

## Ontwerp wijziging Omgevingsplan Opsterland - H21 Functiewijziging De Buorren 38, Lippenhuizen

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Opsterland

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsplan gemeente Opsterland" d.d. **Datum**

Overwegende dat:

Besluit;

### Artikel I

"Omgevingsplan gemeente Opsterland" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

### Artikel II

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven in het gemeentebblad en de nieuwsbrief 'Nijs út Opsterlân'.

Aldus vastgesteld door Gemeente Opsterland, **Datum**

*Gemeente Opsterland, Datum*

*Het college van burgemeester en wethouders*

*Dit document bevat  
verschilmarkering t.o.v.  
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die  
worden toegevoegd zijn  
onderstreept en groen  
gemarkeerd, of van een  
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die  
worden verwijderd zijn  
doorgestreept en rood  
gemarkeerd, of van een rood  
kader voorzien.*

*Dit document is een  
ontwerpbesluit.*

## **Bijlage A Bijlage bij artikel I**

A

Artikel 1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel 1.1 Begripsbepalingen**

1. Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op ~~hoofdstuk 22 van~~ dit omgevingsplan.
2. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
3. Bijlage III bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van de overige hoofdstukken van dit omgevingsplan.

B

Het opschrift van hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 2 (Gereserveerd)**

C

Het opschrift van hoofdstuk 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 3 (Gereserveerd)**

D

Het opschrift van hoofdstuk 4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 4 (Gereserveerd)**

E

Het opschrift van hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 5 (Gereserveerd)**

F

Het opschrift van hoofdstuk 6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 6 (Gereserveerd)**

G

Het opschrift van hoofdstuk 7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 7 (Gereserveerd)**

H

Het opschrift van hoofdstuk 8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 8 (Gereserveerd)**

I

Het opschrift van hoofdstuk 9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 9 (Gereserveerd)**

J

Het opschrift van hoofdstuk 10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 10 (Gereserveerd)**

K

Het opschrift van hoofdstuk 11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 11 (Gereserveerd)**

L

Het opschrift van hoofdstuk 12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 12 (Gereserveerd)**

M

Het opschrift van hoofdstuk 13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 13 (Gereserveerd)**

N

Het opschrift van hoofdstuk 14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 14 (Gereserveerd)**

O

Het opschrift van hoofdstuk 15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Hoofdstuk 15 (Gereserveerd)**

P

Het opschrift van hoofdstuk 16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Hoofdstuk 16 (Gereserveerd)**

Q

Het opschrift van hoofdstuk 17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Hoofdstuk 17 (Gereserveerd)**

R

Het opschrift van hoofdstuk 18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Hoofdstuk 18 (Gereserveerd)**

S

Het opschrift van hoofdstuk 19 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Hoofdstuk 19 (Gereserveerd)**

T

Het opschrift van hoofdstuk 20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Hoofdstuk 20 (Gereserveerd)**

U

Na hoofdstuk 20 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

## **Hoofdstuk 21 Ontwikkelingen tijdens transitiefase**

### **Afdeling 21.1 Algemene bepalingen**

#### **Paragraaf 21.1.1 Algemeen**

#### **Artikel 21.1 Toepassingsbereik**

Hoofdstuk 21 gaat over activiteiten die plaatsvinden in de gemeente Opsterland tijdens de transitiefase van het omgevingsplan, ter plaatse van:

- a. H21 Functiewijziging De Buorren 38 Lippenhuizen

#### **Artikel 21.2 Voorrangsbepaling**

De regels in het tijdelijk deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g en h, van de Invoe-

ringwet Omgevingswet, zijn niet van toepassing ter plaatse van de locaties als bedoeld in artikel 21.1.

### **Artikel 21.3 Aanvullende aanvraagvereisten uit bruidsschat van toepassing verklaren**

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van hoofdstuk 21.

### **Artikel 21.4 Regels met betrekking tot parkeren**

1. Een bouwactiviteit en/of gebruiksactiviteit, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet plaatsvinden wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
2. De omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en/of gebruiksactiviteit wordt beoordeeld aan de hand van de parkeernormen in de CROW-uitgave 2024 'Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering' (publicatie 744). Indien de parkeernormen worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met die wijziging.
3. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in eerste lid en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

### **Afdeling 21.2 Gebruiksactiviteiten**

#### *Paragraaf 21.2.1 Algemene regels gebruiksactiviteiten*

### **Artikel 21.5 Toepassingsbereik**

Deze afdeling gaat over de volgende gebruiksactiviteiten:

- a. agrarische activiteiten;
- b. bedrijfsactiviteiten;
- c. culturele activiteiten;
- d. detailhandelsactiviteiten;
- e. dienstverleningsactiviteiten;
- f. horeca-activiteiten;
- g. industriële activiteiten;
- h. kantooractiviteiten;
- i. maatschappelijke activiteiten;
- j. nutsactiviteiten;
- k. recreatie-activiteiten;
- l. sportactiviteiten;
- m. woonactiviteiten;
- n. en aan bovenstaande gebruiksactiviteiten ondergeschikte activiteiten.

### **Artikel 21.6 Gebruiksregels aan huis verbonden beroep**

Een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 21.10 is bij de woonactiviteit binnen de functie H21 Wonen toegestaan, mits:

- a. dit ondergeschikt is aan de woonactiviteit;
- b. dit wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- c. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- d. dit minder bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel; en
- e. dit minder bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>.

### **Artikel 21.7 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit kleinschalige bedrijfsmatige activiteit functie wonen**

1. Het is ter plaatse van H21 Dorpsgebied verboden om zonder omgevingsvergunning binnen de functie H21 Wonen gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
  - a. de activiteit ter plaatse van H21 Dorpsgebied plaatsvindt;

- b. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast;
- d. het uiterlijk van de betreffende woning niet onevenredig wordt aangetast;
- e. er voldoende bergruimte in of bij de woning overblijft;
- f. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit wordt uitgeoefend door in ieder geval de hoofdbewoner(s) van de woning. Ten behoeve van ondersteuning (o.a. administratie) mogen maximaal 2 personen in dienst zijn. De bedrijfstechnische of -economische noodzaak hiertoe moet worden aangetoond;
- g. het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca, tenzij het detailhandel betreft welke ondergeschikt is aan de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- h. het parkeren op eigen erf plaatsvindt. Indien dit niet mogelijk is, mag de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toenemen;
- i. de verkeersdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt; en
- j. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in de Landschaps- en cultuurhistorische waardenkaarten;
  - 2. de natuurlijke waarden;
  - 3. de milieusituatie;
  - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
  - 5. de verkeersveiligheid.

#### **Artikel 21.8 Aanvraagvereisten omgevingsplanactiviteit kleinschalige bedrijfsmatige activiteit functie wonen**

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 21.7 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. het beoogde en het huidige gebruik van de locaties en bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft;
- b. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
  - 1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
  - 2. de situering van bouwwerken ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
  - 3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
  - 4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
  - 5. het beoogd gebruik van de locatie behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
- c. een beschrijving van de gevolgen voor de leefomgeving.

#### **Artikel 21.9 Algemeen gebruiksverbod**

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken:

- a. anders dan overeenkomstig in dit plan aan de locatie toegedeelde functie;
- b. voor het wonen in een vrijstaand bijgebouw;
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en/of bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de functie toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- f. het kennelijk ten verkoop stallen en opslaan van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de functie toegelaten verkoop;
- g. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van seksinrichtingen;
- h. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij dit is toegestaan bij een specifieke functie;
- i. ten behoeve van windturbines, met uitzondering van dakturbines.

#### **Paragraaf 21.2.2 Gebruiksactiviteiten functie Wonen**

#### **Artikel 21.10 Gebruiksactiviteiten functie wonen**

Ter plaatse van de functie H21 Wonen is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende gebruiksactiviteiten:

- a. woonactiviteiten;

- b. al dan niet in combinatie met:
  - 1. een aan huis verbonden beroep;
- c. met daaraan ondergeschikt:
  - 1. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
  - 2. parkeervoorzieningen;
  - 3. nutsvoorzieningen;
  - 4. voorzieningen ten behoeve van waterbeheer;
  - 5. speelvoorzieningen;
  - 6. groenvoorzieningen;
  - 7. water;
  - 8. aanleggelegenheid;
  - 9. tuinen, erven en terreinen;

### **Artikel 21.11 Gebruiksverbod wonen**

Tot een gebruik in strijd met artikel 21.10 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning.

### **Artikel 21.12 Voorwaardelijke verplichtingen en gebodsbepalingen functie Wonen**

Het gebruik van de gronden ter plaatse van H21 Functiewijziging De Buorren 38 Lippenhuizen ten behoeve van de functie H21 Wonen zoals beschreven in artikel 21.10 is nadrukkelijk pas toegestaan nadat uit uitgevoerd bodemonderzoek dat voldoet aan de NEN 5740: en NEN 5707, of een gelijkwaardige norm, is aangetoond dat:

- a. de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik voor functie Wonen, of;
- b. de bodem na sanering of afdekking voor de functie Wonen geschikt zal zijn, of de benodigde sanering en afdekking heeft plaatsgevonden.

### **Afdeling 21.3 Bouwactiviteiten**

#### *Paragraaf 21.3.1 Algemene regels bouwactiviteiten*

### **Artikel 21.13 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over regels die algemeen van toepassing zijn op bouwactiviteiten.

### **Artikel 21.14 Meetbepalingen**

- 1. Bij de toepassing van de regels in deze afdeling wordt als volgt gemeten:
  - a. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
  - b. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
  - c. de dakhelling van een bouwwerk: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
  - d. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
  - e. de oppervlakte van een gebouw: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
  - f. de oppervlakte van een overkapping: tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;
  - g. de bouwhoogte van een molen: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de kap van de molen.
  - h. de afstand van een gebouw tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens: de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens.
- 2. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, balkonhekken en overstekende daken en daarmee naar

aard en omvang gelijk te stellen bouwonderdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen en -hoogten niet meer dan 1 meter bedraagt.

### **Artikel 21.15 Verboden bouwactiviteiten**

1. Het is verboden om op gronden en bouwwerken te bouwen anders dan ten behoeve van in dit plan aan de locatie toegeedeelde functie en de algemene gebruiksregels.
2. Indien in deze afdeling en in hoofdstuk 22 op een locatie geen regels zijn gesteld over gebouwen, bijbehorende bouwwerken, overkappingen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is het verboden om deze te bouwen.

### **Artikel 21.16 Aanvullende beoordelingsregels 22.29 voor vergunningplichtige bouwactiviteiten**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor een bouwwerk dat niet voldoet aan de artikelen in de paragrafen 21.3.2, 21.3.3 en 21.3.4 wordt in aanvulling op 22.29 verleend in afwijking van het daar bepaalde:

- a. voor zoverre naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de milieusituatie
  5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
  6. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in de Landschaps- en cultuurhistorische waardenkaarten;
  7. en de natuurlijke waarden;
- b. in de volgende gevallen:
  1. een overschrijding van de in de paragrafen 21.3.2, 21.3.3 en 21.3.4 gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
  2. een overschrijding van bouwgrenzen, indien een meetverschil daartoe naar het oordeel van het bevoegd gezag aanleiding geeft;
  3. het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde met een bouwhoogte van ten hoogste 10 m;
  4. het bouwen van zend-, ontvangst- en/of sirenemasten tot ten hoogste 40 m, mits zoveel mogelijk wordt aangesloten bij bestaande verticale elementen, zoals gebouwen, torens en bestaande masten;
  5. het bouwen van een bouwwerk voor een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer, mits:
    - I. de oppervlakte niet meer dan 60 m<sup>2</sup> is;
    - II. de bouwhoogte niet meer dan 6 meter is;
  6. het ter plaatse van H21 Dorpsgebied bouwen van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen, mits:
    - I. de oppervlakte niet meer dan 5 m<sup>2</sup> is;
    - II. de bouwhoogte niet meer dan 5 m is;
  7. het ter plaatse van H21 Dorpsgebied toestaan van een hogere bouwhoogte ten behoeve van plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
    - I. deze vergroting niet meer dan 20 m<sup>2</sup> per plaatselijke verhoging betreft;
    - II. de vergroting leidt tot een bouwhoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

### **Paragraaf 21.3.2 (Bedrijfs)woningen**

### **Artikel 21.17 Algemene regels bouwen hoofdgebouw wonen**

Voor het bouwen van een hoofdgebouw binnen de functie H21 Wonen geldt in aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 tevens de volgende beoordelingsregels bij de vergunningplicht bedoeld in artikel 22.26:

- a. het hoofdgebouw wordt binnen een gebiedsaanwijzing H21 Bouwvlak gebouwd;

- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het ter plaatse van de bouwnorm H21 Aantal aangegeven woningen;
- c. de oppervlakte per hoofdgebouw mag niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen, dan wel ten hoogste de legale bestaande oppervlakte indien deze meer is;
- d. de woningen moeten volgens de bestaande bebouwingstypologie worden gebouwd;
- e. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de bouwnorm H21 Goothoogte aangegeven goothoogte, dan wel maximaal de legale bestaande goothoogte indien deze meer is;
- f. de dakhelling van het hoofdgebouw bedraagt niet minder dan ter plaatse van de bouwnorm H21 Dakhelling minimaal aangegeven dakhelling, dan wel minimaal het bestaande aantal graden indien dit minder is.
- g. ter plaatse van H21 Dorpsgebied bedraagt de dakhelling van het hoofdgebouw niet meer dan de ter plaatse van de bouwnorm H21 Dakhelling maximaal aangegeven dakhelling

#### **Artikel 21.18 Aanvullende beoordelingsregels 22.29 voor een hoofdgebouw in het dorpsgebied**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor een hoofdgebouw binnen de functie H21 Wonen dat niet voldoet aan artikel 21.17 onder e, f of g wordt in afwijking van het daar bepaalde, en in aanvulling op artikel 22.29, ter plaatse van H21 Dorpsgebied verleend:

- a. voor zoverre naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 2. de woonsituatie;
  - 3. de verkeersveiligheid;
  - 4. de milieusituatie;
  - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - 6. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in de Landschaps- en cultuurhistorische waardenkaarten;
  - 7. en de natuurlijke waarden;
- b. in de volgende gevallen:
  - 1. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 7 m;
  - 2. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt minder dan is aangegeven ter plaatse van de bouwnorm H21 Dakhelling minimaal; of
  - 3. de dakhelling van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 80°.

#### *Paragraaf 21.3.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij (bedrijfs)woningen*

#### **Artikel 21.19 Algemene regels aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen**

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen de functie H21 Wonen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt:
  - 1. niet meer dan 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het achtererfgebied mag worden bebouwd, tenzij de legale bestaande oppervlakte groter is, in welk geval de legale bestaande oppervlakte als maximum geldt;
- b. de goothoogte van een aan- en uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aangebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,3 m;
- c. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of vrijstaande overkapping bedraagt niet meer dan 3,50 m;
- d. indien een aan- en uitbouw, bijgebouw of en overkapping wordt voorzien van een kap, zal de dakhelling niet meer bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- e. bijgebouwen dienen binnen een afstand van 25 m van het hoofdgebouw te worden gesitueerd;
- f. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

#### **Artikel 21.20 Aanvullende beoordelingsregels 22.29 voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in het dorpsgebied**

-

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor een bouwwerk dat niet voldoet aan artikel 21.19 onder a, b of f wordt, in aanvulling op artikel 22.29, in de functie H21 Wonen ter plaatse van H21 Dorpsgebied verleend in afwijking van het daar bepaalde:

- a. voor zoverre naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de milieusituatie;
  5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
  6. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in de Landschaps- en cultuurhistorische waardenkaarten;
  7. en de natuurlijke waarden;
- b. in de volgende gevallen:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is niet meer dan 150 m<sup>2</sup> voor zover de oppervlakte van het functievlak ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de goothoogte van een aan- en uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aangebouwde overkapping is hoger dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,3 m, als dit vanuit architectonische overwegingen aanvaardbaar is en de verhoging bijdraagt tot een ruimtelijke versterking van een straat of straatwand; of
  3. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden op, voor of op een kleinere afstand dan 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd.

#### *Paragraaf 21.3.4 Bouwwerk geen gebouw en geen overkapping zijnde*

#### **Artikel 21.21 Algemene regels bouwwerk, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde**

1. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde, gelden de volgende regels:
  - a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen dan wel het verlengde daarvan, bedraagt niet meer dan 1 m;
  - b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m.
2. In aanvulling op het eerste lid geldt voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde, binnen de functie H21 Wonen ter plaatse van H21 Dorpsgebied dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde, niet meer dan 5 m mag bedragen.

#### **Afdeling 21.4 Overgangsrecht**

#### **Artikel 21.22 Overgangsregels bouwwerken**

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

### **Artikel 21.23 Overgangsrecht gebruik**

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

V

Hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 21**

[Gereserveerd]

[Vervallen]

W

Na het lichaam worden drie bijlagen ingevoegd, luidende:

### **Bijlage I Overzicht Informatieobjecten**

<u>H21 Aantal</u>	<a href="#">/join/id/regda-ta/gm0086/2026/12405eb6294f48bf8951a2428dd30648/nld@2026-06-16;14462822</a>
<u>H21 Bouwvlak</u>	<a href="#">/join/id/regda-ta/gm0086/2026/9d2b98b1ea9a408c95c6213ce34da8f0/nld@2026-06-16;14462822</a>
<u>H21 Dakhelling maximaal</u>	<a href="#">/join/id/regda-ta/gm0086/2026/a639dbb3ce044a35981dce6f26338361/nld@2026-06-16;14462822</a>
<u>H21 Dakhelling minimaal</u>	<a href="#">/join/id/regda-ta/gm0086/2026/f3f83007d06a4783b97f3b9c073c5e06/nld@2026-06-16;14462822</a>
<u>H21 Dorpsgebied</u>	<a href="#">/join/id/regda-ta/gm0086/2026/47d9a28d20a5400e947402c380a5120c/nld@2026-06-16;14462822</a>
<u>H21 Functiewijziging De Buorren 38 Lippenhuizen</u>	<a href="#">/join/id/regda-ta/gm0086/2026/68ba835b828046929fc8246658bb7c22/nld@2026-06-16;14462822</a>
<u>H21 Goothoogte</u>	<a href="#">/join/id/regda-ta/gm0086/2026/9f78ea44b57c4fd1b3f78e3d341cfde9/nld@2026-06-16;14462822</a>
<u>H21 Wonen</u>	<a href="#">/join/id/regda-ta/gm0086/2026/4c863d1b667c4f8982f70426220dd07c/nld@2026-06-16;14462822</a>

### **Bijlage III Bij artikel 1.1, derde lid van dit omgevingsplan (begrippen)**

<u>aan huis verbonden beroep</u>	een beroep dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinnig of daaraan verwant gebied;
<u>aan- en uitbouw</u>	een aan de (bedrijfs)woning aanwezig gebouw dat ruimtelijk ondergeschikt is aan die (bedrijfs)woning, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van die (bedrijfs)woning;
<u>bebouwing</u>	één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
<u>bebouwingstypologie</u>	het beschrijven en indelen van verschillende soorten bebouwing, op basis van hun uiterlijke kenmerken, hoe ze met elkaar samenhangen en hoe ze ruimtelijk zijn georganiseerd;
<u>bedrijfsgebouw</u>	een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
<u>bedrijfswoning</u>	een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kenmerkend slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
<u>bestaand</u>	toegelaten op een locatie op het tijdstip direct voorafgaand aan het moment dat de desbetreffende regel in dit omge-

	<p>vingsplan op die locatie van toepassing is geworden, waarbij onder 'toegelaten' wordt verstaan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. <u>bij gebruik: toegelaten op grond van het omgevingsplan of op grond van een omgevingsvergunning waarbij van het omgevingsplan wordt afgeweken.</u></li> <li>b. <u>bij bouwwerken: toegelaten op grond van een omgevingsvergunning of op grond van artikel 22.36 en 22.27 van het omgevingsplan of artikel 2.29 Bbl.</u></li> </ol>
<u>bijbehorend bouwwerk</u>	<u>bijbehorend bouwwerk zoals bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving.</u>
<u>bijgebouw</u>	<u>een gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (bedrijfs)woning en ten dienste staat van die (bedrijfs)woning</u>
<u>blauwe diensten</u>	<u>het aanbieden door een grondeigenaar van zijn eigendommen ten behoeve van waterbeheersmaatregelen waaronder het (tijdelijk) vasthouden van water op basis van vrijwilligheid en tegen een passende vergoeding;</u>
<u>bouwen</u>	<u>bouwen als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;</u>
<u>bouwgrens</u>	<u>de grens van een bouwvlak;</u>
<u>bouwperceel</u>	<u>een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;</u>
<u>bouwperceelgrens</u>	<u>de grens van een bouwperceel;</u>
<u>bouwvlak</u>	<u>een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;</u>
<u>bouwwerk</u>	<u>bouwwerk als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;</u>
<u>brutovloeroppervlakte</u>	<u>de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een gebouw gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie;</u>
<u>bêd &amp; brochje</u>	<u>een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt binnen bestaande gebouwen. Een bêd &amp; brochje is gevestigd in een woonhuis, aan- of uitbouw of bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis;</u>
<u>dakturbine</u>	<u>een kleine windturbine zonder mast, geplaatst op het dak van een gebouw;</u>
<u>dakturbine</u>	<u>kleine windturbine zonder mast, geplaatst op het dak van een gebouw;</u>
<u>detailhandel</u>	<u>het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;</u>
<u>erf</u>	<u>een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, dat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit de kadastrale gegevens;</u>
<u>gebouw</u>	<u>gebouw als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;</u>
<u>gebruiksmogelijkheden</u>	<u>de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende functie te gebruiken;</u>

<u>hobbymatig houden van vee</u>	houden van landbouwhuisdieren (bijvoorbeeld maximaal 5 paarden) op een niet bedrijfsmatige basis in combinatie met een woonfunctie;
<u>hoofdgebouw</u>	hoofdgebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving
<u>huishouden</u>	persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; hieronder niet begrepen bewoning in de vorm van kamerverhuur;
<u>kampeermiddel</u>	een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
<u>kleinschalige bedrijfsmatige activiteit</u>	de in Lijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daaraan gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
<u>kleinschalige camping</u>	vorm van verblijfsrecreatie in kampeermiddelen op kleine schaal in combinatie met een bestaande (agrarische) bedrijfs- of woonfunctie, met dien verstande dat: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>het aantal kampeermiddelen op een terrein ten hoogste 15 mag bedragen;</u></li> <li>• <u>de kampeermiddelen uitsluitend in de periode van 15 maart tot 31 oktober geplaatst mogen zijn, en;</u></li> <li>• <u>uitsluitend mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan;</u></li> <li>• <u>geen stacaravans of kampeerbungalows zijn toegestaan;</u></li> </ul>
<u>kleinschalige duurzame energiewinning</u>	winning van energie uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en waarvan de bronnen in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, zoals zon, wind, water, aard- en omgevingswarmte;
<u>kleinschalige logiesverstrekking</u>	het bieden van de, ten opzichte van de woon- of agrarische bedrijfsfunctie ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf al dan niet in combinatie met ontbijt in de (bedrijfs)woning, aan- en uitbouw of bijgebouw aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben, waaronder tevens wordt verstaan béd en brochje;
<u>landschappelijke en cultuurhistorische waarden</u>	waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat gebied heeft gemaakt;
<u>milieusituatie</u>	de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieu-gevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;
<u>natuurtoets</u>	Een natuurtoets is een uitgebreide en zorgvuldige ecologische effecten-beoordeling van de impact van windmolen(s) op beschermde soorten en gebieden in het kader van de Wet Natuurbescherming. In het bijzonder het effect op belangrijke foerageerplaatsen, voortplantingslocaties (waaronder weidevogel(herstel)gebieden), rustplaatsen en trekroutes van deze dieren. Een natuurtoets start in de

	<p><u>meeste gevallen met een Quick Scan. Dit is een korte toets waaruit blijkt of er risico's bestaan op overtredingen van de Wet natuurbescherming. Indien deze risico's niet kunnen worden uitgesloten, kunnen de plannen worden aangepast, zodat het risico wordt weggenomen of er kan nader onderzoek worden uitgevoerd naar het daadwerkelijke voorkomen en de verwachte risico's. Ook daaruit kunnen aanpassingen van het plan ontstaan, of ontheffing worden aangevraagd bij het bevoegd gezag, de provincie Fryslân. Houd er rekening mee dat als ontheffing wordt aangevraagd een onderdeel hiervan altijd compensatie en mitigatie is. Dat betekent dat er aanpassingen aan het plan moeten worden gemaakt, zodat de Gunstige staat van Instandhouding van de betreffende soort(en) niet in het geding komt. Daarnaast wordt de Externe werking van windmolens op de Instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden beoordeeld. Tevens wordt het cumulatieve effect van voortschrijdende windmolenplaatsing op essentiële landschapsecologische relaties ter behoud van dierpopulaties (Gunstige staat van Instandhouding) op regionaal niveau beoordeeld.</u></p>
<u>overkapping</u>	<p><u>elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met niet meer dan één wand;</u></p>
<u>paardrijbak</u>	<p><u>een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;</u></p>
<u>peil</u>	<p>-</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. <u>voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;</u></li><li>b. <u>voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;</u></li></ul>
<u>productiegebonden detailhandel</u>	<p><u>detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;</u></p>
<u>seksinrichting</u>	<p><u>een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;</u></p>
<u>straat- en bebouwingsbeeld</u>	<p><u>de stedenbouwkundige waarde van een gebied die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing. De mate van samenhang wordt bepaald door de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, de onderlinge verhouding tussen bebouwing op het gebied van bouwhoogte en -breedte en de wijze waarop bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is zich tot elkaar verhoudt op het vlak van bouwvorm en ligging;</u></p>
<u>verkeersveiligheid</u>	<p><u>de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;</u></p>

<u>voorgevel</u>	<u>de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;</u>
<u>windturbine</u>	<u>installatie c.q. bouwwerk voor het opwekken van elektrisch of thermisch vermogen uit wind;</u>
<u>wonen</u>	<u>het huisvesten in een woning van één afzonderlijk huishouden;</u>
<u>woning</u>	<u>een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dat indien deze bestaat uit meerdere personen gebruik maakt van voor bewoning gemeenschappelijke voorzieningen, zoals keuken, toilet en douche.</u>
<u>woongebouw</u>	<u>een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;</u>
<u>woonhuis</u>	<u>een gebouw, dat één woning omvat;</u>

#### **Bijlage IV Overzicht Documentenbijlagen**

<u>Landschaps- en cultuurhistorische waardenkaarten</u>	<u>/join/id/regdata/gm0086/2026/2f151b7bf99542e0a2fe12189393b6b4/nld@2026-06-16;14462822</u>
<u>Lijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten</u>	<u>/join/id/regdata/gm0086/2026/b798f0d403b64d62908c9d8ccc8ea43e/nld@2026-06-16;14462822</u>

X

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel 1.1 Begripsbepalingen**

In het eerste lid van dit artikel zijn de begripsbepalingen van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Omgevingsregeling van toepassing verklaard op ~~hoofdstuk 22 van~~ dit omgevingsplan. Het gaat om een zogenaamde statische verwijzing. Dat betekent dat latere wijzigingen van de begrippen in de Omgevingswet of de AMvB's geen invloed hebben op de betekenis van de begrippen ~~in hoofdstuk 22~~.

Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat de overige begripsbepalingen die specifiek voor hoofdstuk 22 nog nodig zijn in aanvulling op de begrippen van de ~~wet~~ Omgevingswet, de AMvB's en de Omgevingsregeling.

Bijlage III bij dit omgevingsplan bevat de begripsbepalingen die specifiek voor de overige hoofdstukken, waaronder hoofdstuk 21 nog nodig zijn in aanvulling op de begrippen van de Omgevingswet, de AMvB's en de Omgevingsregeling.

Y

Na sectie ' Begripsbepalingen' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

#### **Hoofdstuk 21 Ontwikkelingen tijdens transitiefase**

Hoofdstuk 21 is het hoofdstuk van het Omgevingsplan Opsterland dat specifiek bedoeld is voor locatiespecifieke (gebieds)ontwikkelingen (tijdens de transitieperiode). Om deze planontwikkelingen

mogelijk te maken (tijdens de transitieperiode) zijn in dit hoofdstuk daarvoor de passende planologische regels opgenomen.

In afdeling 21.1 worden eerst algemene bepalingen voor dit hoofdstuk opgenomen. Hier wordt o.a. het toepassingsbereik aangegeven met een opsomming van de planontwikkelingen die via dit hoofdstuk worden gefaciliteerd. Ook wordt hier geregeld dat de regels in hoofdstuk 21 voor die planlocaties de voormalige planologische regels uit het tijdelijk omgevingsplan, voor zover die uit de voormalige bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen komen, vervangen (juridische pons). De regels uit de Bruidsschat in hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan blijven wel voor de planlocaties van kracht, en werken aanvullend op de regels van hoofdstuk 21.

In afdeling 21.2 worden de gebruiksactiviteiten geregeld die voor de betreffende planlocaties (gaan) gelden. Er worden in paragraaf 21.2.1 algemene regels gesteld over gebruik, waaronder regels over aan huis verbonden beroep, een (omgevingsplanactiviteit)-vergunningsplicht voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, en verschillende algemene gebruiksverboden. Paragraaf 21.2.2 regelt de gebruiksregels die specifiek voor de functie Wonen zijn bedoeld.

In afdeling 21.3 worden de bouwactiviteiten geregeld die voor de betreffende planlocaties (gaan) gelden. In de verschillende paragrafen van deze afdeling worden voor de verschillende bouwcategorieën bijpassende bouwregels aangegeven.

Afdeling 21.4 regelt tot slot het (gebruiks- en bouw-)overgangsrecht voor de planlocaties die in dit hoofdstuk 21 zijn geregeld.

## Motivering

### 1 Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke motivering heeft betrekking op het perceel De Buorren 38 in Lippenhuizen. Initiatiefnemer is voornemens om de huidige bedrijfswoning met bijgebouwen om te zetten naar een reguliere woning door de detailhandelsfunctie op te heffen. Aangezien de woning op basis van het geldende omgevingsplan uitsluitend in gebruik mag worden genomen als bedrijfswoning met detailhandelsfunctie, is dit voornemen niet toegestaan. De juiste gebruiksregels ontbreken voor een reguliere woonactiviteit. Het voornemen is strijdig met het geldende omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend wijzigingsbesluit voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

#### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan De Buorren 38 in de plaats Lippenhuizen in de gemeente Opsterland. Het perceel staat kadastraal bekend als perceel Lippenhuizen, sectie B, nummers 349, 2608 & 3265. In onderstaande afbeelding, 1.1, is de ligging ten opzichte van Lippenhuizen en de directe omgeving weergegeven met respectievelijk een rode ster en een rode omlijning.

Afbeelding 1.1



Locatie ten opzichte van Lippenhuizen en Gorredijk

plattekaart.nl, bewerkt

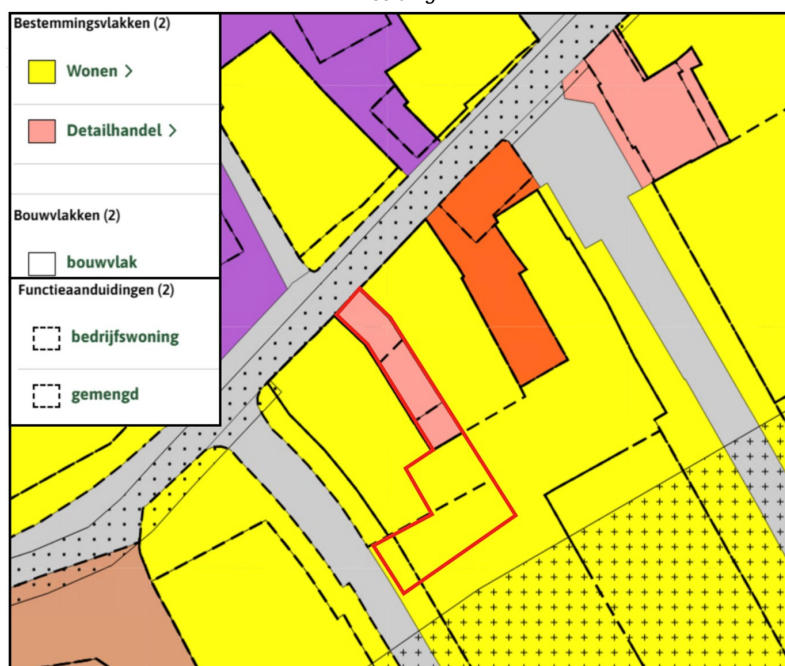
#### 1.3 Het omgevingsplan

##### 1.3.1 Geldend omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Opsterland. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit een nieuw en een tijdelijk deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt gevormd door de besluiten die zijn aangewezen in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, de kaarten en besluiten, bedoeld in artikel 3.5, lid 2 en 3 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en de omgevingsplanregels van rechtswege, bedoeld in artikel 22.2, lid 1, Omgevingswet.

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan 'Lippenhuizen Kom / Bedrijventerrein Jubbega/Lippenhuizen' van belang, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.

Afbeelding 1.2



Uitsnede vigerend planologisch regime

Regels op de kaart, bewerkt

De gronden aangewezen voor detailhandel zijn bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van: detailhandel; een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'; aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning; met daaraan ondergeschikt: (ontsluitings)wegen, straten en paden; parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen; nutsvoorzieningen; verhardingen; met de daarbijbehorende: tuinen, erven en terreinen; bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gronden aangewezen voor 'wonen' zijn bestemd voor het regulier bewonen van de gronden. Daarnaast zijn deze gedeeltelijk voorzien van de aanduiding 'gemengd', waardoor het op deze gronden is toegestaan om detailhandel uit te oefenen op de eerste bouwlaag. Verder is het binnen deze gronden toegestaan om een bedrijf behorend in milieucategorie 1 & 2 uit te oefenen binnen deze gronden.

### 1.3.2 Opheffen strijdigheid

Een reguliere woning is niet toegestaan binnen de functie 'detailhandel'. De detailhandel is reeds gestaakt op deze locatie en initiatiefnemer is ook niet voornemens deze te laten terug komen. Hierdoor geldt is de ondergeschikte aanduiding 'bedrijfswoning' niet langer van toepassing. Een bedrijfswoning is een woning in of bij een gebouw of op een terrein, welke kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, zoals beschreven in de definitie van het geldende bestemmingsplan. Van een dergelijke situatie is geen sprake, waardoor een reguliere woonactiviteit passender is. De reguliere woonactiviteit is niet in overeenstemming met het omgevingsplan. Daarnaast dient de functieaanduiding 'gemengd' onder de woonfunctie behorend bij deze gronden opgeheven te worden zodat op deze locatie ook geen detailhandel kan terugkeren.

De beoogde activiteiten passen daarmee niet binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggende ruimtelijke motivering toont aan dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

### 1.4 Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- het gebruik van bouwwerken, waaronder de aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7a);
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

In de motivering moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden. In het vervolg van deze ruimtelijke motivering wordt op de betreffende aspecten ingegaan.

### **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige en gewenste situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 6 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 7 en 8 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 9 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. Hoofdstuk 10 gaat in op de inrichting van de infrastructuur en openbare ruimte. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte bevat hoofdstuk 13 de juridische planverantwoording.

## **2 Huidige en gewenste situatie**

### **2.1 Huidige situatie**

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit de aanwezige woning en bijbehorende bijgebouwen en tuin. Deze waren allen onderdeel van een voormalige fietsenhandel inclusief werkplaats op het perceel. Het plangebied bevindt zich ten zuiden van De Buorren. Aan deze zijde wordt deze weg voornamelijk gedomineerd door woningen. Ten noorden van De Buorren bevinden zich grotendeels ook woningen en enkele bedrijven.

Afbeelding 2.1



Luchtfoto plangebied

PDOK.nl, bewerkt

Afbeelding 2.2



Straatbeeld vanaf De Buorren

maps.google.nl

## **2.2 Gewenste situatie**

Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsgebouwen zoals gevestigd aan De Buorren 38 in gebruik te nemen als reguliere woning. De gebouwen die op het erf staan worden als bijgebouw van de reguliere woning in gebruik genomen. Fysiek wijzigt er niets aan het plangebied.

### 3 Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

#### 3.1 Wettelijk kader

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 van het Bkl instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit project.

**Tabel 3.1**

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevant voor het project?
Kustbescherming	Paragraaf 5.1.5.2	Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van de kust.
PKB-Waddenzee en Waddengebied	Paragraaf 5.1.5.3	Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van de Waddenzee en het Waddengebied
Ladder voor duurzame verstedelijking	Paragraaf 5.1.5.4	Ja, zie paragraaf 3.2.
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	Paragraaf 5.1.5.5	Ja, zie hoofdstuk 9.

Instructieregels Bkl

#### 3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

##### 3.2.1 Wettelijk kader

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of er binnen het stedelijk gebied kan worden ontwikkeld. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

De Ladder wordt toegepast bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder, is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

- bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.
- Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven-terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

### *3.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking*

Wanneer een plan voorziet in woningen niet meer dan 11 woningen dan kan dit niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Een uitgangspunt hiervoor is de rechtsuitspraak 'ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921'. In dit geval is er sprake van de planologische omzetting van een enkele woning. Gelet op vorenstaande is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voornemen voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

### **3.3 Landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden**

Het project voorziet niet in het aanpassen van de fysieke leefomgeving. Het project heeft zodoende geen invloed op de landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden.

## **4 Beleidskader**

### **4.1 Inleiding**

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is alleen getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid aangezien het rijksbeleid zich niet uit laat over dergelijke kleine ontwikkelingen.

### **4.2 Provinciaal beleid**

#### *4.2.1 Omgevingsvisie*

##### **4.2.1.1 Omgevingsvisie**

Op 23 september 2020 is de Omgevingsvisie van de Provincie Fryslân 'De Romte diele' vastgesteld door de Provinciale Staten. In de Omgevingsvisie werkt de provincie haar ambities, opgaven, doelen en werkwijze voor de komende jaren uit. Deze jaren zijn cruciaal. Alle kennis, vaardigheden en creativiteit in de Friese samenleving zijn nodig om grote en kleine vraagstukken goed aan te pakken. Dat vraagt om een vergezicht, een gezamenlijke blik op het Fryslân tussen nu en 2050.

De provincie heeft een eigen rol als het gaat om het beleid voor Fryslân als geheel. Er zijn heel wat vraagstukken die op provinciaal niveau spelen. Bijvoorbeeld de klimaatverandering en de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie, de bevolkingsontwikkeling, de toename van het toerisme, de vershraling van het landschap en de kansen van technologische ontwikkelingen. Ook zijn er veranderingen in de organisatie van de samenleving. Inwoners, ondernemers en andere partijen nemen vaker zelf het initiatief om hun leefomgeving aan te passen. Hierbij heeft de provincie te maken met een – in vergelijking met het verleden – demografisch bijzonder fenomeen: de bevolking bestaat voor meer dan de helft uit burgers van 50 jaar of ouder. Gemeenten worden groter door herindeling en krijgen meer taken.

De provincie Fryslân heeft in de omgevingsvisie de vier opgaven benoemd die centraal staan in de komende jaren. Het zijn urgente vraagstukken waarvoor zij alles op alles zet om met de samenleving oplossingen te vinden.

- Fryslân houdt de leefomgeving vitaal, leefbaar en bereikbaar;
- Fryslân zet de energietransitie met kracht voort;
- Fryslân wordt klimaatadaptief ingericht;
- Fryslân versterkt de biodiversiteit.

Deze opgaven zijn groot, onderling verbonden en ze raken de hele provincie. De opgaven vragen om een integrale en gezamenlijke aanpak. Om de ambities te kunnen realiseren moet de basis op orde zijn. Hiervoor zet de provincie in op het behouden van de bestaande kwaliteit. Hiervoor zijn acht doelstellingen geformuleerd. Voor de voorliggende ontwikkeling is met name de doelstelling 'samenhangend netwerk van steden en dorpen' van belang. Hieronder wordt nader ingegaan op deze doelstelling.

##### **4.2.1.2 Samenhangend netwerk van steden en dorpen**

Fryslân kent een samenhangend netwerk van steden, grote en kleinere dorpen. Deze steden en dorpen vullen elkaar aan op het gebied van wonen, werken en voorzieningen, ieder vanuit de eigen kwaliteiten.

Inzet is onderdelen van dit netwerk nog sterker met elkaar te verbinden tot een compleet palet aan woon-, en werkmilieus en voorzieningen.

#### **4.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Friesland ‘De Romte diele’**

Voorliggend initiatief voldoet door omzetting van de bedrijfswoning naar reguliere woning aan de ambitie om meer woningen te realiseren en zo de leefomgeving leefbaar te houden. Door een woning toe te voegen aan de woningvoorraad in Lippenhuizen wordt het samenhangend netwerk van steden, grote en kleinere dorpen verder versterkt.

#### *4.2.2 Omgevingsverordening*

##### **4.2.2.1 Algemeen**

Op woensdag 25 september 2024 hebben Provinciale Staten de gewijzigde Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening bevat de regels voor de fysieke leefomgeving. De nieuwe wijzigingen zijn op 19 september 2025 in werking getreden.

##### **4.2.2.2 Relevante artikelen**

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling zijn de volgende artikelen van belang.

#### **Artikel 2.7 Programmering woningbouw**

Een omgevingsplan kan nieuwe woningen bevatten, wanneer deze passen binnen de regionale woningbouwafspraken, of voor zover het gaat om de Waddeneilanden binnen de bilaterale woningbouwafspraken met de afzonderlijke Waddeneilandgemeenten.

#### ***Toetsing van het initiatief aan artikel 2.7 van de Omgevingsverordening***

De voorgenomen functiewijziging van de bebouwing aan De Buorren 38 in Lippenhuizen gaat om de wijziging naar wonen. Het voornemen sluit aan bij artikel 2.7 van de verordening, waarin staat dat woningbouw binnen het omgevingsplan mogelijk is indien deze past binnen de regionale woningbouwafspraken. Binnen de gemeente Opsterland, en breder binnen de provincie Fryslân (Woondeal Zuidoost Fryslân), is sprake van een aantoonbare woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. De ontwikkeling levert hiermee een bescheiden bijdrage aan de opgave om het woningaanbod in de regio te bevorderen.

#### **4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening provincie Friesland**

Vorgenomen ontwikkeling voldoet aan de provinciale Omgevingsverordening Friesland.

#### *4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid*

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Friesland en is verankerd in de Omgevingsverordening Friesland.

#### **4.3 Gemeentelijk beleid**

##### *4.3.1 Inleiding*

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

##### *4.3.2 Omgevingsvisie gemeente Opsterland*

##### **4.3.2.1 Algemeen**

De omgevingsvisie Opsterland beschrijft de integrale langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Opsterland. De gemeente gebruikt de Omgevingsvisie als kader om keuzes te maken over initiatieven voor bijvoorbeeld woonwijken, winkels, bedrijven, nieuwe wegen of groengebieden. De gemeente heeft een goed beeld van de opgaven die komen. Deze opgaven hebben een onmiskenbaar effect op en in de fysieke leefomgeving:

- Bevorderen leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen

- Klimaatadaptatie; tegengaan van wateroverlast en hittestress
- Bevorderen energietransitie
- Naar een landbouw met toekomst
- Verbeteren van biodiversiteit

De voorgenomen ontwikkeling sluit in het bijzonder aan bij de eerste opgave: bevorderen leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen. In onderstaande paragraaf wordt deze opgave verder toegelicht.

#### **4.3.2.2 Bevorderen leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen**

Het is goed wonen, recreëren en werken in Opsterland. De gemeente is een plattelandsgemeente met vele kwaliteiten. Deze komen tot uitdrukking in de 16 dorpen. Er is krapte op de woningmarkt en er is kwetsbaarheid van de sociale samenhang in de dorpen. De aantrekkelijkheid om in Opsterland te (blijven) wonen vergt continu aandacht. Het doel is dat er is een toekomstgericht woonklimaat is. De woning voorraad sluit aan bij de huidige en toekomstige vraag en bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Er wordt ruimte geboden voor extra woningen en er wordt gestreefd naar een kwalitatief goede woningvoorraad. Er wordt geïnvesteerd in aantrekkelijke dorpen met een sterke sociale samenhang. Er zijn voldoende woningen (kwantitatief en kwalitatief), afgestemd op de behoefte van de verschillende doelgroepen.

#### **4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie**

Er wordt gestreefd naar kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad. Voorliggend initiatief zorgt ervoor dat er een leegstaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning, zodat er een kwalitatief goede woning toegevoegd wordt aan de reguliere woningvoorraad. Hiermee past het initiatief binnen de gemeentelijke ambitie om extra woningruimte te creëren.

#### *4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid*

De ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de voorgaande paragrafen.

### **5 Omgevingsveiligheid**

#### **5.1 Wettelijk kader**

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen

deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

## 5.2 Situatie in en bij het plangebied

In onderstaande afbeelding (5.1) is een uitsnede zichtbaar van de kaart Externe Veiligheid van de Atlas voor de leefomgeving. Hierin is het plangebied met een rode ster aangeduid.



Uitsnede risicokaart Externe Veiligheid

Atlas voor de leefomgeving, bewerkt

Uit een inventarisatie van de risicobronnen op de externe veiligheidskaart van de Atlas Leefomgeving, blijkt dat er ter plaatse van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. De projectlocatie ligt niet binnen een aandachtsgebied ten aanzien van de omgevingsveiligheid. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar risico op de projectlocatie. De omgevingsveiligheid wordt in voldoende mate geborgd.

## 5.3 Conclusie

Met de voorgenomen activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

## 6 Beschermen van de waterbelangen

### 6.1 Inleiding

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

### 6.2 Vigerend beleid

### *6.2.1 Europees beleid*

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

### *6.2.2 Rijksbeleid*

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

### *6.2.3 Provinciaal beleid*

In het Streekplan Fryslân 2007 wordt ruim aandacht besteedt aan de wateraspecten. De provincie heeft de volgende ambitie geformuleerd: Wij streven naar goede ruimtelijke condities voor een veilige en woonbare provincie en voor gezonde en veerkrachtige duurzame watersystemen waarin sociaaleconomische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht zijn. Water is een belangrijk mede ordenend principe in de ruimtelijke inrichting van Fryslân. Voor een goede waterbeheersing worden de nodige ruimtelijke maatregelen getroffen. Door klimaatverandering, bodemdaling en de toename van verhard oppervlak kan in veel gevallen voor een goede waterbeheersing niet meer worden volstaan met technische maatregelen. Voor een robuust en veerkrachtig watersysteem, dat zowel wateroverschotten als watertekorten goed kan opvangen, zullen de (on)mogelijkheden van het watersysteem medebepalend zijn voor de functionele bestemming en inrichting van de ruimte. Een goed functionerende Friese boezem is cruciaal voor de waterhuishouding van heel Fryslân.

### *6.2.4 Beleid Waterschap*

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschrijft Wetterskip Fryslân de doelen en uitdagingen voor de komende jaren. De volgende ontwikkelingen gaan in de nabije en verre toekomst invloed uitoefenen op het waterbeheer:

- de verandering van het klimaat; de verstoring van de ecologie; de veranderende relatie tussen overheid en samenleving.

Enkele speerpunten zijn:

- De waterkeringen voldoen aan de normen en eisen die er zijn.
- Het versterken van de primaire waterkeringen vraagt op termijn meer ruimte in de kustzone. Klimaatverandering vraagt om lange termijn keuzes voor het boezemwatersysteem, de omliggende polders en de hoge gronden.
- De resterende waterveiligheidsrisico's vragen om bewustzijn en om een ruimtelijke ordening die daarop inspeelt.

## **6.3 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied**

### 6.3.1 Watertoets

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### 6.3.2 Waterhuishoudkundige aspecten

Op 14-10-2025 is via hetwateradvies.nl een digitale watertoets uitgevoerd om het waterschap op de hoogte te stellen van voorgenomen functiewijziging. De uitkomst van deze watertoets is te vinden in Bijlage 1. Het Wateradvies. Hierin staat dat de procedure 'Geen waterschapsbelang' moet worden gevolgd, wat inhoudt dat het waterschap geen bezwaar heeft tegen voorgenomen ontwikkeling.

### 6.3.3 Conclusie

Met de voorgenomen activiteit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

## 7 Bescherming gezondheid en het milieu

### 7.1 Inleiding

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties houdt het bevoegd gezag op basis van afdeling 5.1.4 van het Bkl rekening met het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit plan.

**Tabel 7.1**

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevant voor het project?
Kwaliteit van de buitenlucht	Paragraaf 5.1.4.1	Ja, zie paragraaf 7.3.
Geluid door activiteiten	Paragraaf 5.1.4.2	Ja, zie paragraaf 7.2.
Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Paragraaf 5.1.4.2a	Ja, zie paragraaf 7.2.
Geluid rond luchthavens	Paragraaf 5.1.4.3	Nee, het plangebied ligt niet nabij een luchthaven.
Trillingen	Paragraaf 5.1.4.4	Nee, het plangebied ligt op 13.3 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde spoorlijn.
Slagschaduw van windturbines	Paragraaf 5.1.4.4a	Nee, nabij het plangebied bevinden zich geen windturbines.
Bodemkwaliteit	Paragraaf 5.1.4.5	Ja, zie paragraaf 7.3.
Geur	Paragraaf 5.1.4.6	Ja, zie paragraaf 7.5.

Instructieregels Bkl

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten 'gezondheid' en 'duurzaamheid en klimaatadaptatie' behandeld.

### 7.2 Geluid door activiteiten

#### 7.2.1 Wettelijk kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreffen gebouwen of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een ge-

luidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met de in paragraaf 5.1.4.2 Bkl opgenomen instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden gelden op basis van artikel 7.11 Bkl specifieke regels. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties zelf de mate van bescherming tegen geluid.

### 7.2.2 Situatie plangebied

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluid-aandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluids-aandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

#### Geluid door wegen en spoorwegen

Er wordt een bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Zowel een bedrijfswoning als een reguliere woning worden aangemerkt als een geluidgevoelig gebouw. Het van rechts verkregen niveau geldt dan ook voor deze woning. Er wordt dan ook geen geluidsgevoelig gebouw toegevoegd. Een nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï is dan ook niet benodigd.

#### Geluid door industrieterreinen

Het plangebied ligt niet in het geluid aandachtgebied van een geluid gezoneerd industrieterrein.

#### Geluid door overige geluidbelastende activiteiten

Om eventuele hinder van overige geluidbelastende activiteiten te beoordelen, wordt gebruik gemaakt van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan 'het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en milieugevoelige gebouwen anderzijds.' Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

In 2024 is er een nieuwe handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' uitgebracht. De nieuwe handreiking is bedoeld voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en andere werkterreinen en het inwaarts zonen daarvan. De handreiking biedt handvatten om op grond van het Bkl een aanvullende regeling in het omgevingsplan op te nemen waarmee geluid- en geurwaarden die normaal op de gevel van een geluids- of geurgevoelig gebouw gelden, op een andere locatie te laten gelden. Gedurende de overgangsfase onder de Omgevingswet is er in veel gevallen echter nog sprake van het omgevingsplan van rechtswege, waar de bestemmingsplannen onderdeel van uitmaken. Hiermee is de zoneringssystematiek uit 2009 nog aan de orde, waardoor de nieuwe handreiking niet aansluit op het omgevingsplan. Daarom kan nog gebruik worden gemaakt van de systematiek uit 2009.

Volgens deze systematiek dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'. Het plangebied ligt aan de Buorren, de hoofdstraat van Lippenhuizen, waar sprake is van functiemenging, er wordt uitgegaan van een gemengd gebied. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen.

**Tabel 7.2**

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009

In voorliggende situatie zijn er enkele bedrijven en bedrijfsperven aanwezig in de directe omgeving. In onderstaande tabel zijn deze weergegeven inclusief bijbehorende milieucategorie, richtafstand en werkelijke afstand tot het plangebied. Er is gekozen om te meten vanaf bouwvlak tot bouwvlak in verband met de planologische mogelijkheden. Deze afstanden zijn maatgevend voor overige bedrijven in de omgeving.

**Tabel 7.3**

Adres	Milieucategorie & functie	Richtafstanden	Werkelijke afstand
De Buorren, 59A & 59B	Categorie 1: Advieskantoor	0 m	27.2 m
De Buorren 65	Categorie 2: Autogarage	10 m	50.6 m
De Buorren 46	Categorie 1: Cafetaria	0 m	25.2 m
De Buorren 30	Categorie 2: Kerk	10 m	91.3 m

Zoals uit bovenstaande tabel zichtbaar worden alle richtafstanden ruimschoots gehaald. De omliggende bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsactiviteiten. Daarnaast ondervindt de woning geen hinder van de omliggende bedrijven volgens de richtafstanden.

### 7.2.3 Conclusie

De voorgenomen activiteiten houden in voldoende mate rekening met het aspect geluid.

## 7.3 Bodemkwaliteit

### 7.3.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu heeft het Rijk voor het aspect bodem instructieregels opgesteld. Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl geeft aan dat een omgevingsplan waarden bevat voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Bij het vaststellen van die waarden wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Een omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Het omgevingsplan kan ook hogere waarden bevatten dan de waarden, bedoeld in bijlage IIA. Een omgevingsplan bepaalt tevens dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde alleen is toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

### 7.3.2 Situatie plangebied

Er wordt met de wijziging naar een reguliere woning een gevoeliger gebruik mogelijk gemaakt. Op het perceel hebben er daarnaast historisch verdachte activiteiten plaatsgevonden als het gaat om de bodem. Om deze redenen is er door Sigma bodem & milieu een verkennend en daaropvolgend afperkend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is te vinden in Bijlage 2. Verkennend milieukundig bodemonderzoek. Onderstaand volgen de belangrijkste resultaten uit dit onderzoek.

#### Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek:

In de bovengrond zijn verhoogde gehalten van enkele stoffen gemeten. Deze gehalten voldoen minimaal aan bodemkwaliteitsklasse industrie. Uit een beoordeling met Concrit blijkt dat de gemeten gehalten aan benzo(a)pyreen en carcinogene PAK's een risico-index groter dan 1 geven voor het gebruik 'wonen met tuin'. De MTR-humaan waarden worden hierbij overschreden. Dit betekent dat de verhoogde gehalten aan benzo(a)pyreen en carcinogene PAK's mogelijk een belemmering vormen voor het gebruik 'wonen met tuin'. Wij adviseren dit onderzoek aan de gemeente voor te leggen om af te stemmen of nader onderzoek noodzakelijk is. Een aanvullend onderzoek kan bestaan uit het uitsplitsen van het mengmonster

en het afzonderlijk analyseren van de deelmonsters op PAK's. De ondergrond bevat geen verhoogde gehalten van de onderzochte stoffen ten opzichte van de maximale waarde voor bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur. Het grondwater bevat geen verhoogde gehalten ten opzichte van de signaleringsparameters voor de beoordeling van grondwatersanering.

### **Onderzoeksresultaten uitsplitsing bodemonderzoek:**

Het bovengrondmonster AV1 (boring 2, traject 0.1-0.5 m-mv) toont een sterk verhoogd gehalte aan PAK's. Deze overschrijding van de interventiewaarde voor PAK's vereist nader, afperkend bodemonderzoek. Dit onderzoek heeft als doel de omvang, diepte en bron van de verontreiniging vast te stellen. Zo kan worden beoordeeld of de bodemkwaliteit toelaatbaar is. Het nadere bodemonderzoek maakt een onderbouwde beoordeling van gezondheidsrisico's mogelijk en helpt bij het vaststellen van passende beheers- of saneringsmaatregelen.

#### **7.3.3 Conclusie**

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek, conform NEN 5740:2023 en NEN 5725:2023, blijkt dat ter plaatse van de locatie verhoogde gehalten aan PAK zijn aangetroffen. De gehalten overschrijden de tussenwaarde en geven daarmee aanleiding tot een afperkend onderzoek om de aard en omvang van de verontreiniging nader te bepalen.

De locatie is gelegen binnen een bodemgevoelige locatie als bedoeld in paragraaf 22.2.7.2 van de bruidsschat omgevingsplan. De functiewijziging van detailhandel met bedrijfswoning naar wonen brengt een intensievere en langdurigere blootstelling van toekomstige bewoners aan de bodem met zich mee. De bodemfunctieklasse wonen stelt strengere kwaliteitseisen aan de bodem dan de voormalige gebruiksfunctie. Om te waarborgen dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde woonfunctie, is deze voorwaardelijke verplichting opgenomen.

De verplichting strekt ertoe dat het gebruik voor woondoeleinden pas is toegestaan nadat de omvang van de PAK-verontreiniging is vastgesteld en, indien nodig, sanerende of beschermende maatregelen zijn getroffen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de instructieregel voor het toelaten van bouwactiviteiten op bodemgevoelige locaties als bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de regels voor saneren van de bodem in paragraaf 4.121 van het Bal.

Wanneer dit onderzoek is uitgevoerd en de eventuele bijbehorende mitigerende maatregelen zijn getroffen kan er worden gesteld dat er vanuit het aspect bodem sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **7.4 Luchtkwaliteit**

#### **7.4.1 Wettelijk kader**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze instructieregels gelden rijksomgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Vooraf en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en/of fijnstof (PM<sub>10</sub>) en zijn aangewezen in artikel 5.51 lid 2 Bkl.

Voor activiteiten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project valt onder NIBM als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de standaardgevallen niet in betekende mate valt, zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl;

2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

#### *7.4.2 Situatie plangebied*

Conform artikel 5.54 sub b valt een activiteit onder een NIBM project, indien er sprake is van:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Gelet op de aard en omvang van deze gevallen, is er zonder meer sprake van een plan dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

#### *7.4.3 Conclusie*

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **7.5 Geur**

#### *7.5.1 Wettelijk kader*

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringstechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (veehouderijen) en andere agrarische activiteiten.

#### *7.5.2 Situatie plangebied*

In de directe omgeving van het plangebied, een straal van 400 meter, bevinden zich geen bedrijven met een geuremissie waarvan de richtafstand niet wordt gehaald. De dichtstbijzijnde bedrijven met geuremissie liggen aan de Buorren 46 (cafeteria, richtafstand 10 meter) & de Buorren 65 (autogarage, richtafstand 10 meter). Deze richtafstanden worden met, respectievelijk 25.2 meter en 50.6 meter gehaald.

#### *7.5.3 Conclusie*

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **7.6 Gezondheid**

#### *7.6.1 Wettelijk kader*

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een activiteit optreedt. Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd.

#### *7.6.2 Situatie plangebied*

Voor voorliggend initiatief is in deze onderbouwing zo goed mogelijk afgewogen op welke manieren de ontwikkeling invloed zal hebben en beïnvloed wordt door omliggende activiteiten zonder dat de gezondheid

van de nieuwe bewoners of de omliggende bewoners negatief wordt beïnvloed. In deze onderbouwing is dit bereikt door te onderbouwen dat bij alle relevante milieuparagrafen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties plaatsvindt. Vanuit dit oogpunt kan geredeneerd worden dat de kwaliteit van de leefomgeving door de beoogde activiteit verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert.

### *7.6.3 Conclusie*

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

## **7.7 Duurzaamheid en klimaatadaptatie**

### *7.7.1 Wettelijk kader*

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen (artikel 2.1, lid 3, onder i, o en p Ow). Met het oog op deze doelen wordt het plan aan de omgevingsaspecten 'duurzaamheid' en 'klimaatadaptatie' getoetst.

### *7.7.2 Situatie plangebied*

In het kader van klimaatadaptatie is er geen verbetering of verslechtering aangaande de functiewijziging van deze woning. De woning wordt in het kader van duurzaamheid hergebruikt voor een nieuwe functie, in plaats van sloop-nieuwbouw en draagt daarmee in bescheiden mate bij aan het aspect duurzaamheid. Daarnaast wordt de woning gemoderniseerd, waar mogelijk geïsoleerd en verduurzaamd.

### *7.7.3 Conclusie*

Het project houdt in voldoende mate rekening met duurzaamheid en klimaatadaptatie.

## **8 Bescherming van de natuur**

### **8.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om de bescherming van aangewezen Natura 2000gebieden, beschermde flora en fauna en regels ter bescherming van houtopstanden.

### **8.2 Gebiedsbescherming**

#### *8.2.1 Natura 2000-gebieden*

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkereeds significante effecten optreden, dienen deze in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen kan het plan worden vastgesteld indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

### 8.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

### 8.2.3 Houtopstanden

Houtopstanden die voldoen aan één van onderstaande criteria vallen onder het beschermingsregime van de Omgevingswet als bepaald in artikel 11.111 van het Bal. Dit geldt voor bossen, houtwallen, heester- en struikheggen, struwelen en beplanting van bosplantsoen. Op basis van dit artikel kan tevens een herplantplicht gelden.

- De houtopstand ligt buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' en vormt een zelfstandige eenheid groter dan 10 are (1.000 m<sup>2</sup>);
- De houtopstand ligt buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' en vormt een rijbeplanting van meer dan 20 bomen.

### 8.2.4 Situatie plangebied

#### 8.2.4.1 Natura 2000-gebieden

Het plangebied bevindt zich op 1,9 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Van Oordt's Mersken'. Gelet op de ruime afstand is directe hinder, bijvoorbeeld in de vorm van geluid of lichthinder, uitgesloten. Naast directe hinder kan er ook sprake zijn van indirecte hinder in de vorm van stikstofdepositie. Om dit te beoordelen, is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd door BJZ.nu BV. Het volledige rapport staat in Bijlage 3. AERIUS berekening De Buorren 38, Lippenhuizen van deze ruimtelijke motivering. Onderstaand volgt de belangrijkste conclusie uit het onderzoek.

#### **Conclusie:**

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningsplichtig.

De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

#### 8.2.4.2 NNN-gebieden

Het dichtstbijzijnde gebied dat tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) hoort, bevindt zich op 1 kilometer van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van enige aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN.

#### 8.2.4.3 Houtopstanden

In het plangebied worden geen houtopstanden, die voldoen aan de criteria uit artikel 11.111 Bal, negatief beïnvloed.

### 8.3 Soortenbescherming

#### 8.3.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bij-

voorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

### *8.3.2 Situatie plangebied*

Met het voornemen worden geen fysieke wijzigingen gedaan aan het plangebied. Een quickscan Flora Fauna is niet noodzakelijk.

## **8.4 Conclusie**

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur.

## **9 Archeologie en cultuurhistorie**

### **9.1 Wettelijk kader**

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden. Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

### **9.2 Archeologie**

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden. De provincie Friesland ziet bij deze wijziging van het omgevingsplan graag dat de archeologische verwachtingswaarde op wordt genomen via een dubbelbestemming. De gemeente Opsterland heeft in januari 2025 als onderdeel van het archeologiebeleid actuele archeologische verwachtingskaarten vastgesteld. Op grond van artikel 23 Vangnet archeologie van de Erfgoedverordening Opsterland zijn deze verwachtingswaarden nu expliciet toetsingskader voor grondroerings- en bouwplannen geworden. De gemeentelijke insteek is om tijdens de transitieperiode het thema archeologie thematisch in het nieuwe omgevingsplan op te nemen, maar nog niet voor elk afzondering H21-plan. De juridische borging van de regels over archeologie zijn onder-tussen geregeld in de Erfgoedverordening. Dit beleid sluit aan op het archeologiebeleid van de provincie Fryslân zoals opgenomen in de FAMKE. Hierin is het plangebied aangeduid in de periode ijzertijd-middel-eeuwen als historische boerderijplaats. Bij ingrepen groter dan 5000m<sup>2</sup> is onderzoek benodigd. In voor-liggende situatie worden er echter geen bodemingrepen gedaan, waardoor de onderzoek grens niet wordt overschreden. De kans op intacte archeologische vondsten zal dan ook verwaarloosbaar zijn. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

### **9.3 Cultuurhistorie**

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuur-historisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuur-landschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover relevant in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het om-gevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

In en rondom het plangebied bevinden zich enkele rijks en/of gemeentelijke monumenten. Dit gaat om de Buorren 32, een gemeentelijk monument en de Buorren 30, een rijksmonument. Echter worden deze gebouwen niet aangetast door een functiewijziging, omdat met deze wijziging er geen ingrepen plaats-

vinden aan de fysieke leefomgeving. Daarnaast zijn er geen cultuurhistorische landschapselementen aanwezig die door het voornemen worden aangetast.

#### **9.4 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

### **10 Infrastructuur en openbare ruimte**

#### **10.1 Wettelijk kader**

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeden van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

#### **10.2 Verkeer en parkeren**

##### **10.2.1 Algemeen**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die daardoor ontstaat. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie ‘Parkeerkencijfers 2024 – Basis voor parkeernormering’ opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval wordt van het gemiddelde uitgegaan.

Tabel met uitgangspunten:

**Tabel 10.1**

<b>Functie</b>	<b>Parkeernorm per woning</b>	<b>Verkeersgeneratie per woning</b>
Koop, huis, vrijstaand	2	8.2

CROW publicatie ‘Parkeerkencijfers 2024 – Basis voor parkeernormering’

##### **10.2.2 Parkeerbehoefte**

De woning heeft een parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per woning. Dit houdt in dat er 2 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Op het eigen achtererf is meer dan voldoende ruimte voor deze parkeerplaatsen. Het achtererf kan worden bereikt door de de steeg links naast de Weeme 6 in te rijden. Hier is tevens een garage ten behoeve van de woning gesitueerd. Dit perceel staat kadastraal bekend als perceel LPH00, sectie B, nummer 3265.

##### **10.2.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting**

Het voornemen kent een verkeersgeneratie van afgerond 8,2 verkeersbewegingen per dag. Er is sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de aanwezigheid van een fietsenwinkel, wat een verkeersaantrekkende werking had. De verkeerssituatie wordt beter. De Buorren kan de verkeersgeneratie gemakkelijk aan.

### **10.3 Conclusie**

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het voornemen voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## **11 M.e.r.- Beoordeling**

### **11.1 Wettelijk kader**

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplichtig geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor een plan een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

### **11.2 Situatie plangebied**

In voorliggend geval is er sprake van het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning waarmee de detailhandelsfunctie op het perceel komt te vervallen. Daarnaast komt de functieaanduiding 'gemengd' te vervallen binnen de woonfunctie zodat er hier geen nieuwe detailhandel kan worden opgestart. Er zijn hier geen fysieke ingrepen voor nodig. Er kan dan ook worden gesteld dat het project niet valt onder een 'stedelijk ontwikkelingsproject'(J11). Het project is daarmee niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

### **11.3 Conclusie**

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## **12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **12.1 Economische uitvoerbaarheid**

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

## **12.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### *12.2.1 Participatie*

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

Initiatiefnemer heeft met omwonenden gesproken om hen bekend te maken met het voornemen. Dit gaat om de Buorren 34, 40 en nummer 63. Daarnaast is gesproken met de burens op Weeme 3. De burens op nummers 61 en 36 is getracht mee te spreken, maar de deur werd niet open gedaan. Daarom zijn zij geïnformeerd middels een brief, hierop is geen bezwaar binnen gekomen. De overige burens hebben ook geen bezwaren kenbaar gemaakt tegen het voornemen.

Er is hiermee voldoende participatie gepleegd.

### *12.2.2 Afstemming overlegpartners*

Het plan is voorgelegd aan de relevante overlegpartners. In dit geval betreffen dit de provincie Friesland & het Wetterskip Fryslân. Zowel de provincie Friesland als het Wetterskip hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen voorgenoemde ontwikkeling.

### *12.2.3 Zienswijzen*

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het wijzigingsbesluit voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen.

## **13 Juridische verantwoording**

### **13.1 Inleiding**

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van voorliggende omgevingsplanwijziging: de werkingsgebieden en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### **13.2 Verantwoording van de regels**

#### *13.2.1 Toedeling functies aan locaties*

Met het voornemen wordt de bestaande functie: detailhandel, gewijzigd in wonen. Daarnaast zal de functieaanduiding 'gemengd' binnen de al bestaande woonfunctie komen te vervallen op de bijbehorende percelen. De hierbij behorende regels zullen voortkomen uit de al bestaande regels voor wonen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Lippenhuizen Kom / Bedrijventerrein Jubbega/Lippenhuizen' onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Opsterland.

#### *13.2.2 Gebiedsaanwijzingen*

#### **Aanwijzing bodemfunctieklasse**

Op basis van artikel 5.89p van het Bkl wordt in een omgevingsplan de landbodem in bodemfunctieklassen ingedeeld voor het toepassen van grond of baggerspecie, bedoeld in artikel 4.1265 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Bij de indeling wordt rekening gehouden met de functie die in het omgevingsplan aan die locatie is toegedeeld. De landbodem kan worden ingedeeld in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie, bedoeld in artikel 25d, vierde lid, onder a, van het Besluit bodemkwaliteit.

De gemeente Opsterland heeft nog geen bodemfunctieklassen opgenomen in het omgevingsplan.

#### **Bebouwingscontour houtkap**

De gemeente neemt in het omgevingsplan een bebouwingscontour houtkap op. Zo'n gebied omvat in ieder geval stedelijk gebied. Het gebied dat grenst aan stedelijk gebied, kan er ook onder vallen. Het is aan de gemeente om te bepalen hoe groot dat aangrenzende gebied is. Dit staat in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De gemeente Opsterland heeft nog geen bebouwingscontour houtkap opgenomen in het omgevingsplan.

#### **Bebouwingscontour geur**

In paragraaf 5.1.3.6 van het Bkl is de instructieregel over onder meer geur door veehouderijen opgenomen. Deze biedt afwegingsruimte voor de toelaatbare geurhinder en maakt onderscheid tussen de geurbelasting in het buitengebied en binnen de bebouwde kom. Op grond van artikel 5.97 van het Bkl moet met een omgevingsplan één of meer bebouwingscontouren geur worden vastgelegd. Binnen de bebouwingscontour geldt een 'hoge bescherming', daarbuiten een 'lage bescherming'.

De gemeente Opsterland heeft nog geen bebouwingscontour geur opgenomen in het omgevingsplan.

#### **Bebouwingscontour jacht**

Jacht met een geweer mag niet overal plaatsvinden. Daarom moet de gemeente in het omgevingsplan een gebied aanwijzen waar jacht met een geweer niet mag plaatsvinden (artikel 5.165a, Bkl). Veiligheid staat hierbij altijd voorop. Zo'n aangewezen gebied heet een bebouwingscontour jacht en omvat in ieder geval stedelijk gebied en lintbebouwing. De gemeente Opsterland heeft nog geen bebouwingscontour jacht opgenomen in het omgevingsplan.

## I Overzicht Documentenbijlagen

<i>Bijlage 1. Het Wateradvies</i>	<a href="#">/joinid/pubdata/gm00862026743268aa1abf44c8bd731b32ce1e5db6hd@2026061614462822</a>
<i>Bijlage 2. Verkennend milieukundig bodemonderzoek</i>	<a href="#">/joinid/pubdata/gm00862026363834af98424d35ae8a0c562052356hd@2026061614462822</a>
<i>Bijlage 3. AERIUS berekening De Buorren 38, Lippenhuizen</i>	<a href="#">/joinid/pubdata/gm0086202673d414888a01b5db4803b0a10751cdhd@2026061614462822</a>