot percelen waarop bestrijdingsmiddelen (kunnen) worden toegepast (Zie: ECLI:NL:RVS:2013:BY8000). Aan de (noord)west- en zuid(west)kant van het plangebied liggen percelen met een agrarische bestemming, waar op grond van de geldende bestemming gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast. Het gaat om percelen die in particulier bezit zijn en die deels als paardenweide in gebruik zijn dan wel aan agrariërs verpacht worden (zie paragraaf 2.1). Op deze percelen is een spuitvrije zone opgenomen. Binnen deze zone mag de teelt worden voortgezet, maar is de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen uitgesloten. De spuitvrije zone is zo klein mogelijk gehouden. Daarbij is aangesloten bij de gemeentelijke 'Standpuntbepaling omgevingsplanregels t.a.v. sierteelt, vervolg gewasbeschermingsmiddelen en omgevingsplan' (college van burgemeester en wethouders, 1 april 2025). Uitgangspunt van deze standpuntbepaling is het streven om de spuitvrije zone binnen het plangebied van de woningbouw op te vangen. Dat is in het geval van Haulerveld niet geheel mogelijk. Het plangebied is op zijn smalst circa 50 m breed. Bij het volledig opvangen van de spuitvrije zone binnen dit gebied, wordt er beslag gelegd op circa 75% van het totale oppervlak. Dat leidt tot een economisch onuitvoerbaar plan. Als het niet mogelijk is om een spuitvrije zone binnen het plangebied op te vangen, kan deze, aldus de gemeentelijke standpuntbepaling, (deels) buiten het plangebied worden gelegd. Dit spoor is voor Haulerveld gevolgd. Een deel van de spuitzone ligt binnen het plangebied (zie afbeelding 3.6). Het gaat hier om gronden die bestemd zijn voor groen en infrastructuur (circa 10-15 m). Gevoelige functies zijn hier op grond van de regels uitgesloten. Een ander deel van de spuitzone wordt opgevangen in de zone tussen het plangebied en de agrarische gronden. Het gaat hier om tussenliggende sloten, groenstroken en wegen (circa 7-15 m). In dit tussenliggende gebied worden (redelijkerwijs) geen gewasbeschermingsmiddelen toegepast. De spuitvrije zone voor gronden die op een bedrijfsmatige wijze agrarisch gebruikt worden, blijft hiermee zo beperkt mogelijk (circa 20-33 m). Voor de spuitvrije zone geldt bovendien een overgangstermijn van één jaar. Dat wil zeggen dat het verbod op gewasbeschermingsmiddelen pas één jaar na vaststelling van de omgevingsplanwijziging ingaat. Dit geeft de (pachtende) agrariërs dus de kans om zich hierop voor te bereiden en eventueel op alternatieven over te schakelen. Alle perceeleigenaren zijn overigens in het kader van de participatie op de hoogte gebracht van de wijze waarop voor Haulerveld met spuitvrije zones wordt omgegaan. Het

opleggen van de spuitvrije zones is een voorzorgsmaatregel zolang het onderzoek Bestrijdingsmiddelen en Omwonenden van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu loopt. Als dit onderzoek is afgerond en in voldoende mate is gebleken dat risico's voor de volksgezondheid redelijkerwijs zijn uit te sluiten, kan er alsnog een omgevingsvergunning voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen binnen de spuitvrije zone verleend worden. Bij de beoordeling hiervan zal de GGD of een andere onafhankelijke deskundige om advies gevraagd worden. Een en ander is vastgelegd binnen de aanwijzing vergunningplicht ‘spuitvrije zone’ in de regels van de omgevingsplanwijziging.



Afbeelding 3.6 Spuitvrije zones binnen en buiten plangebied

Conclusie
Op het gebied van gezondheid zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

3.12 Duurzaamheid

Effecten
Haulerveld is in verschillende opzichten een duurzaam project. Zo wordt een toekomstbestendige waterhuishouding gerealiseerd (zie ook paragraaf 3.2). Naast de verplichting om het toegenomen oppervlak in verharding te compenseren met nieuw 'water', wordt er in de verdiepte groene bufferzones rekening gehouden met de opvang van extra water. Er ontstaat een waterrobuust plan, ook als er in de toekomst meer hemelwater valt dan waarmee nu in de weermodellen gerekend wordt. Daarnaast zal de biodiversiteit binnen het plangebied toenemen. Zowel bij de inrichting als bij het beheer van het landschap (denk het toevoegen van voornamelijk streekeigen beplanting en extensief maaien), bij de waterhuishoudkundige voorzieningen (deze bestaan deels uit bloem- en kruidenrijk grasland) als bij de bebouwing (het toevoegen van kasten voor vleermuizen en vogels) wordt de biodiversiteit bevorderd. Tenslotte geldt voor alle nieuwe woningen dat deze gasloos en bijna energieneutraal worden opgeleverd. Waar mogelijk wordt zoveel mogelijk circulair gebouwd. De stroom wordt zoveel mogelijk opgewekt via zonnepanelen op de daken. Als dit haalbaar is, worden er thuisbatterijen geïnstalleerd om de zonnestroom tijdelijk op te slaan. De woningen worden verwarmd middels warmtepompen (via lucht en/of bodem). Een en ander wordt technisch uitgewerkt in het kader van de 'bouwfase'.

Conclusie
Op het gebied van duurzaamheid zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

3.13 Lichthinder

Effecten
Het planvoornemen vraagt om straatverlichting. Uit het ecologisch onderzoek is naar voren gekomen dat het van belang is om tussen zonsondergang en zonsopkomst geen extra kunstlicht richting de Dollerwijk uit te stralen. Dit om negatieve effecten op essentiële vliegroutes van vleermuizen uit te sluiten. In aansluiting bij het Kennisdocument Watervleermuis (2023) van BIJ12 en de Maatregelencatalogus beschermde soorten (2024) van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland zijn planregels opgenomen die de essentiële vliegroutes beschermen. Op grond daarvan is de toepassing van kunstlicht (denk aan straatverlichting, tuinverlichting en gevelverlichting) gebonden aan maximale normen voor lichtsterkte en kleurtemperatuur ter hoogte van de Dollerwijk. Deze maatregelen zorgen er ook voor dat er een zeer beperkte lichtuitstraling richting de bestaande woonomgeving en het aangrenzende landelijk gebied optreedt. Dit laatste wordt ook geborgd door de groene bufferzones, die bijdragen aan een aanzienlijke afstand tussen het nieuwe woongebied en de aangrenzende woningen en het landelijk gebied aan de zuidkant (zie paragraaf 2.2). Er is daarmee geen sprake van negatieve lichteffecten op de mens, ecologie en/of horizon.

Conclusie
Op het gebied van lichthinder zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

4. Conclusie

Rekening houdend met de plaats en kenmerken van het project en de kenmerken van potentiële effecten, zijn er met de realisatie van Haulerveld geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten. Geconcludeerd wordt dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

COLOFON

Opdrachtgever
Buitenplans BV

Rapportage
Gorissen Ruimtelijk Advies BV
info@gorissenadvies.nl

Datum
2 februari 2026

Status
DEFINITIEF

Copyright @2026 Gorissen Ruimtelijk Advies.

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.